



Ofício n.º 258/2024 – GP

Carambeí/PR, 03 de maio de 2024.

Assunto: Resposta ao Ofício n.º 116/2024 - Requerimento n.º 010/2024.

Exmo. Sr.

Câmara Municipal de Carambeí - PR - Carambeí - PR
Sistema de Apoio ao Processo Legislativo



PROTOCOLO GERAL 203/2024
07/05/2024 - Horário: 16:28

Ofício 258/2024-GP

Cumprimentando-o cordialmente, encaminhamos resposta ao **Ofício n.º 116/2024, Requerimento n.º 010/2024 dos Ilmos. Srs. Vereadores Élio Alves Cardoso, Diego Josino Xavier de Macedo, Eclaiton Moreira Bueno, Sergio Luis de Oliveira Joel Aparecido Costa Rosa e Sandro Marcelo de Oliveira** o qual requer informações sobre às ações desenvolvidas no Programa de Regularização Fundiária, instituído pela Lei Municipal n.º 1.358/2020, através do **Ofício n.º. 033/2024 do Departamento de Habitação e Interesse Social.**

Sem mais para o momento, manifestamos nossos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente.


ELISANGELA PEDROSO DE OLIVEIRA NUNES
PREFEITA MUNICIPAL

Exmo. Senhor

SERGIO LUIS DE OLIVEIRA

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

Nesta



Ofício nº 33/2024-DHIS

Carambeí, 02 de maio de 2024

Excelentíssima Senhora Prefeita
Elisangela Pedroso de Oliveira Nunes
Prefeitura Municipal de Carambeí

Prezada Senhora,

Venho, respeitosamente, manifestar-me a respeito do Ofício nº 116/2024 da Câmara Municipal de Carambeí, em que encaminha o Requerimento nº 10/2024, dos Excelentíssimos Senhores Vereadores Sergio Luis de Oliveira, Diego Josino Xavier de Macedo, Eclaiton Moreira Bueno, Elio Alves Cardoso, Joel Aparecido Costa Rosa e Sandro Marcelo de Oliveira. Trata-se de solicitação de relatório detalhado de projetos de Regularização Fundiária implementados a partir da Lei Municipal nº 1358/2020, que dispõe sobre regularização fundiária urbana em Carambeí.

A ocupação informal das áreas urbanas é uma realidade imposta a maioria das cidades brasileiras. Apesar de as cidades grandes e médias serem mais impactadas com os problemas sociais, urbanísticos, econômicos decorridos da ocupação irregular das áreas urbanas, as cidades pequenas também têm impactos no seu desenvolvimento e planejamento. Historicamente, essas áreas são ocupadas por população de baixa renda, sem acesso formal à terra urbanizada. O acesso à moradia digna é direito constitucional e condição para trabalho, lazer, educação e saúde.

De acordo com o Plano Diretor Municipal, o alto preço da terra urbana dificulta o acesso à terra urbana legalizada. O quadro abaixo apresenta o preço da terra de lotes legalizados de acordo com a disponibilidade de infraestrutura urbana.

Preço da terra urbanizada em Carambeí-PR

Tabela 34 - Ofertas do mercado imobiliário por tipo de lote	
Localização	R\$/m ²
Lotes parcialmente sem pavimentação	40,00
Lotes com rede de esgoto e pavimentação implantada (em bairros periféricos)	60,00 a 80,00
Lotes com rede de esgoto e pavimentação implantada (central)	120,00
Fonte: CARAMBEÍ, 2008. Dados trabalhados pela DRZ — Gestão de Cidades, 2020.	

Fonte: Revisão do Plano Diretor Municipal (2021).

Atualmente, o preço praticado pelo mercado imobiliário certamente está muito superior em relação ao dado de 2021. Esta conjuntura pressiona as famílias de baixo poder aquisitivo a procurarem alternativas de moradias à margem do mercado formal.



No município de Carambeí encontram-se ao menos 12 núcleos urbanos informais em áreas urbanas, decorrentes do crescimento acelerado da cidade.

Núcleo informal	Unidades imobiliárias estimadas
Beco da Manilha-Lavebrás	29
Jardim Bela Vista III (Quadras 13A, 13B, 12)	40
Iraque – Nossa Sra Aparecida	90
Lajeado	102
Boqueirão – Rua Rio Tibagi	36
Jardim Novo Horizonte (ampliação)	127
Jardim Bela Vista II – Rua Basalto	41
Vila Mariane	54
Vila Cristina – Rua da Campina	10
Jardim Bela Vista III (final Quadra 23)	12
Jardim Bela Vista III (Rua Ipê)	09
Jardim Bela Vista III (Rua das Begônias)	05

Ciente das condições existentes, a Prefeitura de Carambeí, através da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo e do Departamento de Habitação e Interesse Social, trabalha em projetos de regularização fundiária no município. Os trabalhos se dividem entre a titulação dos imóveis que foram concedidos a diversas famílias, desde pelo menos o ano de 2010, e os projetos de Regularização Fundiária complexos.

Projetos finalizados

Em 2024, foram tituladas 25 famílias as quais estavam em situação fundiária irregular, proporcionado o uso correto de imóveis públicos, a averbação dos direitos nas matrículas dos imóveis, inclusão no Cadastro Imobiliário Municipal e a segurança jurídica para os titulados. As localidades beneficiadas foram:

- Rua Jasmim

Registro de concessão de direito real de uso para 11 famílias em cumprimento aos requisitos constantes no Termo de Concessão, pelo processo nº administrativo 3488/2022. Os custos para os registros totalizaram R\$ 14.284,48 (Quatorze mil, duzentos e oitenta e quatro reais e quarenta e oito centavos), pagos em através do



Contrato nº 120/2023, com o Cartório de Registro de Imóveis de Castro.

- Rua Brinco de Princesa

Registro de concessão direito real de uso para 05 famílias em cumprimento aos requisitos constantes no Termo de Concessão, pelo processo administrativo nº 2535/2022. Os custos para os registros totalizaram R\$ 6.523,70 (Seis mil, quinhentos e vinte e três reais e setenta centavos), pagos através do Contrato nº 120/2023, com o Cartório de Registro de Imóveis de Castro.

- Jardim Bela Vista III – Quadra 23 – Rua das Torres e Prímulas

Registro de concessão direito real de uso para 09 famílias em cumprimento aos requisitos constantes no Termo de Concessão, pelo processo administrativo nº 3055/2022. Nesta localidade há necessidade de revitalização da área de uso comum. Os custos para os registros totalizaram R\$10.227,12 (Dez mil, duzentos e vinte e sete reais e doze centavos), pagos através do Contrato nº 120/2023, com o Cartório de Registro de Imóveis de Castro.

Projetos em andamento

Ainda estão em acompanhamento as famílias residentes nas localidades do Jardim Brasília e da Quadra 24 do Loteamento Jardim Bela Vista III.

- Jardim Bela Vista III – Quadra 24 – Rua das Prímulas

Registro de concessão de direito real de uso para 04 famílias em cumprimento aos requisitos constantes no Termo de Concessão, pelo processo administrativo nº 2884/2022.

Fase atual: Encaminhamento do Projeto de Lei à Câmara de Vereadores.

Próxima fase: Registro no Cartório de Registro de Imóveis de Castro.

- Cantinho do Amor – Jardim Brasília

Acompanhamento de 08 famílias em condomínio urbano simples pelo processo administrativo nº 1008/2023, de acordo com o prazo do Termo de Concessão de Direito Real de Uso Coletiva.

Fase atual: Acompanhamento das famílias para cumprimento das cláusulas



contratuais.

Próxima fase: Revitalização da área de uso comum.

Os projetos de regularização fundiária complexos estão sendo executados em 03 núcleos urbanos informais prioritários, sendo Lajeado, Vila Mariane e Vila Esperança. De acordo com a legislação citada, resumidamente, os projetos de REURB requerem o estudo preliminar jurídico, urbanístico e ambiental, levantamento planialtimétrico e cadastral, elaboração e aprovação do projeto urbanístico, proposição de soluções ambientais e de infraestrutura, cadastro socioeconômico das famílias beneficiárias, emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e finalmente o registro da REURB.

Vila Esperança

O Projeto de REURB da Vila Esperança foi enviado à COHAPAR em 2021 e aprovado pelo Protocolo nº 18.184.931-2. Atualmente, está prevista a assinatura do convênio de adesão ao programa “Escritura na Mão” em maio/2024, em que os trabalhos serão executados e financiados pela COHAPAR.

Vila Mariane

O Projeto de REURB da Vila Mariane foi instaurado pelo Decreto Municipal nº 121/2022. Já foram realizados o mapeamento da área, o cadastro socioeconômico das famílias beneficiárias e a elaboração do projeto de REURB. Atualmente, as plantas e memoriais estão sendo revisados para serem enviados para aprovação do DNIT, órgão responsável pelas faixas de domínio e não edificável da linha férrea.

Também foi solicitado à COPEL a readequação de linhas de média tensão que passa sobre 03 lotes e impede a aprovação do projeto urbanístico. O protocolo da solicitação é 01.20235273898479 e tem previsão de execução no mês de maio. O custo da adequação é de R\$ 24.246,04 (vinte e quatro mil, duzentos e quarenta e seis reais e quatro centavos), que foi financiado pela Prefeitura Municipal de Carambeí.

Após a adequação da rede de energia elétrica e a aprovação do projeto urbanístico pelo DNIT e pela prefeitura, poderá ser elaborada a CRF e os documentos produzidos serão encaminhados para registro no Cartório de Registro de Imóveis de Castro.



Lajeado

O Projeto de REURB do Lajeado foi instaurado pelo Decreto Municipal nº 186/2023. Na área de ocupação consolidada, entre as Ruas Rio Tietê e Rio Solimões, as unidades imobiliárias possuem infraestrutura urbana básica que viabiliza a manutenção de parte das famílias, excetuando aquelas sob risco de inundação do Arroio Cassandoca.

Como o núcleo possui restrições ambientais como áreas de risco de inundação, têm residências embaixo de rede elétrica de alta tensão e parte dele não possui infraestrutura urbana, será necessária a realocação de famílias para áreas adjacentes.

Sendo assim, a Prefeitura realizou a contratação de empresa para elaboração de projetos técnicos para parcelamento do solo urbano, aproximadamente 50 lotes para o núcleo urbano informal Lajeado, em plataforma Building Information Modeling (BIM), formalizado no Contrato nº 144/2023 com investimento de R\$174.133,34 (Cento e setenta e quatro mil, cento e trinta e três reais e trinta e quatro centavos).

O referido contrato tem vigência até 26 de junho de 2024, onde serão entregues os seguintes projetos: urbanístico, viário e terraplanagem e pavimentação, rede de água, rede de esgoto, drenagem urbana e rede de distribuição de energia elétrica.

Ao mesmo tempo, o Departamento de Habitação iniciou o cadastramento socioeconômico das famílias residentes na área consolidada para reconhecimento dos ocupantes dos lotes e definição do partido urbanístico.

Próxima etapa será licenciamento ambiental para implantação dos lotes que vão receber as famílias realocadas e a elaboração do projeto urbanístico para da área consolidada que ensejará a contratação de empresa especializada.

Projetos futuros

Está em análise o Processo Administrativo nº 2246/2023 de pedido de regularização fundiária de 04 lotes da quadra 01, da Ampliação do Loteamento Novo Horizonte, em que serão necessários o mapeamento da área e a retificação de matrículas.

Pelo Processo Administrativo nº 5216/2023 está sendo analisada a viabilidade para regularização fundiária da Rua das Tulipas, mediante a solicitação de parecer de viabilidade e orçamento para a execução dos serviços junto à SANEPAR, de extensão de rede de água e esgoto (protocolo nº 21.734.705-0).



Considerações finais

O Departamento de Habitação e Interesse Social não possui quadro de funcionário efetivo e está em funcionamento atualmente pelo trabalho da Diretora do Departamento e Secretário de Planejamento e Urbanismo. Sendo assim, os trabalhos cuja necessidade técnica supera a capacidade operacional da Secretaria de Planejamento são contratados por meio de processos licitatórios.

Apesar da Lei Municipal nº 1.358/2020 dispor sobre os procedimentos de regularização fundiária no município de Carambeí, ressalta-se a necessidade garantir a mobilização de recursos financeiros para projetos de urbanização, projetos de saneamento básico, inclusão social e geração de renda para contenção de ocupações irregulares.

Sem mais para o momento, reitero votos de estima.

Diely Cristina Pereira

Departamento de Habitação e Interesse Social
Portaria nº 292/2021