



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

COMISSÃO DE HABITAÇÃO

Comissão Especial de Habitação – Ocupações Irregulares na Região do Capela Velha - Araucária/PR

PRESIDENTE

Ricardo Teixeira – Partido Republicanos

RELATOR

Eduardo Rodrigo de Castilhos – Partido Liberal

Membro

Vagner José Chefer – Partido Social Democrático

Araucária, 24 de julho de 2024.

Endereço: R. Irmã Elizabeth Werka, 55 - Jardim Petrópolis, Araucária - PR, CEP:83704-580

Fone: (41) 3641-5200 - www.araucaria.pr.leg.br





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

SUMÁRIO

1. COMISSÃO ESPECIAL DE HABITAÇÃO - FUNDAMENTOS LEGAIS

2. DA INSTALAÇÃO, DOS PROCEDIMENTOS E DO PRAZO PARA A CONCLUSÃO

2.1 Da mudança dos membros da Comissão

2.2 Do Prazo

2.3 Do método de trabalho

3. DOS TRABALHOS DA COMISSÃO ESPECIAL DE HABITAÇÃO

3.1 Ocupação Israelense – Arco Íris

3.2 Ocupação Rio Negro não compareceu as nossas convocações

3.3 Ocupação Portelinha

3.4 Ocupação Santa Cruz

3.5 Ocupação Favorita

4. CONCLUSÃO





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

1. COMISSÃO ESPECIAL DE HABITAÇÃO - FUNDAMENTOS LEGAIS

Amparada pelo Regimento Interno da Câmara Municipal de Araucária e por meio do Requerimento nº 128/2023 (anexo), a presente Comissão Especial foi destinada a investigação, fiscalização e o acompanhamento da regularização das áreas de ocupação no Capela Velha, sendo elas: Israelense – Arco Íris, Rio Negro, Portelinha, Santa Cruz e Favorita.

O fundamento legal está previsto no art. 67 do Regimento Interno desta Casa bem como art. 1º do Regulamento Interno da Comissão. Vejamos:

Art. 67. As Comissões Especiais, constituídas mediante requerimento aprovado pela maioria absoluta, destinam-se ao estudo da reforma ou alteração deste Regimento, ao estudo de problemas municipais e à tomada de posições pela Câmara em assuntos de reconhecida relevância.

§ 1º A proposição indicará, fundamentadamente, a finalidade, o número de membros que a deverão compor e o prazo de sua duração.

Art. 1º (...) A comissão terá como foco principal a regularização das áreas de ocupação realizadas por empresas, associações e agentes públicos, e terá o prazo de 180 dias. (Cento e Oitenta) dias e passível de prorrogação a ser definida pela comissão.

2. DA INSTALAÇÃO, DOS PROCEDIMENTOS E DO PRAZO PARA A CONCLUSÃO

Na 118ª Sessão Ordinária da 18ª Legislatura realizada no dia 05 de dezembro de 2023, foi aprovado por unanimidade o Requerimento nº 128/2023 de autoria do Vereador Ricardo Teixeira, com a seguinte ementa:

Requer que seja votado em plenário a criação de uma comissão especial composta por três vereadores para a investigação, fiscalização e o acompanhamento da regularização das áreas de ocupação no Capela Velha.





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

Seguindo os trâmites, o Presidente da Câmara Municipal de Araucária, no uso de suas atribuições conferidas pelo artigo 32, inciso IX, alínea “a” do Regimento Interno e considerando o art. 67 do Regimento Interno desta Casa, homologou através do Edital de publicação nº 07/2023, os vereadores Ricardo Teixeira de Oliveira (Presidente) Sebastião Valter Fernandes (Relator) e Aparecido Ramos Estevão (Membro) para integrarem a Comissão Especial, consignando que a Comissão teria o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da sua constituição, para a conclusão dos trabalhos:

EDITAL DE PUBLICAÇÃO Nº 07/2023

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA, ESTADO DO PARANÁ, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES CONFERIDAS PELO ARTIGO 32, INCISO IX, ALÍNEA “A” DO REGIMENTO INTERNO, CONSIDERANDO O ART. 67 DO REGIMENTO INTERNO E O REQUERIMENTO Nº 128/2023 APROVADO EM PLENÁRIO:

RESOLVE

HOMOLOGAR O NOME DOS VEREADORES: RICARDO TEIXEIRA DE OLIVEIRA (PSDB) COMO PRESIDENTE, SEBASTIÃO VALTER FERNANDES (CIDADANIA) COMO RELATOR E APARECIDO RAMOS ESTEVÃO (PDT) COMO MEMBRO, PARA INTEGRAREM A COMISSÃO ESPECIAL, QUE TEM POR FINALIDADE INVESTIGAR, FISCALIZAR E ACOMPANHAR A REGULARIZAÇÃO DAS ÁREAS DE OCUPAÇÃO NO BAIRRO CAPELA VELHA. A COMISSÃO TERÁ O PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS A PARTIR DA SUA CONSTITUIÇÃO PARA CONCLUSÃO DOS TRABALHOS.

Dê-se ciência e
Publique-se.

Câmara Municipal de Araucária, 05 de dezembro de 2023.

Assinado digitalmente por:
BEN HUR CUSTÓDIO DE OLIVEIRA

790.676.469-20
07/12/2023 14:29:20
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil

BEN HUR CUSTÓDIO DE OLIVEIRA
Presidente

2.1 Da mudança dos membros da Comissão

O vereador Aparecido Ramos Estevão, por meio do Requerimento nº 144/2023 solicitou a designação de novo membro para a Comissão de Habitação e foi substituído pelo Vereador Vagner José Chefer (Ata dos trabalhos da 120ª Sessão Ordinária do dia 19 de dezembro de 2023).





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

Assim sendo, foi publicado o Edital de Publicação nº 09/2023, homologando a nova composição da Comissão, qual seja: Ricardo Teixeira de Oliveira (Presidente) Sebastião Valter Fernandes (Relator) e Vagner José Chefer (Membro).

EDITAL DE PUBLICAÇÃO Nº 09/2023

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA, ESTADO DO PARANÁ, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES CONFERIDAS PELO ARTIGO 32, INCISO IX, ALÍNEA "A" DO REGIMENTO INTERNO, CONSIDERANDO O ART. 67 DO REGIMENTO INTERNO, REQUERIMENTO Nº 128/2023 APROVADO EM PLENÁRIO E O REQUERIMENTO 144/2023 DE RENÚNCIA DA COMISSÃO PELO VEREADOR APARECIDO RAMOS ESTEVÃO¹:

RESOLVE

HOMOLOGAR O NOME DOS VEREADORES: RICARDO TEIXEIRA DE OLIVEIRA (PSDB) COMO PRESIDENTE, SEBASTIÃO VALTER FERNANDES (CIDADANIA) COMO RELATOR E VAGNER JOSÉ CHEFER (PODEMOS) COMO MEMBRO, PARA INTEGRAREM A COMISSÃO ESPECIAL, QUE TEM POR FINALIDADE INVESTIGAR, FISCALIZAR E ACOMPANHAR A REGULARIZAÇÃO DAS ÁREAS DE OCUPAÇÃO NO BAIRRO CAPELA VELHA. A COMISSÃO TERÁ O PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS A PARTIR DA SUA CONSTITUIÇÃO PARA CONCLUSÃO DOS TRABALHOS².

Dê-se ciência e

Publique-se.

Câmara Municipal de Araucária, 20 de dezembro de 2023.

Assinado digitalmente por:
BEN HUR CUSTÓDIO DE OLIVEIRA

790.676.469-20
20/12/2023 14:47:32
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil

BEN HUR CUSTÓDIO DE OLIVEIRA
Presidente

Não obstante, o vereador Sebastião Valter Fernandes também solicitou a sua retirada; por este motivo foi publicado o Edital de Publicação nº 03/2024, homologando a inclusão do vereador Eduardo Rodrigo de Castilhos na relatoria da Comissão Especial.





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

EDITAL DE PUBLICAÇÃO Nº 03/2024

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA, ESTADO DO PARANÁ, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES CONFERIDAS PELO ARTIGO 32, INCISO IX, ALÍNEA "A" DO REGIMENTO INTERNO, CONSIDERANDO O ART. 67 DO REGIMENTO INTERNO, REQUERIMENTO Nº 128/2023 APROVADO EM PLENÁRIO E O REQUERIMENTO 14/2024 DE RENÚNCIA DA COMISSÃO PELO VEREADOR SEBASTIÃO VALTER FERNANDES¹:

RESOLVE

HOMOLOGAR O NOME DOS VEREADORES: RICARDO TEIXEIRA DE OLIVEIRA (PSDB) COMO PRESIDENTE, EDUARDO RODRIGO DE CASTILHOS (PL) COMO RELATOR E VAGNER JOSÉ CHEFER (PODEMOS) COMO MEMBRO, PARA INTEGRAREM A COMISSÃO ESPECIAL, QUE TEM POR FINALIDADE INVESTIGAR, FISCALIZAR E ACOMPANHAR A REGULARIZAÇÃO DAS ÁREAS DE OCUPAÇÃO NO BAIRRO CAPELA VELHA. A COMISSÃO TERÁ O PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS A PARTIR DA SUA CONSTITUIÇÃO PARA CONCLUSÃO DOS TRABALHOS².

Dê-se ciência e

Publique-se.

Câmara Municipal de Araucária, 08 de fevereiro de 2024.

Assinado digitalmente por:
BEN HUR CUSTÓDIO DE OLIVEIRA

790.676.469-20
09/02/2024 08:57:33
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil

BEN HUR CUSTÓDIO DE OLIVEIRA
Presidente



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 09/02/2024 ÀS 08:57:33
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://c-arauca.pr.gov.br/vereador/custodio-de-oliveira>
POR BEN HUR CUSTÓDIO DE OLIVEIRA - 790.676.469-20 EM 09/02/2024 ÀS 08:57

Após as citadas mudanças, a Comissão de Especial de Habitação ficou assim estruturada: **COMO PRESIDENTE O VEREADOR RICARDO TEIXEIRA; COMO RELATOR O VEREADOR PASTOR EDUARDO CASTILHOS; E COMO MEMBRO O VEREADOR VAGNER CHEFER.**

2.2 Do Prazo

Na reunião Ordinária da Comissão Especial de Habitação realizada no dia 28 de fevereiro de 2024, foi apresentado e aprovado o Regulamento Interno da Comissão e os membros acordaram que o prazo necessário para a ultimação dos trabalhos é de 180 (cento e oitenta) passível de prorrogação a ser definida pela Comissão:

Art. 3º. A comissão Especial de Habitação terá o **prazo de 180 dias** (Cento e Oitenta) dias e passível de prorrogação a ser definida pela comissão, mediante deliberação favorável do plenário da Câmara, pelo prazo suficiente à conclusão dos trabalhos.





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

2.3 Do Método de Trabalho

Conforme determinado pelo Regulamento Interno da Comissão Especial, as reuniões ordinárias aconteceram semanalmente, nas quartas-feiras, as 10h00, onde realizamos convites por meio de ofício externo, na seguinte ordem cronológica:

Ofício nº01 – Convite para Reunião com Ariadne Cristine de Góis Alves – Presidente da Associação Israelense. Data:21/02/2024

Ofício nº02 – Convite para Reunião com Juliana Pereira da Lima – Representante Comunidade Rio Negro. Data:21/02/2024

Ofício nº03 - Convite para Reunião com Vanderlei Franciso de Oliveira – Secretário de Governo. Data:28/02/2024

Ofício nº04 - Convite para Reunião com Luis Daniel Cavalcanti de Albulquerque e André Luis Cavalcanti de Albulquerque – Representantes Terra Nova. Data:28/02/2024

Ofício nº05 - Solicitação de roçada e retirada de entulhos à SMMA. Data:

Ofício nº06 - Solicitação de Patrolamento nas ruas à SMOP

Ofício nº07 - Solicitação de agendamento de reunião com Secretário de Governo, Vanderlei Francisco de Oliveira. Data:28/02/2024 e 04/03/2024

Ofício nº08 - Convite para Reunião com Lurdes Delgado Fernandes - Presidente da Associação Portelinha. Data:06/03/2024

Ofício nº09 - Convite para Reunião com João Maranhão – Diretor Técnico da COHAB. Data:13/03/2024

Ofício nº10 - Convite para Reunião com Patrick Esnaty Bizarro Gomes – representante Formata Assessoria. Data:13/03/2024

Ofício nº11 – Convite para Reunião com finalidade de sanar dúvidas referentes à Comunidade Portelinha - José Augusto Alves Pinto – Representante Registro de Imóveis de Araucária. Data:20/03/2024

Ofício nº12 - Convite para Reunião com Esmilton Rodrigues dos Santos - Presidente da Associação Santa Cruz. Data:27/03/2024

Ofício nº13 – Solicitação de agendamento de reunião com Secretário de Governo, Vanderlei Francisco de Oliveira. Data:27/03/2024

Ofício nº14 - Convite para Reunião com Luis Daniel Cavalcanti de Albulquerque e André Luis Cavalcanti de Albulquerque – Representantes Terra Nova.Data:24/04/2024





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

Ofício nº15 - Convite para Reunião com Ariadne Cristine de Góis Alves – Presidente da Associação Israelense. Data:24/04/2024

Ofício nº16 - Convite para Reunião com Esmilton Rodrigues dos Santos - Presidente da Associação Santa Cruz. Data:15/05/2024

Ofício nº17 - Convite para Reunião com finalidade de debater as necessidades e prioridades da Comunidade Santa Cruz com Tiago Jesus da Silva – Secretário de Políticas Públicas. Data:22/05/2024

Ofício nº18 - Convite para Reunião com João Maranhão – Diretor Técnico da COHAB. Data:05/06/2024

Ofício nº19 - Convite para Reunião com finalidade de debater as necessidades e prioridades da Comunidade Israelense e Arco-Íris com Luis Daniel Cavalcanti de Albulquerque e André Luis Cavalcanti de Albulquerque – Representantes Terra Nova. Data:12/06/2024

Ofício nº20 - Convite para Reunião com finalidade de debater as necessidades e prioridades da Comunidade Israelense e Arco-Íris com a Advogada Priscila Aline da Cruz Cardoso – Representante do Escritório Cruz Cardoso Advogados. Data:12/06/2024

Ofício nº21- Convite para Reunião com finalidade de debater as necessidades e prioridades da Comunidade Santa Cruz com Advogada Leliane Teixeira. Data:12/06/2024

Ofício nº22 - Convite para Reunião com finalidade de debater as necessidades e prioridades da Comunidade Israelense e Arco-Íris com a Advogada Priscila Aline da Cruz Cardoso – Representante do Escritório Cruz Cardoso Advogados. Data:19/06/2024

Ofício nº23 - Convite para Reunião com Amanda Voss – Secretária de Meio Ambiente. Data:19/06/2024

Ofício nº24 - Convite para Reunião com Edineia Mattos – Secretária de Urbanismo. Data:19/06/2024

Ofício nº25 - Convite para Reunião com João Maranhão – Diretor Técnico da COHAB. Data:19/06/2024

Ofício nº26 - Convite para Reunião com finalidade de debater as necessidades e prioridades da Comunidade Santa Cruz com Advogada Leliane Teixeira. Data:19/06/2024

Ofício nº27 - Convite para Reunião com finalidade de debater as necessidades e prioridades da Comunidade Israelense e Arco-Íris com Luis Daniel Cavalcanti de Albulquerque e André Luis Cavalcanti de Albulquerque – Representantes Terra Nova. Data:19/06/2024





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

Desde a criação da Comissão, utilizamos todos os instrumentos permitidos por lei para apuração dos fatos objeto da presente Comissão Especial de Habitação, sendo por meio de reuniões, diligências, solicitações de documentos, oitivas e análise de processos administrativos e judiciais.

Procuramos conhecer, entender, analisar e propor sugestões e alternativas que possam garantir a qualidade de vida e equidade social entre as pessoas que vivem nessas áreas irregulares. Nosso objetivo foi permitir a inclusão urbana dessa população que se encontram à margem do mercado legal de terras, possibilitando a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana onde as concessionárias de serviço público não atendem.

Passamos agora aos trabalhos realizados pela Comissão Especial de Habitação.

3. DOS TRABALHOS DA COMISSÃO ESPECIAL DE HABITAÇÃO

3.1 Ocupação Comunidade Israelense e Arco-Íris

A área hoje denominada Jardim Israelense e Arco-Íris conta com 402.080,18 m² de extensão e tem início no ano de 2009 quando os primeiros ocupantes adentraram no imóvel de propriedade da Cibracco Comércio de Imóveis Brasil Ltda e consolidaram suas residências.

Diante desta área irregularmente ocupada, a proprietária ingressou com ação judicial para reintegração de posse. No entanto, ao longo do Processo Judicial¹, foi celebrado acordo entre a proprietária e os possuidores – representados pela UNAMAR – União das Associações de Moradores de Araucária, com mediação da empresa Terra Nova Regularizações Fundiárias LTDA, bem como com a anuência do Município de Araucária e COHAB (terceiro interessado). O referido acordo foi homologado pelo juízo em data de 19/09/2018, onde ficou pactuado que, após a regularização da área, formalizado o contrato pelo possuidor e pagos os valores devidos ao proprietário, os possuidores terão direito ao registro da área, diretamente em seu nome, a título de aquisição originária.

¹ Processo judicial nº 0003473-83.2009.8.16.0025



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

No entanto, ao longo do processo Judicial notadamente moroso, a ocupação foi aumentando cada vez mais ao ponto de atualmente contar com aproximadamente 2 mil residências, conforme se extrai das informações prestadas pela Secretaria de Políticas Públicas ²

De acordo com o IBGE (Censo Demográfico 2022), a média de pessoas por residência é de 2,79 pessoas, logo, estamos falando de uma ocupação com mais de 5.580 pessoas! Em linhas gerais, esse é o atual cenário da problemática que se refere à ocupação denominada Jardim Israelense e Arco-Íris.

Ocorre que, mesmo após vários anos da celebração do acordo judicial, a comunidade possui várias reclamações, inclusive muitos procuraram este Legislativo para intermediar a situação, motivo pelo qual foi criada a presente Comissão.

Desde o início, os vereadores que compõem a Comissão Especial de Habitação não mediram esforços para intermediar e buscar soluções efetivas para o conflito entre a proprietária CIBRACCO, a interveniente Terra Nova e os moradores das Comunidades.

Foram realizadas diversas reuniões onde contamos com a presença da Cohab, representante da Secretaria de Políticas Públicas, do Executivo, associações de moradores, advogados, especialistas e representantes da intermediadora Terra Nova, a fim de entender a situação dessas ocupações.

Sabemos que o processo de regularização demanda tempo, as ocupações irregulares são uma realidade complexa que desafia a dignidade humana em muitos aspectos. Porém, temos que ter em mente que nestas comunidades, frequentemente carentes de infraestrutura básica como água potável, saneamento e eletricidade, os moradores lutam diariamente contra condições precárias. É por isso que com muita dedicação e afinho, cobramos soluções efetivas e solicitamos providências juntos aos órgãos competentes.

Dito isso, durante os trabalhos da Comissão, fomos informados que no mês de abril de 2024, começa a fazer parte do processo de regularização, o escritório Cruz Cardoso

² Processo Administrativo nº 92495/2024





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

Advogados. Segundo os advogados, alguns moradores (que não estão vinculados à associação de moradores e não tem contrato com a empresa regularizadora Terra Nova), optaram por ser representados pelo referido escritório. Nos explicaram em reuniões, que atuam visando aos moradores condições justas para pagamento e sobretudo garantir que eles tenham, ao final, o imóvel para morar; que atuam também para fiscalizar a realização dos contratos e garantir o devido processo legal aos seus representados.

Na reunião realizada no dia 12.06.2024, a Presidente da Associação de Moradores demonstrou preocupação com as famílias em situação de vulnerabilidade, que eventualmente não tenham condições de aderir nas condições normais do acordo. Explicou que também se preocupa a desinformação de muitas famílias.

Na sequência, o Sr. André Albuquerque, da Terra Nova Regularizações Fundiárias, explicou que a proprietária do imóvel (Cibracco), não aceita dar desconto em valor de metro quadrado, uma vez que este valor apenas foi atualizado pela inflação desde a homologação do Acordo Judicial em 2018. Todavia, Sr. André Albuquerque pediu aos representantes do escritório Cruz Cardoso presentes, que apresentassem uma lista dos moradores representados por eles que estariam em situação de vulnerabilidade, informando que isso valeria também para os demais moradores da área que estejam na mesma condição.

Foi esclarecido também que inicialmente é realizada uma avaliação social pela Empresa Regularizadora, e que, caso o morador não fique satisfeito com a solução apresentada, poderá recorrer, ocasião em que seu caso será avaliado de forma conjunta por todos os membros da Câmara Técnica.

No tocante às fases em que se encontram os projetos de infraestrutura previstos para a área ocupada pela Comunidade Israelense e Arco-Íris, após muito trabalho pelos vereadores membros e seus assessores bem como servidores desta Casa, temos o que segue:

Em data de 25 de março de 2024, houve autorização municipal para que a COPEL e SANEPAR implantassem as infraestruturas de rede de distribuição de energia elétrica e





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

de água, na FASE I do projeto de Regularização Fundiária do Jardim Israelense e Arco-Íris. Com isso, a SANEPAR informou:

Para realização da implantação de infraestrutura de água e esgoto para a localidade citada é necessário previamente a aprovação do Projeto Hidrossanitário - PHS. Essa orientação já foi passada para Empresa Regularizadora em nossas reuniões técnicas de análise de projeto, estando inclusive esse processo em andamento com previsão de conclusão próxima.

Na sequência, para a efetiva comercialização das ligações de água e esgoto, será necessário a entrega dos cadastros de cada residência (documentos pessoais, número da residência, nome de logradouro oficial), desta forma a Sanepar consegue efetivar o cadastro comercial.

Logo, esses projetos de abastecimento de água e esgotamento sanitário estão a cargo da Terra Nova Regularizações Fundiárias em parceria com a SANEPAR. Diante disso, Comissão elaborou o Ofício nº 29/2024 solicitando informações à Terra Nova sobre o andamento do Projeto Hidrossanitário para que a infraestrutura de água e esgoto sejam implantadas.

Em resposta, a empresa esclareceu que: *“A Terra Nova contratou o engenheiro Fábio Jones Morgenstern que tem mantido contato com a equipe técnica da SANEPAR para tratar do Projeto Hidrossanitário. Os engenheiros da SANEPAR avaliam os projetos enviados pelo engenheiro Fábio e solicitam correções e/ou adequações. Ocorre que, no que diz respeito ao Projeto de Água, o engenheiro da SANEPAR solicitou uma simulação hidráulica em 3D, que é um projeto feito por um software específico, algo que até então não tínhamos conhecimento que seria necessário. O engenheiro Fábio explicou que não dispõe desse software e informou a Terra Nova que teríamos que contratar uma empresa ou profissional que tivesse a licença para a utilização do software. Pois bem, após fazermos uma pesquisa de profissionais habilitados para o desenvolvimento da simulação 3D, escolhemos uma empresa e ontem (24/07/2024) assinamos o contrato para a contratação do projeto. Em breve poderemos entregar a simulação hidráulica 3D solicitada pela SANEPAR”.*





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

No que tange aos projetos de pavimentação e drenagem, consoantes informações prestadas³, a empresa Terra Nova Regularizações Fundiárias protocolizou-os junto a Secretaria Municipal de Obras Públicas através do Processo Administrativo nº 143793/2023.

Em análise dessa Comissão ao referido Processo, constatou-se que a equipe técnica da Secretaria Municipal de Obras recomendou algumas alterações e complementações ao projeto de drenagem e pavimentação apresentados. No entanto, o mesmo foi encerrado por falta de retorno. Vejamos:

PREFEITURA DE ARAUCÁRIA - PROCESSO 143793/2023

Assunto: PREFEITURA DE ARAUCÁRIA - PROCESSO 143793/2023

De: Projetos SMOP <projetos.smop@araucaria.pr.gov.br>

Data: 01/04/2024, 15:47

Para: fjengcivil@gmail.com

Boa tarde!

Vimos informá-los que, devido à falta de retorno com as informações solicitadas no processo 143793/2023 que se encontra pendente de resposta desde 13/11/23, este será encerrado e poderá ser reaberto caso haja complementos para envio.

Atenciosamente

DEPARTAMENTO DE PROJETOS
Secretaria Municipal de Obras Públicas e Transportes
Fone: (41) 3614-7587
E-mail: projetos.smop@araucaria.pr.gov.br

Ante a referida informação, solicitamos por meio do Ofício nº 28/2024, esclarecimentos sobre o fato mencionado. Em resposta o requerente nos informou:

³ Pela procuradoria Geral do Município no processo judicial 0003473-83.2009.8.16.0025



CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

Ofício da Comissão de Habitação.

2 mensagens

vagner chefer <gabvagnerchefer@gmail.com>
Para: "fjengcivil@gmail.com" <fjengcivil@gmail.com>

16 de julho de 2024 às 15:37

Senhor Fabio, estamos enviando esse Ofício 28/2024 da Comissão Especial de Habitação, composta por três Vereadores Municipais de Araucária - Wagner Chefer, Ricardo Teixeira e Eduardo Castilhos. Solicitando informações sobre o processo Administrativo nº143793/2023 da Prefeitura Municipal de Araucária.

Desde já agradeço, e ficamos a disposição para maiores esclarecimentos.

Att.

Vereador Wagner Chefer.

Assessora Adriani Akemi Kokubo - 41 99196-8626

 Ofício 28_2024 - SOLICITAÇÃO DE INFORMAÇÃO FABIO.pdf
290K

Fábio Jones Morgenstern <fjengcivil@gmail.com>

25 de julho de 2024 às 15:47

Para: vagner chefer <gabvagnerchefer@gmail.com>, Gabriel <gabriel.c.albuquerque@gmail.com>

Boa tarde!

Em resposta ao ofício, não foi possível complementar a documentação devido a questões técnicas que encontramos em campo.

O Jardim Israelense não possui nível para que a Drenagem seja escoada por gravidade, por isso do projeto ainda não estar disponível para análise.

Em tempo estamos finalizando um projeto que contempla uma bacia de retenção e esta vai contemplar uma bombeamento onde a água será direcionada para o rio.

A empresa Terra Nova teve uma reunião recente junto com a Prefeitura de Araucária, ocasião em que ficou ajustado que a Secretaria de Meio Ambiente encaminharia uma consulta ao IAT relacionada à bacia de retenção.

Assim que possível será encaminhado a secretaria de obras o projeto.

Fico à disposição para esclarecimentos.

Att.

Fábio.

No que diz respeito à rede elétrica, o projeto para o início da implantação na Comunidade será elaborado pela COPEL, porém a mesma apresentou alguns questionamentos à Terra Nova Regularizações Fundiárias Ltda para que a implantação efetivamente aconteça.

Diante disso, analisando o processo administrativo⁴, constatamos que a empresa Terra Nova, já protocolou as devidas respostas, pontuando que a Lei de Reurb é clara ao mencionar que as obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas durante a Reurb.

⁴ Processo Administrativo nº 8769/2018





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

Coadunando com esse entendimento, a Secretaria de Políticas Públicas explicou⁵ que existe o contato direto com a COPEL e SANEPAR para levar a infraestrutura básica aos moradores, uma vez que a lei da REURB prevê que as obras de infraestrutura essenciais (sistema de abastecimento e energia elétrica) podem ocorrer antes, durante ou após a conclusão da REURB. Porém, salientaram que as concessionárias de serviço público exigem projetos e licenciamento ambiental os quais ficam sob a responsabilidade da empresa de regularização apresentar.

3.2 Rio Negro

Durante a pandemia do COVID-19, uma área de preservação ambiental (APP) de propriedade da Cibracco Comércio de Imóveis Brasil Ltda foi ocupada irregularmente e se intitulou como Comunidade Rio Negro. Essa área é a mesma área onde existe a ocupação Israelense – Arco Íris e a situação está sendo discutida no mesmo Processo Judicial (0003473-83.2009.8.16.0025). No entanto, apesar dos inúmeros esforços desta Comissão em auxiliar e buscar soluções efetivas para a regularização da Comunidade, a representante dos moradores não aceitou participar das reuniões.

Não obstante, nós como Comissão nos debruçamos em analisar o processo Judicial existente para entender melhor a situação daquela Comunidade. Observamos que foi realizada audiência de mediação no mês de janeiro/2024, onde ficou consignado que o Município de Araucária procederá ao cadastramento das famílias que ocupam a área de APP. De acordo com a Secretaria de Políticas Públicas, foi realizado o cadastramento de 323 famílias, totalizando aproximadamente 900 pessoas na comunidade. Informa ainda que desde o ano de 2023, a Comissão de Soluções Fundiárias do TJPR está mediando a solução para os ocupantes da comunidade, com a participação da Prefeitura, COHAB, SUDIS, COHAPAR e demais órgãos da administração pública.

⁵ Processo Administrativo nº 92495/2024





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

Na referida audiência, a sra. Juliana Pereira, liderança dos moradores da comunidade, expôs a preocupação das famílias pelo fato de despejos ocorrerem em outras áreas negociadas pela empresa Terra Nova. Lembrou que a maioria das famílias não possuem condições financeiras sequer de entrar na fila da COHAB. Diante disso, a empresa esclareceu que há a possibilidade de adequar a adesão à situação financeira de cada morador.

Sobre a implantação de infraestrutura, a empresa disse que também depende de cronograma a ser feito com a Copel e a Sanepar e que a responsabilidade pelas obras é da Prefeitura de Araucária.

No tocante a essa Comunidade, abriu-se prazo para que a empresa Terra Nova apresente projeto de regularização e protocole no competente processo administrativo.

3.3 Portelinha

Em reunião realizada por esta Comissão no dia 06.03.2024, Matheus, servidor lotado na Secretaria de Políticas Públicas, explica que a Comunidade Portelinha possui duas fases: Portelinha 1, que é área particular e segue os procedimentos da REURB; e Portelinha 2, uma área pública que entra no programa Moradia Legal do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

Ressaltamos que é objeto desta Comissão a Comunidade Portelinha 1 que tem como responsável a empresa FORMATA ASSESSORIA URBANÍSTICA E AMBIENTAL LTDA. A referida empresa, no ano de 2018, requereu à Prefeitura a aprovação do projeto de regularização fundiária – REURB-S para a área, cujo imóvel possui Inscrição Imobiliária nº 02.01.00.267.0908, matrícula nº 21.492 deste município, de propriedade da Opis & Opis Ltda. O Projeto de regularização fundiária tramita sob nº 10053/2018.





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

Segundo expôs para essa Comissão em data de 13/03/2024, tanto o representante da empresa FORMATA como João Francisco, representante da COHAB Araucária, mencionaram as dificuldades que possuem junto ao Cartório de Registro de Imóveis do município em relação à documentação, padronização de diligências para processos iguais ou semelhantes, dificuldade em cumprir as exigências no prazo bem como dificuldade para dialogar.

Diante disso, a Comissão agendou reunião no dia 20/03/2024 com representantes do Cartório de Registro de Imóveis. Na referida reunião, os mesmos disseram que o Cartório está disposto a ter um canal facilitador para que as regularizações fluam, porém tudo dentro da legalidade. Que não querem dificultar as coisas, mas existem provimentos, leis, principalmente lei da REURB, decretos e documentações que precisam estar de acordo a fim de que não exista um descumprimento de normas. Após muito diálogo, esta Comissão deixou alinhado com os representantes um canal de comunicação para dirimir quaisquer dúvidas relacionadas aos processos de regularização, visando celeridade para as comunidades.

Sobre os projetos necessários para regularização, observamos que foi encaminhado Ofício à Copel solicitando a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura elétrica e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma a ser realizado na Comunidade, bem como execução das obras.

De acordo com informações prestadas no Processo Administrativo n.º 10053/2018, a COPEL relatou que, por força de Resolução da ANEEL, não pode implantar rede de iluminação pública em localidade irregular, informando que se faz necessária a conclusão da regularização fundiária para continuidade no atendimento.





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

Diante dessa negativa, a empresa FORMATA explicou que a inexistência de rede de iluminação pública e de saneamento básico, e mesmo a falta de cronograma e Termo de Compromisso para sua instalação, não é justificativa para não aprovar um Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, até porque, como preceituado na Lei Federal 13.465/2018, tais obras são de responsabilidade do Município, que pode fazê-lo diretamente ou através e Concessionária. Por fim, a empresa FORMATA requereu a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária da Portelinha, destacando que as obras de infraestrutura essenciais serão implementadas conforme políticas públicas a serem implantadas pelo Município ou pela concessionária de serviço público competente.

Também foi encaminhado ofício à SANEPAR solicitando a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial de saneamento básico e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma de execução.

No tocante aos levantamentos e projetos georreferenciados da área, ficou sob responsabilidade da empresa FORMATA.

3.4 Santa Cruz

A Comunidade Santa Cruz está situada no imóvel registrado sob a matrícula 31.553, com área de 200.738,00 m², de propriedade da Empresa Lotebras Imóveis LTDA, cuja ação de reintegração de posse tramita na 1ª Vara da Fazenda Pública de Araucária, autos nº 0008926-15.2016.8.16.0025, por ela ajuizada.

Logo nas primeiras reuniões realizadas por esta Comissão, foi mencionado pelos representantes da Comunidade que o proprietário do imóvel demonstrou disposição em fazer doação de uma parte da área para a Comunidade, no entanto, foi destacado que a Prefeitura manifestou preocupações quanto à área proposta, uma vez que a mesma se encontra em uma zona de preservação ambiental.





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

Por sua vez, os representantes da COHAB informaram que o fato de tratar-se de área de preservação ambiental (APA), se adiciona complexidade ao processo. Foi explicado também que devido a parte do terreno ser área úmida (banhado), é crucial identificar as áreas passíveis de regularização, a fim de garantir que nenhuma família esteja em locais sujeitos a alagamentos.

A Comunidade informou a esta Comissão que a Associação de Moradores protocolou pedido de REURB-S⁶, o qual foram solicitadas algumas providências. Em análise por esta Comissão, observamos que foi solicitado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, a apresentação de laudo hidrogeológico para uma melhor manifestação técnica da secretaria e a Secretaria Municipal de Urbanismo solicitou a juntada de levantamento topográfico planialtimétrico.

No processo Judicial foi informado que a área em questão possui fragilidade físico-ambiental inserida na Zona de Autossalvamento (ZAS) da Barragem do Passaúna. Para melhor entendimento, de acordo com o art. 2º, IX, da Lei nº 12.334/2010 que estabelece a Política Nacional de Segurança de Barragens, ZAS é definida como trecho do vale a jusante da barragem em que não haja tempo suficiente para intervenção da autoridade competente em situação de emergência, conforme mapa de inundação.

Essa comissão tem empregado esforços junto à Prefeitura no sentido de obter, por parte da Companhia de Saneamento, medidas de segurança e prevenção de combate aos efeitos provenientes de danos estruturais ou rompimento a Barragem do Passaúna.

Por fim, no tocante a esta Comunidade, levantamos que o proprietário do imóvel, em março do corrente ano, peticionou nos autos do processo judicial, a expedição de mandado de reintegração de posse por conta do risco de desabamento da Barragem existente. Vejamos:

6 Processo Administrativo nº 26230/2020.





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

Assim, diante da impossibilidade de regularização fundiária da área, bem como do grande risco à vida e a segurança dos ocupantes, em razão da sua proximidade com a Barragem do Rio Passaúna e o risco de rompimento, requer se digne Vossa Excelência, com a devida vênia, determinar a expedição do mandado de reintegração de posse, com o necessário reforço policial, para o seu integral cumprimento.

3.5 Favorita

A Comunidade Favorita está situada nos imóveis registrados sob as matrículas 37.735 e 31.870 de propriedade da empresa Marvi Agropastoril Ltda, com áreas somadas de 133.384,39 m², cuja ação de reintegração de posse tramita na 1ª Vara da Fazenda Pública de Araucária, autos nº 0003952-13.2008.8.16.0025, ajuizada pela proprietária.

No dia 29/04/2024, foi realizada visita *in loco* a fim de verificar a situação da Comunidade. Foram ouvidos os moradores e pudemos entender melhor as demandas daquela população.

Em pesquisas realizadas, constatamos que a Associação de Moradores da Favorita protocolou o pedido de REURB através do Processo Administrativo nº 89519/2021.

Neste processo já consta o Estudo Técnico Ambiental que será avaliado pela Secretaria de Meio Ambiente, bem como já foram definidas pela Comissão do Plano de Mobilidade, as diretrizes do sistema viário da Comunidade Favorita. A referida Comissão solicitou à SMOP análise e parecer sobre a viabilidade dessas diretrizes.⁷

Sobre essa comunidade, o objetivo é buscar uma conciliação para que seja definido o valor de indenização que os moradores da área pagarão à proprietária para se tomarem os proprietários das unidades em que residem.

⁷ Despacho nº 15/2023 no Processo Administrativo nº 89519/2021.





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

Na última audiência realizada no dia 19/04/2024, em comum acordo, as partes consignaram o interesse em firmar um o Pré-Acordo de Compra e Venda do imóvel, através de Contrato individualizado a ser futuramente pactuado entre a proprietária e os moradores.

4. CONCLUSÃO

Finalizando os trabalhos, respeitando os prazos regimentais. Os elementos e documentos levantados com as diligências realizadas pelos vereadores que compõe a Comissão, se fazem suficientes para a elaboração do relatório final desta Comissão Especial de Habitação.

O fenômeno das ocupações irregulares revelou-se como um desafio multifacetado e complexo, refletindo questões sociais, econômicas e urbanísticas profundas. Este relatório demonstrou que, embora as ocupações irregulares frequentemente surjam como uma solução emergencial para a falta de moradia adequada, elas também evidenciam lacunas significativas nas políticas habitacionais e na gestão urbana.

A análise dos dados e das condições observadas revela que as ocupações irregulares não apenas comprometem a segurança e o bem-estar dos ocupantes, mas também sobrecarregam a infraestrutura existente e afetam negativamente a qualidade de vida nas áreas adjacentes. No entanto, apesar dos desafios, muitos habitantes dessas áreas mostram resiliência e determinação, buscando construir lares e comunidades vibrantes.

Traçamos estratégias para enfrentar as ocupações irregulares de formas abrangentes e integradas, por meio de implementação de políticas habitacionais inclusivas, aliadas a um planejamento urbano que considere as necessidades da população em situação de vulnerabilidade com vistas a promover a regularização e a melhoria das condições de vida. Além disso, buscamos diálogo contínuo entre governo, sociedade civil e setor privado para criar soluções sustentáveis e efetivas.





CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA

EDIFÍCIO VEREADOR PEDRO NOLASCO PIZZATTO

Nós como Comissão, buscamos, na medida do possível, garantir os direitos básicos dessas famílias e promover políticas que visem à inclusão e ao desenvolvimento sustentável. Sabemos que a rede de energia elétrica é algo de extrema urgências nessas áreas de ocupações irregulares, por isso, buscamos intermediar e viabilizar a implantação de rede de energia elétrica nas comunidades pois trata-se de serviço público essencial que quando ausente, traz sérios prejuízos àquela população.

Por fim, informamos que os trabalhos foram realizados até a data de 24 de julho, sendo que os trâmites de processos judiciais e administrativos posteriores a isso não foram analisados por essa Comissão.

Araucária, 24 de julho de 2024.

PRESIDENTE

Ricardo Teixeira

RELATOR

Eduardo Rodrigo de Castilhos

MEMBRO

Vagner José Chefer

