

**Entidade/Instituição proponente do Projeto:** COHAB-LD - Companhia de Habitação de Londrina

**Cidade e UF da instituição:** Londrina/Pr

**Endereço da instituição:** Rua Pernambuco 1002, Centro

**Título/Identificação do Projeto:** Regularização Fundiária - Vila Marízia 2

**Categoria do Projeto:** Regularização Fundiária e Edfílica

**Nome e Cargo do responsável pelo Projeto junto à instituição:** Edna Braun - Diretora Técnica

**E-mail do responsável pelo Projeto:** edna.braun@cohab.londrina.pr.gov.br

**Número do celular com DDD do responsável pelo Projeto:** 43 999528538

### **Objetivos do Projeto:**

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

**Beneficiários diretos:** 110 famílias moradoras do NUIC

**Beneficiários indiretos:** Moradores dos Bairros do entorno, os cartórios de registro, o setor de arrecadação do Município, todos os munícipes.

### **Detalhamento do Projeto:**

A área do Marízia 2, de propriedade da COHAB-LD e do Município de Londrina está em processo de regularização Fundiária, atualmente na fase de titulação dos moradores. Trata-se de um área que, desde a década de 1960, já foi considerada uma das ocupações que mais abrigavam pessoas em situação de vulnerabilidade social. As moradias, em sua maioria, foram erguidas inicialmente com restos de madeira, tapetes e latão, lonas e outros materiais improvisados.

O local é popularmente conhecido como uma das áreas mais perigosas da cidade, principalmente pelo fato de ser um espaço utilizado por pessoas envolvidas com o tráfico de drogas e outras ações de violência e criminalidade.

Em 1996, em decorrência da ocupação da área de fundo de vale e das condições precárias de seus ocupantes, a Prefeitura de Londrina em parceria com a COHAB-LD construiu 68 moradias em sistema de mutirão para atender essas famílias, formando o Vila Marízia 2. Entretanto, não houve a regularização fundiária desses imóveis.

Com o passar do tempo, partes da área que, inicialmente, foram planejadas para

serem praça e uso institucional, foram sendo ocupadas por outras famílias de baixa renda e por pessoas itinerantes que usavam o local para desenvolvimento de atividades criminosas. A área foi considerado como Núcleo Urbano Informal Consolidado - NUIC.

As famílias ocupantes do NUIC são todas de baixa renda, baixa escolaridade, a maioria exerce atividades informais para geração de renda e recebem benefícios assistenciais para garantir a subsistência. Muitas delas, lutam para colocar comida suficiente e nutritiva na mesa. A falta de educação e treinamento adequados restringem ainda mais o acesso a emprego com melhor remuneração, fato que corrobora para perpetuação do ciclo de pobreza dessas famílias.

A regularização fundiária resulta em melhorias na infraestrutura local, como pavimentação de ruas, instalação de redes de água e esgoto e outras obras de urbanização, trazendo melhoria na qualidade de vidas dessas famílias. A formalização das propriedades pode gerar efeitos positivos na economia local, uma vez que incentiva investimentos e o crescimento do comércio na região. Dessa forma, a regularização fundiária não apenas beneficia os indivíduos diretamente afetados, mas também contribui para o desenvolvimento sustentável das comunidades e da sociedade em geral.

Em 2015, a área foi enquadrada em Reurb-S e, a partir do novo marco legal da Regularização Fundiária e da possibilidade de acesso à fontes de financiamento com recursos do FINISA - Financiamento à Infraestrutura e ao Saneamento, voltado ao Setor Público com processos de contratação e prestação de contas ágeis e simplificados, foi iniciado o processo de Regularização fundiária do NUIC.

#### **Legislação norteadora do processo de Reurb:**

**Lei Federal nº 13.465/2017** – Cria instrumento do 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.

O projeto foi elaborado pela equipe técnica da COHAB-LD e foram utilizadas algumas estratégias para alcanças os objetivos propostos, tais como:

**Definição de premissas:** a) Manutenção das famílias na área de intervenção; b) preservação e revitalização do fundo de vale como uma condição inegociável; c) adequar o prazo da obra ao prazo da disponibilização do recurso.

**Determinação:** Tomar todas as medidas necessárias para garantir a execução da obra de infraestrutura e garantir o saneamento básico às famílias que viviam de forma precária;

#### **Parcerias:**

**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  
**Cartório de Registros de imóveis:** Fornecimento de matrículas e demais documentos necessários para garantir a lisura do processo.

**Investimento:** R\$ 3.868.171,90

**Outras informações:**

**a) Titulação utilizada:** Legitimação Fundiária e Legitimação de Posse

**b) Dificuldades encontradas:**

- ✓ Resistência das famílias para remanejamento do fundo de vale para os lotes definitivos;
- ✓ Dificuldade em obter licenciamento dos órgãos ambientais para execução do Muro gabião;
- ✓ Convencimento dos agentes envolvidos em adotar medidas mais radicais para garantir execução do projeto de urbanização ( executar obras antes mesmo de finalizar a aprovação do projeto para garantir aplicação do recurso; uso de liminar para execução de obra por demora e resistência nas licenças ambientais, moradores insatisfeitos com os transtornos da obra; liderança do tráfico descontente com as mudanças do local, moradores de rua ocupando o local e apresentando resistência para atendimento institucional)

**c) Lições aprendidas:**

Importante estar aberto para as excepcionalidades que a legislação da Reurb nos oferece: executar os atos de Regularização Fundiária de acordo com as possibilidade, para garantir celeridade e captação de recursos quando eles aparecem e estão disponíveis, fato que, muitas vezes ,não garante seguir a ordem clássica dos processos;

Deflagrar os processos de licenciamentos, medidas judiciais, documentação / titulação e obras de infraestrutura de Regularização, todos em paralelo, para agilizar as etapas e concluir as fases simultaneamente;

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

**Concordo com o regulamento.**