



CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

100-100
m

PROCESSO N° 2836/2021
24/11/21 - 09:26m
CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Ofício n° 156/2021 - GVGB

Toledo, 24 de novembro de 2021.

Aos Senhores
EDUARDO HOFFMANN
FABIANO SCUZZIATO
Assessores Jurídicos
Câmara Municipal de Toledo

Assunto: Emissão de parecer jurídico às Mensagens Aditivas n° 11 e 20, ambas de 19 de novembro de 2021.

Senhores Assessores,

Considerando o disposto nos incisos I, II, V e VI do artigo 8° da Lei n° 1.964, de 13 de agosto de 2007, que dispõe sobre a estrutura organizacional e administrativa da Câmara Municipal de Toledo;

Considerando o disposto nos incisos I, II e V do artigo 12 e nos incisos II, V, IX, XIII, XV, XVIII, XXV e XXVI do artigo 25 do Ato n° 29, de 23 de maio de 2019, que regulamenta a estrutura administrativa e define as atribuições dos cargos da Câmara Municipal de Toledo:

Considerando o disposto no inciso II do § 7° do artigo 94 do Regimento Interno;

Solicito aos assessores jurídicos a emissão de parecer jurídico às Mensagens Aditivas n° 11 e 20, ambas de 19 de novembro de 2021, que deverá abranger, no mínimo, os seguintes tópicos:

- a) os dispositivos constitucionais ou legais nos quais está fundada a validade do ato normativo proposto;
- b) as consequências jurídicas dos principais pontos da proposta de ato normativo;
- c) as controvérsias jurídicas que envolvam a matéria; e
- d) a conclusão a respeito da constitucionalidade e da legalidade da matéria.

Atenciosamente,



GABRIEL BAIERLE
VEREADOR



CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

000101

PARECER JURÍDICO nº 310.2021

Assunto: Projeto de Lei nº 149.2021

Protocolo: 2836.2021, Vereador Gabriel Baierle

Objetivo: *Dispõe sobre a regulamentação de condomínio de lotes no Município de Toledo.*

Autor: Poder Executivo.

Parecer: Legalidade, com ressalvas.

I. Relatório

Retornam à esta Assessoria, por solicitação do Vereador Gabriel Baierle, pedido de parecer jurídico acerca da Mensagem Aditiva nº 20, de 19 de novembro de 2021, ao Projeto de Lei nº 149.2021 que dispõe sobre a regulamentação de condomínio de lotes no Município de Toledo.

Esta Assessoria já havia emitido o Parecer Jurídico nº 255.2021 apontando várias ilegalidades e incongruências.

É o breve, mas necessário, relato.

II. Parecer

Verifica-se que, dos apontamentos realizados por esta Assessoria, alguns não foram superados, a saber:

1. Manteve-se a subjetividade no inc. I do art. 2º;
2. No art. 5º, VIII, foi mantida a expressão “destinar”, sendo que o correto seria “implantar”, justamente para dar efetividade à norma, mesmo que fique a critério do empreendedor a *temática* da área de lazer (como justificado na mensagem aditiva);
3. No art. 5º, IX, foi mantida a exigência de uma instalação sanitária junto à guarita. Não houve justificativa de possibilidade de banheiro aos funcionários noutro local dentro do condomínio;
4. Manteve-se a incompatibilidade do § 1º do art. 5º com o determinado no Código de Obras e Edificações;
5. No art. 5º, §3º, manteve-se a possibilidade de ampliação da área de máxima de 25 há em até 10%, isto é, de até 27,5 ha. Todavia, se a justificativa é não atrapalhar o sistema viário, não haveria uma contradição? Então por quê não limitar desde logo em 27,5 há?
6. No art. 8º, inc. I, **há clara incompatibilidade com o artigo 64 do projeto de lei do zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano**



CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

000102

no Município de Toledo, transcrito:

“Art. 64. Não serão computados na TO e no CA os seguintes elementos construtivos: subsolo, desde que estejam situados a, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima do nível médio do passeio público, na extensão do lote, contado esse até a linha inferior da laje de forro do referido pavimento, e possuam atividade de depósito ou estacionamento, ou com área menor que 1/3 (um terço) da área do pavimento superior para qualquer atividade”;

Todavia, o próprio projeto de lei em seu art. 10 implica que

“Art. 10. Todas as obras, coletivas ou individuais, que vierem a serem edificadas no Condomínio Horizontal de Lotes, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo Poder Executivo Municipal, aplicando-se as mesmas normas definidas no regime urbanístico do empreendimento e normas válidas para as construções naquele zoneamento, seguindo o que determina o Plano Diretor Municipal e as demais legislações pertinentes”.

Verifica-se notória incompatibilidade entre os artigos 8º, inc. I, com o artigo 10, haja vista que os subsolos devem ser computado na TO e no CA, exceto se estiverem situados a, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima do nível médio do passeio público, na extensão do lote, contado esse até a linha inferior da laje de forro do referido pavimento, e possuam atividade de depósito ou estacionamento, ou com área menor que 1/3 (um terço) da área do pavimento superior para qualquer atividade.

Na justificativa apresentada junto à Mensagem Aditiva diz claramente que o “condomínio deverá respeitar os parâmetros da Lei do Uso e da Ocupação do Solo Urbano no Município de Toledo”.

Deve, assim, ser mantida a regra estabelecida na Lei do Uso e da Ocupação do Solo Urbano no Município de Toledo, por ser norma geral que trata justamente sobre isto.

7. No art. 8º, §1º, vedou-se as edificações germinadas, **porém sem qualquer justificativa técnica**.
8. Mantido o possível **confisco** no inc. II do art. 9º. A regra alterada no projeto de Lei do Parcelamento (art. 37, §2º) deveria também aplicada aqui;



CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

000103

9. No art. 17, §3º, mantem-se a obviedade;
10. No art. 19 permanece uma câmara técnica, sem cabal explicação de qual será ela;
11. Manteve-se o vício no § 1º do art. 24;
12. No art. 27, inc. I. deveria constar que a poda só será permitida mediante autorização dos órgãos competentes;
13. Permanece a ilegalidade no art. 29, da necessidade de cadastrar o profissional junto ao Município de Toledo.

Assim, é o parecer pela legalidade na tramitação deste projeto de lei, com as ressalvas supra.

Toledo, 01 de dezembro de 2021.


Eduardo Hoffmann
Assessor Jurídico


Fabiano Scuzziato
Assessor Jurídico