RESOLUÇÕES

RESOLUÇÃO/CAD Nº 007/2021 DE 07 DE DEZEMBRO DE 2021

SUMULA: Regulamenta a operacionalização da Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S, em atendimento ao estabelecido na Lei Municipal nº 13.215/2021 e no Decreto Municipal nº 1.176/2021.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COHAB-LD, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 21 do Estatuto Social e considerando a necessidade de regulamentação interna em atendimento às normas acima descritas, bem como para atender aos preceitos da Lei Federal nº 13.465/2017, em seu Título II - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS,

RESOLVE:

Art. 1º – A presente Resolução trata de normas e procedimentos para implementação da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – Reurb-S aos núcleos urbanos informais consolidados em áreas de propriedade da COHAB-LD e do Município de Londrina, localizados no Perímetro Urbano da Sede e dos Distritos do Município de Londrina, ocupados predominantemente por população de baixa renda, nos termos previstos na Lei Municipal nº 13.215/2021 e Decreto Municipal nº 1.176/2021.

Art. 2º Identificado e definido o núcleo urbano informal consolidado a ser regularizado, a autoridade competente, mediante ato formalizado, determinará o início dos estudos preliminares.

Parágrafo único. O pedido deverá ser encaminhado à Diretoria Técnica da COHAB-LD, que adotará os encaminhamos internos necessários.

Art. 3º. Os estudos preliminares consistem em:

I – estudo técnico/ambiental;
II – estudo social para classificação;
III – levantamento jurídico/registral.

§ 1º Realizados os estudos, estes deverão ser encaminhados ao Diretor Técnico que os reunirá e providenciará o pedido de enquadramento.

§ 2º Os núcleos urbanos informais consolidados constantes do Anexo I da Resolução CAD nº 003/2015, que também são parte integrante da presente Resolução, já foram reconhecidos como Reurb-S pela Lei Municipal nº 13.215/2021, ficando dispensada a fase de enquadramento.

I – DO ENQUADRAMENTO

Art. 4º O requerimento de instauração da Reurb-S, assinado pelo Diretor Técnico e Diretor Presidente da COHAB-LD, será apresentado junto a Secretaria Municipal de Governo, acompanhado com os seguintes documentos:

I – planta do perímetro do núcleo urbano informal consolidado com identificação dos confrontantes;
II – certidão de perímetro urbano do núcleo informal consolidado;
III – matrículas atualizadas das áreas que compõem o núcleo urbano informal consolidado;
IV – Relatório Social contendo:

a) listagem dos ocupantes, com qualificação completa e perfil socioeconômico em relação à área em estudo;

b) histórico da ocupação do núcleo urbano informal consolidado com, no mínimo, dados acerca do contexto socioeconômico da época e data da ocupação;

c) diagnóstico e demanda de Equipamentos Públicos.

Art. 5º Realizado o enquadramento na modalidade Reurb-S, a COHAB-LD deverá notificar os confrontantes pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, para, querendo, apresentar impugnação, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 1º Eventuais confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, e eventuais interessados, serão notificados por edital, para, querendo, apresentar impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 2º Não havendo impugnação ao pedido de regularização, será encaminhado para pauta de reunião da CIRF, para análise do projeto de Reurb-S.

§ 3º No caso de haver impugnação ao pedido de regularização, poderá ser instalada Comissão de Mediação de conflito pelo Poder Público ou ser adotadas outras formas de resolução de conflitos previstas na Lei nº 13.465/2017, inclusive na via judicial, nos termos do Decreto Municipal nº 1176/2021.

II – DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 6º Emitido o Termo de Enquadramento como Reurb-S, o coordenador da CIRF o encaminhará para que a COHAB-LD promova a publicação deste e instaure a Reurb-S, com elaboração do projeto de Regularização Fundiária, que deverá conter, no mínimo:

I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II – planta do perímetro do núcleo urbano informal consolidado e confrontantes, com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV – projeto urbanístico;

V – memoriais descritivos;

VI – proposta de soluções para questões ambientais e suas respectivas compensações urbanísticas de reassentamento ou remanejamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII – estudo técnico para situação de riscos, quando for o caso;

VIII – estudo técnico ambiental, quando for o caso;

IX – cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver;

X – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX.

Parágrafo único. O disposto nos incisos IX e X do caput deste artigo serão definidos pela CIRF.

Art. 7º Concomitantemente à elaboração do projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social – Reurb-S, será desenvolvido o trabalho social, coordenado por Assistente Social ou Sociólogo, que deverá contemplar um conjunto de estratégias, processos e ações no aspecto social, realizados a partir do estudo e diagnóstico integrado e participativo do território, compreendendo as dimensões a seguir relacionadas:

I – mobilização, organização e fortalecimento social e comunitário;
II – acompanhamento e gestão social da intervenção:
III – educação ambiental e patrimonial; e
IV – desenvolvimento socioeconômico, respeitando as características de cada área de intervenção;

§1º Todas as ações devem promover a participação da população beneficiária de forma articulada com as demais políticas públicas do território, fomentando a intersetorialidade, visando a sustentabilidade das ações do projeto, nos termos do art. 26 do Decreto Municipal nº 1176/2021.

Art. 8º Finalizado o Projeto de Regularização Fundiária, será encaminhado para análise e aprovação pela CIRF.

Art. 9º Após aprovação e emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, a COHAB-LD deverá encaminhá-la a registro perante o Cartório de Registro competente, no prazo de 30 (trinta) dias, com o projeto de Regularização Fundiária e listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal consolidado regularizado, com a qualificação completa e direitos reais que lhes foram conferidos.

III – DA TITULAÇÃO GERAL

Art. 10. A titulação dos lotes aos beneficiários se dará preferencialmente por meio da legitimação fundiária, podendo, entretanto, ser adotado qualquer dos instrumentos previstos no art. 15 da Lei 13.465/2017.

Parágrafo único Para enquadramento na Legitimação Fundiária, os ocupantes deverão demonstrar efetiva ocupação para fins de moradia nos últimos 5 (cinco) anos, além de atender as seguintes condições:

I- que não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural; e
I – que não tenha sido contemplado em outros programas de regularização fundiária, ainda que situado em núcleo urbano distinto.

§ 2º A efetiva ocupação para fins de moradia poderá ser comprovada por meio de documentos oficiais, tais como: fatura de fornecimento de água, energia elétrica, declaração de Unidade Básica de Saúde, declaração escolar, documentos emitidos pela COHAB-LD ou outros documentos de órgão oficiais que demonstrem o histórico de ocupação do lote, além de visita *in loco* realizada pela COHAB-LD.

§ 3º Para os ocupantes que apresentarem comprovantes com período inferior a 5 (cinco) anos, será exigida comprovação da sucessão da posse para enquadramento na legitimação fundiária.

Art. 11. Para os casos em que o beneficiário demonstre que ocupa o imóvel para fins de moradia e já tenha sido contemplado em outros programas habitacionais, desde que não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural, poderá ser utilizada a compra e venda com cláusula de alienação fiduciária, nas seguintes condições:

I – para famílias com renda de até 3 salários mínimos, a compra e venda se dará pelo valor da avaliação pela área técnica da COHAB-LD, com desconto de 80% sobre o valor de avaliação;

II – para famílias com renda entre 3 e 5 salários mínimos, a compra e venda se dará pelo valor da avaliação pela área técnica da COHAB-LD, com desconto de 50% sobre o valor de avaliação;

III – para famílias com renda superior a 5 cinco salários mínimos, a compra e venda se dará pelo valor da avaliação pela área técnica da COHAB-LD, com desconto de 30% sobre o valor da avaliação.

§ 1º Quando se tratar de famílias que tenham sido atendidas de forma emergencial e que não tenham histórico de ocupação anterior em núcleo urbano informal consolidado, será dado o mesmo tratamento previsto no *caput e* incisos este artigo.

§ 2º Se no momento da titulação for verificado que o detentor de direitos de um lote não o ocupa para sua própria moradia ou for detentor de direitos de mais de um lote no mesmo núcleo urbano, restando demonstrado que os direitos tenham sido adquiridos de terceiros em data anterior, e que não tenha sido atendido em outros programas de regularização fundiária ainda que em núcleo urbano distinto, a titulação do lote não ocupado poderá ser realizada por meio da compra e venda com alienação fiduciária mediante avaliação integral do imóvel pela área técnica da COHAB-LD.

§ 3º Os contratos de compra e venda onerosos deverão contemplar taxa de administração a favor da COHAB-LD, taxa de juros de 4,5% a.a., sistema de amortização pela Tabela Price, correção da parcela pela TR, atualização do saldo devedor pela TR, seguro habitacional MIP e poderá ser pelo prazo de até 300 (trezentos) meses, observado o valor mínimo da parcela que não poderá ser inferior a 15% do valor do salário mínimo nacional vigente.

§ 4º Para fins da comprovação de renda, poderá ser considerada renda informal mediante declaração do beneficiário e não será exigida a consulta prévia de restrição cadastral junto aos órgãos de proteção ao crédito.

§ 5º O contrato de compra e venda será transferível por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*, condicionada nesse último caso, à anuência expressa da COHAB-LD.

§ 6º Quando se tratar de núcleo urbano regularizado que tenha parte de propriedade do Município de Londrina, poderá ser concedida Concessão de Direito Real de Uso - CDRU, nas mesmas condições da compra e venda deste artigo ou na forma estipulada pelo Município de Londrina.

Art. 12. Caso o ocupante em núcleos urbanos informais consolidados já tenham sido contemplados em outros programas de regularização fundiária, este poderá ser atendido mediante a outorga de concessão de direito real de uso – CDRU para fins de moradia, a título oneroso.

Parágrafo único. As condições a serem aplicadas para o CDRU serão definidas em resolução específica.

IV – DA TITULAÇÃO PARA CASOS COM CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Art. 13. Para os casos de beneficiários que sejam titulares de contrato de promessa de compra e venda firmado com a COHAB-LD, desde que atendam aos requisitos previstos no art. 4º da Lei Municipal nº 13.215/2021, poderá ser titulado por meio da legitimação fundiária ou mediante outorga de escritura, conforme o caso.

§ 1º Havendo contrato de financiamento perante a COHAB-LD com parcelas em aberto, estas serão baixadas na forma do art. 5º da Lei Municipal nº 13.215/2021.

§ 2º A mesma forma de titulação será estendida aos herdeiros ou sucessores dos titulares de contrato de promessa de compra e venda outorgado pela COHAB-LD, observado o enquadramento para o benefício a que teria direito o titular, não sendo exigido que os herdeiros ou sucessores estejam ocupando o imóvel e desde que seja apresentado o inventário ou arrolamento.

Art. 14. Quando o ocupante for titular de direitos de mais de um imóvel, por contrato de promessa de compra e venda outorgado pela COHAB-LD, a titulação dos imóveis se dará da seguinte forma:

I – legitimação fundiária para um dos imóveis de escolha do titular, atendidos os critérios da Lei Municipal nº 13.215/2021;
II – outorga de escritura em relação ao segundo imóvel, ao titular do contrato ou a quem este indicar, com os custos absorvidos pelo outorgado.
III – quando o segundo contrato tiver dívida, o titular deverá providenciar a quitação deste para posteriormente requerer a outorga da escritura para si ou para quem este indicar, também com os custos absorvidos pelo outorgado.

Parágrafo único. Em todos os casos em que for verificada a existência de contrato particular de promessa de compra e venda, fica reservada a possibilidade do titular de direitos indicar terceiro para recebimento da escritura, mediante requerimento assinado pelos envolvidos, inclusive seus cônjuges ou companheiros.

Art. 15. Quando o titular do contrato de promessa de compra e venda outorgado pela COHAB-LD não estiver ocupando o imóvel, a regularização será efetuada por outorga de escritura, sendo a quitação de eventuais dívidas do contrato, bem como os custos absorvidos pelo outorgado.

Art. 16. Nos termos do art. 52, parágrafo único da Lei Federal nº 13.465/2017, a COHAB-LD poderá levar a registro o contrato de promessa de compra e venda originário e cessões ocorridas com sua anuência, para fins de ser reconhecida a propriedade a favor do titular de direitos, quando for verificado que este ocupa o imóvel e se recusa a apresentar documentação necessária para a titulação do imóvel.

§ 1º O disposto no *caput* deste artigo poderá ser aplicado quando for verificada a resistência por parte dos ocupantes, herdeiros ou sucessores para regularização da atual situação, inclusive quando for necessária formalização de divórcio ou abertura de inventário ou arrolamento, ficando resguardado os direitos de meeiros e herdeiros ou sucessores.

§ 2º Para aplicação da previsão contida neste artigo, deverá ser realizada prévia notificação dos ocupantes e eventuais titulares de direitos, quando possível, bem como ser realizada visita e elaboração de relatório com parecer social, por profissional competente.

Art. 17. No caso de falecimento ou divórcio de titulares de contrato de promessa de compra e venda, sendo estes ou seus herdeiros considerados de baixa renda, serão acompanhados pela Seção Social para apoio documental para fins de ingresso do pedido de divórcio, inventário ou arrolamento e partilha de bens, junto aos Núcleos de Práticas Jurídicas de Instituições de Ensino conveniadas.

V – DAS RESCISÕES UNILATERAIS DE CONTRATOS E TÍTULOS EMITIDOS

Art. 18. As Rescisões Unilaterais de contratos e demais títulos emitidos pela COHAB-LD para empreendimentos enquadrados como Regularização Fundiária, deverão seguir a seguinte sistemática:

I – identificar que o ocupante atual do imóvel não é o titular do contrato ou do título emitido, mediante visita *in loco*, por funcionário da Companhia;
II – realizar a notificação do titular do contrato ou título, por meio de edital, devidamente publicado em jornal de grande circulação e no Jornal Oficial do Município, concedendo o prazo de 10 (dez) dias corridos para comparecimento pessoal junto à sede da Companhia;
III – transcorridos o prazo definido, sem qualquer manifestação dos interessados, deverá ser emitido o Termo de Rescisão Unilateral;
IV – o extrato resumido do Termo de Rescisão Unilateral deverá ser publicado em jornal de grande circulação e no Jornal Oficial do Município;
V – após o prazo de 10 (dez) dias corridos da publicação, deverá tramitar o cancelamento do contrato.

Art. 19. Fica dispensada a rescisão de contratos e demais títulos emitidos pela COHAB-LD quando o atual ocupante demonstre a cadeia sucessória, ainda que realizada sem anuência da COHAB-LD, desde que elaborados com requisitos previstos em lei e que contemplem no mínimo:

I – reconhecimento de firma dos contratantes ou;
II – assinatura de 2 (duas) testemunhas.

VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20. Quando o ocupante for concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural, e não se enquadrar nas condições anteriores, nos termos do art. 6º, parágrafo único da Lei Municipal nº 13.215/2021 não poderá ser beneficiário de Reurb-S, devendo desocupar o imóvel, voluntária ou coercitivamente.

Parágrafo único. No caso do ocupante demonstrar que é proprietário de imóvel residencial na fração de até 50% (cinquenta por cento), ainda que tenha sido recebida por herança ou doação, poderá ser beneficiário da Reurb-S.

Art. 21. Quando o ocupante se negar ao recebimento da notificação, ou, sendo notificado não comparecer dentro do prazo estabelecido para a devida regularização da ocupação, fica autorizado o processo de reintegração de posse, e em havendo contrato de financiamento com débito, a rescisão do mesmo e consequente reintegração de posse.

Art. 22. No caso de imóveis, cujas unidades habitacionais foram construídas com recursos dos próprios ocupantes, ou ainda, que tenham sido construídas com recursos de programas habitacionais a fundo perdido, a avaliação do imóvel deverá ser elaborada levando em consideração apenas o valor do terreno.

Art. 23. A forma de titulação prevista nesta Resolução poderá ser utilizada para os núcleos urbanos já regularizados em datas e por legislações anteriores.

Art. 24. Quando verificada a existência de lotes vazios de propriedade da COHAB-LD nos núcleos urbanos regularizados, estes serão destinados a seu critério por ocasião de sua destinação.

Art. 25. Em caso de necessidade de reassentamento para fins de regularização do núcleo urbano informal consolidado, a família beneficiária a ser reassentada será atendida considerando a mesma condição de titulação que teria para o núcleo anterior, exceto se for atendida em outro programa habitacional.

Art. 26. Para fins de ressarcimento dos custos referentes a Regularização Fundiária, conforme previsão contida na Lei Municipal nº 13.215/2021, a COHAB-LD deverá formalizar ao Município de Londrina o pedido nos termos do art. 15, § 1º do Decreto Municipal nº 1176/2021.

Art. 27. Os casos omissos serão resolvidos pela diretoria, *ad referendum* pelo Conselho de Administração da Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-LD.

Art. 28. Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas a RESOLUÇÃO/CAD n° 003/2015 e RESOLUÇÃO/CAD 004/2020, bem como as demais disposições em contrário.

Londrina 07 de dezembro de 2021.

CLEUSA MARTINS GUILHEM CATAI
Presidente

ANDRESSA FARIAS FERMINO
Vice Presidente

WALTER GASTALDI

REINALDO MATSUO KURIKI

LEONARDO LOBO DE ANDRADE VIANA

NILTON CAMARGO COSTA

NADIA KOSIENCZUK ROSA

ANEXO I

RELAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

I - Regularizados, em processo operacional de titulação aos ocupantes.

1) Jardim União da Vitória I – 479 unidades
2) Jardim Novo Perobal – 209 unidades
3) Jardim João Turquino – 592 unidades
4) Jardim União da Vitória II – 1572 unidades
5) Jardim Morar Melhor – 70 unidades
6) Jardim Maracanã – 639 unidades
7) Jardim Santa Fé – 364 unidades
8) Jardim Primavera I – 46 unidades
9) Jardim São Jorge – 751 unidades
10) Jardim Felicidade – 157 unidades
11) Jardim dos Campos – 85 unidades
12) Jardim Primavera – 271 unidades
13) Vila Marizia I – 40 unidades
14) Jardim Quati – 39 unidades
15) Jardim Monte Cristo – 454 unidades
16) Jardim Franciscato I – 132 unidades
17) Jardim Fraciscato II – 142 unidades
18) Jardim São Marcos – 160 unidades
19) Jardim Campos Verdes – 376 unidades
20) Jardim Peroba Rosa – 133 unidades
21) Jardim Leste-Oeste – Setor I – 165 unidades
22) Jardim Kobayashi - 41 unidades
23) Jardim Vila Ricardo (Bananeiras) - 29 unidades
24) Jardim Leste–Oeste - Setor II – 29 unidades
25) Jardim Novo Perobal (Área Sanepar) - 26 unidades
26) Jardim Itália Furlati Choucino (Warta-Quadra 10) – 11 unidades
27) Jardim Rosa Branca – 137 unidades
28) Vila Amaral II – 16 unidades

II - Em processo de regularização dos núcleos urbanos consolidados.

1) Jardim Monte Cristo: Praça nº 03, com 3.858,51 (Matrícula 10.019-4º CRI).

2) Gleba Patrimônio Londrina: a) Área "A", medindo 5.736,47 m2, Remanescente (Matrícula 58.015-2º CRI), b) Lote de Terras 52-B, com 6.105,49 m2 (Matrícula 50.469-2º CRI), c) Área de Terras medindo 3.455,48 m2 (Matrícula 37.782-2º CRI), d) Área Verde com 6.104,97 m2 (Matrícula 37.783-2º CRI), e) Data de Terras "A" da Quadra 05, com 1.200,00 m2 (Matrícula 51.825-2º CRI), f) Data de Terras "B" da Quadra 05, com 2.309,50 m2 (Matrícula 51.826-2º CRI), conhecido como Vila Marizia II;

3) Jardim Santa Luzia: a) Área de Terras, com 3.453,66 m2, denominada Quadra nº 04, da Gleba Patrimônio Londrina (Matrícula 13.457-2º CRI), b) Área de Terras, com 3.498,78 m2, denominada Quadra nº 05, da Gleba Patrimônio Londrina (Matrícula 13.458-2º CRI).

4) Jardim Alto da Boa Vista: Área P.M.L., com 33.051,05 m2 (Matrícula 67.403-2º CRI).

5) Gleba Patrimônio Londrina: Lote de Terras sob nº 48/C-Remanescente, com a área de 2,00 alqueires paulistas, ou sejam, 48.400,00 m2, conhecido como Assentamento Jardim Shekinah.

6) Gleba Patrimônio Londrina: a) Lote de Terras nº 48 D/1, com área de 6.240,10 m2 (Matrícula 10.814-4º CRI), b) Lote de Terras nº 48 E, com área de 17.222,00 m2 (Matrícula 10.815-4º CRI), c) Lote de Terras nº 49-B-1, com área de 8.023,70 m2 (Matrícula 10.816-4º CRI), d) Lote de Terras nº 49-C, com área de 10.923,29 m2 (Matrícula 10.817-4º CRI, conhecido como Assentamento Jardim São Rafael.

7) Loteamento Jardim Morar Melhor: a) Lotes 1A com 134,89 m2, 1B com 132,93 m2, 2A com 130,97 m2, 2B com 129,02m2, 3A com 127,06 m2, 3B com 125,11 m2, 4A com 128,24 m2, 4B com 126,12 m2, 5A com 128,91 m2, 5B com 126,62 m2, 6A com 129,06 m2, 6B com 126,58 m2, 7A com 128,66 m2, 7B com 125,99 m2, 8A com 125,08 m2 e 8B com 127,44 m2, da Quadra Nº 03 (Matrículas nºs 38.738 a 38.753-3º CRI), b) Área de Terras com 1.423,62 m2 (Matrícula 31.521-3º CRI), c) Área de Terras com 1.514,82 m2 (Matrícula 31.524-3º CRI).

8) Jardim Cristal: a) Data de Terras nº 01 com 306,03 m2, 02 com 309,80 m2, 03 com 416,90 m2, 04 com 413,45 m2, 05 com 377,15 m2, 06 com 340,85 m2, 07 com 304,50 m2, 08 com 268,15 m2, 09 com 263,47 m2, 10 com 321,84 m2, 11 com 321,84 m2, 12 com 263,47 m2, 13 com 268,15 m2, 14 com 304,50 m2, 15 com 340,85 m2, 16 com 377,15 m2 (Matrículas 25.878 a 25.893-3º CRI) da Quadra 10, b) Área PML, Fundo de Vale, com 40.368,95 m2 (Matrícula 29.027-3º CRI).

9) Distrito de Guaravera - Data de Terras 01 com 427,86 m2, data 02 com 451,62 m2, data 03 com 426,56, data 04 com 426,56 m2, data 05 com 419,15 m2, data 06 com 419,15 m2, data 07 com 412,59 m2, data 08 com 412,59 m2, data 09 com 406,59 m2, data 10 com 406,59 m2, data 11 com 401,28 m2, data 12 com 401,28 m2, data 13 com 396,50 m2, data 14 com 396,50 m2, data 15 com 399,88 m2, data 16 com 396,55 m2 (Matrículas nºs 2.648 a 2.663-3º CRI) da Quadra 03, conhecido como Assentamento Vila Santa Inês;

10) Conjunto Habitacional Vivi Xavier: a) Área de Terras com 51.737,38 m2, designada Área Verde I (Matrícula 28.045-2º CRI), b) Área de Terras com 1.304,54 m2, designada Área Verde II (Matrícula 28.046-2º CRI), c) Área de Terras com 1.304,54 m2, designada Área Verde III (Matrícula 28.047-2º CRI), d) Área de Terras com 504,54 m2, designada Área Verde IV (Matrícula 28.048-2º CRI).

RESOLUÇÃO-CAD Nº 008 /2021 DE 07 DE DEZEMBRO DE 2021

SÚMULA: Regulamenta a operacionalização do Programa de Lotes Urbanizados para comercialização dos lotes do Residencial Jequitibá.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COHAB-LD, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 21 do Estatuto Social e considerando a necessidade de regulamentação do Programa de Lotes Urbanizados, especificamente para o Residencial Jequitibá.

RESOLVE:

ART. 1º – DO PÚBLICO ALVO

1.1 Serão atendidas as famílias com renda de até 3 salários mínimos e que moram nas adjacências/entorno do Empreendimento em condições de vulnerabilidade social.

ART. 2º. DOS REQUISITOS DE ENQUADRAMENTO E CRITÉRIOS PARA HIERARQUIZAÇÃO

2.1 Para fins de seleção das famílias candidatas, serão observados, obrigatoriamente, os seguintes requisitos de enquadramento e critérios de hierarquização:

2.1.1. Requisitos de enquadramento

I. Estar inscrito no cadastro da COHAB-LD, conforme Resoluções internas que regulamentam e orientam este cadastramento;
II. Morar há mais de 05 anos no Município de Londrina;
III. Não ter recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários Municipais, Estaduais ou do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, Fundo de Desenvolvimento Social - FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas as subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de construção para fins de conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional;
IV. Não constar registro no Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT);
V. Não ser proprietário, cessionário ou promitente comprador de imóvel urbano ou rural;
VI. Apresentar as certidões negativas exigidas por Lei.

2.1. 2. Atendidos os requisitos de enquadramento, será analisada a capacidade de endividamento das famílias e, havendo maior número de candidatos a adquirentes do que lotes disponíveis será dada preferência àquelas que apresentarem o maior número de critérios de hierarquização.

2.2. Critérios para hierarquização da demanda:

I. Famílias que residem no entorno do Loteamento;
II. Famílias que tenham a mulher como responsável pelo domicílio;
III. Famílias de que façam parte pessoa com deficiência;
IV. Idoso, de acordo com o Estatuto do Idoso;
V. Famílias que tenham filhos menores de 18 anos;
VI. Maior Pontuação nos indicadores de vulnerabilidade (anexo 01).

2.3. Será admitido atendimento excepcional de famílias provenientes de assentamento(s) irregular(es) e precários, em razão de estarem em área de risco ou sem saneamento básico; de terem sido desabrigadas; ou por motivos justificados em projetos de regularização fundiária e obras que motivem ou tenham motivado o seu deslocamento involuntário, ficando dispensadas da aplicabilidade:

I - de Apresentar as certidões negativas expedidas pelo Registro de Imóveis, substituindo-as por Declaração sob as penas da lei e Certidão Unificada Municipal.
II - dos critérios de hierarquização de que tratam os itens **2.2.**

2.3.1. A utilização da prerrogativa de que trata o ítem 2.3 deverá ser deliberada pelo Conselho Administrativo da COHAB-LD, na qualidade do poder discricionário do administrador público, baseado nos princípios da proporcionalidade, razoabilidade e análise oportuna, subsidiado por Estudo Social e emissão de Parecer Social, acompanhado pelos seguintes documentos:

a) lista das famílias a serem atendidas,
b) mapeamento e proposta de tratamento para as áreas de risco que serão desocupadas, visando evitar reocupação.

2.3.2. Não se enquadram nessa situação a indicação de famílias isoladas que não integrem uma poligonal passível de intervenção que impeça a sua reocupação.

2.3.3. Às famílias atendidas pelo subitem 2.3 serão aplicadas as mesmas normas atribuídas às demais famílias inscritas, no que se refere ao perfil de renda e à participação financeira.

2.3.4. Nos casos de reassentamento, as famílias que não possuírem renda para assumirem financiamento ou deixarem de atender algum requisito de enquadramento, atendidas as prerrogativas do 2.3, poderão ser reassentadas em caráter de Permissão de Uso de Interesse Social a Título Precário oneroso pelo tempo já previsto legalmente no Programa, visando posterior solução definitiva.

2.3. Após fechamento do Edital, havendo lotes remanescentes, poderá haver atendimento independente dos critérios de hierarquização nos seguintes casos:

I. Família com determinação judicial para inclusão em Programa Habitacional;
II. Nas situações excepcionais de:
a) Emergência ou de estado de calamidade pública, desde que devidamente reconhecidos pela Defesa Civil;
b) Execução de projetos pelo poder público, que requeira alteração do local de moradia de famílias que ocupam a área de intervenção;

Art. 3. DAS CONDIÇÕES E PRAZO DE FINANCIAMENTO

3.1. Da forma de contratação - O Contrato de financiamento será na modalidade de Promessa de Compra e Venda.

3.2. Do prazo - O prazo de financiamento dos lotes será de até 360 meses.

3.3. Da Taxa de Juros - A taxa de juros será de 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) ao ano.

3.4. Do Sistema de amortização - Será adotado o Sistema de Amortização do Financiamento pela Tabela Price.

3.5. Da correção do saldo devedor - O saldo devedor será corrigido mensalmente pela variação mensal do TR. (Taxa Referencial).

3.6. Da composição do Encargo Mensal - Os encargos mensais serão compostos de juros mensais, amortização, CES (Coeficiente de Equiparação Salarial) seguro de morte e invalidez, e taxa de administração do contrato de 8% (oito por cento) sobre o valor da prestação.

3.7. Reajuste do Encargo Mensal - Os encargos mensais serão reajustados anualmente pela variação dos últimos 12 meses de acordo com a categoria profissional. O recálculo anual deverá ser feito de forma a verificar se a amortização é suficiente para que o contrato termine no prazo, podendo ser utilizada esta variação para reajustes dos encargos.

3.8. Comprometimento de Renda - O comprometimento máximo de renda será de 30% da renda familiar, quando o encargo exigir a comprovação de renda de até 01 (um) salário mínimo a comprovação será dispensada.

3.9. Carência para pagamento – Após a assinatura do Termo de Ocupação Prévia o adquirente terá o prazo de 12 (doze) meses para o pagamento da primeira prestação.

Art. – Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a RESOLUÇÃO/CAD n° 002/2021, bem como as disposições em contrário.

Londrina 07 de dezembro de 2021.

CLEUSA MARTINS GUILHEM CATAI
Presidente

ANDRESSA FARIAS FERMINO
Vice Presidente

WALTER GASTALDI

REINALDO MATSUO KURIKI

LEONARDO LOBO DE ANDRADE VIANA

NILTON CAMARGO COSTA.

NADIA KOSIENCZUK ROSA

SERCOMTEL ILUMINAÇÃO S.A

RATIFICAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 002/2021
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 034/2021

1. OBJETO

Constitui objeto desta Inexigibilidade de Licitação para locação e despesas do edifício/condomínio onde se encontra a sede administrativa da Sercomtel Iluminação S.A.

2. CONTRATADA

CONDOMÍNIO TWIN BUSINESS TOWERS, **CNPJ 05.311.209/0001-90, com sede na Av. Tiradentes, nº 501, CEP 86.070-000, Londrina – PR.**

3. VALOR E PRAZO