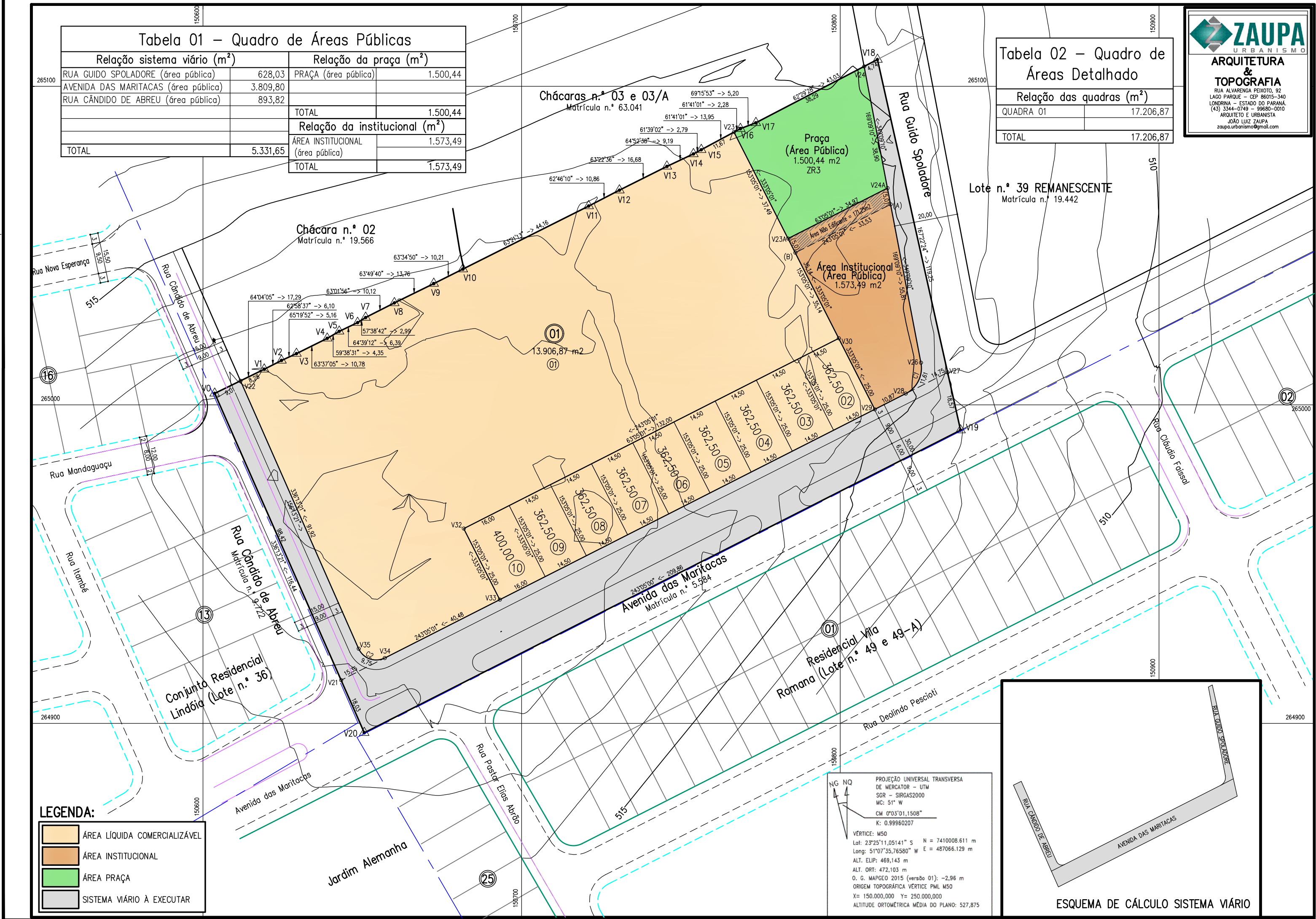




Fica aprovado o Projeto Topográfico de Parcelamento do Solo Urbano para fins de Loteamento do **Lote de terras sob nº 01**, Subdivisão dos Lotes nºs 37 e 38 situado na Gleba Lindóia – Londrina-Pr., conforme processo SEI nº 19.021.053568/2023-16 protocolado em 28/03/2023; e Diretriz Urbanística nº 05/2023 expedida em 30/01/2023, pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento de Londrina – IPPUL, através do requerimento SEI nº 84.002731/2022-21, protocolado em 08/06/2022 e CPVT nº 23/2022 emitida em 29/03/2022 cabendo 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. Terraplanagem do leito das ruas, calçadas e ciclovias sob nº de ordem 11/2024, aprovado em 11/04/2024 - SMOP/DL, processo SEI nº 19.021.126080/2023-15; Os ajustes necessários deverão ser aprovados antes da emissão do alvará;
- c. Locação de quadras, datas, ruas e áreas públicas;
- d. Execução de Meios-fios com sarjetas; Os ajustes necessários deverão ser aprovados antes da emissão do alvará;
- e. Calçadas conforme definido no Código de Obras e Lei Municipal de Parcelamento do Solo;
- f. Muretas em locais onde a declividade do terreno for superior a 5%;
- g. Rede de Galeria de águas pluviais, conforme projeto aprovado em 15/05/2025 sob nº de ordem 24/2025 - SMOP/DL, processo SEI nº 19.021.126110/2023-85; Os ajustes necessários deverão ser aprovados antes da emissão do alvará;
- h. Rede de energia elétrica compacta protegida, conforme projeto aprovado em 19/08/2025 e protocolo: 01.20259996312390 - COPEL e a iluminação pública, aprovada conforme Ofício nº 212/2023 - SMOP/DEP/GIP de 13/12/2023;
- i. Rede de água potável conforme o projeto aprovado sob o nº 035/2024 de 21/05/2024 – SANEPAR;
- j. Rede de Esgoto Sanitário conforme o projeto aprovado sob o nº 035/2024 de 21/05/2024 – SANEPAR;
- k. Pavimentação asfáltica das ruas conforme Certidão de Dimensionamento nº 017/2024 de 06/05/2024; Os ajustes necessários deverão ser aprovados antes da emissão do alvará;
- l. Urbanização/arborização de Praças, Arborização Urbana do sistema viário e Arborização do Fundo de Vale conforme aprovação pelo processo SEI nº 19.023.103792/2023-38 - SEMA - Parecer Técnico Ambiental nº 81/2023 de 20/09/2023; Os ajustes necessários deverão ser aprovados antes da emissão do alvará;
- m. Emplacamento 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 denominou ou do ato que lhes atribuiu à numeração;
- n. Rampas de Cadeirantes;
- o. Sinalização viária vertical e horizontal conforme projeto aprovado pelo IPPUL em 16/01/2024 (SEI nº 15426471); Os ajustes necessários deverão ser aprovados antes da emissão do alvará;
- p. Acessibilidade Universal de acordo com especificações no projeto anexado ao (doc.SEI 15426467); Os ajustes necessários deverão ser aprovados antes da emissão do alvará;
- q. Ciclovia nas vias; Os ajustes necessários deverão ser aprovados antes da emissão do alvará;
- r. Plantio de gramas nos lotes e manutenção;
- s. Módulo escolar;
- t. Execução do Marco Geodésico;

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 prevista em lei.
- 2 – As licenças ambientais para supressão arbórea e instalações em APP são de responsabilidade do Loteador.
- 3- Todas as esquinas, depois do PC, deverão ter acesso feito para cadeirantes (guia rebaixada) de acordo com especificações de projeto elaborado pelo IPPUL e NBR-9050 da ABNT.
- 4- As calçadas nos perímetros das áreas públicas deverão ser executadas conforme Artigos nº 104 ao 114 da Lei municipal 11.381/2011 - Código de Obras, incluindo a previsão de pisos tátil, conforme NBR-9050 da ABNT.
- 5- Os projetos complementares deverão ser respeitados independentemente de terem sido assinados por terceiro, salvo se os proprietários decidirem reaprovar os projetos assinados por terceiro.

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

- a. Sistema Viário num total de 5.331,65 m²;
- b. Praça num total de 1.500,44 m²;
- c. Área Institucional num total de 1.573,49 m²;

OBSERVAÇÕES:

As áreas destinadas a fins Públicos, constantes do projeto aprovado e do memorial descritivo, nos termos do artigo 22 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1.979, 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 n.º 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 poderão ter sua destinação alterada pelo Loteador, depois de registrado o 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 n.º 6.766/1979, constitui crime a venda, promessa de venda, reserva de lote, ou quaisquer outros instrumentos, que manifestem a intenção 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. 34 da Lei Municipal nº 11.672/2012, o Licenciamento Urbanístico tem prazo de execução da infraestrutura de 2 (dois) anos prorrogáveis por, no máximo, 12 (doze) meses.

III – ZONEAMENTO

Conforme definido na Diretriz Urbanística nº 05/2023 de 30/01/2023 do IPPUL, apresenta o zoneamento:

1 - ZR-3 (Zona Residencial Três) na Quadra 01 – Lote 1, Quadra 01 – Área Institucional;

2 - ZC-4 (Zona Comercial Quatro) Quadra 01 – Lotes 02 ao 10;

IV - ENCARGOS E OBRIGAÇÕES GERAIS DO LOTEADOR

- a. Afixar placa com informações sobre o loteamento, de acordo com o disposto na Lei Municipal nº 9264, de 04 de dezembro de 2003;
- b. O Loteador deverá providenciar o Registro do Loteamento no Registro de Imóveis, obrigando-se por força do Art. 19 Parágrafo 5, da Lei Federal n.º 6.766/79, a apresentar 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 deixando 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 INSS e ISSQN. O loteador, tem 15 dias, após a aprovação, para solicitar os alvarás pertinentes e apresentar os protocolos dos pedidos das licenças necessárias. O prazo de conclusão das obras de infraestrutura do loteamento de 24 meses, contados a partir da data da expedição do licenciamento urbanístico pela prefeitura, conforme processo SEI 19.021.053568/2023-16, prorrogáveis por, no máximo, 12 meses, a critério do poder público, apenas a empreendedores que não tiverem com outros empreendimentos em situação irregular junto ao poder público. Em caso de inobservância do prazo para a conclusão das obras de infraestrutura, para o início das obras, o licenciamento urbanístico será cancelado;
- f. Conforme Artigo 27 da Lei Municipal nº 11.672/2012 deverão constar do contrato padrão de compra o prazo para conclusão dos serviços de acordo com o disposto no Artigo 34, 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, os coeficientes construtivos, a taxa de ocupação, os recuos, as servidões, as áreas não edificáveis, as restrições de anexação ou subdivisão, o licenciamento ambiental, a existência de garantias reais, o cronograma físico das obras e serviços a executar e a denominação do empreendimento;
- g. A obrigação dos módulos escolares é para a demanda apresentada em documentação complementar no processo (224 unidades habitacionais, conforme o despacho administrativo nº 130057/2025 da SME (doc. SEI 16491173). O aumento de demanda de vagas escolares motivado por empreendimentos a serem lançados no loteamento, acima das unidades já calculadas, exigirá nova consulta à Secretaria Municipal de Educação para a aprovação dos projetos.
- h. As áreas públicas deverão respeitar as declividades máximas previstas na legislação municipal para praças, ruas e S.P.L., devendo ser executadas as adequações topográficas que se fizerem necessárias;
- i. As movimentações de terra somente poderão ocorrer mediante licença ambiental quando exceder 0,25m³ por m² ou área superior a 1.000m² (Código de Obras e Edificações, Lei 11.381, de 21/11/2011, Art. 51);
- j. Todas as datas deverão ter infraestrutura completa para a liberação de construção;
- k. A Licença de Instalação deverá ser apresentada no prazo de até 90 dias a partir do Decreto de Licenciamento Urbanísticos;
- l. Para o início das obras de infraestrutura do loteamento, a licença de 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, terão que estar registradas nas devidas matrículas;
- n. Conforme art. 26. da Lei Municipal nº 11.672/2012. Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras, laudos e demais documentos apresentados pelo empreendedor são aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Poder Público qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados. Parágrafo único: Constatada falsidade em qualquer documento apresentado, ou estando este em desacordo com a cópia original aprovada, após o Licenciamento Urbanístico, este perderá imediatamente sua validade, sujeitando o interessado às penalidades legais cabíveis;
- o. A obrigação da forração em grama pelo proprietário do lote será mantida até a ocupação de cada área.
- p. Infraestrutura do loteamento denominado LOTEAMENTO RT JARDIM MARITACAS garantida pela ESCRITURA PÚBLICA DE ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES, COM INSTITUIÇÃO DE GARANTIA POR CARTA FIANÇA PESSOAL pelo 4º TABELIONATO DE NOTAS DE LONDRINA, livro nº 848-N ,folhas 093/095, em 20/02/2026, totalizando o valor de R\$ 4.848.186,82 (Quatro milhões e oitocentos e quarenta e oito mil e cento e oitenta e seis reais e oitenta e dois centavos). Registrada sob nº 328.395, livro B, em 04 de março de 2026, no 1º Serviço de Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas – Londrina – PR.
- q. O(s) empreendedor(es) e proprietários continuam solidários no cumprimento das obrigações, independente da garantia acima;
- r. O sistema viário contido no projeto tem que ser executado de forma integral, isso é toda a largura da pista, de meio fio a meio fio, não podendo ser executado parcialmente, mesmo que em propriedade de terceiros, que assinarão termo de permissão e compromisso de doação do trecho da via para o Município;
- s. Cumprimento de todas as obrigações contidas nas Diretrizes Urbanísticas nº 05/2023 expedida pelo IPPUL em 30/01/2023, concomitante com as obrigações legais do processo de aprovação de loteamento;
- t. É de responsabilidade do Loteador a fiscalização e zelo pelas áreas públicas impedindo invasões, problemas ambientais mesmo que já registradas em nome do Município até a aceitação final do Loteamento;
- u. O Parcelamento poderá ser feito na modalidade concomitante com o empreendimento do condomínio fechado;
- v. As Áreas Institucionais, S.P.L. deverão ser entregues limpas, sem árvores e com forração em grama;
- w. As áreas públicas (S.P.L. e Praça) em que a declividade do terreno estiver superior a 15% deverão ser ajustadas com terraplanagem em atendimento ao inciso I do art. 44 da Lei Municipal nº 11.672/2012 e Parágrafo 2º do art. 121 da Lei Municipal nº 11.471/2012.
- x. O loteador deverá promover o devido cuidado ambiental na realização de obras com rejeitos.
- y. Durante a execução do loteamento, e enquanto os lotes não forem ocupados, serão de responsabilidade da loteadora por todo o assoreamento de terras e detritos que venham a atingir as vias públicas e a drenagem urbana.
- z. Os ajustes necessários nos projetos complementares deverão ser aprovados antes da emissão dos alvarás e execução;
- aa. Execução da complementação da infraestrutura em trecho da rua Cândido de Abreu.

