

PODER JUDICIÁRIO – TJPR – PROGRAMA MORADIA LEGAL
ILMO SENHOR COORDENADOR DO PROGRAMA MORADIA LEGAL

Gabinete do Desembargador Abraham Lincoln Calixto
Supervisor Geral do CEJUSC da Moradia Legal

Assunto: Apresentação do 1º Plano de Trabalho para execução dos serviços no Município de São João do Ivaí – PR.

G.A. ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, nome fantasia “TRIBUTECH”, inscrita no CNPJ sob nº 18.236.979/0001-67, com sede à Avenida Duque de Caxias, nº 882, Ed. New Tower Plaza, Torre I, Sala 605, zona 01, CEP 87013-180, Maringá - Estado do Paraná, representada por sua sócia administradora Adrielly Costa, vem respeitosamente submeter à análise o plano de trabalho elaborado para fins de execução dos serviços no Município de São João do Ivaí – PR, conforme abaixo:

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	5
2. JUSTIFICATIVA	6
3. OBJETIVOS DO PLANO DE TRABALHO	7
4. ESCOPO E ÁREAS DE INTERVENÇÃO.....	8
4.1 LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DO MUNICÍPIO	8
4.2 CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INTERESSE	10
4.3 ANÁLISE AMBIENTAL.....	11
4.3.1 Classificação climática (Köppen)	11
4.3.2 Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Unidades de Conservação	12
4.3.3 Avaliação de Risco Ocupacional.....	14
4.4 CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO E INFRAESTRUTURA EXISTENTE	
4.4.1 Distribuição de energia elétrica.....	15
4.4.2 Abastecimento de água potável.....	16
4.4.3 Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos	16
4.4.4 Conclusão da Caracterização	16
4.5 ESTUDO PRELIMINAR DE DESCONFORMIDADE JURÍDICA	17
4.6 METODOLOGIA E ETAPAS DO TRABALHO	18
4.7 ABORDAGEM E SEQUÊNCIA DAS ATIVIDADES	18
4.8 TRABALHOS A SEREM REALIZADOS.....	18
4.9 CRONOGRAMA PROPOSTO	19
5. EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA.....	20
6. LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA.....	22
7. PRODUTOS E ENTREGAS ESPERADAS	23

7.1	CARTOGRAFIA	23
7.2	CADASTRO SOCIAL	23
7.3	CADASTRO FÍSICO	24
8.	CONCLUSÃO.....	25

1. INTRODUÇÃO

O presente Plano de Trabalho tem como objetivo detalhar as ações e a metodologia para a execução dos serviços de regularização fundiária no município de São João do Ivaí, Paraná, no âmbito do Programa Moradia Legal do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJPR).

Fundada oficialmente em 1961, São João do Ivaí se destaca por sua forte ligação com a agricultura, especialmente com o cultivo de soja, milho e trigo. A cidade tem uma população acolhedora e um ritmo de vida tranquilo, típico de municípios do interior.

Seu nome é uma homenagem a São João Batista, padroeiro local, e o rio Ivaí, que corta a região. Além de sua base agrícola, São João do Ivaí tem investido em setores como o comércio e a prestação de serviços, contribuindo para o desenvolvimento econômico local. Apesar do cenário positivo o município enfrenta um desafio comum a muitas cidades brasileiras: a ocupação urbana irregular.

Esse cenário é reflexo de um crescimento populacional acelerado e, por vezes, desordenado, aliado à ausência de políticas habitacionais eficazes no passado e a dificuldades na regularização de propriedades, como a falta de documentos legais ou transações informais. A informalidade habitacional, muitas vezes ligada a condições socioeconômicas precárias, resulta na ocupação de áreas sem a devida infraestrutura e segurança jurídica.

A iniciativa de regularização fundiária proposta visa mitigar esses problemas, proporcionando segurança jurídica aos moradores e contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável de São João do Ivaí.

2. JUSTIFICATIVA

A regularização fundiária é um pilar essencial para o desenvolvimento municipal e a justiça social. A informalidade na ocupação do solo, presente em grande parte das cidades brasileiras, impacta diretamente a proteção ambiental e a qualidade de vida da população.

A implementação de uma base de dados cadastral cartográfica multifinalitária, continuamente atualizada, é fundamental para o planejamento urbano e a tomada de decisões, garantindo que técnicos municipais tenham acesso às informações necessárias. A qualidade de vida urbana está intrinsecamente ligada à garantia de direitos básicos como moradia digna, saneamento, infraestrutura e acesso a serviços públicos de qualidade, além da segurança jurídica da propriedade.

Adicionalmente, a regularização fundiária contribui para a sustentabilidade ambiental, ao ordenar o crescimento urbano e minimizar impactos negativos como a poluição e a degradação de áreas sensíveis. A informalidade em loteamentos, agravada pela desigualdade social, impede que muitas famílias tenham acesso à moradia digna e formalizada.

Nesse contexto, o apoio aos beneficiários residentes em São João do Ivaí, por meio do Programa Moradia Legal (REURB-S), promovido pelo TJPR, é uma medida crucial. Ele atua como um mecanismo de justiça social, permitindo que os beneficiários formalizem seus bens e contribuindo para que o poder público resolva um problema social que se arrasta por décadas, promovendo o desenvolvimento sustentável da região.

3. OBJETIVOS DO PLANO DE TRABALHO

O objetivo geral deste plano é apresentar a metodologia e as ações para a regularização fundiária de núcleos urbanos informais no município de São João do Ivaí, proporcionando segurança jurídica e melhoria das condições de vida dos moradores.

Objetivos Específicos:

- Identificar e mapear núcleos urbanos informais.
- Analisar a conformidade jurídica, ambiental e de risco ocupacional das áreas de interesse.
- Realizar o cadastramento socioeconômico e físico dos proprietários/posseiros.
- Promover a ampla participação e engajamento da comunidade local.
- Garantir a formalização e registro individualizado das propriedades.
- Contribuir para a valorização dos imóveis, o aumento da arrecadação municipal e o desenvolvimento urbano ordenado.

4. ESCOPO E ÁREAS DE INTERVENÇÃO

O projeto de regularização fundiária se concentrará em um núcleo urbano específicos no município de São João do Ivaí, reconhecidos pela sua histórica informalidade e necessidade de intervenção. A abordagem será gradual e organizada por setores para otimizar a gestão e a abrangência.

4.1 LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DO MUNICÍPIO

São João do Ivaí está localizado na região central do estado do Paraná, pertencente à Mesorregião Norte Central Paranaense. O território do município é caracterizado por relevo levemente ondulado e é atravessado por diversos cursos d'água, com destaque para o Rio Ivaí, que influencia diretamente sua formação territorial e dá nome à cidade.

São João do Ivaí faz limite com municípios como São Pedro do Ivaí, Jardim Alegre, Bom Sucesso e Lidianópolis, sendo acessado principalmente por rodovias estaduais que facilitam o transporte regional.



Figura 1. Mapa de localização do município de São João do Ivaí-PR.

Fonte: Tributech 2025.

4.2 CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INTERESSE

O plano de trabalho estima que os núcleos urbanos-alvo contemplam, aproximadamente, 270 imóveis devidamente edificados e integrados à infraestrutura urbana.

Núcleo urbano a ser trabalhado:

- **Luar**

A estimativa inicial de imóveis a serem beneficiados diretamente pelo programa é de **270 imóveis**, distribuídos da seguinte forma:

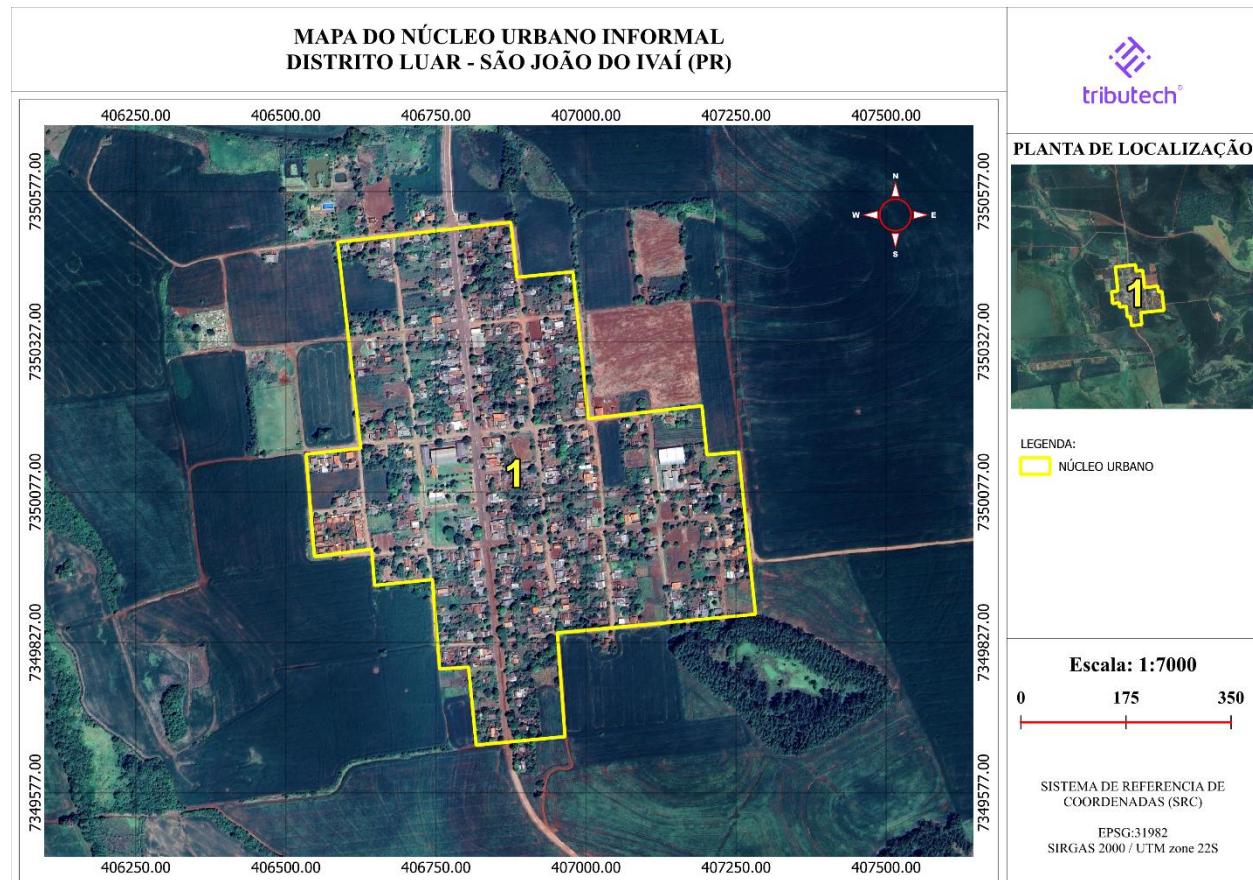


Figura 2. Mapa do núcleo urbano 1 – Luar no Distrito de Luar.
Fonte: Tributech 2025.

É fundamental compreender que o número total de imóveis existentes em um núcleo urbano não corresponde, necessariamente, ao número de imóveis a serem regularizados pelo programa. Isso ocorre porque parte desses imóveis já possui situação jurídica regularizada, estando devidamente registrados em nome de seus proprietários. Em alguns casos, o loteamento original foi aprovado e registrado, mas, devido a fatores como o encerramento das atividades da loteadora, ainda existem imóveis em nome da empresa ou sem possibilidade de transferência por escritura pública.

Nessas situações, apenas os imóveis com pendências documentais são contemplados pela regularização, o que justifica a diferença entre o total existente e o total efetivamente regularizado.

4.3 ANÁLISE AMBIENTAL

4.3.1 Classificação climática (Köppen)

A classificação do clima é realizada pelo sistema Köppen, baseado na vegetação, temperatura e pluviosidade, apresenta um código de letras que designam grandes grupos e subgrupos climáticos, além de subdivisões para distinguir características de temperatura e pluviosidade (TREWARTHA & HORN, 1980). Sendo assim, o clima em São João do Ivaí foi classificado como Cfa - Clima subtropical, com verões quentes, geadas pouco frequentes e tendência de concentração das chuvas nos meses de verão, contudo sem estação seca definida.

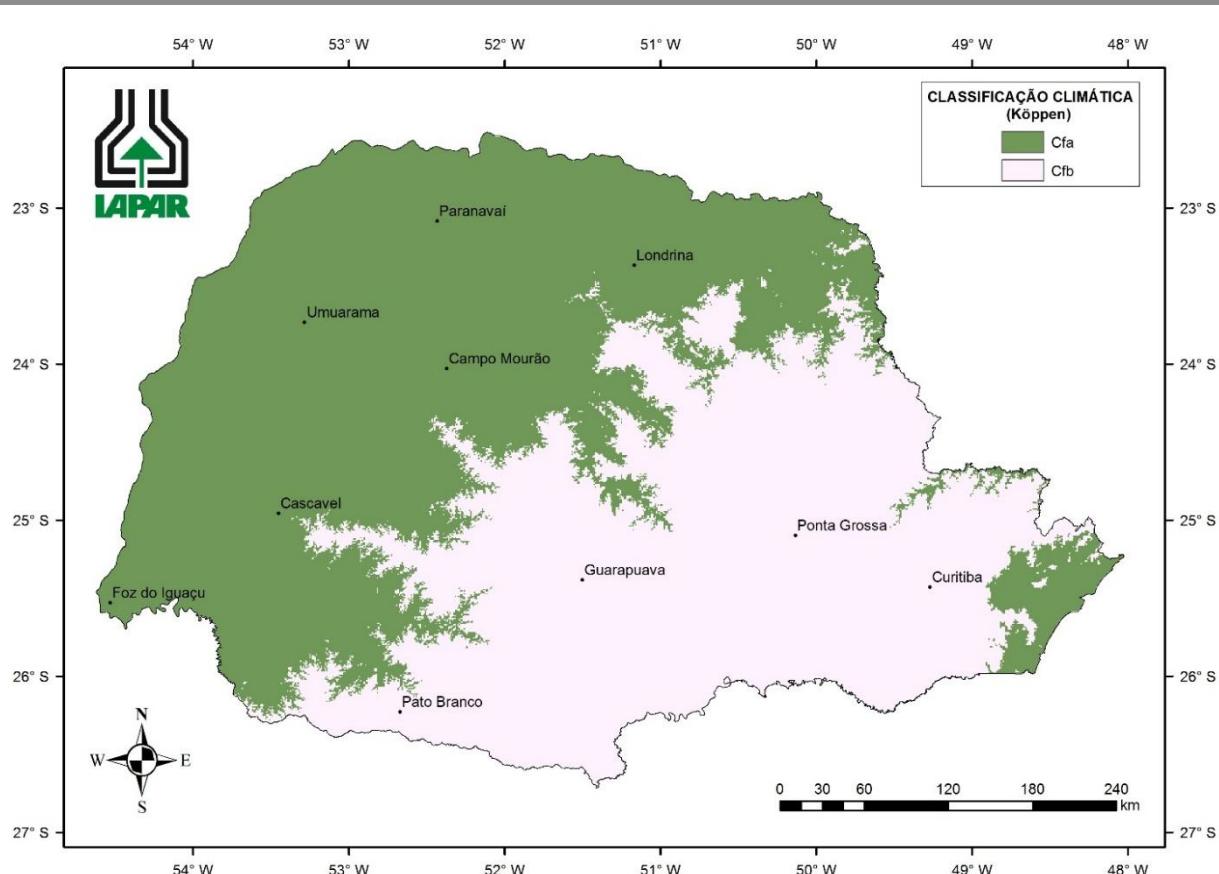


Figura 5. Mapa da classificação climática Köppen-Geiger do Paraná.
Fonte: IAPAR (2025).

4.3.2 Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Unidades de Conservação

Foi realizado um estudo ambiental para identificar Áreas de Preservação Permanente (APPs) e corpos hídricos, utilizando dados do SICAR (Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural) e do FBDS (Fundação Brasileira para o Desenvolvimento Sustentável).

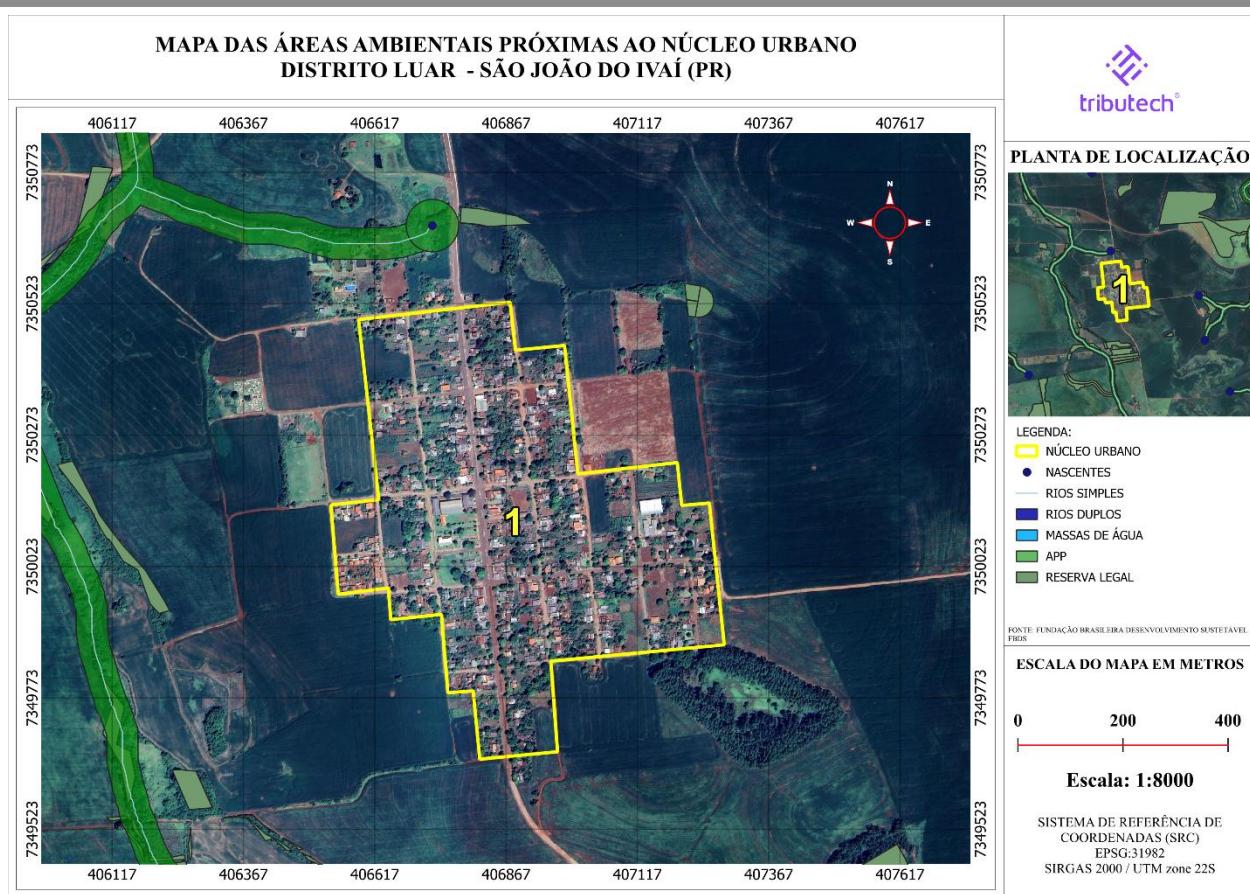


Figura 6. Mapa contendo as APP e Reservas legais.

Fonte: FBDS e SICAR 2025.

Elaboração: Tributech 2025.

Conforme a análise dos mapas, identificou-se que parte dos imóveis está situada em APP. Em atenção às diretrizes do Provimento Conjunto nº 02/2020, eventuais imóveis inseridos nessas áreas, caso adiram ao programa, poderão ter sua regularização cancelada. Os imóveis que não adentram tais áreas e atendem aos requisitos para regularização poderão ser contemplados.

4.3.3 Avaliação de Risco Ocupacional

Um estudo técnico sobre risco ocupacional foi conduzido com base nos parâmetros da Lei Federal 6766/79, que estabelece que a declividade ideal para loteamentos urbanos deve ser menor que 30%. Os dados do COPERNICUS GLOBAL DSM indicam que a maior parte do território em estudo varia entre 0% e 15% de declividade.

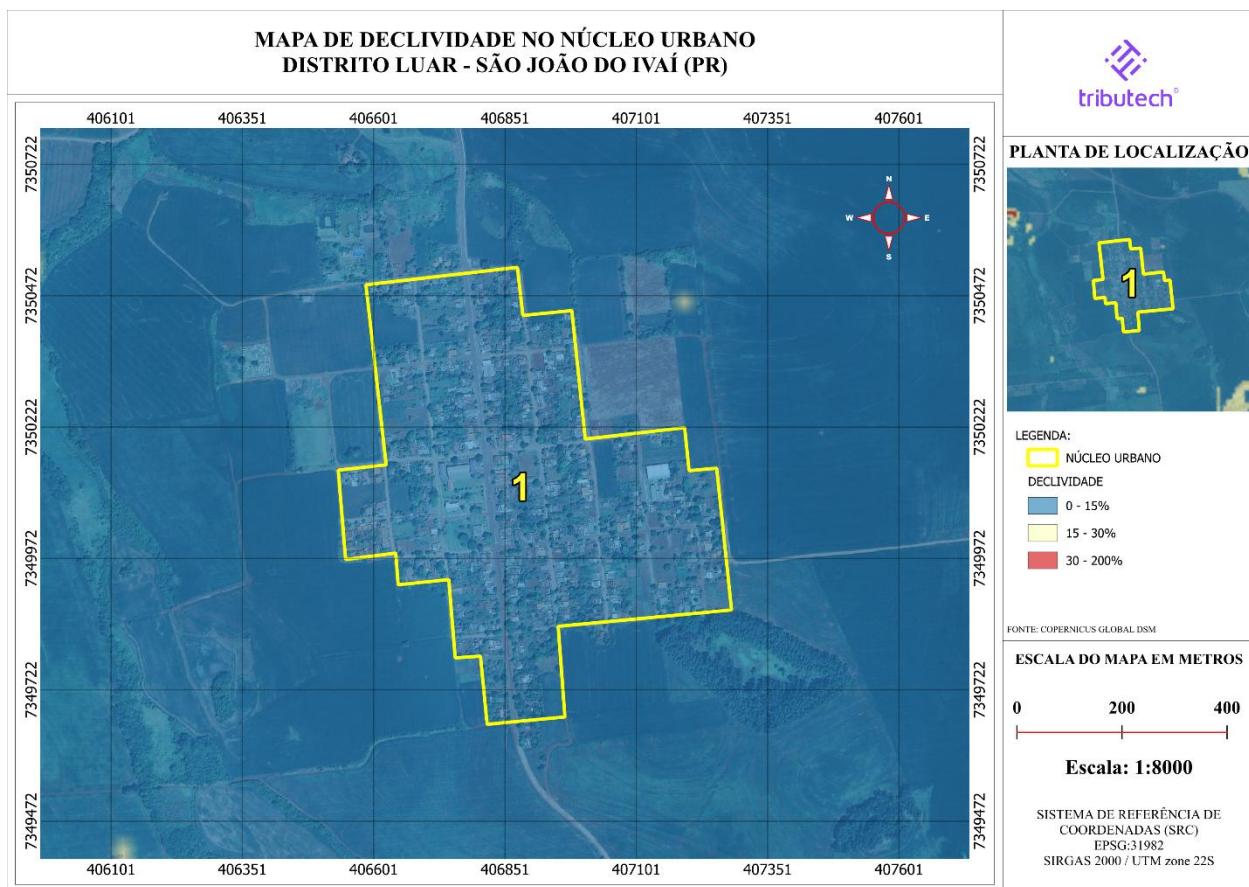


Figura 9. Mapa de declividade.

Fonte: COPERNICUS GLOBAL DSM.

Elaboração: Tributech 2025.

Considerando que as áreas de interesse não apresentam declividade superior a 15% e que inexistem áreas consideradas de risco, a localidade é considerada passível de urbanização e regularização, em conformidade com a legislação.

4.4 CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO E INFRAESTRUTURA EXISTENTE

As áreas dos núcleos urbanos em questão já contam com infraestrutura essencial:

4.4.1 Distribuição de energia elétrica

A rede de iluminação pública da COPEL está devidamente instalada e presente em todas as áreas dos núcleos urbanos.

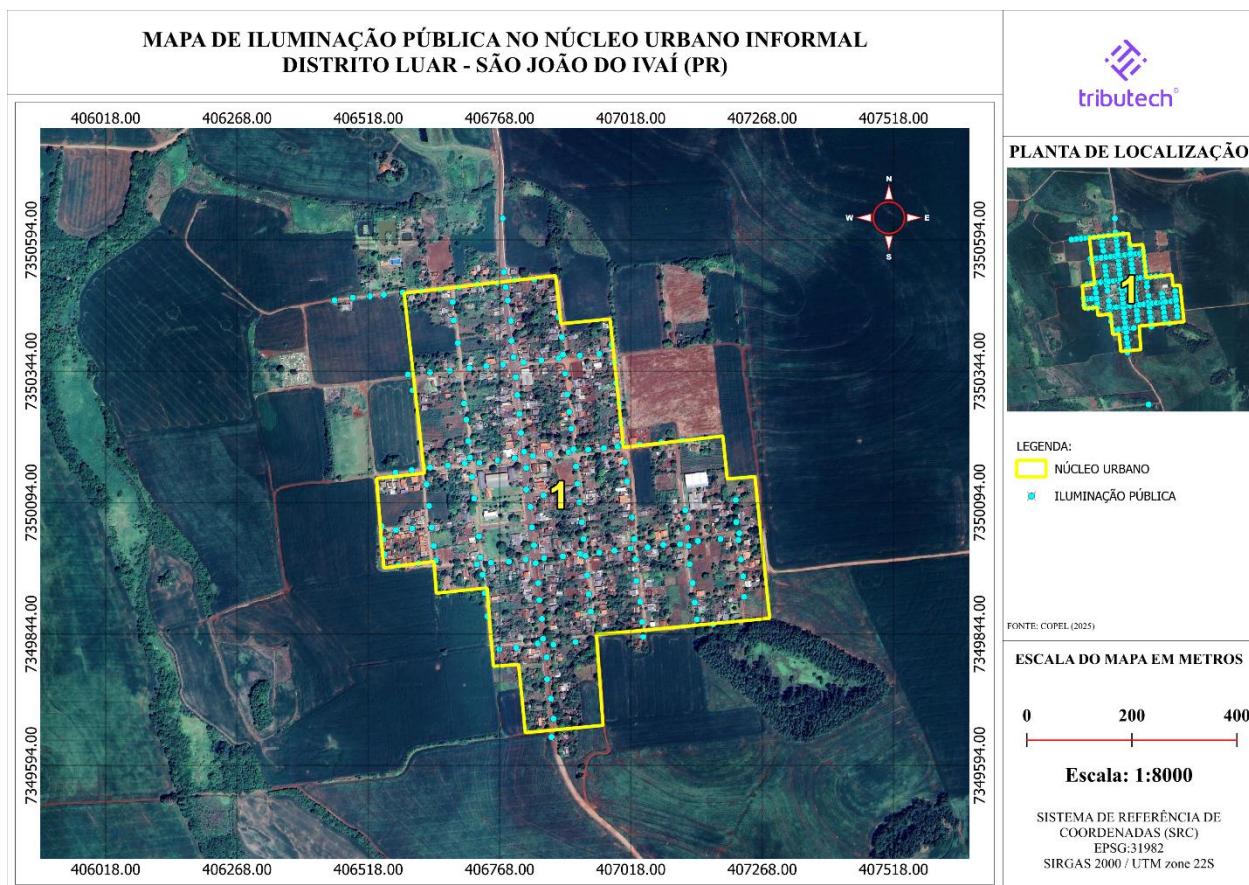


Figura 12. Mapa de iluminação pública.

Fonte: COPEL 2025.

Elaboração: Tributech 2025.

4.4.2 Abastecimento de água potável

Em relação a rede de abastecimento de água potável, o município possui o serviço sobre a concessão da SANEPAR – Companhia de Saneamento do Paraná. Essa rede distribui água potável para a área dos núcleos urbanos. Sendo que, de acordo com o SNIS 2021, 99% da população urbana do município é atendida pelo abastecimento de água.

4.4.3 Limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos

De acordo com a prefeitura, o município atua diretamente na prestação do serviço de coleta de resíduos sólidos urbanos, disponibilizando pessoal e equipamentos próprios. E a população presente nos núcleos urbanos são atendidas por esse serviço.

4.4.4 Conclusão da Caracterização

Após estudos realizados e apresentados neste plano de trabalho, a localidade indicada pela municipalidade com interesse na realização da Regularização Fundiária pelo Programa Moradia Legal, está em conformidade com as diretrizes expostas pelo Provimento Conjunto nº 02/2020, e ostenta a presença integral de todos os dispositivos de infraestrutura necessários. A análise foi efetuada com rigor, embasada informações verídicas, de modo a identificar quaisquer informações que pudesse comprometer a adequação da área, as quais seriam prontamente comunicadas e indicadas.

Neste teor, além das informações prestadas neste Plano de Trabalho, em anexo a Ação de Regularização Fundiária a ser proposta perante a competente Vara de Registros Públicos competente, será colacionado o Termo de Constatação expedido pelo departamento de Engenharia municipal, o qual atesta a existência das infraestruturas existentes.

4.5 ESTUDO PRELIMINAR DE DESCONFORMIDADE JURÍDICA

A irregularidade documental em núcleos urbanos irregulares representa um desafio significativo aos entes municipais que, desprovidos de equipe técnica qualificada, não possuem condições de arcar e conduzir um procedimento de regularização fundiária.

A ausência ou inadequação de documentação legal adequada continua gerando insegurança jurídica e dificulta o acesso a serviços básicos e direitos essenciais para os moradores que ali residem.

A medida aqui requerida, apresenta uma solução, ou ao menos, demonstra um enorme avanço na transformação urbanística e jurídica da localidade. Sabendo-se dessas premissas, além, da estrita necessidade de o Poder Público Municipal provocar mecanismos de regularização fundiária de áreas irregulares, o Município de São João do Ivaí, aderiu ao presente instrumento a fim de trazer aos ocupantes melhores condições de vida, permitindo que se sintam mais seguros e integrados à cidade em que vivem.

O crescimento exponencial dos Municípios Paranaenses se deu grande parte em razão do êxodo rural, o que fez com que diversos loteadores e incorporadores, colonizassem áreas ocupadas, iniciando-se as cidades. No Município de São João do Ivaí não foi diferente, 1954, a Sociedade Territorial Ubá, foi responsável por implementar a “Cidade de Luar”, hoje, distrito do município. Inicialmente, após a implementação do loteamento, os imóveis eram definitivamente transferidos aos efetivos proprietários, contudo, diversos outros imóveis ainda permaneceram em propriedade da loteadora.

A implementação do Programa Moradia Legal se mostra ideal para solucionar a irregularidade da sede municipal, que perdura a anos sem uma efetiva solução.

4.6 METODOLOGIA E ETAPAS DO TRABALHO

A execução dos serviços será conduzida de forma organizada e sequencial, visando a gestão eficiente e a abrangência progressiva na regularização dos lotes.

4.7 ABORDAGEM E SEQUÊNCIA DAS ATIVIDADES

Considerando o potencial número de imóveis a serem regularizados, a abordagem será gradual, segmentada por setores. Um aerolevantamento inicial será realizado, gerando uma imagem georreferenciada, que auxiliará no atendimento e no levantamento topográfico subsequente.

4.8 TRABALHOS A SEREM REALIZADOS

Para a regularização fundiária, serão realizadas as seguintes atividades:

1. Mapeamento e Levantamento:

- Mapeamento e levantamento do núcleo urbano informal, verificando o enquadramento dos lotes nos requisitos do Programa Moradia Legal.
- Elaboração do Plano de Trabalho e estudos ambientais para áreas de risco e APPs.

2. Engajamento e Cadastramento:

- Ampla divulgação do programa através de redes sociais, rádio local e visitas.
- Realização de audiência de lançamento do programa.

- Cadastramento dos proprietários/posseiros após aprovação do plano de trabalho.
- Verificação documental individualizada de cada contribuinte.
- Convocação para apresentação de documentos faltantes e esclarecimentos.

3. Regularização e Análise Jurídica:

- Elaboração e pedido de publicação de legislação específica, quando pertinente.
- Pareceres jurídicos.
- Revisão documental.
- Atuação e mediação em situações de conflito.

4. Levantamento Técnico e Georreferenciamento:

- Vistorias *in loco* para marcação dos vértices de cada lote (se necessário).
- Georreferenciamento de todos os imóveis, elaboração das plantas e memoriais descritivos.

5. Finalização e Protocolo:

- Elaboração do relatório final.
- Distribuição da ação judicial.

4.9 CRONOGRAMA PROPOSTO

Estima-se que a execução dos serviços será concluída no prazo de até **180 (cento e oitenta) dias**, contados do início efetivo das atividades, encerrando-se com o protocolo da respectiva ação judicial. O cronograma será detalhado em fases específicas, considerando a complexidade e a volumetria de cada etapa.

5. EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA

A G.A. ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA (TRIBUTECH) contará com uma equipe multidisciplinar e especializada para a execução do plano de trabalho, garantindo a expertise necessária em todas as frentes do projeto. A equipe principal inclui, sem prejuízo da participação de outros profissionais:

- I.**ADRIELLY COSTA**, advogada com especialidade em Direito Tributário; especialidade em Licitações e Contratos administrativos, inscrita na OAB/PR nº 53.957, inscrita no CPF nº 016.286.301-24 e portadora do RG nº 1628837-8;
- II.**ANA JÚLIA REGINALDO FÁBREGA**, arquiteta urbanista, inscrita no CAU/PR nº A275736-2, CPF nº. 091.228.299-11, e portadora do RG nº 14.116.646-8;
- III.**ANDRESSA SATIE ITO FUJIWARA**, advogada com especialidade em Direito Público com ênfase na Administração Pública, inscrita na OAB/PR nº 65.329, inscrita no CPF nº 059.507.719-66 e portadora do RG nº 9.988.238-7;
- IV.**CARLOS EDUARDO VALENTIN WARKEN**, advogado inscrito na OAB/PR nº 122.617, inscrito no CPF 114.474.299-40, portador do RG nº 14167106-5;
- V.**CHRISTIANE FONTANA**, tecnóloga em gestão pública, inscrita no CPF nº. 784.542.129-49, e portador do RG nº.5.430.826-4;
- VI.**DANIEL CABELLEIRA BOM**, engenheiro civil com especialidade em Georreferenciamento de Imóveis Rurais, especialidade em Vants e Drones: Legislação, Planejamento e Aplicações; RNP nº 1719831335, inscrito no CREA/PR nº 192204/D, inscrito no CPF nº 107.310.889-99 e portador do RG nº 12.673.413-1;
- VII.**GUSTAVO ARGUELHO**, inscrito no CPF nº 005.268.501-24 e portador do RG nº 00.141.272-0;
- VIII.**GUSTAVO HENRIQUE FERREIRA GOMES**, engenheiro civil, inscrito no CREA/PR nº. 177406/D, CPF nº. 001.311.911-79, e portador do RG nº 12.313.094-4;

- IX. LEANDRO LUIZ BARCO**, administrador com especialidade em MBA em Economia Empresarial, inscrito no CRA – PR sob o nº 31.767, inscrito no CPF sob o nº 878.550.209-00 e portador do RG nº 5.952.925-0;
- X. LUCIANA GOMES RUIZ BOLIGON**, arquiteta e urbanista, inscrita no CAU/PR nº A47138-0, inscrita no CPF nº 023.647.649-12 e portadora do RG nº 6.235.129-2;
- XI. MATHEUS HENRIQUE JUVENASSO**, inscrito no CPF nº 090.501.029-99, portador do RG nº 12.969.389-4;
- XII. RAFAELA BELO PEREIRA**, bacharel em direito com especialidade em Direito Imobiliário e Previdenciário, inscrita no CPF nº 109.937.019-14;
- XIII. SILVIO ROGERIO MILARE DE SOUZA**, contador, inscrito no CRC – PR sob o nº 046767/O-05, inscrito no CPF nº 026.447.949-19 e portador do RG nº 7.584.940-0;
- XIV. VERONICA FAZOLIM KOGA**, tecnóloga em gestão pública com especialização em gestão pública, inscrita no CPF nº 745.696.279-00 e portadora do RG nº 5015406-8.

6. LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA

O projeto se fundamenta e observa rigorosamente as legislações federal, estadual e municipal pertinentes à regularização fundiária e urbanismo:

- Lei Federal nº 6.766/1979 – Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano;
- Lei Federal nº 10.257/2001 – Institui o Estatuto das Cidades;
- Lei Federal nº 12.651/2012 – Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa- Novo Código Florestal Nacional;
- Lei Federal nº 13.465/2017 – Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;
- Decreto Federal nº 9.310/2018 - Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana;
- Lei complementar municipal nº 11993/2018 – Perímetro Urbano.

7. PRODUTOS E ENTREGAS ESPERADAS

Os produtos e entregas decorrentes deste plano de trabalho visam não apenas a regularização dos imóveis, mas também a promoção da inclusão social e o desenvolvimento sustentável do município. Serão elaborados projetos específicos para atender às necessidades diagnosticadas:

7.1 CARTOGRAFIA

- Levantamento Planialtimétrico Georreferenciado Cadastral;
- Imageamento aéreo;
- Planta apontando as confrontações das áreas objeto de regularização para atualização na base imobiliária;
- Confecção de planta do sistema viário, quadras e lotes;
- Confecção dos memoriais descritivos georreferenciados de quadras e lotes;
- Elaboração de planta com áreas de preservação permanente, áreas de risco (se houver) e áreas degradadas para recuperação ambiental (se houver);
- Elaboração de memoriais individuais de cada propriedade.

7.2 CADASTRO SOCIAL

Com a função de fornecer parâmetros e dados de avaliação socioeconômica da região, os quais são realizados da seguinte maneira:

- Aplicação de questionário socioeconômico para identificação das famílias;
- Coleta de dados e documentos pessoais das famílias;
- Inserção das informações e dados no Sistema de Informações Geográficas.

7.3 CADASTRO FÍSICO

- Mapa de identificação e delimitação de lotes e domicílios, para poder confrontar cada família com seu respectivo lote;
- Coleta e digitalização das documentações;
- Introdução dos dados no Sistema de Informações Geográficas;
- Relatório de lotes das famílias que residem em áreas de preservação permanente ou áreas de risco (se houver).

8. CONCLUSÃO

A conclusão bem-sucedida dos trabalhos propostos neste plano de trabalho resultará na comprovação e reconhecimento do real proprietário dos imóveis, assegurando-lhes a tão necessária segurança jurídica. Este é um passo fundamental para garantir a dignidade aos moradores de São João do Ivaí, que há décadas convivem com a informalidade.

Além do benefício direto às famílias, a regularização fundiária trará consequências positivas para o município como um todo, incluindo:

- **Valorização dos imóveis:** Com a segurança jurídica, as propriedades tendem a se valorizar no mercado.
- **Aumento da arrecadação de impostos:** A formalização das propriedades permite a arrecadação justa de tributos, que podem ser revertidos em serviços e infraestrutura.
- **Crescimento e desenvolvimento ordenado do município:** A regularização contribui para um planejamento urbano mais eficaz e um crescimento sustentável.

O Programa Moradia Legal em São João do Ivaí representa, portanto, um avanço significativo na resolução de um problema social complexo, transformando a realidade de centenas de famílias e impulsionando o desenvolvimento socioeconômico e ambiental da região.

Maringá - PR, 14 de agosto de 2025.

<p>ADRIELLY COSTA:01628630124 8630124</p> <p>Assinado de forma digital por ADRIELLY COSTA:01628630124</p> <p>Dados: 2025.08.14 10:35:56 -03'00'</p> <p>G. A. ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA CNPJ nº 18.236.979/0001-67 Adrielly Costa – Sócia administradora C.P.F.: 016.286.301-24 R.G.: 1.628.837-8 SSP/MT</p>	<p>18.236.979/0001-67</p> <p>G.A. ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA</p> <p>AV. DUQUE DE CAXIAS Nº 882, SALA 605 NEW TOWER PLAZA, TORRE I CEP 87013-180 MARINGÁ-PR</p>
---	--