



SALVADOR

PREFEITURA

PRIMEIRA CAPITAL DO BRASIL

CASA LEGAL.
SUA CASA EM SEU NOME.

Antecedentes do Projeto

Nas cidades brasileiras o processo de urbanização acelerada não foi acompanhado por uma política habitacional de interesse social, sendo caracterizado pela ampla informalidade do acesso a terra urbanizada e moradia precária. A moradia digna mantém-se inacessível para uma grande parte da população brasileira e soteropolitana de baixa renda. Sendo assim, essa parcela da sociedade, não tendo outra opção, passa a ocupar áreas de propriedade duvidosa, áreas públicas ambientalmente frágeis e desprezadas pelo mercado imobiliário formal e áreas periféricas dos grandes centros urbanos através de mecanismos informais e ilegais.



Antecedentes do Projeto

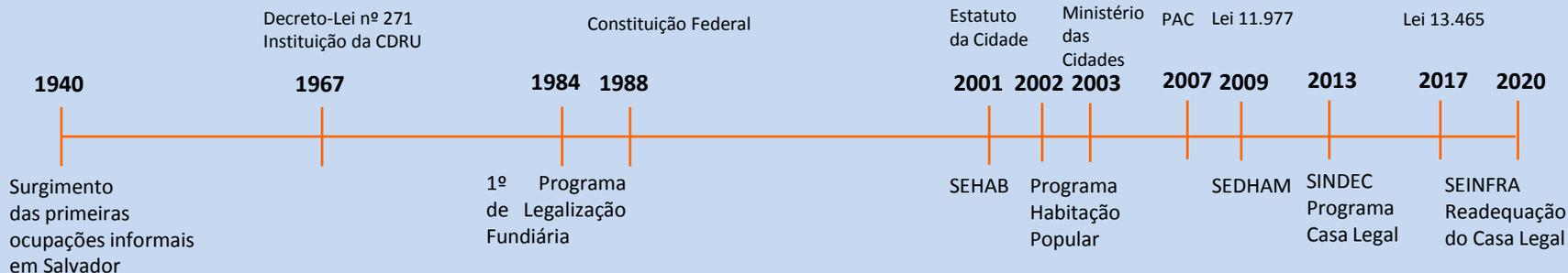
Em Salvador, as primeiras ocupações coletivas passam a ocorrer na década de 1940, num contexto de grandes conflitos fundiários, desde então reivindicando a posse legal das áreas ocupadas. Contudo, e seguindo a tendência de outras cidades brasileiras a partir da redemocratização do País, o primeiro programa de regularização fundiária de Salvador foi criado em 1984.

Entre 1984 a 2001 a regularização fundiária em Salvador foi tratada de forma incipiente atendendo até 2001 apenas loteamentos implantados pela Prefeitura. Vale ressaltar que a outorga da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) era onerosa com autorização individual do Legislativo Municipal.



Em 2002, a partir da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e da Medida Provisória nº 2.220/2001, foi possível estabelecer o Programa Habitacional de Interesse Social para fins de Habitação Popular. Entre 2002 a 2012 foi outorgado de forma gratuita a Concessão de Uso Especial pra Fins de Moradia (CUEM). Nesse período o programa passou pela fase de desenvolvimento (2002-2005) em relação à fase anterior e retração (2006-2012).

Histórico da Regularização Fundiária em Salvador



1940 - Corta-Braço na Liberdade, primeira ocupação informal de Salvador

1967 - Instituição do Decreto-Lei nº 271/1967. Instituição da CDRU

1984 - 1º Programa de Legalização Fundiária restrito aos loteamentos públicos Municipais com autorização individual pelo Legislativo Municipal. Outorga da CDRU onerosa

1988 - Promulgação da Constituição Federal; Usucapião Urbana

2001 - Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e Medida Provisória nº 2.220/01; Criação da Secretaria Municipal de Habitação e programa nos mesmo moldes

2002 - Programa Habitacional de Interesse Social para fins de Habitação Popular (Regularização Fundiária). Novo instituto jurídico a partir da MP nº 2.220/01, a CUEM gratuita; Extensão da legalização fundiária para áreas públicas Municipais e outorga da CUEM pelo Secretario da pasta

2003 - Criação do Ministério das Cidades

2005 - Programa Federal de Regularização Fundiária Papel Passado do Ministério das Cidades – dimensão jurídica

2007 - Criação do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e Recursos do Papel Passado para Salvador nas áreas do Calabar, Alto das Pombas e Canabrava Suspensão do contrato do Papel Passado

2009 - Lei Federal nº 11.977/2009 - Conceito de Regularização Fundiária Plena; Criação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente; Recursos do PAC para Salvador no bairro de São Marcos e consequente cancelamento deste convênio por não ter iniciado o processo em tempo hábil

2010/2012 - Programa nos mesmo moldes

2013 - Criação da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Habitação e Defesa Civil e Programa Casa Legal com meta de legalização de 30 mil lotes habitacionais em área pública Municipal

2015 - Legalização do Calabar e Alto das Pombas, áreas particulares que clamavam pela segurança da posse há 50 anos

2017/2020 - Criação da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras Públicas e Readequação do Casa Legal a partir da Lei 13.465/2017 com meta de emissão de 30 mil legalizações

Ações Pontuais

Enfoque Quantitativo

Retração Reg. Fundiária

Evolução e Consolidação

Surgimento do Programa Casa Legal



Diante do quadro da informalidade urbana, o Prefeito ACM Neto, ainda na transição, constatou as dificuldades das famílias que não possuíam um documento que garantisse a posse de suas moradias.

Dessa forma é instituído em 2013 o Programa Municipal de regularização fundiária **CASA LEGAL**, assegurando o direito à moradia e o exercício da cidadania aos moradores, trazendo a tão sonhada **DIGNIDADE**.

O primeiro local a ser inserido neste programa foi o Bairro da Paz. No passado ocorreram várias tentativas de remoção e este medo perdurou por conta de sua localização privilegiada. Ainda em 2013 a insegurança da posse neste bairro foi resolvida por meio do Casa Legal.



O Programa Casa Legal está pautado no enfoque **qualitativo e sistematizado** de procedimentos, com maior qualidade do cadastro e peças que compõem o processo, transparência com o uso de equipamentos modernos, qualificação técnica e inserção do georreferenciamento visando o melhor planejamento das ações de regularização fundiária, além do compromisso com a celeridade no prazo de outorga e emissão do título de posse.

O Casa Legal se dispôs a enfrentar entraves em comunidades com história de luta de muitos anos pela segurança da posse como Calabar e Alto das Pombas, de propriedade privada, Canabrava e São Marcos, de propriedade Municipal, que tiveram suas residências regularizadas a partir de 2015.



Dona Alexandrina Silva, beneficiada com o Casa Legal no Calabar, 2017



Calabar

Em 2017 ocorreu a titulação do conjunto habitacional Baixa Fria implantado pela Prefeitura Municipal de Salvador e em 2018 ocorrerá a titulação de outro empreendimento habitacional Guerreira Zeferina, também da Prefeitura de Salvador com recursos próprios.



Assegurado o direito à posse, o concessionário (a) poderá também: tomar empréstimo para melhorias habitacionais; transferir legalmente o lote por venda, com a anuência da Prefeitura, desde que preenchidos os critérios de participação do programa; transferir legalmente o lote por herança.

Programa CASA LEGAL

CASA LEGAL
SUA CASA EM SEU NOME.

SALVADOR
PREFEITURA
PRIMEIRA CAPITAL DO BRASIL

O Casa Legal é associado, quando necessário, ao programa de melhorias habitacionais Morar Melhor, ao programa de assistência técnica na área de arquitetura e engenharia civil e de contenção e estabilização de encostas, proporcionando o direito à moradia digna.



Residências no Calabar e Fazenda Coutos III que foram objeto do Casa Legal e Morar Melhor, 2016

Comunidade do Arraial do Retiro beneficiado com o Casa Legal e geomanta nas encostas, 2017



Entrega de títulos Arraial do Retiro, 2017



Entrega de títulos Calabar, 2017



Entrega de títulos no Alto das Pombas, 2017

A meta do Programa Casa Legal para a Gestão Municipal do Prefeito ACM Neto 2013-2016 foi a emissão de 30 mil títulos de posse em áreas carentes Municipais.

Para 2017-2020 a meta é a emissão de mais 30 mil, não apenas em áreas Municipais, o programa **inova** para titular áreas particulares formadas de núcleos urbanos informais consolidados de Salvador.

Até o presente momento foram outorgados **32.708** títulos de posse.

Objetivo Geral:

O programa de Regularização Fundiária tem o objetivo de assegurar o direito à moradia e o exercício da cidadania aos ocupantes.

Objetivos Específicos:

Promover o acesso legal à posse do uso da terra

Resgatar a cidadania e a autoestima da população residente nas áreas de intervenção

Prestar assistência técnica nas áreas de Arquitetura e Construção Civil

Locais de Intervenções

O Programa Casa Legal atuou em 70 comunidades de Salvador entre 2013/2017, são elas:

BAIRRO	PREFEITURA BAIRRO
Águas Claras	Cajazeiras
Polêmica	Centro/Brotas
Profilurb	Centro Brotas
Vale do Matatu	Centro Brotas
Cosme de Farias	Centro/Brotas
Luiz Anselmo	Centro/Brotas
Bairro da Paz	Itapuã
KM 17 (Itapuã)	Itapuã
Itapuã	Itapuã
Nova Brasília de Itapuã	Itapuã
Boca do Rio	Itapuã
Alto do Coqueirinho	Itapuã
Pituaçú	Itapuã
Colinas de Mussurunga	Itapuã

BAIRRO	PREFEITURA BAIRRO
São Cristovão	Itapuã
São Marcos	Pau da Lima
Baixa Fria	Pau da Lima
Canabrava	Pau da Lima
Vila Canária	Pau da Lima
Jardim Nova Esperança	Pau da Lima
Nova Brasília	Pau da Lima
Sete de Abril	Pau da Lima
Pau da Lima	Pau da Lima
Jardim Cajazeiras	Pau da Lima
Chapada do Rio Vermelho	Barra/Pituba
Santa Cruz	Barra/Pituba
Vale das Pedrinhas	Barra/Pituba
Nordeste de Amaralina	Barra/Pituba

BAIRRO	PREFEITURA BAIRRO
Calabar	Barra / Pituba
Alto das Pombas	Barra/Pituba
Tancredo Neves	Cabula
Cabula	Cabula
Arenoso	Cabula
Engomadeira	Cabula
Saboeiro	Cabula
Roberto Santos	Cabula
Arraial do Retiro	Cabula
Vila dois Irmãos	Cabula
Vila Moisés	Cabula
São Gonçalo do Retiro	Cabula
Nova Mata Escura	Cabula
Nova Mata Escura	Cabula

BAIRRO	PREFEITURA BAIRRO
Santo Inácio	Cabula
Saramandaia	Cabula
Nova Sussuarana	Cabula
Calabetão	Cabula
Pernambúes	Cabula
Periperi	Subúrbio
Paripe	Subúrbio
Nova Constituinte	Subúrbio
Fazenda Coutos	Subúrbio
Bate Coração	Subúrbio
Liberdade	Liberdade/São Caetano
Caixa d'Água	Liberdade/São Caetano
Pero Vaz	Liberdade/São Caetano
Vila Conceição	Liberdade/São Caetano

BAIRRO	PREFEITURA BAIRRO
Vila Hermínia	Liberdade/São Caetano
Marechal Rondon	Liberdade/São Caetano
Campinas de Pirajá	Liberdade/São Caetano
Fazenda Grande do Retiro	Liberdade/São Caetano
Bom Juá	Liberdade / São Caetano
Baixa do Camurujipe	Liberdade/São Caetano
IAPI	Liberdade/São Caetano
Antônio Balbino	Liberdade/São Caetano
Nova Divinéia	Liberdade/São Caetano
Lapinha	Liberdade/São Caetano
San Martim	Liberdade/São Caetano
São Caetano	Liberdade/São Caetano
Calafate	Liberdade/São Caetano
Jaqueira do Carneiro	Liberdade/São Caetano

Mapa de localização georreferenciado Poligonais Casa Legal



Mapeamento do uso do solo Canabrava, 2015

CASA LEGAL SUA CASA EM SEU NOME.	Legenda	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE CANABRAVA	SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, HABITABILIDADE E OBRAS CÍVIS SALVADOR
	Tipo de solo Comercial Residencial Área de preservação ambiental		

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS E SANEAMENTO BÁSICO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, HABITABILIDADE E OBRAS CÍVIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA



Mapa Localização Poligonal Arrabal do Retiro



Mapa Localização Poligonal Calabar e Alto das Pombas



Mapa Localização Poligonal São Marcós

Prioridades de Atendimento

A premissa do Casa Legal é o atendimento à população inserida em núcleos urbanos informais consolidados Municipais, ou seja, o programa atua no âmbito do interesse social, obedecendo aos requisitos do programa, são eles:

- Imóvel situado em área urbana pertencente ao Município;
- Ocupar área de até 250m²;
- Utilizar o terreno para fins de moradia do possuidor ou de sua família;
- Não ser proprietário, concessionário, cessionário ou legitimado de outro imóvel urbano ou rural;
- Possuir uma renda familiar de até 6 salários mínimos;



Entrega de título



Entrega de título

A partir disso, as prioridades são os idosos, mulheres chefes de família e pessoas com deficiência.

Identificação com a Categoria em que concorre ao Prêmio do Selo de Mérito

4.3 Ações, Planos e Programas voltados para a produção de HIS e/ou gestão.

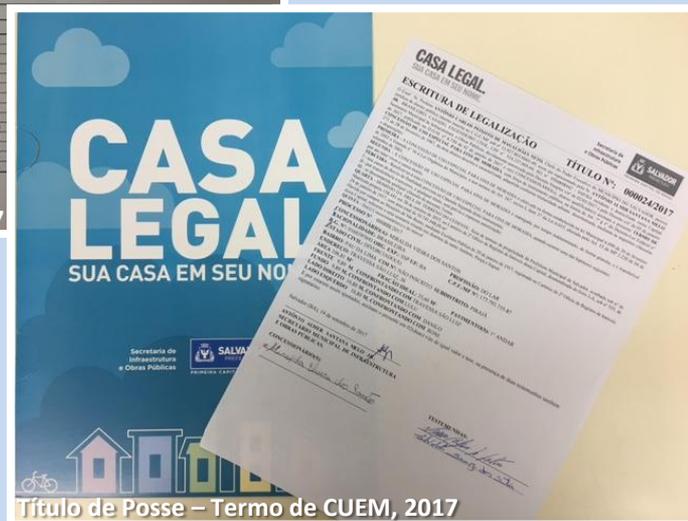
- Regularização Fundiária;

The image shows three forms from the Casa Legal process. The first is a 'DEFERIDO' form from the Prefeitura Municipal do Salvador, with the name 'J. de R. de S.' written in the 'INTERESSADO' field. The second is an 'INTERESSADO' form with 'J. de R. de S.' in the 'INTERESSADO' field and 'J. de R. de S.' in the 'ASSUNTO' field. The third is a 'MOVIMENTO DG' form with a table of dates and destinations.

DESTINO	DATA
1	19
2	16
3	17
4	18
5	19
6	20
7	21
8	22
9	23
10	24
11	25
12	26
13	27
14	28

Prazo de Execução

A partir da abertura do processo individual com todos os documentos obrigatórios, sua tramitação no âmbito da Coordenadoria de Regularização Fundiária e Procuradoria do Município de Salvador tem o prazo é de 180 (cento e oitenta) dias para a emissão do título de posse.



Título de Posse – Termo de CUEM, 2017

Processos Casa Legal, 2015, 2016 e 2017

Identificação da Área, Mobilização da Comunidade, Abertura de Processo, Cadastramento e Mapeamento Georreferenciado, Tramitação Processual, Outorga e Emissão do Título de Posse

1ª Fase – Identificação da Área:

O programa funciona de duas formas, a primeira denominada de demanda pontual, é aquela que o requerente se encaminha espontaneamente até a SEINFRA/CRF para solicitar o título de posse e a segunda é a implantação de escritório de campo em áreas específicas (de domínio público Municipal) da cidade com grande potencial de unidades habitacionais de interesse social com fins de regularização fundiária. As duas formas funcionam em paralelo, uma na própria SEINFRA e a outra descentralizada. Vale ressaltar, que todas as fases são Gratuitas.

O primeiro passo para as ações de regularização fundiária em ambas as formas, é a identificação da área Municipal de interesse social objeto do Casa Legal, por meio de poligonal georreferenciada. A partir disso é realizado um estudo da área levando em consideração a incidência das residências (não regulariza outros usos) tipologia construtiva das habitações, visto que não se regulariza casas em área de risco, precárias, fechadas ou em construção e as áreas de restrições ambiental e urbanísticas.

2ª Fase – Mobilização da Comunidade:

Mobilização e sensibilização dos atores sociais locais para uma primeira conversa e explanação do programa Casa Legal e seus benefícios, a partir daí convocamos uma reunião geral, normalmente a noite, com a participação de toda comunidade para os devidos esclarecimentos para o desenvolvimento das ações de regularização fundiária.

O atendimento ao público é realizado na SEINFRA/Coordenadoria de Regularização Fundiária (CRF).

3ª Fase – Abertura de Processo:

- Solicitação do requerimento da Petição Inicial, documento que inicia o processo do Casa Legal, pelo morador. Por isso é tão importante a participação do morador, a ação de requerer tem que partir dele;
- Coleta e cópia da documentação pessoal (do conjugue também ou, se for o caso) e de renda (familiar, se for o caso); para os casos de falecimento, a certidão de casamento e o atestado de óbito e de separação a averbação do divórcio;
- Acostada toda a documentação necessária é aberto o processo individual de regularização fundiária que segue para a tramitação interna na própria SEINFRA/CRF e, quando necessário, a outros órgãos retornando para a Procuradoria Geral do Município de Salvador.

4ª Fase – Cadastramento e Mapeamento Georreferenciado:

- O cadastramento consiste na aplicação do formulário físico e imobiliário e socioeconômico e a vistoria do imóvel habitacional com foto. Na CRF é elaborada a planta de localização e de situação deste imóvel georreferenciado;
- Os dados levantados físicos e socioeconômicos, assim como os documentais são inseridos no Sistema Habitacional.

5ª Fase – Tramitação Processual:

- Os processos de regularização fundiária são individuais e tramitam no âmbito da CRF em seus setores e quando necessário perpassam por outros órgãos Municipais, retornando para a CRF e posteriormente para a Procuradoria do Município para análise e parecer do deferimento ou indeferimento;
- Os processos indeferidos são encaminhados para o setor de arquivamento fundiário.

6ª Fase – Outorga e Emissão do Título de Posse:

- Os processos deferidos seguem para a outorga do título de posse - Termo de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- Assinatura do título de posse pelas testemunhas, Secretário da SEINFRA e concessionário (a);
- Emissão do título de posse.

- Recurso Municipal (Tesouro):

Entre 2013-2017 foram realizados serviços técnicos e especializados para execução de 32.708 (vinte e sete mil, setecentos e oito) cadastros físicos e socioeconômicos georreferenciado, coleta e cópia de documentos, desenvolvimento de trabalho de mobilização e sensibilização com a comunidade. O valor foi de R\$ 8.617.593,00 (oito milhões, seiscentos e dezessete mil e quinhentos e noventa e três reais).

PLANILHA ORÇAMENTÁRIA GERAL RESUMIDA - SEINFRA	
Discriminação	Total dos Serviços - R\$
Recursos Humanos	R\$ 7.694.032,50
Material de Consumo	R\$ 184.012,50
Serviços de Terceiros	R\$ 657.565,00
Material Permanente	R\$ 81.983,00
Total	R\$ 8.617.593,00

Fonte: PMS/SEINFRA, 2017.

Equipe Técnica

Coordenadora de Regularização Fundiária

Secretária

Chefes de Setores – Advogada, Assistente Social, Topógrafo e Operador Técnico

Servidores Municipais

Urbanistas

Atendimento ao público

Supervisor de Campo

Cadastradores de Campo

Analista Técnico

Analistas de Processo

Apoio Técnico

Estagiários de nível superior, engenharia civil, urbanismo e arquitetura

Estagiários de nível médio



O principal PARCEIRO do Casa Legal são os moradores das comunidades contempladas que, ao entenderem a importância do título de posse abraçam o programa.

Secretaria Municipal da Fazenda

- Orientação administrativa no que se refere ao acervo do patrimônio fundiário de Salvador. Órgão que subsidia o início das ações do Casa Legal ou qualquer dúvida de domínio de área.

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

- Colaboração técnica/administrativa no que se refere ao uso e ocupação do solo e legislação ambiental;
- Ação conjunta na readequação do Programa Casa Legal.

Procuradoria Geral do Município

- Todos os processos de regularização fundiária são encaminhados para este órgão que opina pelo deferimento ou indeferimento do mesmo;
- Orientação jurídica.

A grande parceria do Programa foi realizada com os moradores das comunidades contempladas, que acreditam e abraçaram o projeto de maneira ampla, dando credibilidade à gestão da Prefeitura Municipal de Salvador e fazendo com que o Casa Legal seja um Sucesso;

Dentro do processo de regularização fundiária, ao emitir o Título de Posse, esse documento vem carregado de muito mais do que Legalidade, ele proporciona **Dignidade** às famílias das comunidades atendidas;

A garantia da posse do imóvel fortalece o sentimento de **Pertencimento** às comunidades antes desassistidas;

O contato com a comunidades na fase preliminar onde são feitas grandes reuniões em locais de convívio coletivo dentro das ocupações faz com que a população se sinta mais a vontade par se colocar e determinar suas Prioridades, facilitando uma **Gestão Participativa**;

A segurança jurídica proporcionada pelo Título faz com que a comunidade invista em melhorias construtivas em suas residências, resultando na melhoria do entorno, incentivando o comércio e a mão de obra local.

Podemos dividir o monitoramento do programa Casa Legal em dois momentos: A primeira fase de cadastro e georreferenciamento dos imóveis legalizados e a segunda fase ao realizar as atualizações (Transferências e Retificações).

Primeira Fase:

Ao iniciar o trabalho de regularização a nossa equipe de técnicos realiza um cadastro físico-imobiliário dos imóveis inseridos na poligonal e o resultado desse cadastro é inserido no banco de dados georreferenciado sendo possível sua consulta e identificação de cada lote.

Segunda Fase:

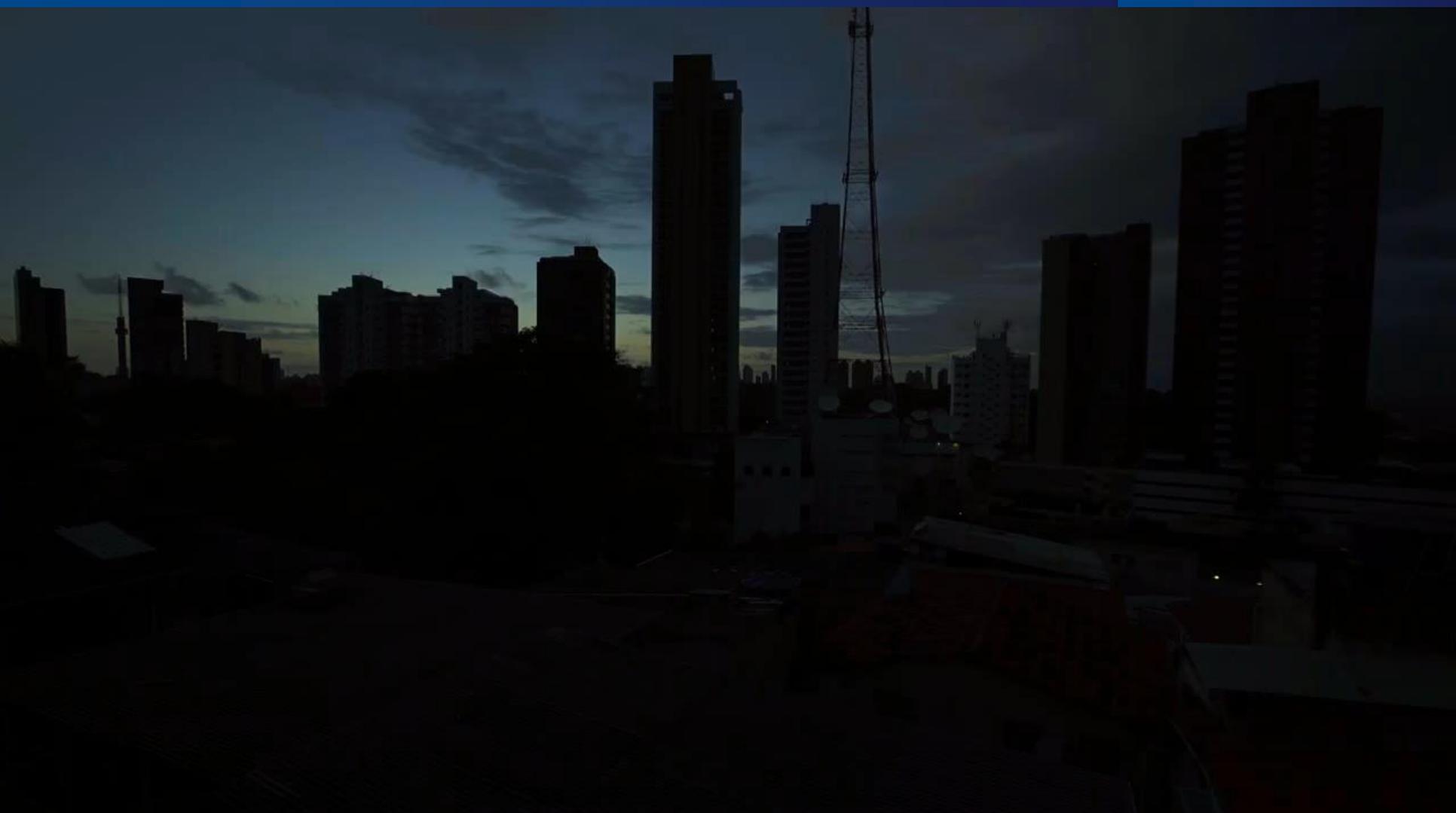
Após a emissão do título fica facultado ao concessionário (a) a possibilidade de transferir ou fazer atualizações no seu imóvel, porém deve solicitar anuência do Município e deve manter o Uso Habitacional.

Estes procedimentos são realizados com base em novas vistorias técnicas proporcionando o monitoramento das modificações ocorridas.

Vídeo Casa Legal: Calabar

CASA LEGAL.
SUA CASA EM SEU NOME.

SALVADOR
PREFEITURA
PRIMEIRA CAPITAL DO BRASIL



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR

PREFEITO

Antônio Carlos Peixoto de Magalhães Neto

VICE PREFEITO

Bruno Soares Reis

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS PÚBLICAS

SECRETÁRIO

Antônio Almir Santana Melo Jr.

SUBSECRETÁRIO

Élio Luiz Régis de Sousa

DIRETORIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Larissa Moraes

COORDENADORA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Renée Buzahr



SALVADOR
PREFEITURA

PRIMEIRA CAPITAL DO BRASIL