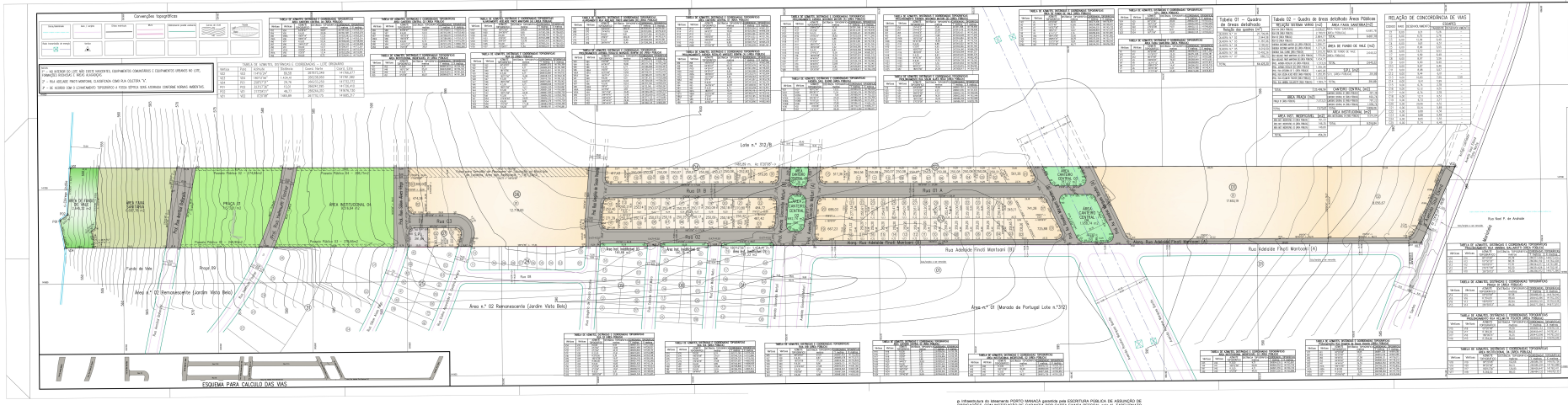

Fica aprovado o Projeto Topográfico de Parcelamento do Solo Urbano para fins de Loteamento do **Lote de terras sob nº 312-A**, situado na Gleba Jacutinga – Londrina-PR., conforme processo SEI nº 19.021.15586/2020.47 protocolado em 02/12/2020, a Diretor Urbanístico substitutivo (em substituição à Diretor Urbanístico nº 1583/2019 – 23298/97) expedida em 26/02/2020, sob nº de ordem 002/2020, Parecer Técnico nº 1.581/2011 – Cidade de Ofiras, incluindo a previsão de pista de rolamento, Lei Federal nº 04.591/2020/64-6 (substitutiva), protocolado em 04/04/2019 e CPVT nº 004/2012 emitida em 31/07/2015 sobando ao proprietário-loteador, na forma da legislação aplicável, os seguintes encargos, obrigações e responsabilidades:

I – Execução de **SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA URBANA**:

a. Placas de obra em chapa de aço galvanizado com informações sobre o loteamento;

b. Terraplenagem de leito das ruas, calçadas e ciclovias com nº de ordem 1/7/2020, aprovado em 23/10/2020 - SHOPES, processo SIP nº 42.404/2019;

c. Locação de quadras, lotes, ruas e áreas públicas;

d. Execução de Meios-fios com sarjetas;

e. Calçadas conforme definido no Código de Obras e Lei Municipal de Parcelamento do Solo;

f. Mantas em locais onde a declividade do terreno for superior a 5%;

g. Rede de Galeria de águas pluviais, conforme projeto aprovado em 04/01/2022 sob nº de ordem 11/2022 - SHOPES, processo SIP nº 18.021.14755/2021-29;

h. Rede de energia elétrica iluminação protegida, conforme projeto aprovado em 28/06/2024 a protocolo: 24.024.26.0008 - COPEL – Companhia paranaense, aprovada conforme Ofício nº 378/2021-SHOPES/DPI/DPI de 06/06/2021;

i. Rede de água potável conforme o projeto aprovado sob o nº 017/2020 de 30/11/2020 – SANEPAR e carta de liberação sob nº 601/2020 de 13/01/2021 (SP 22.840.628-5);

j. Rede de Esgoto Sanitário conforme o projeto aprovado sob o nº 017/2020 de 30/11/2020 – SANEPAR e a carta de liberação sob nº 601/2020 de 13/01/2021 (SP 22.840.628-5);

k. Pavimentação asfáltica das ruas conforme Cartilha de Dimensionamento nº 05/2021, 06/2021 e 07/2021 de 05/06/2021;

l. Urbanização/arborização de Praças, Arborização urbana do sistema viário e Arborização do Fundo de Vale conforme aprovação pelo processo SEI nº 21.012.00095.0021.08 - GEMA - Parecer Técnico de 23/03/2022;

m. Engavetamento das vias públicas, (colocação dos respectivos números nas edificações pelo responsável pela edificação) no prazo máximo de sessenta dias, contados da vigência da lei que as denomina ou do ato que lhes atribua a numeração;

n. Rampas de Carateramtes;

o. Sinalização viária vertical e horizontal conforme projeto aprovado pelo PPULL em 06/02/2020 (SEI nº 19.004.23);

p. Acessibilidade Universal de acordo com especificações no projeto anexado ao (doc. SEI 13844844);

q. Ciclovia nas ruas;

r. Plantio de gramas nos lotes e manutenção;

OBSERVAÇÕES:

1 – Todos os serviços e obras devem ter acompanhamento de controle tecnológico, serem entregues em conformidade com os projetos aprovados e com todas as garantias de execução previstas em lei;

2 – As licenças ambientais para supressão arbórea e instalações em APP são de responsabilidade do Loteador.

3- Os projetos complementares deverão ser respectivos independentemente de terem sido assinados por terceiro, salvo se os proprietários decidirem responsar os projetos assinados por terceiro.

4- Todas as esquinas, raios de PC, deverão ter acesso livre para caminhões (guia rebaixada) de acordo com especificações de projeto elaborado (em PPULL e NBR-9050 da ABNT.

5- As calçadas nos perímetros de área urbanizada deverão ser executadas conforme Artigos nº 154 ao 174 da Lei municipal 11.381/2011 - Código de Obras, incluindo a previsão de piso tátil, conforme NBR-9050 da ABNT.

II – REGISTRO DAS ÁREAS PÚBLICAS DESTINADAS AO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS URBANOS, COMUNITÁRIOS E ESPAÇOS LIVRES.

a. Área de Fundo Vale: num total de 2.665,22 m².

b. Área de Faixa Sanitária num total de 6.687,76 m².

c. Sistema Viário: num total de 25.498,56 m².

d. Área de Praça: num total de 7.573,01 m².

e. Área Institucional: num total de 5.514,84 m².

f. Áreas Institucionais não edificáveis: num total de 454,34 m².

g. S.F.L.: num total de 391,88 m².

h. Canteiro Central: num total de 3.806,04 m².

OBSERVAÇÕES:

As áreas destinadas a fins Públicos, constantes do projeto aprovado e do memorial descritivo, nos termos do artigo 22 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, são inalienáveis e passam a integrar o domínio do Município de Londrina, desde a data de inscrição do Loteamento no Registro de Imóveis, com matrícula individualizada para cada área pública.

Na forma do Art. 17, da Lei Federal nº 6.766/1979, os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a Edifícios Públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto aprovado e do memorial descritivo não podem ter destinação diferente daquela prevista, desde do registro do Loteamento, sem a prévia e expressa anuência do Município de Londrina.

De acordo com o inciso I do Parágrafo Único, do Art. 50, da Lei Federal nº 6.766/1979, constitui crime a venda, promessa de venda, reserva de lote, ou qualquer outros instrumentos, que mentiram a integração de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;

De acordo com o parágrafo 1º do Art. 12 da Lei Federal nº 6.766/1979, o projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação;

De acordo com o Art. 30 da Lei Municipal nº 11.672/2012, o Loteamento Urbanístico tem prazo de execução de infraestrutura de 2 (dois) anos prorrogáveis por, no máximo, 12 (doze) meses.

III – ZONEAMENTO

Conforme definido na Diretriz Urbanística nº 003/2020 de 26/02/2020 do IPPUL, apresenta o zoneamento:

1 - **ZC-1 (Zona Comercial Três)** de acordo com o Quadro 01, conforme item iv) do despacho administrativo nº 82392/2020 - 13.000/94;

2 - **ZC-4 (Zona Comercial Quatro)** dados 1 e 13 da quadra 02; dados 01,07,19 e 20 da quadra 03; dado 01 da quadra 04 e dados 11 e 22 da quadra 05, conforme estabelecido na Diretriz Urbanística substitutiva nº 003/2020;

3 - **ZR-3 (Zona Residencial Três)** demais dados conforme estabelecido na Diretriz Urbanística substitutiva nº 003/2020;

IV - ENCARGOS E OBRIGAÇÕES GERAIS DO LOTEADOR

a. Alterar placa com informações sobre o loteamento, de acordo com o disposto na Lei Municipal nº 9284, de 04 de dezembro de 2002;

b. O Loteador deverá providenciar à Registro do Loteamento no Registro de Imóveis, obrigatória-se por força do nº. 19 Parágrafo 3, da Lei Federal nº 6.766/79, a apresentação à Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, Certidão expedida pelo Cartório Imobiliário, comprovando a inscrição do Loteamento e das áreas Públicas que passaram a integrar o domínio Público do Município de Londrina;

c. Executar muros de arrimo sempre que houver necessidade, não cabendo taludes entre diferentes lotes públicos ou privados;

d. Realizar o licenciamento ambiental específico do empreendimento junto ao órgão competente para as obras de infraestrutura;

e. Para o início das obras de infraestrutura é necessário o Alvará de Licença para Execução acompanhado da matrícula das obras junto ao IMAP. O mesmo tem 15 dias após a aprovação para solicitar ao órgão competente e apresentar os protocolos de pedido de outorga necessárias. O prazo de conclusão das obras de infraestrutura é de 2 anos, conforme Lei Municipal nº 11.672/2012 e Decreto Municipal nº 1.000/2020 e pela prática, conforme processo: 22.118.021.10969/2020-87, prorrogáveis por, no máximo, 12 meses, a critério do poder público, apenas a empreendedores que não tiverem com outros empreendimentos em situação de atraso. Após o prazo de 2 anos, caso não tenha sido concluída a conclusão das obras de infraestrutura, que o início das obras, o licenciamento ofertado será cancelado.

f. Conforme Artigo 27 da Lei Municipal nº 11.672/2012 deverão constar do contrato padrão de compra o prazo para conclusão das serviços de acordo com o disposto no Artigo 54, além das indicações exigidas pelo artigo 26 das leis federais nºs 6.766/79 e 9.785/99, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, as vias e os espaços livres, os lotes e as quadras, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos e a execução no subsolo, o licenciamento ambiental, a existência de garantias reais, o cronograma físico das obras e serviços a executar e a demonstração do empreendimento;

g. Não há obrigação de construção de módulos escolares para as 91 unidades habitacionais (das 91 unidades habitacionais, 87 as correspondem à lotes individuais) tem caso de alteração do número de unidades habitacionais, o Loteador deverá, a partir da nova quantidade para emissão de novo parecer, conforme a Despacho Administrativo nº 0882/2020, doc.SEI nº 14844733;

h. As áreas públicas deverão respeitar as declividades máximas conforme legislação municipal nas praças, ruas e GPL, executando a adequação topográfica;

i. As movimentações de terra somente poderão ocorrer mediante licença ambiental quando escavar 0,25m³ por m² ou área superior a 1.000m² (Código de Obras e Edificações, Lei 11.381 de 21/12/2011, Art. 01);

j. Tratar as obras deverão ter infraestrutura completa para a liberação de construção;

k. A Licença da Instalação deverá ser apresentada no prazo de até 90 dias a partir de Decreto do Loteamento Urbanístico;

l. Para o início das obras de infraestrutura do loteamento, a licença da instalação assim como a Licença de Supressão de Árvores deverá ser solicitada nas instituições competentes;

m. Antes da aceitação do loteamento as servidões administrativas, se houver, tenha sido estar registradas nas devidas matrículas;

n. Conforme art. 28, da Lei Municipal nº 11.672/2012. Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, documentos e/ou outros, bem como a responsabilidade pelos danos que forem causados a terceiros ou ao Município cabem ao Poder Público qualquer área que possa recair sobre área fornecida com base nesses documentos apresentados. Parágrafo único: Constatada falsidade em qualquer documento apresentado, ou excesso este em relação a área do terreno, o Loteador, sem prejuízo das sanções Urbanísticas, este perderá imediatamente sua validade, sujeitando o infrentador de penalidades legais cabíveis;

o. A obrigação da formação em gramo pelo proprietário do lote será mantida até a ocupação de cada área.

p. Infraestrutura do loteamento PORTO MANACÁ gerenciada pela ESCRITURA PÚBLICA DE ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES E OUTRAS AVENÇAS, Lavrada no Cartório de Notas do Município de Londrina, Livro nº 0004 DE NOTAS DE LONDRINA, Livro nº 0004, folhas 072/073 de 02/06/2020, obrigando o valor de R$ 8.357.422,97 (oito milhões e trezentos e cinquenta e sete mil e quatrocentos e vinte e dois reais e sete centavos). Escritura Pública registrada sob nº 339452 de 08/10/2020 no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Londrina – PR.

q. Caso empreendedores e proprietários continuem solidários o cumprimento das obrigações, independente da garantia acima;

r. O sistema viário contido no projeto tem que ser executado de forma integral, seja é toda a largura da pista, de maio ha a meio-fio, não podendo ser executada parcialmente, mesmo que em propriedade de terceiros, que aparecerão tanto de permissão e compromisso de doação do trecho da via para o Município;

s. Cumprimento de todas as obrigações contidas nas Diretrizes Urbanísticas Substitutiva nº 002/2020 expedida em 26/02/2020, conforme com as exigências legais do processo de aprovação do loteamento;

t. É de responsabilidade do Loteador a fiscalização e por pelas áreas públicas impedindo invasões, problemas ambientais e ao que se refere a ocupação irregular em nome do Município até a averbação final do Loteamento;

u. O Proloteamento poderá ser feito na modalidade concomitante com o empreendimento do condomínio horizontal;

v. As Áreas Institucionais, S.F.L. deverão ser entregues limpas, sem árvores e com formação em grama;

w. O loteador deverá prorrogar o devido cuidado ambiental na realização de obras com rejeitos;

y. Durante a execução do loteamento, e enquanto as obras não forem ocupadas, serão de responsabilidade da Loteadora por todo o assoreamento de terras e detritos que venham a atingir as vias públicas e a chamaçed urbano;

w. Enquanto não houver solução para a drenagem de águas superficiais do lote 312-A, a quarta 02 será INEDIFICÁVEL, até solução definitiva para receber as águas de drenagem (despacho administrativo nº 1374/87/2020, doc SEI nº 16/07/2020).

z. No Avenida Saul Elkind, deverá ser executado o asfalto em conformidade com os projetos previamente aprovados.

AA. Liberação da nova praça 91, conforme anteriormente aprovada como praça 02, GEMA - Parecer Técnico de 23/03/2022.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PAVIMENTAÇÃO
DIRETORIA DE LOTEAMENTOS
Aprovado em 04 de Setembro de 2025
Nº de Ordem 107