SELO DE MÉRITO ESPECIAL ABC/FNSHDU

EDIÇÃO 2022

**TEMA**: Soluções que transformam e garantem o direito à moradia digna.

**Nome do Programa:** Programa deLotes Urbanizados - Residencial Jequitibá.

**Data de criação:** 19 de agosto de 2021 (RESOLUÇÃO – CAD N° 002/2021)

**Público alvo:** Famílias com renda de até 3 salários-mínimos, cadastradas na COHAB-LD, residentes em Bairros e em área de risco localizados no entorno do empreendimento, conforme limites definidos em mapa da Poligonal. (Anexo 01)

**Requisitos de Enquadramento no Programa:**

**I.** Estar inscrito no cadastro da COHAB-LD, conforme Resoluções internas que regulamentam e orientam este cadastramento;

**II.** Morar há mais de 05 anos no Município de Londrina;

**III.** Não ter recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários Municipais, Estaduais ou da União, Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, Fundo de Desenvolvimento Social - FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas as subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de Construção para fins de conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional;

**IV.** Não constar registrado no Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT);

**V.** Não ser proprietário, cessionário ou promitente comprador de imóvel urbano ou rural;

**VI.** Apresentar as certidões negativas exigidas por lei.

1. **Situação pré-existente que levou a criação do Programa:**

**a) Contexto**

Diante dos reflexos que a pandemia desenhou na economia global e também local, o município de Londrina tomou medidas para mitigar os efeitos sociais da crise, devido ao agravamento da questão social e os cortes de orçamento do Governo Federal para edificação de novas moradias, que impactou diretamente na vida das famílias mais vulneráveis. No Município, o número de famílias ocupando áreas irregulares está próximo de 4.000 e as alternativas oferecidas pelos Programas existentes, não permitem a inclusão desse público na aquisição da casa própria. São famílias com emprego informal, com restrições de crédito e com dificuldade até mesmo para locação de uma moradia digna, sendo que a alternativa encontrada é construir em áreas irregulares, inadequadas para edificação. Diante dessa realidade, surgiu a ideia de oferecer a essas famílias a possibilidade de construir em lotes regulares. Na expectativa de responder à demanda por moradia, dada as limitações da Política Nacional de Habitação e a ausência de recursos orçamentários municipais para a habitação, a COHAB/LD desenvolveu o Programa de Lotes Urbanizados. O Programa que tem a finalidade de oferecer, à família de baixa renda, **Lotes**, em áreas localizadas no perímetro urbano, em locais dotados de infraestrutura básica, aptos a receber construção de moradias, com condições especiais de comercialização por meio da Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-LD.

O Programa define alguns requisitos básicos de enquadramento, exigindo apenas uma renda de, no mínimo um salário mínimo, sem impedimentos quanto a restrição de crédito e ainda oferece um ano de carência para iniciar o pagamento das parcelas.

Tendo em vista o público alvo, a COHAB-LD se propôs a oferecer também a assistência técnica gratuita, uma vez que as famílias de baixíssima renda têm dificuldade para contratação desse serviço. Além disso, já possuem a cultura da autoconstrução sem muitas vezes, respeitar as boas práticas da construção.

Dessa forma, a família pode iniciar a construção da moradia.

No residencial Jequitibá, dos 331 lotes disponibilizados em edital, foram atendidas 250 famílias oriundas de uma Ocupação irregular denominada “Nossa Senhora Aparecida”, que fica na poligonal do empreendimento. Trata-se de uma área particular, em litígio, ocupada por aproximadamente 650 famílias. São construções precárias, sem saneamento, com água e energia elétrica clandestinas.

O Programa é uma estratégia para promover o resgate da cidadania, possibilitando a inserção da família no contexto da cidade. Inclusão Social através da associação à Programas de Capacitação e Geração de Renda, do resgate da dignidade, levando a autogestão da sua moradia, dando um endereço fixo e permanente.

1. **Etapas:** Aprovação do projeto pela Presidência; Publicação de edital; Convocação/comunicação; Manifestação de interesse; Indicação da família e formalização do contrato

a) **Aprovação da Presidência** - Após aprovação do escopo do Programa, elaborado com a participação de técnicos de todos os setores da Companhia, foi aprovado pela Presidência e regulamentado por Resolução, aprovada pelo Conselho Administrativo Administração da COHAB-LD.

b) **Publicação de edital** - O lançamento do Programa foi feito por meio de Edital, (Anexo 02) publicado no Jornal Oficial do Município e disponibilizado no site da COHAB-LD com a descrição do produto oferecido, localização dos lotes, requisitos de enquadramento, critérios de hierarquização, prazo de financiamento e documentação necessária para manifestação de interesse do público alvo.

c) **Convocação/comunicação**: A divulgação do Programa foi feita à comunidade externa e interna da COHAB-LD, conforme Plano de Comunicação (**Anexo 03).**

Responsáveis: Diretorias Presidência e Administrativa/Financeira, Departamento Imobiliário e Departamento Técnico/Seção Social.

d) **Manifestação de interesse** - A manifestação de interesse por parte do público alvo foi feita mediante a apresentação da documentação, conforme definido no Edital, com a abertura de Protocolo no SIP (Sistema Integrado de Processos) ou SEI (Sistema Eletrônico de Informações) com a documentação, que será encaminhada para avaliação do setor competente.

Responsável pelo atendimento às famílias: Seção de Atendimento e Seção Social

e) **Indicação da família e formalização do contrato** - A seleção das famílias foi feita pelo Departamento Técnico/Seção Social, por meio de enquadramento nos critérios e análise indicadores sociais previamente estabelecidos e com pontuação de vulnerabilidade. O cálculo de prestações e taxas, bem como a formalização do contrato é de responsabilidade do Departamento Imobiliário/Seção de Comercialização.

1. **Estratégia adotada:** Disponibilizar lotes urbanizados à famílias de Baixa renda para que construam de forma regular em área regularizada e estabelecer parcerias para fortalecer o Programa.
2. **Legislação pertinente – mencionar resumidamente:**

RESOLUÇÃO – CAD N° 002/2021, de agosto de 2021

1. **Regulamentações infra legais – mencionar resumidamente:** O loteamento e os lotes do Programa deverão seguir os padrões urbanísticos previstos em Leis Municipal: Lei nº 7485/1998 - Lei de Uso e ocupação de Solo, Lei nº 11.381/2011 - Código de Obras do Município e Lei nº 12.236/2015 - Lei de Parcelamento do Solo.
2. **Quantidade de Projetos que farão parte deste Programa (quando for o caso):** Ameta para 2022 é executar 03 loteamentos

**Sub-projetos**: Assistência técnica; Doação de materiais; Geração de renda; Padrão de energia; Programa caixa d´água boa; Horta comunitária

1. **Existência de local para sua implantação (quando for o caso):** Abrangerá áreas de propriedade da COHAB-LD, áreas adquiridas com recursos do Fundo Municipal de Habitação, parcerias com agentes financeiros ou outros agentes público/privados (Estado e União), áreas desapropriadas ou desafetadas e transferidas à COHAB-LD, conforme prevê o Estatuto Social da Companhia.
2. **Orçamento indicando quanto já foi empregado e a previsão para o próximo ano ou anos (se for o caso):**

2022: R$ 5,2 milhões destinados à infraestrutura (rede de água potável, esgotamento sanitário, galerias pluviais, pavimentação asfáltica, sinalização viária, iluminação pública, rede de energia elétrica).

2023: A definir

1. **Fontes de recursos:** Recursos próprios da COHAB-LD, podendo ainda ser de outras fontes, como dos acionistas da empresa e do Fundo Municipal de Habitação.
2. **Equipe Técnica envolvida:** Assistente Social; Socióloga, Administrativo; Engenheiro Civil; Advogados; Arquitetos;
3. **Resultados esperados:** Implantação de lotes urbanizados para construção de moradias à população de baixa renda.
4. **Resultados alcançados:**
5. 331 famílias de baixa renda atendidas
6. 42 projetos de UH em execução e outros 45 em fase final de aprovação para início das obras com assistência técnica gratuita as famílias. Algumas unidades já começaram a ser construídas segundo o padrão feito pela equipe técnica da Companhia;
7. 20 padrões de energia já instalados, nos lotes onde as unidades estão em construção e a família não possui condição objetiva para adquirir as suas próprias custas;
8. Primeiro Curso de capacitação em técnica de vendas concluído e inclusão de empregos para 16 famílias;
9. Cursos de capacitação para pedreiro, azulejista em andamento;
10. Horta Comunitária em fase de implantação em terreno ao lado do empreendimento.
11. **Problemas/dificuldades enfrentados para a implementação do programa: natureza política/legal, financeira, costumes administrativos etc.:**

Uma das dificuldades enfrentadas tem sido a renda das famílias, que é insuficiente para dar celeridade na edificação das moradias.

1. **Indicadores e resultado:**
2. 331Termos de Ocupação Prévia assinados
3. Horta Comunitária em implantação
4. 100% das famílias com acesso ao saneamento básico
5. 100% das famílias com acesso á terra legal para edificar as moradias
6. 075 % das famílias atendidas com origem de moradias precárias, em ocupação irregular (Anexo 04)
7. Assistência Técnica Gratuita a todas as famílias beneficiadas
8. Padrão de energia elétrica garantido as famílias mais vulneráveis
9. **Entidades parceiras:** CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia), CEAL (Clube de Engenharia e Arquitetura de Londrina), SINE (Sistema Nacional de Emprego), CEPAS (Centro de Esperança de Amor Social), escritórios de práticas Jurídicas. (Anexo 05)
10. **Órgãos da administração direta e indireta envolvidos:** COHAB-LD; Prefeitura Municipal de Londrina – PML; Conselho Municipal de Habitação de Londrina; Conselho Gestor do FMHL.

**COHAB-LD:** Implantação e implementação do Programa; Seleção das áreas, implantação da infraestrutura e definição de estratégias técnicas, jurídicas e políticas para atendimento dos princípios legais; publicação dos editais; realização do trabalho social para seleção das famílias e demais eixos importantes a serem desenvolvidos neste processo; formalização e gerenciamento dos contratos de financiamento.

**Prefeitura Municipal de Londrina - PML:** Aprovação dos projetos e aporte de recursos para infraestrutura, quando necessário.

**Conselho Municipal de Habitação de Londrina:** Acompanhar a implantação e execução do Programa;

**Conselho Gestor do FMHL:** Oferecer aporte financeiro ao Programa, por meio de convênios.

1. **Lições aprendidas:**

1. A parceria Público privada é fundamental para o sucesso do Programa e precisa ser ampliada para produzir mais impactos positivos na vida das famílias;

2 . O Programa de Lotes Urbanizados é importante, entretanto, não substitui outras iniciativas para família de baixíssima renda;

3. O trabalho social é de fundamental importância para o alcance dos objetivos do Programa;

4. O lote urbanizado permite às famílias participarem efetivamente do processo, desde a escolha do projeto até a construção da UH

1. **Como se dá a formalização da parceria entre os entes públicos, quando houver, quais as instâncias de aprovação e quais os critérios de priorização e seleção.:**
2. **Da formalização de parcerias**: Por meio de convênios com órgãos envolvidos.
3. **Instâncias de aprovação**:
4. Do Programa: Diretoria e Conselho Administrativo da COHAB-LD.
5. Dos Projetos de Parcelamento das áreas do Programa: Secretaria de obras do Município.
6. Dos Sub-projetos: A aprovação ocorre entre os órgão envolvidos e a COHAB-LD.
7. **Critérios de Priorização e Seleção:**

A seleção das famílias para o Programa de Lotes Urbanizados prioriza os residentes do entorno do empreendimento, com renda entre 01 e 03 salários mínimos. A hierarquização da demanda é feita com base em uma pontuação gerada a partir de indicadores de vulnerabilidade, atribuída por Assistente Social.

Requisitos para enquadramento no processo de seleção:

**I.** Estar inscrito no cadastro da COHAB-LD, conforme Resoluções internas que regulamentam e orientam este cadastramento;

**II.** Morar há mais de 05 anos no Município de Londrina;

**III.** Não ter recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários Municipais, Estaduais ou da União, Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, Fundo de Desenvolvimento Social- FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas as subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de Construção para fins de conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional;

**IV.** Não constar registrado no Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT);

**V.** Não ser proprietário, cessionário ou promitente comprador de imóvel urbano ou rural;

**VI.** Apresentar as certidões negativas exigidas por lei.

Londrina, 27 de outubro de 2022