



MORAR EGAL

PARANÁ



MORAR LEGAL E FUNDO ESTADUAL DE COMBATE A POBREZA

A Regularização Fundiária de Interesse Social no Estado do Paraná é uma das atribuições institucionais da COHAPAR – Companhia de Habitação do Paraná. Desta forma, a Companhia tem diligenciado no sentido de dar a máxima efetividade possível nesse mister.

A Lei Estadual nº 18.573/2015 instituiu o Fundo Estadual de Combate à Pobreza, tendo como finalidade a redução da pobreza e da desigualdade social.

Uma das finalidades do Fundo é o desenvolvimento da política urbana e habitacional no Estado do Paraná, priorizando os segmentos mais vulneráveis, especialmente quanto à regularização fundiária:



MORAR LEGAL E FUNDO ESTADUAL DE COMBATE A POBREZA

Art. 1.º Institui o Fundo Estadual de Combate à Pobreza do Paraná, conforme art. 82 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Constituição da República, com a finalidade de promover, coordenar, acompanhar e integrar as ações governamentais destinadas a reduzir a pobreza e a desigualdade social e as suas respectivas causas e efeitos.

(...)

VI -desenvolvimento da política urbana e habitacional do Estado do Paraná, de modo a:

- a) viabilizar programa de acessibilidade urbana no Estado do Paraná assim como moradias para a população de baixa renda no meio urbano e rural;
- b) promover a regularização fundiária;**
- c) urbanizar áreas e reassentar famílias com vistas à melhoria da qualidade de vida;

(...)



Para dar maior efetividade à Regularização Fundiária no Estado, ampliando o número de Municípios e famílias beneficiadas pela Regularização, a COHAPAR criou o Programa **MORAR LEGAL PARANÁ.**



HISTÓRICO DO PROGRAMA

Os municípios do Paraná, em sua maioria, são extremamente carentes no desenvolvimento de políticas municipais de regularização fundiária, que exigem investimentos expressivos na criação de uma equipe técnica multidisciplinar que atenda as demandas existentes.

Para auxiliar os municípios a COHAPAR lançou o programa Morar Legal Paraná, que visa estabelecer uma Política Estadual de regularização fundiária com custos reduzidos e condições facilitadas.

A princípio, o levantamento de custos para regularização fundiária, envolvendo o trabalho social, topográfico, busca dominial, aprovação do projeto e emissão do título registrado no Cartório de Registro de Imóveis, resultou em um **valor aproximado de R\$ 6 mil**, considerando a contratação dos serviços individualmente.

Após estudos de mercado para contratação em lotes para cada município, a COHAPAR chegou a um custo unitário médio de **R\$ 3,2 mil**, incluindo custos bancários e taxa média de inadimplência. A companhia propôs, ainda, o parcelamento destes valores às famílias beneficiadas em **40 parcelas mensais de R\$ 80**.



HISTÓRICO DO PROGRAMA

Foram realizadas visitas técnicas aos municípios paranaenses para dar amplo conhecimento do Programa, houve grande receptividade das prefeituras. Mas encontramos um certo grau de dificuldade para atendimento da documentação técnica exigida, além de um pouco de insegurança em relação a capacidade de pagamento do público-alvo (os moradores beneficiados).

Assim, foi feita uma reavaliação da metodologia de trabalho, com o **aumento do suporte técnico da COHAPAR junto aos municípios** e a adoção de um modelo de licitação que pudesse atrair o maior número possível de empresas do ramo, com a finalidade de aumentar a competitividade e reduzir os custos da contratação dos serviços.

Com este novo modelo, **a taxa de adesão ao programa Morar Legal Paraná subiu de 12% para 36%**. Dos 143 municípios que aderiram ao programa, 102 foram habilitados tecnicamente e o restante está em fase de adequação da documentação exigida.



HISTÓRICO DO PROGRAMA

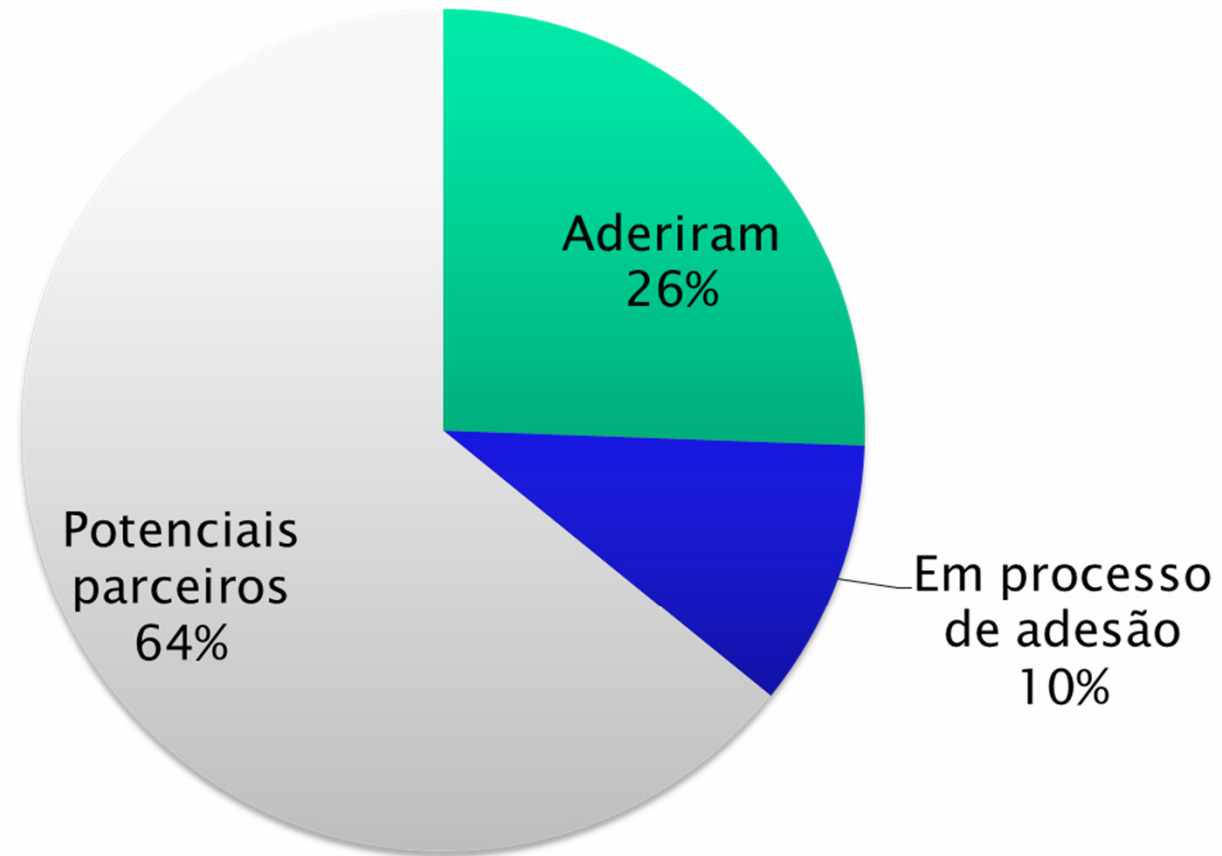
Estes **102 municípios habilitados** resultaram num universo de **42.000 titulações** para serem realizadas através da contratação de empresas especializadas na regularização fundiária em assentamentos precários urbanos. É exigido das empresas uma equipe técnica multidisciplinar experiente, composta de técnicos sociais, engenheiros, topógrafos, arquitetos e advogados.

Esses municípios foram divididos em lotes de 700 a 2.000 titulações por licitação/contrato, procurando sempre levar em conta a distância entre os municípios e a competência dos 12 escritórios regionais da COHAPAR. **Dessa forma, é possível atrair empresas para prestação do serviço mesmo em municípios menores que possuem baixa demanda por regularização Fundiária.**

Este modelo de licitação fez com que **o preço médio proposto** para realização dos serviços **diminuísse de R\$ 3.200 para R\$ 950**, possibilitando atender toda a demanda existente dentro do orçamento previsto para o programa, que é de R\$ 40 milhões para o ano de 2018.



ADESÃO DOS MUNICÍPIOS PARANAENSES



DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

Para que os municípios possam se habilitar ao programa Morar Legal Paraná, devem encaminhar a seguinte documentação para aprovação:

- 1) Manifestação de interesse, indicando as áreas urbanas a serem inscritas no programa, o número de lotes e número de famílias;
- 2) Declarar que estas áreas não possuem restrição ambiental, não se tratam de áreas de riscos, não existe a necessidade de realocação de pessoas, que são áreas com ocupações consolidadas (as famílias moram há mais de 5 anos) e que a **maioria das famílias possuem renda mensal de até 6 salários mínimos;**

O QUE DIZ A LEI Nº 13.465/2017:

- Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:
- I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e



DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

- 3) Encaminhamento digital do Plano Diretor e respectivas leis complementares;
- 4) Cópia atualizadas das matrículas das áreas indicadas;
- 5) Mapas de referência das áreas indicadas,
- 6) **Indicação de 3 técnicos municipais visando suporte de informações do cadastro imobiliários, base cartográfica e informações sociais; e**
- 7) Ata de posse e documentos pessoais do Prefeito Municipal.



ETAPAS DO MORAR LEGAL

- 1 – Manifestação de interesse e indicação das áreas pelos Municípios;
- 2 – Estudo prévio das áreas pela equipe da Cohapar;
- 3 – Licitação para contratação de empresas especializadas;
- 4 – Contratação da empresa vencedora pelo **critério de menor preço**;
- 5 – Fiscalização dos trabalhos pela Cohapar;
- 6 – Entrega dos títulos às famílias.



CUSTO AOS BENEFICIÁRIOS

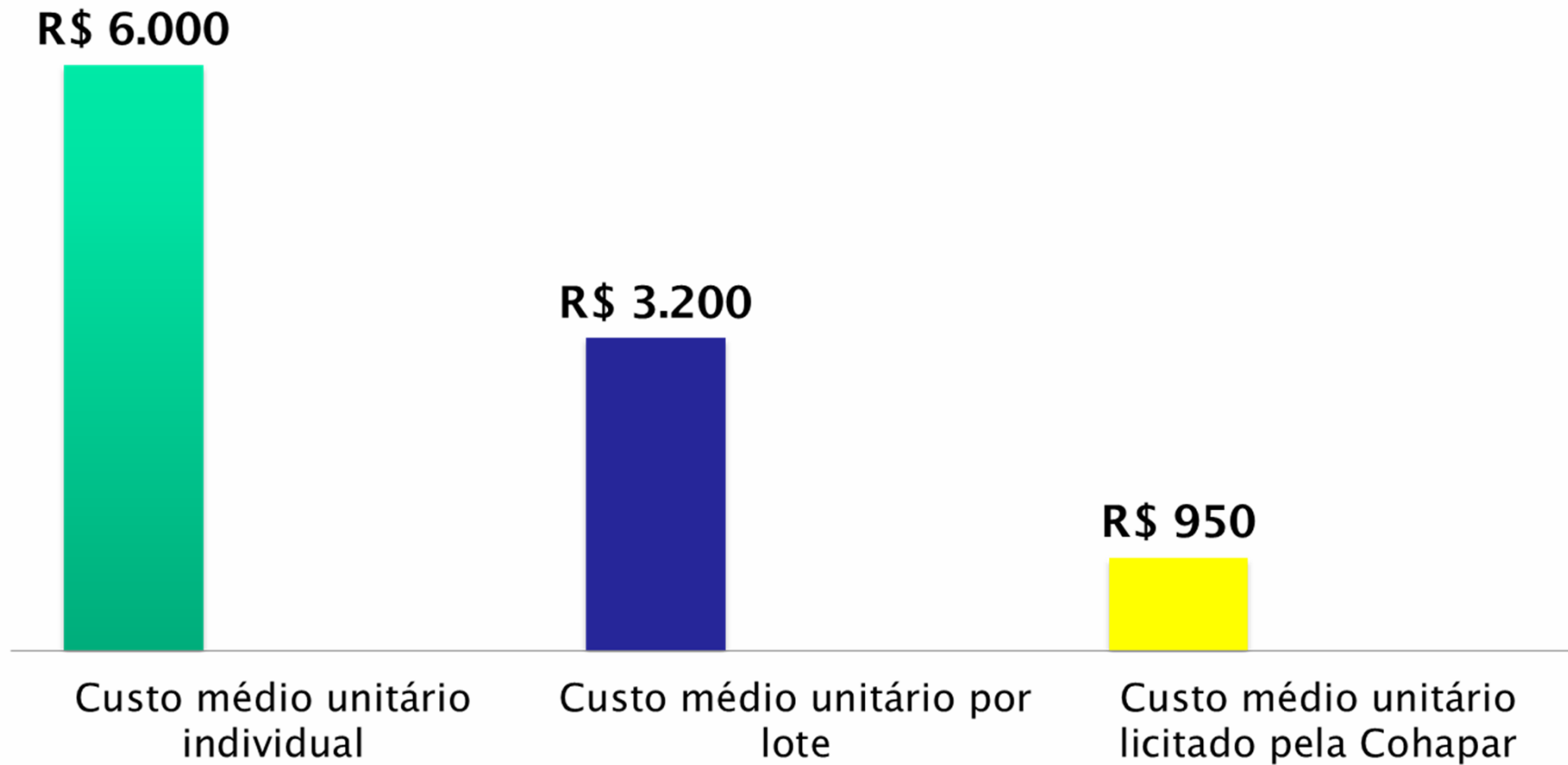
Ao final do processo de regularização fundiária, as famílias beneficiadas realizarão o pagamento à Cohapar em parcelas de R\$ 80 por mês, com base no custo médio de R\$ 950 mais custos bancários e taxa média de inadimplência.

O prazo de execução dos serviços é de 18 meses.

Com tal pagamento as famílias irão valorizar o título recebido, bem como serão gerados mais recursos para atendimento da demanda existente no restante do estado do Paraná.



REDUÇÃO DOS CUSTOS DE REGULARIZAÇÃO



BENEFÍCIOS DIRETOS E INDIRETOS

Serão beneficiadas diretamente 42.000 famílias.

A regularização fundiária também reflete no **aumento da receita tributária municipal através da arrecadação de IPTU e taxas pertinentes aos serviços urbanos ofertados.**

Os recursos podem, então, ser reaplicados pelas prefeituras em melhorias da infraestrutura das regiões agora regulares.

Além disso, a regularização fundiária e a titulação do imóvel **incentiva os novos proprietários a investirem em melhorias de seus imóveis** com a possibilidade de obtenção de financiamentos.

Forma-se, assim, um círculo virtuoso que **fomenta a economia local e regional através de operações no comércio, agentes financeiros e até as transações imobiliárias e serviços notariais.**



TRABALHO INICIADO EM GUARATUBA

- Regularização Fundiária de 1000 unidades em 3 bairros:
 - Mirim
 - Piçarras
 - Carvoeiro
- A empresa está executando fases 1 e 2 do contrato, a saber, trabalho social e cartografia básica.



TRABALHO INICIADO EM GUARATUBA



TRABALHO INICIADO EM GUARATUBA



Este projeto foi desenvolvido e é monitorado por uma **equipe técnica multidisciplinar** da Diretoria de Regularização Fundiária da COHAPAR:

- **Nelson Cordeiro Justus (Diretor de Regularização Fundiária).**
- Maria Fernanda Lagana de Almeida Santos (arquiteta urbanista);
- Marcelo da Silva Santos (engenheiro civil);
- Corina Alessandra Bezerra Carril Ribeiro (socióloga);
- Lucimeri Sampaio Bezerra (assistente social);
- Harisson Guilherme Françaia (advogado);
- Julimara Pizzatto (advogada);
- Alexandre Pontes Batista (advogado);
- Guilherme Cherobim Filho (assessoria estratégica).



Beto Richa
Governador

Abelardo Lupion
Presidente

Paulo Tadeu Dziedricki
Diretor Administrativo-Financeiro

Nelson Cordeiro Justus
Diretor de Regularização Fundiária

Cristiana Ribeiro Viera Mendes
Diretora Jurídica

Orlando Agulham Junior
Diretor de Programas e Projetos

Roberto Erzinger
Diretor de Obras

Alceu Swarowski
Diretor de Serviços Governamentais





PROGRAMA MORAR LEGAL PARANÁ

