

Prezado(a),

## RELATÓRIO TÉCNICO SOCIAL REFERENTE AO NÚCLEO HABITACIONAL “SFAN”

### 1. DEMANDA

A Secretaria de Gestão e Governo solicita amplo estudo social e econômico para compor processo administrativo visando elaborar projeto de lei autorizativo a custear titulações fundiárias e demais valores para regularizar situação financeira da sociedade.

### 2. HISTÓRICO FORMATIVO E FUNDIÁRIO

A Sociedade Farroupilhense de Auxílio aos Necessitados (SFAN) foi fundada em três de maio de 1956, para socorrer os pobres do município, sem distinção de nacionalidade, cor e credo. Sendo declarada de utilidade pública em 1966. Em 1986 foi instituída uma comissão de apoio ao mutirão ao programa de erradicação de sub-moradias da Vila ex-SFAN.

Em 1988, o poder executivo fez a doação da área de terras com 41.922,818m<sup>2</sup> para à Sociedade Comunitária de Habitação Popular, CNPJ: 91.109.165/0001-51, registrada na Comarca de Farroupilha nº 87, fls. 22. Sendo que o núcleo foi urbanizado e registrado na matrícula 12.273 **há mais de 30 anos**, denominado de Núcleo Habitacional da SFAN, conforme Lei Municipal nº 1582/1988, **constituída por 197 lotes**, localizados no Bairro São José, do município de Farroupilha-RS, identificados nas quadras conforme descrito a seguir:

748 (lotes 1 a 17)

749 (lotes 1 a 11, 11-A e 12)

750 (lotes 1 a 19)

751 (lotes 1 a 17)

752 (lotes 1 a 19)

753 (lotes 1 a 12)

754 (lotes 1 a 32)

755 (lotes 1 a 26)

756 (lotes 1 a 16)

757 (lotes 1 a 18)

758 (lotes 1 a 8)

A Sociedade tem a finalidade de suprir a necessidades de habitação do município, realizando construções ou reformas, melhorando a qualidade das habitações da população carente e de baixa renda, **assim como custear documentos necessários à regularização de imóveis**, aos moradores, promovendo assim a decência e exercendo o direito do cidadão que cumpre com seus deveres de possuir seu bem imóvel sob sua titularidade.

A receita é formada por contribuições, auxílios ou subvenções da União, dos Estados e Municípios, ou de pessoas físicas ou jurídicas, públicas ou privadas e de doações e legados de qualquer origem.

Regido pelo Estatuto Social, a entidade, tem seu Conselho Comunitário composto por 5 (cinco) membros, sendo 2 (dois) deles indicados pelo Poder Público e 3 (três) indicados pela Assembleia Geral de Associados.

Consoante a última ata foi a de número 24, datada de 27 de novembro de 2017, o Conselho Comunitário, possui a seguinte formação:

- Presidente – Maristela Fischer (representante do Poder Público)
- Vice-presidente – Reginaldo Barbosa
- Conselheiro – Otília Francisca da Silva Mello
- Conselheiro – Matheus Chieli Capellari (representante do Poder Público)
- Conselheiro – João Adão Rodrigues

Tendo em vista que ocorreram diversas alterações em relação à composição, conforme se cita, a Presidente é servidora inativa, a conselheira Otília faleceu e o servidor Matheus solicitou exoneração em julho de 2022, surge-se a necessidade de realizar a substituição da ocupante de cargo, com isso o art. 14 §1º do Estatuto Social, admite a destituição da pessoa do cargo mediante simples indicação de seu substituo, cumulado com o acolhimento por maioria simples.

Para a substituição, é necessário realizar uma nova assembleia para indicar um novo representante do poder público, que postule o cargo de presidente. Se o aceite for, registrar ata em cartório, pagar as multas por não renovação do certificado digital da presidente; substituir junto à Receita Federal; quitar dívidas contábeis, que em 2023, somavam R\$ 10.000,00; outrossim, sugere-se que, findando as pendências contábeis e fundiárias, dissolva-se a Sociedade Comunitária de Habitação Popular para formar uma associação pelos moradores do núcleo.

## **REPASSES FINANCEIROS**

Realizadas pesquisas nos documentos oficiais do município, foram encontrados repasses financeiros à sociedade em 1968 para a construção de um pavilhão industrial de madeira, conforme Lei Municipal 785/1968; em 1973, foi aberto um crédito adicional de contribuição à SFAN, conforme Decreto 363/1973; pelo Decreto 1898/1989 foi autorizado um crédito adicional suplementar à SFAN núcleo habitacional para implantação de uma extensão de rede de esgoto; através da Lei 2188/1995 o poder público autorizou a proceder à construção de casas “populares” no núcleo para assentar famílias transferidas de área de ocupação irregular; em 2002, através do

Decreto 3601/2002, foi repassado R\$ 5.000,00; em 2003, por meio da Lei 2835/2003, repassado o valor de R\$ 6.000,00; em 2004, R\$ 5.000,00, Lei 2931/2004; em 2005, pela Lei 3066/2005 fora aprovado o valor de R\$ 5.000,00, mas não foi utilizado; em 2006, Decreto 4345/2006, aprovado R\$ 5.000,00 e Lei 3227/2006, com R\$ 5.000,00, mas não utilizados; em 2007, Decreto 4520/2007 e Lei 3314/2007 com aprovação da transferência de R\$ 5.000,00, mas não utilizado; assim seguiu até o ano de 2010 com aprovações, mas sem ser utilizado.

Nos anos de 2011 até 2017 foram repassados valores consideráveis, conforme segue:

2011 - R\$ 160.000,00

2012 - R\$ 154.069,73

2013 - R\$ 210.000,00

2014 - R\$ 360.000,00

2015 - R\$ 110.000,00

2016 - R\$ 66.000,00

2017 - R\$ 14.610,49

Os valores foram repassados por convênios da Prefeitura com a entidade, que efetuava a execução do plano de trabalho dentro do período de vigência do convênio, realizava a prestação de contas, e devolvia valores porventura não gastos ou gastos irregularmente. Os recursos foram utilizados para realizar melhorias habitacionais, contratação de empresas para realizar mão de obra específica na construção de unidades habitacionais, **bem como auxiliar as famílias residentes no Núcleo Habitacional “SFAN”, na emissão de escrituras, pagamentos de taxas e despesas administrativas.**

### **3. CARACTERÍSTICAS DO NÚCLEO “SFAN”**

O núcleo em questão tem o perfil de habitação de interesse social, considerando as diversas configurações da poligonal, como o padrão construtivo das edificações de predominância precária e/ou informais, baseado na frequente solicitação de auxílio de materiais de construção fornecidos pela Secretaria Municipal de Habitação de Interesse Social às famílias residentes e conforme os servidores de aplicativos de mapas na web que fornecem imagens do nível da rua.

O auxílio é fornecido apenas às famílias com renda familiar de até três salários-mínimos, ou seja, é possível estabelecer um padrão de renda familiar não superior a isso, considerando a quantidade de famílias atendidas pelos benefícios habitacionais e assistenciais.

Outro fator é o adensamento excessivo de moradias em todas as quadras, o que resulta em espaços residenciais lotados, o que contribui para infraestruturas precárias, o que prejudica a capacidade espacial para o desenvolvimento adequado. Além disso, o estreitamento viário na poligonal tem um impacto significativo na comunidade, afetando o fluxo de veículos de grande

porte, como o caminhão do corpo de bombeiros, e o congestionamento de veículos, impedindo a passagem dos órgãos de segurança pública. É relevante salientar que a diminuição do fluxo de veículos contribuiu para o aumento da criminalidade, do tráfico de drogas e do uso excessivo de substâncias psicoativas nas vias públicas.

Além disso, durante o estudo para o Plano Local de Habitação de Interesse Social de 2011, os participantes das comunidades elegeram o Bairro São José como um dos loteamentos populares mais inadequados para morar; para os gestores, as piores localizações foram o Bairro Industrial e o Bairro São José.

Em outras palavras, há diversas evidências de que a localidade tem diversas necessidades e problemas sociais e de segurança pública. Além disso, apenas 30 dos 197 lotes foram averbados em nome dos ocupantes, o que só foi possível devido ao custeio realizado pelo poder público por meio de repasse financeiro à sociedade comunitária.

#### 4. PARECER SOCIAL

A possibilidade de repasse de recursos à sociedade comunitária para regularização fundiária terá um impacto positivo na comunidade, como a segurança jurídica aos ocupantes, conferindo-lhes direitos de propriedade legalmente reconhecidos, o acesso a financiamentos habitacionais, a sustentabilidade, a participação comunitária, além de contribuir para o desenvolvimento urbano sustentável e estimular novos investimentos na área regularizada.

Além disso, a regularização fundiária está consoante os princípios do direito à cidade e pode ser uma ferramenta para promover o desenvolvimento urbano de forma equitativa e sustentável.



Documento assinado eletronicamente por **Jorge Cenci, Secretário Municipal**, em 23/11/2023, às 16:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020](#) e [Decreto Municipal nº 7.172, de 11 de maio de 2022](#).

Nº de Série do Certificado:



Documento assinado eletronicamente por **Francieli Machado, Servidor Público Municipal**, em 23/11/2023, às 16:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020](#) e [Decreto Municipal nº 7.172, de 11 de maio de 2022](#).

Nº de Série do Certificado:



A autenticidade deste documento pode ser conferida na [Página de Autenticidade de Documentos](#), informando o código verificador **0287505** e o código CRC **CBCC2BCE**.












11/22/2023 9:37:42 AM

**Legenda:**

**Loteamentos**

- |   |  |   |
|---|--|---|
|  Loteamento              |  Desmembramento           |  Loteamento em Aprovação |
|  Condomínio Residencial |  Fracionamento            |  Loteamento em Execução  |
|   |  Regularização Fundiária |   |

ArcGIS Web Map







Prefeitura Municipal de Farroupilha - Geo Farroupilha







