

LEI Nº 1450/2023

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins Urbanos e os Condomínios de Atalaia.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ATALAIA, ESTADO DO PARANÁ, Aprovou e eu Prefeito Municipal sanciono a seguinte:

LEI:

TÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS

Art.1º Os Instrumentos Normativos compõem as regras para uso, ocupação e parcelamento do solo urbano de Atalaia, regulamentados por esta Lei e pela Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano, que são integrantes da Lei do Plano Diretor Municipal (PDM) e que orientam sua implementação, obedecida a política de desenvolvimento municipal por ela pactuada.

Parágrafo único. Além desta Lei, fazem parte da Lei do PDM disposta no *caput*:

- a. Lei do Plano Diretor Municipal;
- b. Lei do Perímetro Urbano;
- c. Lei do Sistema Viário;
- d. Lei do Código de Edificações e Obras;
- e. Lei do Código de Posturas.

Art.2º Compõem a presente Lei as seguintes normativas:

- I. Regras de parcelamento do solo, que são as normas relacionadas à divisão de uma gleba em unidades juridicamente independentes;
- II. Regras para os condomínios, que são as normas relacionadas aos condomínios de unidades autônomas e aos condomínios de lotes.

TÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO URBANO

Art.3º Os Instrumentos Normativos são aplicados no Macrozoneamento Urbano, disposto no Anexo 2 da Lei do PDM de Atalaia.



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

§ 1º No caso em que o limite do perímetro urbano atravessar a área de um mesmo terreno, na parcela urbana devem ser aplicadas normativas relativas à área urbana, e na parcela rural devem ser aplicadas normativas relativas à área rural.

§ 2º No caso de sobreposição de macrozonas urbanas em um mesmo terreno, devem ser aplicadas as normativas relativas a macrozonas urbana predominante.

§ 3º No caso de discrepância entre a área do terreno titulada e a real, as normativas serão aplicadas sobre a área titulada, e o proprietário deverá realizar a respectiva correção da matrícula, de acordo com a área existente constatada.

Art.4º Considerado o disposto no Artigo 3º, o Macrozoneamento Urbano de Atalaia é dividido nas seguintes macrozonas:

- I. Macrozona de Ocupação Consolidada;
- II. Macrozona de Ocupação Prioritária;
- III. Macrozona de Ocupação Restrita;
- IV. Macrozona de Potencial Logístico;
- V. Macrozona Industrial.

Art.5º A área de urbanização específica da Vila Rural João de Barro deverá obedecer às normas de uso, ocupação e parcelamento do solo estipuladas pela Lei Municipal nº 688/2003 que a instituiu, de forma a manter as características e os objetivos de sua criação.

CAPÍTULO I

DAS ZONAS ESPECIAIS

Art.6º Conforme orienta a Lei do PDM de Atalaia, se sobrepõe ao Macrozoneamento Urbano as Zonas Especiais, pela relevância ambiental e social que representam.

Parágrafo único. Segundo a Lei do PDM, são Zonas Especiais de Atalaia:

- a. Zona Especial de Preservação Ambiental;
- b. Zona Especial de Controle Ambiental;
- c. Zona Especial de Interesse Social.

Art.7º Pela sua particularidade, os Instrumentos Normativos incidem de forma diferente nas áreas delimitadas como Zonas Especiais no território urbano de Atalaia.

§ 1º As Zonas Especiais de Preservação Ambiental e as Zonas Especiais de Controle Ambiental não possuem regras para uso, ocupação e parcelamento do solo, por se tratarem de áreas sensíveis ambientalmente e que não podem ser ocupadas.

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

§ 2º As Zonas Especiais de Interesse Social, por suas peculiaridades, terão regras para uso, ocupação e parcelamento do solo próprias, definidas através de projeto específico.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art.8º As Regras de Parcelamento do Solo para fins Urbanos de Atalaia são regidas pelo disposto nesta Lei, pelo PDM de Atalaia e pelas demais disposições legais federais e estaduais, em especial pela Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, Lei Federal nº 10.257/01, o Estatuto da Cidade, como também pelo exigido nos processos de licenciamento urbanístico e ambiental.

Art.9º Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos, toda subdivisão de gleba em unidades juridicamente independentes com objetivo de dar suporte à edificação.

§ 1º O parcelamento do solo urbano poderá se dar através de loteamento e desmembramento, observados os dispositivos desta Lei, do PDM de Atalaia e das legislações federais e estaduais competentes.

§ 2º Enquadra-se ainda como uma ação relacionada ao parcelamento do solo urbano, as ações de rememoração de matrículas de imóveis.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.10º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se em área urbana ou em área de urbanização específica do território municipal, assim delimitadas na Lei do PDM e demais Leis integrantes.

§ 1º O fracionamento de propriedades na área rural é regido pelas normas estabelecidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e legislação competente.

§ 2º O fracionamento de propriedades na área rural para abrigar assentamentos de características urbanas ou com densidade de ocupação incompatível deverá ser impedido com vistas à manutenção da integridade da paisagem rural e o desenvolvimento local equilibrado.

Art.11º Não será permitido o parcelamento do solo em terrenos:

- I. Alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas de acordo com as orientações do órgão competente;

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

- II. Que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados de acordo com as orientações do órgão competente;
- III. Com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. Onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- V. Totalmente localizados na Área de Preservação Permanente (APP) ou em áreas de preservação ecológica;
- VI. Localizados em área que exponha os futuros usuários ou moradores a riscos de desastres;
- VII. Onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção de acordo com as orientações do órgão competente;
- VIII. Localizados em faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, conforme exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- IX. Localizados em área que for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos ou equipamentos comunitários;
- X. Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em Lei;
- XI. Em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.

Parágrafo único. Em situações excepcionais, o Executivo Municipal poderá limitar a aprovação de parcelamentos do solo como forma de evitar excessivo número de lotes e consequente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio dos serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

Art.12º O interessado em promover um parcelamento deverá cumprir com todas as etapas relativas ao seu licenciamento urbanístico e ambiental, atendendo às exigências legais e dos órgãos competentes.

Art.13º Os projetos de parcelamento do solo, em geral:

- I. Deverão atender às diretrizes urbanísticas a serem estabelecidas pelo Executivo Municipal;
- II. Deverão abranger todo o imóvel, de acordo com a sua titularidade;
- III. Deverão atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo 1 desta Lei;
- IV. Deverão conter plantas e memorial descritivo;
- V. Deverão ser submetidos ao registro imobiliário no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após sua aprovação.

Art.14º Nos processos de parcelamento de solo será exigida infraestrutura básica que incorpore todo o imóvel e que seja integrada as redes dos serviços públicos existentes e/ou projetados.

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

Parágrafo único. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, abastecimento de água potável, energia elétrica domiciliar e vias de circulação pavimentadas.

CAPÍTULO II

DO LOTEAMENTO

Art.15º Considera-se Loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias ou logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos existentes.

Art.16º Nos projetos de loteamento serão obrigatoriamente destinadas áreas para a estruturação viária e para a implantação de equipamentos públicos, proporcionais ao tamanho da gleba e à densidade de ocupação prevista, atendendo aos percentuais mínimos estabelecidos no Anexo 1.

§ 1º Os equipamentos públicos podem ser dos seguintes tipos:

- a. Equipamentos Urbanos são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e demais serviços necessários à vida urbana;
- b. Equipamentos Comunitários são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e similares;
- c. Espaços Livres de Uso Público são áreas de destinação variada e que, quando vegetadas, integralizam o sistema de áreas verdes do Município.

§ 2º O cálculo das áreas de destinação pública estabelecido no caput será feito a partir da fração útil da gleba, a qual é a área não atingida por APP's, remanescentes florestais, áreas de domínio de rodovias, áreas destinadas a alargamento viário e demais áreas não-edificáveis.

§ 3º A localização das áreas mencionadas no caput, será definida pelo Executivo Municipal, por ocasião do pedido de diretrizes urbanísticas, podendo tal localização ser descontínua.

§ 4º As áreas destinadas aos equipamentos comunitários, a serem localizadas pelo Executivo Municipal, deverão ser exigidas conforme necessidade identificada por setor responsável, a partir da realização de levantamento dos equipamentos existentes no entorno próximo, obedecendo ao mínimo disposto no Anexo 1 desta Lei.

§ 5º No caso de loteamento para fins industriais, poderá o órgão municipal responsável, mediante consentimento do Grupo Técnico Permanente (GTP) e do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Atalaia (CDMA), permitir que a área destinada aos equipamentos comunitários esteja localizada fora dos limites da gleba em análise.

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

Art.17º Na existência de remanescentes de vegetação nativa a serem preservados em atendimento à legislação federal, caberá às diretrizes urbanísticas a serem emitidas pelo Executivo Municipal, conforme disposto no Artigo 27, autorizar que estejam localizadas em área pública.

Art.18º Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município, quando for o caso, as áreas destinadas para o sistema viário e para os equipamentos públicos, assim como as demais áreas públicas indicadas nos documentos aprovados pelo Executivo Municipal para execução do loteamento.

§ 1º Na hipótese de loteamento implantado e não registrado, o Executivo Municipal poderá requerer, por meio da apresentação de planta elaborada pelo proprietário ou aprovada pelo setor municipal responsável e de declaração de que o loteamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

§ 2º As áreas estabelecidas no caput não poderão ter sua destinação alterada, salvo nas seguintes hipóteses, observado o que estabelece a legislação federal:

- a. Caducidade do ato administrativo de aprovação;
- b. Cancelamento do registro do loteamento;
- c. Alteração parcial do loteamento registrado, desde que aprovada pelo Executivo Municipal.

Art.19º É de responsabilidade do loteador a execução:

- I. Da demarcação dos lotes e das quadras;
- II. Das vias de circulação de veículos e pedestres do loteamento, inclusive sua arborização e pavimentação, preferencialmente em material semipermeável, conforme disposto na Lei do Sistema Viário, Lei do Código de Edificações e Obras e Lei municipal específica que trata das calçadas;
- III. Das obras de drenagem;
- IV. Das obras necessárias para a iluminação pública em LED e abastecimento de energia elétrica;
- V. Das obras necessárias ao abastecimento de água potável.

§ 1º Não será considerado cascalhamento ou ensaibramento como pavimentação estabelecida no Inciso II.

§ 2º Enquanto o loteamento estiver na condição de implantação da infraestrutura, é dever e responsabilidade do loteador a conservação das suas vias de circulação.

Art.20º A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do loteador, obrigatoriamente, no ato da aprovação do projeto, segundo uma das modalidades:

- I. Garantia hipotecária;

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

- II. Caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;
- III. Fiança bancária;
- IV. Seguro garantia.

§ 1º No pacto da prestação de garantia, que será celebrado por escritura pública, deverá constar especificamente:

- a. As obras e serviços de responsabilidade do proprietário do loteamento;
- b. O prazo para execução das obras e serviços de infraestrutura;
- c. A identificação das áreas dadas em garantia.

§ 2º A garantia terá valor equivalente a uma vez e meia o custo das obras, cujo orçamento será realizado pelo loteador e avaliado por setor competente do Executivo Municipal.

§ 3º Não poderão ser dadas em garantia as áreas de destinação pública e as áreas não edificáveis constantes no projeto de loteamento.

§ 4º Os lotes dados em garantia não poderão ser comercializados antes da conclusão das obras de urbanização exigida por esta Lei.

Art.21º Realizadas todas as obras e serviços exigidos referentes ao loteamento, o Executivo Municipal, a requerimento do loteador e após vistoria de seu órgão competente, exonerará a garantia prestada.

§ 1º A critério da autoridade competente, poderá haver exoneração parcial da garantia à medida em que forem sendo executadas as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 2º O Prefeito Municipal poderá dispensar a prestação da garantia quando se tratar de empreendimentos implantados por órgãos públicos.

Art.22º Findo o prazo estipulado no cronograma físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Executivo Municipal executará os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.

SEÇÃO I

DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

Art.23º Os loteamentos de interesse social são aqueles localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) delimitadas pela Lei do PDM e demais Leis integrantes.

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

Art.24º Para a aprovação dos loteamentos de interesse social, deverão ser obedecidas as disposições gerais, constante no Capítulo I deste Título, e os procedimentos estabelecidos na Seção II deste Capítulo.

Art.25º Nos loteamentos de interesse social poderão ser reduzidos os percentuais de destinação de áreas públicas determinados no Anexo 1 desta Lei, não inferior a 25% (vinte e cinco por cento), mediante solicitação junto ao Executivo Municipal e desde que já exista o necessário para atender à nova demanda em áreas vizinhas.

Parágrafo único. A instituição de áreas públicas no loteamento de interesse social também deve observar o disposto nos Artigos 16 e 17 desta Lei.

SEÇÃO II

DOS PROCEDIMENTOS

Art.26º No Anexo 3 desta Lei consta o organograma simplificado do processo de implantação de loteamentos em Atalaia.

Art.27º O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar ao Executivo Municipal consulta prévia quanto a sua viabilidade e as diretrizes urbanísticas, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes documentos:

- I. Título de propriedade do imóvel;
- II. Certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;
- III. Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- IV. Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V. Sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;
- VI. Cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel, indicando o mês e o ano em que foi realizado;
- VII. Esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando os lotes, vias de circulação, quadras e áreas públicas;
- VIII. Plantas do imóvel em escala que permita a perfeita visualização de todos os elementos integrantes, em 2 (duas) vias de cópias impressas em papel e em 1 (uma) via digital, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas, demonstrando as coordenadas UTM;
 - b. Arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

- c. Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
- d. Pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo;
- e. Curvas de nível, de metro a metro;
- f. Referência de nível;
- g. Orientação magnética e verdadeira do Norte.

IX. Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Executivo Municipal.

Parágrafo único. Sempre que necessário, o órgão competente do Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada.

Art.28º O órgão competente do Executivo Municipal, em conformidade com as instituições legais federal, estadual e municipal existentes, expedirá as diretrizes urbanísticas, as quais fixarão:

- I. Se o imóvel é passível de ser loteado ou arruado, em todo ou em partes;
- II. As características gerais do loteamento em relação aos Instrumentos Normativos incidentes;
- III. As vias de circulação existentes ou previstas, que compõem o sistema viário urbano e municipal, que devem ser obedecidas, conforme disposto na Lei do Sistema Viário, Lei do Código de Edificações e Obras e Lei municipal específica que trata das calçadas;
- IV. As áreas de preservação ambiental, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias, e outras áreas não edificáveis, quando existentes;
- V. Os coletores principais de águas pluviais e esgotos, quando eles existirem ou estiverem previstos;
- VI. As obras de infraestrutura que deverão ser executadas pelo interessado;
- VII. As áreas públicas a serem doadas ao município.

§ 1º O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes urbanísticas pelo órgão competente do Executivo Municipal é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos.

§ 2º As diretrizes urbanísticas expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar do dia de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

Art.29º Expedidas as diretrizes urbanísticas, o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando sua análise, anexando para esse fim os seguintes documentos:

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

- I. Projeto de loteamento apresentado através de desenhos na escala que permita a perfeita visualização de todos os elementos integrantes, em 2 (duas) vias de cópias impressas em papel e em 1 (uma) via digital, sem rasuras ou emendas, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
 - b. Arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;
 - c. Vias de circulação, existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
 - d. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, em escala que permita a perfeita visualização de todos seus componentes;
 - e. Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
 - f. Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1 (um) metro;
 - g. Orientação magnética e verdadeira do Norte;
 - h. Mês e ano do levantamento topográfico;
 - i. Referência de nível;
 - j. Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - k. Planta de situação anterior e posterior ao loteamento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
- II. Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.
- II. Quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. Área total do imóvel a ser loteado;
 - b. Área total dos lotes e quadras;
 - c. Área total das áreas públicas;
 - d. Área total do arruamento.
- III. Projetos complementares apresentados em 2 (duas) vias de cópias impressas em papel e em 1 (uma) via digital, sem rasuras ou emendas, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:
 - a. Projeto de rede de escoamento das águas pluviais, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios;

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

- b. Projeto de abastecimento de água potável;
 - c. Projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias;
 - d. Projeto de pavimentação e arborização de vias e logradouros públicos;
 - e. Carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável.
- IV. Memorial descritivo em 2 (duas) vias de cópias impressas em papel e em 1 (uma) via digital, sem rasuras ou emendas, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
- a. Descrição do loteamento contendo suas características;
 - b. Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;
 - c. Descrição dos equipamentos urbanos e comunitários já existentes e/ou que serão implantados na gleba e adjacências;
 - d. Memorial descritivo de cada lote, das vias urbanas projetadas e das áreas públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro, demonstrando as coordenadas UTM.
- V. Licença prévia ou protocolo de instalação do Instituto Água e Terra (IAT);
- VI. Modelo de contrato de compra e venda a ser utilizado, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas, que especifiquem:
- a. O compromisso do proprietário do imóvel quanto à execução do projeto de loteamento, bem como o cronograma de obras contendo os prazos previstos, obedecendo a duração máxima de 2 (dois) anos a contar de seu registro;
 - b. A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras dos equipamentos públicos, dentro das exigências técnicas do órgão municipal competente, e mediante declaração de aceite.
 - c. A possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez que não executadas as obras previstas no projeto de loteamento;
 - d. O uso e ocupação do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano, integrante do PDM de Atalaia.

Parágrafo único: Todos os documentos apresentados devem obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e demais órgãos competentes, e estarem assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo este apresentar atestado de regularidade junto ao conselho profissional competente.

Art.30º Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Executivo Municipal procederá o exame de todos os elementos apresentados:

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.
CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

§ 1º O Executivo Municipal, disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se em relação ao projeto apresentado.

§ 2º O Executivo Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias para o proprietário e o responsável técnico do loteamento, que terão o prazo máximo de 90 (noventa) dias a partir da data da notificação para apresentar as correções, caso contrário o processo será arquivado.

§ 3º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumprida pelo interessado todas as exigências do Executivo Municipal, no caso do disposto no parágrafo anterior, será de 15 (quinze) dias.

§ 4º A aprovação de projeto de loteamento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada.

Art.31º Uma vez considerado em acordo com as normas dos órgãos competentes, o Executivo Municipal publicará em jornais com circulação local e regional as condições em que o loteamento pretende ser efetuado.

Art.32º Decorridos 15 (quinze) dias da publicação a que se refere o Artigo anterior, o proprietário será notificado a apresentar:

- I. 3 (três) vias de cópias impressas em papel e em 1 (uma) via digital dos documentos que compõem o processo de loteamento;
- II. A anotação ou registro de responsabilidade técnica junto ao conselho profissional competente dos profissionais responsáveis pelo projeto;
- III. A licença de instalação do Instituto Água e Terra (IAT).

Art.33º No ato de recebimento dos documentos dispostos no Artigo anterior, o interessado assinará um termo de compromisso, no qual se obrigará a:

- I. Transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das áreas públicas e do conjunto de obras urbanísticas realizadas;
- II. Facilitar a fiscalização permanente do Executivo Municipal durante a execução das obras e serviços;
- III. Executar as obras de infraestrutura básica, conforme cronograma observando, o prazo máximo disposto no Inciso IV do Artigo 13 desta Lei;
- IV. Não efetuar vendas de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura;
- V. Utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei;
- VI. Preservar as áreas verdes existentes, sob pena responsabilização civil, administrativa e criminal.

Art.34º Assinado o termo de compromisso será aprovado o loteamento através da publicação do decreto de aprovação e a expedição do respectivo alvará.

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

§ 1º No decreto de aprovação deverá constar:

- a. As condições em que o loteamento foi autorizado;
- b. As obras a serem realizadas;
- c. O cronograma para execução;
- d. As áreas transferidas ao domínio público;
- e. O responsável técnico do Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 2º O responsável técnico pela fiscalização emitirá, mensalmente, um relatório de acompanhamento indicando, no mínimo, sua evolução gradual, a observância dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos projetos e a observância das normas de segurança.

Art.35º As obras e os serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, deverão ser executados de acordo com seu cronograma físico, aprovado pelo Executivo Municipal.

Parágrafo único: Mediante prévia justificativa do empreendedor, o Executivo Municipal poderá autorizar modificações no cronograma aprovado de execução dos serviços e obras de infraestrutura.

Art.36º Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o proprietário e os adquirentes de lotes antigos e da aprovação do Executivo Municipal, devendo ser averbados, no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alterações de perfis, o interessado apresentará novas plantas de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação no alvará expedido pelo Executivo Municipal.

§ 2º Quando houver mudança substancial do projeto, o mesmo será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei, expedindo-se então o novo alvará e publicando-se novo decreto.

Art.37º Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Executivo Municipal a vistoria final do loteamento.

Art.38º Mediante laudo de vistoria favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização, e atestado de pleno funcionamento das redes e serviços fornecidos pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis, o Executivo Municipal publicará o decreto de recebimento do loteamento.

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br

CAPÍTULO III

DO DESMEMBRAMENTO E DO REMEMBRAMENTO

Art.39º Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, ou seja, sem implicar na abertura de novas vias ou logradouros públicos, ou no prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos já existentes.

Art.40º Remembramento é a união de um ou mais lotes e/ou partes de lotes contíguos.

Art.41º Aplicam-se ao desmembramento e remembramento todas as disposições gerais referentes ao parcelamento do solo dispostos no Capítulos I deste Título.

Art.42º O Executivo Municipal poderá exigir em processos de desmembramento, áreas para a implantação de equipamentos públicos, nos termos do Artigo 16, proporcional a fração útil da gleba, mediante justificativa fundamentada e análise do existente no entorno, conforme estabelecido no Anexo 2.

Art.43º Os desmembramentos deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos dispostos no Anexo 2.

Parágrafo único: Mediante análise e aprovação do órgão municipal responsável, em lotes registrados até a data de instituição desta Lei, serão permitidos desmembramentos com testada mínima de 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros) em imóveis com testada máxima de 20m (vinte metros).

SEÇÃO II

DOS PROCEDIMENTOS

Art.44º No Anexo 4 desta Lei consta o organograma simplificado do processo de aprovação de desmembramentos e remembramentos de Atalaia.

Art.45º O interessado em elaborar projeto de desmembramento ou remembramento deverá solicitar ao Executivo Municipal sua análise, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes documentos:

- I. Título de propriedade do imóvel;
- II. Certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;
- III. Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

- IV. Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V. Plantas do imóvel em escala que permita a perfeita visualização de todos os elementos integrantes, em 2 (duas) vias de cópias impressas em papel e em 1 (uma) via digital, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. Divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;
 - b. Arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
 - c. Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
 - d. Curvas de nível, de metro a metro;
 - e. Mês e ano do levantamento topográfico;
 - f. Referência de nível;
 - g. Planta de situação anterior e posterior ao desmembramento ou remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do projeto;
 - h. Orientação magnética e verdadeira do Norte.
- VI. Quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. Área total do imóvel a ser loteado;
 - b. Área total dos lotes.
- VII. Memorial descritivo em 2 (duas) vias de cópias impressas em papel e em 1 (uma) via digital, sem rasuras ou emendas, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. Descrição do parcelamento contendo suas características;
 - b. Condições urbanísticas do parcelamento e as limitações que incidem sobre os lotes;
 - c. Memorial descritivo de cada lote, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.
- VIII. A anotação ou registro de responsabilidade técnica junto ao conselho profissional competente dos profissionais responsáveis pelo projeto;
- IX. Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Executivo Municipal.

§ 1º Sempre que necessário, o órgão competente do Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada.

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

§ 2º Todos os documentos apresentados devem obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e demais órgãos competentes, e estarem assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo este apresentar atestado de regularidade junto ao conselho profissional competente.

Art.46º Aplicam-se ao desmembramento e remembramento, no que couberem, as mesmas disposições e exigências constantes no Artigo 30 desta Lei.

Parágrafo único: Os prazos dispostos nos Parágrafos primeiro e segundo do Artigo 30, são reduzidos para 30 (trinta) dias no caso de processos para desmembramento e remembramento.

TÍTULO IV

DO CONDOMÍNIO

Art.47º Denomina-se Condomínio as edificações, conjuntos de edificações ou de terrenos organizados sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, podendo ser alienados, no todo ou em parte, e constituindo, cada unidade, propriedade autônoma.

Parágrafo único: Cada propriedade autônoma será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

Art.48º Nos termos da legislação federal vigente, estão previstas para Atalaia as seguintes modalidades de condomínios:

- I. Condomínios Edílicos de Unidade Autônoma;
- II. Condomínio de Lotes.

§ 1º Denomina-se Condomínio Edifício de Unidades Autônomas o conjunto de edificações construídas sob a forma de unidades destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituindo-se, cada unidade, uma propriedade autônoma.

§ 2º Denomina-se Condomínio de Lotes a subdivisão de um terreno em parcelas, sendo cada uma, propriedade autônoma vinculada a uma fração ideal das áreas de uso comum.

Art.49º É proibida em Atalaia a implantação de condomínios de lotes na área rural e nas Macrozonas Urbanas de Ocupação Consolidada e de Potencial Logístico.

Art.50º A cada unidade autônoma caberá, como parte inseparável, um percentual das áreas de uso comum acrescido à área privativa - denominada fração ideal - que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

Art.51º As áreas comuns do condomínio deverão ter proporção mínima de 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba.

§ 1º Excetua-se da área total da gleba disposta no *caput*:

- a. As Áreas de Preservação Permanente (APP) ou áreas que contam com bens do ambiente natural a serem preservados, mantidos, bem como recuperados;
- b. As áreas não edificáveis.

§ 2º São consideradas áreas comuns, as áreas de lazer, de circulação e de estacionamento internas ao condomínio.

§ 3º Deverá ser reservado no mínimo 1/3 (um terço) das áreas comuns para área de recreação, sendo sua extensão disposta no ato de instituição do condomínio.

§ 4º Cabe aos condôminos a manutenção das áreas comuns e da infraestrutura complementar interna dos condomínios.

Art.52º Nos condomínios deverá ser respeitado o estabelecido por esta Lei, bem como pelas demais Leis integrantes do PDM.

§ 1º As edificações deverão atender ao disposto pela Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano, conforme a Macrozona Urbana em que estão situadas, e a Lei do Código de Edificações e Obras.

§ 2º Todo condomínio deverá ser circundado por cerca ou outro elemento vasado ou translúcido, com altura máxima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros).

Art.53º As dimensões máximas da área e testada da gleba do condomínio deverão atender aos padrões do quarteirão estruturador definidos no Anexo 1 desta Lei, conforme a Macrozona Urbana em que será implantado.

§ 1º É vedado o desmembramento futuro do condomínio, mesmo que seja parte dele.

§ 2º Em situações excepcionais, a critério do órgão municipal responsável, admitir-se-á condomínios que não atendam aos padrões do quarteirão estruturador, desde que a permeabilidade urbana atual e futura não seja prejudicada e mediante apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) por parte do empreendedor, conforme procedimentos dispostos na Lei do PDM.

Art.54º Quando for o caso, as áreas privadas reservadas ao acesso às unidades nos condomínios terão faixa de rolamento com a largura mínima de 6 (seis) metros, garantido o livre acesso dos veículos de segurança, como caminhão de bombeiros e ambulância.

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

§ 1º A construção de calçadas deverá obedecer às dimensões mínimas dispostas pela Lei do Sistema Viário e o disposto pela Lei municipal das calçadas e o Código de Edificações e Obras.

§ 2º É vedado o fechamento de via pública existente anteriormente à implantação do condomínio.

§ 3º Entre 2 (dois) ou mais condomínios, o Executivo Municipal poderá exigir a abertura de uma via pública de circulação tendo em vista as necessidades do sistema viário municipal.

Art.55º O interessado em promover um condomínio deverá cumprir com todas as etapas relativas ao seu licenciamento urbanístico e ambiental, atendendo às exigências legais e dos órgãos competentes.

Parágrafo único: Cabe ao Executivo Municipal emitir regulamentação própria definindo procedimentos específicos e exigências técnicas para o cumprimento de cada etapa de viabilização de um condomínio.

TÍTULO V

DAS PENALIDADES

Art.56º Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que:

- I. Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo ou condomínio sem autorização do Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;
- II. Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo ou condomínio sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
- III. Registrar parcelamento do solo ou condomínio não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de lotes oriundos de parcelamento do solo ou edificações ou terrenos em condomínio.

§ 1º A multa a que se refere este Artigo será arbitrada pelo órgão competente do Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração.

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável técnico e o proprietário das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legislar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável técnico e ao proprietário, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de construir no Município pelo prazo de 2 (dois) anos.

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br



ATALAIA
PREFEITURA DA CIDADE

Art.57º São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.58º O Executivo Municipal poderá emitir, por decreto, regulamentação própria definindo procedimentos específicos e exigências técnicas para o cumprimento de cada etapa de viabilização de um parcelamento de solo e condomínio.

Art.59º As alterações e as resoluções dos casos omissos da presente Lei serão efetuadas pelo Executivo Municipal, conforme prévio parecer técnico do CDMA.

Art.60º Esta Lei entra em vigor nesta data, revogando-se as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Atalaia, em 14 de Março de 2023.

CARLOS EDUARDO ARMELIN MARIANI
Prefeito Municipal

LIBERATIS EXCUBITOR

CNPJ: 75.731.018/0001-62

www.atalaia.pr.gov.br

Paço Municipal Prefeito Antônio Carlos Gílio – Praça José Bento dos Santos, Nº 02 – Centro.

CEP: 87.630-000 – Fone: (44) 3254-8101 – e-mail: administracao@atalaia.pr.gov.br