



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

80

MENSAGEM ADITIVA Nº 13, de 19 de novembro de 2021

**SENHOR PRESIDENTE,
SENHORAS VEREADORAS,
SENHORES VEREADORES:**

Pela Mensagem nº 102, de 1º de outubro de 2021, encaminhamos à análise dessa Casa, dentre outras proposições, o Projeto de Lei que **“dispõe sobre a lei do parcelamento do solo urbano do Município de Toledo”**, identificado como Projeto de Lei nº 142/2021.

Em decorrência de apontamentos efetuados pela Assessoria Jurídica dessa Casa, consoante Parecer nº 248/2021, o Presidente da Comissão Especial, pelo Ofício nº 16/2021-CEPD, de 27 de outubro de 2021 (Protocolo nº 44.149, de 28/11/2021), solicitou a análise e a manifestação do Executivo a respeito das indagações contidas no mencionado Parecer.

Os apontamentos foram analisados pela Coordenação Municipal dos trabalhos de revisão do Plano Diretor e legislação correlata, com auxílio dos técnicos, assim como pela empresa DRZ Geotecnologia e Consultoria Ltda., contratada pelo Município para a prestação de serviços técnicos e de consultoria para a revisão do Plano Diretor Municipal.

Efetuada tal análise, as observações constantes do Parecer jurídico em questão foram classificadas como sendo de cunho jurídico/textual/formal e técnico, tendo sido as do primeiro grupo acolhidas em sua grande maioria. Quanto às de conteúdo técnico, realizou-se ajustes para melhor compreensão e interpretação da matéria, resultando em novo texto integral da proposta.

Junta-se, também, Relatório Técnico emitido pela Coordenação Municipal antes mencionada, contendo razões e fundamentos técnicos relacionados ao objeto da proposição anexa.

Em vista do exposto, solicitamos a substituição do Projeto de Lei nº 142/2021 pelo que acompanha esta Mensagem Aditiva, que **“dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Toledo”**, juntamente com o respectivo Anexo, o qual, conforme dito acima, já contempla as adequações e correções efetuadas pela Equipe Técnica Municipal.

Respeitosamente,



LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

Excelentíssimo Senhor
LEOCLIDES LUIZ ROSO BISOGNIN
Presidente da Câmara Municipal de
Toledo – Paraná



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

81

PROJETO DE LEI Nº 142, de 2021

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Toledo.

O POVO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Toledo, tendo por objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de empreendimentos que impliquem parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II - coibir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos ilegais; e
- III - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Parágrafo único - Excetuam-se do disposto no inciso I do *caput* deste artigo, os Condomínios de Lotes, que são regidos por lei específica.

Art. 2º - Para efeitos de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I - alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- II - alvará: documento expedido pelo Poder Executivo Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
- III - arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;
- IV - área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação e áreas institucionais;
- V - área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;
- VI - área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- VII - área líquida loteável: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de preservação permanente – APP, reserva legal pública ou privada e áreas de servidão;
- VIII - área verde: bosques de mata nativa representativos da flora, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- IX - área total dos lotes: é a resultante da diferença entre a área líquida loteável do parcelamento e a área de domínio público;
- X - área total do parcelamento: é a área que será objeto de loteamento ou desmembramento de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;
- XI - calçada: parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, segregada e em nível acima da pista de rolamento, subdividida em faixa de serviço, faixa livre ou passeio e faixa de acesso;



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

82

XII - desmembramento: é a subdivisão de áreas de chácaras em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XIII - desdobro: é a divisão de lote urbano que resulte em novos lotes;

XIV - equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XV - equipamentos urbanos: são as instalações de infraestrutura urbana básica e outras de interesse público;

XVI - esgotamento cloacal: formado pelas águas servidas, ou seja, escoada pelos tanques de roupa, pias de cozinha, banheiros e descarga de vasos sanitários;

XVII - faixa de serviço: área pertencente à calçada pública destinada à implantação de sinalização vertical, mobiliário urbano e vegetação;

XVIII - faixa *non aedificandi*: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XIX - fração ideal: cota percentual ou coeficiente de propriedade de um lote ou coisa comum;

XX - gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XXI - infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar, e as vias de circulação pavimentadas;

XXII - lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Serviço de Registro de Imóveis, com, pelo menos, uma divisa lindeira à via de circulação oficial, servida de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por lei específica, no zoneamento em que se situe;

XXIII - loteamento: subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes, compreendendo as fases de fornecimento de diretrizes, aprovação de projetos urbanísticos, de drenagem e de pavimentação, expedição de alvará de urbanização, verificação de implantação e recebimento de obras;

XXIV - mancha urbana: áreas do perímetro urbano consolidadas, parceladas e com ocupação para fins urbanos;

XXV - mobiliário urbano: conjunto de objetos e elementos que são instalados em espaços públicos para cumprir determinada finalidade e complementar a infraestrutura urbana, necessário para o bom funcionamento da cidade, tornando a vida mais organizada e confortável;

XXVI - profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XXVII - projeto compatibilizado: projeto resultante da análise de todos os projetos que fazem parte de uma edificação (estrutural, arquitetônico, hidráulico, instalações, paisagismo, impermeabilização, sanitário, elétrico, climatização, prevenção de incêndios etc.), antecipando e eliminando possíveis interferências que seriam identificadas durante a execução;

XXVIII - quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação;



XXIX - remembramento ou unificação: é a fusão de glebas ou lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XXX - testada: dimensão frontal do lote;

XXXI - via de circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

XXXII - caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua, considerando a medida perpendicular à testada do lote;

XXXIII - pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos; e

XXXIV - via paisagística: via de circulação localizada às margens de áreas de preservação permanente.

Art. 3º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento.

Art. 4º - O parcelamento do solo urbano subordina-se às diretrizes do Plano Diretor, da Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano e da Lei do Sistema Viário, quanto à destinação e à utilização das áreas parceladas, de modo a garantir o desenvolvimento urbano integrado.

Parágrafo único - O Poder Executivo Municipal somente aprovará loteamento de glebas distantes da mancha urbana cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, se tais obras e serviços forem executados pelo loteador, às suas próprias custas, conectando à infraestrutura existente.

Art. 5º - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido na área urbana, conforme definido na Lei dos Perímetros Urbanos do Município de Toledo.

Art. 6º - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em áreas alagadiças e sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em áreas que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;

III - em áreas com declividade igual ou superior a 23% (vinte e três por cento), no seu perfil natural do terreno, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V - nas Zonas de Proteção Ambiental, conforme estabelecido na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano do Município de Toledo;

VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII - onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável;

VIII - áreas que possuam nascentes e olhos d'água, seja qual for a sua situação topográfica, num raio de 50m (cinquenta metros) contados a partir das respectivas cotas máximas das cheias; e

IX - nas faixas de prolongamento de vias definidas nas Leis do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e do Sistema Viário.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

84

§ 1º - As áreas referidas nos incisos I -, II -, III - e IV - do *caput* deste artigo somente poderão ser loteadas mediante a comprovação de sua adequabilidade por laudos técnicos de sondagens, laudos geológicos com ensaios de permeabilidade do solo e demais documentos que possam ser solicitados pelo Poder Executivo Municipal, acompanhados, inclusive, da apresentação da responsabilidade técnica de profissional habilitado junto ao conselho de classe competente.

§ 2º - Além do disposto no § 1º deste artigo, as áreas referidas no inciso III - do *caput* deste artigo deverão atender ao estabelecido na Seção II do Capítulo II desta Lei.

Art. 7º - Somente poderá efetuar o parcelamento ou unificação o proprietário da área com o respectivo título de propriedade do imóvel.

Parágrafo único - Se os documentos apresentados demonstrarem que há proprietários diferentes e/ou em parte ideal deve-se primeiramente individualizar a área a ser parcelada ou, via Serviço de Registro de Imóveis, tornar a área comum a todos os proprietários.

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS

Seção I

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 8º - Os loteamentos deverão atender, no mínimo, os seguintes requisitos:

I - os lotes obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas nas Tabelas de Parâmetros da Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, salvo quando os parcelamentos do solo se destinem a programas de habitação popular, caso em que seguirão as normas estabelecidas no artigo 13 desta Lei;

II - ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de área *non aedificandi* de, no mínimo, 30m (trinta metros) de cada margem, a partir da cota mais alta já registrada pelo curso d'água em épocas de inundação, limitada por uma via paisagística;

III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de cada lado, com largura de, no mínimo, 17,00m (dezessete metros), contados a partir do limite da faixa de domínio, salvo outras exigências superiores da legislação específica;

IV - as quadras terão comprimento máximo de 220m (duzentos e vinte metros) e mínimo de 50m (cinquenta metros); e

V - em áreas onde existe transição entre zonas de usos industriais e residenciais, poderá ser exigida, conforme análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, a reserva de faixa *non aedificandi* em todas as faces de transição, com largura de, no mínimo, 30m (trinta metros), onde deverá ser implantado mato vegetal conforme definido pelo Poder Executivo Municipal, e ainda limitada por uma via de circulação.

Parágrafo único - As áreas definidas nos incisos II - e III - do *caput* deste artigo passarão ao domínio do Município, sem ônus para este.



Art. 9º - As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e a espaços livres de uso público, deverão contemplar os seguintes requisitos:

I - 8% (oito por cento) da área líquida loteável destinada ao uso institucional; e

II - 20% (vinte por cento) da área líquida loteável destinada às vias de circulação.

§ 1º - Consideram-se de uso institucional as áreas destinadas a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte e lazer, as quais:

I - não poderão estar situadas nas faixas *non aedificandi*; e

II - serão sempre definidas pelo Poder Executivo Municipal, levando-se em conta o interesse coletivo.

§ 2º - Caso o sistema viário seja solucionado, de forma eficiente, com área menor que a porcentagem estabelecida no inciso II - do *caput* deste artigo, o restante deverá ser transferido ao Município como parte da área institucional.

§ 3º - O proprietário ou loteador poderá doar até 50% (cinquenta por cento) da área a que se refere o inciso I - do *caput* deste artigo através da transferência ao Município da área total de mata situada no imóvel loteado, observada a proporção mínima de quatro partes de mata para cada parte de área devida ou fração.

§ 4º - As áreas de mata que integram as áreas referidas nos incisos II e III do *caput* do artigo 8º desta Lei não poderão ser computadas no cálculo referido no § 3º deste artigo.

Art. 10 - As vias do loteamento deverão:

I - articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas de acordo com as diretrizes constantes no mapa da Lei do Sistema Viário e apresentar pavimentação conforme as especificações técnicas mínimas exigidas pelas normas brasileiras vigentes de acordo com a hierarquia estabelecida na Lei do Sistema Viário, de modo a garantir tempo de vida útil do pavimento de, no mínimo, 5 (cinco) anos, a contar da data de emissão do Certificado de Conclusão de Obra;

II - harmonizar-se com a superfície topográfica local;

III - estar direcionadas de acordo com o estabelecido na Lei do Sistema Viário; e

IV - conter, no mínimo, 2 (duas) lixeiras, padrão antivandalismo, em, pelo menos, uma esquina de cada cruzamento de vias, locadas de maneira opostas diagonalmente.

Parágrafo único - As especificações exigidas no inciso I do *caput* deste artigo deverão estar vinculadas a estudo técnico pontual, devidamente acompanhado da anotação de responsabilidade técnica de profissional habilitado junto ao conselho de classe competente.

Seção II **Dos Loteamentos em Áreas Acidentadas**

Art. 11 - São considerados loteamentos em áreas acidentadas aqueles que apresentam, pelo menos, uma das seguintes características:



I - levantamento planialtimétrico da área que apresente declividade igual ou superior a 23% (vinte e três por cento);

II - áreas limítrofes, acima ou abaixo, de escarpas, barrancos ou taludes em situação instável;

III - áreas que exijam cortes do terreno com altura superior a 3m (três metros) em uma distância de até 220m (duzentos e vinte metros); ou

IV - coloquem em risco a estabilidade de matacões, blocos de rochas, logradouros ou construções eventualmente existentes.

Parágrafo único - A declividade de que se trata o inciso I deste artigo não poderá superar 30% (trinta por cento) de inclinação.

Art. 12 - A concessão da Anuência Prévia para Loteamento em terrenos acidentados, além das exigências estabelecidas nesta Lei, poderá ser condicionada aos seguintes procedimentos:

I - vistoria administrativa e avaliação técnica do local pelo órgão municipal competente;

II - apresentação de projeto de terraplenagem de correção, drenagem e contenção de encostas, indicando o tipo de proteção do terreno exposto;

III - método de desmonte a empregar, quando se tratar de material rochoso;

IV - apresentação de empresa especializada para licenciamento especial prévio da obra quando se tratar de desmonte com utilização de explosivos.

Seção III **Dos Loteamentos Sociais**

Art. 13 - Quando o parcelamento do solo se destinar a programas habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas, mediante parceria ou participação da Caixa Econômica Federal ou do Município de Toledo, e que tratem da questão habitacional, tanto em conjuntos habitacionais como em unidades isoladas, serão aplicados os seguintes parâmetros:

I - os lotes poderão ter área mínima de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), para unidades;

II - a testada dos lotes deverá ser de, no mínimo, 6m (seis metros) para unidades;

III - poderá ser dispensada a execução prévia de pavimentação asfáltica das vias públicas, de galerias de águas pluviais, de meio-fio, de pavimentação dos passeios e de rede coletora de esgotos, exigindo-se que as vias públicas tenham compactação do solo e uma camada de pedra britada; e

IV - poderá ser dispensada a implantação prévia de redes de distribuição de água potável e de energia elétrica e de iluminação pública.

Parágrafo único - As vedações estabelecidas nos incisos do artigo 6º desta Lei aplicam-se, também, aos parcelamentos referidos no *caput* deste artigo.

Art. 14 - O loteador, quando em parcelamentos conforme disposto nesta Seção, poderá solicitar ao órgão competente da municipalidade a isenção do Imposto Sobre Serviços – ISS.



§ 1º - A solicitação poderá ser deferida ou não, pelo Poder Executivo Municipal, mediante justificativa adequada com comprovação de sua adequabilidade através de laudo técnico.

§ 2º - A isenção do Imposto Sobre Serviços (ISS) será revogada caso o loteamento seja destinado a outro fim que não o estabelecido nesta Seção, ficando o Poder Executivo Municipal responsável pela cobrança do imposto.

Seção IV **Dos Loteamentos Industriais**

Art. 15 - Quando a área a ser parcelada situar-se na Zona Industrial – ZI ou na Zona de Indústria e Serviços – ZIS, previstas na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, e o parcelamento destinar-se à instalação de empreendimentos industriais, de iniciativa pública ou privada, serão aplicados os seguintes parâmetros:

I - a percentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 26% (vinte e seis por cento), devendo contemplar:

a) 6% (seis por cento) da área líquida loteável destinada ao uso institucional; e

b) 20% (vinte por cento) da área líquida loteável destinada às vias de circulação;

II - nos casos em que a área institucional resultar em lote com dimensões inferiores aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, a doação deverá ser de, no mínimo, um lote;

III - a área institucional deverá ter inclinação inferior a 15% (quinze por cento); e

IV - as áreas institucionais não poderão estar situadas nas faixas *non aedificandi*.

Parágrafo único - Será facultada ao loteador a redução do percentual estabelecido na alínea "a" do inciso I do *caput* deste artigo, desde que seja indenizado ao Município o valor equivalente à área reduzida, apurado com base no respectivo valor venal.

Seção V **Da Aprovação de Loteamentos**

Art. 16 - Os loteamentos serão analisados e aprovados por Câmara Técnica específica com a seguinte composição:

I - Secretário do Planejamento e Urbanismo, ou sucedâneo;

II - Secretário de Habitação, Serviços e Obras Públicas, ou sucedâneo;

III - Engenheiro Civil representante da Secretaria do Planejamento e Urbanismo, ou sua sucedânea;

IV - Arquiteto representante da Secretaria do Planejamento e Urbanismo, ou sua sucedânea;

V - Analista Ambiental representante da Secretaria do Desenvolvimento Ambiental e Saneamento, ou sua sucedânea;

VI - Técnico em Vigilância Sanitária representante do Departamento de Vigilância em Saúde da Secretaria da Saúde, ou sucedâneo;

VII - Engenheiro Eletricista do quadro efetivo do Município de Toledo; e

VIII - representante da Secretaria de Segurança e Trânsito, ou sua sucedânea.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

88

Subseção I

Do Cadastro do Loteamento e Anuência Prévia

Art. 17 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal o cadastro do loteamento e anuência prévia para loteamento, apresentando, para este fim, os seguintes documentos:

- I - formulário específico devidamente preenchido e assinado;
- II - título de propriedade do imóvel; e
- III - planta de localização, sobre um raio de 1000m (mil metros) do perímetro do empreendimento.

Art. 18 - As anuências expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser renováveis 1 (uma) vez pelo mesmo período, e alteradas em atendimento ao interesse público, mediante comunicação ao interessado e justificativa adequada do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único - Para a renovação da anuência prévia, o requerente deverá protocolizar o pedido com o prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data de expiração do prazo vigente.

Subseção II

Das Diretrizes Urbanísticas e Aprovação do Partido Urbanístico

Art. 19 - Após a emissão das anuências prévias, o requerente deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal a emissão de diretrizes urbanísticas e aprovação do partido urbanístico, apresentando, para este fim, os seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;
- II - licença prévia expedida pelo Instituto Água e Terra (IAT);
- III - Certidão de Breve Relato, informando a inexistência de outro loteamento registrado com o referido nome, de todos os Serviços de Registro de Imóveis do Município;
- IV - certidão negativa de tributos relativos ao imóvel, podendo ser certidão positiva com efeito de negativa;
- V - certidão negativa municipal do proprietário, podendo ser certidão positiva com efeito de negativa;
- VI - guia de responsabilidade técnica do profissional responsável pelo Projeto do Partido Urbanístico;
- VII - 3 (três) vias da Proposta do Partido Urbanístico;
- VIII - levantamento planialtimétrico;
- IX - 1 (uma) via da planta do imóvel em escala adequada para efetiva identificação das informações, assinada pelo proprietário ou por seu representante legal e por profissional habilitado e registrado no Município de Toledo e no conselho de classe competente, acompanhada da respectiva responsabilidade técnica, contendo:
 - a) divisas do imóvel perfeitamente definidas, citando nominalmente todos os confrontantes;
 - b) localização dos mananciais, cursos d'água e lagos;
 - c) curvas de nível de metro em metro;
 - d) arruamentos vizinhos a todo o perímetro da área, com localização exata de todas as vias de circulação, no raio de 300m (trezentos metros) de todas as divisas do parcelamento, áreas de recreação e locais de uso institucional;



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

89

- e) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- f) construções existentes no local;
- g) serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
- h) partes alagadiças, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras;
- i) indicação do norte verdadeiro ou magnético; e
- j) outras indicações que possam ser necessárias à fixação de diretrizes;

e

X - planta da situação da gleba em escala 1:10.000 com destaque para o perímetro da área e para seus pontos notáveis.

Parágrafo único - O Poder Executivo Municipal exigirá a extensão do levantamento planialtimétrico, ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou espigão mais próximo, sempre que, pela configuração topográfica, a mesma exerça ou receba influência de área contígua.

Art. 20 - O Poder Executivo Municipal indicará, dentro de 60 (sessenta) dias, a contar da data de entrega do pedido, na planta apresentada, as seguintes diretrizes:

I - o traçado básico das ruas e estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a ser respeitado;

II - a área de localização dos espaços abertos necessários à conservação e à preservação dos recursos naturais;

III - a área e a localização aproximada dos terrenos destinados a uso institucional e espaços livres, de uso público; e

IV - o enquadramento da gleba na Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 21 - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 12 (doze) meses, podendo ser alteradas em atendimento ao interesse público, mediante comunicação ao interessado.

Art. 22 - A denominação dos loteamentos deverá ser submetida à homologação da Municipalidade, após consulta ao ofício imobiliário competente.

§ 1º - Não será permitida a mesma denominação de loteamento já existente ou com aprovação já requerida.

§ 2º - O requerente deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal, ao final desta fase, a numeração dos lotes e quadras.

§ 3º - A denominação das vias de circulação far-se-á de acordo com a legislação pertinente, podendo, para tal, ser encaminhadas sugestões pelo loteador, que poderão ser acolhidas pelo Poder Executivo Municipal.

Subseção III

Do Alvará de Parcelamento e do Projeto

Art. 23 - Após a aprovação do partido urbanístico, o requerente deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal a emissão do Alvará de Parcelamento e Aprovação dos Projetos, apresentando, para este fim, os seguintes documentos:

- I - requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

90

II - projeto urbanístico, contendo:

a) planta na escala 1:1.000 (um para mil) da divisão territorial com a localização de espaços verdes e de espaços reservados para uso institucional e público, bem como o dimensionamento e numeração das quadras e dos lotes, azimutes e outros elementos necessários para a caracterização e o perfeito entendimento do projeto;

b) planilha de cálculo analítico do projeto e elementos para locação do loteamento e de suas vias de circulação;

c) quadro estatístico, inclusive com taxas percentuais, discriminando:

d) número das quadras;

e) número de lotes por quadra;

f) número total de lotes;

g) área total da gleba a ser loteada;

h) área total da gleba a ser arruada;

i) área destinada ao uso institucional;

j) áreas de preservação permanente de acordo com legislações ambientais vigentes;

k) enquadramento de acordo com a Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano; e

l) planta da situação da gleba em escala 1:10.000 (um para dez mil) com destaque para o perímetro da área e para seus pontos notáveis;

III - Memorial Descritivo de Partido Urbanístico, impresso, contendo a descrição:

a) da área geral do loteamento;

b) das vias conforme Lei do Sistema Viário, expresso nas diretrizes;

c) de cada quadra;

d) dos lotes;

e) dos lotes doados ao Município;

f) dos lotes caucionados ao Município, quando houver;

g) das áreas verdes; e

h) das áreas de servidão, quando houver;

IV - levantamento Planialtimétrico Georreferenciado no sistema de coordenadas oficial, em meio digital, e contendo planta na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível a cada 1 (um) metro, e arruamento;

V - matrícula atualizada do Registro de Imóveis, expedida há, no máximo, 90 (noventa) dias;

VI - licença de Instalação expedida pelo Instituto Água e Terra (IAT);

VII - projeto e memorial descritivo de arborização, contendo a arborização das praças e vias públicas, indicando as espécies fitológicas, de acordo com o Plano de Arborização;

VIII - projeto e memorial descritivo de terraplanagem, contendo os perfis longitudinais no eixo de cada uma das vias do loteamento, em escala 1:1.000 (um para mil);

IX - projeto e memorial de drenagem urbana, contendo:

a) galerias de águas pluviais, com memorial de cálculo em função da vazão; e

b) em caso de ligação com galeria existente, apresentar dimensionamento da tubulação existente considerando a capacidade de captação de sua área de contribuição;



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

91

X - projeto e memorial de rede de água potável e esgoto, devidamente aprovado pela SANEPAR, contendo:

a) projetos de abastecimento de água potável e de rede coletora de esgotos, atendendo todos os lotes do loteamento; e

b) projeto de esgotamento cloacal e de tratamento de esgotos, conforme parecer dos órgãos competentes ligados ao meio ambiente e ao saneamento urbano;

XI - projeto e memorial de rede de energia e iluminação pública, devidamente aprovado pela COPEL, com indicação das fontes de fornecimento, localização de postes e pontos de iluminação pública, atendendo à totalidade dos lotes do loteamento, com iluminação em todas as vias;

XII - projeto e memorial de pavimentação, contendo:

a) projeto de pavimentação asfáltica de todas as vias de circulação;

b) ensaio CBR – Índice de Suporte Califórnia, em pontos críticos conforme laudo geológico considerando a locação e hierarquia da via;

c) planilha de dimensionamento da pavimentação; e

d) meio-fio com sarjetas;

XIII - projeto e memorial de calçada, ciclovias/ciclofaixas e travessias elevadas, contendo:

a) projeto da pavimentação dos passeios considerando as especificações da NBR 9050 e 16537, ou aquelas que vierem a substituí-las;

b) material do pavimento, com piso drenante em blocos ou moldados *in loco*; e

c) especificações delimitadas pela Lei do Sistema Viário do Município de Toledo;

XIV - projeto e memorial de sinalização viária, horizontal e vertical;

XV - plano de sinalização viária temporária;

XVI - Plano de Controle de Erosão e Contenção de Deflúvio;

XVII - cronograma físico de implantação das obras do loteamento;

XVIII - minuta de Contrato de Promessa de Compra e Venda;

XIX - laudo técnico hidrogeológico, com respectiva responsabilidade técnica de profissional habilitado, junto ao conselho de classe competente; e

XX - 1 (uma) via do projeto compatibilizado.

§ 1º - Os projetos e memoriais deverão ser apresentados em 1 (uma) via digital e 3 (três) vias impressas, com capa, identificação e índice, sendo:

I - 1 (uma) para arquivo no Poder Executivo Municipal;

II - 1 (uma) para o loteador; e

III - 1 (uma) para permanência na obra.

§ 2º - Deverão ser apresentadas 1 (uma) cópia do partido urbanístico e 1 (uma) cópia do levantamento planialtimétrico para o Setor de Cadastro do Município.

§ 3º - Todos os projetos apresentados deverão estar acompanhados das respectivas guias de responsabilidade técnica de profissional habilitado junto aos conselhos de classe pertinentes.

§ 4º - O Poder Executivo Municipal não aprovará projeto de loteamento, ou qualquer de seus componentes, incompatível com:

I - as diretrizes básicas do Plano Diretor Municipal;

II - as conveniências de circulação e de desenvolvimento da região; ou



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

92

III - outro motivo de relevante interesse urbanístico, com a devida justificativa.

§ 5º - O projeto de rede coletora de esgoto a que se refere o inciso X - do *caput* deste artigo será exigido quando haja viabilidade técnica para a sua implantação, conforme parecer da SANEPAR.

§ 6º - No caso de distritos e localidades, onde não haja atendimento da SANEPAR pelo abastecimento de água, o requerente deverá apresentar documento da Associação responsável pelo abastecimento no qual comprove viabilidade de atendimento ao empreendimento.

Art. 24 - Não poderá haver lote com testada mínima inferior às estabelecidas nas tabelas de parâmetros urbanísticos da Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, exceto nos casos e para os fins estabelecidos no artigo 13 desta Lei.

Art. 25 - Estando o projeto de loteamento de acordo com as disposições desta Lei e com o disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinente, o loteador firmará Termo de Acordo, no qual se obrigará:

I - a doar ao Município:

a) as áreas de que trata o artigo 9º desta Lei;

b) as faixas a que se referem os incisos II - e III - do *caput* do artigo 8º desta Lei; e

c) as áreas exigíveis pela legislação federal, estadual e municipal pertinente;

II - fazer publicar, em jornal de grande circulação local, o Termo de Acordo, devidamente assinado, num prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da sua assinatura; e

III - executar todas as obras previstas nos projetos aprovados.

Subseção IV Da Execução da Obra

Art. 26 - Antes de dar início à obra, o requerente deverá protocolar ofício com os dados do loteamento, notificando o início das obras para o acompanhamento e fiscalização da equipe técnica municipal em cada etapa da execução dos serviços.

Art. 27 - O loteador deverá fixar, no loteamento, após a sua aprovação, em local perfeitamente visível, placa indicativa conforme Anexo Único desta Lei contendo, no mínimo, as seguintes informações:

I - nome do loteamento;

II - nome do loteador;

III - telefone para contato;

IV - número do Alvará de Parcelamento e Aprovação dos Projetos e data de sua expedição; e

V - nome do responsável técnico pelo loteamento, com o respectivo número de registro no conselho de classe competente e no Município de Toledo.

Art. 28 - O loteador deverá, durante a execução das obras e serviços, permitir a fiscalização permanente do Poder Executivo Municipal.



Art. 29 - Fica vedado efetuar a venda de lotes, antes de:
I - concluídas as obras e serviços previstos no inciso III - do artigo 25 desta Lei;

II - cumpridas as demais obrigações impostas pela legislação; e

III - registrado o loteamento no Ofício Imobiliário competente.

Seção VI
Da Conclusão da Obra

Art. 30 - Após a finalização da execução das obras por parte do loteador, o requerente deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal o Certificado de Conclusão de Obra (CCO), apresentando, para este fim, os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;

II - guia de responsabilidade técnica de execução de todos os serviços pertinentes às obras do loteamento, dos profissionais habilitados junto ao conselho de classe competente;

III - Certidão Negativa do Imóvel;

IV - cópia do Contrato Social, em caso de pessoa jurídica;

V - Carta de Conclusão de Obra emitida pela SANEPAR;

VI - Carta de Conclusão de Obra emitida pela COPEL;

VII - relatório fotográfico da execução, com, no mínimo, 5 (cinco) fotos por etapa;

VIII - todos os projetos do loteamento em formato DWG; e

IX - Laudo do Ensaio Tecnológico do Pavimento.

§ 1º - O Certificado de Conclusão de Obra (CCO) será emitido pelo Município de Toledo, após vistorias e manifestações oficiais das Secretarias responsáveis pelas aprovações dos projetos.

§ 2º - Por ocasião da vistoria, se for constatado que a obra foi executada em desacordo com o projeto aprovado e com o avençado no Termo de Acordo, o profissional responsável técnico pela obra, assim como o proprietário serão notificados para adequação.

§ 3º - Na hipótese prevista no § 2º deste artigo, não será aprovado o loteamento, nem expedido o competente alvará, antes do pleno cumprimento das exigências estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 31 - As obrigações do loteador, enumeradas no inciso III - do artigo 25 desta Lei, deverão ser por ele cumpridas, às próprias custas, sem ônus para o Município.

Art. 32 - Pagos os emolumentos devidos, executadas as obras e os serviços previstos e formalizada a doação das áreas que passam ao domínio do Município, será expedido o decreto de aprovação do loteamento e procedida por lei à afetação daquelas áreas.

Art. 33 - As obras e os serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias feitas pelo loteador nas vias e áreas de uso público e institucional, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município.



Art. 34 - Não caberá ao Município de Toledo qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às dimensões constantes do projeto de loteamento.

Art. 35 - A solidez da infraestrutura do loteamento, no período de 5 (cinco) anos após a emissão do CCO, será de responsabilidade do loteador, em conformidade com o estabelecido no Código Civil.

CAPÍTULO III

DO DESMEMBRAMENTO, RELOTEAMENTO E UNIFICAÇÃO

Art. 36 - Os desmembramentos deverão atender, além do contido nos Capítulos IV e V da Lei Federal nº 6.766/1979, no mínimo os seguintes requisitos:

I - os lotes obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas nas tabelas de parâmetros urbanísticos da Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de, no mínimo, 30 (trinta) metros de cada margem, a partir da cota mais alta já registrada pelo curso de água em épocas de inundação, limitada por uma via paisagística;

III - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de cada lado, com largura de, no mínimo, 17 (dezessete) metros, contados a partir do limite da faixa de domínio, salvo outras exigências superiores da legislação específica;

IV - o Poder Executivo Municipal indicará nas plantas as ruas ou estradas existentes ou projetadas a serem respeitadas, bem como contrapartidas que mitiguem os impactos do empreendimento;

V - a aprovação do desmembramento deverá estar acompanhada de certidão atualizada da gleba; e

VI - o desmembramento de lote já parcelado através de loteamento, será mediante desdobro, com aplicação da legislação, sem necessidade de expedição de diretrizes.

§ 1º - As áreas definidas nos incisos II e III do *caput* deste artigo passarão ao domínio do Município, sem ônus para este.

§ 2º - Quando do desmembramento de gleba resultarem frações com área mínima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e testada mínima de 30m (trinta metros), serão dispensadas a implantação de infraestrutura no desmembramento e a doação das áreas referidas no § 1º do artigo 9º desta Lei.

§ 3º - O desmembramento em área em que haja projeção de rua definida em diretrizes pelo Poder Executivo Municipal deverá estar acompanhado de demonstrativo de viabilidade de parcelamento futuro, segundo a legislação pertinente a loteamentos.

§ 4º - Em qualquer gleba objeto de parcelamento, todas as parcelas deverão ter acesso por vias públicas oficiais, conectadas à rede viária, em conformidade com a Lei do Sistema Viário.



Art. 37 - Será permitido o desmembramento de área já dotada de infraestrutura, inclusive pavimentação asfáltica, atendidas as seguintes condições:

I - que os lotes resultantes do desmembramento atendam as especificações de ocupação a que se referem as tabelas de parâmetros urbanísticos da Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação de Solo Urbano;

II - que o proprietário efetue a doação ao Município de 8% (oito por cento) da área a ser desmembrada, nos termos do inciso I - do *caput* do artigo 9º desta Lei; e

III - que o desmembramento observe o sistema viário existente e projetado para o local.

§ 1º - A área a ser doada ao Município de Toledo, em atendimento ao disposto no inciso II do *caput* deste artigo, deverá estar inserida na área desmembrada, não podendo esta área ser inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados) e que permita a inscrição de círculo com diâmetro de, no mínimo, 20m (vinte metros).

§ 2º - Nos casos em que a área a ser doada ao Município de Toledo não configurar as características do § 1º, o loteador deverá indenizar ao Município o valor integral do percentual estabelecido no inciso I do *caput* deste artigo, apurada com base no respectivo valor venal.

§ 3º - Será facultada ao loteador a redução integral do percentual estabelecido no inciso II do *caput* deste artigo, desde que seja indenizado ao Município o valor equivalente à área reduzida, apurada com base no respectivo valor venal.

§ 4º - Quando a infraestrutura que trata o *caput* deste artigo não estiver totalmente executada, o Poder Executivo Municipal exigirá, do loteador, a sua complementação, sendo a emissão do CCO vinculada à execução total dos serviços.

§ 5º - Se se tratar de desmembramento de área anteriormente unificada, situada em loteamentos aprovados até 2006, as frações resultantes do desmembramento deverão atender os parâmetros de área e testada mínima vigentes por ocasião da unificação então realizada, não se aplicando, em tais casos, o disposto no inciso II do *caput* deste artigo e em seus §§ 1º e 2º.

Art. 38 - Quando do desmembramento de gleba em que exista construção consolidada, esta deve ser considerada para a elaboração do projeto de desmembramento, atendendo ao estabelecido na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, no Código de Obras e Edificações e demais legislação correlata.

Art. 39 - O Município de Toledo poderá promover o reloteamento de áreas para pôr em prática novos arruamentos exigidos pelo desenvolvimento urbano.

Art. 40 - Para fins de aprovação de desmembramentos e subdivisões em áreas nas quais existam vias de circulação abertas, interligando a malha urbana, e utilizadas como passagem permanente pelo público há mais de 20 (vinte) anos, o Município de Toledo receberá em doação aquelas vias públicas, desde que estejam em conformidade com as diretrizes e com o projeto de arruamento estabelecido para a região.



Parágrafo único - O reconhecimento da situação fática do sistema viário referido no *caput* deste artigo não exime o proprietário do imóvel a ser desmembrado ou subdividido de implantar no parcelamento toda a infraestrutura exigida pela legislação pertinente.

Art. 41 - Para análise do processo de desmembramento, reloteamento e unificação, o requerente deverá protocolar o pedido juntando a seguinte documentação:

- I - 3 (três) vias da planta de implantação do local;
- II - 3 (três) vias do memorial descritivo;
- III - documento de responsabilidade técnica do profissional habilitado junto aos devidos conselhos de classe;
- IV - matrícula atualizada, expedida há, no máximo, 90 (noventa) dias da data do protocolo; e
- V - certidão negativa do imóvel.

Parágrafo único - O requerente poderá solicitar consulta prévia, que deverá ser protocolada, anexando a matrícula atualizada e um croqui do terreno que se pretende desmembrar, relotear ou unificar, tendo o Poder Executivo Municipal prazo de 15 (quinze) dias úteis para análise.

CAPÍTULO IV DOS PRAZOS

Art. 42 - Os prazos para análise do Poder Executivo Municipal, para cada etapa deverão atender as seguintes condições:

- I - anuência prévia para loteamento: até 45 (quarenta e cinco) dias;
- II - diretrizes e partido urbanístico: até 60 (sessenta) dias;
- III - aprovação dos projetos: até 75 (setenta e cinco) dias;
- IV - emissão de CCO: até 30 (trinta) dias; e
- V - desmembramento: até 30 (trinta) dias.

Parágrafo único - Após a primeira análise ou vistoria, caso haja correção, o prazo será o mesmo a partir de apresentadas correções ou adequações, devidamente formalizadas.

CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 43 - Os infratores a qualquer dispositivo desta Lei ficam sujeitos, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, previstas no Código Civil e na Lei nº 6.766/1979, ou na que vier a substituí-los, às seguintes penalidades:

I - multa de 2.000 URTs (duas mil Unidades de Referência de Toledo), em caso de o loteador:

- a) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do Poder Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei;
- b) dar início ou efetuar loteamento do solo para fins urbanos, antes de firmado o respectivo Termo de Acordo;
- c) fazer ou veicular, em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou



desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;

II - multa de 300 URTs (trezentas Unidades de Referência de Toledo), em caso de:

a) venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

b) inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado ou com omissão fraudulenta de data a ele relativa, se o fato não constituir crime mais grave;

III - embargo das obras e serviços realizados em desacordo com o projeto de loteamento ou desmembramento aprovado pelo Município.

Parágrafo único - Da aplicação das penalidades previstas nos incisos do *caput* deste artigo caberá recurso à Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB, assegurada ampla defesa.

Art. 44 - Quem, de qualquer modo, concorrer para a prática das infrações previstas no artigo 43, incide nas penalidades a estas cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de loteador, diretor ou gerente de sociedade loteadora.

CAPÍTULO VI **DO PARCELAMENTO COMPULSÓRIO**

Art. 45 - Poderá o Poder Executivo Municipal exigir o parcelamento compulsório nos vazios urbanos localizados na área urbana do Município, nos termos de legislação específica, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

§ 1º - Para aplicação do disposto no *caput* deste artigo, fica definido como vazio urbano a área acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados) que esteja impedindo a sequência da malha viária urbana local e tenha coeficiente de aproveitamento menor que o mínimo estabelecido pela Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano.

§ 2º - O proprietário de imóvel considerado como de parcelamento compulsório, notificado nos termos da lei, deverá cumprir as seguintes exigências:

I - protocolar, no prazo máximo de 12 (doze) meses após a notificação, o pedido de parcelamento, com todos os documentos necessários a este ato; e

II - executar as obras e equipamentos urbanos exigidos para o parcelamento do solo urbano, no prazo que não ultrapasse a 24 (vinte e quatro) meses da notificação do proprietário.

CAPÍTULO VII **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 46 - Não será permitido, além das situações previstas no artigo 6º desta Lei, o parcelamento do solo urbano nas áreas que apresentem degradação ambiental, proveniente de escavações ou outras deformações executadas no imóvel.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

98

Parágrafo único - Fica o proprietário do terreno obrigado a reparar o dano ambiental causado, após o que poderá ser autorizado, pelo Poder Executivo Municipal, o parcelamento pretendido, quando for o caso.

Art. 47 - Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reformas, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Executivo municipal e não registrados no ofício imobiliário competente.

Art. 48 - Nenhum serviço público municipal será executado em terrenos parcelados sem a prévia autorização do Poder Executivo Municipal.

Art. 49 - Os proprietários de imóveis urbanos parcelados em loteamentos aprovados pelo Poder Executivo Municipal até o dia 31 de dezembro de 2006 poderão, sem a observância dos parâmetros de ocupação a que se referem as tabelas anexas à Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, requerer a regularização de seu desmembramento, desde que:

I - o parcelamento de fato tenha ocorrido há mais de 4 (quatro) anos do pedido de regularização, devidamente comprovado, e/ou exista pelo menos uma edificação em cada fração resultante do desmembramento, com cadastro no IPTU há mais de 4 (quatro) anos do pedido e ambas com o "Habite-se" expedido pelo Poder Executivo Municipal até a data do desmembramento;

II - as frações resultantes do desmembramento tenham, no mínimo, 55% (cinquenta e cinco por cento) da área exigida para o local pela legislação do zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano, admitindo-se uma tolerância de até 10m² (dez metros quadrados); e

III - a testada mínima de cada fração seja igual ou superior a 6 (seis) metros.

Art. 50 - Os proprietários de imóveis urbanos de esquina, situados em loteamentos aprovados até 31 de dezembro de 2006, poderão, sem a observância dos parâmetros de ocupação a que se referem as Tabelas anexas à Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, requerer o seu desmembramento, desde que as frações resultantes tenham, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da área exigida para o local por aquela lei, admitindo-se uma tolerância de até 10m² (dez metros quadrados).

Art. 51 - Os casos não previstos neste instrumento legal serão resolvidos nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979, ou da legislação que vier a substituí-la.

Art. 52 - Ficam revogadas:

I - a Lei nº 1.945, de 27 de dezembro de 2006;

II - a Lei nº 1.977, de 27 de março de 2008;

III - a Lei nº 1.985, de 15 de dezembro de 2008;

IV - a Lei nº 2.038, de 10 de setembro de 2010;

V - a Lei nº 2.047, de 27 de dezembro de 2010;

VI - a Lei nº 2.068, de 9 de setembro de 2011;

VII - a Lei nº 2.100, de 29 de maio de 2012;

VIII - a Lei nº 2.107, de 29 de agosto de 2012;



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

99

IX - a Lei nº 2.113, de 7 de dezembro de 2012; e
X - a Lei nº 2.199, de 8 de julho de 2015.

Art. 53 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do
Paraná, em 18 de novembro de 2021.



LUIS ADALBERTO BÉTO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

100

ANEXO ÚNICO – PLACA INDICATIVA DE LOTEAMENTO

NOME DO LOTEAMENTO

ALVARÁ DE PARCELAMENTO Nº____
Prefeitura Municipal de Toledo-PR

Área do Imóvel:

LICENÇA DE CORTE DE ÁRVORES Nº____
Demais licenças do loteamento.

Nome/telefone do Loteador
Responsável Técnico pela Execução - nº do registro



DRZ – 249/2021

Londrina, 19 de novembro de 2021.

Prezado Senhor

Neuroci Antonio Frizzo

Secretário do Planejamento Estratégico do Município de Toledo - PR

Assunto: Contrato nº 1.048/2018 – Revisão do PDM – Validação Final

Na qualidade de responsável técnico da empresa DRZ GEOTECNOLOGIA E CONSULTORIA LTDA, já qualificada no contrato em referência, venho ratificar que todas as adequações técnicas e jurídicas pertinentes, decorrentes dos apontamentos da Assessoria Jurídica da Câmara Municipal, sobre os projetos de Leis que compõem o processo de Revisão do Plano Diretor do Município de Toledo, foram todas validadas pela Equipe Técnica desta empresa de consultoria e pelas Equipes designadas pelo Município para acompanhar as atividades de revisão do PDM.

Respeitosamente,

José Roberto Hoffmann

Engenheiro Civil – CREA-PR 6.125/D

Coordenador Técnico da Consultoria e do PDM de Toledo - PR



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

Revisão do Plano Diretor Municipal 2021

Relatório Técnico

O Relatório aqui apresentado tem por objetivo justificar tecnicamente as principais proposituras que compõe os Projetos de Lei da Revisão do Plano Diretor Municipal, assim como sanar dúvidas referentes ao documento apresentado pela Assessoria Jurídica da Câmara Municipal, destacando que a grande maioria dos apontamentos são corrigidos pela mensagem aditiva que origina uma nova versão dos Projetos de Leis.

1. Projeto de Lei Complementar nº4 (INSTITUCIONALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL)

Estudo de Impacto de Vizinhança

O Estudo de Impacto de vizinha (EIV) é um dos instrumentos da política urbana previstos no Estatuto das Cidades. Este instrumento está voltado para avaliação das relações e interrelações entre o empreendimento e seu entorno e busca identificar e avaliar os impactos que serão gerados por ele.

A delimitação da área de alcance espacial dos impactos foi definida em um raio mínimo de 1.000 metros considerando as metodologias técnicas definidas para elaboração destes estudos, uma vez que os impactos da instalação de determinados empreendimentos não afetam apenas ao seu local de instalação, os mesmos podem ser propagar para uma região mais ampla e por meio da elaboração do EIV é possível analisar e identificar a dinâmica de sua origem e suas características, podendo os impactos ser: positivos, negativos, imediatos, de médio ou longo prazo, temporários ou permanentes, reversíveis ou irreversíveis, cumulativos e sinérgicos.

Na avaliação de impactos é levado em consideração o sistema que compreende o empreendimento em si e suas relações com o sistema urbano de seu entorno/vizinhança, do bairro, da cidade e da região, dependendo do potencial impactante do empreendimento/atividade.

Na área de influência, definida com um raio de 1000 metros é onde espera-se que os efeitos oriundos das atividades do empreendimento sejam propagados, esta área envolve o sistema viário, as redes de serviços públicos, sistema de transporte coletivo, paisagem urbano, além de equipamentos comunitários e outras atividades humanas instaladas.

Sobre a exigência da apresentação do EIV para parcelamentos do solo em áreas lindeiras aos cursos d'água, a necessidade de sua apresentação dar-se a pela identificação de possíveis impactos que estes parcelamentos de solo podem vir a causar do curso d'água é de interesse do Poder Executivo municipal, garantir sempre a manutenção e conservação dos recursos hídricos do município.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

A exigência do EIV para condomínio de lotes é justificada, uma vez que as características destes tipos de empreendimentos causam impacto no local de sua implantação, bem como na área de influência em seu entorno, seja por seus aspectos construtivos, possíveis alterações no sistema viário e outros aspectos inerentes a modalidade de parcelamento de solo.

O EIV deve ser realizado por equipe multidisciplinar, coordenado por profissional competente e ter registro de responsabilidade técnica, deve recolhida a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica de cada profissional envolvido na elaboração do estudo, para controle da qualidade técnica do que foi produzido e redução dos riscos de erro ou omissão grave.

2. Projeto de Lei nº 141/2021 (PERÍMETROS URBANOS)

O perímetro urbano é a delimitação legal entre a área urbana e a área rural do município. As leis do plano diretor, como por exemplo a lei de parcelamento do solo urbano, a lei de uso e ocupação do solo urbano e o código de obras, são vigentes somente nas áreas delimitadas por este perímetro.

A administração municipal é responsável por prover prestação de serviços e infraestruturas nas áreas internas aos perímetros urbanos, podendo para isso cobrar taxas e impostos, como o IPTU.

Além disso, somente nas áreas urbanas pode ser prevista a aplicação dos instrumentos urbanísticos regulamentados pelo Estatuto da Cidade, como a outorga onerosa, a transferência do direito de construir, a regularização fundiária, o direito de preempção e o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Toledo, sendo uma cidade dinâmica, tem a delimitação de suas áreas urbanas frequentemente revista. A Lei do Perímetro Urbano instituída no Plano Diretor Municipal de 2006 – Lei nº 1.941/2006 – foi alterada sete vezes na última década:

- Lei 1967/2007: acrescenta a Linha Floriano ao perímetro urbano;
- Lei 1998/2009: amplia o distrito de Novo Sobradinho;
- Lei 2055/2011: amplia o distrito de São Luiz do Oeste;
- Lei 2088/2012: amplia a sede, os distritos de Novo Sarandi e o distrito de Vila Ipiranga;
- Lei 2148/2013: altera o perímetro urbano da sede;
- Lei 2232/2016: Define os perímetros das zonas urbanas e de expansão urbana do

Município de Toledo;

- Lei 2246/2017: Altera a lei 2232/2016, que redefiniu os perímetros das zonas urbanas e de expansão urbana do Município de Toledo.

O perímetro urbano atual da Sede possui aproximadamente 28% de áreas vazias, reflexos de ampliações em virtude da intensidade dos negócios imobiliários na cidade, independente da real capacidade de suporte do município.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

Para estimar a capacidade de suporte nas áreas urbanas vazias aptas à ocupação residencial, a consultoria contratada desenvolveu uma metodologia que utiliza a seguinte equação:

$$Cs = Avr. k/Al * Np$$

Onde:

- Cs: Capacidade de Suporte – quantidade de novos residentes que cidade suporta;
- Avr: área vazia residencial – área interna ao perímetro urbano vigente, subtraída das áreas urbanas já consolidadas, áreas de APP e de florestas (desconsiderando florestas plantadas, como eucalipto e pinus), áreas destinadas ao uso industrial e áreas destinadas para usos prioritariamente comerciais ou de serviços;
- k: constante com valor de 0,65, representando o percentual de um loteamento que será de fato ocupado por lotes, isto é, excluindo as áreas destinados à servidão pública (ruas, praças, equipamentos públicos etc.);
- Al: Área média do lote (variável);
- Np: Número médio de moradores por domicílio em Toledo, conforme dados oficiais mais recentes (IBGE - Censo Demográfico 2010).

Utilizando esta equação, é possível estimar a capacidade destas áreas urbanas vazias de suportar o crescimento populacional e o aumento da demanda por habitação, considerando os estudos de projeção populacional realizados na Fase II – Análise Temática Integrada, o aumento da população projetada será de 29.722 até 2029 habitantes e de 53.580 habitantes até 2035.

Com base nas estimativas apresentada, é possível compreender que, com essa taxa de crescimento não seriam necessários acréscimos de área no perímetro urbano para os próximos 10 anos. Entretanto, a projeção populacional foi feita com dados censitários até 2010 e por isso, pode estar distante da realidade atual.

Diante dos fatos narrados acima, conclui-se a necessidade de ajustar o perímetro urbano de forma que o crescimento e o desenvolvimento da Cidade de Toledo se dão de forma harmônica e gradativa sem a criação de bolsões de vazios urbanos.

Dessa forma a Coordenação, Conselho de Acompanhamento e Equipe Técnica apresenta os dados técnicos para as sugestões de redução e acréscimo no perímetro urbano, descrito a seguir:

a) Elimina-se do perímetro urbano o entorno do autódromo, à noroeste da sede, ao longo da BR-163.

b) Elimina-se também a área próximo a comunidade rural Sol Nascente, à leste da sede, ao longo da saída para o distrito de São Luís do Oeste.

Estas duas áreas citadas foram retiradas por estarem longe da malha urbana consolidada, ociosas e sem infraestrutura instalada, gerando um excedente de áreas



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

destinadas ao uso industrial. Por fim, elimina-se área à oeste da sede, com o intuito de melhorar a identificação entre área urbana e rural e tornar mais fácil o controle e a gestão, uma vez que foi adotada o limite entre propriedades.

c) À sul e sudoeste do perímetro urbano atual, propõe-se pequenos ajustes na linha do perímetro, considerando os limites de propriedades (com base nos dados do Cadastro Ambiental Rural) e limites físicos (rios e estradas), possibilitando que a divisão entre urbano e rural seja mais clara e de mais fácil controle e gestão;

d) Na porção norte do perímetro urbano atual, após a BR-467 e BR-163, foram acrescidas 03 (três) áreas, totalizando 366 hectares. A escolha das duas primeiras, nomeadas de Ocupação Condicionante da E1, se deu por já existirem nos locais dispositivos de transposição da rodovia (Rua Barão do Rio Branco e Avenida Ministro Cirne Lima), e de vias de grande importância (Avenida Ministro Cirne Lima e Rua São João). A terceira área acrescida ao perímetro, denominada de Ocupação Condicionada, localiza-se à leste das primeiras e está situada à norte do Centro de Eventos Ismael Sperafico. A sua ocupação estava diretamente condicionada à construção de transposição da BR-163 pela Rua Rio Grande do Sul, sendo que a mesma transposição já se encontra basicamente concluída.

e) À leste da zona urbana atual, propõe-se a inclusão de duas novas áreas ao perímetro Urbano: A primeira inclusão proposta, a norte da estrada que conecta a sede ao distrito de São Luiz do Oeste, e sua destinação deverá ser industrial. A área acrescentada é apta à ocupação urbana e, por sua localização e configuração, permite a implantação de infraestrutura de forma menos onerosa.

Para a definição desta área, considerou-se os limites de propriedades (com base nos dados do CAR) e limites físicos (rios e estradas).

A segunda área tem o intuito de regularizar as construções existentes localizadas a sul do frigorífico de peixes Copacol, e totaliza 0,87 hectares.

Podemos observar que as proposições de ampliações do perímetro urbano abrangem todo o entorno do perímetro já existente.

Com essas novas propostas de diminuição e ampliação do perímetro urbano da sede do Município de Toledo, a configuração do perímetro atual da sede urbana de Toledo que apresenta uma área de 8.932 há, sendo que com as alterações

propostas, passaria para 8.072 há, obtendo uma redução de aproximadamente 10%.

Apesar da redução, estas mudanças aumentam a capacidade de suporte para novos habitantes e diminuem a quantidade de vazios destinados à indústria.

Além das mudanças propostas para o perímetro urbano da sede, foram propostas áreas de expansão futura. Estas áreas foram consideradas aptas por suas condições geotécnicas, acessos e proximidade com as áreas urbanas consolidadas. As áreas elegidas para expansão foram classificadas em quatro níveis de prioridade, e a



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

incorporação destas áreas no perímetro urbano fica condicionada aos fatores descritos a seguir:

- Para a Área de Expansão 1 (E1) foi destinada uma área à norte da sede de Toledo e da BR-163 e acompanham os limites das propriedades rurais que margeiam a rodovia, de acordo com dados do CAR. Sua inserção ao perímetro fica condicionada ao parcelamento de, pelo menos, 80%, e à ocupação de no mínimo 50% das áreas demarcadas como Ocupação Condicionante da E1.
- A Área de Expansão 02 (E2) fica à oeste da sede urbana, próximo à comunidade Xaxim, saída para Dez de Maio. Esta área se encontra livre de polos geradores de mau-cheiros, apresenta declividade ondulada a suavemente ondulada e se encontra próxima aos limites do perímetro atual. Seu acréscimo ao perímetro urbano da Sede fica vinculado ao parcelamento de 80%, e à ocupação de 50% da área vazia adjacente, denominada Ocupação Condicionante da E2.
- A Área de Expansão 3 (E3) se situa também à norte da sede de Toledo e da BR-163, localizada imediatamente após a Área de Expansão 1 (E1).
- A Área de Expansão 4 (E4), situa-se nas proximidades da Linha Floriano e Av. Ministro Cirne Lima. Sua inserção ao perímetro urbano fica condicionada ao parcelamento de, pelo menos, 80%, e à ocupação de, no mínimo, 50% da Área de Expansão 3 – E3.

Para efeitos de esclarecimento, entende-se como parcelamento a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação de vias existentes, e ocupação como a utilização do lote, conforme Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano.

Além da sede, propõe-se alterações nos perímetros urbanos de São Miguel, Linha São Paulo e Dez de Maio. As ampliações justificam-se para incluir propriedades e lotes que estavam divididos entre rural e urbana. Também está proposto a implementação do perímetro urbano na localidade de Cerro da Lola, justificado pela existência de diversas construções no local e pela disponibilidade de equipamentos e serviços públicos.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

3. Projeto de Lei nº 142/2021 (PARCELAMENTO DO SOLO)

Nesta lei foram identificadas dúvidas técnicas pontuais relacionadas com os seguintes artigos:

- “Art. 6, VIII - áreas que possuam nascentes e olhos d’água, seja qual for a sua situação topográfica, num raio de 50m (cinquenta metros) contados a partir das respectivas cotas máximas das cheias;”

Justificativa: Trata-se do mesmo texto da Lei 12.651/2012: Art.4 , IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d’água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros; (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012). (Vide ADIN Nº 4.903).

- “Art. 9, II, §3º - O proprietário ou loteador poderá doar até 50% (cinquenta por cento) da área a que se refere o inciso I do caput deste artigo através da transferência ao Município da área total de mata situada no imóvel loteado, observada a proporção mínima de quatro partes de mata para cada parte de área devida ou fração.”

Justificativa: O município de Toledo, é constituído por grandes proporções de área verde, e que não estão definidas como áreas de APP ou como Reserva Legal, e é premissa do município a preservação destas áreas. Portanto no processo de parcelamento do solo é possível doar ao município, desde que a mesma seja computada na proporção 4/1, pois o município precisa ter áreas limpas para instalação de equipamentos públicos, portanto acredita-se que nesta proporção o município recebe estas áreas e ainda se responsabiliza por sua conservação e manutenção.

- “Art. 8, II - ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de área non aedificandi de, no mínimo, 30m (trinta metros) de cada margem, a partir da cota mais alta já registrada pelo curso d’água em épocas de inundação, limitada por uma via paisagística;”

Justificativa: o município tem por interesse sempre, a preservação dos cursos d’água, por esta razão adota-se critérios mais rígidos que a legislação federal, com o intuito de preservar os recursos hídricos municipais.



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria do Planejamento e Urbanismo

4. Projeto de Lei nº 143/2021 (ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)

Nesta lei foram identificadas dúvidas técnicas pontuais relacionadas com os seguintes artigos:

- “Art.74, §1º A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d’água, lagos e lagoas, não será nunca inferior a 30m (trinta metros).”

Justificativa: o município tem por interesse sempre, a preservação dos cursos d’água, por esta razão adota-se critérios mais rígidos que a legislação federal, com o intuito de preservar os recursos hídricos municipais.

- “Art.74, §1º áreas que possuam nascentes e olhos d’água, seja qual for a sua situação topográfica, num raio de 50m (cinquenta metros) contados a partir das respectivas cotas máximas das cheias;”

Justificativa: Trata-se do mesmo texto da Lei 12.651/2012: Art.4 , IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d’água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros; (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

- ANEXO I - MAPA DO ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO – SEDE URBANA

Na Região Denominada Cerâmica Prata, próxima a área onde está localizada as Pedreiras do município, não foi expandido o perímetro urbano, e sim ajustado o zoneamento da área, identificando os pontos onde existe ocupação urbana de forma desordenada e como processos judicializados, portanto para estas áreas foi atribuído a Zona Especial de Interesse Social Específico (ZEIS-E). tal justificativa encontra-se no relatório da reunião técnica para revisão do PDM de Toledo, item 2.4.12 do Caderno de Relatórios (pag. 605 a 625).

5. Projeto de Lei nº 144/2021 (SISTEMA VIÁRIO)

Nesta lei foram identificadas dúvidas técnicas pontuais relacionadas ao seguinte artigo Art.14, quanto a definição do termo Calçada e Passeio.



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria do Planejamento e Urbanismo

Conforme ANEXO I – GLOSSÁRIO, da referida lei, segue as definições solicitadas:

- Calçada: parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, segregada e em nível acima da pista de rolamento, subdividida em faixa de serviço, faixa livre ou passeio e faixa de acesso.
- PASSEIO: parte da calçada destinada ao trânsito de pedestres.

6. Projeto de Lei nº 145/2021 (CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES)

Nesta lei foram identificadas dúvidas técnicas pontuais relacionadas com os seguintes artigos:

- “Art.9 – VIII- documento comprovante da responsabilidade técnica do profissional junto ao respectivo conselho de classe competente, do projeto arquitetônico e da execução da obra;”

Justificativa: A obrigatoriedade de apresentação do responsável técnico pela execução faz-se necessário como forma de garantir que todas as obras tenham acompanhamento por profissional devidamente habilitado para cada obra, uma vez que esta não “exigência” pode acarretar em problemas nas edificações, como surgindo de patologias ou danos estruturais que comprometam a edificação. A apresentação de um responsável técnico pela execução da obra no ato da solicitação de alvará de construção trata-se de uma garantia que o trabalho realizado em segurança por pessoas formadas, qualificada e habilitadas.

- “Art.9 – IX - Documento comprovante da responsabilidade técnica do profissional junto ao respectivo conselho de classe competente, de todos os projetos de instalações complementares, quando a construção somar mais de 100m² (cem metros quadrados) de área construída;”

Justificativa: a Exigência da apresentação de projetos complementares quando área construída for maior de 100,00 m² é normativa regulamentadora do Conselho de Classe Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA -PR) e Conselho de arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU-BR).

- “Art. 64 Para efeito de cálculo das instalações de armazenamento de lixo, considera-se o equivalente a 4,6 (quatro virgula seis) litros diários



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

por habitante, observados os parâmetros a seguir indicados, em função dos usos a que se destinam as edificações e do número de habitantes.”

Justificativa: Volume definido com base nos dados extraídos do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), valor médio de produção diária de resíduos.

- Art. 64, II- para o uso não habitacional, 01 habitante para cada 7,00m² (sete metros quadrados) de área de construção;

Justificativa: Definido por meio de metodologias de dimensionamento para elaboração de projetos de sistemas hidráulicos e sanitários.

- “Art. 76 - As instalações de drenagem de águas pluviais deverão garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, definidos, analisados e vistoriados para fins de Termo de Conclusão de Obra pelo órgão competente da Municipalidade.”

Justificativa: Nível aceitável de funcionalidade é definido por meio de cálculos de dimensionamento do sistema de drenagem.

- “Art. 81 Fica definido, em relação às cisternas, que: I - toda edificação comercial ou residencial localizada na Zona Central (ZC) e nas Zonas de Comércio e Serviços (ZCS1 e ZCS2), com a utilização de mais de 60% (sessenta por cento) da taxa de ocupação permitida para o local, de acordo com a Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, deverá possuir cisterna para captação de águas pluviais, com:”

Justificativa: Defino a exigência nestas zonas, devido ao potencial construtivo maior nestas zonas do município, como forma mitigadora e coibir o lançamento da água pluvial captada nestas edificações no sistema de drenagem público.

- ANEXO VI - TABELA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Número de vagas veículos leves para Quitinete, loft e estúdio: a justificativa para a exigência mínima de 1 vaga de garagem para cada 2 unidades habitacionais é devido as características construtivas e de ocupação destas, uma vez que são unidades com área construtivas geralmente reduzidas, quando comparadas a residências convencionais, devido a disposição dos ambientes é ocupada por no máximo 1 ou duas pessoas e podem que se caracterizar ainda como unidades habitacionais transitórias. E esta redução também se caracteriza como uma forma de incentivo a utilização de outros tipos de transporte para deslocamento, sendo eles bicicletas, sistema de transporte coletivos, entre outros. Esta



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

definição do número de vagas de garagem trata-se de uma solicitação da associação de engenheiros e arquitetos do município.

7. Projeto de Lei nº 147/2021 (Código Tributário)

O IPTU Progressivo no Tempo é instrumento urbano disposto no Estatuto das Cidades, e tem por objetivo a aplicação para cumprimento da função social da propriedade.

Já estava previsto no Código Tributário vigente a possibilidade de aplicação do IPTUPT, contudo o mesmo não era aplicado na prática. Foram analisados e levantados os motivos da não aplicação.

Num primeiro momento pode-se notar que as alíquotas apresentadas no Código Tributário estavam aplicadas numa razão progressiva de 2%, pelo período de cinco exercícios. A Lei menciona que a área de aplicação seria disposta no plano Diretor, mas em nenhum momento se encontra esse material no Plano Diretor.

Durante o processo de revisão, mais precisamente na Fase IV, a empresa contratada apresentou novas formas de aplicação e alteração das alíquotas. E assim foram elaborados estudos que tal disposição na proposta seria impossível para a aplicação do IPTUPT. Os Estudos e atas (anexo) foram levantados pelo Departamento de Receita da Secretaria da Fazenda da Prefeitura, inclusive foram sugeridas as novas alíquotas que se adequariam a realidade da cidade.

Foram acatadas todas as proposições deste estudo, de modo que garantisse a real aplicabilidade do IPTU Progressivo no Tempo para a cidade de Toledo.

Num segundo momento, de acordo como a própria lei menciona, foram definidos as áreas de aplicação com base na questão crucial do que se fundamenta o IPTU Progressivo. Porém no entendimento técnico, entende-se que as regiões onde há maior ônus em relação a função social da propriedade, seriam aquelas que se localizam nas Zonas Centrais e nos corredores principais da cidade: Zonas de Comercio e Serviço 1 e 2, pois são alvo de maior especulação imobiliária.

Aqui pode-se encontrar uma fusão de conceitos, as centralidades e o zoneamento da cidade. Por essa razão, o IPTUPT fora aplicado nas zonas supramencionadas e, no sentido centro-extremidade. Inclusive as cita no corpo do texto da lei.

8. Projeto de Lei nº 149/2021 (Condomínio de Lotes)

O Projeto de lei de Condomínio de Lotes é um fato novo na composição dos projetos de Lei que incorporam a Revisão do Plano Diretor Municipal.

Apesar da existência de alguns artigos que compunham a legislação de Parcelamento do Solo vigente, que traz parâmetros para realização deste tipo de



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

empreendimento, os mesmos estavam confusos e se misturavam com o conceito de Condomínio Horizontal de Casas¹.

A legislação específica, surgiu da necessidade de regulamentar o conceito Condomínio de lotes no município de Toledo, e por mais que, na sua origem seja uma tipologia de parcelamento do solo, o Condomínio de Lotes possui parâmetros urbanísticos bem diferentes de um loteamento comum.

O Condomínio de lotes é um empreendimento que se caracteriza pela existência de uma área particular onde o solo é parcelado de modo a se caracterizar um condomínio. Conforme as próprias definições do Código Civil, estabelecido na Seção IV do Capítulo VII do Título III do Livro III e apresentado no corpo da Proposta de Lei:

“I - a fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição; e

II- para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.”

Todo e qualquer tipo de parcelamento do solo, que se caracterize como não urbanizado², deve originar áreas institucionais que se incorporam ao patrimônio do Município. Além de que o mesmo deve estar em harmonia com o desenvolvimento urbano e regional.

As leis que compõe o Plano Diretor Municipal devem estar em consonância uma com as outras, de modo que principalmente, o Sistema viário e o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, devem ser observadas no tocante ao planejamento regional a qual se insere a gleba a ser parcelada para fins de Condomínio de Lotes.

O Município através do processo de Revisão do Plano Diretor, com base nas etapas especificadas no Termo de Referência do contrato, a Empresa Contratada³, Equipe Técnica Municipal (ETM), Equipes de Coordenação (EC) e Conselho Municipal do Acompanhamento do Plano Diretor (CMDAPD) definiram, com embasamento técnico, e validadas mediante Audiências Públicas, os parâmetros urbanísticos a serem empregados na concepção de Condomínio de Lotes.

O primeiro parâmetro determinado se refere a implantação deste empreendimento, como somente inserido no perímetro urbano, sob a justificativa de que o Município de Toledo é uma cidade baseada na produção agropecuária, e que a possibilidade de se alocar um Condomínio de Lotes na área rural poderia acarretar conflitos com as atividades rurais.

No momento em que se define o primeiro parâmetro, automaticamente deve se especificar o zoneamento, qual seria de acordo com o uso do solo, os locais compatíveis para sua implantação, neste caso por se tratar de um empreendimento essencialmente residencial as zonas ZR1, ZR2 e ZR3 se apresentam mais adequadas.

Por se tratar de empreendimento particular, no tocante aos seus limites internos, os parâmetros urbanísticos são flexibilizados em comparação a um loteamento comum. Porém por se tratar de um empreendimento que compõe a



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

paisagem urbana, impacta no desenvolvimento regional e envolve um certo número de habitantes, o Município optou por determinar um regramento para a infraestrutura interna.

O ordenamento do sistema viário interno fica a cargo do empreendedor, mas o perfil da via deve atender a uma configuração mínima de 13,00 metros de modo que permita a passagem de veículos e pedestres.

A área interna condominial fica delimitada por muros que façam essa separação interna-externa, enfatizando o que é propriedade particular, e consequentemente as obrigações quanto a manutenção dos espaços.

A extensão máxima dos limites do Condomínio de Lotes fica estabelecida em 500 metros e consequentemente a área máxima de 25 (vinte e cinco) hectares, sob a justificativa de que tais dimensões dentro da malha viária que compunha a cidade, não prejudique o sistema viário, evitando que o empreendimento seja um limitante na paisagem urbana. Como exceção, a área máxima pode ser excedida em 10% da área máxima total desde que aprovadas pelo CMDAPD que fará uma análise técnica do pedido.

No mesmo viés, na expectativa de que o empreendimento não cause impactos na mobilidade regional, nem interrompa os grandes corredores verdes que embelezam a cidade e promovem qualidade de vida a toda a população, é definido que este não pode interromper vias paisagísticas, coletoras e arteriais.

Se a gleba contemplar áreas de fundo de vale, deve ser garantido a continuidade dos parques lineares, por essa razão a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 30 metros limitada por uma via paisagística de 17 metros que deve estar fora dos limites do condomínio. Assim, garantimos a toda população usufruir de áreas públicas de lazer.

Para a entrada do Condomínio de Lotes, deve se instalar uma guarita que terá acesso interligação ao sistema viário local. As instalações de lixo serão padronizadas. Quanto as edificações do condomínio, estas devem respeitar os dispostos no Código de Obras.

A área de lazer interna ao condomínio é obrigatória 5% da área total, sendo facultada ao empreendedor a forma como irá realiza-la, na prerrogativa de que Condomínios de Lotes podem ter temáticas diferentes.

Para reduzir os impactos do muro em relação com o exterior, fica o empreendedor obrigado reservar uma faixa de 5 metros para implantar paisagismo, de forma a promover o aproveitamento deste espaço.

O Condomínio deverá respeitar os parâmetros da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, exceto no gabarito de altura, que deverá ser de até 10,00 metros de altura e no máximo 3 pavimentos. Na prerrogativa de gerar menor impacto na paisagem e no skyline da cidade.

As áreas institucionais deverão ser na proporção de 8% da área líquida loteável, sendo essas obrigatoriamente locadas na mesma gleba motivo de parcelamento, fora dos limites do Condomínio, pela razão de distribuição equilibrada na cidade.



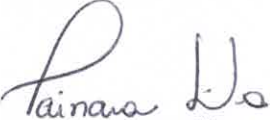
MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria do Planejamento e Urbanismo

Findado o que se refere a conceituação do Condomínio de Lotes, as fases de aprovação do projeto, começando pela anuência prévia, são assemelhadas a de loteamentos dispostos na Lei de Parcelamento, pois o processo documental é similar.

Contudo, o projeto de Lei visa caracterizar e regulamentar o Condomínio de Lotes de modo a garantir sua segurança jurídica e possibilitar sua análise, aprovação e registro imobiliário no Município.

Tais fundamentações técnicas encontra-se disponível também no caderno de relatórios já encaminhado a Câmara de Vereadores, especificamente no item 2.4.10, páginas 594 a 597 e em anexo a este documento encontra-se a ata referente a estas deliberações nas equipes técnicas do município.

Toledo, 19 de novembro de 2021

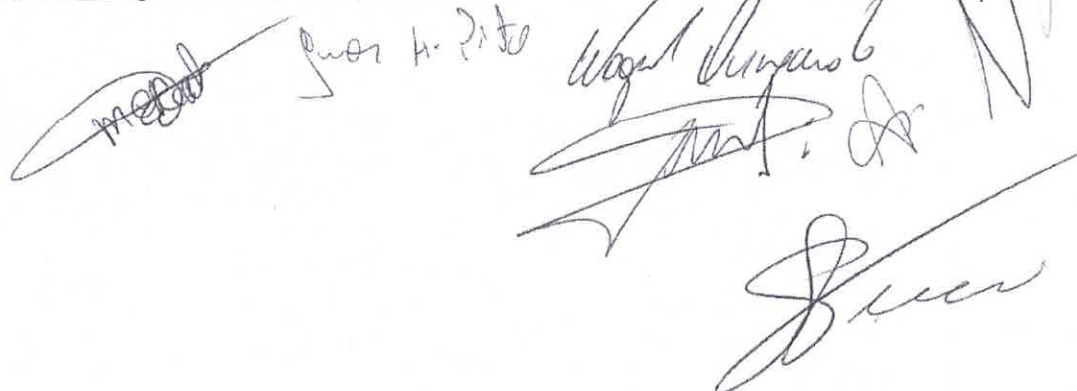

Tainara A. da Silva
Diretora Planejamento Urbano
CREA-PR 168608/D


Elis Fernanda Henn Utech
Arquiteta e Urbanista
CAU/PR A117573-4


Gilberto Augusto Chmulek
Diretor de Obras Públicas

1 Reunião extraordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento
 2 do Plano Diretor – CMDAPD, realizada no Auditório Acary de Oliveira aos vinte e um
 3 dias do mês de julho de dois mil e vinte um, as 08:45 horas, estando presentes os membros
 4 do CMDAPD: Neuroci Antonio Frizzo (Secretaria do Planejamento e Urbanismo),
 5 Wagner Fernandes Quinquilo (Coordenador de Acompanhamento e Execução do Plano
 6 Diretor), Maicon Bruno Stuaní (Secretaria de Habitação, Serviços e Obras Públicas),
 7 Junior Henrique Pinto (Secretaria de Desenvolvimento Ambiental e Saneamento),
 8 Alexandre Gregório da Silva (Assessoria Jurídica), Leandro Donato Specia (Associação
 9 de Engenheiros e Arquitetos de Toledo), Jadyr Cláudio Donin (Conselho Deliberativo do
 10 Fundo para Financiamento da Política Habitacional do Município) e Mario Lopes dos
 11 Santos Neto (Associação Comercial e Empresarial de Toledo). Estavam também
 12 presentes membros suplentes do CMDAPD bem como participantes da sociedade civil.
 13 A reunião também contou com a presença de Elis Fernanda Henn Utech e Tainara Aline
 14 da Silva (Equipe de Coordenação dos trabalhos de revisão e atualização do Plano Diretor
 15 do Município de Toledo) e de alguns membros da Equipe Técnica dos trabalhos de
 16 revisão e atualização do Plano Diretor do Município de Toledo. A reunião do conselho
 17 ocorreu concomitantemente com a reunião da equipe técnica de revisão do plano diretor.
 18 Neuroci Antonio Frizzo inicia a reunião informando aos presentes que serão apresentados
 19 as minutas de lei de condomínio de lotes e condomínio horizontal de casas. **1 –**
 20 **APRECIÇÃO DA MINUTA DE CONDOMINIO DE LOTES:** Elis Fernanda Henn
 21 Utech inicia a apresentação comentando que não alterou a minuta de lei, recebida da
 22 empresa contratada pelo Município de Toledo na assessoria de revisão do plano diretor
 23 (DRZ), e que foi redigida durante a gestão anterior. Elis fala que a minuta proposta foi
 24 extraída da lei atual de parcelamento de solo, de modo a compor uma lei específica sobre
 25 o tema em tela. Durante a apresentação da minuta, foram discutidos alguns pontos
 26 conforme seguem: **1.1 Artigo 4º, inciso IV:** Elis recomenda retirar da minuta,
 27 considerando que o zoneamento da Zona do Lago 1 (ZL1) apresenta uma característica
 28 diferente dos demais. O conselho segue a proposta optando por retirar o inciso da minuta
 29 de lei. **1.2 Condomínios Rurais e Industriais:** Leandro Donato Specia questiona se
 30 haverá a possibilidade de condomínios na zona rural. Mário Lopes dos Santos Neto sugere
 31 testar a implantação da lei, primeiro no perímetro urbano, para depois verificar a
 32 possibilidade na zona rural. Elis Fernanda Henn Utech concorda com Mário Lopes e o
 33 conselho entende também ser necessário implementar primeiro dentro do perímetro
 34 urbano. Gilberto Augusto Chmulek questiona se haverá na minuta de lei uma proposta
 35 para condomínios industriais. Mário Lopes dos Santos Neto comenta que o ideal para
 36 indústrias não seria condomínios, e sim pensa-los como loteamentos. Os membros do
 37 conselho entendem que a melhor forma de organizar áreas industriais seria com
 38 loteamentos. **1.3 Artigo 5º, inciso II:** Leandro Donato Specia comenta que não seria
 39 interessante interferir no quesito de vagas de estacionamento de visitantes para elaboração
 40 dos projetos de condomínios, e sim que este deve ser um critério exclusivamente do
 41 empreendedor. Deste modo, Neuroci Antonio Frizzo coloca em votação a proposta de
 42 retirar o inciso II, artigo 5º da minuta de lei. Os membros do conselho aprovam por
 43 unanimidade pela retirada. **1.4 Artigo 5º, inciso V:** Houve o questionamento sobre o
 44 porquê definir uma área máxima de 25 ha e dimensão máxima de quinhentos metros para
 45 condomínios horizontais de lotes. João Osmar Fries, Norisvaldo Penteado de Souza e
 46 Mário Lopes dos Santos Neto comentam que tal definição seria para não interromper vias
 47 arteriais e coletoras. Comentaram também que caso não houvesse esta definição na
 48 minuta de lei, deveria haver algum instrumento vinculando limites de acordo com o
 49 sistema viário. Diante da discussão proposta Neuroci Antonio Frizzo coloca em votação
 50 a proposta de retirar da minuta de lei o limite de 25 ha. O resultado da votação entre os


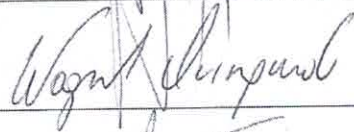
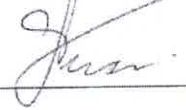
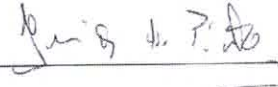
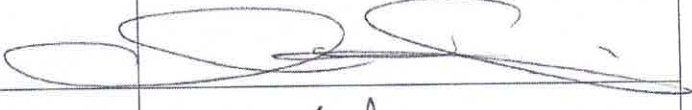
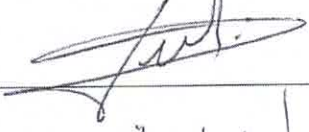
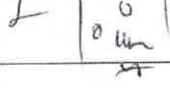
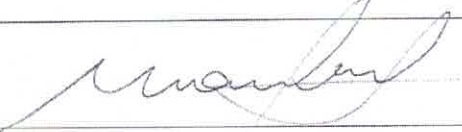
51 membros do conselho foi de três votos para manter o limite e de quatro votos para não
 52 limitar a área. Após a votação pelo conselho, os membros da equipe técnica de revisão
 53 do plano diretor também realizaram a votação sobre o tema. O resultado foi unânime em
 54 manter a limitação de 25 ha para condomínios horizontais de lotes. **1.5 Artigo 5º, inciso**
 55 **VI:** Após a apresentação do inciso VI os membros do conselho entendem que não se deve
 56 interromper as vias paisagísticas. Contudo, entenderam ser necessário criar um
 57 dispositivo que nos imóveis defrontes com a via paisagística, que o cercamento poderá
 58 ser em outros materiais, ao invés de alvenaria. **1.6 Artigo 6º:** Durante a apresentação do
 59 sexto artigo, ocorre ampla discussão sobre o tema, em que alguns membros comentam
 60 que tal exigência de lotes externos, prejudica a implantação de alguns empreendimentos.
 61 Mário Lopes dos Santos Neto comenta que caso não exista tal instrumento, poderão
 62 ocorrer longos trechos de vias que podem ser murados dos dois lados. Isto acarreta em
 63 insegurança dos pedestres que futuramente possam usufruir da via. Diante das
 64 divergências de opiniões, Neuroci Antonio Frizzo coloca em votação sobre a
 65 possibilidade de retirar o artigo da minuta de lei. O resultado pelos membros do conselho
 66 foi de quatro votos para retirá-lo e de dois votos por mantê-lo. Na votação dos membros
 67 da equipe técnica, foi unânime a opção por retirar o artigo. Diante do resultado, Neuroci
 68 Antonio Frizzo colocou em discussão sobre a possibilidade de reeditá-lo, considerando
 69 cinco metros de recuo destinado a paisagismo. Tanto pelos membros do conselho, quanto
 70 pelos membros da equipe técnica foi unânime a favor de reeditá-lo. **2 – APRECIÇÃO**
 71 **DA MINUTA DE LEI DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE CASAS:** Elis
 72 Fernanda Henn Utech inicia a fala comentando que a finalidade da lei, é a de definir
 73 diretrizes para construção e posterior registro das edificações de residências unifamiliares
 74 em condomínio, sejam elas paralelas ou perpendiculares ao alinhamento predial. O texto
 75 foi extraído do atual código de obras e editado com alguns pequenos ajustes. Também, o
 76 texto foi disponibilizado para os membros do conselho e os membros da equipe técnica
 77 de revisão do plano, antecipadamente para conhecimento e discussão durante a presente
 78 reunião. Não houveram grandes questionamentos quanto a edição do texto, restringindo-
 79 se somente a dois pontos. Paulo Jorge Silva de Oliveira questiona sobre onde será
 80 instalada a lixeira mencionada na área de recuo frontal. Elis Fernanda Henn Utech
 81 responde que é destinada para coleta de resíduos da empresa que presta serviços de coleta
 82 de lixo para o Município de Toledo. Paulo complementa o questionamento se há algum
 83 dispositivo que mensura o tamanho das lixeiras e Elis finaliza dizendo que o disposto
 84 estará inserido em um artigo no código de obras. João Osmar Fries comenta que como
 85 está redigido o texto, não será permitido atividades comerciais nas propostas de
 86 construção de condomínios. Diante disto, tanto os membros do conselho, quanto os
 87 membros da equipe técnica foram unânimes em inserir na minuta, a possibilidade de
 88 atividades comerciais, desde que tenham acessos individualizados do uso residencial, e
 89 também possuam frente para as vias onde serão implantados. Concluídos os trabalhos,
 90 Neuroci Antonio Frizzo agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião às 10:30h.



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ACOMPANHAMENTO DO PLANO
 DIRETOR (CMDAPD)

LISTA DE PRESENÇA

REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA EM 21/07/2021.

MEMBRO TITULAR	ASSINATURA
Neuroci Antonio Frizzo (Secretaria do Planejamento e Urbanismo)	
Wagner Fernandes Quinquilo (Dpto de Acomp. e Exec. do Plano Diretor)	
Maicon Bruno Stuani (Secretaria de Habitação, Serv. e Obras Pub.)	
Junior Henrique Pinto (Secretaria de Desenv. Amb. e Saneamento)	
Alexandre Gregório da Silva (Assessoria Jurídica)	
Leandro Donato Specia (Associação dos Engenheiro e Arquitetos de Toledo)	
Jadyr Cláudio Donin (Conselho Delib. do Fundo p/ Financ. da Polit. Hab.)	
Margareth Cristiane Rech (Conselho Municipal do Meio Ambiente)	
Mario Lopes dos Santos Neto (Associação Comercial e Empresarial de Toledo)	
Gilberto Allievi (Ordem dos Advogados do Brasil – Subs. Toledo)	



Município de Toledo
Estado do Paraná
Secretaria da Fazenda e Captação de Recursos

Ofício nº 72/SF/RECEITA/PMT

Toledo, 25 de maio de 2021.

A Sra.

ELIS FERNANDA HENN

Coordenadora da Revisão do Plano Diretor Municipal de Toledo.

Assunto: apontamentos quanto a proposta de alteração da lei "R" nº 91/2008 e Lei municipal 1.931/2006.

Quanto ao Projeto de Lei de alteração da Lei "R" nº 91/2008 - Outorga onerosa, o apontamento se refere somente a alteração proposta ao artigo 5º da referida Lei, o qual, acrescenta que o valor venal do terreno será conforme valor declarado para fins de cálculo do "Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)". Neste quesito, consideramos que a alteração torna mais justo o cálculo da outorga onerosa, tendo em vista, que o valor declarado para fins de ITBI é mais próximo ao valor praticado no mercado imobiliário. Outrossim, a redação atual deixa dúvidas, pois, prevê apenas "Valor venal do terreno", que pode ser confundido com o valor venal do terreno para fins de IPTU ou para fins de ITBI.

Quanto ao Projeto de Lei de alteração do Código Tributário, a proposta prevê alteração dos incisos I, II, IV e V e dos parágrafos 1º e 2º do artigo 18 a qual, altera as atuais alíquotas de 4%, 5%, 7% e 8% para 2%, 4%, 8% e 10% respectivamente, permanecendo a alíquota de 6% do inciso III sem alteração.

O projeto do Plano Diretor do Município de Toledo prevê que a partir do exercício de 2022, os imóveis não edificados localizados na área central, serão tributados pela alíquota progressiva de 2%, 4%, 6%, 8% e 10% sucessivamente a cada ano.

Para exemplificar a referida proposta, a planilha a seguir traz o cálculo do valor do IPTU progressivo no tempo, sem considerar a inflação no período, aplicando-se as alíquotas sugeridas, e para facilitar o referido cálculo, hipoteticamente utilizaremos o valor venal do imóvel não edificado em R\$ 100.000,00.



Município de Toledo

Estado do Paraná

Secretaria da Fazenda e Captação de Recursos

ANO	VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$	ALÍQUO TA	VALOR DO IPTU	MULTA		JUROS 1% A/M		VALOR TOTAL ANUAL	VALOR TOTAL ACUMULA DO
				ALÍQUO TA	VALOR R\$	ALÍQUO TA	VALOR R\$		
2022	100.000,00	2%	2.000,00	5%	100,00	120%	2.400,00	4.500,00	4.500,00
2023	100.000,00	4%	4.000,00	5%	200,00	108%	4.320,00	8.520,00	13.020,00
2024	100.000,00	6%	6.000,00	5%	300,00	96%	5.760,00	12.060,00	25.080,00
2025	100.000,00	8%	8.000,00	5%	400,00	84%	6.720,00	15.120,00	40.200,00
2026	100.000,00	10%	10.000,00	5%	500,00	72%	7.200,00	17.700,00	57.900,00
2027	100.000,00	10%	10.000,00	5%	500,00	60%	6.000,00	16.500,00	74.400,00
2028	100.000,00	10%	10.000,00	5%	500,00	48%	4.800,00	15.300,00	89.700,00
2029	100.000,00	10%	10.000,00	5%	500,00	36%	3.600,00	14.100,00	103.800,00
2030	100.000,00	10%	10.000,00	5%	500,00	24%	2.400,00	12.900,00	116.700,00
2031	100.000,00	10%	10.000,00	5%	500,00	12%	1.200,00	11.700,00	128.400,00

Observamos que em 2029, ou seja, em sete anos, o valor do IPTU será maior do que o valor venal do imóvel. Nesta seara, acreditamos que as alíquotas sugeridas serão consideradas "confisco" conforme preconiza o inciso IV do Art. 150 da Constituição Federal de 1988, ou seja, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios utilizar tributo com efeito de confisco. Este princípio determina que o Estado não pode agir imoderadamente, uma vez que a atividade estatal arrecadatória, está essencialmente condicionada aos princípios da razoabilidade, equidade e proporcionalidade, princípios estes que se qualificam como dosimetria para uma aferição de um confisco, e conseqüentemente, da inconstitucionalidade de uma norma.

O confisco se caracteriza quando a alíquota efetiva aplicada a uma base de cálculo, resulte em uma oneração excessiva, abusiva ou ilegal frente à Constituição da República Federativa do Brasil.

Neste cenário, a judicialização por parte dos contribuintes seria inevitável, tendo em vista, que a exação seria desproporcionalmente excessiva.

Acreditamos que será mais justo e eficaz se as alíquotas forem gradativamente aumentando em 2%, 2,5%, 3%, 3,5% e 4%, sucessivamente a partir do exercício de 2024, conforme tabela a seguir.

PAÇO MUNICIPAL "ALCIDES DONIN"

Rua Raimundo Leonardi, 1586 – CEP 85900-110 – Toledo – PR – (45) 3055 8850
www.toledo.pr.gov.br recelta@toledo.pr.gov.br



Município de Toledo

Estado do Paraná

Secretaria da Fazenda e Captação de Recursos

ANO	VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$	ALÍQUOTA	VALOR DO IPTU	MULTA		JUROS 1% A/M		VALOR TOTAL ANUAL	VALOR TOTAL ACUMULADO
				ALÍQUOTA	VALOR R\$	ALÍQUOTA	VALOR R\$		
2024	100.000,00	2,0%	2.000,00	5%	100,00	180%	3.600,00	5.700,00	5.700,00
2025	100.000,00	2,5%	2.500,00	5%	125,00	168%	4.200,00	6.825,00	12.525,00
2026	100.000,00	3,0%	3.000,00	5%	150,00	156%	4.680,00	7.830,00	20.355,00
2027	100.000,00	3,5%	3.500,00	5%	175,00	144%	5.040,00	8.715,00	29.070,00
2028	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	132%	5.280,00	9.480,00	38.550,00
2029	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	120%	4.800,00	9.000,00	47.550,00
2030	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	108%	4.320,00	8.520,00	56.070,00
2031	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	96%	3.840,00	8.040,00	64.110,00
2032	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	84%	3.360,00	7.560,00	71.670,00
2033	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	72%	2.880,00	7.080,00	78.750,00
2034	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	60%	2.400,00	6.600,00	85.350,00
2035	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	48%	1.920,00	6.120,00	91.470,00
2036	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	36%	1.440,00	5.640,00	97.110,00
2037	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	24%	960,00	5.160,00	102.270,00
2038	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	12%	480,00	4.680,00	106.950,00

Observamos com isso, que o valor do IPTU será maior que o valor venal do terreno a partir de exercício de 2037, ou seja 14 anos após o início da tributação pela alíquota progressiva no tempo. Nesta tributação, acreditamos que o impacto tributário não caracterizaria "confisco" e consequentemente, o Município atingiria seu objetivo proposto que é o cumprimento da função social do imóvel urbano.

A sugestão proposta em aplicar a alíquota progressiva no tempo a partir de 2024 deve-se ao fato de que, após a aprovação da legislação pertinente, o contribuinte deverá ser notificado para que efetue a edificação de seu terreno com prazo razoável de dois anos para começar. Após esse interstício temporal e na ausência de iniciativa em proceder a edificação, o mesmo será tributado pela alíquota progressiva no tempo.

Outro aspecto a ser apontado, é com relação às áreas a serem tributadas pela alíquota progressiva no tempo. Conforme verifica-se no mapa com a definição de áreas para aplicação do IPTU progressivo, a proposta de revisão do Plano Diretor 2021 apresenta quatro áreas, quais sejam:

1. Área na cor azul (central): a partir de 2022;
2. Área na cor verde claro: a partir de 2024;
3. Área na cor amarela: a partir de 2026;
4. Área na cor laranja: a partir de 2028.



Município de Toledo

Estado do Paraná

Secretaria da Fazenda e Captação de Recursos

Neste quesito, quanto a área central (cor azul), não vemos óbice para a aplicação da alíquota progressiva sugerida a partir de 2024, ou seja, 2%, 2,5%, 3%, 3,5% e 4% sucessivamente, pois, conforme verificado no Sistema Tributário Municipal, temos 125 imóveis sem edificação.

Porém, quanto às demais áreas propostas para aplicação do IPTU progressivo, sugerimos maior cautela, tendo em vista, que estas áreas, principalmente, as áreas periféricas, ainda estão em consolidação. Acreditamos que eventual aplicação do IPTU progressivo nestas áreas, causará problemas sociais com a elevação abrupta das alíquotas do IPTU.

Atenciosamente

JALDIR ANTONIETO
Diretor Departamento de Receita

JADYR CLÁUDIO DONIN
Sec. da Fazenda e Captação de Recursos

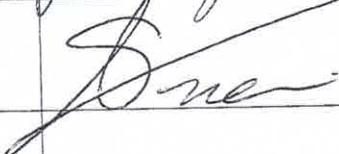


1 Reunião ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do
 2 Plano Diretor – CMDAPD, realizada no Auditório Acary de Oliveira aos quatorze dias
 3 do mês de setembro de dois mil e vinte um, as 14:00 horas, estando presentes os membros
 4 do CMDAPD: Neuroci Antonio Frizzo (Secretaria do Planejamento e Urbanismo),
 5 Wagner Fernandes Quinquilo (Coordenador de Acompanhamento e Execução do Plano
 6 Diretor), Maicon Bruno Stuaní (Secretaria de Habitação, Serviços e Obras Públicas),
 7 Alexandre Gregório da Silva (Assessoria Jurídica), Jadyr Claudio Donin (Conselho
 8 Deliberativo do Fundo para Financiamento de Políticas Habitacionais), Margareth
 9 Cristiane Rech (Conselho Municipal do Meio Ambiente), Mário Lopes dos Santos Neto
 10 (Associação Comercial e Empresarial de Toledo) e Gilberto Allievi (Ordem dos
 11 Advogados do Brasil – Subseção Toledo). Estavam também presentes membros suplentes
 12 do CMDAPD bem como participantes da sociedade civil. A reunião também contou com
 13 a presença de Elis Fernanda Henn Utech e Tainara Aline da Silva (Equipe de
 14 Coordenação dos trabalhos de revisão e atualização do Plano Diretor do Município de
 15 Toledo) e de alguns membros da Equipe Técnica dos trabalhos de revisão e atualização
 16 do Plano Diretor do Município de Toledo. A reunião do conselho ocorreu
 17 concomitantemente com a reunião da equipe técnica de revisão do plano diretor. Foram
 18 também convidados os membros do Grupo de Acompanhamento dos trabalhos de revisão
 19 do Plano Diretor Municipal. Elis Fernanda Henn Utech inicia sua fala comentando sobre
 20 a necessidade da presente reunião em conjunto, que se trata de deliberar sobre os
 21 apontamentos apresentados pela população, durante a audiência pública referente a quarta
 22 fase da Revisão do Plano Diretor. Tal reunião é necessária para ajustar pontos nas minutas
 23 de lei que serão enviadas ao Legislativo Municipal. Elis também comentou que está
 24 agendado para o dia vinte e sete do mês de setembro do ano de dois mil e vinte um, às
 25 dezenove horas, no Auditório da Câmara Municipal, a Conferência Municipal, onde se
 26 realizara formalmente a entrega da proposta de revisão do Plano Diretor aos vereadores
 27 para apreciação. Neuroci Antonio Frizzo deu prosseguimento na reunião e informou que
 28 durante os questionamentos realizados pela população durante a audiência pública, alguns
 29 foram respondidos e saneados imediatamente. Entretanto, restou alguns pontos que
 30 necessitam de deliberação por parte dos membros do Conselho Municipal de
 31 Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor e da Equipe Técnica. **1 – LA**
 32 **SALLE NÃO PODE TER MAIS QUE QUATRO PAVIMENTOS:** Elis comenta que
 33 durante a reunião foi sugerido a proposta de que o bairro La Salle não deveria ter mais do
 34 que quatro pavimentos. Neuroci Antonio Frizzo colocou a proposta em pauta resultando
 35 em amplo debate por parte dos membros presentes. Frizzo colocou em votação a proposta,
 36 primeiro pelos membros do conselho e em seguida pelos membros da equipe técnica.
 37 Pelos membros do conselho ocorrem seis votos a favor em manter a proposta como está
 38 especificada na minuta. Pelos membros da equipe técnica resultaram em nove votos para
 39 manter a proposta atual. **2 – CONDOMÍNIO DE LOTES COM 25 ha:** Ricardo Sardo
 40 questiona porque houve este avanço tão grande em uma cidade que não possui a tradição
 41 de aprovar condomínio de lotes. E questiona também a origem e o porquê de haver a
 42 definição de 25 ha. Norisvaldo Penteadó de Souza responde que a origem da demanda
 43 vinha de todas as esferas. Comentou que havia a necessidade de regulamentar esta
 44 possibilidade de parcelamento do solo. Comentou também que a dimensão máxima foi
 45 definida em conjunto com a equipe técnica municipal e empresa que está assessorando os
 46 trabalhos de revisão do plano diretor (DRZ). E finalizou que o principal norte na dimensão
 47 máxima foi a não interrupção das principais vias de ligação dos extremos do Município
 48 de Toledo. Gilberto Allievi complementa que a demanda de regulamentação de legislação
 49 de condomínios no Município é antiga. Alexandre Gregório comenta que a revisão do
 50 plano possibilita a inserção de novas ideias na legislação. Ocorre ampla discussão sobre

o tema. Diante do debate Frizzo coloca em votação a proposta de reduzir para 5 ha a área máxima de condomínios de lotes. Os membros conselhos votaram dois votos a favor e cinco contra. Os membros da equipe técnica tiveram dez votos contra a proposta. Deste modo manteve-se a proposta original de 25 ha. **3 – IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO:** Ocorreu durante a audiência pública o questionamento se não seria adequado aplicar por zonas concêntricas. Elis comentou que foi ajustado a proposta para aplicar primeiramente na zona central e posteriormente nas zonas periféricas, exclusivamente nas avenidas e vias estruturais, de modo a incentivar a ocupação destes espaços. Frizzo coloca em votação pelos membros de conselho e da equipe técnica, se existe a vontade em manter o que foi apresentado na audiência pública. Pelos membros do conselho resultaram em seis votos a favor e pela equipe técnica dez votos a favor em manter a proposta de expansão posterior nas avenidas e vias estruturais. **4 – PROPOSTA DE AMPLIAÇÃO DA ZONA CENTRAL ATÉ A RUA DR. FLORES:** Durante a audiência pública, foi proposta a possibilidade de ampliação da zona central até a Rua Dr. Flores, considerando o tamanho dos lotes que existem naquela região. Frizzo abriu para discussão dos membros do conselho e equipe técnica resultando em ampla discussão. Em seguida prosseguiu para votação da proposta resultando de forma unanime para expansão da zona central até a Rua Dr. Flores. **5 – PROPOSTA DE REVISÃO DO ZONEAMENTO DAS QUADRAS LINDEIRAS AO PARQUE ECOLOGICA DIVA PAIM BARTH:** Houve a proposta de se considerar a possibilidade de um zoneamento de transição das quadras lindeiras ao Parque Ecológico Diva Paim Barth. Frizzo abre para discussão dos membros. Houve o consenso de que não seria interessante a possibilidade de construção de edifícios de grande porte nesta zona, o que prejudicaria os aspectos urbanísticos nas proximidades. Deste modo, ficou definido que haverá um zoneamento de transição compreendendo os imóveis com frente para a Rua Dom Pedro II, entre as Ruas Raimundo Leonardi e General Estilac Leal, limitados a quatro pavimentos. E os imóveis com frente para a Rua Dom Pedro II, entre as Rua General Estilac Leal e Liberdade, limitados a sete pavimentos. **6 – PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO DAS MINUTAS DE LEI REFERENTE AOS LOTEAMENTOS:** Elis comenta que houve a proposta de alteração em alguns pontos específicos referente aos loteamentos. O primeiro solicitava a alteração do texto sobre a doação de área institucional de “8% da área líquida loteável” para “8% da área útil de lotes”. Tanto os membros do conselho quanto da equipe técnica entenderam que não é possível tal alteração, mantendo o texto proposto na minuta. O segundo ponto trata sobre a inserção na minuta de um mecanismo que possibilite a doação de áreas verdes e de preservação, na proporção de quatro por um. Os membros do conselho e equipe técnica entenderem de forma unanime que se deve ter este mecanismo na minuta de lei, pois possibilita ao Município receber áreas verdes e promover políticas de proteção ambiental. O terceiro ponto trata da necessidade de Estudos de Impacto de Vizinhança para pequenos loteamentos, e de que os mesmos não seriam necessários. Os membros do conselho e equipe técnica entenderam que não procede tal solicitação, pois o Estudo de Impacto de Vizinhança visa compreender como o empreendimento se relacionará com o entorno, deste modo manteve-se a exigência de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança. O quarto ponto elencado seria sobre a ampliação da caixa das vias locais e paisagísticas para vinte metros. O argumento posto seria de que tal exigência inviabilizaria os empreendimentos, e também inviabilizaria as políticas habitacionais, principalmente os financiamentos para população com rendas menores, pois seria necessário aumentar a proporção de vias e diminuir a quantidade de lotes. Com estas considerações, Neuroci Antonio Frizzo colocou a proposta em discussão pelos membros do conselho e equipe técnica. Os membros entenderam e acataram a proposta. Entretanto, houve consenso que o mínimo não poderá ser quinze metros. Como houveram

101 divergências sobre qual largura mínima adotar, Frizzo colocou em votação a proposta de
102 largura mínima de dezessete metros para vias locais e paisagísticas. Os membros do
103 conselho votaram por cinco votos a favor e um contra. Os membros da equipe técnica
104 votaram de forma unanime para alterar para dezessete metros. Por fim, Gilberto
105 Chumleck comentou sobre como seriam as aprovações de loteamentos onde já existissem
106 vias com larguras inferiores a dezessete metros. Os membros do conselho e equipe técnica
107 entenderam de forma unanime que se deverá ter um mecanismo que se possibilite que as
108 projeções de vias existentes mantenham as características existentes, inclusive a largura.
109 Concluídos os trabalhos, Neuroci Antonio Frizzo agradeceu a presença de todos e
110 encerrou a reunião as 16:00h, informando que a próxima reunião conjunto do conselho e
111 equipe técnica, será na próxima sexta feira, dia .

**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ACOMPANHAMENTO DO PLANO
 DIRETOR (CMDAPD)**
LISTA DE PRESENÇA

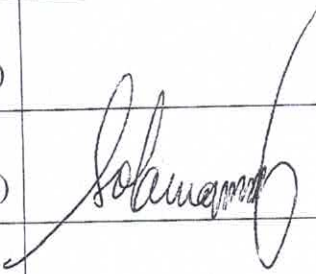
REUNIÃO ORDINÁRIA EM 14/09/2021.

MEMBRO TITULAR	ASSINATURA
Neuroci Antonio Frizzo (Secretaria do Planejamento e Urbanismo)	
Wagner Fernandes Quinquilo (Dpto de Acomp. e Exec. do Plano Diretor)	
Maicon Bruno Stuani (Secretaria de Habitação, Serv. e Obras Pub.)	
Junior Henrique Pinto (Secretaria de Desenv. Amb. e Saneamento)	
Alexandre Gregório da Silva (Assessoria Jurídica)	
Leandro Donato Specia (Associação dos Engenheiro e Arquitetos de Toledo)	
Jadyr Cláudio Donin (Conselho Delib. do Fundo p/ Financ. da Polit. Hab.)	
Margareth Cristiane Rech (Conselho Municipal do Meio Ambiente)	
Mario Lopes dos Santos Neto (Associação Comercial e Empresarial de Toledo)	
Gilberto Allievi (Ordem dos Advogados do Brasil – Subs. Toledo)	

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ACOMPANHAMENTO DO PLANO DIRETOR (CMDAPD)

LISTA DE PRESENÇA

REUNIÃO ORDINÁRIA EM 14/09/2021.

MEMBRO SUPLENTE	ASSINATURA
Stella Taciana Fachin (Secretaria do Planejamento e Urbanismo)	
Paula Tambarussi Zucoloto Senhorini (Dpto de Acomp. e Exec. do Plano Diretor)	
Gilberto Augusto Chmulek (Secretaria de Habitação, Serv. e Obras Pub.)	
Scheila Taimara da Silva (Secretaria de Desenv. Amb. e Saneamento)	
Afonso Simch (Assessoria Jurídica)	
Cesar Adriano Kruger (Associação dos Engenheiro e Arquitetos de Toledo)	
Solange Silva dos Santos Fidelis (Conselho Delib. do Fundo p/ Financ. da Polit. Hab.)	
Wellington Trajano Donadel (Conselho Municipal do Meio Ambiente)	
Gilberto Menoncin (Associação Comercial e Empresarial de Toledo)	
Adriano Thomé (Ordem dos Advogados do Brasil – Subs. Toledo)	