



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
SETOR LITORAL

JAQUES FABRÍCIO MACHADO

BREVE RELATO HISTÓRICO SOBRE O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO
BAIRRO VILA NOVA EM MATINHOS-PR

MATINHOS-PR

2023

JAQUES FABRÍCIO MACHADO

BREVE RELATO HISTÓRICO SOBRE O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO
BAIRRO VILA NOVA EM MATINHOS-PR

Trabalho de conclusão de Curso apresentado ao
Curso de Tecnologia em Gestão Imobiliária,
Universidade Federal do Paraná – Setor Litoral,
como requisito parcial à obtenção do título de
Tecnólogo em Gestão Imobiliária.

Orientador: Prof. Dr. Ricardo Rodrigues Monteiro

MATINHOS-PR

2023

TERMO DE APROVAÇÃO



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
COORDENAÇÃO DA CÂMARA CURSO DE TECNOLOGIA EM GESTÃO
IMOBILIÁRIA
Rua Jaguariaíva, 512, - - Bairro Caioba, Matinhos/PR, CEP 83260-00
Telefone: 3360-5000 - <http://www.ufpr.br/>

ATA DE REUNIÃO

Aos vinte e oito dias do mês de novembro de 2023, às 19h, na sala 34-A, reuniu-se a banca examinadora do Trabalho de Conclusão de Curso do aluno **JAQUES FABRÍCIO MACHADO** - GRR 20196733 - intitulado: "**BREVE RELATO HISTÓRICO SOBRE O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO BAIRRO VILA NOVA EM MATINHOS – PR**".

A banca foi constituída pelos professores: Dr^a. Helena Midori Kashiwagi da Rocha e Dr. Paulo Eduardo Angelin sob a presidência do professor orientador Dr. Ricardo Rodrigues Monteiro.

Após reunião em sessão reservada, a Banca Examinadora deliberou e decidiu pela **APROVAÇÃO** do referido trabalho, tendo o estudante obtido conceito APL. O resultado foi divulgado formalmente ao aluno e demais presentes.

São recomendações da banca para a versão final: correções no documento e adequações.

O aluno terá o prazo de 15 (quinze) dias para fazer as correções solicitadas pela banca e apresentá-las ao Professor Orientador com a finalidade de entrega definitiva do Trabalho de Conclusão de Curso.

Eu, na qualidade de Presidente da Banca, lavrei a presente ata, que será assinada por mim e demais examinadores.



Documento assinado eletronicamente por **RICARDO RODRIGUES MONTEIRO, PROFESSOR DO MAGISTERIO SUPERIOR**, em 28/11/2023, às 19:54, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **HELENA MIDORI KASHIWAGI DA ROCHA, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO**, em 28/11/2023, às 19:56, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PAULO EDUARDO ANGELIN, COORDENADOR DA CAMARA DO CURSO DE TECNOLOGIA EM GESTAO IMOBILIARIA**, em 28/11/2023, às 20:44, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida [aqui](#) informando o código verificador **6209774** e o código CRC **BAF8DA60**.

AGRADECIMENTOS

Gratidão a Deus por tudo que tenho recebido e pelo que ainda está por vir.

À minha esposa, Rute Aparecida Sant´ana Machado, e ao meu filho, Geovane Sant´ana Machado, por todo o apoio e compreensão pela minha ausência durante o período de preparação deste trabalho.

Ao meu orientador, Professor Doutor Ricardo Rodrigues Monteiro, pela sua paciência, dedicação e compartilhamento de conhecimento.

Ao Curso de Tecnologia em Gestão Imobiliária do Setor Litoral da Universidade Federal do Paraná, os Professores, Doutores, Mestres, Coordenação do curso e Secretaria.

Aos meus colegas do Curso de Tecnologia em Gestão Imobiliária da UFPR Setor Litoral que me apoiaram.

*“Talvez não tenha conseguido fazer o melhor, mas lutei
para que fosse feito. Não sou o que deveria ser, mas
Graças a Deus, não sou o que era antes.”*

Martin Luther King

RESUMO

O objetivo deste trabalho é apresentar um relato histórico e as experiências como morador sobre a ocupação e urbanização do bairro Vila Nova, localizado na cidade de Matinhos-PR, e que atualmente passa por um processo de regularização fundiária. O método inclui a elaboração de um mapa georreferenciando os Centros Municipais de Educação Infantil, Unidades de Saúde e Associação de Moradores, bem como alguns imóveis regularizados. Também, foram elaborados questionários e feitas entrevistas com alguns moradores, que contaram seus relatos e história de vida, com algumas famílias inclusive explicando que já quitaram seus débitos e receberam o registro de imóveis. Porém, há famílias que não têm condições financeiras de pagar a mensalidade e estão negociando com a Cooperativa Terra Nova, que é responsável por toda a área. Este trabalho procura apresentar dados relevantes que nos ajudem a entender a problemática local e alguns caminhos para a solução dos problemas fundiários.

Palavras-chave: bairro Vila Nova; relato histórico; regularização fundiária.

ABSTRACT

The objective of this work is to present a historical report and experiences as a resident about the occupation and urbanization of the Vila Nova neighborhood, which is located in the city of Matinhos-PR, and which is currently undergoing a process of land regularization. The method includes the elaboration of a georeferenced map of the Municipal Centers of Early Childhood Education, Health Units and Residents' Association. And some regularized properties. Questionnaires and interviews were also prepared with some residents telling their stories and life stories, including some families who have already paid off their debts and received the registration of real estate. However, there are families who do not have the financial conditions to pay the card, and are negotiating with the Terra Nova Cooperative, which is responsible for the entire area. This paper seeks to present relevant data that help us to understand the local problem and some ways to solve land problems.

Key words: Vila Nova neighborhood; historical account; land tenure regularization.

LISTA DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| FIGURA 1 – Moradias do Vila Nova, em Matinhos-PR, localizadas na encosta de morro..... | 18 |
| FIGURA 2 – Projeto urbanístico para regularização fundiária do Vila Nova..... | 20 |
| FIGURA 3 – Implantação do loteamento..... | 23 |
| FIGURA 4 – Construção da sede da Associação de Moradores..... | 22 |
| FIGURA 5 – Obra de manilhamento..... | 22 |
| FIGURA 6 – Falta Rua Realeza sem pavimentação..... | 23 |
| FIGURA 7 – Tratamento antipó (TAP) na rua Realeza..... | 24 |
| FIGURA 8 – Obras de esgotos na rua Novo Horizonte, nos fundos do atual Super Rede Atacado..... | 25 |
| FIGURA 9 – Obras de rede de esgoto na rua Novo Horizonte..... | 26 |
| FIGURA 10 – Preparação para a aplicação de asfalto na rua Apucarana..... | 27 |
| FIGURA 11 – Preparação com camadas de pedra na rua Apucarana..... | 28 |
| FIGURA 12 – Aplicação do pavimento na rua Apucarana..... | 29 |
| FIGURA 13 – Rua com pavimentação..... | 30 |
| FIGURA 14 – Associação de Moradores da Vila Nova..... | 31 |
| FIGURA 15 – Centro Municipal de Educação Infantil..... | 32 |
| FIGURA 16 – Unidade Básica de Saúde..... | 32 |
| FIGURA 17 – Logomarca do Grupo Terra Nova..... | 36 |
| FIGURA 18 – Bases de dados na planilha eletrônica..... | 36 |
| FIGURA 19 – Mapa com a localização do Centro municipal de Educação Infantil, Unidade Básica de Saúde, Templos Religiosos e Associação de Moradores do Vila Nova..... | 37 |
| FIGURA 20 – Endereço de locais de utilidade pública..... | 38 |

LISTA DE ABREVIATURAS OU SIGLAS

| | |
|---------|--|
| AMVM | Associação de Moradores da Vila Nova |
| IPTU | Imposto Predial e Territorial Urbano |
| ITBI | Imposto de Transmissão de Bens Imóveis |
| Reurb | Regularização Fundiária Urbana |
| Reurb-E | Regularização Fundiária de Interesse Específico |
| Reurb-I | Regularização Fundiária Inominada |
| Reurb-S | Regularização Fundiária de Interesse Social |
| SEPOL | Seção de Políticas Afirmativas, Assuntos Estudantis e Comunitários |
| TAC | Termo de Ajustamento de Conduta |
| TCC | Trabalho de Conclusão de Curso |
| ZEIS | Zona Especial de Interesse Social |

SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| 1 INTRODUÇÃO..... | 11 |
| 1.1 JUSTIFICATIVA E RELEVÂNCIA SOCIAL..... | 12 |
| 1.2 HISTÓRIA DE VIDA..... | 12 |
| 1.3 OBJETIVOS..... | 13 |
| 1.3.1 Objetivo Geral..... | 13 |
| 1.3.2 Objetivos Específicos..... | 13 |
| 2 METODOLOGIA..... | 14 |
| 3 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA..... | 16 |
| 4 DESCRIÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO..... | 19 |
| 4.1 URBANIZAÇÃO NO BAIRRO VILA NOVA..... | 19 |
| 4.2 INFORMAÇÕES GERAIS DA ÁREA DE ESTUDO..... | 19 |
| 4.3 RELATOS DOS MORADORES..... | 33 |
| 4.3.1 História sobre uma Moradora da Vila Nova..... | 33 |
| 4.3.2 Relato do Senhor Pedro..... | 34 |
| 4.3.3 Relato de moradores cansados de promessas..... | 34 |
| 4.3.4 Relato da Presidente da Associação dos Moradores da Vila Nova..... | 34 |
| 4.3.5 Relato do representante da Terra Nova..... | 35 |
| 4.3.6 Breve História da Terra Nova Regularizações Fundiárias..... | 35 |
| 4.4 BASE DE DADOS GEORREFERENCIADA..... | 36 |
| 4.4.1 Mapa on-line..... | 37 |
| 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS..... | 39 |
| REFERÊNCIAS..... | 41 |
| APÊNDICE 1..... | 42 |
| APÊNDICE 2..... | 43 |
| APÊNDICE 3..... | 45 |
| ANEXO I..... | 47 |
| ANEXO II..... | 48 |

1 INTRODUÇÃO

O foco deste trabalho é relatar a história da ocupação e urbanização do bairro Vila Nova, localizado na cidade de Matinhos-PR, junto do Parque Nacional Saint-Hilaire/Lange. O movimento de ocupação começou na década de 1990, mais precisamente no ano de 1993, quando um casal – João e Maria¹ –, começou a organizar os loteamentos.

Esse casal ficava com uma prancheta anotando os nomes e identidades dos responsáveis pelo loteamento, que até então não tinha ruas. Apenas "carreiros" onde passava somente pessoas. Foi um começo com muitas dificuldades para a construção de casas, pois tudo ficava longe e o acesso era difícil.

Aos poucos, os moradores foram se organizando e cortando as árvores, com grandes raízes, e limpando lugares alagados para abrir as ruas. No começo, faziam casas com chapa de madeirite e tábuas de madeiras de pinos, que eram mais em conta para essas famílias. Havia poucas casas de alvenaria, pois a grande maioria das famílias tinha menos recursos.

Com as ruas já feitas, foram instalados os postes da rede elétrica e providenciada água encanada. Antes disso, tinha um encanamento de água potável vinda da serra.

Assim, foi criada a Associação dos moradores no ano de 1999. Com o tempo passando, algumas famílias que estavam no bairro desde o começo foram vendendo os seus lotes e se mudando para outras cidades por causa da falta de emprego, afinal, vivemos em uma área litorânea que depende do turismo.

Porém, muitas famílias continuaram ajudando na infraestrutura do bairro Vila Nova. Em 2005, a cooperativa Terra Nova, implantada para legalizar os imóveis desse local, fez a homologação de um acordo judicial com os moradores. Foi feito um carnê de prestações para cada morador pagar por mês.

Entretanto, não eram todos que tinham condições financeiras para pagar. Só uma pequena porcentagem de moradores conseguiu pagar e ter o seu registro de imóvel. Atualmente, o bairro da Vila Nova é urbanizado e as ruas são pavimentadas, sendo um excelente local para residir e viver em família.

¹ Foram utilizados pseudônimos.

A Associação da Vila Nova ajuda muito a comunidade e no bairro há centros municipais de Educação Infantil, Unidades Básica de Saúde e templos religiosos.

1.2 JUSTIFICATIVA E RELEVÂNCIA SOCIAL

A escolha do tema relaciona-se ao interesse de conhecer e documentar a história do bairro Vila Nova, bem como contar os momentos tristes e felizes de uma população guerreira, que sempre luta para melhorar a sua condição, como a busca por infraestrutura essencial para as habitações. Assim, este trabalho apresenta uma sucinta abordagem sobre essa área urbana localizada na cidade de Matinhos-PR.

1.2 HISTÓRIA DE VIDA

Meu nome é Jaques Fabricio Machado e sou aluno do curso de Tecnologia em Gestão Imobiliária da UFPR Setor Litoral. Como morador do bairro Vila Nova, objetivei com este trabalho apresentar a história da ocupação e urbanização do bairro Vila Nova na cidade de Matinhos-PR, que passou por um grande processo de transformação. Tudo começou com famílias que necessitavam de moradia e por isso realizaram uma invasão no local, que só tinha mata e banhado.

Na adolescência eu morava no bairro Tabuleiro, onde tinha uma área de mata e alagados próxima da minha casa. Em 1993, começou a ocupação dos lotes; em 2001, passei a morar no local a partir da aquisição de uma casa que só tinha recibo de compra e venda.

Em 2003, a Prefeitura Municipal realizou a medição dos terrenos e casas para todos os moradores do bairro, para lançar o IPTU. Então, no ano de 2003, começou a chegar o carnê para os moradores pagarem esse tributo.

No ano de 2005, assinei o termo de compromisso de adesão ao contrato de Regularização Fundiária com a Cooperativa Terra Nova. O contrato continha um carnê com 24 parcelas, das quais a primeira foi paga em dezembro daquele ano.

Paguei o último boleto no ano de 2007, então, levei o carnê ao escritório da Terra Nova para “dar baixa” na dívida e saber quando estaria pronto o registro de imóveis. Porém, o responsável pela Terra Nova, senhor Daniel, me informou que quando o registro estivesse pronto ele me avisaria, porque faltavam alguns

moradores pagar o carnê. Ele explicou ainda que precisava de uma boa quantidade de carnês quitados para “dar baixa” e começar o processo de feitura do registro de imóveis. Os que pagaram à vista foram os primeiros contemplados.

A entrega do documento foi feito em três etapas: em setembro de 2009, eu deixei minha casa no Vila Nova, com a minha esposa e filho, para trabalhar e morar em um prédio como zelador de condomínio, função que ainda exerço atualmente.

Um ano muito importante para o desenvolvimento do bairro foi 2007, pois foi implantado asfalto nas ruas, acabando com os buracos e as poças de água. Também foi feita a obra de esgoto, proporcionando uma boa infraestrutura para o bairro.

Por fim, no mês de janeiro de 2019, depois de esperar por mais de uma década, recebi o registro do imóvel, o qual efetivou a transferência da propriedade para o meu nome.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Objetivo Geral

- Relatar a história do processo de ocupações irregulares do bairro Vila Nova, em Matinhos – PR.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Historiar a ocupação e urbanização do bairro Vila Nova.
- Apresentar as principais melhorias na infraestrutura do bairro.
- Georreferenciar escola, creche e templos.
- Pesquisar bibliografias sobre regularização fundiária.
- Apresentar a infraestrutura do bairro.

2 METODOLOGIA

A presente pesquisa é de caráter qualitativo, desenvolvida por meio da história oral, entrevistas e análise de documentos, fotos e mapas, com o objetivo de contar um relato do bairro Vila Nova, localizado em Matinhos – PR.

A intencionalidade primeira foi fazer um trabalho sobre quantos moradores já legalizaram o seu imóvel no local. Porém, devido às dificuldades encontradas, optou-se por contar uma breve história da constituição urbana do bairro.

Triviños (1987) elucida que a pesquisa qualitativa é definida como

A pesquisa participante que, em torno dos aspectos teóricos e práticos, avança em seus delineamentos sistemáticos e apresenta em nosso meio tentativas muito valiosas, frente aos problemas [...] e na busca de alternativas metodológicas para a investigação. (TRIVIÑOS, 1987, p. 118).

O autor complementa que:

[...] este é um ponto muito importante. O investigador tem várias alternativas. Pode optar por ir anotando o desenvolvimento da entrevista, escrevendo só as ideias principais ou procurando reter tudo na memória para, imediatamente depois de terminada a conversação, reelaborá-la e analisá-la. Ou também pode decidir por gravar as entrevistas. Neste caso, elas devem ser em seguida transcritas e estudadas. Qualquer dos dois caminhos que tem o pesquisador deve ter a aprovação do informante. (TRIVIÑOS, 1987, p. 148).

Acerca das entrevistas e dos questionários, Triviños (1987) explica que estes têm por finalidade

Ser explícito em torno de dois assuntos. Em primeiro lugar, em relação aos objetivos da entrevista, porque, naturalmente, o encontro se realiza de forma amigável e familiar, o entrevistado deve saber, em geral, o que é que se deseja dele e qual pode ser sua contribuição para o esclarecimento da situação que interessa. Isto significa que o investigador seja o mais explícito possível em relação à ideia do projeto que o anima e que, nesse momento, já circule como motivo geral de preocupação entre a vizinhança, depois de se ter reunido e intercambiado ideias sobre o tópico. (TRIVIÑOS, 1987, p. 147).

Inicialmente, foi elaborado um questionário com perguntas para os moradores e para a Cooperativa Terra Nova². Do total de 110 moradores com a documentação dos lotes já legalizada e convidados a participar da pesquisa, só cinco responderam ao questionário.

Por isso, ao buscar as informações, mas sem conseguir as respostas apesar de várias estratégias de abordagem, mudei o tema do meu trabalho, que era legalização fundiária da Vila Nova, para breve relato histórico sobre o processo de urbanização no bairro.

No começo, estava com muitas dificuldades de escrever esse TCC. Afinal, fiquei mais de uma década fora de uma sala de aula e a falta de hábito de ler atrapalhou meu desenvolvimento para a feitura deste trabalho. Felizmente, com ajuda do orientador e da equipe da Sepol, gradativamente comecei a realizar pequenas leituras, o que facilitou a escrita.

Para ter um melhor desenvolvimento do trabalho, foram feitas consultas bibliográficas de temas relacionados à Zona Especial de Interesse Social (Zies) e à Regularização Fundiária Urbana (Reurb). Igualmente, foi feita a coleta dos dados e a organização destes em planilha eletrônica, para a elaboração do mapa georreferenciado. Para isso, foi utilizado o aplicativo GPS *Essentials* para Android, app gratuito, sendo possível obter as coordenadas de latitude e longitude da área pesquisada.

² Os questionários estão no apêndice.

3 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento Territorial urbano e a titulação de seus ocupantes. Segundo Moura (2019):

As medidas jurídicas correspondem especialmente à solução dos problemas dominiais, referente às situações em que o ocupante de uma área pública ou privada não possui um título que lhe dê segurança jurídica sobre sua ocupação. As medidas urbanísticas dizem respeito às soluções para adequar os parcelamentos à cidade regularizada, como a implantação de infraestrutura essencial (calçamento, esgoto, energia, fornecimento de água), decorrentes dos loteamentos implantados sem atendimento das normas legais. (MOURA, 2019, n.p).

Moradias localizadas em área com perigo de enchente, em locais contaminados com esgotos não canalizados, entre outros problemas, também entram nesse aspecto. Por isso:

As medidas ambientais buscam superar o problema dos assentamentos implantados sem licenciamento ambiental e em desacordo com a legislação urbana e de proteção ao meio ambiente. As medidas sociais, por sua vez, dizem respeito às soluções dadas à população beneficiária da Reurb, especialmente nas ocupações por famílias de baixa renda (mas não excluindo as demais populações), de forma a propiciar o exercício digno do direito à moradia e à cidadania, proporcionando qualidade de vida. (MOURA, 2019, n.p).

Pedroso (2018, p. 23) destaca que a Lei Federal nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017, regulamentada pelo Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, define duas espécies de regularização fundiária, que atingem em sua totalidade as propriedades urbanas irregulares do Brasil:

1°. Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) é modalidade de regularização fundiária destinada aos núcleos urbanos ocupados predominantemente por população de baixa renda.

2°. Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) é modalidade de regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população que não se enquadre na definição de população de baixa renda, de acordo com análise da Municipalidade.

Segundo Moura (2019), há ainda uma terceira regularização fundiária: a Regularização Fundiária Inominada (Reurb-I), aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano – Lei 6.766/1979, de 1979.

Segundo a Lei Municipal de Matinhos, Decreto nº 510/2019, “Dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana e Rural no Município com o cartório de registro de imóveis para fins de consecução da referida regularização fundiária e dá outras providências”. É possível regulamentar o requisito da Reurb por meio de Decreto Municipal (art. 13, incisos I, II e art. 28, parágrafo único, da Lei Federal nº13.465/17).
Legais.

O Bairro Vila Nova, para começar a regularização fundiária, passou por vários processos até os moradores conseguirem regularizar os lotes e ter melhor infraestrutura.

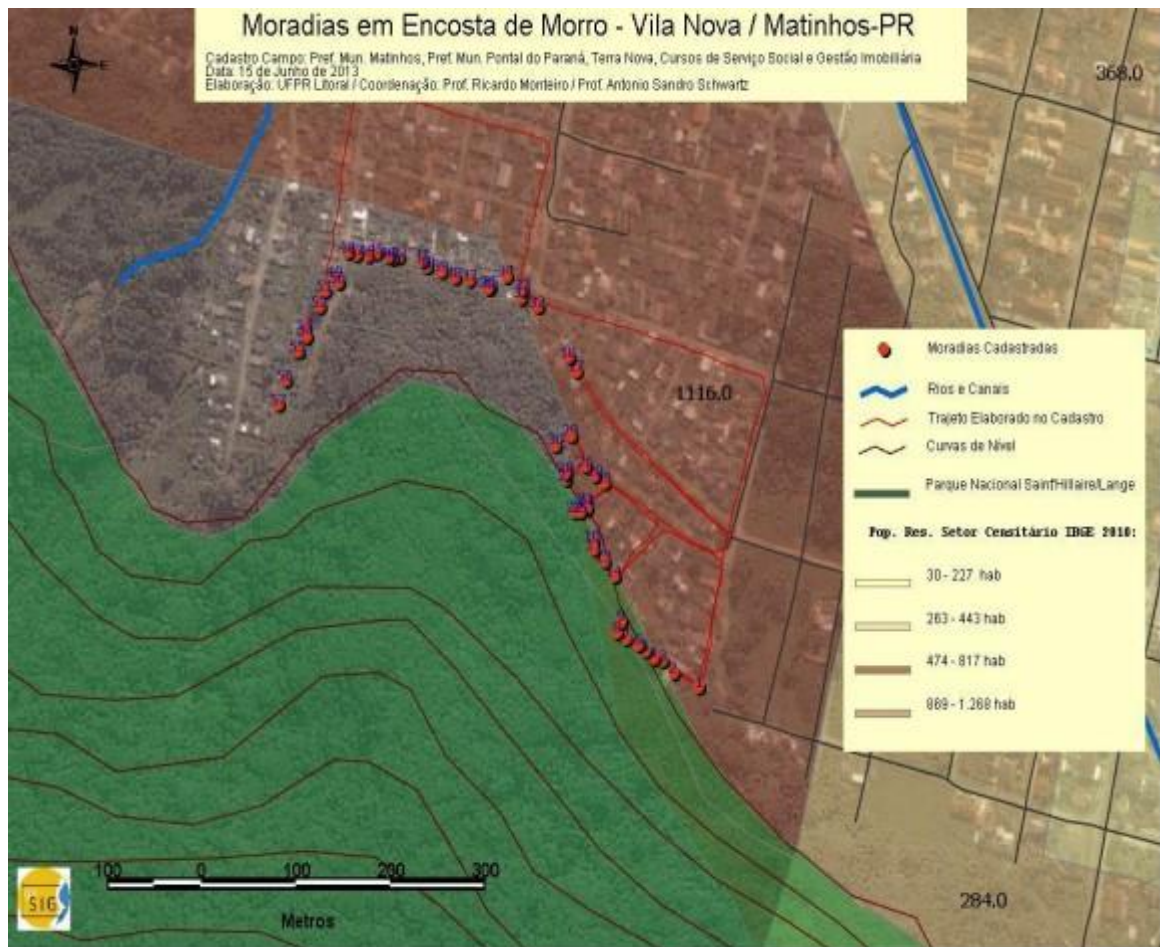
Segundo Cardoso (2014, p. 17),

A área de ocupação irregular “Vila Nova”, imóvel registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Paranaguá/PR, sob transcrição Nº 4.965/47 em nome de Felipe Wingando Mendes, está sendo contestada pelos seus herdeiros com pedido de indenização paga por família moradora dos lotes da área, através da empresa Terra Nova, que Terceirizou o serviço de regularização fundiária da Vila Nova, o que seria função da Secretaria de Habitação Municipal, através de um TAC (Termo de Ajustamento de Conduta), assinado pelo Ministério Público, Prefeitura Municipal de Matinhos, Universidade Federal do Paraná, Herdeiros de Felipe Wingando Mendes, Terra Nova Regularização Fundiária, Associação dos Moradores da Vila Nova e Caiobá, Instituto Ambiental do Paraná, Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade e Conselho de Desenvolvimento Territorial do Litoral Paranaense. Este termo foi estabelecido com a finalidade de regularizar um parcelamento do solo, de forma que não degrade ainda mais o meio ambiente.

O mesmo autor destaca ainda que:

Em 2001 é criada a unidade de Conservação Parque Nacional Saint Hilaire/Lange (Lei 10.227, de 23 de Maio de 2001). A ocupação irregular da Vila Nova de que tratamos neste artigo está no limite deste parque, iniciada massivamente em 1996. A área de ocupação irregular “Vila Nova”. (CARDOSO, 2014, p. 16).

FIGURA 1 – Moradias do Vila Nova, em Matinhos-PR, localizadas na encosta de morro



Fonte: Monteiro; Schwartz (2013) citado por Cardoso (2014).

A Figura 1 apresenta as moradias cadastradas – os pontos vermelhos da imagem – as quais uma parte está na encosta do morro que faz parte do Parque Nacional Saint-Hilaire/Lange.

As leis ambientais começaram a ser regulamentadas nos meios urbanos a partir do ano 2000, porém, na década de 1980 foi iniciada a criação de Unidades de Conservação (CARDOSO, 2014, p. 16).

Com a legalização nas áreas de ocupações, que se tornaram regulares, houve uma valorização dos imóveis, bem como melhorou a qualidade de vida para as famílias. Além disso, houve benefício ao município, que passou a receber maior arrecadação com tributos, com o IPTU e o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis).

4 DESCRIÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO

Objeto de estudo apresentado neste Trabalho de Conclusão de Curso é o processo histórico e urbanístico da ocupação irregular do bairro Vila Nova, localizado no município de Matinhos-PR, e os desafios da regularização dessa área.

4.1 URBANIZAÇÃO DO BAIRRO

Para existir um projeto de regularização fundiária de interesse social é necessário um estudo técnico em que conste, no mínimo, os seguintes elementos:

I – Caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada; II – especificação dos sistemas de saneamento básico; III – proposição de intervenções para a prevenção ou controle de riscos geotécnicos e de inundações; IV – recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização; V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos, a não ocupação das áreas de risco e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso. (MOURA, 2019, n.p).

Com a comprovação projeto de regularização do bairro, com as melhorias das ruas, dando melhores condições aos moradores e tendo fácil acesso às suas casas.

4.2 INFORMAÇÕES GERAIS DA ÁREA DE ESTUDO

Dados Técnicos (Fonte: Terra Nova)

Área total: 381.039,44 m²

Números total de lotes: 901

Total de moradores: 3.604 pessoas

Data do início da ocupação: 1993

Data da homologação do acordo judicial: 24/08/2005

Nome da Associação de Moradores: Vila Nova II

FIGURA 2 – Projeto urbanístico para a regularização fundiária do Vila Nova



Fonte: Cooperativa Terra Nova (2005)

Na Figura 2 se verifica o projeto urbano da área a ser legalizada, com as legendas. Em cor laranja, observam-se as áreas institucionais; a cor verde representa a Área de Preservação; a cor amarela representa quadra/lotes; a cor cinza representa ruas/calçadas; a cor azul representa curso da água; e a cor vermelha representa o perímetro da área.

A seguir, serão apresentados registros fotográficos históricos das obras de urbanização do bairro.

FIGURA 3 – Implantação do loteamento



Fonte: Terra Nova (2006).

Na Figura 3 se observa o início das obras de manilhamento no bairro Vila Nova, no ano de 2006. A obra foi feita com a participação da Associação de Moradores do Vila Nova. Na ocasião, foram fechadas todas as valetas a céu aberto, em parceria com a Prefeitura Municipal de Matinhos-PR.

FIGURA 4 – Construção da sede da Associação de Moradores



Fonte: Terra Nova (2006).

Na Figura 4 há o registro da construção do galpão pré-moldado para abrigar a sede da Associação de Moradores. A construção contou com elementos pré-fabricados, como pilares, vigas, e com um caminhão guindaste foi finalizada a cobertura com telha Eternit Fibrocimento.

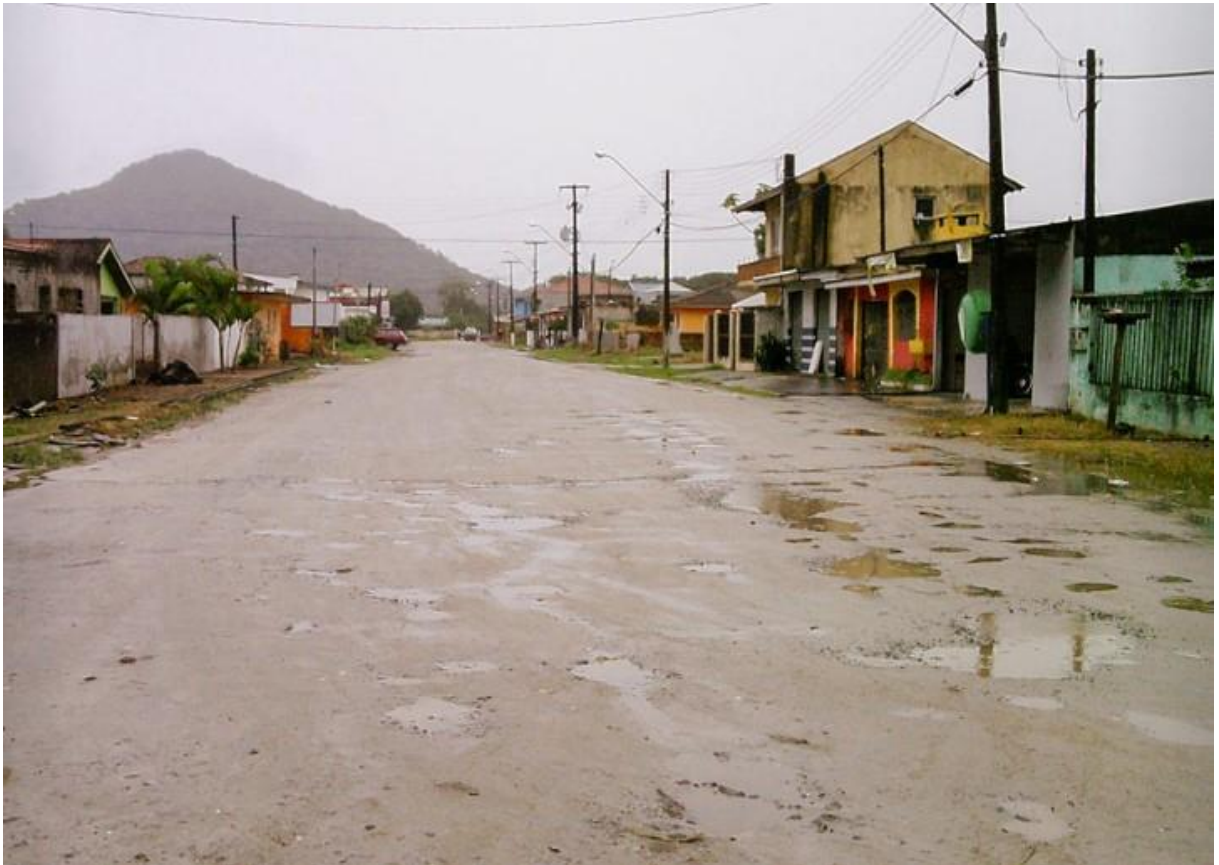
FIGURA 5 – Obra de manilhamento



Fonte: Terra Nova (2007).

Na Figura 5 é possível observar que a máquina retroescavadeira está fazendo a limpeza do córrego e preparando o local para os sistemas de drenagem, com manilha de concreto, o qual tem por objetivo escoar as águas das chuvas para evitar enchentes, principalmente nos pontos de relevo mais baixo, evitando água parada nas valas do bairro.

FIGURA 6 – Rua Realeza sem pavimentação



Fonte: Terra Nova (2012).

Na Figura 6, observa-se a rua de rolamento sem pavimentação, o que dificultou a implantação de serviços essenciais e a acessibilidade para as pessoas, bem como ocasionou problemas respiratórios em função da poeira em dias secos e de sol, e da lama em dias de chuva. Esse foi um dos motivos que levou a prefeitura de Matinhos a fazer a pavimentação nas ruas.

FIGURA 7 – Tratamento antipó (TAP) da rua Realeza



Fonte: Terra Nova (2012)

Observa-se na Figura 7 que a rua recebeu um tratamento antipó (TAP), uma espécie de pavimentação asfáltica ou um tratamento contra pó. Isso melhora o desempenho da camada de rolamento, eliminando poeira e lama, com piso antiderrapante para os veículos.

Porém, para os pedestres e ciclistas, ainda falta mais calçadas e ciclovias para que se tenha maior segurança e conforto nos deslocamentos para o trabalho, escola e lazer.

FIGURA 8 – Obras de esgotos na rua Novo Horizonte, nos fundos do atual Super Rede Atacado



Fonte: Terra Nova (2017).

Na Figura 8 vemos a retroescavadeira trabalhando para a colocação dos tubos de PVC de 150 mm, para a rede de esgoto que está sendo feita no bairro Vila Nova. Depois de pronta a obra, cada morador deveria fazer a ligação com a rede de esgoto corretamente para garantir o bom funcionamento de todas as saídas de água e evitar mau cheiro e entupimentos em toda a rede. E para que não houvesse problemas, o morador devia seguir padrões e recomendações da prefeitura de Matinhos, bem como contratar uma mão de obra qualificada para realizar o serviço.

FIGURA 9 – Obras de rede de esgoto na rua Novo Horizonte



Fonte: Terra Nova (2017).

Na imagem acima se observa que a retroescavadeira está esperando as bombas de água secarem o solo para fazer a abertura das valas verticais. Uma vez estando seco o solo, é aberto um buraco chanfrado com dois metros de largura e profundidade variável, onde caiba uma gaiola metálica para proteção do trabalhador, e posteriormente seja feito o encanamento de esgoto.

FIGURA 10 – Preparação para a implantação de asfalto na rua Apucarana



Fonte: Terra Nova (2017).

Na Figura 10 nota-se a primeira fase da preparação para a implantação de asfalto, acertando o nível da rua com as casas, adicionando-se entre 5 e 10 centímetros de terra, semelhante à original, para reforçar o preparo antes da pavimentação.

FIGURA 11 – Preparação com camadas de pedra na rua Apucarana



Fonte: Terra Nova (2017).

Na Figura 11 pode-se constatar a colocação da sub-base granular e composto de pedras de 7 a 10 centímetros de largura, onde os espaços vazios são preenchidos com pó de pedra compactado, deixando preparado para ser feita a pavimentação.

Porém, para uma estrutura estável, capaz de suportar o peso dos veículos, seria necessário tirar mais camadas de areia do solo e fazer uma camada composta por rochas maiores, servindo para dar sustentação à base.

Para um resultado eficaz, é preciso um bom planejamento.

FIGURA 12 – Aplicação do pavimento na rua Apucarana



Fonte: Terra Nova (2017).

A Figura 12 retrata a preparação da segunda fase do asfalto, com acabamento final. Isso foi feito no ano de 2017 no bairro Vila Nova, porém, as camadas de asfalto que estão sendo feitas estão finas e, portanto, a durabilidade é pequena.

No presente momento, ano de 2023, as ruas estão precisando de manutenção e uma nova revitalização em todas as vias do local.

FIGURA 13 – Rua com pavimentação



Fonte: Terra Nova (2017).

A Figura 13 ilustra uma rua pavimentada, onde também foi providenciado saneamento básico, demonstrando que o bairro é residencial e com muitas casas térreas, local onde há pouca presença de comércio. A população constitui uma comunidade que frequenta diariamente lugares comuns e possui necessidades semelhantes. Após 11 anos, como se observa, a obra proporcionou melhor qualidade de vida para a população.

FIGURA 14 – Associação de Moradores da Vila Nova



Fonte: Machado (2022).

Na Figura 14 podemos observar que a Associação está pronta para ser utilizada como um instrumento eficaz no atendimento aos moradores e tendo a forma de pessoa jurídica, tem mais poder de cobrar os órgãos públicos.

Em 2017, AMVN informava que:

A construção da Sede, localizada em terreno com 700 m², sendo 200 m² de área construída, foi realizada com o dinheiro do Fundo de Reserva previsto no Projeto de Regularização Fundiária da Vila Nova. Desde então, a associação tem sido um importante agente de mudança na comunidade, conquistando obras de infraestrutura e a instalação de equipamentos públicos essenciais para o bairro, como creche, posto de saúde, academia ao ar livre, asfalto em todas as ruas e, agora, estão trabalhando para a implantação da rede de esgoto. A associação também realiza ações sociais, ambientais e culturais sem fins lucrativos. (AMVN, 2017, n.p).

A Associação de Moradores do Bairro Vila Nova, em Matinhos, foi fundada em 2005, através de uma movimentação popular de toda a comunidade.

FIGURA 15 – Centro Municipal de Educação Infantil



Fonte: Machado (2022).

Na imagem acima temos um Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI) localizado no bairro, sendo um importante equipamento público para o desenvolvimento e aprendizagem das crianças.

FIGURA 16 – Unidades Básicas de Saúde



Fonte: Machado (2022).

Na Figura 16 está retratada a UBS – Posto de Saúde do Bairro Vila Nova, que tem ajudado muitas pessoas no atendimento matinal e noturno e facilitado consultas médicas aos moradores.

4.3 RELATOS DOS MORADORES

Nas seções a seguir estão registrados relatos de vidas de moradores do bairro Vila Nova que estão passando por um processo de regularização fundiária.

4.3.1 História sobre uma moradora da Vila Nova

Em conversa com o Sr. José³, que trabalha no escritório da Terra Nova, soube da história da Dona Maria, que havia vendido sua casa na cidade onde morava e desejava comprar uma casa na praia para morar. Ela estava procurando uma casa no bairro Vila Nova e encontrou uma placa de venda de terreno.

Então, conversou com o proprietário da casa sobre o valor e o documento do imóvel. Porém, de má-fé, ele falou para ela que estava tudo certo quanto à legalização do terreno, mas que demoraria um pouco.

O proprietário da casa falou para a Dona Maria que estava com pressa de vender a casa para ir embora da cidade. Então, o negócio foi feito às pressas, tendo ela pago toda a quantia pedida e recebido um contrato de compra e venda no cartório. Depois de um tempo, Dona Maria foi ao escritório da Terra Nova e descobriu que havia um valor alto em débito a pagar, o qual não havia sido mencionado pelo antigo proprietário da casa.

O antigo proprietário informou à Dona Maria que pagou uma boa parte das mensalidades para a Terra Nova, entretanto, não comentou que o valor devido era alto, algo em torno de R\$ 40.000,00.

Ao ter conhecimento sobre essa dívida, Dona Maria começou a chorar e falou para o Leonardo que não saberia o que fazer, porque o dinheiro que ela aplicou na compra do imóvel era tudo o que ela possuía. O Sr. José sugeriu à Dona Maria que procurasse negociar com a Terra Nova, para pagar conforme sua condição financeira, de forma parcelada.

³ Foram utilizados pseudônimos.

A Terra Nova tem procurado orientar os moradores a resolver situações como essa e receber o documento de propriedade do registro de imóveis, principalmente os que não possuem condições financeiras para pagar as dívidas.

4.3.2 Relato do Senhor Pedro

O senhor Pedro⁴ relatou que seu irmão não quis negociar com a Terra Nova, preferindo tentar fazer o usucapião. No entanto, mesmo já sabendo da situação, passou por um processo de homologação do acordo judicial.

Mesmo assim, o seu irmão procurou um escritório de advocacia para conseguir fazer a regularização do seu lote, mas não deu certo.

4.3.3 Relatos de moradores cansados de promessas

Os moradores estão cansados das promessas de candidatos a cargos políticos, principalmente prefeitos e vereadores, que após as eleições não têm cumprido o que é prometido. O local já passa por um processo de regularização fundiária, então, a única solução é negociar o lote com a Cooperativa Terra Nova. Os que pagaram receberam o registro do imóvel.

4.3.4 Relato da Presidente Associação dos Moradores da Vila Nova

Fui à Associação para conversar com a presidente da AMVN e entender os conflitos que estão ocorrendo com a Terra Nova.

A presidenta relatou que a Cooperativa Terra Nova teria prometido ajudar os moradores a regularizar os seus imóveis, principalmente os que não têm condições de pagar ou os que estão com o carnê do imóvel atrasado, bem como se comprometeu a visitar cada morador e ver a condição financeira de cada qual.

Porém, a presidenta contextualizou que isso não está acontecendo e questionou o porquê não é realizada uma reunião na Associação com todos os moradores a fim de viabilizar que cada um possa pagar o carnê com valores justos, conforme a condição financeira de cada família.

⁴ Foi usado um nome fictício por uma questão ética.

Na oportunidade dessa visita, deixei folhas relacionadas a esta pesquisa para os moradores responderem.

4.3.5 Relato do representante da Terra Nova

Foi feita uma entrevista com o Sr. José, funcionário da Terra Nova. Ele respondeu o questionário, mas explicou que não poderia informar os dados dos moradores que já pagaram o imóvel, e sim disponibilizar apenas os dados que estão no site da cooperativa. Ele relatou também que estava com dificuldades de negociar com os moradores com mais idade; os que não conseguiam pagar em dia podiam renegociar as parcelas atrasadas.

Alguns moradores relataram que a maior dificuldade é negociar os terrenos. A maioria das respostas apontou que o valor cobrado é muito alto e, por isso, os moradores não têm condição financeira de pagar. Atualmente, foi comunicado que no dia 21 de agosto de 2023 o posto de atendimento de Matinhos-PR foi fechado.

Assim, para o atendimento, é necessário entrar em contato via telefone⁵ ou comparecer à Central de Atendimento, que fica na cidade de Curitiba-PR⁶, o que está dificultando às pessoas o acesso a esse serviço.

4.3.6 Breve História da Terra Nova Regularizações Fundiárias

Segundo o perfil da cooperativa Terra Nova no site *LinkedIn*, a Terra Nova Regularizações Fundiárias é a primeira empresa social no Brasil especializada em mediação de conflitos humanos para a Regularização Fundiária de Interesse Social em áreas urbanas ocupadas irregularmente, garantindo que a propriedade cumpra a sua função social.

Terra Nova (2001) destaca que respeitando o ordenamento jurídico, as diretrizes urbanísticas e ambientais ditadas pela legislação vigente e os órgãos públicos fiscalizadores, faz a mediação entre proprietários e ocupantes nas questões envolvendo regularização fundiária, resolvendo pacificamente conflitos relacionados à posse da terra, permitindo que as famílias moradoras do local obtenham por

⁵ Telefone (41) 99977-1393.

⁶ Endereço: avenida Sete de Setembro, 4979, sala 09, bairro Batel. Atendimento exclusivo mediante agendamento.

esforço próprio o título de propriedade dos lotes onde vivem e os proprietários sejam indenizados pela perda da propriedade.

FIGURA 17 – Logomarca da Terra Nova



Fonte: Site da Terra Nova

4.4 BASE DE DADOS GEORREFERENCIADA

Para fazer a base de dados, foi necessário realizar o levantamento dos dados físicos e geográficos, como por exemplo: nome do local, endereço e as coordenadas de latitude e longitude. Tais dados foram organizados com a utilização da ferramenta computacional *LibreOffice Calc*.

FIGURA 18 – Base de dados na planilha eletrônica

Vila Nova Matinhos - PR.ods - LibreOffice Calc

Arquivo Editar Exibir Inserir Formatar Estilos Planilha Dados Ferramentas Janela Ajuda

Liberation Sans 10 pt N I S A B C D E F G

| 1 | A | B | C | D | E | F | G |
|----|--|-------------------------|---|--------------------------|--|------------------------|----------|
| 1 | Nome do local | Endereço | Atividades que são realizadas no local | Tipo de pavimento da rua | Quantidade de pavimentos da construção | Material da construção | Data |
| 2 | CMEJ José W. Mendes | Rua Santa Catarina | Auxilia no desenvolvimento das crianças | Asfalto | 1 | Alvenaria | 06/12/21 |
| 3 | Igreja Adventista | Rua Santa Catarina | Reunião, congregação | Asfalto | 2 | Alvenaria | 06/12/21 |
| 4 | Igreja Caminho da Verdade | Rua Novo Horizonte | Reunião, congregação | Asfalto | 1 | Alvenaria | 06/12/21 |
| 5 | Associação Dos Moradores da Vila Nova | Rua Bom Sucesso, 216 | Planejar ações para melhorar a vida no bairro | Asfalto | 1 | Alvenaria | 06/12/21 |
| 6 | Igreja Amar | Rua Realeza | Reunião, congregação | Asfalto | 1 | Alvenaria | 06/12/21 |
| 7 | UBS Vila Nova | Rua Santa Catarina | Realizar o cuidado em saúde da população | Asfalto | 1 | Alvenaria | 06/12/21 |
| 8 | Complexo Educacional Francisco Do Santos | Rua Rio Negro, s/n | Ensino fundamental | Asfalto | 2 | Alvenaria | 06/12/21 |
| 9 | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | |
| 11 | H | I | J | K | | | |
| 12 | 1 | Nome do cadastrador | Observações | Latitude | Longitude | | |
| 13 | 2 | Jaques Fabrício Machado | Excelente Infraestrutura | -25,83774 | -48,551308 | | |
| 14 | 3 | Jaques Fabrício Machado | Tem um formato Tradicional | -25,837265 | -48,551102 | | |
| 15 | 4 | Jaques Fabrício Machado | Tem uma forma rustica | -25,836782 | -48,549454 | | |
| 16 | 5 | Jaques Fabrício Machado | Precisa de mais divulgação | -25,836782 | -48,549454 | | |
| 17 | 6 | Jaques Fabrício Machado | Aspecto moderno | -25,833637 | -48,547974 | | |
| 18 | 7 | Jaques Fabrício Machado | Falta ter mais médicos | -25,83337 | -48,55011 | | |
| 19 | 8 | Jaques Fabrício Machado | Tem uma cancha inacabada | -25,831146 | -48,54808 | | |
| 20 | | | | | | | |
| 21 | | | | | | | |
| 22 | | | | | | | |
| 23 | | | | | | | |
| 24 | | | | | | | |
| 25 | | | | | | | |
| 26 | | | | | | | |
| 27 | | | | | | | |
| 28 | | | | | | | |
| 29 | | | | | | | |

Planilha1

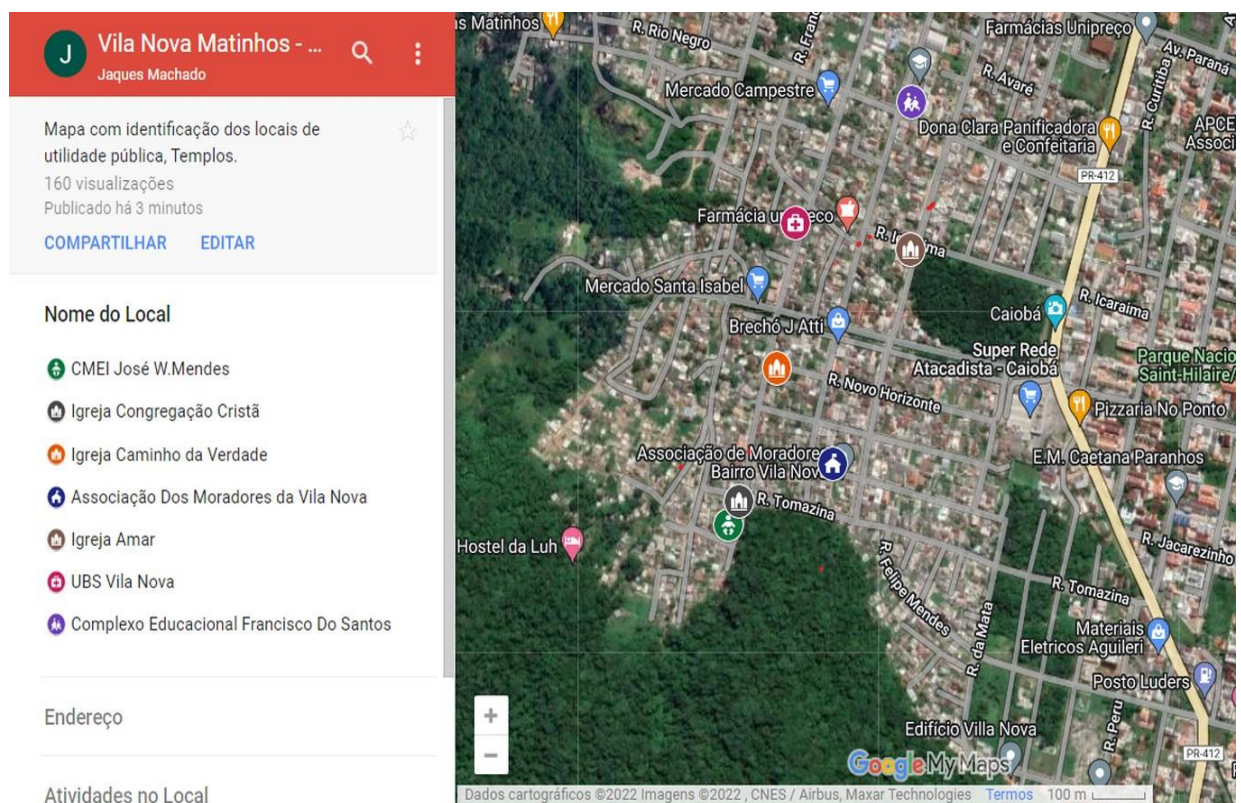
Fonte: Machado (2022).

Para construir a base de dados foi utilizado os aplicativos de acesso livre *LibreOffice Calc*, para construir a planilha eletrônica, e o *GPS Essentials* para *Android*, para a obtenção das coordenadas de latitude e longitude.

4.4.1 Mapa on-line

Foi utilizado o aplicativo *Google My Maps* para a indicação dos pontos de interesse no mapa (com imagem de satélite) do bairro Vila Nova.

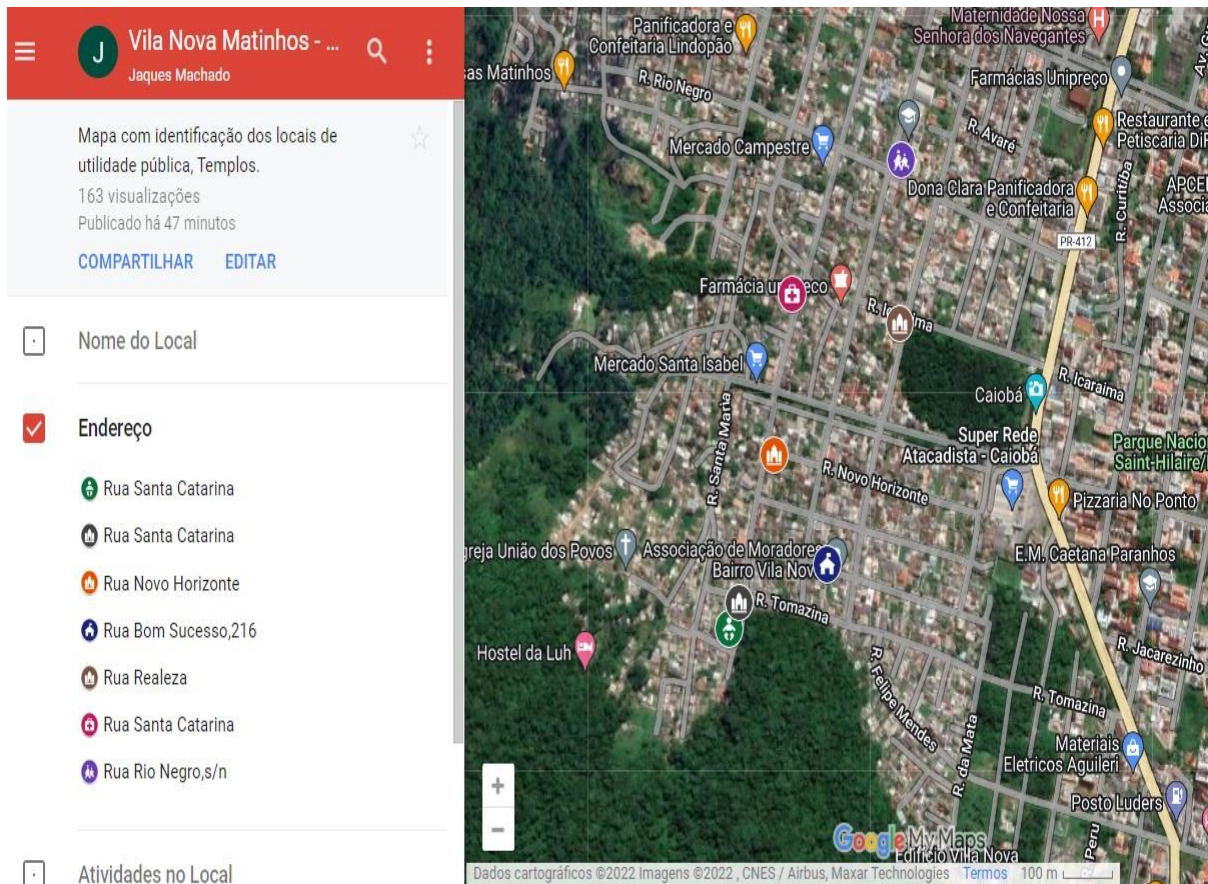
FIGURA 19 – Localização do Centro municipal de Educação Infantil, Unidade Básica de Saúde, Templos Religiosos e Associação de Moradores do Vila Nova



Fonte: Elaborado por Machado a partir do *Google My Maps* (2022).

Disponível em: <https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1srz7zCb6ybW1PstEoNDfqJ6V-iPhNG0&usp=sharing>

FIGURA 20 – Endereço de locais de utilidade pública



Fonte: Elaborado por Machado a partir do *Google My Maps* (2022).

Disponível em: https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1y5uda8rFx3RszWUxpfYFR_7Ri2pXtiz_&usp=sharing

No mapa acima foram indicados locais de interesse público e seus respectivos endereços, para os moradores do bairro conhecerem a localização de dos locais de utilidade pública.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho objetivou apresentar a história da ocupação e urbanização do bairro Vila Nova, na cidade de Matinhos-PR. Tudo começou com famílias que necessitavam de moradia, resultando em uma invasão no local, que só tinha mata e banhado.

Com isso, foi feito um cadastro e realizada uma divisão dos terrenos no local, formando as ruas de acesso com muitas dificuldades. Árvores foram derrubadas com machado e o mato foi cortado com foice, facão e enxada. Para instalar a rede de energia elétrica/iluminação pública e existir uma melhor organização, foi criada a Associação dos Moradores da Vila Nova, com sede própria.

Alguns dos primeiros trabalhos realizados no local foi a canalização das valetas, com a parceria da prefeitura municipal. Isso ajudou a desenvolver o bairro.

Alguns moradores conseguiram legalizar os seus lotes com auxílio da Cooperativa Grupo Terra Nova, que cobrou o metro quadrado mais acessível para cada morador poder regularizar o seu imóvel. No entanto, algumas famílias não acreditaram que seu lote seria legalizado e, assim, não fecharam acordo com a citada cooperativa.

Nesse contexto, deixaram de pagar o valor do metro quadrado, que era mais acessível e hoje, com a atual valorização do local, está mais caro para (re)negociar os valores.

Matinhos-PR é uma cidade turística e a maior parte da população depende da temporada de verão para melhorar a renda. Muitas famílias que vivem no bairro são de baixa renda, não tendo condições financeiras para pagar pela regularização da área em que vivem, de modo que até hoje muitos ainda não possuem o registro de imóvel.

No entanto, há moradores que pretendem regularizar o seu terreno e, portanto, estão em negociação com a Cooperativa Terra Nova. A maioria já paga o IPTU para o município, ajudando o desenvolvimento do local.

O bairro faz divisa com o Parque Nacional de Saint-Hilaire/Lange, que é uma área de preservação ambiental permanente.

A regularização e as obras de melhoria de infraestrutura trouxeram uma boa qualidade de vida para a população do local e os imóveis que já está legalizados,

além de proporcionar segurança jurídica aos proprietários, adquiriram uma ótima valorização.

No início, encontrei muitas dificuldades para escrever este TCC, pois eu estava há mais de uma década sem estudar e a falta do hábito da leitura me atrapalhou bastante.

Felizmente, com ajuda do meu orientador e da equipe da Sepol, gradativamente comecei a realizar pequenas leituras, que me ajudaram a escrever.

A leitura me ajudou a adquirir novas informações e comecei a escrever sobre o relato histórico do bairro Vila Nova, que passa por uma homologação do acordo judicial. Os moradores que pagaram pela área onde vivem já receberam o registro do imóvel.

Com esse contexto, foi aplicado um questionário para os moradores da Vila Nova e para a Cooperativa Terra Nova. Assim, com as informações coletadas, consegui relatar o processo de regularização fundiária do bairro Vila Nova.

REFERÊNCIAS

CARDOSO, Bruna. **O direito à água e luz em ocupações irregulares**: a situação do bairro Vila Nova, Matinhos-PR. 28 f. Monografia (Especialização em Questão Social pela Perspectiva Interdisciplinar) – Universidade Federal do Paraná, Setor Litoral, Matinhos, 2014. Disponível em: <https://acervodigital.ufpr.br/handle/1884/49596?show=full>. Acesso em: 05 maio 2023.

MOURA, Jocsã Araujo. **Regularização fundiária urbana e seus aspectos práticos**: de acordo com a Lei nº 13.465/2017 e com o Decreto nº 9.310/2018. 2019. Disponível em: <https://encr.pw/glu9N>. Acesso em: 17 jan. 2023.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. **Regularização fundiária** – Lei 13.465/2017. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018.

TERRA NOVA. **Projetos Vila Nova Matinhos-PR**. 2017. Disponível em: <https://grupoterranova.com.br/projetos/vila-nova-matinhospr/>. Acesso em: 21 nov. 2021.

TERRA NOVA. **Breve história da Terra Nova Regularizações Fundiárias**. 2001. Disponível em: <http://grupoterranova.com.br>. Acesso em: 13 abr. 2023.

TRIVIÑOS, Augusto Nivaldo Silva. **Introdução em Ciências Sociais**: a pesquisa qualitativa em educação. São Paulo: Atlas, 1987.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
SETOR LITORAL
Curso de Tecnologia em Gestão Imobiliária



APÊNDICE 1 – QUESTIONÁRIO AO GRUPO TERRA NOVA

Matinhos-PR, 10 de setembro de 2021

QUESTIONÁRIO SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BAIRRO VILA NOVA EM MATINHOS-PR

A/C: Grupo Terra Nova

Meu nome é Jaques Fabrício Machado, sou aluno do curso de Tecnologia em Gestão Imobiliária da UFPR Setor Litoral e estou realizando uma pesquisa acadêmica sobre a regularização fundiária no bairro Vila Nova de Matinhos-PR.

O objetivo da pesquisa é encontrar os principais problemas e dificuldades em relação à legalização dos imóveis nesse bairro, de modo a ajudar na solução dos conflitos. A participação de vocês respondendo às questões a seguir é muito importante para a pesquisa.

- 1) Quanto moradores já legalizaram seus imóveis no bairro Vila Nova?
- 2) Quantos negociaram suas dívidas e estão agora pagando novas parcelas?
- 3) Quantos pararam de pagar as parcelas e estão inadimplentes?
- 4) Algum imóvel foi executado judicialmente por causa da inadimplência?
- 5) Está prevista a execução judicial de algum imóvel por causa da inadimplência?
- 6) Aumentou a inadimplência depois que começou a pandemia do Covid-19?
- 7) Quais são as maiores dificuldades na comunicação com os moradores?
- 8) Você gostaria de manifestar alguma opinião?



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
SETOR LITORAL
Curso de Tecnologia em Gestão Imobiliária



APÊNDICE 2 – RESPOSTAS DO GRUPO TERRA NOVA AO QUESTIONÁRIO

Matinhos-PR, 10 de setembro de 2021

QUESTIONÁRIO SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BAIRRO VILA NOVA EM MATINHOS-PR

A/C: Grupo Terra Nova

Meu nome é Jaques Fabrício Machado, sou aluno do curso de Tecnologia em Gestão Imobiliária da UFPR Setor Litoral e estou realizando uma pesquisa acadêmica sobre a regularização fundiária no bairro Vila Nova de Matinhos-PR.

O objetivo da pesquisa é encontrar os principais problemas e dificuldades em relação à legalização dos imóveis nesse bairro, de modo a ajudar na solução dos conflitos. A participação de vocês respondendo às questões a seguir é muito importante para a pesquisa.

1) Quanto moradores já legalizaram seus imóveis no bairro Vila Nova?

São 200 pessoas que já estão com seus terrenos legalizados.

2) Quantos negociaram suas dívidas e estão agora pagando novas parcelas?

3) Quantos pararam de pagar as parcelas e estão inadimplentes?

20% não estão pagando. E não foram tentar renegociar.

4) Algum imóvel foi executado por causa da inadimplência?

Não.

5) Está prevista a execução de algum imóvel por causa da inadimplência?

Não teve. Quando chega nesse termo é feito uma negociação no juiz.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
SETOR LITORAL
Curso de Tecnologia em Gestão Imobiliária



6) Aumentou a inadimplência depois que começou a pandemia do Covid 19?

Sim, bastante.

7) Quais são as maiores dificuldades na comunicação com os moradores?

Tem uns que não gostam de conversa, principalmente as pessoas mais idosas.

8) Você gostaria de manifestar alguma opinião?

A regularização fundiária é muito boa, pois você, com o registro na mão, passa de um posseiro para proprietário. Regularize seu terreno.

Observação: o respondente que representou o Grupo Terra Nova na cidade de Matinhos-PR e respondeu ao questionário é o Sr. Antonio Leandro.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
SETOR LITORAL
Curso de Tecnologia em Gestão Imobiliária



APÊNDICE 3 – QUESTIONÁRIO AOS MORADORES

24 de Setembro de 2021-Matinhos-PR

QUESTIONÁRIO SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BAIRRO VILA NOVA EM MATINHOS-PR

Meu nome é Jaques Fabrício Machado, sou aluno do curso de Tecnologia em Gestão Imobiliária da UFPR Setor Litoral e estou realizando uma pesquisa acadêmica sobre a regularização fundiária no bairro Vila Nova de Matinhos-PR.

O objetivo da pesquisa é encontrar os principais problemas e dificuldades em relação à legalização dos imóveis nesse bairro, de modo a ajudar na solução dos conflitos. A participação de vocês respondendo às questões a seguir é muito importante para a pesquisa.

- 1) Nome completo do morador.
- 2) Dados do contato (endereço completo, telefone e e-mail).
- 3) Quanto tempo você reside na moradia atual?
- 4) Quanto tempo reside no bairro Vila Nova?
- 5) Em qual cidade era sua antiga moradia?
- 6) Foi firmado contrato com a Terra Nova para regularizar a moradia atual? Em caso afirmativo, quem firmou o contrato – você ou o morador anterior?
- 7) Em que ano foi firmado o contrato?
- 8) Qual o valor inicial das parcelas do financiamento do imóvel?
- 9) Você já quitou o financiamento? Em caso afirmativo, já recebeu o documento de propriedade do imóvel?
- 10) Qual o valor atual (ref. 2021) das parcelas do financiamento?


11) Você considera que houve um aumento abusivo nas parcelas?

12) Você conhece algum vizinho ou parente que teve seu imóvel executado judicialmente (tomado pela Terra Nova) por inadimplência (falta de pagamento das parcelas)?

13) A pandemia dificultou o pagamento das parcelas?

Contato: Jaques Fabrício Machado – UFPR Litoral | (41) 9 91X8 82XX

ANEXO I – TERMO DE COMPROMISSO DE ADESÃO AO CONTRATO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



**TERMO DE COMPROMISSO DE ADESÃO
AO CONTRATO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

| | | | | |
|-----------------------------|---|----------------|------------------------|--------------------|
| Loteamento | Quadra | Lote | Metragem | Valor Total |
| VILA NOVA | 03 | | | R\$ |
| Morador | | | Data Nascimento | |
| | | | | |
| Nacionalidade | Est. Civil | CPF | | |
| | | | | |
| Endereço | Número | Bairro | RG | |
| K. Diomara Renato Cunha | | Vila Nova | | |
| Cidade | UF | CEP | | |
| Matinhos | PR | 83.260-000 | | |
| Cônjuge | | | Data Casamento | |
| | | | | |
| Nacionalidade | Regime Casamento | CPF | | |
| | | | | |
| Fone Residencial | Fone Comercial | Celular | RG | |
| | | | | |
| Dia 1º Vencimento | Observação | | | |
| () 10 () 15 (X) 20 () 25 | Preencher todos os campos em letra de forma. 1ª Via Terra Nova, 2ª Via Contratante. | | | |

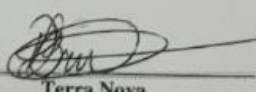
() 12 parcelas de R\$ 2.000,00

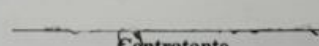
1ª - Através do presente termo, o contratante adere ao Contrato de Adesão à Regularização Fundiária da Área denominada VILA NOVA, descrito no Acórdão Judicial firmado nos autos n.º 1952/05, da Vara Cível da Comarca de Matinhos - Paraná.

2ª - Este documento compromete a participação do contratante que, em caso de desistência, perderá as condições de preço e prazo acertadas no acordo judicial acima citado.

3ª - A contratada, Cavalcanti de Albuquerque Regularizações Fundiárias Ltda. TERRA NOVA, CNPJ n.º 05.162.180/0001-21, se compromete a entregar o instrumento contratual e o carnê de pagamento no prazo máximo de 30 dias.

Matinhos 05, 09, 2005
Local e Data


 Terra Nova


 Contratante

Cavalcanti de Albuquerque Regularizações Fundiárias Ltda. CNPJ: 05.162.180/0001-21
R. Ângelo Stival, 27 - Santa Felicidade - Curitiba - PR CEP: 82400-080
Fone: (41) 3026-6992 - www.terranovalf.com.br

ANEXO II – PROGRAMA MORADIA LEGAL, DO TJ-PR



Prefeitura de Matinhos está em Cmei Gigi Bonatto.
26 de agosto de 2022 · Matinhos · 🌐

Programa Moradia Legal, do TJ-PR, é lançado em audiência pública

Foi lançado em Matinhos nesta quinta-feira (25) o programa de regularização fundiária Moradia Legal, do Tribunal de Justiça do Estado. O lançamento aconteceu em audiência pública, realizada na CMEI Gigi Bonato, no Mangue Seco, com a presença do prefeito Zé da Ecler e do integrante da Coordenadoria do Programa Moradia Legal do TJ-PR, juiz Ricardo Piovesan.

Por meio do Moradia Legal, serão regularizadas áreas consolidadas que são de interesse municipal. Matinhos aderiu ao programa em maio deste ano, com a assinatura do protocolo de intenções e termo de adesão pelo prefeito. À época, Zé da Ecler destacou que com a regularização, mais de 2 mil famílias seriam beneficiadas na cidade. Além disso, o município passaria a receber maior arrecadação com tributos, como o IPTU e o ITBI.

Criado em 2020, idealizado pelo desembargador Abraham Lincoln Merheb Calixto, o Moradia Legal oferece mecanismos para a regularização fundiária de habitações juridicamente vulneráveis. Segundo o Tribunal de Justiça, o objetivo é possibilitar a integração urbana e socioespacial de áreas e de comunidades carentes. O programa busca garantir o direito à moradia; a remoção realizada de acordo com os programas municipais, estaduais ou federais disponíveis às famílias ocupantes de locais de risco ou inapropriados; e o cumprimento da função social da propriedade.

O programa Moradia Legal visa erradicar os assentamentos ilegais existentes no Estado e aprimorar a prestação jurisdicional em processos relacionados às ocupações irregulares. De acordo com o TJ-PR, seu compromisso com a regularização fundiária terá reflexos em ações de infraestrutura, de reassentamentos e na construção de moradias. Isso permitirá que cidadãos usufruam do direito à cidade com dignidade, qualidade de vida e segurança jurídica.

Estiveram no lançamento secretários e diretores da Administração Municipal e representantes do Legislativo. Também participaram integrantes da empresa Propriedade Legal, que será a responsável pelas regularizações fundiárias.

Departamento de Comunicação
Prefeitura de Matinhos

Fonte: Prefeitura de Matinhos (2022).

Disponível em: https://www.facebook.com/186975034978412/posts/1786749455000954/?locale=ms_MY