

# PLANO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



**PREFEITURA  
MUNICIPAL DE  
PARANAGUÁ**



**Dez/2020**

## A- Legislação que embasa o instrumento de planejamento FEDERAL



até 1980's: movimento nacional pela reforma urbana

**1. Constituição Federal (1988):** A CF/88 (arts. 182 e 183) privilegiou a função social da propriedade.

**2. Estatuto da Cidade (2001):** A Constituição ainda cheirava a tinta fresca quando surgiu um projeto de lei que visava a regular os artigos 182 e 183 para estabelecer diretrizes gerais da política urbana brasileira. PLANO DIRETOR/ZEIS

**3. Medida Provisória 2.220 (2001):** Dispôs sobre a concessão de uso especial para fins de moradia e criou o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU).

**4. Lei do SNHIS (2005):** A [lei 11.124/05](#) instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

**5. Lei de Acesso aos Imóveis da União (2007):** A [lei 11.481/07](#) cuidou, basicamente, do acesso aos imóveis da União por beneficiários de programas habitacionais.

**6. MCMV e legitimação de posse (2009):** a mesma lei que instituiu o Programa Minha Casa Minha Vida ([lei 11.977/09](#)) tratou da regularização fundiária por meio do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU).

**7. Reurb (2017):** a Reurb, regulada pela [lei 13.465/17](#). (Origem na Medida Provisória 759, de dezembro de 2016)

# A- Legislação que embasa o instrumento de planejamento MUNICIPAL

- [Lei Complementar 60/2007/2011](#) – PDDI
- [Lei Complementar 63/2007/2011](#) – ZEIS
- [Lei Ordinária 3224/2011](#) - "ESTABELECE OS PRINCÍPIOS, AS DIRETRIZES E OS OBJETIVOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PMHIS, INSTITUI O PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PLHIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."
- [Lei Ordinária 3165/2011](#) - "ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL Nº 2.957, DE 04 DE MAIO DE 2009, QUE DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PROHAB."
- [Lei Ordinária 3100/2010](#) - "DISPÕE SOBRE A POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, DIRIGIDA À POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA, **INSTITUI O FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E CRIA O CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."
- [Lei Ordinária 2957/2009](#) - "DISPÕE SOBRE O PROGRAMA DE INCENTIVO À CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PROHAB E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."
- [Decreto 2153/2007](#) - "**DISPÕE SOBRE A POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, O FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, CRIADO PELA LEI [2.753](#), DE 24 DE MAIO DE 2007, E REGULAMENTA O CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, INSTITUÍDO PELA MESMA LEI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**".

## **Reurb (2017): Lei 13.465/17.**

(Origem na Medida Provisória 759, de dezembro de 2016)

### **QUEBRA DE PARADIGMAS: (Lei é só retroativa)**

A lei provoca amplas modificações no sistema de propriedades no Brasil e apresenta novos desafios não só para o Direito Civil, como também para outros ramos jurídicos, como o Direito Administrativo, o Direito Constitucional, o Direito Urbanístico e o Direito Notarial e Registral.

### **Conceito de Regularização Fundiária Urbana**

#### **Art. 9º**

Medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos **núcleos urbanos informais** ao ordenamento territorial urbano e à titulação de Seus ocupantes.

# B- Síntese do Roteiro Metodológico adotado

- B.1 DIAGNÓSTICO

As informações mais recentes em relação às ocupações irregulares de Paranaguá foram finalizadas em 2019, em atendimento ao SISPEHIS - SISTEMA DE INFORMAÇÕES SOBRE NECESSIDADES HABITACIONAIS DO PARANÁ, projeto do Governo do Estado, elaborado e gerido pela COHAPAR. O projeto teve seu primeiro cadastro em 2010 e atualização em 2015. Em 2018 foi solicitada nova atualização, com fechamento do material em 2019. Para tal, foram utilizados os dados pré-existentes dos anos anteriores, realizando correção conceitual (grande parte das ocupações das pesquisas de 2010/15 haviam sido classificadas como “loteamento irregular”, ao invés de “favelas”) e também foi realizada verificação de imagem aérea do Google(2018/2019), atualizando os formulários e cadastrando novas áreas. Os dados são empíricos, em sua maior parte, e a categorização das ocupações deve seguir os critérios estabelecidos pela COHAPAR, que baseiam-se naqueles da ONU/MCidades (atual Ministério de Desenvolvimento Regional).

# B- Síntese do Roteiro Metodológico adotado

- B.2 PROGNÓSTICO

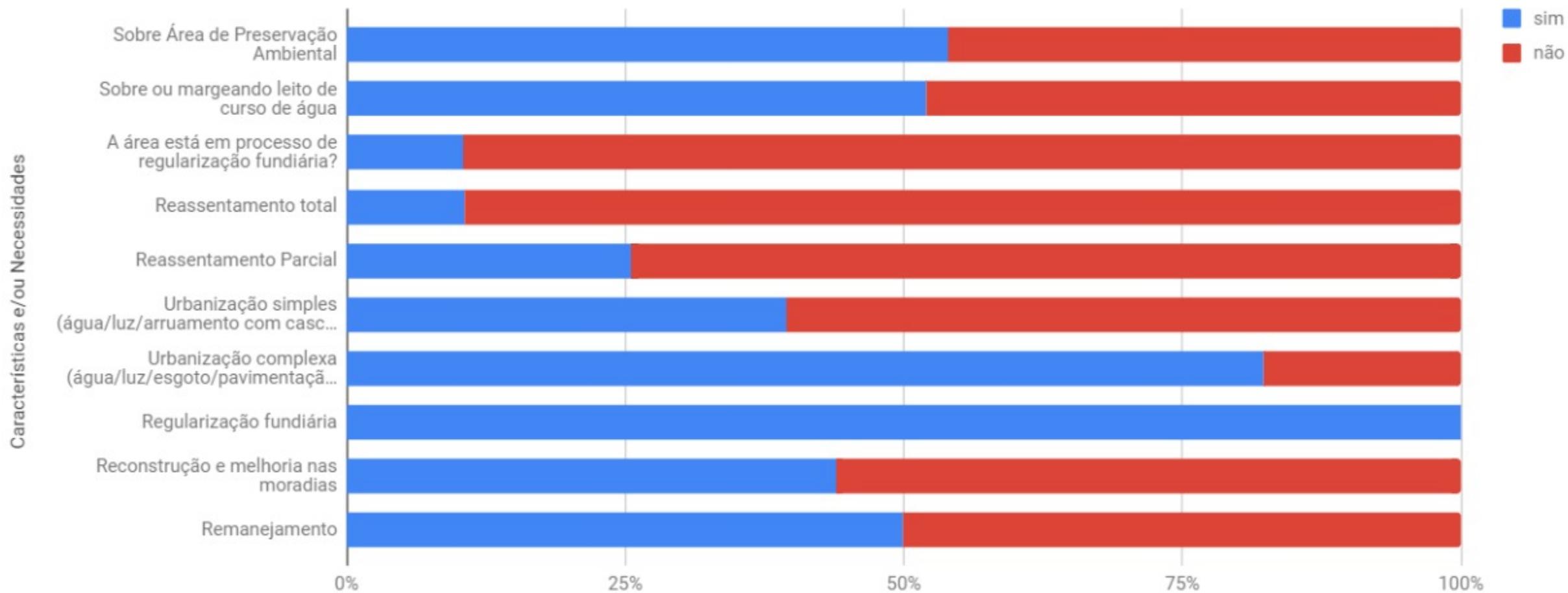
O Plano Municipal de Regularização Fundiária sustentável, parte do diagnóstico, especialmente no que se refere à caracterização dos assentamentos irregulares estudados. Para definição das estratégias de regularização fundiária sustentável específicas para cada assentamento o trabalho segue os seguintes passos metodológicos:

- agrupamento dos assentamentos localizados em áreas públicas, em áreas privadas e em áreas mistas;
- dentro de cada grupo resultante do passo anterior, divisão dos assentamentos por tipologias;
- classificação dos assentamentos em “não passíveis de regularização”, “parcialmente passíveis de regularização” e “passíveis de regularização”;
- definição de subtipologias em que se dividem as tipologias básicas estabelecidas na etapa anterior, em função de situações diferenciadas de irregularidade urbana identificadas;
- definição de medidas e instrumentos, a serem adotados genericamente nas estratégias para a regularização fundiária dos Núcleos urbanos Informais.

## B- Síntese do Roteiro Metodológico adotado

- a partir de características básicas de cada assentamento, enquadramento de cada um nas diversas tipologias ou subtipologias;
- definição de estratégias de regularização específicas para cada tipologia ou subtipologia, traduzidas em sequências de medidas e instrumentos representados por letras;
- elaboração de quadros síntese apresentando: os assentamentos subdivididos de acordo com sua localização em áreas públicas ou privadas e segundo as subtipologias de irregularidade em que se enquadram; as sequências de medidas e instrumentos por tipologia ou subtipologia;
- elaboração de fichas individuais por assentamento contendo: características básicas referentes a cada um dos aspectos urbanístico-ambientais, sócioeconômico-organizativos e jurídico-legais; a tipologia e a subtipologia em que se enquadram os assentamentos, definidas com base nas características básicas .
- definição de estratégias gerais para a política municipal para o enfrentamento do problema da irregularidade urbana contendo: proposta de medidas preventivas; proposta de hierarquização dos assentamentos para fins de atendimento no âmbito de programa de regularização fundiária a ser criado, apresentada em quadros por situação de propriedade.

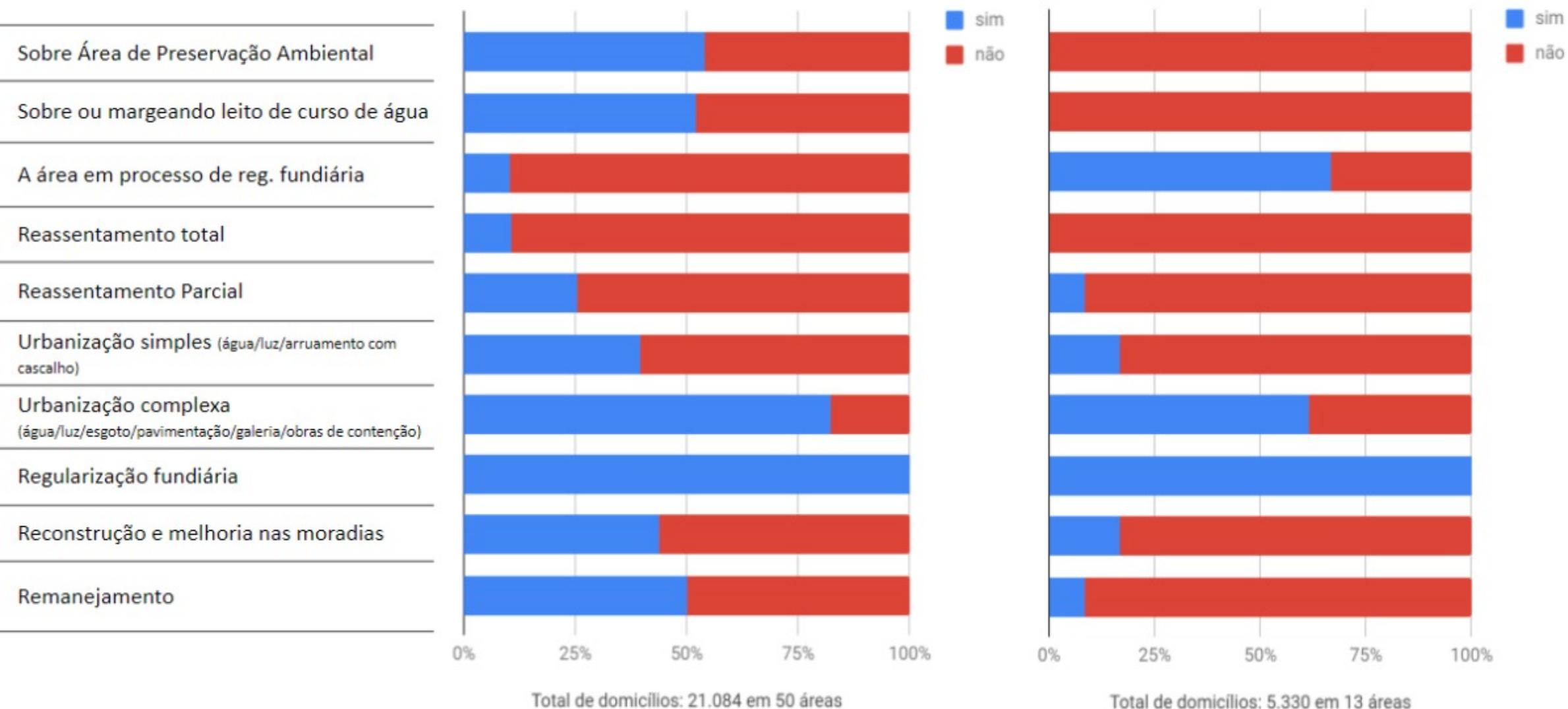
## Assentamentos Precários - Favelas



Total de domicílios: 21.084 em 50 áreas

## Assentamentos Precários

Características e/ou necessidades	Favelas	Loteamentos Irregulares/Clandestinos
-----------------------------------	---------	--------------------------------------

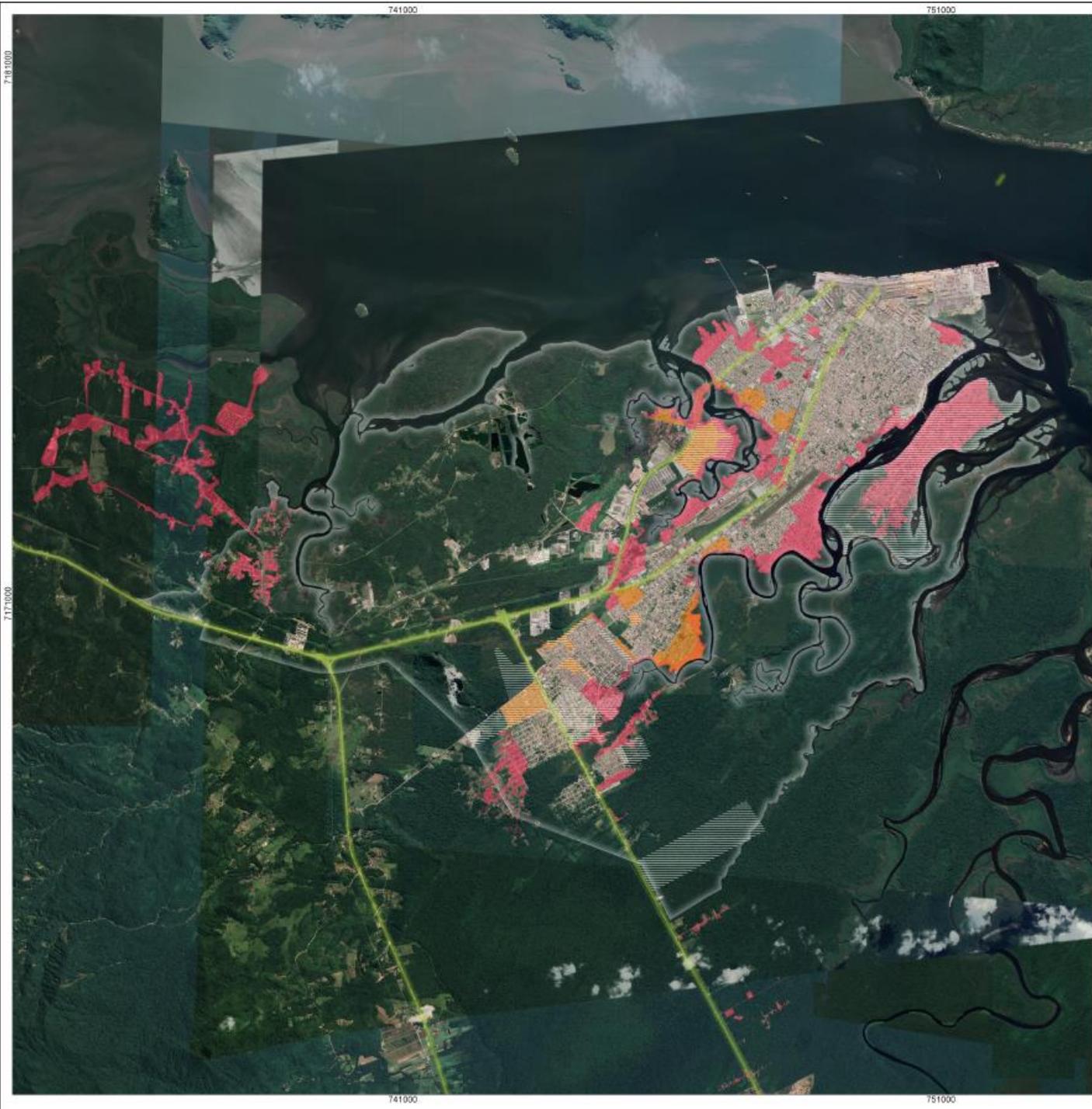


# C- Escala de abrangência do plano e escala dos dados de diagnóstico

Para o SISPEHIS, escala de abrangência municipal, com coleta de dados sobretudo (mas não somente) dentro do perímetro urbano municipal. Para delimitação de poligonais e contagem de unidades habitacionais.

Para determinação das poligonais e contagem de unidades habitacionais a escala utilizada foi entre 1:2000 a 1:5000

A Abrangência do Plano é municipal, divididos em duas fases: a primeira fase atinge a Área Urbana do Município, e a segunda área Rural do Município.



Projeção Universal Transversa de Mercator, Zona 22 Sul.  
 Datum Horizontal: SIRGAS 2000, Datum Vertical: Marégrafo Imbituba, SC  
 Origem da Quilometragem UTM: Equador e Meridiano 51° W, GR.  
 Acrescidas as Constantes: 10.000 km e 500 km, respectivamente

Fonte dos dados:  
 Áreas Irregulares: Prefeitura de Paranaguá (2019)  
 Malha Viária: Paraná Interativo -Paranacidade (2020)  
 Imagem aérea: Google Satellite (2020)

**CONVENÇÕES**

- FAVELAS
- LOTEAMENTOS IRREGULARES
- ZEIS DECRETADAS
- PERÍMETRO URBANO

malha viária

- BR 277
- PR 407
- PR 508

**ÁREAS IRREGULARES - PARANAGUÁ**

Projeto: SISPEHIS/2019 (em atendimento ao Governo do Estado PR)	Ano: 2019/20
Responsável técnico: Fabiana Galezi - Secretário Kell Claudio Takiguti	Escala de visualização: 1:50.000



# D- Fase atual do Plano;

- D.1 DIAGNÓSTICO

SISPEHIS-SISTEMA DE INFORMAÇÕES SOBRE NECESSIDADES HABITACIONAIS DO PARANÁ finalizado, nova atualização possivelmente daqui a 4 anos.

- D.2 PROGNÓSTICO

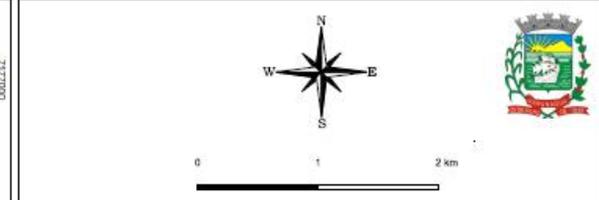
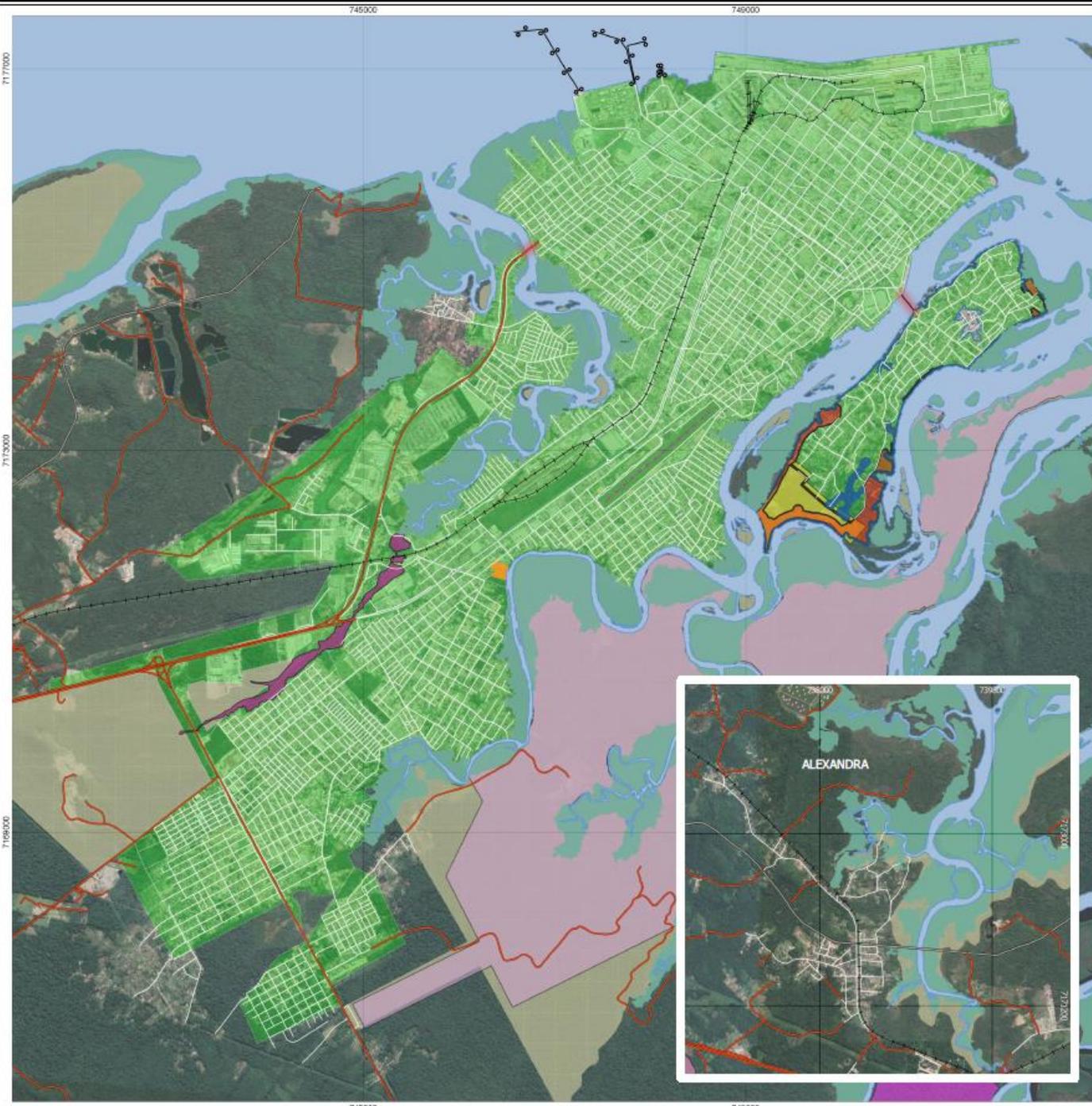
Em desenvolvimento



EDIFICAÇÕES EM ÁREAS IRREGULARES SEPARADAS POR TITULARIDADE					
	Federal	Estadual	Municipal	Privado	TOTAL POR ÁREA IRREGULAR
Costeira	103	0	0	0	103
Oceania	236	0	0	0	236
Valadares	0	0	6000	0	6000
Ponta do Caju	382	0	0	0	382
Estradinha	190	0	60	0	250
Itiberê	124	0	87	0	211
Vila São Vicente	845	0	442	0	1287
Santos Dumont	547	0	235	0	782
Guaraituba	548	0	0	38	586
Jardim América	59	0	0	0	59
Parque São João	108	0	0	13	121
Labra	506	0	0	816	1322
Divinéia	0	0	113	0	113
Jd Yamaguchi	25	0	0	26	51
Nilson Neves	27	0	0	439	466
Comerciários	51	0	0	512	563
Jacarandá	118	620	0	0	738
Jacarandá 2	0	303	0	0	303
Ouro Fino	72	1430	0	0	1502
Igreja	0	0	0	17	17
Jd Social	0	0	0	114	114
Rio da Vaca	0	0	0	382	382
Jd Esperança	0		1182		1182
<b>SUBTOTAL</b>	<b>3941</b>	<b>2353</b>	<b>8119</b>	<b>2357</b>	<b>16770</b>

<b>TOTAL POR TITULARIDADE</b>	<b>8991</b>	<b>2353</b>	<b>9620</b>	<b>4554</b>	<b>25518</b>
-------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------------

EDIFICAÇÕES EM ÁREAS IRREGULARES SEPARADAS POR TITULARIDADE					
	Federal	Estadual	Municipal	Privado	TOTAL POR ÁREA IRREGULAR
Dona Aninha	0	0	231	0	231
Parque Agari	0	0	264	0	264
Jd Ipê	0	0	0	173	173
Vila São Jorge	281	0	0	0	281
Cunhaporã	59	0	0	170	229
Vila Santa Maria	0	0	367	0	367
Vila d Povo	668	0	58	0	726
Pátio de Triagem	36	0	0	0	36
Vila Primavera	221	0	87	0	308
Jd Iguaçu	551	0	0	945	1496
Vila Marinho	507	0	0	636	1143
Santa Helena	178	0	0	0	178
Jd Figueira	296	0	0	222	518
Morro da Cocada	389	0	0	0	389
Jd Araçá	200	0	0	0	200
Vila Paranaguá	0	0	307	0	307
Porto dos Padres	315	0	187	0	502
Vila Guarani	52	0	0	0	52
Beira Rio	1021	0	0	0	1021
Vila Becker/Anhaia	258	0	0	0	258
Vila Rute	0	0	0	51	51
Conjunto Cominese	18	0	0	0	18
<b>SUBTOTAL</b>	<b>5050</b>	<b>0</b>	<b>1501</b>	<b>2197</b>	<b>8748</b>



Projeção Universal Transversa de Mercator, Zona 22 Sul.  
 Datum Horizontal: SIRGAS 2000. Datum Vertical: Marégrafo Imbituba, SC  
 Origem da Quilometragem UTM: Equador e Meridiano 51° W. GR.  
 Acrescidas as Constantes: 10.000 km e 500 km, respectivamente

**Fontes de dados:**  
 Proposta de Área Urbana Consolidada (AUC) de Paranaguá: SEMUR (2020)  
 Parques Municipais e Unidades de Conservação: SEMUR (2019)  
 Sistema Viário e Massa d'água: ITCG (2016)  
 Manguezais: Paranacidade (1997)

**CONVENÇÕES**

- |                    |  |
|--------------------|--|
| AUC                | <b>PARQUES MUNICIPAIS</b>                              |
| Massa d'água       | Escola Parque Ambiental Awaji                          |
| Manguezais         | Parque Ilha dos Valadares                              |
| ZRO - LC n°62/07   | Parque Municipal Ambiental Linear                      |
| Arruamento         | ILHA DOS VALADARES - DECRETO N° 394/17                 |
| Atracadouro        | Área de Proteção Permanente em Rios - 15m              |
| Pista de Pouso     | Área de Proteção Permanente - ZRO                      |
| Ponte              | Fundo de Vale  |
| Trecho Duto        | <b>UNIDADES DE CONSERVAÇÃO</b>                         |
| Trecho Ferroviario | Unidades de Conservação Estaduale de Proteção Integral |
| Trecho Rodoviario  | Estação Ecológica do Guaraguauçu                       |
|                    | Unidades de Conservação Estaduale de Uso Sustentável   |
|                    | Floresta Estadual do Palmito                           |



**PROPOSTA DE ÁREA URBANA CONSOLIDADA (AUC) DE PARANAGUÁ**

Projeto:	ÁREA URBANA CONSOLIDADA (AUC) DE PARANAGUÁ	Ano:	2020
Responsável Técnico:	PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANAGUÁ SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO - SEMUR	Escala de visualização:	1:40.000

## E- Principais Fragilidades / Desafios identificados para o território

- **Escala** O principal problema dos Planos e programas de Regularização Fundiária, é que o mesmo não acontece na escala que se pretende, isto ocorre porque esses geralmente tem uma ambição muito maior do que os tempos, os processos e procedimentos demandam.
- **Cobertura**
- **Individualidade**
- **Falta de Integração**
- **Recursos limitados**

Obs. Modelos de programas que obtiveram êxito são aqueles onde existe uma organização popular e comunitária que representa os interesses dos moradores e que possuem articulação com o poder público municipal que tem o poder de regulamentar e regularizar os direitos dos que ocupam informalmente um determinado território.

Modelo Uruguaio (Cooperativo) Parceria entre Comunidade, poder público e entidade não Governamental (Universidades, ONGs)

# Aspectos importantes para os Programas de Regularização Fundiária

- O Programa de Regularização deve ser Integral e promover a integração à cidade formal
- Critérios de Elegibilidade: Quando, onde e por que aplicar programas de urbanização, implicações nos tipos de resultado.
- Na falta de critério de elegibilidade o programa pode ficar pautado em emergências ou agenda politico-eleitoral, a tomada de decisão de onde quando intervir saem da esfera da ação para cair na reação, os produtores da cidade informal tem a ultima palavra
- **POLÍTICA URBANA ARTICULADA.** Falta de diálogo com as demais políticas Urbanas, mesmo que existam planos diretores.

# Políticas Habitacionais e Programas de Regularização Histórico – metodologias (formas) estratégias

- Erradicação de ocupações – demolição da ocupação e realocação para áreas periféricas.
- Transferência para conjuntos habitacionais (argumentos higienistas, sociais, ambientais, mas não diretamente focadas nas causas da informalidade).
- Urbanização de Áreas com ocupação informal.
- Programas de Titulação.
- Programas integrais, mas não integralizadora.

# F- Principais Oportunidades identificadas para o território

- SANEAMENTO DE AÇÕES JUDICIAIS
- RECUPERAÇÃO AMBIENTAL DE ÁREAS DEGRADADAS.
- URBANIZAÇÃO
- MELHORIA DA QUALIDADE DE VIDA DA POPULAÇÃO.





Projeção Universal Transversa de Mercator, Zona 22 Sul.  
 Datum Horizontal: SIRGAS 2000. Datum Vertical: Marégrafo Imbituba, SC  
 Origem da Quilometragem UTM: Equador e Meridiano 51° W. GR.  
 Acrecidas as Constantes: 10.000 km e 500 km, respectivamente.

FONTE DE DADOS:  
 Imagem - SEMUR (2020)

**CONVENÇÕES**

- Área Irregular - Autos nº5051860-88.2019.4.04.7000
- Canal do Anhaia Fechado - LAGEAMB/UFPR 2019
- Canal do Anhaia Aberto - SEMUR 2020
- APP 50m Canal do Anhaia - Lei nº12.651/2012
- Manguezal - PARANACIDADE 1997
- Curvas de Nível - PARANACIDADE 1997
- Curva - 1m
- Curva - 2m
- Edificações em Área de Risco [464]
- Demais Edificações em Área Irregular [145]



**ÁREA IRREGULAR DO CANAL DO ANHAIA**

PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	Ano: 2020
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANAGUÁ Secretaria Municipal de Urbanismo	Escala de visualização: 1:2.000



FIGURA 16– Identificação das Áreas A1, A2, A3, A4 e A5. Sendo:  
 A1 – Área de manguezal, não apta para ocupação, Área de monitoramento;  
 A2 – Área ocupada, porém não apta para ocupação – PRAD;  
 A3 e A4 – Regularização somente será possível se atender aos critérios técnicos (Lei 13.465/2017);  
 A5 – Regularização possível de acordo com projeto de regularização fundiária devidamente aprovado (Lei 13.465/2017).  
 Adaptado de Google Earth 2020.

## G- Potencial de interface com os demais planos

O Plano de Regularização Fundiária do Município de Paranaguá somente será viabilizado se houver a interface com os Planos e Programas Regionais e Municipais.

**Agradecemos aos presentes pelo apoio**

**PLANO MUNICIPAL DE  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**



**PREFEITURA  
MUNICIPAL DE  
PARANAGUÁ**

**Marcelo Elias Roque**

Prefeito Municipal

**Koiti Claudio Takiguti**

Secretário Municipal de Urbanismo

**Dez/2020**