



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

1
um

PROJETO DE LEI Nº 96, DE 2022

Altera a legislação que dispõe sobre a regulamentação de condomínios de lotes no Município de Toledo.

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

Art. 1º - Esta Lei altera a legislação que dispõe sobre a regulamentação de condomínios de lotes no Município de Toledo.

Art. 2º - A Lei nº 2.372, de 23 de dezembro de 2021, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º - ...

...

§ 2º - O Poder Executivo Municipal somente aprovará o condomínio de lotes distante 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, e com conexão à infraestrutura existente.

...

Art. 5º - ...

...

II - ter muros de divisa com o exterior do condomínio com altura mínima de 3m (três metros), sendo permissível a utilização de material vazado quando a divisa externa confrontar com área verde;

...

Art. 18 - O Poder Executivo Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura, conforme projetos aprovados.

...

Seção III-A

Do Registro de Condomínio de Lotes

Art. 19-A - O processo de registro imobiliário de condomínio de lotes dar-se-á de acordo com o disposto nos artigos seguintes.

Art. 19-B - Após a emissão do Alvará para a execução dos serviços e obras de infraestrutura, o Município emitirá o decreto de aprovação do condomínio, mediante um cronograma físico, com a duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras, e demais documentos exigidos pelo setor competente, conforme artigo 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766/1979.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

2
vm

Parágrafo único - O loteador deverá proceder ao registro do loteamento no Serviço de Registro de Imóveis competente.

Art. 19-C - O loteador dará ao Poder Executivo Municipal, como instrumento de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura e demais exigências legais, conforme projetos aprovados, a caução em lotes no próprio empreendimento, mediante escritura de garantia hipotecária, correspondente a 30% (trinta por cento) do total de lotes comercializáveis, ficando a escolha dos lotes caucionados a critério do Município.

Art. 19-D - O caucionamento referido no artigo 19-C desta Lei objetiva a conclusão integral das obras de infraestrutura do condomínio, se necessário.

Art. 19-E - A liberação dos lotes caucionados será efetuada após a conclusão das obras, e acatadas pelo Município, através do seu órgão técnico, com a respectiva emissão do Certificado de Conclusão de Obras (CCO).

Art. 19-F - Somente será expedida Carta de Habitação de edificações após a baixa do caucionamento.

Art. 19-G - O loteador perderá a caução em favor do Município, a título de penalidade, pelo não cumprimento das obras de infraestrutura apresentadas nos projetos aprovados e no cronograma físico.

...

Art. 28 - É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do seu registro e abertura das respectivas matrículas e da prestação da garantia a que alude o artigo 19-C desta Lei."

Parágrafo único - Em virtude do disposto no *caput* deste artigo, o parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 2.372, de 23 de dezembro de 2021, passa a ser o seu "§ 1º".

Art. 3º - Ficam revogados o artigo 20 e seus parágrafos e o artigo 24 e seu § 1º da Lei nº 2.372, de 23 de dezembro de 2021.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 1º de junho de 2022.



LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

3
mm

MENSAGEM Nº 60, de 1º de junho de 2022

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

Em 31 de dezembro de 2021, foram publicadas a Lei Complementar nº 27, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Toledo e que estabelece diretrizes e proposições para o planejamento, desenvolvimento e gestão do território do Município, e as diversas leis que a integram, dentre as quais a de nº 2.372, que trata da regulamentação de condomínios de lotes no Município de Toledo.

De acordo com o incluso Ofício nº 127/2022-SMPHU, de 31 de maio de 2022, da Secretaria do Planejamento, Habitação e Urbanismo do Município, com a inclusão do processo de caucionamento de lotes para o registro do empreendimento antes da execução de toda a infraestrutura no condomínio, o texto final da lei apresenta algumas incongruências que não permitem, de maneira clara e concisa, a sua aplicação por ocasião do registro.

Diante disso, objetivando dar maior segurança ao empreendedor e regularidade no processo de registro do condomínio, faz-se necessária a adequação de alguns dispositivos da referida lei.

As modificações foram apresentadas ao Conselho de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor na reunião do dia 19 de abril de 2022, tendo sido aprovadas pelo colegiado, de acordo com a respectiva Ata anexa.

Sendo assim, encaminhamos à deliberação desse Legislativo a inclusa proposição que **“altera a legislação que dispõe sobre a regulamentação de condomínios de lotes no Município de Toledo”**.

Desde logo, coloca-se à disposição dos ilustres Vereadores e Vereadoras os integrantes da Equipe Técnica da Secretaria do Planejamento, Habitação e Urbanismo para prestarem informações ou esclarecimentos adicionais que eventualmente se fizerem necessários sobre a matéria.

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
Secretaria do Planejamento, Habitação
e Urbanismo



OF. N° 1272022-SMPHU

Toledo, 31 de maio de 2022

Ao Senhor

MAURI RICARDO REFFATTI
Procurador-Geral do Município de
Toledo - Paraná

Assunto: Alteração de leis integrantes do Plano Diretor Municipal.

Senhor Procurador-Geral:

Considerando as Leis que compõem o Plano Diretor Municipal, que passaram a vigorar no ano de 2022,

Considerando que foi identificada, durante esse período, a necessidade de ajustes em algumas dessas leis,

Solicitamos a essa Procuradoria-Geral a elaboração dos competentes Projetos de Lei, para posterior encaminhamento ao Legislativo municipal, visando à realização das adequações em questão.

Para tanto, seguem as manifestações e sugestões de texto, elaborados e aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor – CMDAPD:

1. LEI N° 2.366/2021: ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Considerando que a Lei n° 2.366/2021, que dispõe sobre o zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano no Município de Toledo, compreende, em seu Anexo I, o Mapa do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano – Sede Urbana;

Considerando que o Mapa apresentado no mencionado Anexo I representa, de forma ilustrativa, a disposição de cada zoneamento no Distrito-Sede, o qual deve representar, também, o que é disposto em forma de texto no decorrer da Lei;

Considerando que foram identificados equívocos no referido mapa, atribuindo zoneamento de forma errônea para imóveis do Distrito-Sede;



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria do Planejamento, Habitação
e Urbanismo



Considerando que houve manifestação de munícipes, por meio de protocolos, solicitando a revisão/retificação desses zoneamentos e que a equipe técnica do Município realizou intensa e minuciosa análise de cada imóvel, de modo a verificar e apontar possíveis equívocos no Mapa;

Considerando que a equipe de coordenação apresentou ao Conselho de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor em duas reuniões realizadas nos dias 19 de abril e 19 de maio de 2022, os locais onde essas alterações deveriam ser realizadas, e que as mesmas foram aprovadas pelo Conselho, conforme consta nas atas em anexo,

Solicitamos a remessa à Câmara de proposição para substituição do Anexo I da Lei nº 2.366/2021 pelo que acompanha este Ofício.

2. LEI Nº 2.372/2021: CONDOMÍNIOS DE LOTES NO MUNICÍPIO DE TOLEDO

Considerando a Lei nº 2.372/2021, que dispõe sobre a regulamentação de condomínios de lotes no Município de Toledo,

Considerando que o produto desenvolvido pelo Poder Executivo municipal foi acrescido de algumas alterações, inclusive com a inclusão do processo de caucionamento de lotes para condomínio de lotes, permitindo o registro do mesmo antes da execução da infraestrutura, mediante caução de 30% dos lotes comercializáveis;

Considerando que a lei sancionada contém incongruências, de modo que não apresenta, de maneira clara e concisa, a forma de como ela será aplicada para o registro do empreendimento,

O Poder Executivo municipal julgou ser prudente revisar e adequar o texto da referida lei, de modo a dar segurança ao empreendedor e o mesmo ter sucesso no registro do condomínio.

Esses ajustes no texto da referida lei foram apresentados ao Conselho de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor na reunião realizada no dia 19 de abril último e aprovados pelo mesmo, conforme ata anexa.

Seguem abaixo, portanto, as sugestões de textos a serem alterados naquela Lei:



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria do Planejamento, Habitação
e Urbanismo



“Art. 4º Os Condomínios de Lotes serão permitidos em áreas parceladas ou não, inseridas no perímetro urbano e pertencentes às seguintes zonas, estabelecidas na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano:

- I - Zona Residencial 1 – ZR1;
- II - Zona Residencial 2 – ZR2; e
- III - Zona Residencial 3 – ZR3.

~~Parágrafo único - Na implantação de condomínio de lotes em áreas já parceladas será dispensado o disposto do inciso I do caput do artigo 9º desta Lei.~~

§ 1º - Na implantação de condomínio de lotes em áreas já parceladas será dispensado o disposto do inciso I do caput do artigo 9º desta Lei.

§ 2º - O Poder Executivo Municipal somente aprovará o condomínio de lotes 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 - Os Condomínios de Lotes deverão satisfazer aos seguintes requisitos mínimos:

I....

~~II - ter muros de divisa com o exterior do condomínio com altura mínima de 3m (três metros);~~

II - ter muros de divisa com o exterior do condomínio com altura mínima de 3m (três metros), sendo permissível a utilização de material vazado quando a divisa externa confrontar com área verde;

~~Art. 18 - O Poder Executivo Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de aprovação do condomínio de lotes e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura, conforme projetos aprovados.~~

Art. 18 - O Poder Executivo Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, expedirá o Alvará, para a execução dos serviços e obras de infraestrutura, conforme projetos aprovados.

Inclusão da Seção III-A, após o Art.19



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria do Planejamento, Habitação
e Urbanismo



Seção III-A

Do Registro do Condomínio de Lotes

Art. 19-A - O processo de registro imobiliário dar-se-á da seguinte forma:

Art. 19-B - Após a emissão do Alvará para a execução dos serviços e obras de infraestrutura o município emitirá o decreto de aprovação do condomínio, mediante um cronograma físico, com a duração máxima de dois anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras, e demais documentos exigidos pelo setor competente. (conforme previsão no artigo 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766/1979).

Parágrafo único - O loteador deverá proceder ao registro do loteamento no Serviço de Registro de Imóveis competente.

Art.19-C - O loteador dará ao Poder Executivo Municipal, como instrumento de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura e demais exigências legais, conforme projetos aprovados, a caução em lotes no próprio empreendimento, mediante escritura de garantia hipotecária, correspondente a 30% (trinta por cento) do total de lotes comercializáveis, ficando a escolha dos lotes caucionados a critério do Município.

Art.19-D - Este caucionamento objetiva a conclusão integral das obras de infraestrutura do condomínio, se necessário.

Art. 19-E - A liberação dos lotes caucionados será efetuada após a conclusão das obras, e acatadas pelo Município, através do seu órgão técnico, com a respectiva emissão da Certificado de Conclusão de Obras (CCO);

Art. 19-F - Somente será expedida Carta de Habitação de edificações após a baixa do caucionamento.



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria do Planejamento, Habitação
e Urbanismo

TOLEDO

8
m

Art. 19-H - O loteador perderá a caução em favor do Município, a título de penalidade, pelo não cumprimento das obras de infraestrutura apresentadas nos projetos aprovados e no cronograma físico.

Revogação do Art. 20 e parágrafos 1º a 6º

Seção IV

Da Execução das Obras

~~Art. 20~~ — Após a publicação do Decreto e a expedição do alvará, conforme disposto no artigo 18 desta Lei, o empreendedor terá o prazo de 2 (dois) anos para execução das obras, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

~~§ 1º~~ — O loteador deverá proceder ao registro do loteamento no Serviço de Registro de Imóveis competente.

~~§ 2º~~ — O loteador dará ao Poder Executivo Municipal, como instrumento de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura e demais exigências legais, conforme projetos aprovados, a caução em lotes no próprio empreendimento, mediante escritura de garantia hipotecária, correspondente a 30% (trinta por cento) do total de lotes comercializáveis, ficando a escolha dos lotes caucionados a critério do Município.

~~§ 3º~~ — Concluídas as obras externas ao condomínio, a caução dar-se-á posteriormente a aprovação do alvará de parcelamento, por meio da emissão de Certificado Parcial de Conclusão de Obra (CPCO).

~~§ 4º~~ — Após a conclusão das obras, os lotes caucionados serão liberados pelo Município, de acordo com o Termo de Compromisso firmado.

~~§ 5º~~ — A Carta de Habitação de edificações será expedida após a baixa do caucionamento e o registro do loteamento no Serviço de Registro de Imóveis;

~~§ 6º~~ — A título de penalidade, pelo não cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Compromisso, o loteador poderá perder a caução em favor do Município.



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria do Planejamento, Habitação
e Urbanismo



Revogação do Art. 24 e parágrafos 1º

Seção V

Da Conclusão das Obras

~~Art. 24~~ O Condomínio somente será passível de constituição no Serviço de Registro de Imóveis competente após a emissão do Certificado de Conclusão de Obra (CCO), por parte do Poder Executivo Municipal.

~~§ 1º~~ O empreendimento deverá estar registrado no Serviço de Registro de Imóveis, como condomínio de lotes, a partir da emissão do CCO, inclusive com a averbação em cada uma das matrículas.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

~~Art. 28~~ É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes da prestação da garantia a que alude os parágrafos do artigo 20 desta Lei.

Art. 28 - É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes do seu registro e abertura das respectivas matrículas prestação da garantia a que alude os parágrafos do artigo 21 desta Lei."

3. LEI Nº 2.368/2021 - CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

Considerando que o Município está em processo para a implantação do sistema de aprovação de projetos de forma digital, será necessário realizar algumas adequações no texto da Lei nº 2.368, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações.

As alterações elencadas na sequência foram apresentadas ao Conselho de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor, na reunião realizada no dia 19 de abril de 2022, e aprovadas pelo colegiado, conforme ata anexa.



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria do Planejamento, Habitação
e Urbanismo

TOLEDO

10
m

“Art. 9º - Para obter a aprovação do Poder Executivo Municipal, conforme disposto no § 3º do artigo 2º e no inciso IV do caput do artigo 8º desta Lei, todo projeto de obra ou edificação deverá atender às seguintes exigências:

~~§ 2º - As pranchas serão apresentadas em, no mínimo, 2 (dois) jogos completos e assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devidamente identificados.~~

§ 2º O projeto e a documentação necessária serão apresentadas de forma digital, através de endereço eletrônico disponibilizado pelo Poder Executivo Municipal, específico para esta finalidade.”

A Associação de arquitetos e engenheiros de Toledo, por meio do protocolo 21516/2022, também solicita alteração nos quesitos de iluminação e ventilação dos ambientes.

A Lei nº 2.368, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Município de Toledo, em seu art. 50, § 1º, diz que “Para sanitários, despensas e depósitos, é permitida a ventilação por meio de dutos ou induzida mecanicamente, desde que atendidas as seguintes condições: I – através de dutos de exaustão horizontal e/ou vertical; ou II – através de meios mecânicos dimensionados, de acordo com as normas técnicas brasileiras”. Entretanto, no Anexo IV, que especifica a Tabela de Área, Iluminação e Ventilação Mínima para Edificações Destinadas a Habitação, a nota (3), diz que para banheiro “I – Tolerada iluminação e ventilação zenital”. Neste sentido, percebe-se que o artigo 50 permite a iluminação e ventilação mecânica e a nota (3) tolera apenas a iluminação e ventilação zenital, ou seja, existe uma contradição na lei, que precisa ser corrigida.

A solicitação foi analisada e deliberada de forma unânime pelo Conselho de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor para que o texto da referida lei seja alterado conforme segue:

Anexo IV

Notas:

(3) I - ~~Tolerada iluminação e ventilação zenital.~~

I – Tolerada iluminação e ventilação zenital, ou iluminação e ventilação mecânica, conforme preconiza o artigo 50 desta Lei



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria do Planejamento, Habitação
e Urbanismo

TOLEDO



11
sm

4. LEI “R” 139/2016: DECLARA DE URBANIZAÇÃO ESPECIAL A ÁREA DO PARQUE CIENTÍFICO E TECNOLÓGICO DE BIOCÊNCIAS E DEFINE OS RESPECTIVOS PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO E O SEU SISTEMA VIÁRIO.

Pelo protocolo nº 4649/2022, o Parque Científico e Tecnológico de Biociências solicita alteração das Tabelas 4 e 5, inserindo como atividades permissíveis o “comércio e serviço específico”.

Tal solicitação, que visa a possibilitar a implantação de postos de combustíveis no território do Biopark, foi acatada pelo Conselho de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor.

De tal maneira, portanto, as Tabelas 4 e 5 ficarão da forma que constam dos respectivos anexos deste Ofício.

Outra solicitação apresentada pelo Parque Científico e Tecnológico de Biociências diz respeito à possibilidade de estabelecer o subfaseamento das etapas do Biopark em até 4 subfases.

A justificativa seria considerando o tamanho das grandes áreas a serem urbanizadas, permitindo, assim, a urbanização das áreas em etapas menores.

Essa solicitação já havia sido deliberada pelo Conselho durante o ano de 2021, mas, por equívoco, não foi incluída na lei.

Portanto, a alteração deve ser realizada no item 6 do Plano Estratégico de Ocupação Territorial do Parque Científico e Tecnológico de Biociências – Biopark, onde foram estabelecidos os critérios de implantação em 8 etapas, sendo que, para a primeira e a segunda etapas, foi definido critério de caucionamento, tendo sido as mesmas já aprovadas na sua totalidade. Para as demais etapas, ou seja, etapas 3 a 8, propõe-se a alteração para que conste no respectivo Plano Estratégico que o empreendedor poderá subfasear em até 4 vezes cada etapa definida no Plano, da forma que melhor lhe convier.

Ainda no Plano Estratégico, por meio do protocolo nº 14.999/2022, solicita a liberação das Cartas de Habitação das edificações que estejam na “Etapa 2”, sem a execução de infraestrutura completa, mas apenas das redes de abastecimento de água, de tratamento de esgoto, de energia elétrica e acesso com pedra brita/cascalho. Tal solicitação justifica-se por tratarem-se única e exclusivamente de atividades industriais. O Conselho acatou a alteração



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria do Planejamento, Habitação
e Urbanismo



12
vm

de forma unânime. E por meio do protocolo nº 15001/2022, solicita a liberação das Cartas de Habitação das edificações que estejam na “Etapa 1”, com a execução de infraestrutura completa apenas na quadra onde esteja inserida a edificação, ou seja, não será necessário que as demais quadras estejam com a infraestrutura completa. Ressalta-se que a infraestrutura deverá estar completa desde a entrada do loteamento até a quadra onde se deseja receber a respectiva Carta de Habitação. O conselho acatou a alteração de forma unânime.

Atenciosamente,

NEUROCI ANTONIO FRIZZO
Secretário do Planejamento, Habitação e Urbanismo

1 Reunião ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do
2 Plano Diretor – CMDAPD, realizada no auditório da Prefeitura do Município de Toledo,
3 aos dezenove dias do mês de abril de dois mil e vinte e dois, as 14:00 horas, estando
4 presentes os membros do CMDAPD: Neuroci Antonio Frizzo (Secretaria do
5 Planejamento e Urbanismo), Wagner Fernandes Quinquilo (Coordenador de
6 Acompanhamento e Execução do Plano Diretor), Luciane Grazieli de Souza Leonardi
7 (Secretaria de Habitação, Serviços e Obras Públicas), Junior Henrique Pinto (Secretaria
8 de Desenvolvimento Ambiental e Saneamento), Leandro Donato Specia (Associação dos
9 Engenheiros e Arquitetos de Toledo), Jadyr Claudio Donin (Conselho Deliberativo do
10 Fundo para Financiamento de Políticas Habitacionais), Margareth Cristiane Rech
11 (Conselho Municipal do Meio Ambiente), Gilberto Menoncin (Associação Comercial e
12 Empresarial de Toledo) e Gilberto Allievi (Ordem dos Advogados do Brasil). Estavam
13 presentes os membros suplentes Solange Silva dos Santos Fidelis (Conselho Deliberativo
14 do Fundo para Financiamento de Políticas Habitacionais) e Adriano Thomé (Ordem dos
15 Advogados do Brasil). A reunião teve por objetivo apresentar aos membros do conselho,
16 itens das leis e mapas onde foram constatados equívocos e que necessitam de ajustes.
17 Foram analisados os seguintes protocolos. **PROTOSCOLOS 5806/2022 e 5567/2022:**
18 questionam a atribuição integral de Zona de Preservação Ambiental aos seguintes
19 cadastros: 41301, 38638, 44897 e 38635. Após análise do mapa de zoneamento e
20 comparando com foto aérea, percebeu-se que não se trata de área de mato. A sugestão foi
21 de considerar a Zona de Preservação Ambiental somente a trinta metros do curso d'água,
22 após esta considerar a primeira faixa de lotes como Zona de Ocupação Especial e os
23 demais lotes, até a Avenida Maripá considera-los como Zona Residencial 02. O conselho
24 acatou a alteração de forma unânime. **PROTOSCOLO 4108/2022:** questiona a atribuição
25 integral de Zona de Ocupação Especial nos imóveis situados entre as Ruas Portugal e Rua
26 Pedro Bellotto Sobrinho. A justificativa seria de que se trata de um imóvel consolidado
27 como Zona Residencial 2. Os membros do conselho analisaram e concluíram que os
28 imóveis estão de fato consolidados como Zona Residencial 2. O conselho acatou a
29 alteração de forma unânime. **PROTOSCOLO 3943/2022:** questiona a atribuição integral
30 de Zona de Preservação Ambiental aos seguintes cadastros: 36136 e 59478. Após análise
31 do mapa de zoneamento e comparando com foto aérea, percebeu-se que não se trata de
32 área de mato. A sugestão foi de considerar a Zona de Preservação Ambiental somente a
33 trinta metros do curso d'água, após esta considerar a primeira faixa de lotes como Zona
34 de Ocupação Especial e os demais lotes, até a Rua Pedro Alvares Cabral considera-los
35 como Zona Residencial 02. O conselho acatou a alteração de forma unânime.
36 **PROTOSCOLO 566/2022 e 2646/2022:** questiona a atribuição integral de Zona de
37 Preservação Ambiental aos seguintes cadastros: 67187, 67188, 31473 e 67186. Após
38 análise do mapa de zoneamento e comparando com foto aérea, percebeu-se que não se
39 trata de área de mato. A sugestão foi de considerar a Zona de Preservação Ambiental
40 somente a trinta metros do curso d'água, após esta considerar a primeira faixa de lotes
41 como Zona de Ocupação Especial e os demais lotes, até a Rodovia PR-182 considera-los
42 como Zona Residencial 01. O conselho acatou a alteração de forma unânime.
43 **PROTOSCOLO 6260/2022:** questiona a atribuição integral de Zona de Preservação
44 Ambiental ao seguinte cadastro: 16150. Após análise do mapa de zoneamento e
45 comparando com foto aérea, percebeu-se que não se trata de vegetação densa. A sugestão
46 foi de considera-lo como Zona Residencial 02, ou seja, o mesmo zoneamento do entorno
47 do imóvel. O conselho acatou a alteração de forma unânime. **PROTOSCOLO**
48 **16151/2022:** solicita a possibilidade de alteração do traçado de via arterial (denominada
49 de eixão), com quarenta metros de largura, localizada a Oeste do mapa do sistema viário.
50 A justificativa seria de que afetariam consideravelmente a ocupação das áreas que seriam

51 atingidas diretamente pela via arterial, reduzindo assim a quantidade de lotes. Os
52 membros do conselho entenderam de forma unânime que esta alteração não é apropriada,
53 visto que o tema foi amplamente discutido durante a revisão do plano diretor, vale
54 ressaltar que o traçado do “eixão” não foi alterado, manteve-se o mesmo atribuído desde
55 as leis do plano diretor anterior (2016). Parte do traçado proposto no protocolo, ficaria
56 fora do perímetro urbano, ou seja, não seria executado por nenhum loteamento, ficando
57 sem conexão com a infraestrutura a ser executada pelos empreendimentos que já estão
58 em fase de execução ou aprovação pelo município. O traçado demonstrado em lei foi
59 consolidado através das audiências públicas realizadas, tanto pelo poder executivo,
60 quanto pelo poder legislativo. **PROTOCOLO 4649/2022:** solicita a alteração das tabelas
61 quatro e cinco da Lei “R” nº 139/2016 (Biopark), inserindo como atividades permissíveis
62 o “comercio e serviço específico”. Tal solicitação visa possibilitar a implantação de
63 postos de combustíveis no território do Biopark. O conselho acatou a alteração de forma
64 unânime. **PROTOCOLO 6746/2021:** solicita a possibilidade de estabelecer o
65 subfaseamento das etapas do Biopark. A justificativa seria considerando o tamanho das
66 grandes áreas a serem urbanizadas, permitindo assim a urbanização das áreas em etapas
67 menores, esta solicitação já havia sido deliberada pelo conselho durante o ano de 2021,
68 mas por equívoco não foi aplicada em lei. O conselho acatou a alteração de forma
69 unânime. **PROTOCOLO 14999/2022:** solicita a liberação das cartas de habitação das
70 edificações que estejam sobre a “Etapa 2”, sem a execução de infraestrutura completa,
71 sendo executado apenas rede de abastecimento de água, tratamento de esgoto, rede
72 elétrica e acesso com pedra brita/cascalho, tal solicitação justifica-se por tratar-se única e
73 exclusivamente de atividades industriais. O conselho acatou a alteração de forma
74 unânime. **PROTOCOLO 15001/2022:** solicita a liberação das cartas de habitação das
75 edificações que estejam sobre a “Etapa 1”, com a execução de infraestrutura completa
76 apenas na quadra onde esteja inserida a edificação, ou seja, não será necessária que as
77 demais quadras estejam com a infraestrutura completa. Ressalta-se que a infraestrutura
78 deverá estar completa desde a entrada do loteamento até a quadra onde deseja-se receber
79 a respectiva carta de habitação. O conselho acatou a alteração de forma unânime. Leandro
80 Donato Specia absteve-se de votar por possuir empreendimentos na região do Biopark.
81 **PROTOCOLO 16708/2022:** Percebeu-se que uma determinada região dentro do
82 perímetro urbano do Biopark, não estava vinculada a nenhuma etapa de execução. Deste
83 modo, o protocolo solicitava a inclusão desta área, juntamente com a etapa 8. O conselho
84 acatou a alteração de forma unânime. **ERROS EM MAPAS VERIFICADOS**
85 **INTERNAMENTE:** Após a conclusão da revisão do plano diretor municipal, e a efetiva
86 implementação, percebeu-se a definição de zoneamentos de forma equivocadas. Um
87 exemplo trata-se de uma área definida como Zona de Controle Ambiental no loteamento
88 Iamchombeck, contudo após análise de fotos aéreas, não existem elementos que
89 justifiquem tal zoneamento. A sugestão proposta foi de atribuir o zoneamento do entorno,
90 ou seja, Zona Residencial 2. **SANGA PINHEIRINHO:** Percebeu-se que o zoneamento
91 em torno da sanga pinheiro estava atribuído somente como Zona de Ocupação Especial.
92 A sugestão foi de considerar a Zona de Preservação Ambiental a trinta metros do curso
93 d’água, após esta considerar a primeira faixa de lotes como Zona de Ocupação Especial
94 e os demais lotes, considera-los como Zona Residencial 01 O conselho acatou a alteração
95 de forma unânime. **ZONEAMENTO DO LOTE SOCIAL:** Após análise do mapa de
96 zoneamento, verificou-se que a área destinada a implementação do Loteamento
97 denominado Lote Social estava definida como ZEIS (Zona de Interesse Social).
98 Entretanto, não haviam parâmetros definidos para análise de edificações nesta região. Os
99 membros do conselho entendem ser adequado adotar os mesmos parâmetros de
100 zoneamento do entorno, ou seja, Zona Residencial 1. O conselho acatou a alteração de

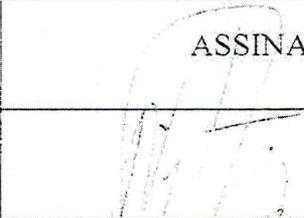
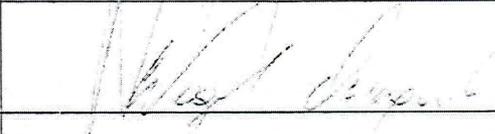
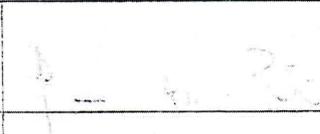
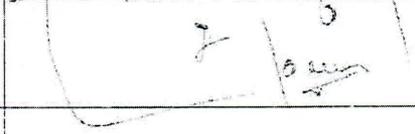
101 forma unânime. **APROVAÇÃO DE PROJETOS DIGITAL:** Wagner Fernandes
102 Quinquilo comentou que no dia vinte e cinco de abril, haverá o certame licitatório para
103 aquisição de software para tramites de processos de alvará de construção e cartas de
104 habitação de forma digital. Contudo, para legalizar tal tramite, existe a necessidade de
105 adequar o código de edificações, em seu artigo 9º, parágrafo 2º, onde diz que “as pranchas
106 serão apresentadas em, no mínimo, 2 (dois) jogos completos e assinadas pelo proprietário
107 e pelo responsável técnico, devidamente identificados” e substitui-lo para “o projeto e a
108 documentação necessária serão apresentadas de forma digital, através de endereço
109 eletrônico disponibilizado pelo Poder Executivo Municipal, especifico para esta
110 finalidade”. O conselho acatou a alteração de forma unânime. **LEI DE CONDOMINIO**
111 **DE LOTES:** Considerando a Lei nº 2372/2021 que dispõe sobre a regulamentação de
112 condomínios de lotes no Município de Toledo, considerando que o produto desenvolvido
113 pelo poder executivo municipal foi acrescido de algumas alterações, onde houve a
114 inclusão do processo de caucionamento de lotes para a condomínio de lotes, permitindo
115 então registro do mesmo antes da execução da infraestrutura, mediante caução de 30%
116 dos lotes comercializáveis. Entretanto na lei sancionada encontrava-se incongruências no
117 texto redigido, de modo que não apresentava de maneira clara e concisa a forma que seria
118 aplicada a lei para o registro do empreendimento. Portanto o poder executivo municipal
119 de modo a dar segurança ao empreendedor e o mesmo ter sucesso no registro do
120 condomínio, julgou ser prudente organizar o texto da referida lei. Criando assim a seção
121 “Do Registro do Condomínio de Lotes”, que nada mais é a organização do texto já
122 anteriormente definido na lei em uma seção específica. Todo o texto da lei, foi lido ao
123 Conselho e acatado por unanimidade. Outro item que foi acrescentado de modo a garantir
124 que a infraestrutura externa de ligação ao condomínio seja executada foi acrescido o
125 seguinte paragrafo no art. 4º. § 2º - O Poder Executivo Municipal somente aprovará o
126 condomínio de lotes distantes da mancha urbana cuja implantação exija a execução de
127 obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, se tais obras e
128 serviços forem executados pelo loteador, às suas próprias custas, conectando à
129 infraestrutura existente. Já no Art.5º no inciso II, o texto já discutido nas reuniões do
130 conselho anteriormente e que por lapso não foi acrescido na lei é sobre ser sendo
131 permissível a utilização de material vazado quando a divisa externa confrontar com área
132 verde. O conselho acatou a alteração de forma unânime. Concluídos os trabalhos, Neuroci
133 Antonio Frizzo agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião as 16:00h.

Em tempo: Margareth Cristiane Rech ausentou-se da reunião após a linha 80. (26/04/2022)

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

LISTA DE PRESENÇA

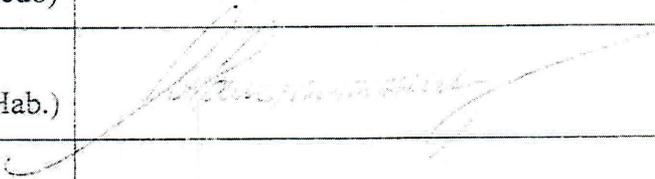
REUNIÃO ORDINÁRIA EM 19/04/2022.

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 19/04/2022.

MEMBRO SUPLENTE	ASSINATURA
Stella Taciana Fachin (Secretaria do Planejamento e Urbanismo)	
Paula Tambarussi Zucoloto Senhorini (Dpto de Acomp. e Exec. do Plano Diretor)	
Luciane Grazielle de Souza Leonardi (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)	



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

LEI Nº 2.372, de 23 de dezembro de 2021

Dispõe sobre a regulamentação de condomínios de lotes 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

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre a regulamentação de condomínios de lotes no Município de Toledo.

Parágrafo único - A implantação de condomínios, que poderá ocorrer somente dentro do perímetro urbano, está condicionada a prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos, conforme Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, os critérios previstos no Código de Obras e Edificações e na Lei do Sistema Viário e demais legislação correlata.

Art. 2º - Considera-se condomínio de lotes o empreendimento projetado conforme estabelecido na Seção IV do Capítulo VII do Título III do Livro III da Lei Federal nº 10.406, de 2002 (Código Civil), sendo que:

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 definidos em Lei; e

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

Art. 3º - Para efeitos desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro comum aos condôminos;

II - gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, que não foi objeto de parcelamento urbano;

III - lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo para a zona a que pertence; e

IV - área urbana: área delimitada pela Lei dos Perímetros Urbanos, destinada à implantação de edificações e equipamentos urbanos.

Art. 4º - Os Condomínios de Lotes serão permitidos em áreas parceladas ou não, inseridas no perímetro urbano e pertencentes às seguintes zonas, estabelecidas na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano:

I - Zona Residencial 1 – ZR1;

II - Zona Residencial 2 – ZR2; e

III - Zona Residencial 3 – ZR3.

Parágrafo único - Na implantação de condomínio de lotes em áreas já parceladas será dispensado o disposto do inciso I do *caput* do artigo 9º desta Lei.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Art. 5º - Os Condomínios de Lotes deverão satisfazer aos seguintes requisitos mínimos:

I - ter as vias de circulação internas ao condomínio, com caixa de via de, no mínimo, 13,00m (treze metros), composta por:

a) 2 (duas) faixas de rolamento com largura mínima de 3,00m (três metros) cada;

b) 1 (uma) faixa de estacionamento com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) cada; e

c) 2 (duas) calçadas com largura mínima de 2,00m (dois metros) cada, contendo faixa de serviço de 75cm (setenta e cinco centímetros) de largura;

II - ter muros de divisa com o exterior do condomínio com altura mínima de 3m (três metros);

III - ter, em todos os trechos de seu perímetro, dimensão máxima de 1000 (mil) metros, exceto se houver aplicação do disposto no §3º deste artigo;

IV - ter área máxima de 50 ha (cinquenta hectares);

V - não bloquear as vias arteriais, coletoras e paisagísticas;

VI - implementar, ao longo das águas correntes e dormentes, reserva de área de preservação permanente 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, externa às áreas do condomínio;

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

VIII - implantar área de recreação e lazer interna ao condomínio e de uso comum aos moradores de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do condomínio, e atendendo ao disposto no Código de Obras e Edificações do Município;

IX - instalar guarita para controle de acesso ao condomínio;

X - prever local adequado para armazenamento de resíduos sólidos recicláveis e não recicláveis, com livre acesso e implantado internamente ao alinhamento predial a, no máximo, 2m (dois metros) do logradouro público; e

XI - ter, no mínimo, uma instalação sanitária, conforme norma brasileira de acessibilidade vigente.

§ 1º - O local para armazenamento de resíduos, conforme disposto no inciso X do *caput* deste artigo, deverá atender ao estabelecido no Código de Obras e Edificações do Município de Toledo.

§ 2º - As áreas definidas nos incisos VI e VII do *caput* deste artigo passarão ao domínio do Município sem ônus para este.

§ 3º - A área máxima definida no inciso IV do *caput* deste artigo poderá ser excedida em até 10% (dez por cento) quando devidamente justificada pela matrícula da gleba, e sob análise e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor.

Art. 6º - Os muros de divisa com o exterior do condomínio, conforme disposto no inciso II do *caput* do artigo 5º desta Lei, deverão estar localizados a, no



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

mínimo, 5,00m (cinco metros) da via pública, de modo a permitir a implantação de paisagismo especial.

Art. 7º - As instalações de infraestrutura deverão ser feitas de acordo com as exigências das respectivas empresas concessionárias.

Parágrafo único - Entende-se por instalações de infraestrutura, as instalações das redes de abastecimento de água, coleta de esgotos e de drenagem, de distribuição de energia elétrica, de lógica e comunicação.

Art. 8º - As edificações residenciais, internas aos condomínios objeto desta Lei, além de atender ao disposto no Código de Obras e Edificações, deverão:

- I - ter no máximo 3 (três) pavimentos, sendo o subsolo computado, conforme disposto na Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano; e
- II - ter altura máxima de 10,00m (dez metros), medidos do piso do térreo até a laje de cobertura do pavimento superior.

§ 1º - As edificações de que trata o *caput* deste artigo não poderão ser geminadas.

§ 2º - Não serão permitidas edificações multifamiliares em uma mesma unidade autônoma.

Art. 9º - As áreas destinadas 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 deverão ser destinados ao uso institucional;
- II - não poderá a área referida no inciso anterior ser inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados), e deverá permitir a inscrição de círculo com diâmetro de, no mínimo, 20,00m (vinte metros); e
- III - as áreas referidas nos incisos anteriores deverão ser doadas ao Município sem ônus para este.

§ 1º - Será facultada ao loteador a redução do integral do percentual estabelecido no 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.

§ 2º - As áreas dispostas no *caput* deste artigo deverão:

- I - estar situadas fora das faixas *non aedificandi*;
- II - estar localizadas fora dos limites do Condomínio de Lotes, e internas à área da gleba, com acesso direto ao logradouro público; e
- III - serem determinadas pelo Poder Executivo Municipal, levando-se em conta o interesse coletivo.

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



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

construções naquele zoneamento, seguindo o que determina o Plano Diretor Municipal e as demais legislações pertinentes.

CAPÍTULO II DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES

Seção I

Do Cadastro do Condomínio e Da Anuência Prévia

Art. 11 - O interessado deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal, antes da elaboração do projeto, o cadastro e a anuência prévia para implantação de condomínio de lotes, 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, contendo área de raio de 1.000m (mil metros) do perímetro do empreendimento.

Art. 12 - As anuências expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis uma única vez pelo mesmo período, podendo ser alteradas em atendimento ao interesse público, a critério da Municipalidade, mediante comunicação ao interessado.

Seção II

Das Diretrizes Urbanísticas e da Aprovação do Projeto de Implantação

Art. 13 - Após a emissão das anuências prévias, o requerente deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal a emissão de diretrizes urbanísticas e aprovação do projeto de Implantação, 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, fornecida pelos Serviços de Registro de Imóveis, de acordo com sua circunscrição;
- IV - certidão negativa de tributos relativos ao imóvel;
- V - certidão negativa municipal do proprietário;
- VI - anotação de responsabilidade técnica do Projeto Urbanístico de profissional habilitado junto ao conselho de classe competente;
- VII - 3 (três) vias da Proposta de Implantação;
- 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 pelo responsável técnico registrado no Município de Toledo e no conselho de classe competente, acompanhada da respectiva anotação de responsabilidade técnica, contendo:
 - a) divisas do imóvel perfeitamente definidas, citando nominalmente todos os confrontantes;
 - b) localização das nascentes, cursos d'água e lagos;
 - c) curvas de nível de metro em metro;



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

- 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;
- e) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
- f) demarcação do perímetro das 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 (um para dez mil) contendo todos os elementos do contexto urbano em um raio de 500m (quinhentos metros) das extremidades do terreno.

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. 14 - 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; e

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

Parágrafo único - No prazo estabelecido no *caput* deste artigo, a análise da proposta de implantação de condomínio de lotes deverá ser realizada pela Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB, ou órgão que vier a substituí-la.

Art. 15 - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, prorrogáveis uma única vez pelo mesmo período, podendo ser alteradas em atendimento ao interesse público, a critério da Municipalidade, com a apresentação da devida justificativa, mediante comunicação escrita, despacho ou parecer ao interessado.

Art. 16 - A denominação dos condomínios de lotes deverá ser submetida à homologação da Municipalidade, após consulta ao ofício imobiliário competente.

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

§ 2º - O requerente deverá solicitar, formalmente, ao Poder Executivo Municipal, ao final desta fase, a numeração dos lotes e quadras, além de sugerir nomes das ruas, caso opte em propor.

§ 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.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Seção III

Da Aprovação do Projeto do Condomínio de Lotes

Art. 17 - Após a aprovação do projeto de implantação, o requerente deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal a emissão do alvará de construção e aprovação dos projetos, apresentando, para este fim, os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal;

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) quadro estatístico com a discriminação de:

1. número das quadras;

2. número de lotes por quadra;

3. número total de lotes;

4. área total da gleba a ser loteada;

5. área total da gleba a ser arruada;

6. área destinada ao uso institucional; e

7. área limítrofe às águas correntes e dormentes;

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

d) 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 do Projeto do Condomínio de Lotes, impresso, contendo a descrição:

a) da área geral do condomínio;

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

c) de cada quadra;

d) dos lotes;

e) dos lotes a serem doados ou indenizados ao Município;

f) das áreas verdes; e

g) das áreas de servidão, quando houver;

IV - levantamento planialtimétrico georreferenciado no sistema de coordenadas SIRGAS 2000 ou aquele que vier a substituí-lo, em meio digital, e contendo planta na escala 1:1000 (um para mil), com curvas de nível a cada 1m (um metro), e arruamento;

V - matrícula atualizada do Registro de Imóveis, com máximo de 90 (noventa) dias de expedição;

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



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

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

X - projeto e memorial de rede de água potável e esgoto, devidamente aprovado pelo 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 suas vias de circulação;

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

c) planilha de dimensionamento da pavimentação;

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

a) meio-fio com sarjetas;

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

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

d) 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 condomínio;

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

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

§ 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 empreendedor; e

III - 1 (uma) para permanência na obra.

§ 2º - Deverão ser apresentadas ao Poder Executivo Municipal 1 (uma) cópia do projeto urbanístico e 1 (uma) cópia do levantamento planialtimétrico, conforme incisos II e IV do *caput* deste artigo.

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



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

§ 4º - O Município não aprovará projeto de condomínio, ou qualquer de seus componentes, incompatível com:

- I - o Plano Diretor Municipal;
- II - as conveniências de circulação e de desenvolvimento da região; e
- III - outro motivo de relevante interesse público, 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. 18 - O Poder Executivo Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de aprovação do condomínio de lotes e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura, conforme projetos aprovados.

Art. 19 - Os condomínios de lotes serão analisados e aprovados pela Câmara Técnica instituída nos termos da legislação do parcelamento do solo urbano.

Seção IV

Da Execução das Obras

Art. 20 - Após a publicação do Decreto e a expedição do alvará, conforme disposto no artigo 18 desta Lei, o empreendedor terá o prazo de 2 (dois) anos para execução das obras, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

§ 1º - O loteador deverá proceder ao registro do loteamento no Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 2º - O loteador dará ao Poder Executivo Municipal, como instrumento de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura e demais exigências legais, conforme projetos aprovados, a caução em lotes no próprio empreendimento, mediante escritura de garantia hipotecária, correspondente a 30% (trinta por cento) do total de lotes comercializáveis, ficando a escolha dos lotes caucionados a critério do Município.

§ 3º - Concluídas as obras externas ao condomínio, a caução dar-se-á posteriormente a aprovação do alvará de parcelamento, por meio da emissão de Certificado Parcial de Conclusão de Obra (CPCO).

§ 4º - Após a conclusão das obras, os lotes caucionados serão liberados pelo Município, de acordo com o Termo de Compromisso firmado.

§ 5º - A Carta de Habitação de edificações será expedida após a baixa do caucionamento e o registro do loteamento no Serviço de Registro de Imóveis;



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

§ 6º - A título de penalidade, pelo não cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Compromisso, o loteador poderá perder a caução em favor do Município.

Art. 21 - Antes de dar início à obra, o requerente deverá protocolar ofício com os dados do condomínio, notificando o início das obras para o acompanhamento e fiscalização da Câmara Técnica de Parcelamento, em cada etapa da execução dos serviços.

Art. 22 - O loteador deverá fixar, no empreendimento, após a sua aprovação, em local perfeitamente visível, placa indicativa conforme Anexo Único da Lei do Parcelamento do Solo Urbano do Município de Toledo contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- I - nome do condomínio de lotes;
- II - nome do empreendedor;
- 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 empreendimento, com o respectivo número de registro no conselho de classe competente e no Município de Toledo.

Art. 23 - A aprovação dada pelo Poder Executivo Municipal ao projeto de condomínio horizontal de lotes ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso, no qual o empreendedor se obrigará à:

- I - executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras constantes dos projetos aprovados, conforme prazo definido no artigo 20 desta Lei; e
- II - permitir e facilitar a fiscalização permanente do Poder Executivo Municipal, durante a execução das obras e serviços.

Seção V

Da Conclusão das Obras

Art. 24 - O Condomínio somente será passível de constituição no Serviço de Registro de Imóveis competente após a emissão do Certificado de Conclusão de Obra (CCO), por parte do Poder Executivo Municipal.

§ 1º - O empreendimento deverá estar registrado no Serviço de Registro de Imóveis, como condomínio de lotes, a partir da emissão do CCO, inclusive com a averbação em cada uma das matrículas.

§ 2º - Para emissão do CCO, o empreendedor deverá apresentar 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 condomínio, dos profissionais habilitados junto ao conselho de classe competente;
- III - Certidão Negativa do Imóvel;



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

- IV - cópia do Contrato Social, em caso de pessoa jurídica; e
- V - todos os projetos do loteamento em formato DWG.

§ 3º - O CCO será emitido pela Secretaria do Planejamento e Urbanismo, ou sua sucedânea, após vistorias e manifestações oficiais das Secretarias responsáveis pelas aprovações dos projetos.

Art. 25 - O condomínio de lotes, em hipótese alguma, poderá prejudicar o escoamento normal das águas e ou as obras necessárias de infraestrutura do Município.

Seção VI

Das Responsabilidades do Condomínio

Art. 26 - O condomínio de lotes constará em estatuto, cláusula expressa de responsabilidade administrativa pela execução de obras e custos com a manutenção e dos serviços urbanos realizados na área interna ao empreendimento.

Parágrafo único - Os agentes de fiscalização deverão ter livre acesso para realização de suas atividades de fiscalização das obras internas ao condomínio.

Art. 27 - É de responsabilidade dos condôminos:

- I - executar a poda, mediante autorização dos órgãos competentes, e a manutenção das árvores dentro dos seus limites;
- II - remover o lixo interno e resíduos sólidos em geral, devendo ser instaladas lixeiras no interior do lote, em local de acesso livre para coleta, a, no máximo, 2,00m (dois metros) do alinhamento predial frontal do condomínio, separando-os em recicláveis e não recicláveis;
- III - executar a manutenção das vias de circulação internas ao condomínio;
- IV - executar a manutenção da rede de iluminação pública da área interna do condomínio;
- V - executar os serviços de segurança privada dentro dos limites do condomínio, caso seja verificada necessidade;
- VI - executar a manutenção do sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;
- VII - executar a manutenção de sistemas autônomos de captação de tratamento de água potável e tratamento de esgoto em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do loteamento, respeitada a legislação em vigor;
- VIII - executar a manutenção e limpeza das áreas comuns internas; e
- IX - executar a manutenção de nascentes de mananciais, caso haja, nas áreas internas do condomínio.

Parágrafo único - A execução do disposto nos incisos do *caput* deste artigo deverá ser realizada sem ônus para o Município de Toledo.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 28 - É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes da prestação da garantia a que alude os parágrafos do artigo 20 desta Lei.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Art. 29 - Para fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar como responsáveis técnicos:

- I - levantamentos topográficos;
- II - projetos;
- III - memoriais descritivos e especificações;
- IV - orçamentos e planilhas de cálculo;
- V - laudos, perícias e avaliações; e
- VI - quaisquer outros documentos e serviços técnicos submetidos à apreciação do Poder Executivo Municipal.

§ 1º - Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto aos conselhos de classe, com atribuições profissionais compatíveis com aquelas definidas pelos respectivos conselhos.

§ 2º - A responsabilidade civil pelos serviços de execução de obras, levantamentos topográficos, elaboração de projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos, e aos profissionais ou empresas que os executarem.

§ 3º - Os atos de aprovação e de fiscalização de obras, praticados pelo Poder Executivo Municipal, não eximem ou reduzem a responsabilidade técnica dos profissionais que elaboraram os projetos ou executaram os serviços no processo de implantação do condomínio.

Art. 30 - O Poder Executivo Municipal, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o termo de conclusão e aceite ou habite-se da obra, conforme disposto no Código de Obras e Edificações do Município de Toledo.

Art. 31 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 23 de dezembro de 2021.

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

MAURI RICARDO REFFATTI
SECRETÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO