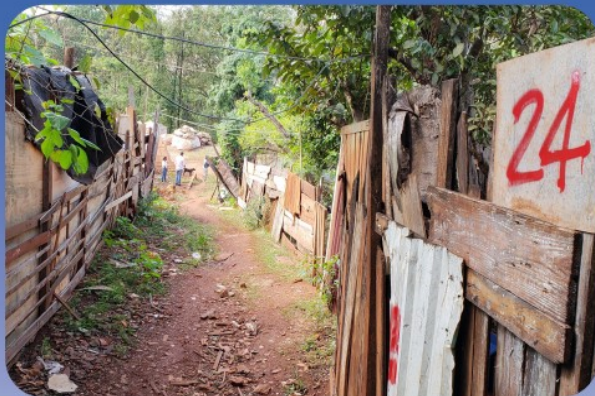


# Parceria entre COHAB LD e PML



## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (fase) – VILA MARIZIA 2

Jul • 2023  
ANTES



Ago • 2023  
DURANTE

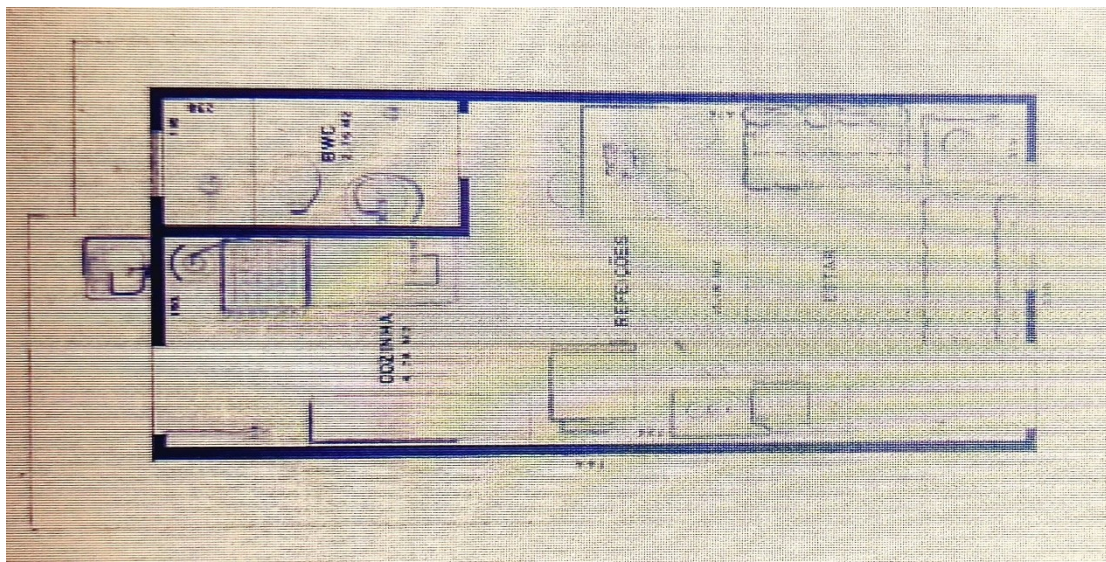


Jul • 2024  
DEPOIS



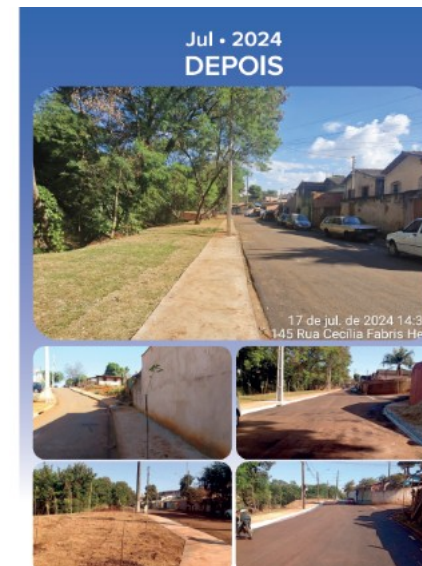
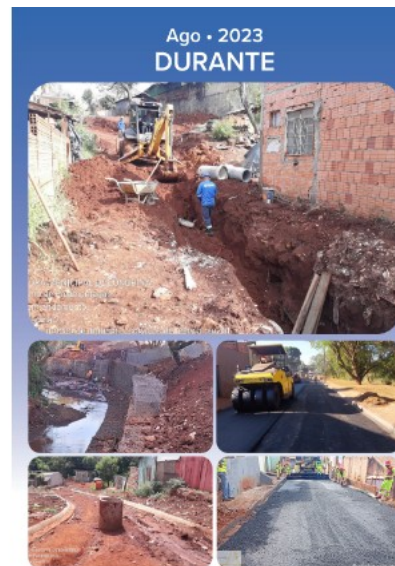
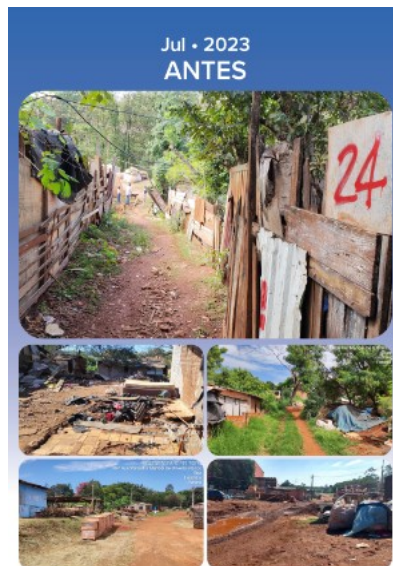
## Antecedentes do Projeto

- Trata-se de área pública invadida, desde 1960, por barracos precários e improvisados, por famílias oriundas da zona rural. Somente no início de 1980 os moradores conseguiram acesso à água e luz.
- Em 1989, a COHAB LD inicia discussões com a comunidade sobre projeto e construção de habitações, que, sem muitos recursos financeiros, concordam em levantar as casas pelo sistema de mutirão. A PML adquiriu máquina pra fazer tijolos de resíduos da construção civil e em 1992 iniciou-se a construção de das casas, assessorados tecnicamente pela COHAB LD. Em 1997 foram concluídas 68 Unidades Habitacionais, restando ainda o desafio de regularizar e integrar a área no contexto formal da cidade. Todas as famílias foram atendidas com moradia. Todo esse processo durou 8 anos.



## Antecedentes do Projeto

- Em 2019, constata-se novas ocupações irregulares na área da praça e no Fundo de Vale, e a COHAB, em parceria com a prefeitura de Londrina, assumiu a responsabilidade de promover a Regularização Fundiária e, além de retirar as famílias de áreas de risco de enchentes, foi concluída a implantação de infraestrutura completa em toda área do Marizia 2, recuperação ambiental e iniciado os trâmites para a etapa da titulação dos lotes.
- Regularização Fundiária iniciada em 2019 e, em 2024, obra de infra concluída, em processo de titulação dos ocupantes.



## Antecedentes do Projeto

- **Desfavelamento** - Construção de 68 UH (1997);
- **Novas Ocupações** – Ano 2000;
- **Lei Federal nº 13.465/2017** – Cria os instrumentos da REURB;
- **Lei Municipal nº 13.215/2021** – Cria regras para a Regularização Fundiária Urbana no município de Londrina;
- **Decreto nº 1176/2021** – Regulamenta o REURB-S em Londrina:  
*Art. 3º. Instituiu a Comissão Integrada de Regularização Fundiária — CIRF, vinculada à COHAB-LD, com atribuição de: Fazer a análise e enquadramento de NUIC em REURB e aprovar os projetos de Regularização Fundiária de áreas públicas do Município.*

## Objetivo do Projeto

**Geral:** *Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas às famílias ocupantes do NUIC Marisia 2.*

**Específicos:**

*Implantar a infraestrutura completa na área remanescente;*

*Reassentar as famílias da área de risco para lotes com garantia de habitabilidade e qualidade de vida;*

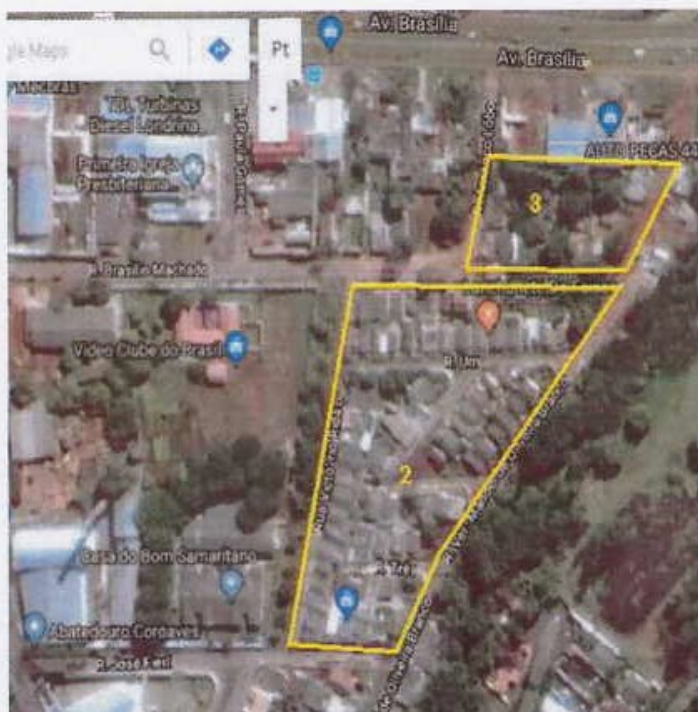
*Promover a recuperação ambiental;*

*Oferecer segurança jurídica da propriedade.*



## Localização da Intervenção

- O Assentamento Irregular Vila Marizia 2 localiza-se na região central do Município de Londrina, próximo a BR 369, no trecho entre a Avenida Brasília e a Avenida Dez de Dezembro, à margem do Córrego Bom Retiro.
- Abrange as ruas: Brasília Machado, Vereador Manoel de Oliveira Branco, Joaquim Alcício Martins, Victório Ridão, Cecília Fabris Helene, José Camuci, Norma Lazarini Camuci e Rua José Fierli.



## Prioridades de atendimento: Identificação do Grupo Alvo

Total de famílias: 110

Renda mensal familiar: 100% - inferior à 2 SM

A renda média mensal dos responsáveis pela família reflete o perfil dos moradores.

A baixa qualificação e nível de escolaridade, resulta em baixa renda para todos os ocupantes.

De acordo com o levantamento, a renda média mensal é inferior à R\$695,00.



## Prioridade de Atendimento: Identificação do Grupo Alvo

As atividades exercidas para gerar renda, se limitam a atividades com baixa remuneração e nenhuma qualificação profissional, além da ausência de direitos e garantias trabalhistas.

Vendedor de minhoca.

Servente de pedreiro



Reciclagem



Diarista esporádica





## Prioridade de atendimento: Identificação do grupo alvo

**Recicladores Informais:** Uma das atividades de geração de renda de famílias ocupantes, sendo um dos problemas graves do local.

A exposição e o contato com o lixo que se encontrava espalhado pelas vielas e becos da ocupação promoviam a contaminação do solo e tornava o espaço ideal para a proliferação de insetos, animais peçonhentos e, conseqüentemente, o adoecimento da população. Um espaço de verdadeira miséria.



## Estratégia de Execução

Em maio de 1993, a COHAB-LD fez um projeto para promover o desfavelamento da Vila Marizia. No mesmo ano, foi realizado o primeiro sorteio de lotes entre as famílias que ocupavam a área de risco mais próxima ao Córrego Bom Retiro e a orientação aos moradores de que a edificação das moradias seria feita em regime de mutirão.

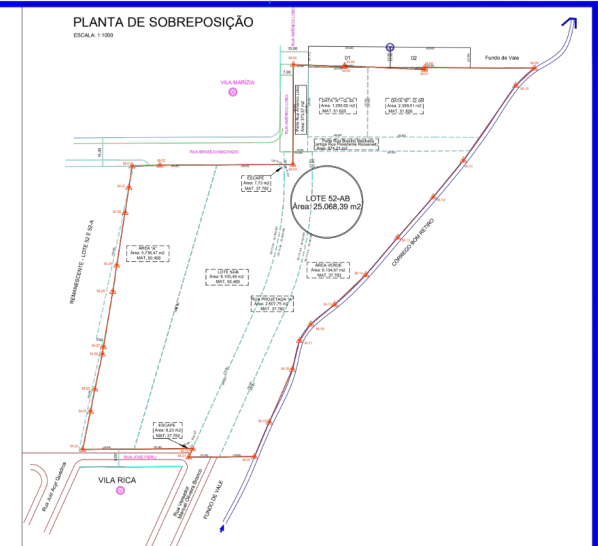
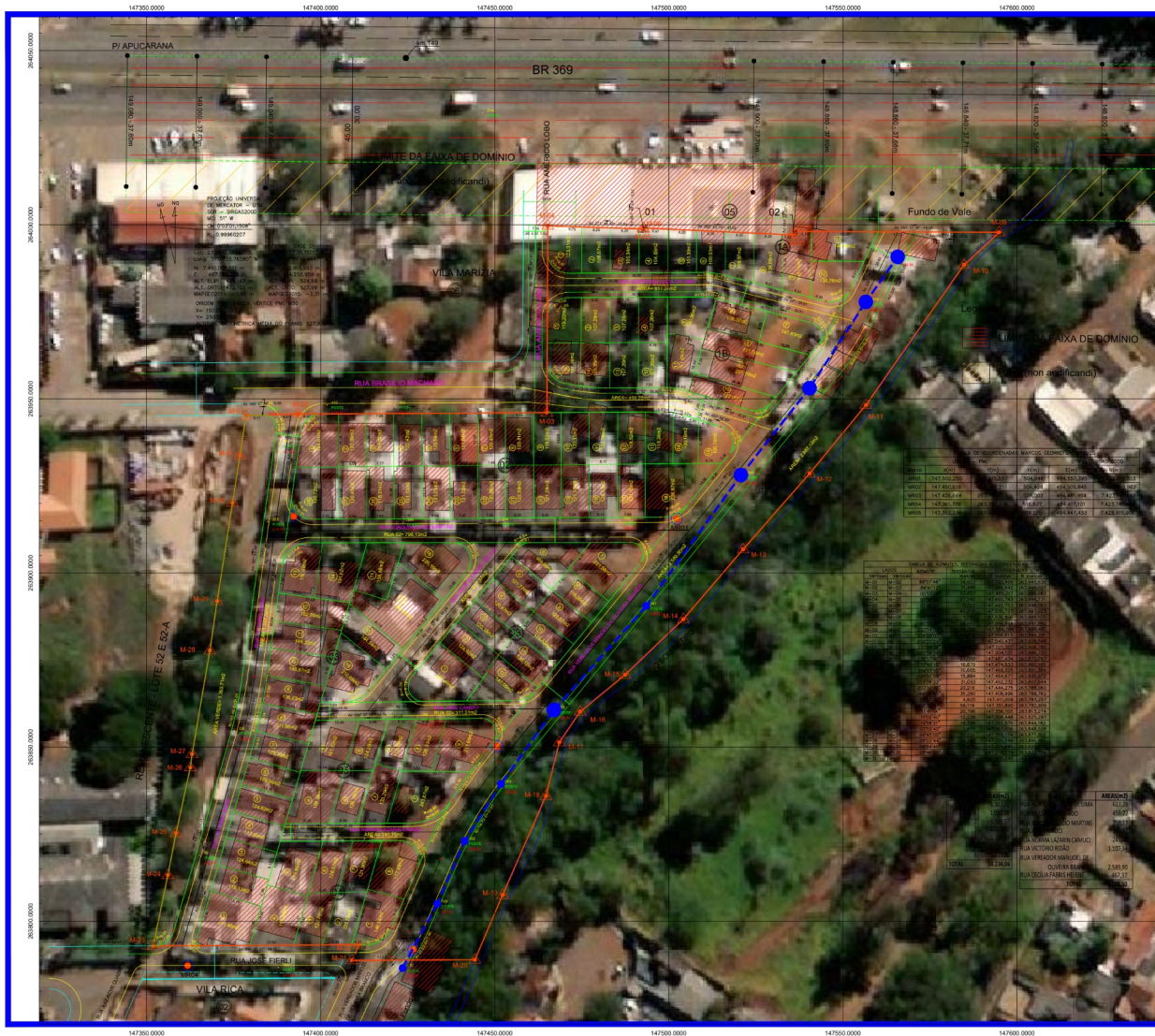
Durante as obras, as famílias foram remanejadas dentro da própria área para dar lugar às novas moradias. Na medida em que as edificações eram concluídas, as famílias deixavam os barracos e ocupavam as novas unidades habitacionais. Algumas dessas famílias foram reassentadas em outros conjuntos habitacionais do Município, devido ao adensamento presente naquela área.

Foram construídas 68 UH em regime de mutirão. Em 1997, as obras foram concluídas e o desfavelamento da Vila Marizia finalizado, restando ainda o desafio de regularizar e integrar a área no contexto formal da cidade. Todas as famílias foram atendidas com uma moradia digna.

## Estratégia de Execução

- Na fase atual pós mudança da legislação sobre Regularização Fundiária, novos instrumento e ferramentas foram criadas pra facilitar as intervenções. Uma delas é a CAPU, com o objetivo de franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária, auxiliando na mobilização e controle social do processo;
- O outro instrumento criado pela legislação foi a CIRF - colegiado técnico composto por servidores públicos, para análise e enquadramento dos processos e aprovação de projetos de Regularização Fundiária.

# Projeto de Urbanização - PU



ÁREA DE SOBREPONDAÇÃO (MÚLTIPLO GEOMÉTRICO)

ÁREA	VALOR	ÁREA	VALOR
ÁREA TOTAL	100,000	ÁREA ÚTIL	80,000
ÁREA DE SOBREPONDAÇÃO	20,000	ÁREA DE SOBREPONDAÇÃO	20,000
ÁREA ÚTIL	80,000	ÁREA ÚTIL	80,000

ÁREA DE SOBREPONDAÇÃO (MÚLTIPLO GEOMÉTRICO)

ÁREA	VALOR	ÁREA	VALOR
ÁREA TOTAL	100,000	ÁREA ÚTIL	80,000
ÁREA DE SOBREPONDAÇÃO	20,000	ÁREA DE SOBREPONDAÇÃO	20,000
ÁREA ÚTIL	80,000	ÁREA ÚTIL	80,000

ÁREA DE SOBREPONDAÇÃO (MÚLTIPLO GEOMÉTRICO)

ÁREA	VALOR	ÁREA	VALOR
ÁREA TOTAL	100,000	ÁREA ÚTIL	80,000
ÁREA DE SOBREPONDAÇÃO	20,000	ÁREA DE SOBREPONDAÇÃO	20,000
ÁREA ÚTIL	80,000	ÁREA ÚTIL	80,000

**COHAB -**  **ÚNICA**

Regulamentação Fundiária Consolidada do Lote 52-BA, denominado Vila Marília 2, resultante da anulação do Lote 52-B, da Área "A", da Área Verde, da Rua Projetada "A", das Datas de terras "A" e "B" da Quadra 05 da Vila Marília, de parte da Rua Brasil Machado, de parte da Rua Américo Lobo e das Áreas de Escapes resultantes das concordâncias de esquinas da Rua Projetada "A" com as Ruas Brasil Machado e José Fierli, localizadas na Gleba Patrimônio Londrina - Município e Comarca de Londrina, Estado do Paraná.

**COHAB/LD - Companhia de Habitação de Londrina**

ÁREA:

Área	Valor
Área Prescritiva	1.350,71
Área Útil	1.350,71
Área Verde	2.987,58
TOTAL	5.689,00

PROPRIETÁRIO: \_\_\_\_\_

AUTOR DO PROJETO: \_\_\_\_\_

RESPONSÁVEL TÉCNICO: \_\_\_\_\_

# Quadro Resumo dos Investimentos Aportados

- Cronograma da Obra – Prazo para Execução - 240 dias

Nº SEI - Contrato	19.008.069213/2023-17
Nº SEI - Medições	19.021.076664/2023-24
Origem dos Recursos	FINISA
Objeto	COHAB - Obra de Regularização Fundiária
Contrato	SMGP – 0058/2023
CNPJ	9480655/0001-89
Tipo	Obra Terra e Infraestrutura Urbanizacao Paisagismo
Localização	Marizia 2
Área / Volume	25.068.39 m <sup>2</sup>
Situação da Obra	Concluída
Valor total do contrato	3.868.171,90



# Cronograma de Desembolso – Fase 2

Contratos		Empreendimento	Fiscal da obra
SMGP-0058/2023		MARIZIA 2	Eng. Wagner Dega Avila
Histórico	Data	Pagamentos	Aditivos
Licitação: CP/SMGP-0001/2023	10/02/23		
Contrato: SMGP-0058/2023	27/04/23		
Ordem de Serviço:	05/07/23		
Medição 1	27/07/23	R\$ 195.215,54 (5,05%)	
Medição 2	25/10/23	R\$ 151.428,20 (3,91%)	
Medição 3	13/12/23	R\$ 320.057,52 (8,27%)	
Medição 4	06/03/24	R\$ 356.803,19 (9,22%)	
Medição 5	27/03/24	R\$ 610.036,51 (15,77%)	
Aditivo 1 – Prorrogação de prazo	03/06/24		
Aditivo 2 – Quantitativo de acrescimo	03/06/24		R\$ 780.750,34
Aditivo 3 – Quantitativo de supressão	03/06/24		R\$ 220.080,49
Medição 6	04/06/24	R\$ 943.367,80 (24,39%)	
Medição 7	27/06/24	R\$ 372.549,49 (9,63%)	
Medição 8	18/07/24	R\$ 924.286,91 (23,89%)	
Medição 9	02/08/24	R\$ 5.573,27(-0,14%)	
Aditivo 4 - Quantitativo de supressão	07/08/24		(- R\$ 5.573,27)
		<b>Valor total de medições</b>	<b>R\$ 3.868.171,89 (100,00%)</b>
		<b>Valor contrato atualizado</b>	<b>R\$ 3.868.171,90</b>

# Equipe Técnica Envolvida Diretamente

**Diretor Presidente: Edmilson Pinheiro Salles**

**Diretora Técnica: Edna Braun**

**Departamento Técnico: Arq.<sup>a</sup> Denise Maria Ziober**

**Seção Social: Soc. Odete Aparecida Alves de Araujo**

**A. Social - Ana Maria de Mello de Almeida**

**A. Social - Ângela Fidalga Gois**

**Seção de Engenharia e Arquitetura: Eng.<sup>o</sup> Wagner Dega Ávila (Fiscal da Obra)**

**Eng.<sup>o</sup> Carlos Alberto Basso (Fiscal da Obra)**

**Eng.<sup>a</sup> Andressa Marcelino**

**Eng.<sup>o</sup> Carlos Roberto Gomes**

**Eng.<sup>o</sup> Alexandre Andrade Addario**

**Eng.<sup>o</sup> Washington Luiz Delamuta**

**Top.<sup>o</sup> Marcelo Carlos de Oliveira**

**Seção de Regularização Fundiária: Andréa Bastos da Silveira Machado**

## Parceiros Envolvidos e o Papel na Viabilização do Projeto

**PML** – SMOP – Aprovação dos projetos complementares

SEMA – Licença ambiental e supressão arbórea e

SMGP – DGBM - Dir. Bens Mun. e Licitação das Obras;

PGM - Ação judicial para garantir a desocupação do Fundo de Vale;

**Sanepar** – Elaboração dos projetos de rede de água e esgoto com Orçamento;

**Copel** – Elaboração do projeto da rede de energia residencial com orçamento;

**Sercomtel Iluminação** – projeto e execução da iluminação pública;

**Ministério Público** – Suporte para agilidade dos processos;

**IAT** – Licença ambiental em área de APP (gabião);

**IPHAN** – licença do Patrimônio Histórico, arqueológico e Patrimônio Imaterial.



## Projeto e Monitoramento – Pós-ocupação

**Participação da Comunidade no monitoramento:** Assim que o projeto de urbanização foi apresentado e discutido com a comunidade, houve uma mudança radical no comportamento daqueles que se beneficiariam da infraestrutura e mudanças propostas.



**Disponibilizado canal de denúncias:** A COHAB-LD tem disponibilizado um canal para receber denúncias de moradores que percebem indícios de novas ocupações irregulares no local. Essas denúncias são recepcionadas pela equipe e os órgão responsáveis são acionados para providências;

### **Suporte na identificação dos limites dos lotes:**

Assim que as quadras e lotes foram demarcados, um grande canteiro de obras surgiu, proprietários cercando seus lotes e levantando casas em alvenaria, melhorando e integrando o núcleo à cidade legal.



## Lições Aprendidas

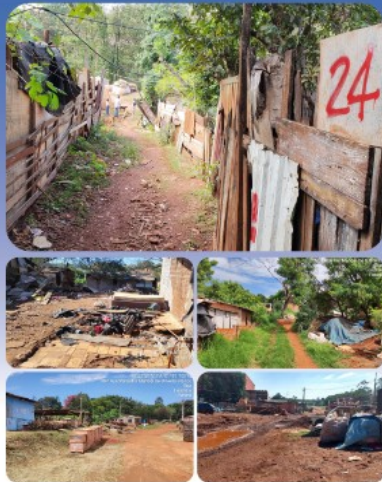
- ✓ Implantar infraestrutura durante o processo de Regularização Fundiária para garantir os recursos quando eles aparecem e estão disponíveis;
- ✓ Deflagrar os processos de licenciamentos, documentação / titulação e obras de infraestrutura de Regularização, todos em paralelo, para agilizar as etapas e concluir as fases simultaneamente;
- ✓ Todas as medidas que permitam diminuir o tempo e simplificar o processo de Regularizações Fundiária, trazem benefícios para todos os envolvidos e otimização de recursos investidos nos projetos;
- ✓ Desde o início, trabalhar com a participação comunitária, eleição das CAPU's, para definir as lideranças que ajudarão a dirimir possíveis conflitos e comunicação entre as etapas de obra avisando a comunidade sobre as intervenções;
- ✓ Ousar, reinventar, arriscar avançar em direção ao que, muitas vezes ainda não está posto, para garantir o direito à moradia digna às famílias mais vulneráveis é uma obrigação do poder público;

**VILA MARÍZIA 2**  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**OBRAS DE INFRAESTRUTURA**

(ASFALTO, MEIO-FIO, ÁGUA, ESGOTO, GALERIAS PLUVIAIS, CALÇADA, REDE ELÉTRICA, ILUMINAÇÃO EM LED E ENTREGA DE DOCUMENTO EM PROPRIEDADE)

Jul • 2023  
ANTES



Ago • 2023  
DURANTE



Jul • 2024  
DEPOIS

