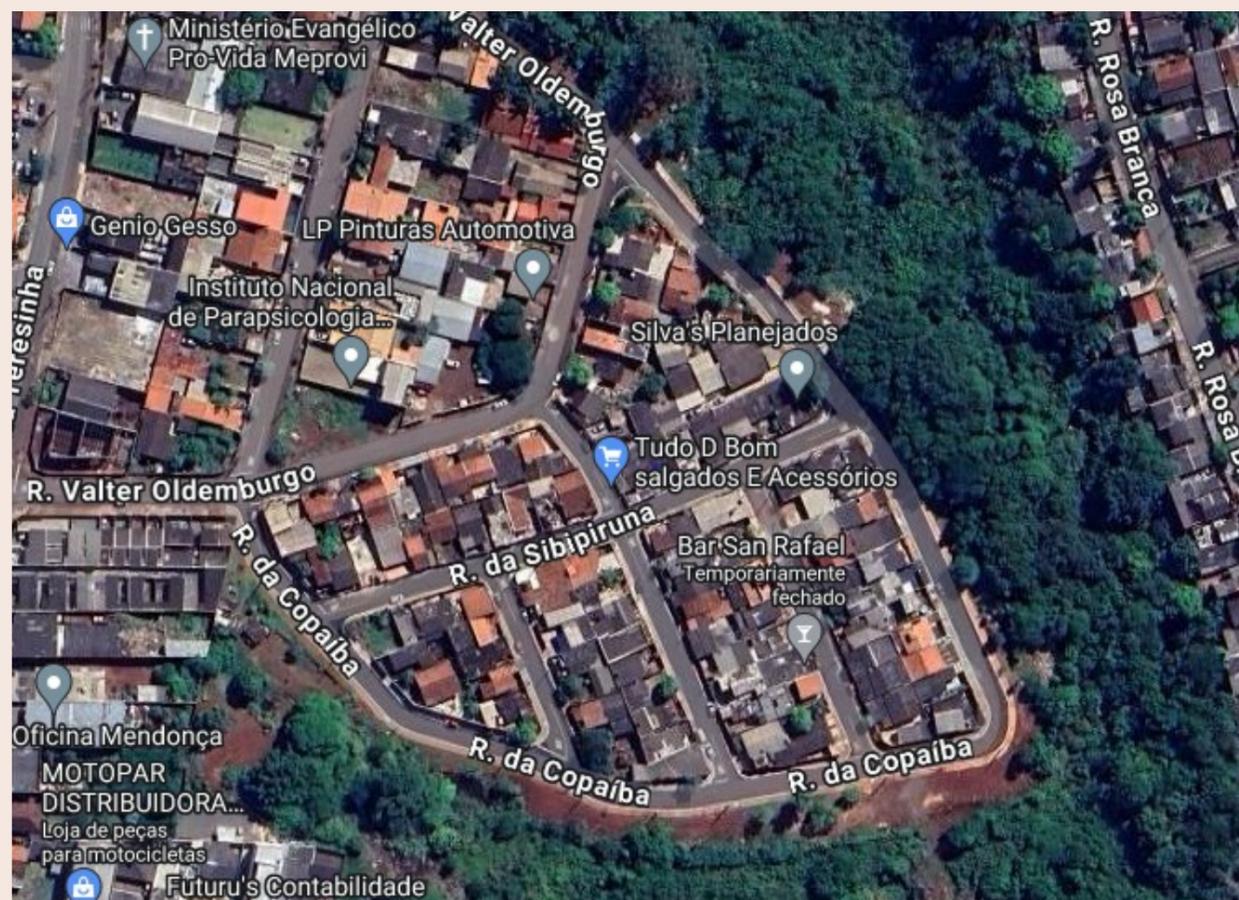


CATEGORIA: Projetos voltados para a produção e/ou gestão de HIS -  
Regularização Fundiária em local específico

Jardim São Rafael 2 - Município: Londrina – PR

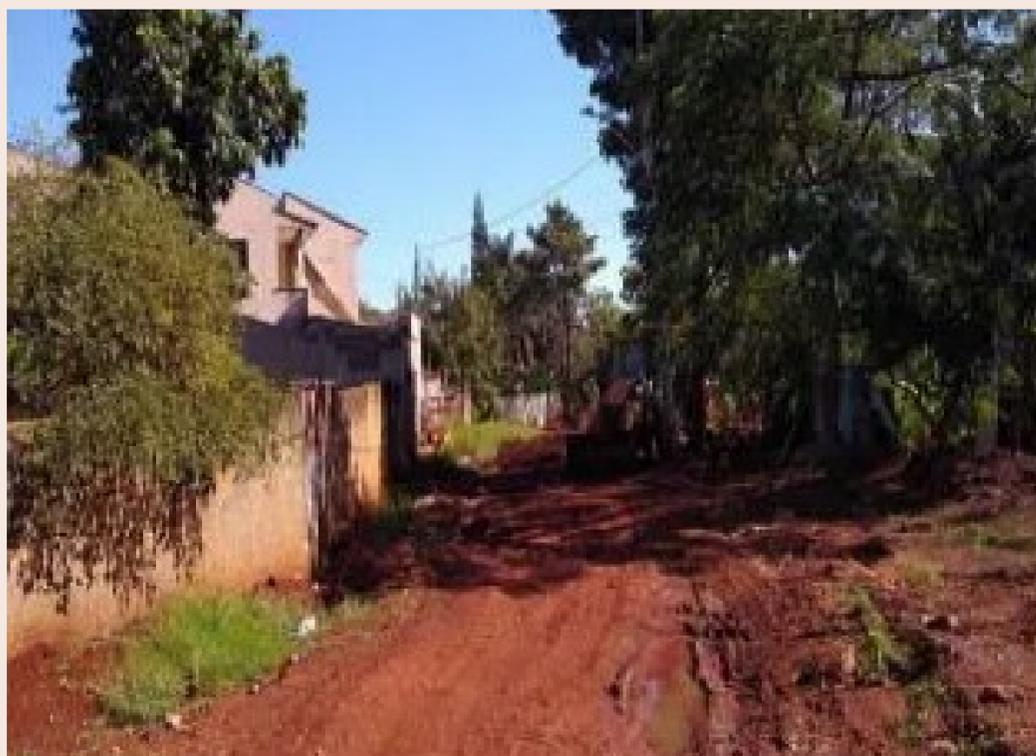


Jardim São Rafael 2 - 2023

## 1. ANTECEDENTES DO PROJETO

O projeto de Regularização Fundiária do São Rafael 2 consiste na inclusão desse Núcleo Urbano Informal (NUIC) na cidade legal, oferecendo às famílias uma melhor qualidade de vida, segurança da posse e da propriedade do imóvel, com instalação da rede de água, esgoto, energia elétrica, galerias pluviais, asfaltamento, e a titulação dos ocupantes.

Assim, por meio da Regularização Fundiária Urbana (Reurb-S), a Prefeitura de Londrina garante o direito à moradia àqueles que residem em assentamentos informais localizados nas áreas urbanas e essas famílias passam a contar com o título de propriedade registrado em cartório.



OI São Rafael (2019)



Jardim São Rafael 2 (2023)

## 1. ANTECEDENTES DO PROJETO - Histórico



O Núcleo Urbano Consolidado São Rafael surgiu no final da década de 90, quando algumas famílias de baixa renda ocuparam a área de propriedade da COHAB-LD, se estendendo até a área de manancial de preservação ambiental, situada próxima à nascente do Córrego Londrina. Além disso, anteriormente era utilizada para descarte clandestino de entulhos diversos, sendo esse um dos motivos que, até então reunia dificuldades para regularização.

## 1. ANTECEDENTES DO PROJETO - Enquadramento em Reurb-S



Após aprovação do novo marco regulatório da Regularização Fundiária, (Lei Federal 13.465/2017 e Lei Municipal 13.215/2021) a área foi enquadrada em Reurb-S e a COHAB-LD fez os estudos técnicos e desenvolveu o Projeto de Regularização Fundiária.



De acordo levantamento realizado em 2017, a COHAB-LD registrou nessa ocupação um total de 109 moradias com mais de 50% de famílias de baixa renda, que serviu de base para enquadramento da área em Regularização Fundiária de Interesse Social - (Reurb-S).

## 2. OBJETIVOS DO PROJETO

Geral: Garantir melhor qualidade de vida às famílias de baixa renda do Jardim São Rafael 2 por meio do acesso legal a moradia digna.

Específicos:

I - Garantir o direito a moradia, por meio da regularização da ocupação, com a titulação de seus ocupantes;

II - Instituir medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais visando à regularização do Núcleo Urbano Informal Consolidado;

III – Estimular e Facilitar a participação dos beneficiários nas etapas do processo de regularização



### 3. LOCAL DA INTERVENÇÃO



Jardim São Rafael 2 - Localizado na Região Leste de Londrina/PR e composta pelas ruas: Walter Oldemburgo, Canafistula, Peroba Rosa, Sibipiruna. Ingazeiro, Amoreira e Paulo Augusto dos Santos.

## 4. PÚBLICO ALVO - BENEFICIÁRIOS



Prefeito Marcelo Belinati e moradora no Jardim  
São Rafael 2 (20/01/2023)

- Beneficiários diretos: Ocupantes da área, totalizando as 107 famílias.
- Beneficiários Indiretos: Moradores dos Bairros do entorno, setor de Arrecadação do Município (cobrança de IPTU) e Concessionárias de água e energia elétrica (por conta da regularização do fornecimento dos serviços à comunidade)
- Prazo de Execução: 20 MESES

## 6. ESTRATÉGIA ADOTADA

Projeto Urbanístico ajustado conforme a realidade já consolidada do NUIC;

Manutenção da maioria dos ocupantes no NUIC, com apenas um reassentamento de uma família que residia no Fundo de Vale, em área de preservação;

Processo participativo, com enfoque na participação da comunidade nas decisões de maior impacto;



## 6.1 Período de obras



Muitos desafios no processo: das obras até a titulação



Terra contaminada



Esgoto a céu aberto



*Projetos da rede antiga fornecidos pela Sanepar divergentes da realidade local*



Postes no meio da rua

## 6.1 Período de obras



Pavimentação



Desafio: Córrego alagando a Rua



Equipe Social in loco

## 7. QUADRO RESUMO DE INVESTIMENTOS APORTADOS

SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA EXECUTADOS	Valores em reais
Serviços Topográficos	R\$ 11.031,59
Pavimentação, rede de água, esgoto, calçadas	R\$1.632852,01
Arborização (árvores e gramas nas áreas verdes)	R\$ 5.467,39
Outros	R\$ 1.780.954,87
<b>TOTAL da obra</b>	<b>R\$ 3.430.305,86</b>



## 8 – EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA DIRETAMENTE NO PROJETO

Técnico	Função
01 Advogado(a)	Análises jurídicas do processo
01 Assistente social	Trabalho social com as famílias
01 Administrativo	Gestão de contrato de obras, coleta e análise documental e todo trabalho administrativo da regularização fundiária
01 Administrativo	Gestão de contrato de obras, trabalho administrativo da regularização fundiária
02 Engenheiro civil	Elaboração de projetos e fiscalização de obras
01 Sociólogo	Trabalho social com as famílias
06 Estagiários	Apoio em todas as ações do trabalho social com as famílias

## 9- PAPEL DOS PARCEIROS NO PROJETO

Parceiros	Participação
Empresa executora da obra	Além de cumprir com o contrato, ter habilidade e sensibilidade para lidar com os imprevistos da obra
População beneficiária	Colaboração para passar por todos os infortúnios do período de obras
Cartórios	Fornecer documentação gratuita para os moradores em vulnerabilidade, permitindo o acesso á cidadania e registro de FCR
NPJ - Unopar	Atendimento gratuito para regularização da situação civil das famílias
Concessionárias de água e luz	Inclusão das famílias em programas sociais
Secretarias municipais	Fornecimento de documentos, inclusão em programas de transferência de renda

## 10 - RESULTADOS ALCANÇADOS

- a) Melhoria das condições urbanísticas e ambientais, em relação à situação de ocupação informal
- b) anterior, com acesso ao saneamento básico;
- b) Criação unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano, constituindo sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- c) Ampliação do acesso à terra urbanizada, priorizando a permanência dos ocupantes na área;
- d) Promoção da integração social e a eliminação de algumas barreiras que impediam os ocupantes ao acesso à geração de emprego e renda;
- e) Garantia do direito social à moradia digna, às condições de vida adequadas, a efetivação da função social da propriedade e a eficiência na ocupação e uso do solo;
- f) Participação efetiva da comunidade em todo o processo.



## 11 - LIÇÕES APRENDIDAS E PRINCIPAIS DESAFIOS ENFRENTADOS

- **DIAGNÓSTICO**, deve ser mais detalhado acerca da situação dos imóveis construídos para melhor definição de estratégias específicas para facilitar a execução das obras.
- A boa **COMUNICAÇÃO** com a comunidade facilita o enfrentamento dos imprevistos durante o processo de regularização fundiária .
- Nem sempre os projetos fornecidos pelas Concessionárias condizem com as instalações *in loco*.
- Os **RECURSOS** aportados para o Projeto de Regularização Fundiária não podem se limitar à execução do projeto urbanístico e sim, a todas as soluções , incluindo as sociais e ambientais.



## 12- PONTOS A DESTACAR



Interesse da comunidade em , mesmo em tempo de pandemia



Trabalho social para habilitação e mediação de conflitos



Parceria com entidades do entorno



## 11 – Estratégias de monitoramento

<b>Estratégias</b>	<b>Instrumentos</b>	<b>Responsáveis</b>
Envolvimento da CAPU	Reuniões periódicas	Social/Técnico
	Vistorias na obra	Técnico
	Visita aos moradores	Social
Trabalho de Campo	Visitas en loco	Equipe Social e Técnico
Registros/documentação de todo trabalho	Fotografias, planilhas de controle	Social/Técnico
<b>Articulação REDE suporte Social</b>	Mobilização da rede	<b>Social</b>

**MARCELO BELINATI MARTINS**

Prefeito de Londrina

**BRUNO UBIRATAN**

Diretor Presidente da COHAB-LD

**EDIMILSON PINHEIRO SALLES**

Diretor Administrativo Financeiro da COHAB-LD

**LUIZ CÂNDIDO DE OLIVEIRA**

Diretor Técnico da COHAB-LD