

# PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE RIO TINTO - PB

Companhia Estadual de Habitação Popular da Paraíba

CEHAP

# ANTECEDENTES

O projeto foi idealizado a fim de solucionar a questão habitacional do município de Rio Tinto, na Paraíba, onde há cerca de um século, centenas de famílias habitavam em casas alugadas, pertencentes a um grupo empresarial que fundou e administrou uma antiga fábrica de tecidos na cidade. A Companhia de Habitação Popular do Estado (CEHAP) foi solicitada pelos moradores que viviam nessas condições, a fim de proporcionar uma resolução para o caso. Com a realização de levantamento, estudo e de processo administrativo pelo Estado, houve a constatação oficial da situação e o início de todas as tratativas possíveis para uma decisão definitiva.



Foto: Internet

# ANTECEDENTES

Os imóveis foram construídos a partir da instalação da Companhia de Tecidos Rio Tinto (CTRT), comandada pelos suecos da família Lundgren, em meados de 1890, ainda início do século XIX. Originalmente, as propriedades eram ocupadas por trabalhadores da empresa e estes desde sempre pagavam uma quantia para residirem nas casas.

Depois da desativação da indústria, na década de 1980, grande parte das famílias continuou no território da companhia têxtil e permaneceu com o pagamento de alugueis pelas residências. Os proprietários da família Lundgren não demonstravam interesse em vender as casas, fazendo como se a cidade, quase inteira, continuasse a pertencer a uma empresa, criando um contexto imobiliário nunca visto antes.



Foto: Internet

# OBJETIVOS

A “desprivatização” da cidade-fábrica, onde grande parte dos imóveis (residências e até prédios públicos) pertenciam a um único grupo proprietário. Esse foi o principal objeto de toda a ação. Como os programas públicos de financiamento habitacionais do país não contemplavam edificações antigas, as famílias residentes nas casas ficaram prejudicadas por muitos anos e foi preciso a intervenção do Estado na negociação de uma saída para manutenção do direito a moradia. Com a constatação do fato e o início das negociações, um outro objetivo foi estabelecido: a realização de tudo sem nenhum custo para os moradores/beneficiários, que já conviviam com a condição de cobrança por muitos anos e não deveriam arcar com mais despesas.



Foto: Internet

# LOCAL DE INTERVENÇÃO

Rio Tinto é um município localizado na região da Mata Paraibana, no Litoral Norte do Estado. Sua população é estimada de 24 mil habitantes, segundo dados do último Censo IBGE.

A Fábrica de Tecidos Rio Tinto foi instalada numa antiga região chamada de 'Engenho da Preguiça'. Essa propriedade foi adquirida pela família Lundgren, que logo iniciou as construções e entre as décadas de 1920 e 1940, a fábrica já estava erguida junto com as casas dos operários e todas as demais instalações como clubes, barracões, prédios da administração da indústria e até uma igreja foi construída na mesma época.



# PRIORIDADES DE ATENDIMENTO

As negociações com os proprietários da Companhia de Tecidos Rio Tinto duraram alguns anos. Em 2015, essa discussão se transformou em inquérito civil no Ministério Público Federal (MPF-PB). A identificação do público alvo se deu através do levantamento de perfil social e econômico dos moradores, considerando que mesmo desativada, a fábrica continuava a cobrar os alugueis dos imóveis, indistintamente ocupados por trabalhadores e seus descendentes.

Sendo estabelecidos os limites possíveis, foram definidos critérios e os blocos para regularização dos imóveis, criando assim um 'Decreto de Desapropriação' que resolveria a questão.



Foto: Internet

# PRIORIDADES DE ATENDIMENTO

Mediante o Decreto Nº42.345, publicado em 24 de março de 2022, foram estabelecidos os critérios para as famílias serem atendidas. São eles: residir há pelo menos cinco anos em Rio Tinto; não possuir imóvel próprio; se encontrar em moradia de aluguel na data do Decreto; receber até três salários mínimos de renda e estar assentada em áreas exclusivamente residenciais.

A primeira fase do projeto contemplou 700 imóveis. Um Termo de Obrigação e Compromisso, celebrado entre o Estado da Paraíba, por meio da CEHAP, Ministério Público Federal e a Companhia de Tecidos Rio Tinto, também determinou a regularização dos demais imóveis dentro do mesmo contexto social, representando cerca de 1.000 unidades residenciais, comerciais e não-residenciais.



Foto: Internet

# IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA

## **CATEGORIA 4.3**

PROJETOS VOLTADOS PARA A PRODUÇÃO E/OU GESTÃO  
DE HIS, A EXEMPLO DE:

- A) GRANDES INTERVENÇÕES URBANAS COM  
IMPACTOS REGIONAIS; OU
- B) REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Fotos: Internet



# PRAZO DE EXECUÇÃO

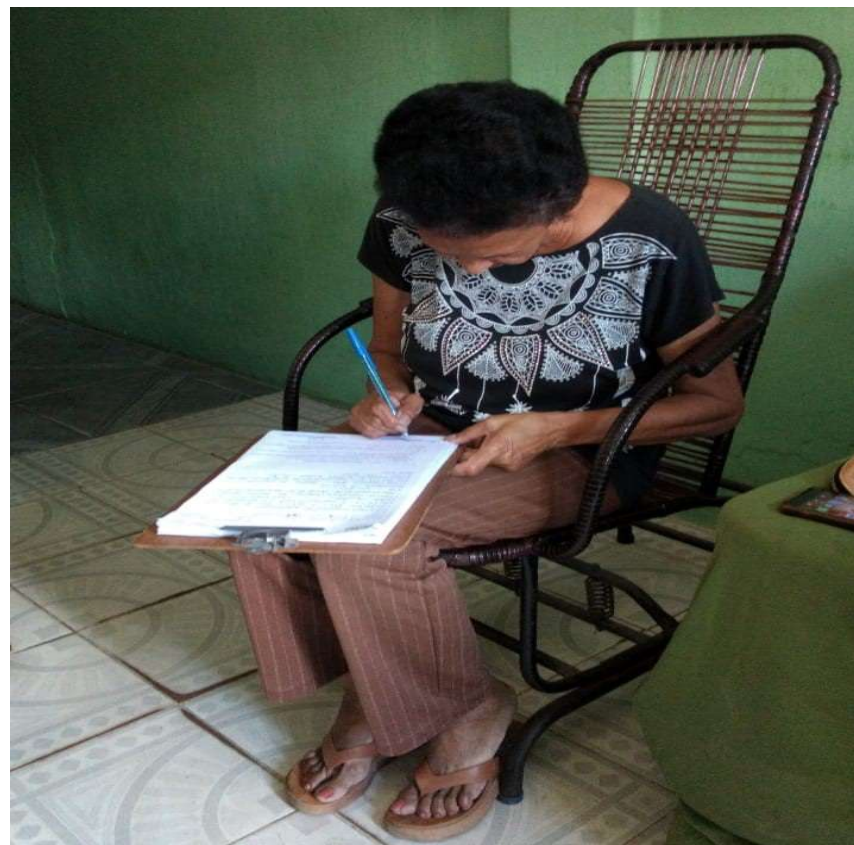
| DATA                 | AÇÃO  | RESULTADO   |
|----------------------|---|---|
| <b>Abril 2022</b>    | Início visitas                                      | 392 documentos recolhidos   |
| <b>Maió 2022</b>     | Análise documentos                                  | 305 documentos ok   |
| <b>Junho 2022</b>    | Novas visitas                                       | Resolução de pendências   |
| <b>Julho 2022</b>    | Novas visitas                                       | Coleta de assinaturas   |
| <b>Julho 2022</b>    | Envio para Secretaria da Fazenda e ação em Cartório | Elaboração das Escrituras   |
| <b>Agosto 2022</b>   | Conclusão da primeira etapa                         | Entrega primeiras 73 escrituras registradas   |
| <b>Setembro 2022</b> | Novas visitas                                       | Retomada do ciclo de trabalho para coleta de documentos                             |
| <b>Outubro 2022</b>  | Análise documentos                                  | Transferindo a titularidade para posterior elaboração de escrituras de 124 unidades |



# ESTRATÉGIA ADOTADA

O Projeto começa a tomar corpo com a criação do Decreto Estadual de N° 42.345. O documento, com base a Lei 13.465, de 11 de junho de 2017, no que diz respeito a regularização de interesse social, declara que a desapropriação dos imóveis é de utilidade pública e com esse fim, consegue-se passar a propriedade da antiga fábrica e seus proprietários para a Companhia Estadual de Habitação Popular da Paraíba (CEHAP).

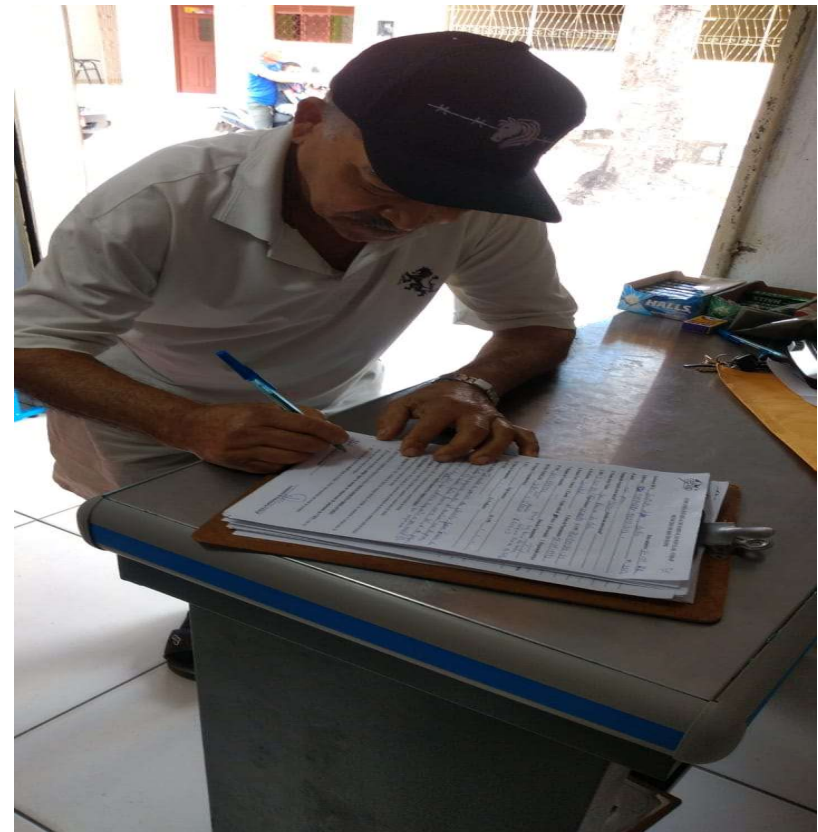
Dessa forma, é importante salientar que foi concretizada não só a desapropriação, mas também a regularização desses imóveis de propriedade única, sem a cobrança de taxas, para que os registros das escrituras particulares de doação, com força de escritura pública, concedesse direitos reais aos ocupantes de tais imóveis.



# ESTRATÉGIA ADOTADA

A estratégia se torna ainda mais importante, porque a CEHAP fez a tratativa para viabilizar a entrega de toda essa documentação da titularidade e da posse definitiva dos imóveis aos devidos proprietários, sem nenhum custo financeiro para as famílias.

Para isso, o Estado firmou acordo através da Corregedoria Geral de Justiça com o Cartório do Município de Rio Tinto, para que as escrituras fossem entregues devidamente registradas, trazendo mais comodidade e benefício para as famílias contempladas.



# INVESTIMENTOS APORTADOS

O Governo do Estado por muito tempo tentou viabilizar a resolução do caso com a participação do Governo Federal, por meio do Ministério das Cidades, posteriormente através do Ministério do Desenvolvimento Regional, a CEHAP ainda propôs ações diretas com os bancos públicos Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal e todas as tentativas foram sem êxito. A ausência de recursos inviabilizava o projeto, e a situação parecia não ter solução.

Entretanto, sabendo que era possível, houve então uma atitude de decisão. O capital seria do Tesouro do Estado, e por Dotação Orçamentária da CEHAP no valor de 23,5 milhões, o projeto inédito foi concretizado.



# EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA DIRETAMENTE NO PROJETO

Equipe Técnica do setor de Gerência de Regularização Fundiária (GRF - CEHAP)

Ione Oliveira (gerente/ Assistente Social); Marta Denise( Assistente Social); Marcela Silva (Psicóloga); Edcléia Oliveira (Assistente Social); Paula Fabiana Medeiros (Assistente Social); Ivandi Policarpo (Assistente de Serviços Gerais); Herlane Torres (Assistente Técnico); Joelma Bezerra (Agente Administrativo)



# EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA DIRETAMENTE NO PROJETO

## Setores de Apoio - CEHAP

Maria Auxiliadora (Assistente Administrativo); Antônio Ribeiro (Gestor de Dados); Renato Nunes (Auxiliar de Serviços Gerais); Maria Auxiliadora Pereira (Assistente Técnico Administrativo); Klenya Soraya (Assistente Técnico); Josilvânio Medeiros (Motorista); Francisco de Assis Alves (Motorista); Ramiro Dantas (Motorista); Ormevile Nascimento (Motorista); Marquidouglas Oliveira (Auxiliar Administrativo e chefe do transporte).



# PAPEL DOS PARCEIROS NO PROJETO

O Ministério Público Federal foi um parceiro fundamental, na intermediação das negociações entre todos os moradores e os demais agentes envolvidos. A Associação Dos Notários E Registradores Da Paraíba (ANOREG – PB), que se mostrou sempre entusiasta com todo o processo de regularização. O Tabelionato de Notas e de Protestos de Títulos e de Ofícios de Registro de Imóveis e Civil das Pessoas Jurídicas de Rio Tinto, que reconheceu o simbolismo da iniciativa e colaborou com todas as tratativas e medidas solicitadas. A Corregedoria-Geral de Justiça da Paraíba a Procuradoria Geral do Estado que garantiram a segurança jurídica de todo os atos e processos referentes a uma regulação nunca antes realizada, tornando possível a realização de um verdadeiro ato de cidadania.



# LIÇÕES APRENDIDAS

Um trabalho de realização inédita na história da habitação de interesse social da Paraíba e do País. Uma grande lição foi revelada no sentido de que quando se tem ação conjunta tudo é possível de se realizar. Criamos do zero uma meta e alcançamos esse objetivo com a regularização das moradias privadas, e realizando a entrega de todos os documentos já registrados em Cartório, sem nenhum custo para todas as famílias beneficiadas. Com esse Projeto de Desapropriação e Regularização, a cidade de Rio Tinto e grande parte do seu povo passam a construir uma nova história!





# PROJETO DE MONITORAMENTO E/OU PÓS OCUPAÇÃO

[Moradores questionam anos de aluguel pagos a família dona de 'cidade privada' - 05/12/2017 - UOL Notícias](#)

[Moradores da cidade de Rio Tinto \(PB\) estão livres de pagar | Política \(brasildefatopb.com.br\)](#)

[Entenda como uma família sueca, fundadora das Pernambucanas, era dona de quase toda uma cidade da Paraíba | Paraíba | G1 \(globo.com\)](#)

["Cidade privada": cerca de 700 famílias conseguirão regularização fundiária em Rio Tinto \(jornaldaparaiba.com.br\)](#)

[Governo vai investir R\\$ 20 milhões para adquirir terrenos que pertencem a fábrica em Rio Tinto e garantir a escritura de casas da população, diz João Azevêdo – ClickPB](#)

[Em Rio Tinto: mais de meio século depois, 700 famílias deixarão de pagar aluguel à família Lundgren - Paraíba Feminina \(paraibafeminina.com.br\)](#)