

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

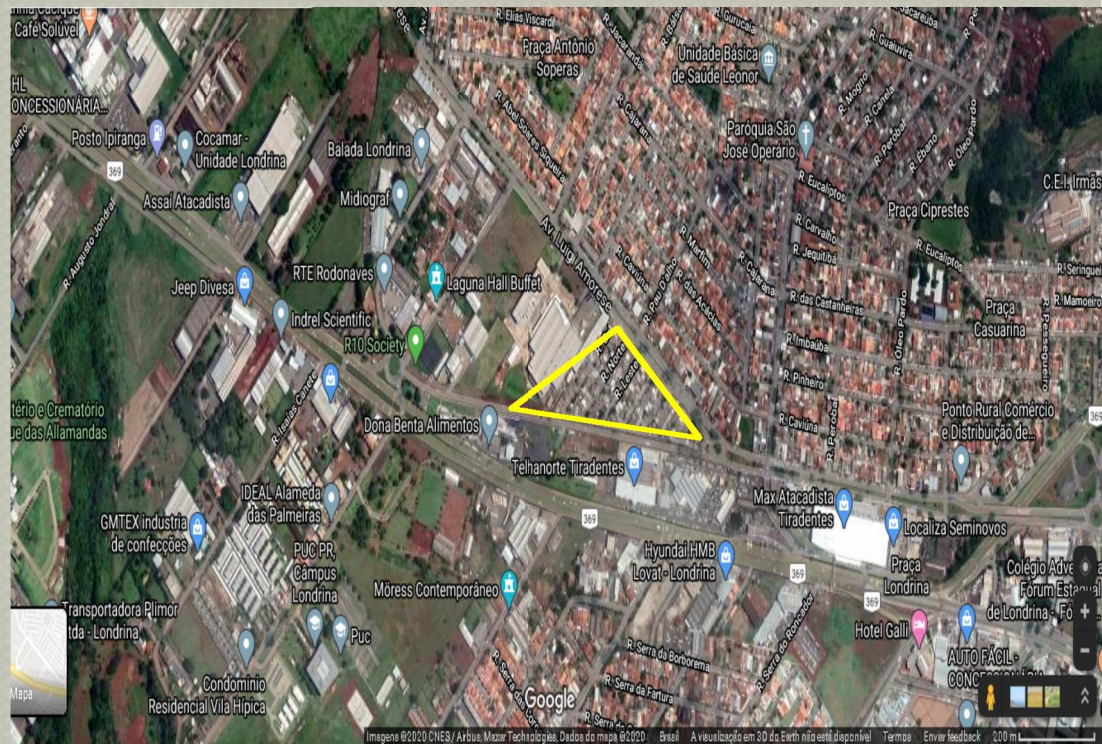
A EXPERIÊNCIA DO JARDIM LESTE OESTE COHAB – Londrina/PR

MARCELO BELINATI MARTINS
Prefeito de Londrina

LUIZ CÂNDIDO DE OLIVEIRA
Diretor Presidente da COHAB-LD

EDIMILSON PINHEIRO SALLES
Diretor Administrativo Financeiro da
COHAB-LD

HELENO SOLANO RABELLO
Diretor Departamento Técnico



PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

1. Antecedentes do Programa na COHAB-LD

Ano de início do Prog. de Regularização Fundiária na COHAB-LD	1981
Número de Núcleos Urbanos Informais Consolidados regularizados	33
Número aproximado de Lotes regularizados	7.000
Número de Lotes a regularizar	1.850

CONCEITO de Regularização Fundiária: Conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (Lei no 11.977/2009, art. 46).

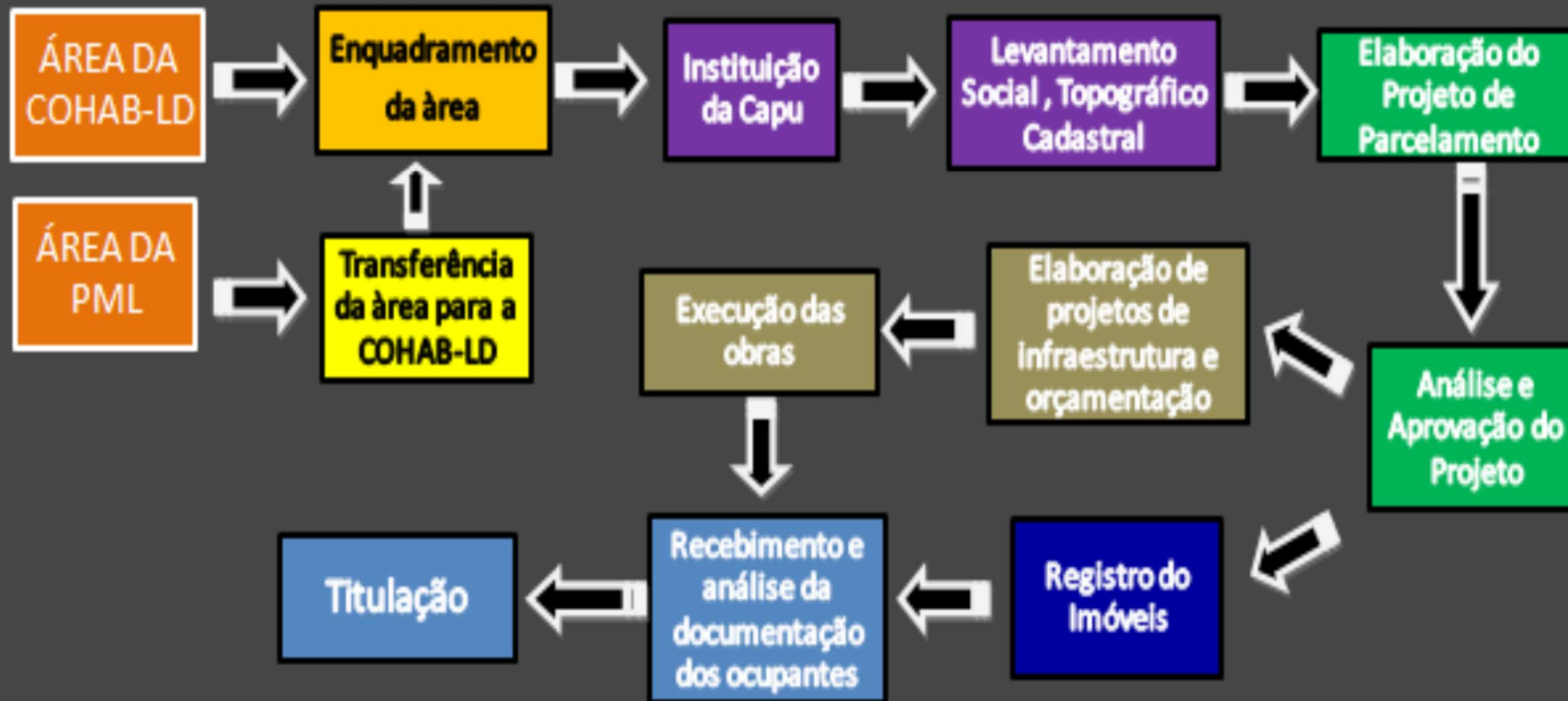
PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

2. Eixos norteadores do Programa de Regularização Fundiária da COHAB-LD:

- Hierarquização e enquadramento das áreas ocupadas irregularmente em Londrina, conforme especificidades de cada uma;
- Definição de instrumentos para tratativa conforme a especificidade de cada área;
- Planejamento de ações integradas mediante articulação com as políticas públicas;
- Flexibilização e celeridade nos processos, com segurança e legalidade.
- Foco no atendimento às necessidades dos moradores, garantindo a participação dos interessados em todas as etapas do processo;

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

FLUXOGRAMA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ÁREAS PÚBLICAS



COHAB-LD 2013

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

VANTAGENS DA PADRONIZAÇÃO DO FLUXO*:

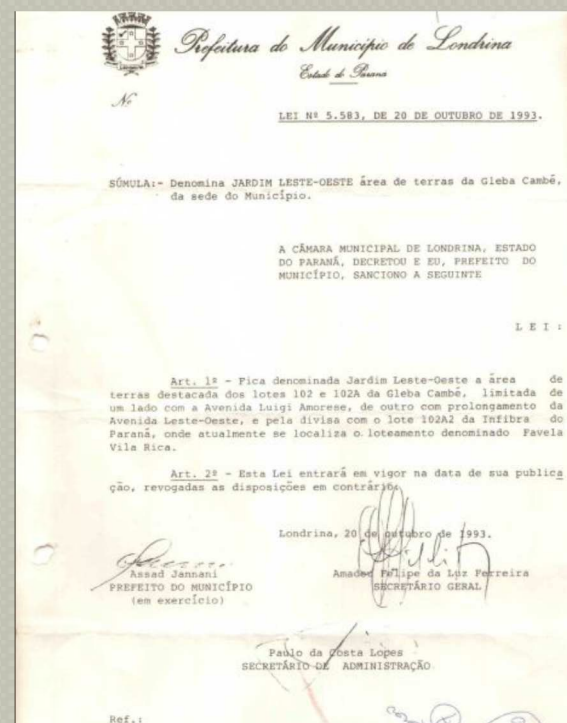
- ◉ Permite o planejamento e controle dos prazos para execução das atividades, de recurso orçamentários e o dimensionamento da equipe operacional.
- ◉ Permite estabelecer competências e responsabilidades, não só das equipes da COHAB-LD mas, de todos os órgãos envolvidos.

*Esse fluxo passa por adequações, dependendo do NUIC, considerando as suas especificidades e orientações legais (Ex. Lei13.465/2017);

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

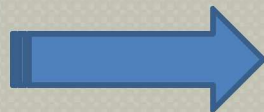
3. Antecedentes do Projeto de Regularização Fundiária do Jardim Leste Oeste – Fase 01 e Fase 02

Lei 558320, de 20 de outubro de 1993,
define o nome de Jardim Leste-Oeste ao
lote de terras, até então, denominado de
Favela Vila Rica



PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

Favela Leste Oeste - 1960



Jardim Leste Oeste - 2013

Antigos nomes:
Favela Moinho de
Trigo Favela Vila Rica



PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

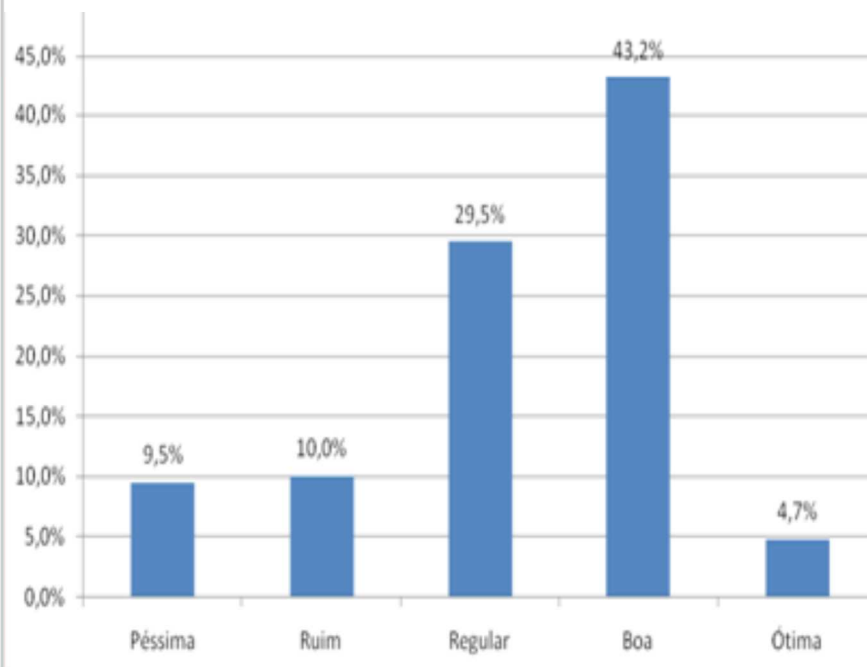
Tabela 01 - JARDIM LESTE OESTE (194 Lotes) - HISTÓRICO

1960	Ocupação da área – 02 famílias.
1970	Favela passa a ser conhecida como Moinho de Trigo – 163 famílias.
1986	Reassentamento de 43 famílias para Jd. Santiago, construção da Av. Luigi Amorese (Av. Leste Oeste). Favela Vila Rica e Favela leste Oeste.
1988	Iniciadas as discussões sobre urbanização da área.
1991	Total de famílias ocupantes: 300. Reassentamento de 150 famílias e remanejamento para urbanização.
2010	Instalação de RCE – Rede Coletora de Esgoto.
2013	Estudos da área para Regularização Fundiária (LEI 11.977/2009).
2014	Desmembramento da área em duas Etapas (fase 01 e Fase 02)
2016	Titulação – Fase 01 e início do Procedimento de Demarcação Urbanística – Fase 02.
2019	Decisão Judicial – reconhecimento posse. Propriedade: após 05 anos.
2020	Registro da Demarcação Urbanística e início de outorga de Legitimação Fundiária de Posse em andamento.

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

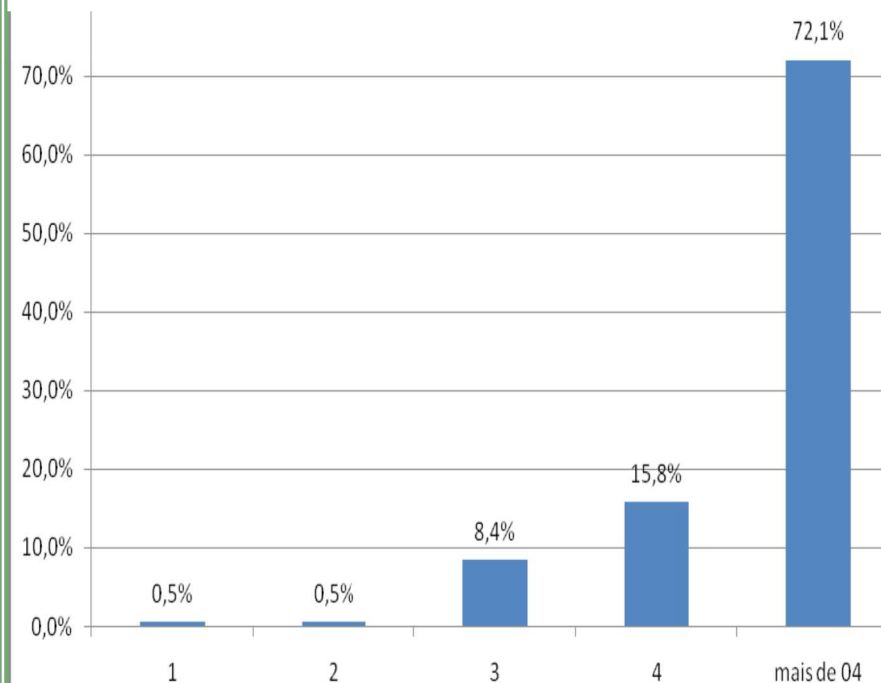
Tabela 02 - Caracterização dos Domicílios, a partir de informações prestadas pelos moradores, considerando os conceitos de: Ótima, Boa, Regular, Ruim e Péssima

Gráfico 01 – Condições de habitabilidade



COHAB-LD (2013)

Gráfico 02 – N° de Cômodos dos imóveis



PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

Tabela 03 - Perfil de Renda dos moradores e recebimento de benefícios assistenciais (Bolsa Família, BPC, PMTR, Cupom)

Gráfico 03 – Renda Familiar Total

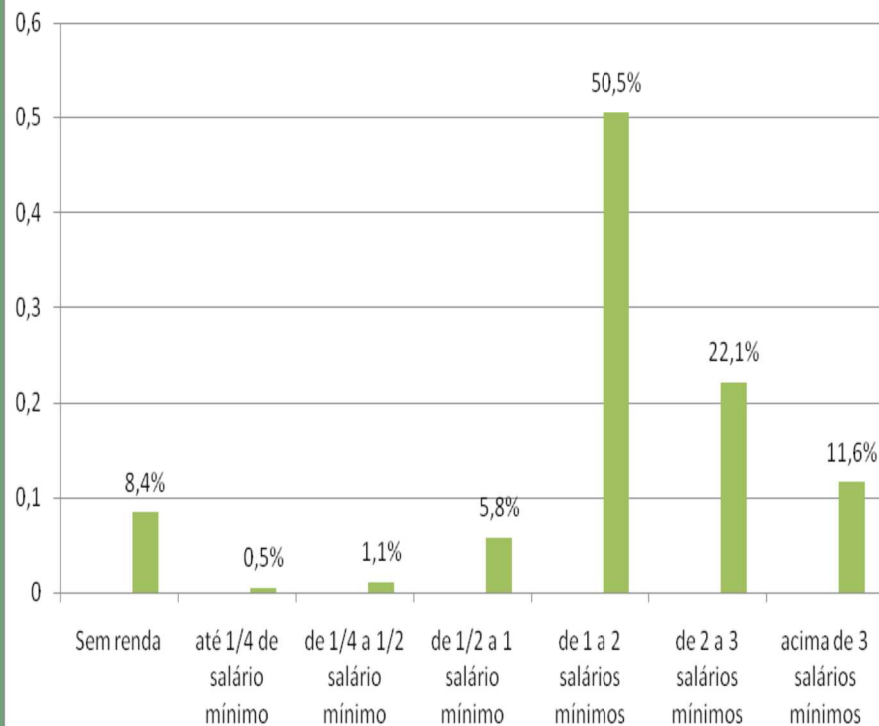
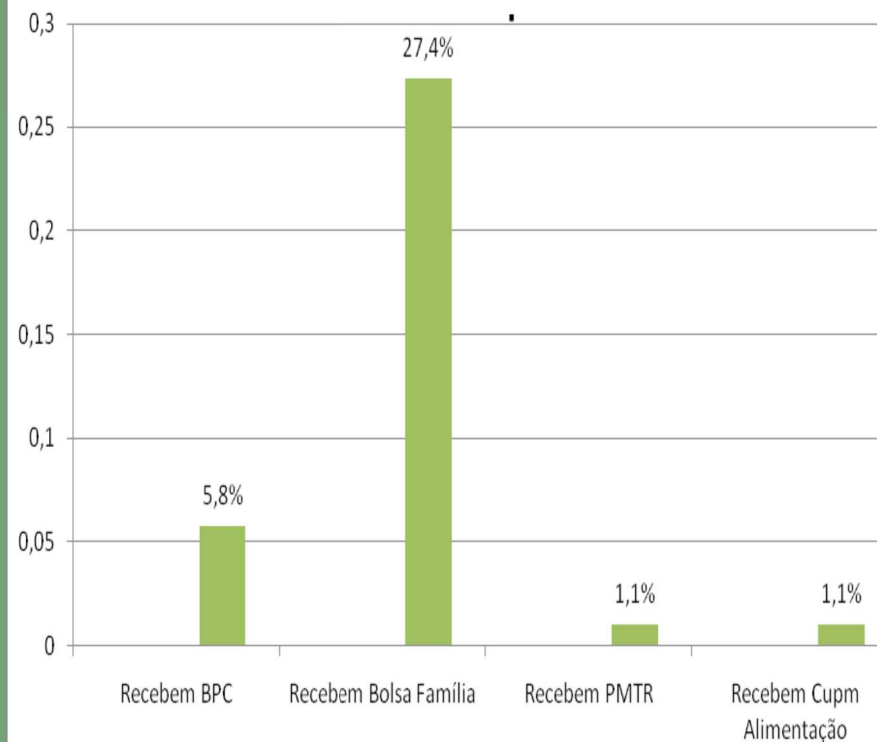


Gráfico 04 – Recebimento de Benefícios



PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

Tabela 04 - Idade e Escolaridade dos responsáveis pelos domicílios

Gráfico 05 - Idade do Responsável Familiar

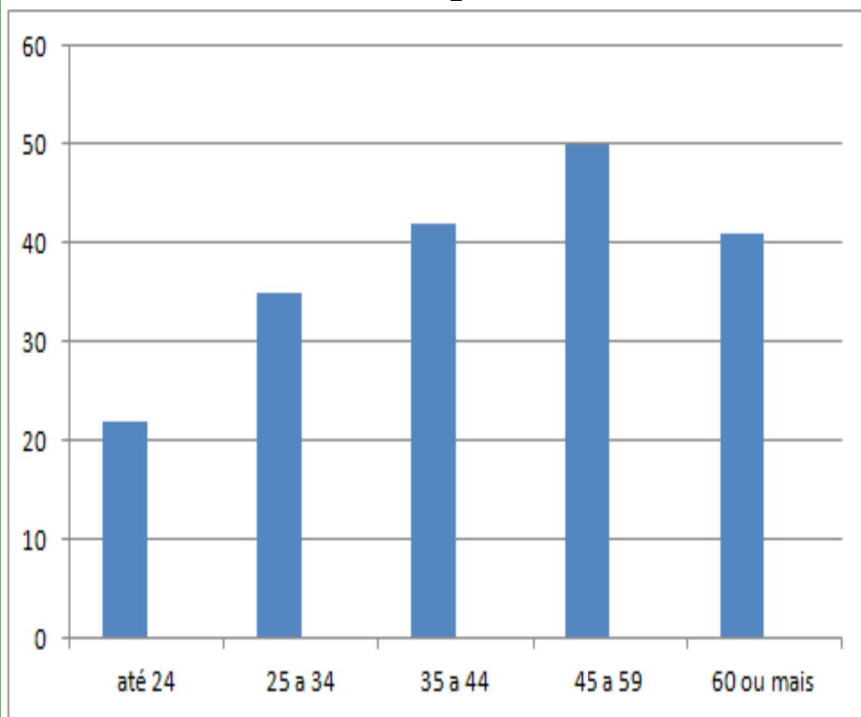
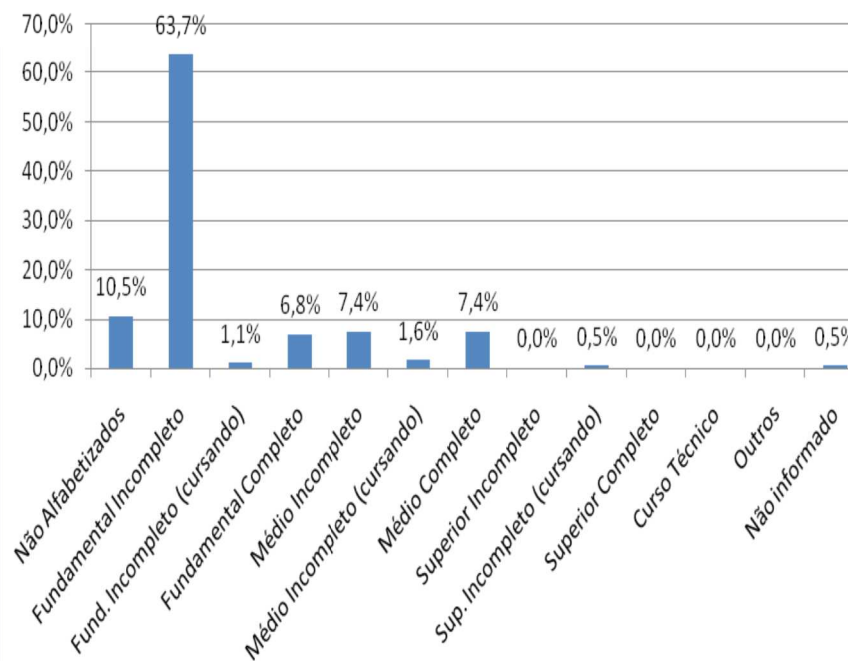


Gráfico 06 - Escolaridade do Responsável Familiar



PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

Categoria: Projetos, Ações, Planos e Programas voltados para a produção e/ou gestão de HI

4. PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - JARDIM LESTE OESTE

Objetivos do Projeto

- I. Garantir o direito à moradia, por meio da regularização da ocupação , com a titulação de seus ocupantes.
- II. Estabelecer medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais visando à regularização do NUIC;
- III. Identificar os instrumentos adequados para regularização fundiária da Favela Leste Oeste;

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

JARDIM LESTE OESTE – Prazo de execução do projeto de Regularização Fundiária, considerando a Fases 01 e a Fase 02

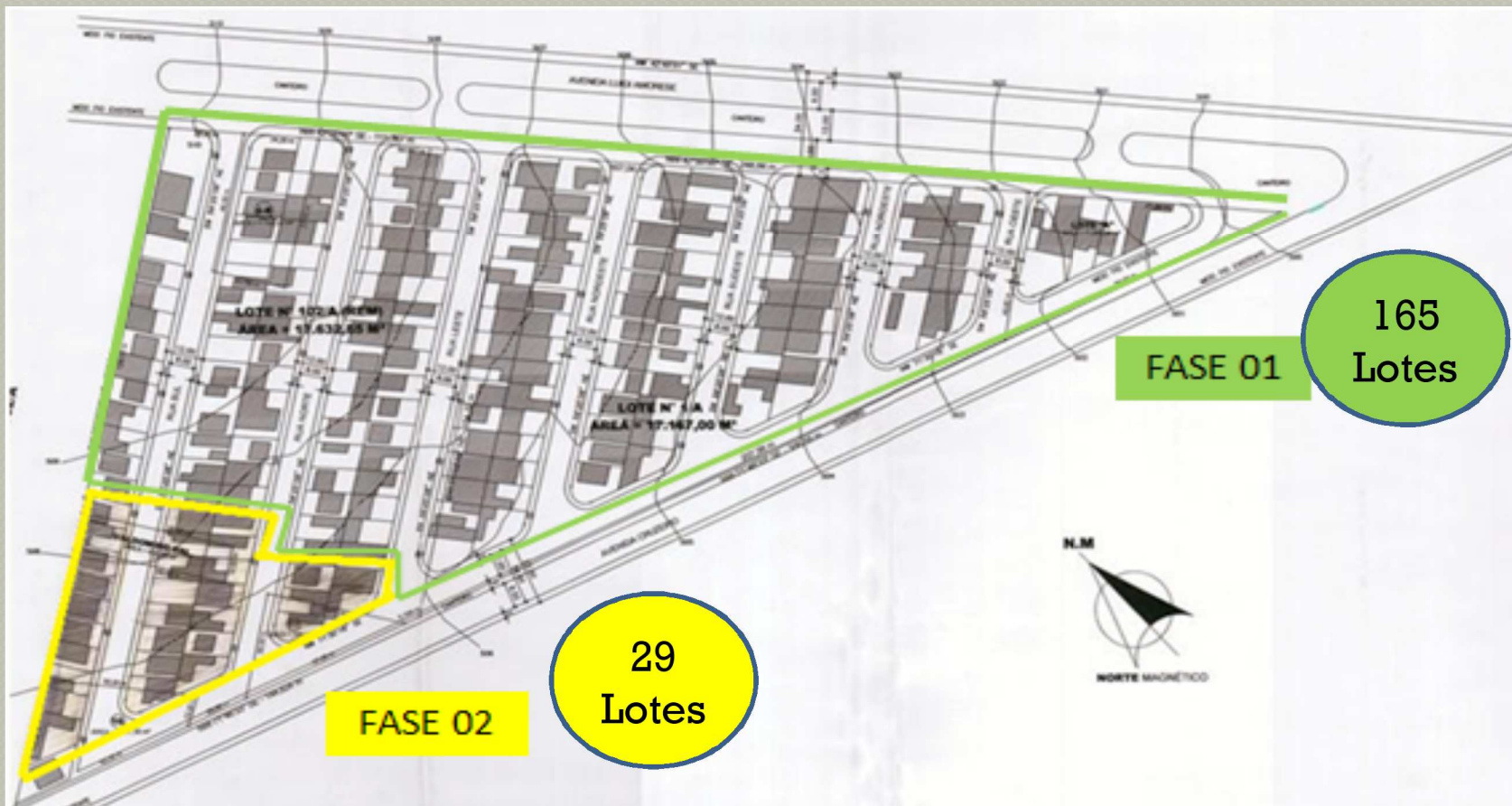
Tabela 05 – Prazo de Execução, considerando as datas de início em conclusão de cada uma das Fases

FASE	Nº LOTES	INICIO	CONCLUSÃO
FASE 01	165	2013	2015
FASE 02	29	2015	2020

COHAB-LD 2020

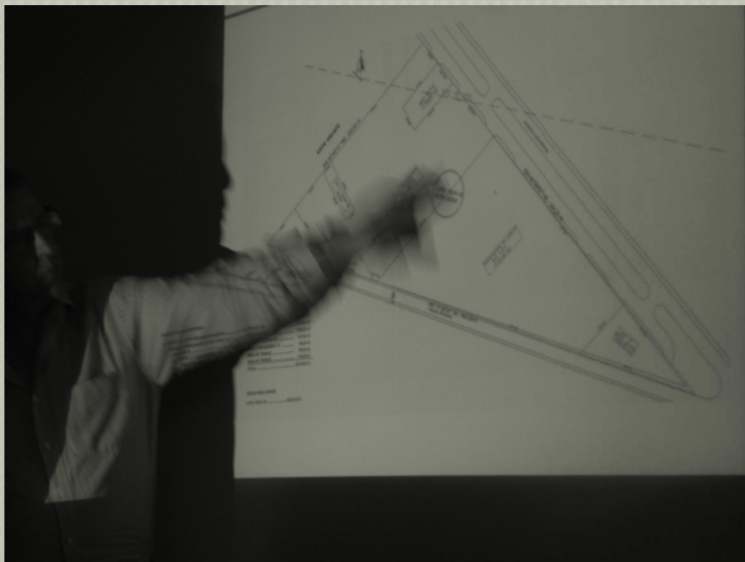
PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

Estratégia Adotada



PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

2015 – COHAB-LD apresenta o Projeto de Regularização Fundiária à comunidade



PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

PARTICIPAÇÃO DA COMUNIDADE: CAPU



PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

Jardim Leste Oeste - 2015 - Entrega Escritura Fase 01



PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

JARDIM LESTE OESTE – FASE 02 - 29 Lotes



MAPA DE AUTO DE DEMARCAÇÃO - Artigo 57, da Lei nº 11.977/2009



Aprovamos Planta de Auto de demarcação das áreas de terras com 600,00 m² e 796,17 m², situadas no lote 102-A, destacadas do lote 102 da Gleba Ribeirão Cambé, conforme processo nº 7.117/2016, e transcrição nº 9.864 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, para fins de regularização fundiária consolidada.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTOS
Aprovado em: 29 de 01 de 2016
Nº do Cadastro: 018

SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COHAB - Companhia de Habitação de Londrina
Cadastrado em: 29/01/2016

PLANTA Folha ÚNICA

OBJETO: AUTO DE DEMARCAÇÃO DAS ÁREAS DE TERRAS COM 600,00 m² E 796,17 m², SITUADAS NO LOTE 102-A, DESTACADAS DO LOTE 102 DA GLEBA RIBEIRÃO CAMBÉ - MUNICÍPIO DE LONDRINA/PR, CONFORME TRANSIÇÃO Nº 9.864 DA 1ª CRI, PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA CONSOLIDADA.

LOCAL: JARDIM LESTE-OESTE - SETOR 2

PROPRIETÁRIO: COHAB/LD - Companhia de Habitação de Londrina

ÁREAS:

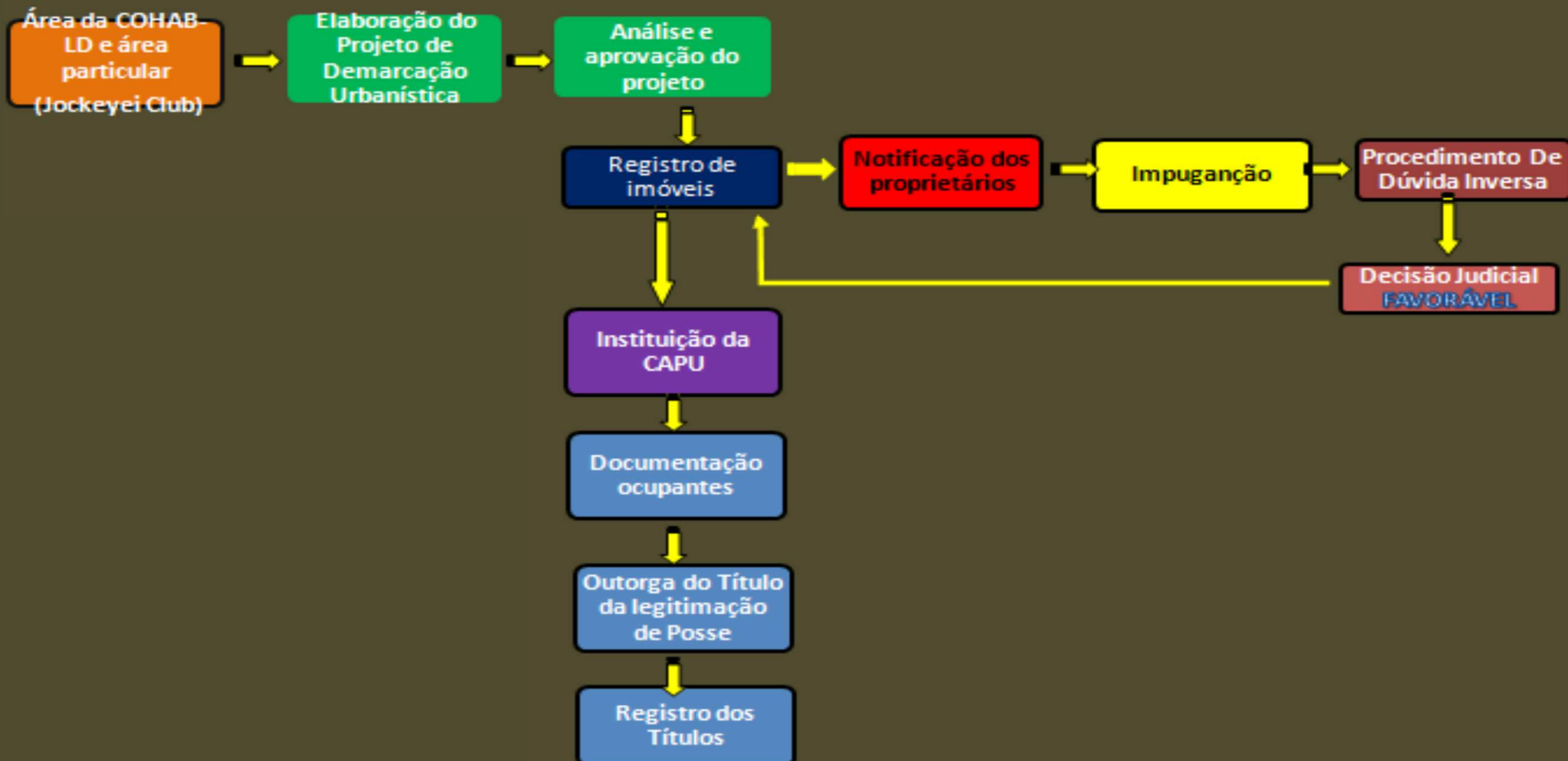
ÁREA DE TERRAS COM 600,00 m ²	ÁREA DE TERRAS COM 796,17 m ²	TOTAL
ÁREA DE TERRAS COM 600,00 m ²	ÁREA DE TERRAS COM 796,17 m ²	1.396,17 m ²

PROPRIETÁRIO: *Cláudio W. da Silva*
AUTOR DO PROJETO: *Eng.º Carlos*
RESPONSÁVEL TÉCNICO: *Eng.º Carlos*

CADASTRO APROVAÇÃO: 29/01/2016

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

FLUXOGRAMA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – ÁREA PARTICULAR AUTODEMARCAÇÃO – JARDIM LESTE OESTE – Setor 02



PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

TABELA 06: QUADRO RESUMO DOS INVESTIMENTOS APORTADOS

AÇÕES	VALORES (R\$)
Infraestrutura Básica	10.042.000,00
Trabalho Social	35.000,00
Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária	20.000,00
Despesas Administrativas	14.500,00
TOTAL	10.111.050,00

COHAB -LD 2020

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA DIRETAMENTE NO
PROJETO:

Tabela 07 - Equipe Técnica Multidisciplinar

02 Assistentes Sociais

04 Aux. Administrativos

01 Administrador

01 Advogada

01 Engenheiro Agrimensor

01 Engenheiro Civil

02 Estagiários Ciências Sociais

02 Estagiários de Serviço Social

02 Sociólogas

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

5. PAPEL DOS PARCEIROS NO PROJETO:

AGENTE	PAPEL NO PROCESSO
COHAB-LD	Enquadramento da área, medidas técnicas jurídicas, sociais, administrativas para regularização e promover a articulação com todos os parceiros envolvidos
Comunidade	Participar ativamente das decisões, apresentar documentos necessários e contribuir nas articulações políticas;
Secretaria de Obras	Análise e aprovação dos projetos
Cartório de Registro de Imóveis	Atender aos pressupostos legais da Regularização Fundiária
Judiciário	Analisar e deliberar para garantir a aplicação da Lei nesse processo
Proprietários privados	Acatarem a sentença

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

6. JARDIM LESTE OESTE - LIÇÕES APRENDIDAS

1. O primeiro desafio é convencer os parceiros para a aplicação da Lei
2. O conhecimento da cadeia sucessória faz toda diferença na solução de litígio;
3. Cada NUIC tem suas especificidades e por isso é necessário ampla discussão envolvendo a comunidade, equipe técnica e órgãos públicos para definir, de forma legal e democrática, a melhor estratégia para regularização;
4. Apesar dos ocupantes preencherem aos requisitos para requerer a Usucapião Coletiva, a estratégia não demonstrou ser a forma mais eficaz para obter a propriedade (custas com honorários advocatícios e demais procedimentos, até o recebimento do título);
5. A opção pelo procedimento faz toda a diferença na garantia do direito, nesse caso a **Demarcação Urbanística** foi a mais adequada, pois, proporcionou o reconhecimento da posse, que será convertida em propriedade aos moradores, de forma gratuita e segura;
6. É necessário ter interesse em resolver o problema da comunidade, não apenas da propriedade;
7. Quando não há uma cartilha pronta para ser aplicada, é preciso acreditar que é possível, ter coragem para ousar, mobilizar, buscar ferramentas e construir caminhos para garantir o direito dos mais vulneráveis e deixar um legado para que outros possam se beneficiar também;
8. Fundamental que seja definido um GESTOR para o projeto de Regularização Fundiária.

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

7. MONITORAMENTO E CONTROLE

Acompanhamento das entradas e saídas no fluxo dos processos, tanto na Fase 01 quanto na Fase 02;

Visitas periódicas na área para garantir informações atualizadas sobre situação da ocupação – Fase 01 e Fase 02;

Acompanhamento dos prazos e movimento do *Procedimento de Dúvida Inversa* - Fase 02;

Estabelecimento de um plano de comunicação, que permitiu a Articulação constante com os parceiros do projeto para alinhamento em relação a metodologia e estratégias que pudessem dar celeridade nos encaminhamentos;

Sistematização das informações: Registro de todas as ocorrências e intercorrências em todos os processos

Democratização do processo, com a participação integrada da equipe e da comunidade em todas as fases do processo; (CÁPU)

Definição de gestor específico para o projeto, com controle de todas as etapas

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COHAB-LONDRINA

8. JARDIM LESTE OESTE - ARCABOUÇO LEGAL

Constituição Federal 1988

Lei Federal 11.977/2009

Lei Municipal N° 9866/2005

Lei 13.465/2017

Medida Provisória 2.200 (2001)

Estatuto da Cidade (2001)