



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO
PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE - PROMOTORIA DE HABITAÇÃO e URBANISMO

Ofício nº 704/2021 – 3PJ

Toledo, 9 de dezembro de 2021.

PA nº MPPR-0148.18.001476-0

Senhor Vereador,

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ, através da 3ª Promotora de Justiça da Comarca de Toledo/PR, à luz do art. 129, III e VI, da Constituição Federal, art. 8º, § 1º, da Lei nº 7.347/85, art. 26, I, da Lei nº 8.625/93, e artigo 58, inciso I, letra b, da Lei Complementar nº 85/99, **ENCAMINHA** a Recomendação Administrativa nº 004/2021 e 04 (quatro) documentos anexos, para ciência e adoção de providências.

Informo que a resposta deverá ser encaminhada no endereço eletrônico desta unidade ministerial (toledo.3prom@mppr.mp.br), no prazo de 05 (cinco) dias.

Atenciosamente,

**GIOVANI
FERRI**
Assinado de forma digital
por GIOVANI FERRI
Dados: 2021.12.09
13:12:40 -03'00'
GIOVANI FERRI
Promotor de Justiça

Exmo. Senhor

GABRIEL BUENO BAIERLE

Vereador do Município de Toledo

Presidente da Comissão Especial de Revisão do Plano Diretor

legislativotoledo@gmail.com

gabriel.baierle@outlook.com



000105

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE
HABITAÇÃO e URBANISMO DA COMARCA DE TOLEDO

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO Nº MPPR-0148.18.001476-0
RECOMENDAÇÃO ADMINISTRATIVA Nº 004/2021

OBJETO: Acompanhamento e fiscalização do Processo de Revisão do Plano Diretor do município de Toledo

EMENTA: Projeto de Lei nº 149/2021 (Condomínio de Lotes) - Proposta de Emenda Modificativa que não atende ao interesse público e viola o Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001), a Lei Estadual nº 15.229/2006 (Lei de Diretrizes e Bases do Planejamento e Desenvolvimento Estadual e a Lei Federal nº 6.766/1979 (Lei Federal de Parcelamento de Solo) - Proposta de inserção legislativa incompatível com a legislação federal – Transferência indevida de ônus e obrigações ao Município de Toledo - Risco de insegurança jurídica e prejuízo ao Poder Público.

I – CONSIDERANDO que o artigo 127 da Constituição Federal estabelece que o Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis;

II – CONSIDERANDO que o artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei Federal nº 8.625/93 faculta ao Ministério Público expedir recomendação administrativa aos órgãos da administração pública federal, estadual e municipal;

III – CONSIDERANDO que ao Ministério Público compete exercer a defesa dos direitos assegurados na Constituição Federal sempre que necessário for para a garantia dos interesses coletivos, nos termos do artigo 27, inciso I, da Lei 8.625/93;

IV - CONSIDERANDO que nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, tendo por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

V - CONSIDERANDO que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, sendo o ordenamento territorial incumbência dos Municípios, consoante dicção do artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal;



000106

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE
HABITAÇÃO e URBANISMO DA COMARCA DE TOLEDO

VI - CONSIDERANDO que nos moldes do artigo 40 da Lei Federal nº 10.257/2001, o plano diretor constitui instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, sendo parte integrante do processo de planejamento municipal;

VII - CONSIDERANDO que o artigo 3º, inciso III, da Lei Estadual nº 15.229/2006, ampliou o conteúdo mínimo exigido para a elaboração ou revisão dos Planos Diretores, incorporando as normas relativas a Perímetro Urbano, Parcelamento do Solo para fins Urbanos, Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, Sistema Viário, Código de Obras, Código de Posturas e instrumentos instituídos pelo Estatuto da Cidade que sejam úteis ao Município, os quais devem observar a realidade do município nas dimensões ambientais, socioeconômicas, socioespaciais, infraestrutura, serviços públicos e aspectos institucionais:

Art. 3º. Na elaboração, implementação e controle dos Planos Diretores Municipais os Municípios deverão observar as disposições do Estatuto da Cidade e deverão ser constituídos ao menos de:

I - fundamentação do Plano Diretor Municipal contendo o reconhecimento, o diagnóstico e as diretrizes referentes à realidade do Município, nas dimensões ambientais, sócio-econômicas, sócio-espaciais, infra-estrutura e serviços públicos e aspectos institucionais, abrangendo áreas urbanas e rurais e a inserção do Município na região;

VIII - CONSIDERANDO que em 09.11.2017, em decorrência de inúmeras irregulares envolvendo a revisão do Plano Diretor, o MINISTÉRIO PÚBLICO e o MUNICÍPIO DE TOLEDO lavraram Termo de Ajustamento de Conduta (Autos MPPR-0148.16.000423-7 e Autos MPPR-0148.18.001476-0), o qual possui natureza de título executiva extrajudicial (artigo 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/85 e artigo 784, inciso IV do Código de Processo Civil), estabelecendo expressamente que o processo de revisão geral do Plano Diretor do Município de Toledo deverá observar estudos técnicos, os quais deverão ser obrigatoriamente submetidos à análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor (CMDAPD);

IX - CONSIDERANDO que numa análise preliminar esta Promotoria de Habitação e Urbanismo da Comarca de Toledo constatou que alterações introduzidas no Projeto de Lei nº 149/2021 (Condomínio de Lotes) não atendem ao interesse público, as diretrizes e bases do planejamento e desenvolvimento urbano, violando o Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001), a Lei Estadual nº 15.229/2006 e a Lei Federal 6.766/1979;

X - CONSIDERANDO que a proposta impossibilita e dificulta o adequado cumprimento da função de ordenamento da cidade, de competência do Município, conforme prevê o artigo 30, VIII e o artigo 182 da Constituição Federal;



000107
[assinatura]

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE
HABITAÇÃO e URBANISMO DA COMARCA DE TOLEDO

XI - CONSIDERANDO que a proposta de Emenda Modificativa nº 12 ao Projeto de Lei nº 149/2021 (Condomínio de Lotes), pretende implantar uma espécie de caução não claramente definida no artigo 20, §§ 1º, 2º, 3º e 4º, conforme redação abaixo:

Art.20

(...)

§ 2º. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, antes de sua aprovação, ficará caucionado a um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras...

(...)

§4º. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o Município executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do § 2º, do que se constituirão bens públicos do município"

XII – CONSIDERANDO que a proposta supra não demonstra a forma exata como ocorrerá o caucionamento, não indica percentual de áreas/lotes que correspondam ao custo dos serviços e obras que devem ser executadas, não estabelece critérios espaciais definindo as áreas destinadas ao caucionamento, não apresenta subsídios técnicos e legais para aplicabilidade da proposta;

XIII - CONSIDERANDO que a proposta também transfere a responsabilidade do loteador ao Município de Toledo em caso da não realização de obras e serviços pelo empreendedor, conforme artigo 20, § 4º da emenda;

XIV - CONSIDERANDO que ao transferir ao Poder Público a responsabilidade pela execução de obras e serviços não implementados pelo loteador, o Município de Toledo passa a assumir ônus indefinido para executar medidas de custo incerto não adotadas pelo empreendedor;

XV - CONSIDERANDO que ao transferir tais ônus ao Poder Público, a proposta onera e coloca em risco o equilíbrio financeiro e orçamentário do município, pois não há garantia de que ao adjudicar para si os lotes caucionados, conseguirá aliená-los ou vendê-los para cobrir os respectivos custos;



000108

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE
HABITAÇÃO e URBANISMO DA COMARCA DE TOLEDO

XVI - CONSIDERANDO que uma das diretrizes gerais impostas pelo Estatuto da Cidade para fins de ordenamento urbano é a justiça distribuição de benefícios e ônus, não podendo o Poder Público, de forma incerta, arcar com obrigações cabíveis ao empreendedor:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

XVII - CONSIDERANDO que tanto a Comissão Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor (CMDAPD) e da Equipe Técnica Municipal (ETM) rejeitaram por unanimidade a proposta, considerando que a mesma é prejudicial ao interesse público;

XVIII - CONSIDERANDO que Lei Federal nº 6.766/79 estabelece ser obrigação do empreendedor/loteador o cumprimento das diretrizes fixadas pelo Município e a execução das respectivas obras, inclusive com previsão de instrumentos de garantia para tal fim:

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação

Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas.

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

(...)

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias



000109

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE
HABITAÇÃO e URBANISMO DA COMARCA DE TOLEDO

de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021) - grifamos

XIX - CONSIDERANDO que a proposta de emenda ao Projeto de Lei nº 149/2021, além de incompatível com a Lei Federal nº 6.766/1979, gera insegurança jurídica e transfere ônus indevido ao Poder Público, tratando-se visivelmente de proposta inconstitucional;

XX - CONSIDERANDO que o próprio Estatuto da Cidade em seu artigo 1º, parágrafo único, estabelece que a execução da política urbana envolve normas de ordem pública e interesse social em prol do bem coletivo:

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

XXI - CONSIDERANDO que, nesta esteira, atribui-se ao Poder Executivo e ao Poder Legislativo, no exercício das competências que lhes foram outorgadas pela Constituição Federal, executar suas correspondentes atividades públicas tendo por escopo atingir o interesse público e o fim visado pelas normas federais e estaduais que vinculam a matéria, observando a *ratio legis*, sob pena de incorrer em desvio de poder;

XXII – CONSIDERANDO que ao Ministério Público compete fiscalizar o exato cumprimento das leis pelo Poder Público, em observância à Constituição Federal, Constituição Estadual e legislação específica, adotando as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis ao caso concreto;

XXIII - CONSIDERANDO que a proposta supra fere o interesse público, pois transfere responsabilidade do empreendedor/loteador ao Município de Toledo, podendo ser objeto de questionamentos judiciais por esta Promotoria de Justiça por intermédio de Ações Cíveis Públicas,

O MINISTÉRIO PÚBLICO, por sua Promotoria de Justiça de Proteção ao Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo da Comarca de Toledo, com fundamento no artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei Federal nº 8.625/93, **RECOMENDA ADMINISTRATIVAMENTE à CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO:**



000110

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE
HABITAÇÃO e URBANISMO DA COMARCA DE TOLEDO

I – Que sejam observadas as diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001, da Lei Estadual nº 15.229/2006 e da Lei Federal 6.766/1979 no Projeto de Lei nº 149/2021 para afastar a proposta inconstitucional de emenda modificativa que prevê sistema indefinido de caução e transferência de ônus indevido ao Município de Toledo;

II – Que, no limite de suas atribuições, encaminhem resposta por escrito ao Ministério Público, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, informando sobre o acatamento ou não desta recomendação, providência respaldada no artigo 27, parágrafo único, inciso IV, da Lei Federal nº 8.625/93, para análise de eventuais medidas judiciais que o caso comporta;

São os termos da recomendação administrativa do Ministério Público do Estado do Paraná.

Toledo, 09 de dezembro de 2021.

**GIOVANI
FERRI**

Assinado de forma digital
por GIOVANI FERRI
Dados: 2021.12.09 12:07:17
-03'00'

GIOVANI FERRI
Promotor de Justiça



CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

QCC111



EMENDA MODIFICATIVA

Ao Projeto de Lei nº 149, de 2021, do Poder Executivo, que "Dispõe sobre a Regulamentação de Condomínio de Lotes no Município de Toledo".

O Vereador que esta subscreve, nos termos do inciso I do artigo 146 do Regimento Interno desta Casa, vem apresentar Emenda Modificativa ao Projeto de Lei nº 149, de 2021, de autoria do Poder Executivo, que "Dispõe sobre a Regulamentação de Condomínio de Lotes no Município de Toledo".

Dessa forma, o Projeto de Lei nº 149, de 2021, passa a vigorar com as seguintes modificações:

...

Art. 2º - ...

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

...

Art. 5º - ...

...

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;

...

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;

...

XI – ter uma instalação sanitária, no mínimo, conforme norma brasileira de acessibilidade vigente;



CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

000112

...

Art. 8 - ...

I – ter no máximo 3 (três) pavimentos, sendo o subsolo computado conforme o Art. 64 da Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano; e

.....

Art. 20

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

§ 2º - Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o Loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado a um percentual da área total do Loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras, observando-se:

I - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

II - O Município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos.

III - Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o Loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

§ 3º - Fica dispensado de caucionamento de lotes somente os loteamentos/condomínios de interesse social, visto tratar-se de empreendimento executado por iniciativa do Poder Público em parceria ou não com agentes financeiros ou através de operações urbanas consorciadas, contudo não isenta da obrigação de execução de toda infraestrutura conforme projeto de aprovação.

§ 4º - Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o Loteamento, o Município executá-los-á e promoverá à ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do § 2º supra, do que se constituirão em bens públicos do Município.

...

Art. 27 - ...

I – Executar a poda, permitida mediante autorização dos órgãos competentes, e a manutenção das árvores dentro dos seus limites;

...

Art. 28 - É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes da prestação da garantia a que alude o § 2º do art. 20 desta lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

000113

...

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

...

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

JUSTIFICATIVA

Senhores vereadores, passo a fazer as considerações acerca das alterações propostas nesta Emenda ao Projeto de Lei 149, de 2021, tendo o embasamento legal na análise do Parecer Jurídico nº 310.2021, considerando a Mensagem Aditiva nº 20 enviada a esta Casa pelo proponente.

A primeira alteração se trata do inciso I do art. 2º que considerando o texto original manteve-se a subjetividade. Por isso, a proposta é alterar parte do texto "ou a outros critérios indicados no ato de instituição; e", por "ou a outros critérios definidos em Lei; e".

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). Neste entendimento, optamos pela mudança substituindo a expressão "destinar" por "implantar".

Ainda 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. Entendemos que seria existir a guarita sem, no entanto, que se exija a instalação sanitária no mesmo local, entretanto se exige ter esta condição da instalação sanitária, conforme norma brasileira de acessibilidade vigente.

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 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



CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

000114

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. 1, 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.

No art. 27, inciso 1, a sugestão para a adequação de texto seria a constar que a poda de árvores só seja permitida mediante autorização dos órgãos competentes. Sugestão acatada por este relator e incorporada à matéria.

Permanece a ilegalidade no art. 29, da necessidade de cadastrar o profissional junto ao Município de Toledo. Não se pode atrelar a atividade profissional no cadastramento junto ao Município porque não haveria a isonomia entre a classe.

Ainda com relação aos incisos III, IV e V do Art. 5 e Art. 20 o objetivo da alteração no PL é:

I fixar a possibilidade de caução para a execução destes empreendimentos;

ii. limitar à 50 (cinquenta) hectares, como tamanho máximo de realização destes empreendimentos.

iii. ter, em todos os trechos de seu perímetro, dimensão máxima de 1000 (mil) metros,



CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

000115



Quais são as razões para isso?

Nos últimos dias, vários tem sido os empreendedores que tem buscado conversar sobre o assunto, justificando da viabilidade da adoção destas alterações para a melhor execução de condomínios fechados.

Ambas as alterações, ao que se vê, não possuem impedimento técnico para sua implementação; basta ver que, quando questionada, por emendas apresentadas pela Comunidade, tanto o Conselho Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor quanto a Equipe Técnica Municipal, afirmaram que apenas isso não é de *interesse do município a possibilidade de caução para condomínio de lotes, uma vez que apresenta riscos de não execução dos serviços de infraestrutura urbana, numa época de tanta instabilidade econômica, apresentando riscos à comunidade.*¹

Portanto, no critério utilizado para fins de parecer, não foi técnico, mas sim, político; sendo certo que este juízo, é exercido por esta Casa, é necessário atender ao pleito.

Neste sentido, cumpre anotar que a Lei Federal nº 6.766, de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, no Brasil, determina que para registro do loteamento, seja apresentado, alternativamente:

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

(...)

V – cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras

Como se vê, duas são as hipóteses:

i. obras prontas, que é quando o loteador requer o registro do empreendimento e já executou as obras exigidas por legislação municipal que incluirão, ... “no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais”, o documento a ser apresentado será o ... “comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras”.

¹ Ofício 837/2021 – GAB, disponível em [2021-11-08T100340.pdf \(toledo.pr.leg.br\)](#)



CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

ii. obras em execução ou a serem executadas, que é quando o loteador requer o registro do empreendimento e as obras acima referidas ainda não estiverem totalmente concluídas e aprovadas pelo Município, momento em que ele deverá apresentar ... " um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obra".

O cronograma deverá ser aprovado pelo Município, o qual deverá, seguindo a legislação municipal, exigir garantias de execução das obras.

O que é certo é que, se pode adotar qualquer dos sistemas, isto é, obras prontas ou em execução ou a serem executadas.

E, neste Município, já temos ambas as modalidades.

No que toca aos loteamentos comuns, isto é, àquelas que não possuem a característica de ser fechado, se exige para a comercialização do mesmo, que sejam concluídas as obras.

Por outro lado, por força da Lei "R" nº 139, de 29 de novembro de 2016, que *declara de urbanização especial a área do Parque Científico e Tecnológico de Biociências e define os respectivos parâmetros de uso e ocupação de solo e o seu sistema viário*², restou estabelecido no âmbito deste Município, a possibilidade de se exigir a caução de lotes como garantia de execução do empreendimento. De se ver:

O empreendedor dará ao Poder Público, como instrumento de garantia da execução das obras de infraestrutura conforme projetos aprovados, a caução em lotes no próprio empreendimento, mediante escritura de garantia hipotecária, correspondente a 30% do total de lotes comercializáveis da etapa, ficando a critério do Município a escolha dos lotes. Este caucionamento objetiva a conclusão integral das obras de infraestrutura da etapa, se necessário.

A liberação dos lotes caucionados será efetuada após a conclusão das obras, de acordo com o Termo de Compromisso, e acatadas pelo Município, através do seu órgão técnico.

Somente será expedida Carta de Habitação de edificações após a baixa do caucionamento e o registro do loteamento no Ofício Imobiliário.

² Disponível, em [PORTARIA \(toledo.pr.gov.br\)](http://portal.toledo.pr.gov.br)



CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

030117

O loteador perderá a caução em favor do Município, a título de penalidade, pelo não cumprimento das obrigações previstas no Termo de Compromisso.

Certo é que, é possível a adoção de garantias para que se permita a comercialização antes de concluídas as obras e, também certo é que, o Município não pode renunciar à garantia, posto que a norma federal assim obriga, não apenas o loteador quanto o próprio poder público municipal.

Igualmente, na execução de prédios - *que me parece ser algo idêntico ao condomínio de lotes, dado a existência de partes comuns e partes exclusivas, mas edificado de forma vertical* - , bem se sabe que há comercialização de unidades habitacionais, muito antes do próprio início do empreendimento; aliás, há vários empreendimentos nesta cidade que só são iniciados quando as unidades são completamente alienadas; as formas de arranjo de como isso se dá, são as mais amplas; desde a constituição de Sociedades de Propósitos Específicos até mesmo, ao usual, instrumento particular de promessa de compra e venda. E, como se vê, não há empreendimentos abandonados no Município de Toledo, tendo causado prejuízo aos adquirentes de ditas unidades.

Portanto, dentro de uma escolha política, a possibilidade de permitir a caução de lotes, nos empreendimentos de condomínio fechado, sem sombra de dúvidas é plenamente possível e, como dito, já é adotado diretamente e indiretamente no âmbito deste Município.

Superado este aspecto inicial, no que toca ao aumento da área dos condomínios fechados, não se viu, dentro da órbita de justificativas apresentadas pelos técnicos do Município de Toledo, qualquer argumento técnico plausível a impedir que os empreendimentos ocupem áreas maiores que 27,5 hectares; ora, a questão é muito simples, estes empreendimentos só serão executados em locais, nos quais, atualmente nada há, de tal modo que, as características da região a ser implantado o empreendimento, ainda será delineada.

Portanto, aliado ao fato de que inexistente critério técnico plausível que impeça a expansão do tamanho destes empreendimentos, aliado ao fato de que, os empreendedores argumentam que empreendimentos com maior número de unidades, tende a ter maiores espaços internos de lazer e conforto aos seus moradores, o que implica na diminuição dos custos do empreendimento; com a satisfação interna das necessidades de seus moradores, até mesmo os equipamentos públicos serão menos procurados.

Entendo como plenamente possível o aumento da área máxima destes empreendimentos para até 55 hectares.



CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

000118
[Handwritten signature]

SALA DAS SESSÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 10 de dezembro de 2021.

GABRIEL BAIERLE
Vereador

ATA DE REUNIÃO

1

2

3 Reunião extraordinária do Conselho de Acompanhamento do Plano Diretor (CMDAPD)
 4 juntamente com a Equipe Técnica Municipal (ETM) da Revisão do Plano Diretor Municipal de
 5 2021. Realizada no dia dezesseis de novembro de dois mil e vinte e um, no auditório da
 6 Prefeitura Acary de Oliveira. Tendo início as quatorze horas. Estando presentes os membros
 7 do Conselho titulares **NEUROCI ANTÔNIO FRIZZO, MAICON BRUNO STUANI, JUNIOR**
 8 **HENRIQUE PINTO, ALEXANDRE GREGÓRIO DA SILVA, LEANDRO DONATO SPECIA,**
 9 **JADYR CLAUDIO DONIN E MARIO LOPES DOS SANTOS NETO,** e suplente **PAULA**
 10 **TAMBARUSSI ZUCOLOTTO.** Também estando presentes os membros da Equipe Técnica
 11 Municipal **EDIMILSON ADMS, JOÃO OSMAR FRIES, NEUROCI ANTÔNIO FRIZZO,**
 12 **ALEXANDRE GREGÓRIO, GILBERTO AUGUSTO SCHMULEK, DIEGO BONALDO,**
 13 **JADYR CLAUDIO DONIN, PAULO JORGE SILVA OLIVEIRA, NORISVALDO PENTEADO**
 14 **DE SOUZA, MAICON STUANI, DOUGLAS QUEIROZ, ELIS FERNANDA HENN UTECH E**
 15 **TAINARA ALINE DA SILVA.** O presidente do Conselho Neuroci Antonio Frizzo abre a
 16 reunião comentando que esta serve para analisarmos as demandas vindas da Câmara
 17 Municipal através de Emendas parlamentares, passa a palavra para a coordenadora da
 18 Equipe de Coordenação da Prefeitura do PDM Elis, que diz que as solicitações foram
 19 protocoladas no setor de Protocolo do Município com o número 46208/2021 no dia 11 de
 20 Novembro de 2021. Tal protocolo tem 14 sugestões de emendas provenientes dos vereadores
 21 relatores. Elis começa falando da **EMENDA 1, ~~que a emenda se refere a lei de parcelamento~~**
 22 **~~do solo, equivocadamente atribuída como zoneamento, onde a proposição seria alterar o texto~~**
 23 **~~da lei "Art. 49 - ... I - 8% (oito por cento) da área líquida de lotes destinada ao uso institucional, e~~**
 24 **~~Após ampla discussão, nas justificativas que já foi reduzido de 12% para 8% e que a ideia~~**
 25 **~~da área líquida é muito instável, a área bruta total seria mais entendível e simplificada no~~**
 26 **~~lançamento das diretrizes de parcelamento.~~** No Conselho e na Equipe Técnica Municipal
 27 votou por unanimidade que se mantenha a proposta original e não há alterações sobre o
 28 produto. Gilberto Augusto Schmulek se absteve de votar. **EMENDA 2,** Elis comenta que a
 29 emenda é sobre o Zoneamento e discute o gabarito de altura da ZL2, para alteração no texto
 30 da lei e em tabela de parâmetros: "Art. 28 – A Zona do Lago 2 – ZL2 corresponde às áreas do
 31 entorno do Horto Florestal de Toledo, próximas aos lagos municipais de Toledo e lindeiras à
 32 ZL1, caracterizada por ocupações mistas, de média densidade, com gabarito de altura de até
 33 04 (quatro) pavimentos." Após ampla discussão, na justificativa de que a região tem uma das
 34 melhores infraestruturas da cidade, mantendo também as justificativas das discussões das
 35 outras emendas parlamentares, na Equipe Técnica dois votos a favor da alteração de 7 para 4
 36 pavimentos e nove contra. No Conselho dois votos a favor e seis contra. **EMENDA 3,** Elis diz
 37 que a emenda é sobre o Zoneamento e que altera alguns usos do Serviço local sendo
 38 proposto a alteração do texto: "Art. 51-... I- serviço local (SI): caracterizado por abrigar
 39 atividades de prestação de serviço de atendimento diário e frequente a população local, de
 40 pequeno porte, destinado a suprir suas necessidades imediatas e cotidianas de natureza não
 41 incomoda, não nociva e não perigosa que se compatibilizem com o uso residencial, sendo
 42 exemplos: ... dd) agências de jornais, rádios, televisão e congêneres; ee) clínicas médicas,

030120

43 odontológicas e veterinárias; ff) edifícios de consultórios; gg) edifícios de escritórios;
44 hh) laboratório de análises clínicas, radiológicas e fotográficas. ... Ficam suprimidas as alíneas
45 "f,i,k,l e "q" do inciso II do Art. 51." Após ampla discussão, na justificativa de que os usos que
46 serão alterados não geram grandes impactos no ambiente sendo tráfego intenso, ruídos, etc.
47 Não houve objeções. Equipe Técnica e Conselho votam por unanimidade em acatar a
48 proposta de alteração. Maicon Stuaní se absteve de votar. **EMENDA 4**, Elis diz que a emenda
49 se refere a zoneamento, na inclusão da tabela Zona do Lago 1, nos usos permissíveis os usos
50 classificados como Serviço Geral de Nível Secundário. Após ampla discussão na justificativa
51 desses usos gerarem muito tráfego e serem de grande impacto no meio entende-se que não
52 seja adequado para a Zona do Lago 1. Da Equipe Técnica 02 votos a favor de acatar a
53 proposta de alteração e 11 contra. Do Conselho 01 voto a favor e 06 contra. **EMENDA 5**, Elis
54 diz que a emenda se refere a zoneamento, e tem o objetivo de alterar em mapa uma região
55 específica do Jardim Independência de ZR2 para ZIS. Na justificativa de que evitaria
56 problemas futuros com judicialização e possibilitaria a ampliação daquelas indústrias ali já
57 existentes. No Conselho teve 06 votos a favor de alterar a proposta, com abstenção de Jadyr
58 Donin. Da Equipe Técnica houve 06 votos a favor e 05 votos contra, com abstenção de Jadyr
59 Donin. **EMENDA 6**, Elis diz que a emenda é sobre zoneamento, mais especificamente dos
60 lotes lindeiros a Rua Leonir Giaretta na Vila Becker entre a Avenida Ida Becker e a Rua
61 Guarani de ZR2 para ZCS1. Após discussões, de acordo com o parecer técnico das emendas
62 anteriores discutidas não vê-se óbice. A Equipe Técnica e o Conselho votam por unanimidade
63 em acatar a proposta. **EMENDA 7**, Elis diz que a emenda se refere a Zoneamento, a proposta
64 é atribuir aos lotes lindeiros da Rua da Faculdade de ZR2 para ZCS2, do trecho entre a Rua
65 Guaíra e a Avenida Ministro Cirne Lima. Na justificativa de a rua já estar caracterizada com
66 muitos comércios, Conselho e Equipe Técnica votam por unanimidade em acatar as
67 alterações da proposta. **EMENDA 8**, Elis diz que emenda se refere a Zoneamento, proposta
68 visa eliminar Zona do Lago 2 da região do parque do Rio São Francisco. Na justificativa de
69 haver em todos os lagos do município que contemplem parques essa transição. Conselho e
70 Equipe Técnica votam com unanimidade em manter o zoneamento da proposta original.
71 **EMENDA 9**, Elis diz que a emenda se refere a Zoneamento, a proposta visa ampliar a Zona
72 Central alterando o quadrilátero: Rua Armando Luiz Arrosi, Rua Don Pedro II, rua 25 de Julho
73 e a Rua Luiz Segundo Rossoni. E o quadrilátero: Rua Guarani, Rua Maringá, Rua Bonfin e
74 Rua 25 de Julho. Na justificativa de que a Zona Central já foi amplamente aumentada. Equipe
75 Técnica com 01 voto a favor da alteração e 12 contra. Do Conselho votou por unanimidade
76 contra a alteração. **EMENDA 10**, Elis diz que a emenda se refere ao Código de Obras, a
77 emenda propõe alterar os textos da lei: "Art 33 - [...] V- Os projetos complementares referidos
78 no §6º do Art 9º desta Lei (digitalmente, através de pendrive)." Houve ampla discussão sobre o
79 assunto, comentando que o texto da emenda estaria equivocado, não se coloca texto em
80 parênteses, e também não se diz a tecnologia utilizada "pendrive". Porém que a forma digital
81 seria de acordo com a atualidade. Equipe técnica tem 06 votos a favor de ser digitalmente, e 4
82 contra. Do Conselho 06 votos a favor e 02 contra. Outra proposta é sobre o Art. 92 - [...] §3º -
83 As janelas opostas devem ter distância mínima de 3 metros." Não houve objeções. Conselho e Equipe
84 técnica votam por unanimidade em acatar a proposta. Outra proposta é sobre o Art. 94 - [...] V- não
85 podendo ser no subsolo ou próximo a central de gás. Não houve objeções. Conselho e Equipe

86 Técnica votam por unanimidade em acatar a alteração, desde que o texto seja igual ao
 87 discutido na outra reunião sobre emendas parlamentares. **EMENDA 11**, Elis diz que a
 88 emenda se refere ao Código de Posturas. Alteração do texto da lei "Art. 140 - ... Parágrafo
 89 único - Não serão concedidas licenças para novas localizações de estabelecimentos
 90 comerciais ou de prestação de serviços, nos quais haja venda de bebidas alcoólicas, em
 91 imóveis situados a menos de cem metros de distância, medidos a partir de divisas dos lotes,
 92 de estabelecimentos de educação infantil e de ensino fundamental, médio, técnico público ou
 93 privado." Ampla discussão sobre o assunto, sob a justificativa de que inviabiliza vários
 94 estabelecimentos comerciais, e que a venda de bebida alcoolica já é proibida a menores.
 95 Conselho e Equipe Técnica votam por unanimidade em manter a proposta original. **EMENDA**
 96 **(12)**, Elis diz que a emenda se refere a Condomínio de Lotes. Com alterações no texto a que se
 97 refere: "Art. 5º-... III-ter, em todos os trechos de seu perímetro, dimensão máxima de 1000
 98 (mil) metros, exceto se houver aplicação do disposto do §3º deste artigo; IV - ter área máxima
 99 de 50 há (cinquenta hectares); V- não bloquear as vias arteriais, coletoras e paisagísticas; ..."
 100 e outro, "Art. 20 - ... §1º - O loteador deverá proceder ao registro do Loteamento no cartório de
 101 registro de Imóveis competente. (§2º)- Para fins de garantia da execução das obras e serviços
 102 de infraestrutura urbana exigidos para o Loteamento, antes da sua aprovação, ficará
 103 caucionado a um percentual da área total do Loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos
 104 serviços e obras, observando-se: I - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo,
 105 pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado. II - O
 106 município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, a medida que os serviços
 107 e obras forem concluídos. III - Concluídos todos os serviços e obras de infraestruturas
 108 exigidos para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução. §3º Fica
 109 dispensado de caucionamento de lotes somente os loteamentos/condomínios de interesse
 110 social, visto tratar-se de empreendimentos executado por iniciativa do poder público em
 111 parceria ou não com agentes financeiros, ou através de operações urbanas consorciadas,
 112 contudo não isenta da obrigação de execução de toda a infraestrutura conforme o projeto de
 113 aprovação. §4º)- Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e
 114 ose serviços exigidos para o loteamento, o Município executa-los-á e promoverá a ação
 115 competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do §2º supra, do
 116 que se constituirão em bens públicos do Município." ... Art. 28 - É proibido divulgar, vender ou
 117 prometer lotes antes da prestação da garantia a que alude o §2º do artigo 20 desta Lei."
 118 Ampla discussão sobre o assunto, na justificativa que o texto está com uma proposta
 119 incompleta de caucionamento, além de que faz entender que todo e qualquer condomínio e
 120 loteamento posa ter caucionamento, dentro de uma lei de condomínio; e que o município não
 121 tem interesse de instalar essa modalidade. (Conselho e Equipe Técnica votam por
 122 unanimidade de não acatar a alteração.) **EMENDA 13**, Elis diz que a proposta se refere ao
 123 projeto de lei complementar nº 4, tem intenção de suprimir o texto: "Art. 103 - ... XI - as
 124 edificações destinadas a templos religiosos, implantadas em imóveis próprios, cedidos ou
 125 alugados, cuja área de construção da nave seja superior 500,00m² (quinhentos metros
 126 quadrados);" Após ampla discussão, sob o ponto de vista que a justificativa tratada no
 127 documento da emenda não procede, pois não está sendo negado o direito do culto religioso,
 128 somente esta exigindo que se faça o EIV, uma vez que igrejas movimentam grandes

129 quantidades de pessoas, e que talvez possam impactar no meio em que se inserem. Equipe
 130 Técnica e conselho votam por unanimidade em não acatar a alteração. **EMENDA 14**, Elis Diz
 131 que a emenda se refere a Proposta de Lei complementar nº 4, para modificar a redação da lei:
 132 "Art. 105 - ... §2º - A delimitação e caracterização da área de influência prevista no inciso IV- ,
 133 e os aspectos previstos no inciso V do caput deste artigo devem ser analisados considerando
 134 um raio de, no mínimo, 100m (cem metros) das extremidades do terreno do empreendimento."
 135 Dessa forma sob a justificativa de que na lei vigente se mantem os 1000 metros e em razão
 136 de um empreendimento poder ter impacto em uma área muito maior que 100 metros.
 137 Conselho e Equipe Técnica votam por unanimidade em manter a proposta original. Sem mais
 138 nada a tratar, encerrou-se a reunião às dezesseis horas.

Paraná de

João O. Fries

000123



Prefeitura do Município de Toledo – PR
Rua Raimundo Leonardi nº 1586, Centro – Toledo/PR
(45) 3055 - 8800

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

LISTA DE PRESENÇA

REUNIÃO ORDINÁRIA EM 16/11/2021.

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)	

000174


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

LISTA DE PRESENÇA

REUNIÃO ORDINÁRIA EM 16/11/2021.

MEMBRO SUPLENTE	ASSINATURA
Stella Taciana Fachin (Secretaria do Planejamento e Urbanismo)	
Paula Tambarussi Zucoloto Senhorini (Dpto de Acomp. e Exec. do Plano Diretor)	<i>Paula Zucoloto</i>
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)	



000125

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria Municipal do Planejamento e Urbanismo

EMENDA 10

Autoria: Marcelo Marques

Projeto de lei: 145/2021 (Código de Obras e Edificações)

Requerimento: Alteração da redação da lei: “Art 33 – [...] V- Os projetos complementares referidos no §6º do Art 9º desta Lei (digitalmente, através de pendrive).” Adição no texto da lei: “Art. 92 – [...] §3º - As janelas opostas devem ter distância mínima de 3 metros.” e, Art. 94 – [...] V- não podendo ser no subsolo ou próximo a central de gás.

Resposta: Sobre o Art. 33 Inciso V, o texto da emenda estaria equivocado, não se coloca texto em parênteses, e também não se diz a tecnologia utilizada “pendrive”. Porém que a forma digital seria de acordo com a atualidade. Recomenda-se a alteração no sentido de ser digital, porém que se adequa o texto da lei. Sobre o Art. 92 §3º, não há objeções e é adequado essa regra, sendo recomendado a sua alteração. Sobre o Art. 94 Inciso V recomenda-se a alteração desde que o texto da lei seja alterado para: “V - Não poderá estar no subsolo e nem circundado a central de gás”. De forma que o texto fique melhor adequado.

EMENDA 11

Autoria: Marcelo Marques

Projeto de lei: 146/2021 (Código de Posturas)

Requerimento: Adição no texto da lei: “Art. 140 - ... Parágrafo único – Não serão concedidas licenças para novas localizações de estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços, nos quais haja venda de bebidas alcoólicas, em imóveis situados a menos de cem metros de distância, medidos a partir de divisas dos lotes, de estabelecimentos de educação infantil e de ensino fundamental, médio, técnico público ou privado.”

Resposta: Sob a justificativa de que inviabiliza vários estabelecimentos comerciais, e que a venda de bebida alcoólica já é proibida a menores. Não recomenda-se a adição do Parágrafo único.

EMENDA 12

Autoria: Gabriel Baierle

Projeto de lei: 149/2021 (Condomínio de lotes)

Requerimento: Alterações e adições no texto da Lei: “Art. 5º-... III-ter, em todos os trechos de seu perímetro, dimensão máxima de 1000 (mil) metros, exceto se houver aplicação do disposto do §3º deste artigo; IV – ter área máxima de 50 há (cinquenta hectares); V- não bloquear as vias arteriais, coletoras e paisagísticas; ...” e outro, “Art.



000176

MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria Municipal do Planejamento e Urbanismo

20 - ... §1º - O loteador deverá proceder ao registro do Loteamento no cartório de registro de Imóveis competente. §2º - Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o Loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado a um percentual da área total do Loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras, observando-se: I – O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado. II – O município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, a medida que os serviços e obras forem concluídos. III – Concluídos todos os serviços e obras de infraestruturas exigidos para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução. §3º Fica dispensado de caucionamento de lotes somente os loteamentos/condomínios de interesse social, visto tratar-se de empreendimentos executado por iniciativa do poder público em parceria ou não com agentes financeiros, ou através de operações urbanas consorciadas, contudo não isenta da obrigação de execução de toda a infraestrutura conforme o projeto de aprovação. §4º - Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o loteamento, o Município executa-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do §2º supra, do que se constituirão em bens públicos do Município.” ... Art. 28 – É proibido divulgar, vender ou prometer lotes antes da prestação da garantia a que alude o §2º do artigo 20 desta Lei.”

Resposta: Na justificativa que o texto trata de uma dimensão muito ampla dentro do perímetro urbano, podendo obstruir o tráfego. A configuração de 1000 metros de extensão não é adequada com o valor de 50 hectares. Também está com uma proposta incompleta de caucionamento, além de que, faz entender que todo e qualquer condomínio e loteamento possa ter caucionamento; e que o Município não tem interesse de instalar essa modalidade. Não sendo recomendado as alterações propostas.

EMENDA 13

Autoria: Gabriel Baierle

Projeto de lei: Lei complementar nº 4 (Institucionalização do PDM)

Requerimento: Supressão do texto da lei: “Art. 103 - ... XI – as edificações destinadas a templos religiosos, implantadas em imóveis próprios, cedidos ou alugados, cuja área de construção da nave seja superior 500,00m² (quinhentos metros quadrados);”

Resposta: A justificativa tratada no documento da emenda não procede, pois não está sendo negado o direito do culto religioso, somente está exigindo que se faça o EIV, uma vez que igrejas movimentam grandes quantidades de pessoas, e que talvez possam impactar no meio em que se inserem. Não sendo recomendado a supressão do inciso do artigo.

000127




MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO
PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE - HABITAÇÃO e URBANISMO

TERMO DE COMPROMISSO E AJUSTAMENTO DE CONDUTA
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO Nº MPPR-0148.16.000423-7

Pelo presente instrumento, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ**, através de sua PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE E HABITAÇÃO E URBANISMO DA COMARCA DE TOLEDO, neste ato representado pelo Promotor de Justiça **GIOVANI FERRI** e o **MUNICÍPIO DE TOLEDO**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 76.205.806/0001-88, com sede administrativa na Rua Raimundo Leonardi, nº 1.586, neste ato representada pelo Sr. **LUCIO DE MARCHI**, Prefeito Municipal, portador do CPF 453.559.759-68, com fundamento no artigo 5º, § 6º, da Lei nº 7.347/85 e artigo 784, incisos IV e XII do Código de Processo Civil, resolvem celebrar o presente **TERMO DE COMPROMISSO E AJUSTAMENTO DE CONDUTA**, em caráter irrevogável, conforme cláusulas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O presente Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta possui como objetivo a revisão complementar do Plano Diretor do Município de Toledo, atualizado através da Lei Complementar nº 20/2016, que dispôs sobre a reformulação do Plano Diretor Participativo Toledo 2050, pela Lei nº 2.231/2016, que definiu o Novo Sistema Viário Urbano, pela Lei nº 2.232/2017, que definiu os perímetros das zonas urbanas e de expansão urbana do município e pela Lei nº 2.233/2017, que dispôs sobre o zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano do município.

CLÁUSULA SEGUNDA – Tendo em vista a existência de vícios legais envolvendo as leis referidas na Cláusula Primeira, verifica-se que o Poder Executivo, atendendo a Recomendação Administrativa nº 003/2017 da 3ª Promotoria de Justiça, ao Parecer Técnico da Comissão Municipal de Urbanismo e ao Parecer da Assessoria Jurídica, encaminhou ao Poder Legislativo o Projeto de Lei Complementar nº 02/2017, objetivando a reformulação do Plano Diretor Municipal, o Projeto de Lei nº 133/2017, propondo a alteração do Novo Sistema Viário Urbano, o Projeto de Lei nº 134/2017, propondo a alteração dos perímetros das zonas urbanas e de expansão urbana do município e o Projeto de Lei nº 135/2017, propondo a alteração do zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano do município, os quais foram objeto de análise e votação na 36ª Sessão Ordinária da Câmara de Vereadores e submetidos a sanção do Poder Executivo.

CLÁUSULA TERCEIRA – Tendo em vista que os referidos projetos de lei enviados ao Poder Legislativo foram aprovados na íntegra, com exceção de áreas situadas na região oeste do Município de Toledo, que já estavam inseridas no perímetro urbano através da Lei Municipal nº 1.941, de 27/12/2006, conforme memorial descritivo anexado ao art.3º, inciso I da referida lei, posteriormente ratificada pela Lei Municipal nº 2.148/2013, os compromitentes reconhecem que estas áreas não foram objeto de ampliação irregular



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO
PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE - HABITAÇÃO e URBANISMO

pela Lei nº 2.232/2017, pois foram inseridas no perímetro urbano antes do advento da Lei nº 12.608/2012, que alterou o art.42-B do Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001), sobre as quais deverá ser excluída a Recomendação Administrativa nº 003/2017, com expressa anuência da Promotoria de Habitação e Urbanismo.

CLÁUSULA QUARTA – Diante das considerações supra, compromete-se o Sr. Prefeito Municipal a sancionar o Projeto de Lei Complementar nº 02/2017, o Projeto de Lei nº 133/2017, o Projeto de Lei nº 134/2017 e o Projeto de Lei nº 135/2017, com as alterações efetuadas pela Câmara de Vereadores, objetivando regularizar a legislação que compõe o Plano Diretor Municipal.

CLÁUSULA QUINTA - Não obstante o compromisso de sanção da legislação que compõe o Plano Diretor Municipal, tendo em vista as diversas irregularidades que envolveram a revisão e a tramitação do plano, todas apontadas nas Recomendações Administrativas nº 001/2016, nº 003/2017 e nº 004/2017 da Promotoria de Habitação e Urbanismo, evidencia-se a necessidade de reavaliação e reformulação do Plano Diretor através de novos estudos técnicos, comprometendo-se o Sr. Prefeito Municipal a adotar medidas administrativas para promover nova revisão geral do Plano Diretor do Município de Toledo.

CLAUSULA SEXTA - As medidas administrativas envolvendo a nova revisão geral do Plano Diretor do Município de Toledo deverão ter início no 1º semestre do ano de 2018, incumbindo ao município, até a data de 30 de junho de 2018, promover a abertura de Processo Licitatório visando a contratação de empresa especializada no ramo, a qual deverá realizar todos os estudos técnicos necessários ao planejamento, desenvolvimento e gestão do território do município; estudos técnicos pormenorizados envolvendo a projeção futura dos perímetros das zonas urbanas e de expansão urbana do município; estudos técnicos pormenorizados envolvendo o sistema viário municipal, incluindo-se o acesso ao Parque Científico e Tecnológico de Biociências (Biopark), criado pela Lei nº 139/2016, além de estudos técnicos pormenorizados envolvendo o zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano do município.

CLAUSULA SÉTIMA – Os estudos técnicos elencados na Cláusula Sexta deverão observar atentamente as disposições da Constituição Federal (artigo 30, inciso VIII e artigo 182), da Constituição do Estado do Paraná (artigos 150 a 152), do Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001), das Resoluções nº 25/2005, nº 34/2005 e nº 83/2009 do Conselho Nacional das Cidades e da Lei Estadual nº 15.229/2006, que dispõe sobre as diretrizes e bases do planejamento e desenvolvimento estadual.

CLAUSULA OITAVA – Visando garantir a imparcialidade e lisura dos estudos técnicos, a empresa vencedora do certame não poderá utilizar nenhum apontamento, perícia, levantamento de campo, pareceres técnicos, pareceres jurídicos e quaisquer informações



000129

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ
3ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TOLEDO
PROMOTORIA DE PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE - HABITAÇÃO e URBANISMO

técnicas produzidas ou apresentadas por particulares, sejam pessoas físicas ou jurídicas, sob pena de rescisão do contrato, invalidação dos estudos técnicos e ressarcimento do valor do contrato ao erário.

§ 1º. As obrigações acima deverão ser excepcionadas unicamente em relação às obras técnicas e literárias já existentes e devidamente catalogadas em sistema nacional ou internacional, as quais poderão servir de suporte ou fundamento aos estudos técnicos.

§ 2º. Para desenvolvimento dos estudos técnicos, a empresa vencedora do certame poderá obter dados, documentos e informações técnicas da Comissão Municipal de Urbanismo, do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor (CMDAPD), do Conselho Municipal de Meio Ambiente e da Promotoria de Habitação e Urbanismo.

CLAUSULA NONA - Após a conclusão dos trabalhos previstos nas Cláusulas Sétima e Oitava, os estudos técnicos deverão ser obrigatoriamente submetidas a análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor (CMDAPD), criado pela Lei Municipal nº 1.978/2008 e alterada pela Lei Municipal nº 2.192/2015, órgão de consultoria obrigatória para temas que envolvem a atualização e revisão do Plano Diretor.

CLÁUSULA DÉCIMA – O descumprimento do presente termo de ajustamento pelo Município de Toledo ensejará a aplicação de multa cominatória no valor de R\$300.000.00 (trezentos mil reais), cuja cifra será revertida ao Fundo Municipal do Meio Ambiente, sem prejuízo da adoção de outras medidas civis contra os responsáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - O presente Termo de Compromisso tem eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 5º, parágrafo 6º da Lei 7.347, de 24 de julho de 1985, podendo ser executado pelo MINISTÉRIO PÚBLICO na hipótese de descumprimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O presente termo de compromisso é assinado em 03 (três) vias de igual teor, para que surta os devidos efeitos legais, ficando eleito o Foro da Comarca de Toledo/PR, para dirimir eventuais questões judiciais envolvendo o presente ajuste.

Toledo, 03 de novembro de 2017.

CÓPIA

GIOVANI FERRI
PROMOTOR DE JUSTIÇA

LUCIO DE MARCHI
PREFEITO MUNICIPAL DE TOLEDO

PL 149/2021
AUTORIA: Poder Executivo

