

Selo de Mérito 2019 - ABC/FNSHDU

Submission Date	2019-07-10 15:55:48
Entidade/Instituição proponente do Projeto (sigla e por extenso)	Companhia de Habitação Popular - COHAB Campinas
Cidade e UF da instituição	Campinas (SP)
Título/Identificação do Projeto (máximo de cinco palavras)	Aplicação de contrapartidas da produção de HIS para a execução da regularização fundiária em Campinas (SP): uma fonte alternativa de recursos
Categoria do Projeto	Projetos, Ações, Planos e Programas voltados para a produção e/ou gestão de HIS
Nome e Cargo do responsável pelo Projeto junto à instituição inscrita:	Vinicius Issa Lima Riverete - Diretor Presidente
E-mail do responsável pelo Projeto	andreasd.prefeitura@gmail.com
Telefone com DDD do responsável pelo Projeto:	(19) 3119-9520
Número do celular com DDD do responsável pelo Projeto:	(19) 99175-0627
Objetivos do Projeto	<p>Objetivo Geral: Criar fontes alternativas de recurso para o financiamento de obras essenciais à regularização fundiária em núcleos que constituem a meta de regularização do município.</p> <p>Objetivos específicos:</p> <ol style="list-style-type: none">1) superar a escassez de recursos para o financiamento das obras necessárias à regularização, para erradicação de riscos e recuperação da salubridade das áreas;2) beneficiar-se da simplificação de processos a partir da criação de novas possibilidades provenientes da Lei nº 13.465 de 2017, e dar celeridade à regularização fundiária no município.
Beneficiários diretos	São beneficiários diretos as 417 famílias, perto de 1700 pessoas, que integram o Núcleo Residencial Jardim Novo Londres, na região Sudoeste do município, e que já receberam as matrículas individuais dos seus lotes depois de 40 anos de ocupação irregular.

Beneficiários indiretos

- O empreendedor que submeteu projeto para a aprovação de um novo empreendimento de produção de unidades habitacionais de interesse social em set/2018. Obteve aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança em nov/2018 e aprovação final do seu projeto em janeiro/2019, tendo assim o seu tempo de mercado atendido;
- Toda a população do entorno do empreendimento que receberá obras de melhorias urbanísticas como: a regularização fundiária de núcleo urbano informal vizinho, ampliação de escola, reforma de unidade de saúde e melhorias nas condições de mobilidade com instalação de pontos de ônibus e sinalização de 5 vias;
- O poder público que assegura transparência, celeridade e responsabilidade nas relações com o investidor privado sem perder o foco na política pública.

Detalhamento do Projeto

No município de Campinas, a maior parte dos núcleos urbanos informais de interesse social estão localizados em áreas que apresentam grandes fragilidades, com riscos ao meio ambiente e à população.

Para que a regularização fundiária seja efetivada nessas áreas são necessárias grandes obras urbanas, como saneamento, macrodrenagem, pavimentação, contenção de taludes e recuperação de áreas degradadas.

Tais condições impunham um desafio maior, qual seja: como se beneficiar das possibilidades introduzidas pela nova lei de regularização fundiária sem o aporte de recursos necessários para o financiamento das obras?

O caminho encontrado apontou para uma possibilidade inicialmente impensada, o alinhamento entre a nova Lei Nacional de Regularização Fundiária, 13.465/2017, e a Lei local de EHS-COHAB, LC 184/2017, que introduziu um novo sistema de aprovação de projetos de habitação de interesse social.

A primeira trouxe a possibilidade de desvincular a execução das obras do registro da regularização fundiária. A segunda, propiciou a fonte de recurso necessário para o atendimento às obras, por meio do instrumento de Estudo de Impacto de Vizinhança - que pode atingir até 5% do custo de produção estimado do empreendimento – e que exige a melhoria do entorno e a mitigação de seus impactos.

Com isso o Empreendimento Alzira Marcondes, composto de 3 torres, com 12 pavimentos e 406 unidades, retornará ao município 8 unidades habitacionais ao ter a sua implantação concluída. Ainda, R\$ 1,8 milhões em investimentos via EIV serão distribuídos entre 4 frestes prioritárias: habitação, saúde, educação e mobilidade urbana para o entorno, beneficiando diretamente o Núcleo Residencial jardim Novo Londres que pode avançar com seu processo de regularização fundiária.

Assim, criou-se uma alternativa que simultaneamente atendeu o tempo de mercado empreendedor - que antes esperava de 3 a 6 anos para obter a aprovação de um projeto e hoje o obtém em até 180 dias - e as necessidades da regularização do núcleo, fechando-se todos os requerimentos de recursos para a realização das obras necessárias ao processo de regularização fundiária.

No trabalho aqui proposto alcançou-se a Regularização Fundiária do NR Jardim Novo Londres com:

- i) Execução das obras de infraestrutura sem o comprometimento dos cofres públicos;
- ii) Atendimento ao tempo de mercado do empreendedor quanto a aprovação do empreendimento; e
- iii) Implantação das melhorias no Núcleo, alinhando regularização fundiária e qualidade urbanística.

Parcerias (mencionar as outras instituições que participam do projeto mesmo que não haja aporte financeiro relevante)

O eixo central das parcerias executadas repousam sobre:

- 1) a capacidade de estabelecer parcerias com o investidor privado sem perder o papel da gestão pública, da transparência e da responsabilidade com a política pública;
- 2) a manutenção de informações georreferenciadas que cruzam informações municipais atualizadas de áreas como: saúde, educação, assistência/cidadania, serviços públicos, transportes e, principalmente, habitação, para o direcionamento correto e eficaz dos recursos provenientes de Estudos de Impacto de Vizinhança para investimentos na cidade, para a melhoria do entorno e mitigação de impactos.

Investimento (colocar a entidade e o valor correspondente)

A Lei de EHIS-COHAB, que dispõe sobre um sistema de aprovação de projetos de forma preferencial, prevê em sua aplicação contrapartidas físicas (2% a 3% das unidades habitacionais) e até 5% de investimentos nos bairros e na cidade para a melhoria do entorno e mitigação de impactos (EIV, calculado sobre o custo de produção e tamanho médio UH de 50 m²).

O Empreendimento Alzira Marcondes - 3 torres, 12 pavimentos e 406 unidades, com seu EIV de R\$ 1,8 milhões teve 4 frentes de investimentos:

Habitação: R\$ 194 mil
Regularização Fundiária do NR Jardim Novo Londres com obras de retificação e contenção de taludes
obras de conexão viária
obras de pavimentação

Educação: R\$ 1,2 milhões
ampliação de 600m² de unidade de Centro de Educação Infantil (CEI Satélite Íris)

Saúde: R\$ 300 mil
reforma de unidade de centro de saúde

Transporte: R\$ 106 mil
implantação de dois pontos de ônibus completos e manutenção em sinalização vertical e horizontal de 5 vias

Outras informações:

Vale destacar aos gestores públicos:

- 1) Em cenários de contingenciamento e escassez de recursos, as diferentes áreas da gestão pública municipal disputam investimentos; por isso é preciso encontrar instrumentos e fontes alternativas de recursos para a regularização fundiária;
- 2) A ausência de recursos impede que os benefícios introduzidos pela Lei 13.465/2017 sejam realizados, uma vez que grande parte dos núcleos exigem obras para contenção de riscos ambientais e riscos às pessoas;
- 3) O sistema de desburocratização e a agilidade na tramitação e aprovação de novos empreendimentos habitacionais não foi concebido pensando-se em atender a regularização fundiária, mas sim em aumentar a oferta de unidades habitacionais. No entanto, os recursos provenientes dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) trouxeram a alternativa necessária à melhoria do entorno do empreendimento e dos núcleos próximos;
- 4) É preciso garantir que a regularização fundiária ocorra e que tenha os recursos necessários para as obras, sejam recursos de fundos, fontes autônomas ou de esforço concentrado dos governos;
- 5) Campinas encontrou uma alternativa, qual seja, o alinhamento entre a Lei Nacional de Regularização e o sistema de aprovação de projetos que é executado com a Lei EHS-Cohab, LC 184, de 01 de novembro de 2017.

Anexar arquivos com a apresentação do Projeto (pdf ou ppt), fotos (jpg ou png) e texto jornalístico (.doc)

[Apresentacao_Campinas_REGFUND_2019.pdf](#)



[Foto_Equipe_2019.jpeg](#)

[TextoJornal_Campinas_RegFund_2019.docx](#)