

PROCESS MANAGEMENT METHODOLOGY OF LAND REGULARIZATION –
COHAB – LONDRINA

Metodologia de gestão dos processos de Regularização Fundiária – COHAB – Londrina

Metodología de gestión de procesos de Regularización de Tierras – COHAB – Londrina

Edna Aparecida de Carvalho Braun¹
Hisae Gunji²

Resumo

A moradia é reconhecida na Constituição de 1988 como direito fundamental para todo cidadão brasileiro. Uma das ferramentas apresentadas pelo Estatuto das Cidades para efetivação deste direito é a Regularização Fundiária de assentamentos consolidados. Este estudo descritivo demonstra a elaboração e aplicação de uma metodologia no processo de Regularização Fundiária dos assentamentos regularizados pela COHAB-LD no período de 2013 a 2016. Elaborado à luz do referencial teórico supracitado, apresenta uma metodologia, demonstra as dificuldades enfrentadas, as soluções utilizadas e apresenta os desafios a serem enfrentados pelos atores sociais responsáveis para dar segurança de posse, associada às funções sociais da propriedade.

Palavras-chave: habitação, regularização fundiária, metodologia de gestão, desafios.

Abstract

Housing is recognized in the Constitution of 1988 as a fundamental right of every Brazilian citizen. One of the tools presented by the "Estatuto das Cidades" for the effectuation of this right is the land regularization of consolidated settlements. This descriptive study demonstrates the elaboration and application of a certain methodology in the land regularization process of settlements regularized by COHAB-LD in the period from 2013 to 2016. Prepared in the light of the theoretical reference above mentioned, it presents a methodology, shows the difficulties faced, the solutions applied and presents the challenges to be faced by social actors in charge to provide security of tenure associated with the social functions of property.

Keywords: habitation, land regularization, management methodology, challenges.

Resumen

La vivienda es reconocida en la Constitución de 1988 como un derecho fundamental para todo ciudadano brasileiro. Una de las herramientas presentadas por el Estatuto de las Ciudades para efectivar este derecho es la Regularización de Tierras de asentamientos consolidados. Este estudio descriptivo demuestra la elaboración y aplicación de una metodología en proceso de Regularización de Tierras de los asentamientos regularizados por la COHAB-LD en el período

¹ Possui graduação em Assistência Social pela Universidade Estadual de Londrina - UEL, Brasil. E-mail: edna.braun@cohab.londrina.pr.gov.br

² Possui graduação em Engenharia Civil pela Universidade Estadual de Londrina - UEL, Brasil. Graduação em Administração pela Universidades Mackenzie, Brasil. E-mail: hg@hisae.com.br

del 2013 al 2016. Elaborado a la luz del referencial teórico, presenta una metodología, demuestra las dificultades enfrentadas, las soluciones utilizadas y presenta los desafíos a ser enfrentados por los actores sociales responsables para dar seguridad de tenencia, asociada a las funciones sociales de la propiedad.

Palabras clave: vivienda, regularización de tierras, metodología de gestión, desafíos.

O direito à moradia é reconhecido pela Carta Magna do País, por meio da emenda constitucional nº 26, como um direito social de todo brasileiro, obrigando o Estado a assegurar os direitos urbanos a todos os cidadãos, que só poderão ser efetivados por meio de Leis e políticas públicas com diretrizes e ações concretas por parte do poder público em prol da sociedade.

Este reconhecimento é resultado do aprendizado acumulado após anos de erros e acertos no tratamento pontual e muitas vezes “oportunista” dado à questão habitacional, o que impulsionou uma ruptura com as iniciativas descontinuadas e fragmentadas deste segmento, que não alcançavam a população de baixa renda, resultando na ocupação desordenada de periferias das grandes cidades na forma de assentamentos informais e favelas (Nakano, 2007). Uma série de estratégias e leis foi criada a partir da Constituição de 1988, colocando o Brasil como um dos países mais avançados do mundo na questão de legislação urbana. Neste arcabouço estão o Estatuto das Cidades, que estabelece o Plano Diretor como instrumento de planejamento urbano dos municípios (2001), a criação do Ministério das Cidades (2003), a instituição de uma Política Nacional de Habitação (2004), da Lei do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (2005), Lei Federal do Saneamento (2007), Lei da Mobilidade Urbana (2012), a Lei dos Resíduos Sólidos (2010) e o Estatuto da Metrópole (2015) (Maricato, 2017). Em 2009, foi aprovada a Lei Nº 11.977, um grande marco no assunto “assentamentos consolidados”. Esta Lei regulamenta o Programa Minha Casa Minha Vida e a Regularização Fundiária de assentamentos irregulares localizados em áreas urbanas (aplicada

até dezembro de 2016). Enquanto o Programa Minha Casa Minha Vida prevê a construção de novas moradias pela iniciativa privada sob a gestão de Instituições Financeiras (Bancos Estatais), a Regularização Fundiária tem em seu escopo tanto o objetivo de promover a urbanização de áreas ocupadas quanto de conferir segurança jurídica à população de baixa renda que ocupa informalmente áreas irregulares consolidadas, concentradas principalmente nas franjas das cidades, sob gestão do Poder Público.

Apesar de toda esta estrutura legal, a efetivação do direito à moradia no Brasil não se concretiza para toda a população e o espaço urbano vai se construindo com a presença de moradias precárias na forma de “... casas inacabadas, insalubres, congestionadas, localizadas em favelas ou invasões, em loteamentos ilegais, em áreas de risco geotécnico ou sujeitas a enchentes” (Maricato, 2011, p. 105). As cidades brasileiras expõem “... legados históricos que constituem dívidas sócio-territoriais acumuladas durante séculos de urbanização segundo padrões desiguais do ponto de vista social” (Nakano, 2009, p. 54). Segundo o IBGE, o Censo de 2010 apontou que 6% dos brasileiros vive em assentamentos subnormais distribuídos em todo o território nacional. Muitos deles sem a mínima infraestrutura básica, fato que as caracteriza como precárias e insalubres. Este cenário reflete a situação de desigualdade e subdesenvolvimento do Brasil. “... O fenômeno da urbanização é, em meados da década de 1980, avassalador nos países de Terceiro Mundo.” (Santos, 2007, p. 46).

O Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001) apresenta a Regularização Fundiária e a urbanização de áreas ocupadas irregularmente como uma das diretrizes da política urbana. O inciso II do Art. 2º prevê no planejamento municipal a obrigatoriedade de um Plano Diretor para normatizar o uso e ocupação do solo das cidades de forma democrática: “Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos,

programas e projetos de desenvolvimento urbano”. Outra diretriz do Estatuto é que, na Regularização Fundiária, deverá haver flexibilização legal na tratativa com a realidade tácita, com a previsão de “... simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias” (Brasil, 2015). Neste sentido, a Lei 11.977/2009 trouxe inovações importantes, entre elas, a legitimação da competência municipal na implementação da Regularização Fundiária e deliberação sobre as licenças urbanísticas e ambientais, a simplificação do procedimento de registro dos parcelamentos, a possibilidade de Regularização Fundiária em áreas de preservação permanente, desde que tenham sido ocupadas anteriormente a 2007 e estabelece que o projeto de Regularização Fundiária deve articular as dimensões social, ambiental, urbanística e jurídica:

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).

Outra menção importante é a aprovação do Provimento 44, de 18 de março de 2015 pela Corregedoria Nacional de Justiça. O provimento mostrou-se necessário para regulamentar o registro dos imóveis junto aos cartórios registrais. Estabelece que o primeiro registro de título de imóveis oriundos de Regularização Fundiária deve ser feito pelos cartórios independente do recolhimento de custas e emolumentos ou comprovação de pagamento de tributos. Este provimento mostrou-se necessário para atender aos pressupostos da Lei 11.977/2009 no que se refere à Regularização Fundiária de assentamentos de áreas urbanas.

O uso desta ferramenta, em geral, tem se configurado como um desafio para os municípios. A Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD desenvolve um Programa

de Regularização Fundiária e tem atuado na regularização de vários loteamentos do Município desde 2005. A COHAB-LD é uma sociedade de economia mista, criada pela Lei Municipal nº. 1.008/1965, com as alterações impostas pela Lei Municipal nº. 3.936/1986; esta é gerida por estatuto próprio e vincula-se, como entidade de administração indireta, à prefeitura de Londrina. Configura-se como um órgão integrante da administração pública e atua na gestão da Política Habitacional de Londrina. De acordo com a Lei Municipal Nº 9866/2005 e suas alterações no Art. 17, atribui à Companhia a responsabilidade de:

... outorgar e registrar escritura definitiva de lotes ou unidades habitacionais, ainda que financiados, de sua propriedade, originários de assentamentos urbanos, favelas ou ocupações irregulares do Município de Londrina aos ocupantes ou promitentes compradores, com os custos inerentes ao ato e os valores dos lotes absorvidos pela COHAB-LD.

A Regularização Fundiária em Londrina tem se configurado como um instrumento da política habitacional para garantir as funções sociais da cidade e da propriedade, permitindo o enfrentamento da exclusão territorial e social de famílias de baixa renda do Município. Este artigo apresenta a metodologia utilizada na execução do Programa de Regularização Fundiária da Companhia de Habitação de Londrina (COHAB-LD) na Gestão 2013-2016. Para a demonstração do método será apresentada a experiência da regularização do Jardim Kobayashi, assentamento irregular localizado na região leste de Londrina, município do norte do Paraná, Brasil.

Objetivo

Demonstrar o processo de gestão na Regularização Fundiária de empreendimentos regularizados pela COHAB-LD no período de 2013 a 2016, apontando as dificuldades

enfrentadas, as soluções utilizadas, bem como os desafios a serem enfrentados no uso desta ferramenta.

Justificativa

O registro de práticas e lições apreendidas, bem como a estruturação e reflexão de experiências vivenciadas no âmbito da Regularização Fundiária contribui para o avanço da Política Habitacional, na medida em que desvela os limites e as possibilidades desta ferramenta que garante juridicamente a posse às famílias moradoras de áreas irregulares. Registrar métodos e lições apreendidas faz parte da gestão de processos, não só de um projeto específico ou solução pontual, mas da melhor forma de aplicação em outras situações semelhantes. O Jardim Kobayashi permite a exemplificação do uso deste.

Método

Trata-se de um estudo descritivo, de natureza qualitativa e quantitativa, de acordo com a classificação apresentada por Sampiere, Collado & Lucio (2006). As informações resultam da experiência vivenciada pelas autoras na COHAB-LD, em relação à elaboração e aplicação de processos de gestão de Regularização Fundiária durante o período de execução do Programa de Regularização Fundiária entre os anos de 2013 e 2016. Envolve o estudo da legislação vigente e referencial teórico sobre o tema, estudo documental de resultado de pesquisa de campo realizada pela COHAB-LD com os moradores do Assentamento Kobayashi, área selecionada para demonstrar a aplicabilidade do método, e consulta a outros documentos de registros da Companhia de Habitação de Londrina.

Para os dados qualitativos: descrição dos processos utilizados na condução da Regularização Fundiária daquele loteamento, com a apresentação do fluxo, estudo das

normas, estratégias de mobilização dos atores e os principais desafios a serem enfrentados na utilização desta ferramenta. Para os dados quantitativos: a pesquisa documental se apropriou dos dados referentes as famílias beneficiadas no Assentamento de referência e foram selecionadas as variáveis que demonstram o perfil socioeconômico delas: número de ocupantes da área, tamanho das famílias, composição do grupo familiar (distribuição por idade, renda e escolaridade), perfil do responsável familiar, metro quadrados e número de lotes regularizados, escrituras entregues, principais situações de pendência.

Resultados Obtidos

De acordo com informações da COHAB-LD, na gestão 2013 a 2016 foram regularizados oito loteamentos, atendendo 700 famílias de baixa renda, atingindo 70% da meta estabelecida de Entrega de Títulos a 1.000 famílias. O Jardim Kobayashi é uma dessas áreas e é objeto deste estudo para demonstração do perfil da população atendida e da metodologia utilizada pelos técnicos da Companhia para cumprir os pressupostos constitucionais do direito à moradia e garantia da função social da propriedade às famílias de baixa renda.

Primeiramente, foram estabelecidos alguns requisitos básicos para a condução do Programa de Regularização Fundiária:

- Planejamento de ações integradas mediante articulação com as políticas públicas;
- Foco no atendimento às necessidades dos moradores, garantindo a participação dos interessados em todas as etapas do processo;
- Flexibilização e celeridade nos processos, com segurança e legalidade.

Em atendimento aos requisitos, o primeiro passo foi a estruturação de um setor específico de Regularização Fundiária formada por equipe multidisciplinar para executar o

máximo de atividades pertinentes, entre elas, a elaboração de estudos técnicos e projetos urbanísticos, aprovação e registro dos projetos, negociação e entrega de títulos aos ocupantes.

O Departamento Social da COHAB-LD definiu uma equipe para executar o trabalho social junto aos ocupantes e foi responsável pelo levantamento de campo para o diagnóstico social e realização do cadastro físico, além de outras ações de mobilização dos ocupantes para a participação democrática do processo, eleição e instituição da Comissão de Acompanhamento do Projeto (CAPU), recolhimento e mediação na aquisição de documentação necessários para a titulação. Um engenheiro agrimensor, lotado no setor de Projetos, responsável pela elaboração do Projeto de Regularização Fundiária atuou de forma pontual, mediante demanda específica com todas as definições. A assessoria jurídica atuou de forma mais pontual, principalmente nas questões registras e dominiais mais complexas.

Essa estruturação trouxe, como maior benefício, autonomia à seção de Regularização Fundiária para encaminhar soluções mais assertivas a cada projeto e, principalmente, garantir maior celeridade aos processos, uma vez que otimizou o tempo de tramitação pelos diversos setores.

Simultaneamente, todas as informações disponíveis e fornecidas pelos profissionais das áreas técnica, comercial, social e jurídica foram organizadas e analisadas separadamente para cada assentamento. Ao mesmo tempo foi feita a análise do Plano Local de Interesse Social—PLHIS/2011. Cada assentamento foi analisado quanto ao atendimento aos requisitos estabelecidos na própria lei 11.977/2.009, art. 47, item VII, em relação ao tempo de ocupação, localização em áreas demarcadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), assentamentos declarados pelo Município como de Reg. Fundiária, informações individuais de cada assentamento como número de famílias ocupantes, ano de ocupação, situação quanto à infraestrutura e aspectos urbanísticos e ambientais, situação da

documentação das áreas no aspecto dominial e registral.

Com base nessas informações, os assentamentos foram organizados em grupos:

Grupos	Identificação	Qtde assentamentos	Qtde lotes
I	Assentamentos Regularizados a Titular	24	2.223
II	Áreas da COHAB com 100% Infra	7	595
III	Áreas da PML com 100% Infra	1	137
IV	Áreas da COHAB/PML sem Infra	11	502

Tabela 1 - Classificação dos Assentamentos por grupo

Fonte: COHAB-LD (2013)

O segundo passo foi a padronização do fluxo de trabalho, também considerando os requisitos de flexibilização e celeridade dos processos. Foi necessário, assim, um estudo profundo da legislação pertinente, das exigências dos cartórios de registro de imóveis do município, dos processos de aprovação de projetos de Regularização Fundiária, bem como as demais legislações do município que impactam direta ou indiretamente na Regularização Fundiária. Em cada uma das interfaces, as dificuldades identificadas foram discutidas com os gestores responsáveis e simplificadas quando possível, respeitando a legalidade e segurança.

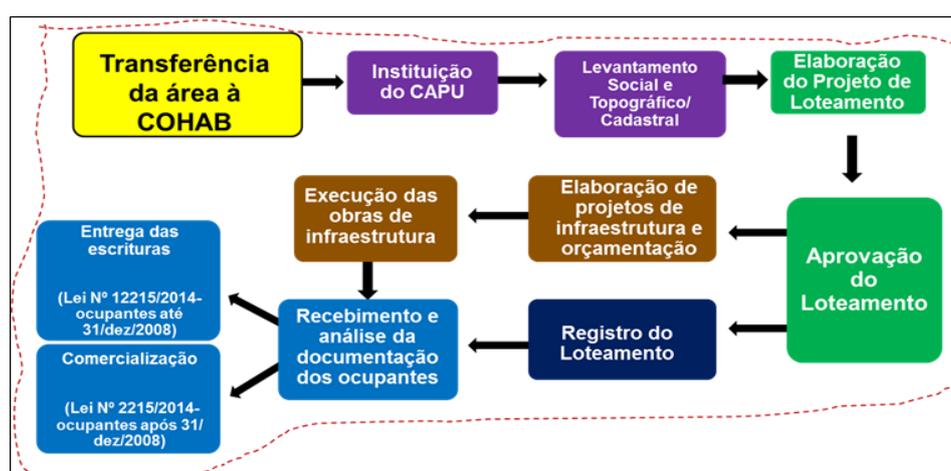


Figura 1 – Fluxo Padrão.

Fonte: COHAB-LD (2013).

A padronização do fluxo de atividades permitiu o planejamento e controle dos prazos para execução das atividades, de recurso orçamentários e o dimensionamento da equipe operacional. Permitiu, principalmente, estabelecer as competências e responsabilidades, não só das equipes da COHAB-LD mas de todos os órgãos envolvidos.

Esse fluxo foi adequado para cada grupo de assentamento, considerando as suas especificidades. No caso do Jardim Kobayashi, que faz parte do Grupo II, foi adotado o fluxo abaixo:

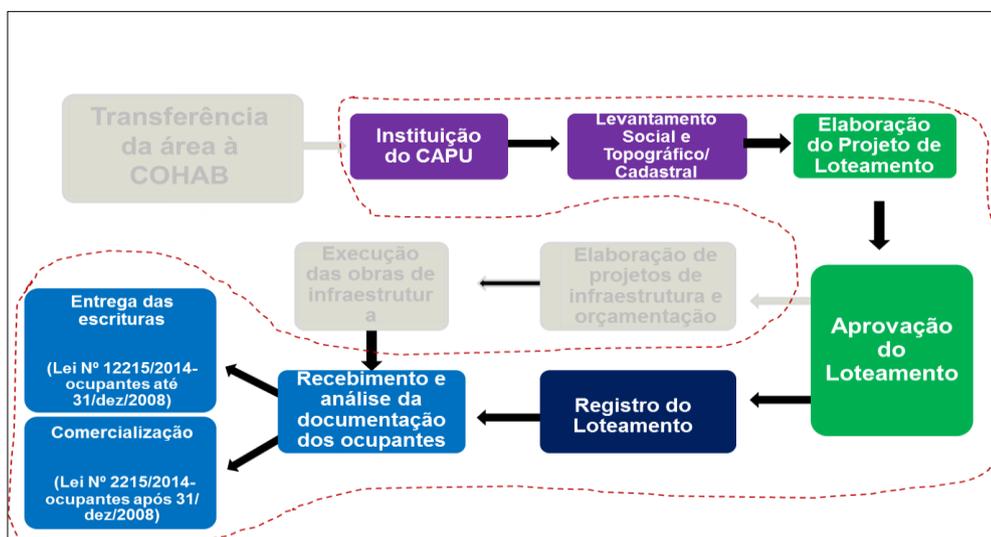


Figura 2 – Fluxo Grupo II.

Fonte: COHAB-LD (2013)

Detalhamento das Atividades do Fluxo

Passamos a detalhar especificamente as atividades aplicadas na regularização de uma das áreas previstas no Plano Municipal de Habitação – PMH: o Jardim Kobayashi, assentamento irregular situada na região leste do município, propriedade da COHAB-LD. Lotes remanescentes do loteamento originalmente parcelado na década de 1990 mas ocupados desordenadamente nos primeiros anos da década de 2000, resultaram em lotes irregulares com dimensões de áreas e confrontações diferentes do original. A área já conta com

infraestrutura básica de asfalto, rede de água e esgoto e, por estar localizada em uma região urbanizada, as famílias são atendidas nos serviços públicos do entorno. Conforme a classificação das áreas apresentada na tabela 01, esta ocupação se enquadra no Fluxo do Grupo II: domínio da área pertencente à COHAB-LD, com infraestrutura básica.

Instituição da Comissão de Acompanhamento do Plano de Urbanização – CAPU

A instituição da Comissão é o primeiro ato do processo de regularização após certificação de que as áreas estão devidamente registradas em nome da COHAB.

A Comissão tem como objetivo principal garantir a transparência com relação ao andamento do processo de regularização e, principalmente, garantir a participação dos moradores nas discussões e deliberações com relação ao assentamento. É importante que todas as reuniões são registradas em atas. A Comissão é formada por dois membros representantes da COHAB e três membros representantes eleitos pela comunidade. A organização para a reunião da CAPU é executada na sua integralidade pela equipe de trabalho social com a participação da equipe de Regularização Fundiária no processo de eleição.

No Jardim Kobayashi, esta foi a primeira atividade, visto que a área já era de domínio da COHAB-LD. A instituição da CAPU ocorreu em 11 de novembro de 2013, com a eleição dos representantes da comunidade para acompanhamento de todo o processo de regularização.

Levantamento Social e Topográfico/Cadastral

Esta atividade tem como objetivo realizar os levantamentos necessários para subsidiar o Projeto de Regularização Fundiária. O levantamento topográfico/cadastral é realizado por profissionais técnicos especializados, contratados para executar o levantamento em campo, resultando em uma planta planialtimétrica com inclinação, localização e dimensão das ruas,

lotes, construções existentes, inclusive com localização de rios, lagos, árvores ou quaisquer outros elementos físicos, bem como a existência ou não da infraestrutura urbana. No Jardim Kobayashi, este levantamento confirmou a conformação de lotes com novas dimensões de áreas e confrontações, exigindo o desenvolvimento e aprovação do projeto de Regularização Fundiária.

O Levantamento Social: com base na planta topográfica, as assistentes sociais e sociólogas fazem o levantamento do perfil socioeconômico das famílias que estão ocupando os lotes e casas. Esta atividade é executada pela equipe social com suporte do técnico de edificações. No Jardim Kobayashi foram identificadas 49 famílias residindo em 41 lotes. No levantamento social foram identificadas oito famílias que dividiam o mesmo lote. 63,3% das famílias são chefiadas por mulheres, enquanto 36,7% são chefiadas por homens. Trata-se de uma população relativamente jovem, composta por 60% de pessoas abaixo de 24 anos e apenas 6% com idade igual ou superior a 60 anos. A maioria dos chefes de família, 59,2%, possui o ensino fundamental incompleto e apenas 10,2% completaram esse nível de ensino. Pessoas que possuem o ensino médio incompleto representam 2,0% do total, enquanto as que possuem o ensino médio completo, 16,3%. Nenhum dos responsáveis pela unidade familiar encontra-se cursando a escola de nível fundamental ou médio e nenhum cursou ou cursa ensino superior. A renda do titular da família é complementada por seu cônjuge ou filhos, o que, somando-se à renda principal, eleva um pouco a renda familiar total. Mesmo assim encontramos uma comunidade em que a maioria sobrevive com renda mensal per capita inferior a um salário mínimo. Nessa comunidade também foram encontradas várias famílias que sobrevivem com recursos de programas sociais, como o Bolsa Família, principalmente. São 26,5% recebendo Bolsa Família e 8,2% recebem BPC (Benefício de Prestação Continuada), portanto, uma comunidade com todas as características de uma população de

baixa renda.

Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária

Compatibilizando os levantamentos acima e considerando os requisitos básicos, é desenvolvido o projeto de Regularização Fundiária, que deve prever as soluções como localização, dimensões e tamanho de cada lote, bem como outras soluções urbanísticas e de infraestrutura da área. O projeto de Regularização Fundiária deve atender o estabelecido no Art. 51 da Lei Federal 11.977/2.009.

A divisão dos lotes deve contemplar a distribuição possível e mais justa possível a cada família ocupante. Eventuais conflitos, como ter mais de uma família ocupando lotes com área menor do que o permitido, são resolvidos com a participação das partes e a intermediação da equipe (técnico, social, jurídico e comercial) da COHAB. Esta atividade é executada pelo engenheiro agrimensor lotado no setor de Projetos.

No Jardim Kobayashi, foram feitos vários diálogos com as famílias que ocupavam de forma conjunta os lotes e, para cada situação, construída uma solução de forma democrática.

Aprovação do Projeto de Loteamento

Esta atividade envolve a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária pela Diretoria de Loteamentos da Secretaria de Obras e Pavimentação do município e, posteriormente, a obtenção do Licenciamento Ambiental pelo IAP (Instituto Ambiental do Paraná), Regional Londrina. A atividade é executada pelo engenheiro de Regularização Fundiária.

Registro do Loteamento

Esta atividade trata do registro do Projeto de Regularização Fundiária no Cartório de

Registro de Imóveis, tendo como resultado a obtenção da nova matrícula do “loteamento” regularizado e as matrículas individualizadas de cada lote, seguindo o previsto na seção IV da Lei Federal 11.977/2.009, no capítulo XII da Lei Federal 6.015 /1973 e suas alterações, bem como o previsto no Provimento 44/2.015, que traz uma série de simplificações nos tramites registrais de projetos de Regularização Fundiária de interesse social.

Esta atividade é executada pelo próprio Coordenador com apoio da assessoria jurídica. Este foi um dos itens em que houve uma grande atuação da COHAB junto aos registros de imóveis para que as inovações estabelecidas pela Lei Federal 11.977/2009 fossem aplicadas, visando maior celeridade no processo registral.

Tendo em vista as divergências encontradas no Jardim Kobayashi entre o loteamento já registrado e a realidade tácita, as atividades de Elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, Aprovação do Projeto de Regularização Fundiária e Registro do Projeto de Regularização Fundiária poderiam ser feitas por dois caminhos. O primeiro, com base na lei de parcelamento 6.766/1979, único caminho até então praticado pelo cartório de registro de imóveis responsável pela circunscrição em que este assentamento se localiza. Este caminho implica a aplicação dos passos exigidos em parcelamentos normais, o que seria muito mais longo seguindo as etapas de anexação das áreas, retificação da área total anexada, subdivisão dos lotes na conformação atual. E também, segundo a Lei Federal 6015/1973 de registros públicos, exige-se que se obtenha a anuência dos proprietários dos lotes vizinhos para o registro dos lotes que tiveram as suas divisas alteradas, embora estas alterações ocorridas não gerassem nenhuma alteração de área dos lotes vizinhos. Alguns proprietários foram localizados, mas a maioria, não. Somente com a anuência do proprietário, a retificação de confrontantes de cada matrícula poderia ser registrada e o registro do projeto de Regularização Fundiária, finalizado. Uma vez não localizados os proprietários, o trâmite

exigido neste caso seria providenciar o edital de publicação no jornal de grande circulação.

O outro caminho, mais rápido e totalmente legal de acordo com a previsto já na Lei Federal 11.977/2009, que prevê, para assentamentos irregulares de interesse social, um trâmite simplificado: de uma forma resumida, a lei permite que sejam "encerradas" as matrículas antigas e "criam-se" as novas matrículas com base no projeto de Regularização Fundiária dos lotes na conformação atual, dispensando etapas convencionais.

Mas este último caminho, embora previsto em lei, até então, não havia sido aplicada em nenhum Cartório de Registro de Imóveis no município. Considerando que várias outras dificuldades foram identificadas para adoção da Lei Federal 11.977/2009, a COHAB encaminhou o Pedido de Providências ao Juiz Corregedor apontando tais dificuldades com propostas de solução. O Juiz Corregedor promoveu audiência entre a COHAB e os Cartórios e ao final emitiu parecer favorável com determinação para adoção das propostas apresentadas pela COHAB por todos os Cartórios de Registro de Imóveis. Desta forma, finalmente, após cinco meses de paralisação do processo, obteve-se o registro do projeto de regularização do Jardim Kobayashi, após a intervenção do juiz corregedor e aplicando o caminho mais rápido previsto pela Lei 11.977/2009.

Como um grande benefício, esta determinação foi estendida aos demais assentamento em regularização.

Recebimento e Análise da Documentação dos Ocupantes

Esta atividade compreende a entrega da documentação pessoal dos ocupantes para análise e enquadramento, pela Companhia, com base na Lei Municipal 9.866/2005, alterada pela Lei 12.215/2014, que regulamenta o enquadramento de famílias para escrituração ou comercialização dos lotes.

O recolhimento dos documentos e todas as mediações para acesso a documentos necessários para qualificar o ocupante e comprovar os requisitos de enquadramento foram executados pela equipe social. Os documentos são fornecidos pelos ocupantes e, quando necessário, a rede de suporte social é acionada para fornecer segunda via de documentos ou declarações que confirmem os requisitos necessários. A análise de tais documentos é executada pela equipe de atendimento do setor de Regularização Fundiária.

Entrega de Escrituras

Esta atividade prevê a elaboração e entrega de escritura de forma gratuita às famílias que comprovem ser moradores do lote em data anterior a 31/dez/2008, de acordo com a Lei Municipal N° 12215/2014.

A atividade é executada com a participação dos beneficiários, gestores públicos e autoridades convidadas no evento organizado pelo setor de Regularização Fundiária e social.

No Jardim Kobayashi foram entregues 26 escrituras.

Comercialização

Esta atividade prevê a negociação da venda com emissão do Contrato de Venda do lote às famílias moradoras do lote em data posterior a 31/dez/2008, de acordo com a Lei Municipal N° 12215/2014. O valor de venda é definido com base no Laudo de Avaliação emitido por um profissional habilitado. A atividade é executada pela equipe administrativa do setor de Regularização Fundiária e concluído pela seção comercial.

No Jardim Kobayashi estão em fase de comercialização 11 lotes. Os demais lotes estão com pendências documentais e, após serem sanadas, serão avaliadas e é definida a forma de regularização.

Considerações finais

A dinâmica dos assentamentos irregulares e as especificidades de cada um deles trazem permanentemente novos desafios e necessidades de revisão da metodologia utilizada no processo de regularização. O desafio da execução de um Programa de Regularização Fundiária que ofereça segurança na posse e condições mínimas de infraestrutura e urbanismo aos ocupantes não está apenas em construir uma metodologia que ofereça mais eficiência e celeridade aos processos. São muitos os desafios a serem transpostos nos próximos projetos, entre eles, o de estender o conceito e conhecimento da Regularização Fundiária com base na Lei Federal 11.977/2009 às demais secretarias do município e promover uma integração entre os diferentes atores envolvidos no Programa, o da previsão de recursos no orçamento para a execução de infraestrutura e urbanismo nos assentamentos do Grupo IV, conforme Tabela 01, o de que o Programa de Regularização Fundiária continue sendo uma ação estratégica dentro de uma Política Habitacional do Município, o da busca de soluções para a morosidade na transferência de lotes para COHAB-LD, o da falta de estrutura para que o município assuma a emissão de licenciamento ambiental, o da destinação de recursos para execução do trabalho social com vistas ao desenvolvimento sustentável da comunidade e o da falta de ações de proteção e preservação dos fundos de vale do Município.

As ações aqui apresentadas visam otimizar e qualificar o uso desta ferramenta, que oferece à população de baixa renda o acesso ao direito social à moradia e apresenta os desafios a serem enfrentados na regularização dos assentamentos no agravamento das irregularidades.

Referências

Conselho Nacional de Justiça-CNJ. *Provimento 44, de 18 de março de 2015.*

Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. (2009) Brasília. Senado Federal.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística [IBGE]. (2010). Censo demográfico.

Lei federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Regulamenta os registros públicos.

Lei municipal nº 7.756, de 1999. Regulamenta a implantação de loteamentos destinados a desfavelamento no município de Londrina;

Lei federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a Regularização Fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

Lei municipal nº 12.236, de 2015. Lei de uso e ocupação do solo; cria o zoneamento de interesse social (ZEIS 1, 2 e 3).

Lei federal nº 12.257, de 10 de julho de 2011. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Maricato, E. (2011). *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana* (5ª ed.). Petrópolis, RJ: Vozes.

Maricato, E. (2017). “Direito à moradia é absoluto na Constituição, o à propriedade não”, *diz Erminia Maricato*. Recuperado de: <http://old.brasileiros.com.br/2017/01/direito-a-moradia-e-absoluto-o-a-propriedade-nao-erminia-maricato/>

Ministério das Cidades. (2004). *Política nacional de habitação.*

Ministério das Cidades. (2010). *Estatuto da Cidade.*

Nakano, K. (2009). O planejamento e a gestão territorial no Brasil: Entre o tecnocratismo e o direito à cidade. In *Cidades e Questões Sociais* (2ª ed.). São Paulo: Terracota.

Sampiere, R. H., Collado, C.F., & Lucio, P. B. (2006). *Metodologia de Pesquisa* (3ª ed.). São Paulo: Mc Graw-Hill.

Santos, M. (2007). *Metamorfoses do espaço habitado: Fundamentos teóricos e metodológicos da geografia* (6ª ed.). São Paulo: Edusp.