UNICESUMAR - CENTRO UNIVERSITÁRIO DE MARINGÁ
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS TECNOLÓGICAS E AGRÁRIAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL

ANÁLISE DA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS PELA MUNICIPALIDADE COM BASE NA LEGISLAÇÃO VIGENTE EM MARINGÁ-PR

LUCAS KOGA MASSETI

MARINGÁ – PR
2017

Lucas Koga Masseti

ANÁLISE DA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS PELA MUNICIPALIDADE COM BASE NA LEGISLAÇÃO VIGENTE EM MARINGÁ-PR

Artigo apresentado ao Curso de Graduação em Engenharia Civil da UNICESUMAR – Centro Universitário de Maringá como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel(a) em Engenharia Civil, sob a orientação do Prof. Dr. Anderson Sopena Martins.

MARINGÁ – PR

2017

FOLHA DE APROVAÇÃO

LUCAS KOGA MASSETI

ANÁLISE DA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS PELA MUNICIPALIDADE COM BASE NA LEGISLAÇÃO VIGENTE EM MARINGÁ-PR

Artigo apresentado ao Curso de Graduação em Engenharia Civil da UNICESUMAR – Centro Universitário de Maringá como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel(a) em Engenharia Civil, sob a orientação do Prof. Dr. Anderson Sopena Martins.

Aprovado em: ____ de _____ de _____.

BANCA EXAMINADORA

_____

Nome do professor – (Titulação, nome e Instituição)

_____

Nome do professor - (Titulação, nome e Instituição)

_____

Nome do professor - (Titulação, nome e Instituição)

ANÁLISE DA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS PELA MUNICIPALIDADE COM BASE NA LEGISLAÇÃO VIGENTE EM MARINGÁ-PR

Lucas Koga Masseti

RESUMO

Este trabalho aborda os princípios teóricos do parcelamento do solo em Maringá, os conceitos associados à elaboração e aprovação no município, às definições e aos objetivos que se propõem sobre a análise da aprovação dos loteamentos em sua preparação e condução perante a prefeitura do município, as conclusões que podem ser retiradas do estudo e ilustrados por meio de fluxogramas, fotos e quadros a partir de um estudo de caso. O estudo da elaboração e aprovação de loteamentos no município de Maringá-PR teve por objetivo apontar as causas do extenso período que o mesmo leva para aprovação pela municipalidade e os impactos gerados em seu processo de aprovação.

Palavras-chave: Legislação. Parcelamento do solo. Uso e ocupação do solo.

ANALYSIS OF THE LOTS' APPROVAL BY MUNICIPALITY BASED ON THE LEGISLATION IN FORCE IN MARINGÁ

ABSTRACT

This work deals with the theoretical principles of land parceling in Maringá, the concepts associated to the elaboration and approval in the municipality, to the definitions and the objectives that are proposed on the analysis of the approval of the land subdivisions in their preparation and conduction before the city hall of the municipality, the conclusions that can be drawn from the study and illustrated through flowcharts, photos, and tables from a case study. The lots' elaboration and approval study on Maringá city aimed to indicate the causes of the extensive period that it takes for approval by the municipality and the impacts generated in its approval process.

Keywords: Legislation. Land parceling. Soil's use and occupation.

1 INTRODUÇÃO

O Município de Maringá teve seu início no fim do século XIX junto com a colonização do norte do Paraná. Sua região era ocupada, principalmente, por florestas, o que atraiu a atenção de produtores rurais e mineiros, devido ao solo extremamente fértil. A Companhia de Melhoramentos Norte do Paraná teve forte influência para o desenvolvimento da cidade, resultado do planejamento de colonização criado, que previa a formação de quatro núcleos urbanos interligados por uma ferrovia: Londrina, Maringá, Cianorte e Umuarama, tornando esses municípios os principais centros de comércio da região na época.

Uma das formas de expansão urbana nos municípios é por meio de novos loteamentos. Conforme expõe Valle (2016, p.18): "a cidade se expande à medida que aumenta o número de habitantes. E uma forma de ocorrência dessa expansão é por meio de novos loteamentos, ou parcelamento do solo urbano" (VALLE, 2016). O Município de Maringá se tornou objeto de estudo deste trabalho devido ao seu acelerado processo de urbanização, sendo o Loteamento sua principal forma de expansão. Neste artigo, busca-se analisar, especificamente, as deficiências nos procedimentos de aprovação dos Loteamentos pela Municipalidade e pelo interessado, em relação ao longo prazo para sua aprovação, comparando com as legislações vigentes e apresentando os conceitos necessários para a compreensão deste trabalho.

A importância deste estudo refere-se à problemática existente na urbanização das cidades em relação aos Loteamentos, quanto às dificuldades que são identificadas em todo seu processo de elaboração e aprovação em ambas as partes, pelo interessado e perante a municipalidade, conforme Barreiro e Abiko (1998, p.4), inserido no contexto e na problemática do fenômeno da urbanização, o parcelamento do solo é hoje um dos itens de maior relevância, tanto sob o aspecto técnico quanto no jurídico, no que se refere ao ordenamento da cidade, principalmente na organização espacial de novas áreas urbanas". Esta problemática se encontra presente nos municípios mesmo na atualidade, tornando-se assim o foco desta pesquisa.

A análise realizada neste trabalho tem como objetivo identificar e destacar as deficiências quanto o processo de aprovação de Loteamento perante a Prefeitura 5 Municipal, bem como apresentar de forma sucinta as respectivas leis consideradas para sua aprovação.

1.1 HIERARQUIA DAS LEIS

Conforme descreve Neves (2015), o constitucionalismo é de grande importância, pois o mesmo releva a soberania do país, o ordenamento jurídico e a hierarquia das leis. Dessa forma, a constituição é a lei máxima de um país, devendo todas as demais leis estarem em conformidade a ela. Para este estudo são ordenados a hierarquia, respectivamente: Constituição Federal, Lei Federal, Decreto Estadual, Lei Complementar Municipal e Decreto Municipal.

A Lei Complementar Municipal tem por objetivo adicionar, regulamentar e esclarecer informações da legislação municipal, em que o seu campo de incidência se aplica apenas ao município onde foi criada, sendo exigido para sua aprovação a maioria absoluta de votos conforme ritos da câmara. Deve ser elaborada estando em conformidade com a Constituição, Lei Federal e demais normativas acima de sua hierarquia.

Conforme descreve Souza (2014), os Decretos, em geral, têm como principal função regulamentar as leis ou detalhar particularidades que não se encontram claras sem contrariar quaisquer disposições determinadas em lei, descrevendo novos meios para a fiel execução da legislação.

1.2 LEI FEDERAL 6.766/1979

A Lei Federal 6.766/1979 estabelece os conceitos e define as exigências técnicas e urbanísticas para o parcelamento do solo. As definições impostas por ela prevalecem sobre as demais leis que estão abaixo na hierarquia, sendo a mesma utilizada como apoio para este estudo. O Loteamento e desmembramento é definido em seu Art. 2º:

> § 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, 6 de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. § 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (BRASIL, 1979, on-line).

1.3 LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL 889/2011

Substitui a Lei Complementar 334/99 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Maringá. Essa Lei Complementar estabelece os conceitos e define as exigências técnicas e urbanísticas para o parcelamento do solo no âmbito municipal, obedecendo as normas Federais e Estaduais conforme descrito em seu Art. 1º:

> Esta Lei regula o parcelamento do solo no Município de Maringá, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal n. 6.766/79, alterada pela Lei Federal n. 9.785/99, e o Decreto-Lei n. 58/37, bem como a Lei Complementar n. 632/2006, que instituiu o Plano Diretor de Maringá.

1.4 LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL 632/2006

O Plano Diretor do Município de Maringá é o instrumento cuja principal finalidade é orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbanos e rurais com serviços públicos essenciais e assegurar melhores condições para populações. Torna-se obrigatória a sua elaboração, conforme Art. 182 da Constituição Federal, nos Municípios com mais de 20 mil habitantes:

> Art. 182 - § 1º "O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana (BRASIL, 2006, on-line).

Para o devido entendimento deste trabalho são utilizadas as definições e exigências estabelecidas nas legislações do âmbito Municipal e Federal – A Lei 7 Complementar 889/2011, a Lei Federal 6.766/1979 e o Plano Diretor do Município de Maringá.

1.5 DECRETO MUNICIPAL Nº 2148/2014

O Decreto 2148/2014 descreve a modificação do Laudo Geoambiental para o RAP, conforme seu Art. 1º:

> Fica regulamentado no Município de Maringá, a elaboração do Relatório Ambiental Prévio – RAP, em substituição ao Laudo Geoambiental, para aprovação de loteamentos abertos e/ou fechados em área urbana ou rural (para fins residenciais e/ou comerciais) e condomínios industriais.

É estabelecido no decreto as normas gerais para elaboração do Relatório Ambiental Prévio de acordo com as considerações do Art. 225, § 1º, IV da Constituição Federal; do Art. 3º da Lei Federal nº 6766/1979; o que dispõe na resolução da CONAMA nº 001/1986; e a Lei Complementar 889/2011.

1.6 PARCELAMENTO DO SOLO

O Parcelamento do solo é a divisão dos Lotes em frações independentes previstos para edificações, podendo ser desmembrado, fracionado ou loteado mediante aprovação pelo município. Ademais, é descrito na Lei Complementar 889/2011, tendo por objetivo orientar e regulamentar todo tipo de parcelamento de solo no Município de Maringá, conforme descrito em seu Art. 2.º:

> Art. 2 - Esta Lei tem por objetivos: I - orientar e disciplinar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo no Município; II - prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim; III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas; IV - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos; V - ordenar a estrutura fundiária da Zona Rural (BRASIL, 2011, online).

1.6.1 Levantamento Planialtimétrico

Os levantamentos planialtimétricos realizam o levantamento dos dados planimétricos e altimétricos em conjunto sobre o terreno. O levantamento planialtimétrico permite a identificação dos dados dentro de um plano horizontal em uma superfície plana e as variações de altura em dois ou mais pontos de um mesmo terreno, possibilitando o reconhecimento dos acidentes naturais ou artificias de um terreno.

O levantamento planialtimétrico, é de grande importância não apenas para conhecimento do terreno para construções, mas também para as fases de planejamento, pois possibilita prever imprevistos e gastos nas obras. Conforme determina (SILVA, 2009), um exemplo de sua aplicação é a sistematização de áreas para implantação de sistemas de irrigação, drenagem, plantios, entre outros.

1.6.2 Georreferenciamento

Georreferenciar um imóvel é definir a sua forma, dimensão e localização, através de métodos de levantamento topográfico. O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) exige que o georreferenciamento seja executado de acordo com suas Normas Técnicas para georreferenciamento, impondo a obrigatoriedade de descrever seus limites, características e confrontações através do memorial descritivo com a devida emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica pelo CREA. O georreferenciamento é descrito conforme o Art. 3º da Lei Federal 10.267/2001:

> §3º - Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1o será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos 9 financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais (BRASIL, 2001, on-line).

1.6.3 Equipamento Comunitário

Conforme a Lei Federal 6.766/1979, do parcelamento do solo, em seu Art. 4º determina o que se considera como equipamento comunitário: Art. 4º: "[…] § 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares".

Para esclarecer de forma mais detalhada, o Decreto Federal Nº 7341/2010 em seu Art. 2º regulamenta detalhadamente o que é considerado como equipamento comunitário:

> Art. 2º - § 2o Consideram-se equipamentos públicos comunitários as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres (BRASIL, 2010, on-line).

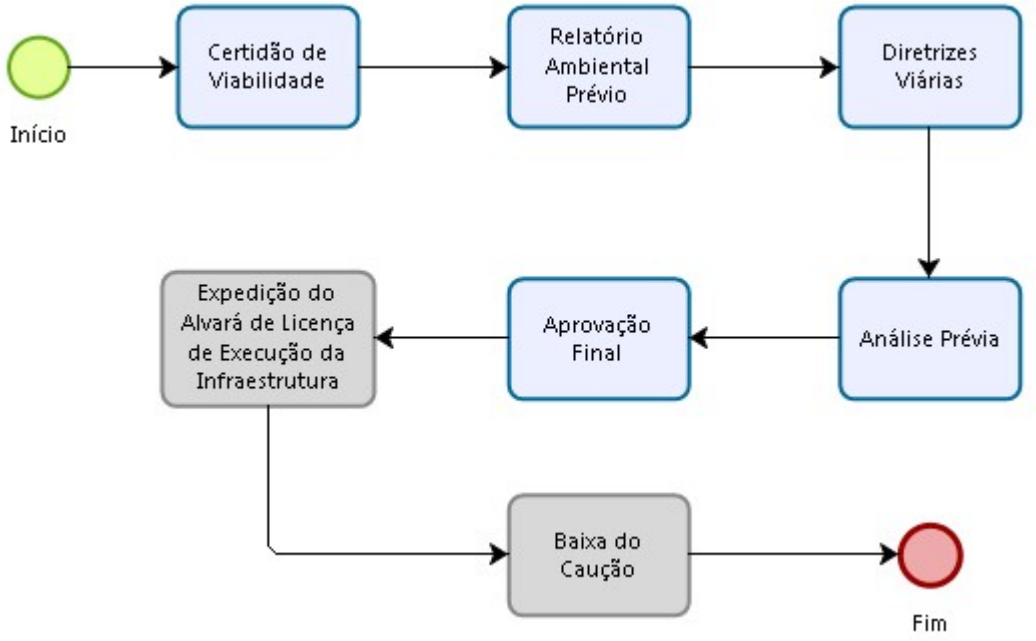
2 DESENVOLVIMENTO

2.1 METODOLOGIA

Este trabalho caracteriza-se pela metodologia de investigação científica intrínseca de caráter qualitativo e quantitativo. Para realização deste trabalho, foi necessário a coleta de dados perante o município com base no fluxograma e dados internos dos processos de aprovação de Loteamento.

A partir do fluxograma apresentado que descreve o fluxo de aprovação de loteamento a seguir e legislação pertinente, foi elaborado uma listagem de todos os dados necessários, retornando à municipalidade para solicitar o pedido. Para elaboração do trabalho foram utilizados os dados coletados referentes aos prazos e as dificuldades que foram encontradas ao longo da aprovação do loteamento, procedimentos, Leis e comparando-os com o que é exigido na legislação.

Figura 1 – Fluxograma do procedimento quanto a aprovação de Loteamentos pela municipalidade



Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2017)

Para analisar os dados coletados, é necessário um estudo sobre a legislação referente à aprovação de loteamento, uma vez que cada município tem suas leis municipais e diferenças

em relação às demais cidades e estados. A apresentação dos dados referentes as datas dos protocolos podem conter diferenças já que se trata de um Loteamento antigo com início em 2011.

No trabalho foi necessário apresentar o procedimento para a aprovação de loteamento em Maringá-PR, pois trata-se de um conhecimento incomum e como agir nas dúvidas que surgem no decorrer das etapas de aprovação do loteamento. Após descrever o procedimento de aprovação, foram apresentados os dados referentes ao Loteamento escolhido ao longo de todo seu percurso de elaboração até a aprovação.

2.2 ESTUDO DE CASO

2.2.1 Procedimento de elaboração e aprovação de Loteamento

O presente trabalho foi desenvolvido a partir da coleta de dados junto à Prefeitura do Município de Maringá com base no fluxograma dos processos de aprovação de loteamento onde foi detalhado cada etapa. O processo de elaboração e aprovação de loteamento divide-se, basicamente, em 4 etapas, conforme fluxograma da Figura 1.

A primeira etapa do Loteamento consiste na solicitação por parte do interessado a Certidão de Viabilidade do Loteamento conforme descrito no Quadro 1, realizada de acordo com o Art. 19 da Lei Complementar 889/2011.

Quadro 1 – Documentos necessários para requerimento da Certidão de Viabilidade

INTERESSADO	PREFEITURA DO MUNICÍPIO
Antes da elaboração do projeto do Loteamento o interessado deve solicitar a municipalidade a Viabilidade do Loteamento. Neste requerimento o interessado deverá apresentar: • Comprovante do domínio da Gleba; • Planta da cidade em escala 1:20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes numa faixa de 1.000,00m (mil metros) em torno da gleba, com as respectivas distâncias a mesma.	A Municipalidade expedirá certidão informando a viabilidade ou não de ser loteada a gleba objeto do requerimento e, em caso afirmativo, informará ao interessado: • Zona a que pertence a gleba; • Densidade demográfica bruta; • Uso do solo; • Coeficiente de aproveitamento; • Taxa de ocupação; • Dimensões mínimas dos lotes; • Recuos frontais, laterais e de fundos;

	• Número máximo de pavimentos; • Largura das vias de circulação, pistas de rolamento, passeios e canteiros; • Infraestrutura urbana exigida para o loteamento.

Fonte: adaptado pelo autor da Lei 889/2011.

Segundo o que determina a legislação, a municipalidade deve informar ao interessado a Viabilidade dentro do prazo de 30 dias. Após expedido a Certidão de Viabilidade, o mesmo vigorará por 90 dias para que o interessado solicite as Diretrizes Viárias Básicas do Loteamento.

A segunda etapa do processo de Loteamento consiste na Elaboração das Diretrizes Viárias pela municipalidade sobre o Lote, conforme determinado no Art. 20 – LC 889/2011. Estando dentro do prazo de validade de 90 dias, o interessado deve solicitar a expedição das diretrizes viárias apresentando os documentos necessários no requerimento:

> Art. 20 [...] requerimento acompanhado dos documentos relacionados no caput do artigo 19 desta Lei, comprovante de pagamento da Taxa de Diretrizes Básicas de Parcelamento, certidões negativas de impostos incidentes sobre o lote e planta planialtimétrica georreferenciada do imóvel na Rede de Referência Cartográfica Municipal – RRCM, em escala 1:2.000 (um por dois mil), além de outros documentos que venham a ser exigidos pelo Município (BRASIL, 2011, on-line).

Todos os documentos e plantas devem ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto. A planta do imóvel no requerimento deverá apresentar os itens, conforme Quadro 2.

Quadro 2 – Síntese das características necessárias na Planta Planialtimétrica

Planta Planialtimétrica
• Divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias, reconhecidas formalmente de comum acordo com os proprietários das glebas confrontantes com aquele objeto do processo de parcelamento; • Curvas de nível com 1,00m (um metro) de equidistância; • Árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação; • Nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão; • Locais alagadiços ou sujeitos a inundações; • Benfeitorias existentes; • Equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada; • Servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada; • Arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada; • Área total da gleba a ser loteada.

Fonte: adaptado pelo autor da Lei Complementar Municipal 889/2011.

Dentro do requerimento do processo de expedição de Diretrizes Viárias Básicas é solicitado o documento "Laudo Geoambiental" que, de acordo com o decreto 2148/2014, passou a ser o documento "Relatório Ambiental Prévio – RAP". As exigências quanto à elaboração e procedimento do RAP encontra-se dentro do referido Decreto.

A LC 889/2011 apresenta em seu Art. 20:

> §3º "Quando houver discrepância entre as dimensões do imóvel constantes da matrícula imobiliária e aquelas encontradas no terreno, o parcelador providenciará, a suas expensas, a retificação administrativa do imóvel.

Dentre os Lotes rurais ou urbanos, em sua grande maioria, encontram-se divergências entre a matrícula e sua real dimensão *in loco*. Os principais problemas que podem ser identificados quando ocorre esta divergência são:

- Perda do prazo da Certidão de Viabilidade;
- Necessidade de atualização das diretrizes viárias;
- Custo e tempo necessário para a retificação da matrícula;
- E até mesmo recomeçar todo o processo de elaboração e aprovação do loteamento.

Com todos os documentos necessários para protocolo do requerimento o Município deverá analisar o pedido a partir da data do protocolo dentro do prazo de 30 dias, e informar caso estejam todos os documentos corretos, os seguintes parâmetros:

> a) o traçado das vias existentes ou projetadas, definidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município, relacionadas com o loteamento e que deverão ter continuidade na gleba a lotear;
> b) a classificação das vias do Sistema Viário Básico do Município que terão continuidade na gleba, segundo sua hierarquia;
> c) as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
> d) a localização das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos, dos espaços livres de uso público e das áreas de interesse público que serão transferidas ao domínio público;
> e) demais elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto (BRASIL, 2011, on-line).

Após encerrado a segunda etapa com a expedição da Diretriz Viária do Lote com validade de dois anos, terá continuidade para a terceira etapa da aprovação do Loteamento. Na terceira etapa o interessado solicitará ao Município a Aprovação Prévia do projeto de parcelamento, conforme exposto no Art. 21 – LC 889/2011, apresentando no requerimento:

> Art. 21.
> I - licença prévia ou aprovação do órgão ambiental competente;
> II - projeto urbanístico do loteamento, para fins de aprovação prévia, contendo planta do loteamento elaborada na escala 1:1.000 (um por mil) de acordo com a Rede de Referência Cartográfica Municipal – RRCM, contendo:
> a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
> b) curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talvegues;
> c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
> d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
> e) sistema de vias, com a respectiva hierarquia e classificação, definidas nas Diretrizes Básicas de Loteamento, segundo os gabaritos estabelecidos na Lei do Sistema Viário Básico;
> f) perfil longitudinal das vias do parcelamento nas escalas: horizontal = 1:1.000 e vertical = 1:100;
> g) as áreas que passarão ao domínio do Município, com definição de seus limites, dimensões e áreas;
> h) em um quadro apropriado, através de valores absolutos e percentuais: a área total do loteamento, as áreas das quadras, dos lotes, do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público, dos equipamentos comunitários

> e urbanos e dos fundos de vales, que serão transferidos ao Município, além do número total de lotes;
> i) faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o loteamento;
> j) demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto (BRASIL, 2011, on-line).

O Município poderá exigir a apresentação de projetos urbanísticos de parcelamento de solo em meio digital. A municipalidade de posse da documentação exigida deverá pronunciar-se dentro de um prazo de 60 dias e verificando-se insuficiências de projeto comunicará ao interessado para que apresente novamente o documento com as solicitações dentro do prazo de 30 dias. Após reapresentado os documentos solicitados o Município terá novamente um prazo de 30 dias para avaliá-lo sob pena de indeferimento do processo.

Ainda na terceira etapa, conforme estabelece a LC 889/2011, Art. 21, § 3º e § 4º, o parcelador deverá realizar a demarcação do eixo das vias do Loteamento solicitando vistoria ao órgão competente do Município. Estando correto a demarcação do arruamento e em condições para aprovação, a municipalidade devolverá os projetos com carimbo de aprovação prévia, que servirá para elaboração e aprovação dos projetos de infraestrutura nas respectivas concessionárias.

Estando de acordo as três etapas anteriores, o interessado solicitará ao Município a aprovação final do Loteamento com os projetos listados de acordo com o Art. 22 da LC 889/2011.

> Art. 22 - a) projeto urbanístico, conforme descrito no artigo anterior, apresentado conforme segue:
> a.1) 5 (cinco) vias em cópias impressas em papel sulfite;
> a.2) 1(uma) cópia em meio digital;
> b) memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:
> b.1) denominação do loteamento;
> b.2) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;
> b.3) descrição e quantificação das vias de circulação do loteamento;
> b.4) descrição de cada lote do loteamento, com sua numeração, dimensões lineares e angulares, área e confrontações;
> b.5) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
> b.6) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes na Certidão de Viabilidade do Loteamento, referidas no artigo 19 desta Lei;
> b.7) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos espaços livres de uso público, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
> b.8) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, dos espaços livres de uso público e daqueles

> destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas percentagens;
> b.9) lotes caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura;
> b.10) lotes destinados ao Fundo Municipal de Habitação – FMH, quando for o caso, de acordo com a Lei Complementar n. 632/2006;
> b.11) plantas das quadras e a planta e memorial descritivo de cada lote;
> b.12) mapas e memoriais descritivos de todas as vias do sistema viário do loteamento;
> c) projetos complementares aprovados pelos órgãos da Municipalidade e concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 3 (três) vias, a saber:
> c.1) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;
> c.2) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e preservação;
> c.3) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta e tratamento de esgoto;
> c.4) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição compacta ou subterrânea de energia elétrica e de iluminação pública;
> c.5) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do loteamento, levando em conta o volume de tráfego de cada via definido nas Diretrizes Básicas de Loteamento e o CBR (*California Bearing Ratio*), que é o índice de suporte do solo no local, observada a espessura mínima da base de 20cm;
> c.6) projeto de pavimentação dos passeios das vias de circulação do loteamento;
> c.7) projeto completo de arborização das vias públicas e praças do loteamento;
> c.8) projetos dos alambrados, da calçada e da grama nos fundos de vale;
> c.9) sinalização horizontal básica:
> c.10) indicação do nome da via pública nos postes da rede de iluminação pública, de acordo com os padrões definidos pelo Município;
> d) Plano de Controle Ambiental – PCA, elaborado de acordo com a Lei n. 7.268/2006, devidamente aprovado pelo órgão municipal competente.

Ainda no Art. 22 da Lei Complementar 889/2011 menciona sobre os documentos necessários no requerimento para aprovação final:

> Art. 22 – [...]§ 1.º Além da documentação do projeto, o parcelador deverá juntar no pedido de aprovação do loteamento:
> I - certidão vintenária do imóvel a ser loteado;
> II - certidão de inteiro teor do terreno a ser loteado, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
> III - certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;

> IV - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao parcelador ou empresa parceladora e seus sócios;
> V - licença do órgão ambiental competente;
> VI - certidão de baixa do imóvel no cadastro do Instituto Nacional de Reforma Agrária - INCRA;
> VII - documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;
> VIII - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos;
> IX - orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;
> X - discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução das obras de infraestrutura;
> XI - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes arquivado em cartório;
> XII - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas. § 2.º Todos os documentos e plantas, desde que dentro do seu prazo de validade, deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto. § 3.º O requerimento de Certidão de Viabilidade de Loteamento deverá portar a assinatura do proprietário da gleba a ser loteada reconhecida em cartório (BRASIL, 2011, on-line).

2.2.2 Estudo do Loteamento X

Para a realização do estudo foi utilizado o Loteamento X**,** que se encontra em etapa de aprovação final, com 28.798,00 m² de área total no Lote, prevista com 40 datas. Na primeira etapa de solicitação de viabilidade do Loteamento, o interessado apresentou todos os documentos necessários e a planta de localização (Anexo 1), e teve parecer favorável na data: 08/08/2011. Devido à burocracia existente e o trâmite interno da Prefeitura do Município, o processo de Certidão de Viabilidade do Loteamento foi expedido em 32 dias, verificando-se uma diferença mínima de 2 (dois) dias em relação ao prazo estipulado na legislação por parte do Município.

Após expedido a Certidão de Viabilidade (Anexo 2), o interessado solicitou as Diretrizes Viárias Básicas do Loteamento em 24/08/2011 recebendo um comunicado nesta mesma data para entregar documentos que estavam faltando para a análise, o Laudo Geoambiental e a Certidão de Viabilidade. O interessado apresentou os documentos faltantes apenas na data: 23/05/2012. Observa-se que entre a data do comunicado dos documentos e a data em que foram apresentados, existe uma diferença de mais de 9 meses para que o interessado obtivesse o documento do laudo geoambiental, já que a certidão havia sido emitida no protocolo anterior.

As diretrizes viárias solicitadas foram expedidas pela municipalidade em 29/06/2012, em que novamente a municipalidade apresentou uma resposta com diferença mínima em relação à estipulada na legislação de 6 dias.

Expedida as Diretrizes viárias básicas do Loteamento, o interessado junto a empresa responsável pelo empreendimento foram obter os documentos necessários para a solicitação da terceira etapa do Loteamento. O interessado solicitou a certidão de anuência para a municipalidade obtendo o mesmo em 07/03/2012, obteve o licenciamento ambiental pelo I.A.P. em 22/03/2012 e iniciaram as elaborações das pranchas dos projetos urbanísticos, aprovando-os nos respectivos órgãos competentes.

Após retorno do interessado com as solicitações, a municipalidade identificou uma incompatibilidade entre as dimensões apresentadas no levantamento planialtimétrico (Anexo 3) e o projeto geométrico. A partir da identificação foi averiguado uma discrepância entre a área da matrícula do terreno e do levantamento planialtimétrico. Desta forma, o interessado teve de realizar uma retificação da matrícula do Lote alterando as dimensões do terreno (Anexo 4) e a área total de 28.798,00m² para 29.285,17m² (Anexo 5).

Devido a retificação da matrícula do Lote, foi solicitado a atualização da Certidão de Viabilidade e das diretrizes viárias que haviam sido expedidas pela municipalidade, além de atualizar todos os outros documentos que haviam sido aprovados nos respectivos órgãos. Foi solicitada a aprovação do Plano de Controle Ambiental (PCA) em 20/12/2012, recebendo aprovação do mesmo em 13/08/2013 após os vários comunicados ao longo do protocolo.

Após atualizar todos os documentos, o interessado solicitou novamente a análise prévia em 10/10/2014, já obtendo um comunicado nesta mesma data pois não foi entregue a prancha do projeto geométrico, sendo o mesmo apresentado em 10/11/2014. Em 13/11/2014, o protocolo novamente recebeu um comunicado, pois vários documentos estavam incorretos, como a falta de comprovante de quitação da RRT, as vias dos órgãos públicos quitadas, falta de projetos urbanísticos aprovados e algumas incompatibilidades identificadas no projeto geométrico.

O interessado apresentou as solicitações do último comunicado em 27/11/2014. O projeto geométrico do loteamento (Anexos 6 e 7) teve despacho favorável em 11/12/2014. O protocolo da análise prévia do loteamento teve despacho favorável em 15/12/2014.

Na data de 08/08/2017 foram retirados os dados com as datas dos protocolos. O processo de Loteamento se encontra na quarta etapa de aprovação final. O interessado solicitou a conferência dos eixos do local em 01/12/2014, recebendo um comunicado em 17/03/2015 pois não foi possível identificar os pontos no local. O comunicado foi atendido

apenas em 13/05/2015. Assim, o último despacho favorável obtido pela municipalidade foi da conferência dos eixos das vias do loteamento em 27/05/2015.

Os respectivos projetos urbanísticos aprovados pelos órgãos competentes foram apresentados para a aprovação final (entrada em 11/05/2015), nas seguintes datas:

- Projeto de drenagem em 24/11/2015;
- Projeto hidrossanitário em 27/07/2015;
- Licença da SANEPAR e o Projeto de distribuição de Água em 27/07/2015;
- Projeto elétrico e licença da COPEL em 08/06/2015;
- Projeto de arborização em 27/07/2015.

Em 17/10/2017, após 75 meses, o Loteamento X encontra-se em aprovação final, estando a critério do interessado apresentar o restante dos documentos faltantes para a aprovação por parte da municipalidade.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Com base nos dados obtidos perante a municipalidade e por meio dos protocolos dos processos, foram possíveis a coleta das datas e de todos os processos de requerimento que o interessado solicitou ao longo da aprovação do loteamento. A partir dos dados coletados foi possível realizar uma análise quanto aos padrões de tempo na aprovação dos loteamentos por parte dos interessados e pela municipalidade.

Utilizando os dados coletados, foi elaborado o Quadro 3, descrevendo os protocolos que já foram finalizados e com a aprovação pelo município, destacando-se, principalmente, o período total de dias que foram necessários para o despacho favorável da municipalidade nos requerimentos.

Quadro 3 – Protocolos do loteamento com os períodos de entrada e aprovação

TIPO DE REQUERIMENTO	ENTRADA	APROVAÇÃO	PERÍODO TOTAL ATÉ A APROVAÇÃO (DIAS)
VIABILIDADE	07/07/2011	08/08/2011	32
DIRETRIZ	24/08/2011	29/06/2012	310
PCA	20/12/2012	13/08/2013	236
ANÁLISE PRÉVIA	10/10/2014	15/12/2014	66
CONFERENCIA DOS EIXOS	01/12/2014	27/05/2015	177
TOTAL	-	-	821

Fonte: elaborado pelo autor.

Com base no quadro elaborado, observa-se um período total de aprovação de todos os protocolos na Prefeitura de Maringá de 821 DIAS. Entretanto, a data do primeiro protocolo de 07/07/2011 até a data de entrada do protocolo da aprovação final do loteamento em 11/05/2015 são 1404 dias. Subtraindo-se 1404 dias com os 821 dias com protocolos ativos na prefeitura, temos 583 dias sem protocolos ativos. Nestes 583 dias de protocolo podemos observar a falta de atenção dos profissionais quanto as exigências de cada protocolo, pois dentro deste período temos o tempo que foi necessário para a obtenção dos outros documentos e projetos nos seus respectivos órgãos competentes. Foram quase 20 meses para que obtivessem os documentos, retificassem a matrícula e para atualização da certidão de viabilidade e outros documentos que necessitam dos dados da matrícula do lote. Tanto a empresa quanto os profissionais têm responsabilidades quanto ao tempo perdido na aprovação do loteamento.

A municipalidade dentre todos os protocolos referentes ao loteamento, não atendeu o que é exigido em lei, o prazo de 30 dias para pronunciar-se quanto ao requerimento, porém a diferença entre o exigido em lei foi mínima e não foram em todos os protocolos.

A partir desta análise pode-se verificar que o longo período em que se encontra a aprovação do loteamento x, a empresa e seus profissionais, sejam terceirizados ou da própria empresa, são responsáveis pelo longo período que leva a aprovação do loteamento.

4 CONCLUSÃO

A partir do estudo realizado, podemos destacar a falta de atenção por parte dos profissionais da área de loteamentos como principal fator que determina o prazo total, que pode levar a aprovação dos loteamentos. O procedimento de aprovação quanto à municipalidade é minuciosamente descrito nas leis municipais, entretanto, existem vários documentos que não são obtidos na Prefeitura e são exigidos pela mesma, tais como os projetos urbanísticos e outros documentos afins, como licença ambiental, certidão negativa de tributos estaduais e federais, entre outros.

A municipalidade solicita os projetos urbanísticos aprovados nos órgãos competentes, ressaltando que os mesmos têm suas próprias regulamentações para aprovação dos projetos, cabendo ao profissional estar ciente das regulamentações destes órgãos competentes. Caso o profissional não tenha ciência de como proceder quanto às regulamentações dos órgãos competentes dos projetos urbanísticos e documentos afins, o profissional realizará o estudo dentro do intervalo da aprovação do loteamento ou contratará serviços terceirizados para o mesmo, aumentando o período de aprovação dos projetos, o custo e a insatisfação dos proprietários dos lotes.

Atualmente, a municipalidade não pode impedir o protocolo do requerente mesmo que não esteja com todos os documentos da solicitação ou apresente documentos incorretos no momento do protocolo. Dentre as soluções, podemos destacar: a realização de cursos fornecidos pela empresa responsável pelo loteamento para os profissionais contratados quanto a elaboração dos projetos urbanísticos e obtenção dos documentos nos outros órgãos competentes; e um plano de gestão para as empresas evitarem que ocorram discordâncias entre os projetos e documentos que são solicitados pela municipalidade.

Com este estudo, espera-se que possam ser sanadas as dúvidas referentes às dificuldades na elaboração e aprovação do loteamento pelos profissionais e aos prazos decorridos na aprovação dos loteamentos pela municipalidade em Maringá, que sirva como base para elaboração de novos temas acerca do assunto e como incentivo aos demais profissionais que visam a área de loteamentos como campo de trabalho.

REFERÊNCIAS

BARREIROS, M. A. F.; ABIKO, A. K. **Reflexões sobre o Parcelamento do Solo**. Boletim Técnico Série BT/PCC, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

BRASIL. **DECRETO Nº 7.341**. Regulamenta a Lei no 11.952, de 25 de junho de 2009, para dispor sobre a regularização fundiária das áreas urbanas situadas em terras da União no âmbito da Amazônia Legal, definida pela Lei Complementar no 124, de 3 de janeiro de 2007, e dá outras providências. Sancionada pela Presidência da República. Diário Oficial da União, Brasília, 28 de agosto de 2001.Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/Decreto/D7341.htm>. Acesso em: 05 nov. 2017.

BRASIL. **DECRETO Nº 2.148**. Regulamenta as normas gerais para elaboração do Relatório Ambiental Prévio-RAP, e dá outras providências. Sancionada pelo Prefeito do Município. Órgão Oficial do Município, Maringá, 03 de setembro de 2014. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del2148.htm>. Acesso em: 05 nov. 2017.

BRASIL. **LEI Nº 6.766**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Decretada pelo Congresso Nacional e sancionada pela Presidência da República. Diário Oficial da União, Brasília, 19 de dezembro de 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm>. Acesso em: 05 nov. 2017.

BRASIL. **LEI Nº 10.267**. Altera dispositivos das Leis nos 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Decretada pelo Congresso Nacional e sancionada pela Presidência da República. **Diário Oficial da União**, Brasília, 28 de agosto de 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10267.htm>. Acesso em: 05 nov. 2017.

BRASIL. **LEI Nº 632**. Plano Diretor do Município de Maringá. Aprovada pela Câmara Municipal de Maringá e sancionada pelo Prefeito do Município. Órgão Oficial do Município, Maringá, 06 de outubro de 2006. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1824-1899/lei-632-6-novembro-1899-540761-publicacaooriginal-41690-pl.html>. Acesso em: 05 nov. 2017.

BRASIL. **LEI Nº 7.268**. Dispõe sobre o plano de controle ambiental e dá outras providências. Aprovada pela Câmara Municipal de Maringá e sancionada pelo Prefeito do Município. **Órgão Oficial do Município**, Maringá, 27 de setembro de 2006. Disponível em: < http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1980-1987/lei-7268-5-dezembro-1984-356971-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em: 05 nov. 2017.

BRASIL. **LEI Nº 889**. Substitui a Lei Complementar n. 334/99, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Maringá. Aprovada pela Câmara Municipal de Maringá e sancionada pelo Prefeito do Município. **Órgão Oficial do Município**, Maringá em 27 de julho de 2011. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1940-1949/lei-889-24-outubro-1949-351817-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em: 05 nov. 2017.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. **O que é georreferenciamento**. INCRA, 2009. Disponível em: <http://www.incra.gov.br/o-que-e-georreferenciamento>. Acesso em: 05 nov. 2017.

NEVES, R. F. **Hierarquia das Leis**. Jusbrasil, 2015. Disponível em: <http://rafaneves83.jusbrasil.com.br/artigos/237305942/hierarquia-das-leis/>. Acesso em: 05 nov. 2017.

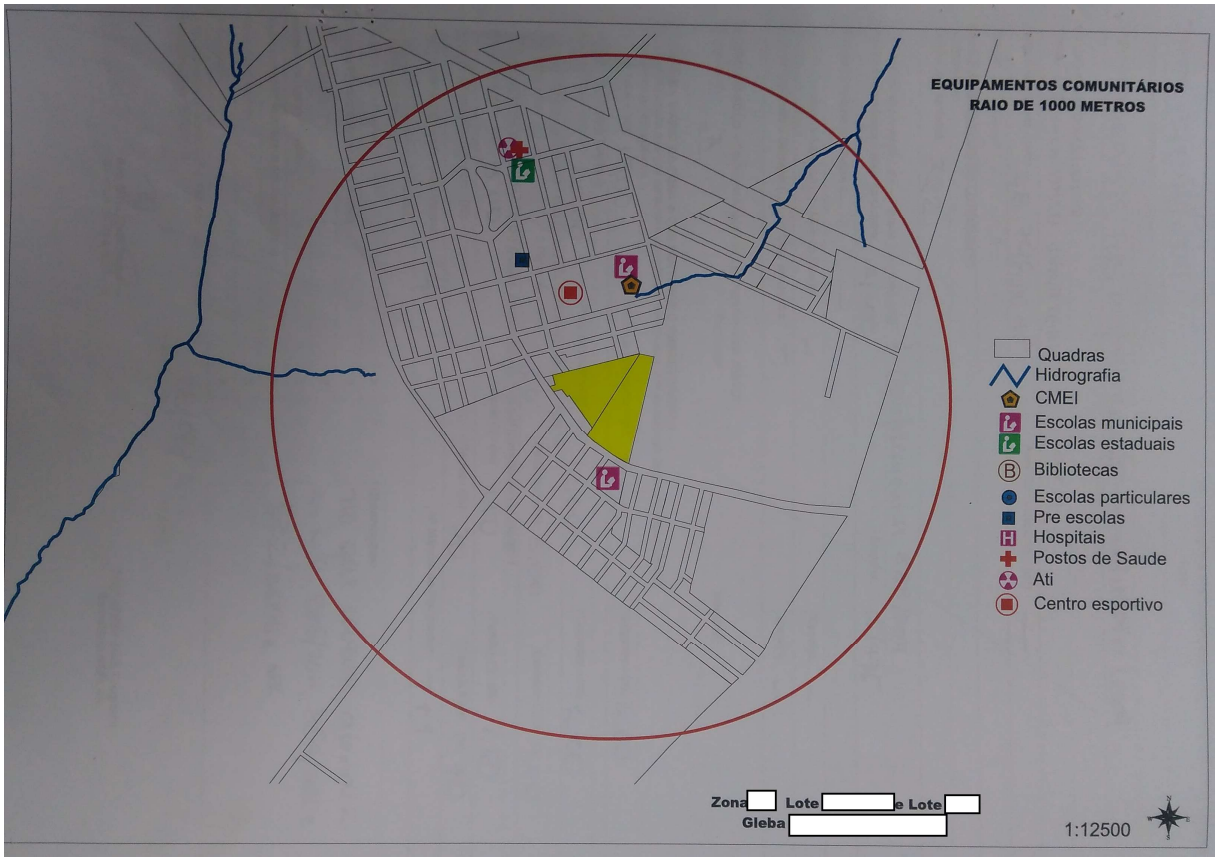
SILVA, R. R. **Levantamento Topográfico Planialtimétrico**. 2009. Trabalho de Conclusão de Curso. (Graduação em Agronomia) – Universidade Federal Rural de Pernambuco, Serra Talhada, 2009.

SOUZA. V. M. **Qual diferença faz lei ou decreto?** Jusbrasil, 2014. Disponível em: <http://drvaldinar.jusbrasil.com.br/artigos/116712721/que-diferenca-faz-lei-ou-decreto>. Acesso em: 05 nov. 2017.

VALLE, R. A. **Aplicação de conceitos de desenvolvimento de baixo impacto (LID) para novos loteamentos: diretrizes para legislação municipal**. 2016. 166f. Trabalho de Conclusão de Curso. (Pós-Graduação em Engenharia Urbana) - Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2016.

ANEXOS

Anexo 1 – Planta de localização para requerimento da Certidão de Viabilidade



Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2011).

Anexo 2 – Certidão de Viabilidade emitida no Loteamento X

INFORMAÇÕES PRELIMINARES PARA LOTEAMENTOS – SEPLAN **Cópia**

Protocolo: [redacted]	Data:
Designação do Loteamento: --	
Requente: [redacted]	

1 – CARACTERÍSTICAS DO LOTE

Gleba: [redacted]	Lote Nº: [redacted]
Área Total do Lote – (m²): 28.798,00 m²	Área Remanescente – (m²) --
Outros: --	

2 – CARACTERÍSTICAS DO LOTEAMENTO

- Zoneamento

Zona a que pertence : ZR-2	

- Dimensões Mínimas do Lote – Testada (m) / Área (m2)

Meio da Quadra: 12/400	Esquina: 15/475
Eixo de Comércio e Serviços (.....): --	
Eixo de Comércio e Serviços (....) - Meio da Quadra: --	Esquina: --
Eixo de Comércio e Serviços (.....) - Meio de Quadra: – --	Esquina: --

3 – USO DO SOLO – Conforme Anexo I da Lei Complementar nº 888/2011

Residencial: X Comercial: Industrial:

4 – SISTEMA VIÁRIO DA ZONA A QUE PERTENCE O EMPREENDIMENTO

Obs: A continuação das vias existentes deverão ser obedecidas com as mesmas dimensões das mesmas.

- Vias Locais e Paisagísticas

Largura Total – (m): 15,00	Pista de rolamento – (m): 8,00	Calçadas – (m): 4,00

- Eixo de Comércio e Serviços

Largura Total – (m): 20,00	Pista de rolamento – (m): 12,00	Calçadas – (m): 4,00

- Eixo de Comércio e Serviços / Vias Coletoras / Conectoras / Arteriais ECS - B:

Larg. Total – (m): 35,00	2 Pistas de – (m): 9,00	Calçadas – (m): 5,00	Canteiro – (m): 7,00

5 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO – Atender Anexo II da Lei Complementar 888/2011

Recuos: Frontal – (m): 3,00	Lateral (*) - (m): 1,50	Fundos (*) - (m): 1,50
Taxas de Ocupação: Sub-solo - (%): --	Térreo - (%): 70	Demais Pavtº - (%): 70
Coeficiente de Aproveitamento Máximo - : 1,4	Nº Máximo de Pavimentos: T + 1	

(*) - Sem aberturas recuo dispensado

6 – INFRA ESTRUTURA

Rede de Água Potável	X
Energia Elétrica e Iluminação Pública	X
Rede de Esgoto (**)	X
Galeria de Águas Pluviais	X
Pavimentação Asfáltica (Passeio).	X
Meio Fio e Sarjeta	X
Arborização	X
Sinalização Viária	X

(**) - Deverá ser executada e "lacrada" até a implantação do emissário pela SANEPAR

Observações:

Atender no que couber as Leis Complementares , 632/2006, 888/2011, 889/2011.

Maringá, 08 de agosto de 2011.

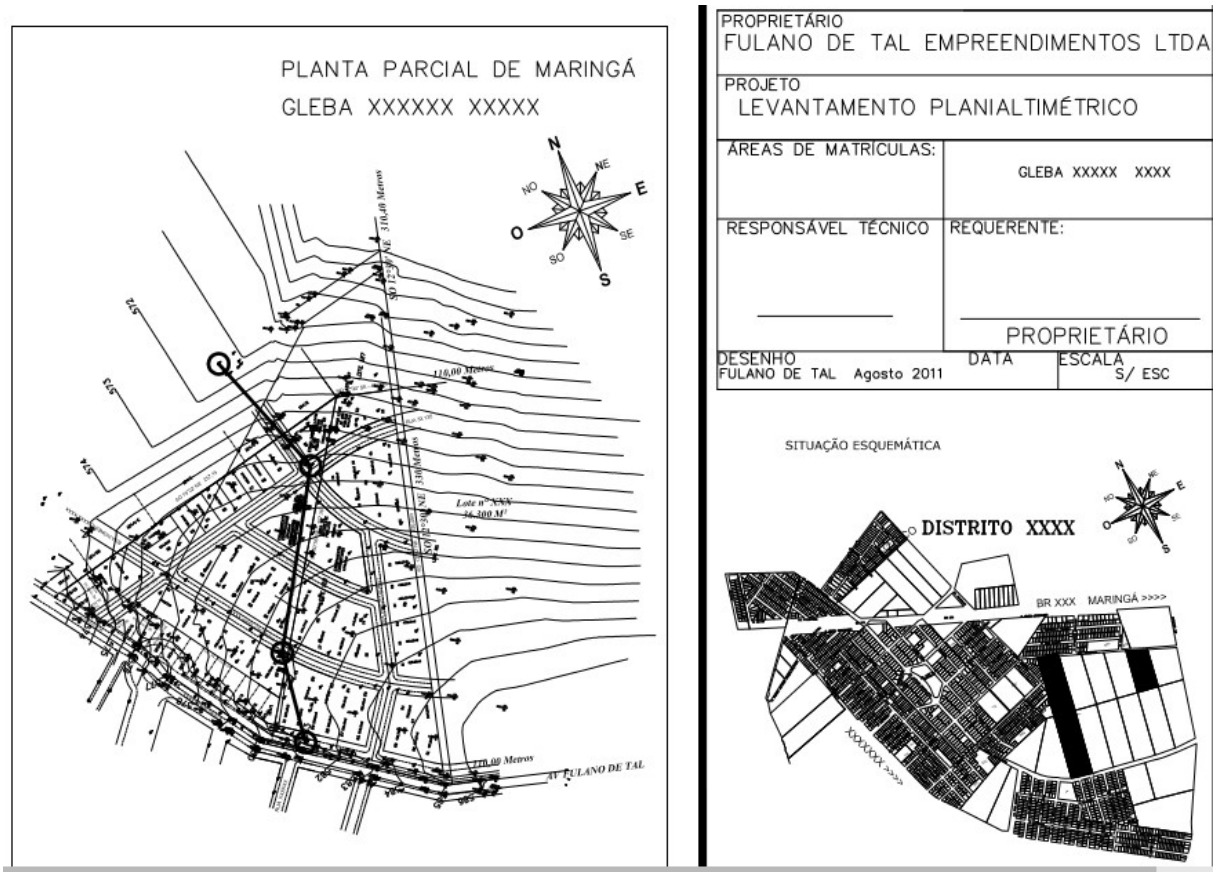
[redacted]

Arq.ª [redacted]
Gerente de Uso é Ocupação do Solo

Eng.º [redacted]
Secretário

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2011).

Anexo 3 – Projeto do levantamento planialtimétrico do terreno



Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2012).

Anexo 4 – Laudo técnico para a retificação da Matrícula do Lote

LAUDO TÉCNICO

Eu, [redacted] brasileira, arquiteta e urbanista, registrada no [redacted], residente [redacted] abaixo assinado atesto sob as penas da lei que efetuei o levantamento topográfico do imóvel constituído pelo Lote de Terras de n° LOTE [redacted] da Gleba [redacted]

Que os valores corretos das distâncias, área e a identificação das confrontações são aquelas apresentadas na planta que acompanha o presente Laudo.

Ao efetuar o levantamento topográfico, constatei o que segue:

a) Que na divisa que confronta com o Lote n° [redacted] há uma diferença de medida, onde constam da matrícula 47,00 metros quando na realidade é de 46,78 metros;
b) Que na divisa que confronta com a Avenida Vereador Antonio Bortolotto (estrada) há uma diferença de medida, onde constam da matrícula 147,25 metros quando na realidade é de 148,96 metros;
c) Que a área que consta na matrícula é de 28.798.00 m2 quando no local é de 29.285,17m2.

Declaro ainda que as informações e os documentos elaborados (mapa e memorial descritivo) são a expressão da realidade verificada no local do imóvel.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO – SEPLAN
AUTENTICAÇÃO
DE CONFORMIDADE COM O PROVIMENTO Nº 260 DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA, ART. 21 - PARÁGRAFO 1, 2 E 3 DE 16/12/75.
MARINGÁ, 19 / 05 / 2014

Maringá, 11 de janeiro 2014.

[redacted]

[redacted]
Responsável Técnico

Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2013).

Anexo 5 – Matrículas antes e depois da retificação

MATRÍCULA RETIFICADA.

3ª SERVENTIA REGISTRAL
COMARCA DE MARINGÁ-PR
Evandro Buquera de Freitas Oliveira
OFICIAL TITULAR
CPF 664.346.379-34
Avenida Horácio Raccanello Filho, nº 4.995, Maringá-PR

REGISTRO GERAL | FICHA 1 | LIVRO 02

MATRÍCULA Nº [redacted] | RUBRICA

IMÓVEL: Lote de terras sob nº [redacted] (cento e vinte e dois), com a área de 29.285,17 metros quadrados, situado na GLEBA [redacted] deste município e comarca, dentro das divisas, metragens e confrontações seguintes: "Divide-se: Principiando num marco de madeira de lei que foi cravado na beira da Avenida Vereador Antonio Bortolotto, segue confrontando com o Lote 121/133 no rumo SO 12°30' NE com 330,00 metros até a divisa com o Lote 127-A (rem.); deste ponto, segue confrontando com o Lote 127-A (rem.) no rumo SE 77°30' NO com 46,78 metros até a divisa com o Lote 123 (rem.); deste ponto, segue confrontando com os Lotes 123 (rem.) e 123/1 no rumo NE 30°56' SO com 290,00 metros até a beira da Avenida Vereador Antonio Bortolotto; finalmente, segue confrontando com a Avenida Vereador Antonio Bortolotto no rumo NO 55°52'55" SE com 148,96 metros até o ponto de partida. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro". Com cadastro imobiliário sob nº [redacted]

PROPRIETÁRIA: [redacted]

REGISTRO ANTERIOR: Conforme R-3 e AV-7 da matrícula nº 11.876, desta Serventia Registral. Dou fé. Maringá, 06 de agosto de 2014. O Oficial (a.)

Neide An. Cordioli - ...

REGISTRO DE IMÓVEIS
3.º OFÍCIO
COMARCA DE MARINGÁ - PR
Evandro Buquera de Freitas Oliveira
OFICIAL TITULAR
CPF [redacted]

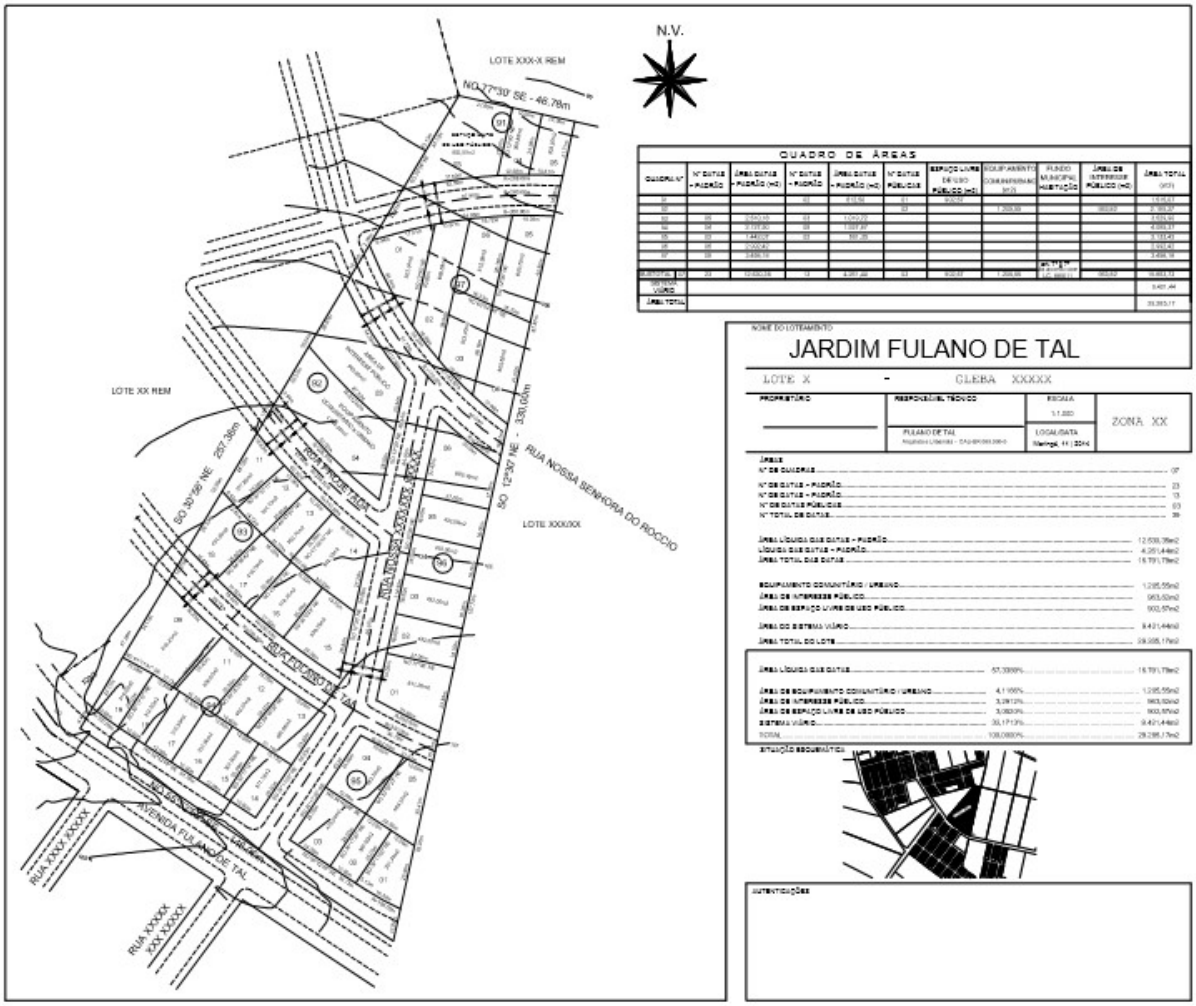
REGISTRO GERAL | FICHA 001 | LIVRO 02

MATRÍCULA N.o [redacted] | RUBRICA

IMÓVEL:- Lote de terras nº. [redacted], situado na - [redacted], deste município e comarca, com a área de 1,19 alqueires paulistas, iguais à 2,8798 hectares, ou sejam, 28.-- 798 metros quadrados, dentro das divisas, metragens e confrontações seguintes: "Divide-se: Principiando num marco de madeira de lei que foi cravado na beira de uma estrada, segue confrontando com o lote' 123 no rumo NE 30º56' com 290 metros até a divisa do lote 127; deste ponto segue confrontando com o mesmo lote 127 no rumo SE 77º30'- com 47 metros até a divisa do lote 121; deste ponto segue confron-- tando com o mesmo lote 121 no rumo SO 12º30' com 330 metros até um marco colocado na beira de uma estrada, e finalmente acompanhando - esta estrada com 147 metros e 25 centímetros segue rumo ao Patrimônio Iguatemi até o ponto de partida."

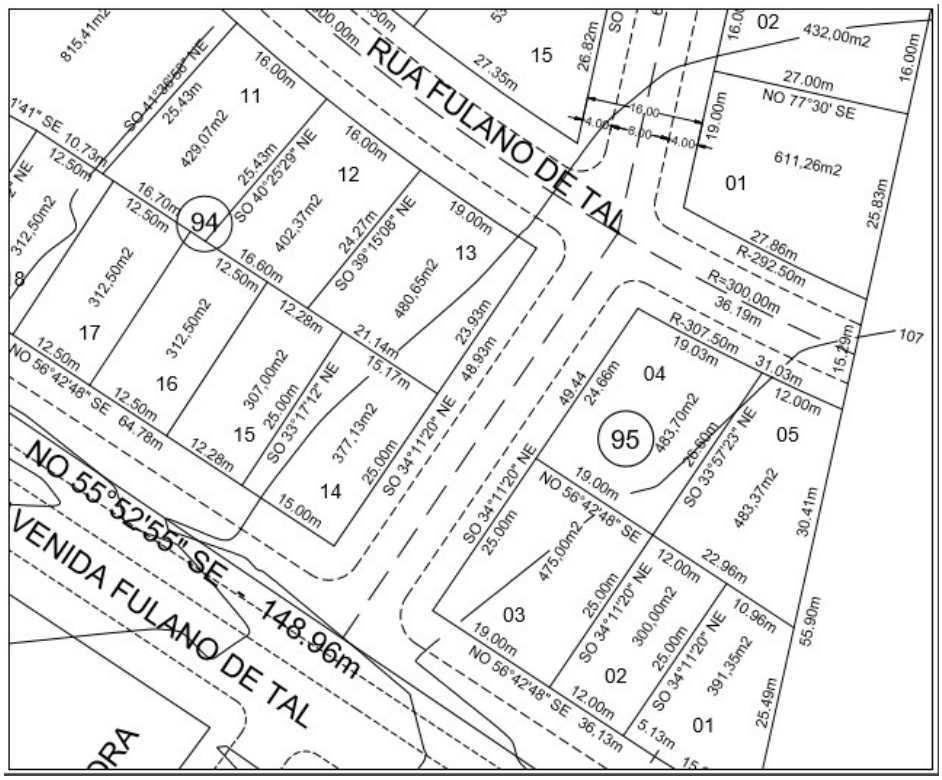
Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2014).

Anexo 6 – Projeto Geométrico do Loteamento aprovado



Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2015).

Anexo 7 – Projeto Geométrico aprovado ampliado



Fonte: Prefeitura do Município de Maringá (2015)