

# ALDEIA URBANA LOTEAMENTO NOVO DIA

1ª REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA PARA FAMÍLIAS INDÍGENAS DE CAMPO GRANDE

através da Lei Federal 13.465/2017



**EMHA**  
Agência Municipal  
de Habitação

  
**CAMPO GRANDE**  
PREFEITURA

## ANTECEDENTES DO PROJETO

Em 2018, as famílias indígenas vivendo há quase 5 anos de maneira irregular em área pública, após várias tentativas de solução com gestão pública passada e, já com ação de reintegração de posse a ser cumprida pelo judiciário, manifestaram, junto ao prefeito de Campo Grande, o sonho de terem seus imóveis regularizados. A partir de então estudos foram iniciados pela EMHA buscando uma solução para a questão e os primeiros passos consistiram em:

- ✓ Trabalho interno da equipe da EMHA para colher informações e documentos referentes à área ocupada;
- ✓ Pré-análise da viabilidade de Regularização Fundiária através da Lei Federal 13.465/2017;
- ✓ Visita ao local para ouvir da população as necessidades e analisar as condições de ocupação da área;
- ✓ Selagem dos imóveis e cadastramento das famílias pela equipe social da EMHA;
- ✓ Apresentação da área com proposta de regularização, para deliberação da COAREF (Comissão de Acompanhamento de Projetos de Regularização Fundiária de Campo Grande);
- ✓ Encaminhamento do processo aos membros da COAREF para emissão de pareceres jurídico, ambiental, urbanístico e social, deliberando assim o prosseguimento do projeto;

## OBJETIVOS DO PROJETO



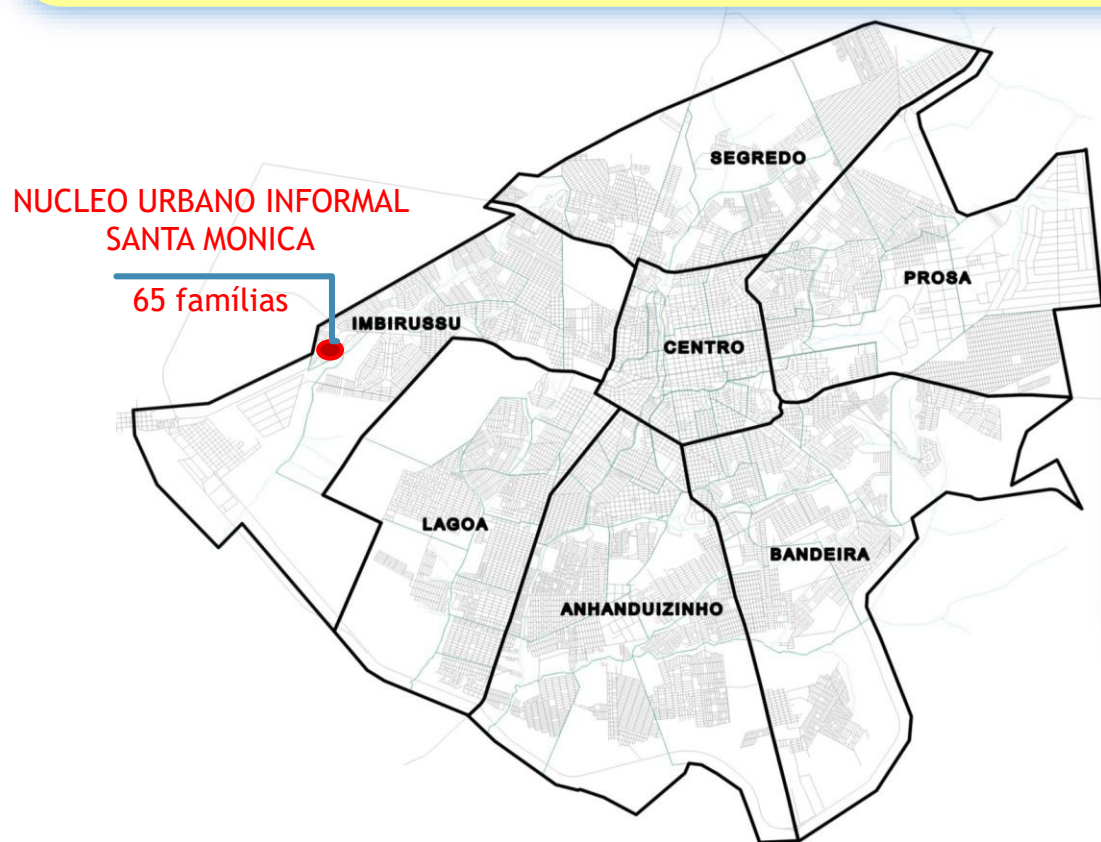
- ✓ Proporcionar a **regularização fundiária** para as famílias de maioria indígena, que ocupavam a área pública de forma consolidada oferecendo a chance de ter um imóvel próprio saindo da condição de "invasores".
- ✓ Estimular a **inclusão social** das famílias indígenas de forma a garantir que estes tenham suas culturas, tradições e histórias respeitadas e inseridas no meio urbano;
- ✓ Promover a valorização dos imóveis, propiciando a segurança jurídica dessas famílias, com os lotes devidamente documentados junto ao cartório com averbação em nome do novo proprietário.
- ✓ Promover a melhoria da região urbana no qual a ocupação irregular encontrava-se inserida;



## LOCAL DE INTERVENÇÃO

A área pública, objeto deste projeto de Regularização Fundiária, localizava-se na Região Urbana do Imbirussu, Bairro Popular, Parcelamento Bosque Santa Monica II, periferia da capital, região oeste da cidade de Campo Grande, Mato Grosso do Sul.

Situa-se a cerca de 12 km da região central da cidade.



Conforme perfil Socioeconômico de Campo Grande de 2018, o bairro Popular, onde estava inserido o núcleo urbano possui características de habitações populares cuja renda familiar predominante é de 0,5 à 2 salários mínimos com população total, de acordo com Censo IBGE 2010, de 18.816 de habitantes.

## LOCAL DE INTERVENÇÃO

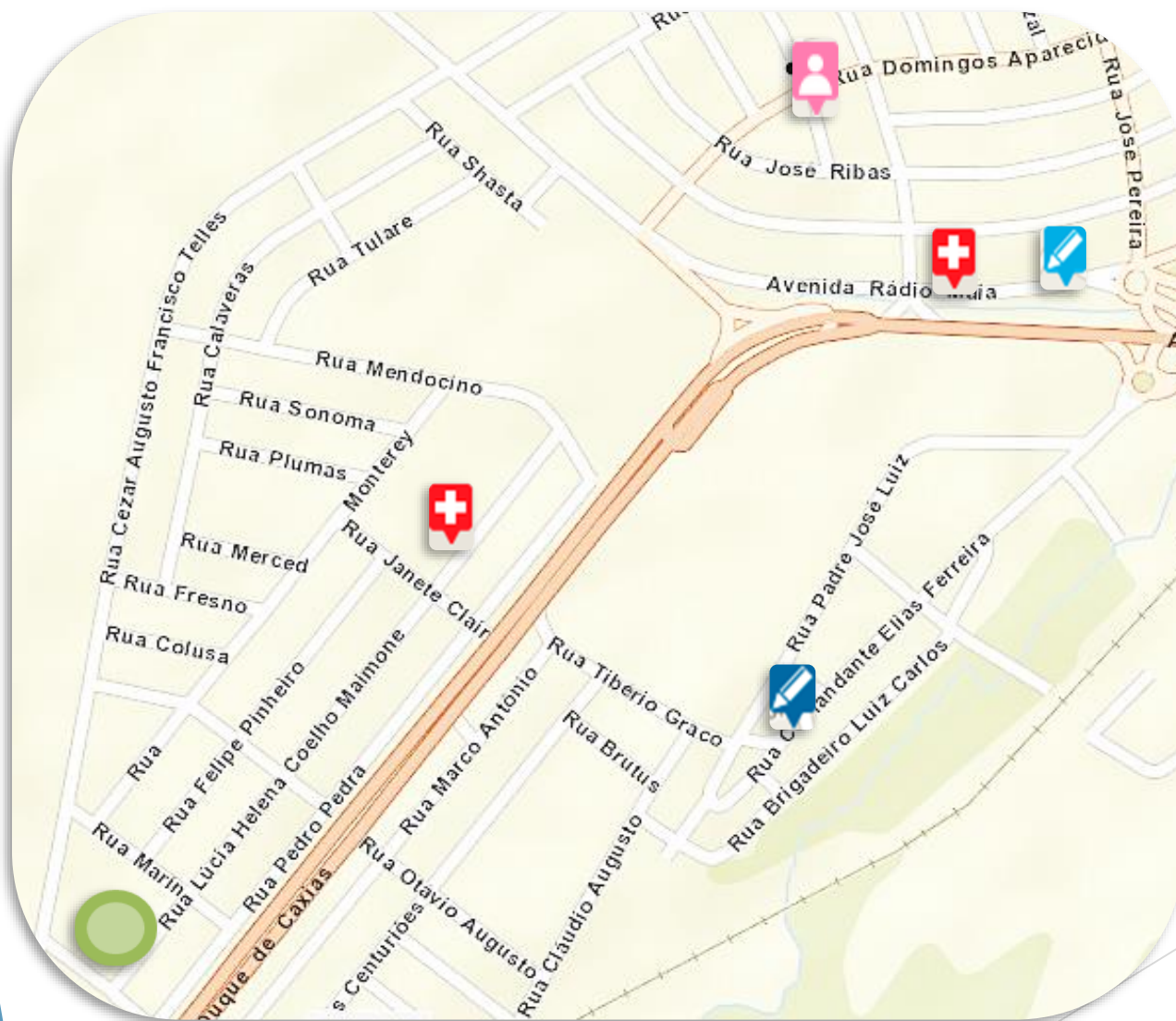


Para elaboração do Projeto de Regularização Fundiária, foi adotado a nomenclatura para o núcleo urbano como sendo “**Núcleo Urbano Informal Santa Monica**”, em decorrência da localização da área ser no parcelamento Bosque Santa Monica II, porém, posteriormente, para fins de aprovação de loteamento recebeu o nome de **Loteamento Novo Dia**, nome escolhido pelos próprios ocupantes beneficiados.





## LOCAL DE INTERVENÇÃO: Equipamentos e serviços públicos do entorno da área



### LEGENDA

-  NUCLEO URBANO INFORMAL SANTA MONICA
-  ESCOLA MUNICIPAL
-  ESCOLA ESTADUAL
-  UPA/UBS
-  CRAS

O bairro é atendido  
por coleta de lixo e  
transporte público

## PRIORIDADES DE ATENDIMENTO: Identificação do grupo alvo

- O núcleo urbano informal Santa Monica consistia em ocupação composta por famílias de **maioria indígena (94%)** e encontrava-se inserido na área de domínio do Município de Campo Grande, antes denominada Equipamento Comunitário com 16.438,35m<sup>2</sup>, no Parcelamento Bosque Santa Monica II, Bairro Popular, na região urbana do Imbirussu.
- A ocupação da área iniciou-se em 27 de junho de 2014 com construções improvisadas de madeira e lona e posteriormente em alvenaria.
- É constituída por famílias de baixa renda, indígenas de **etnia terena** provenientes de **aldeias da região de Aquidauana, Miranda e Sidrolândia** no Estado de Mato Grosso do Sul.
- A base da renda da maioria das famílias indígenas provém de emprego formal com carteira assinada, tendo valor médio de renda equivalente a 1,5 salário mínimo.



A comunidade convive sob liderança de um cacique desde a origem da ocupação.





## **PRIORIDADES DE ATENDIMENTO:** **Identificação do grupo alvo**



***Início da ocupação – 2014***  
***Barracos de lona***



Todos os imóveis foram **selados**, **cadastrados** e a Regularização procedeu-se conforme a ocupação, não encontrada a necessidade de reassentamento de nenhuma família.



***Regularização - 2019***  
***Maioria das casas em alvenaria.***

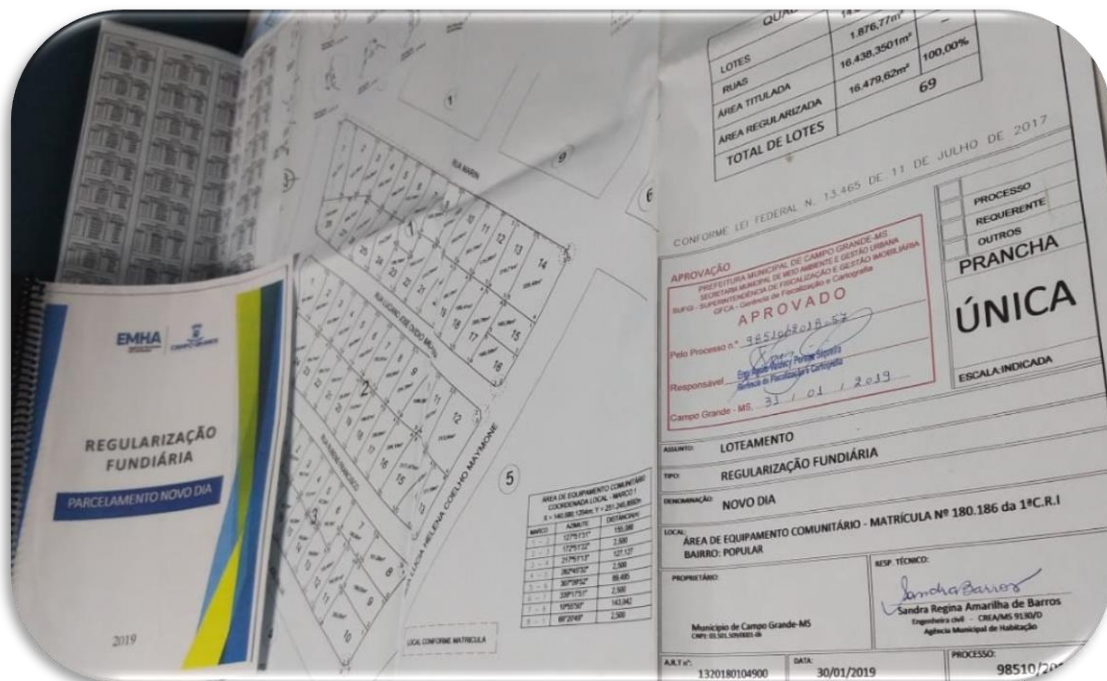




# IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO DO MÉRITO

## “Regularização Fundiária”

A nova Lei Federal de Regularização Fundiária n. 13465/2017, foi importante mecanismo para que nos fosse permitido a realização e concretização do Primeiro Projeto de Regularização Fundiária, com Emissão de CRF e averbação das matrículas, atendendo o anseio dessa Comunidade Indígena.



A Regularização Fundiária em nossa Capital é de grande necessidade diante das diversas áreas públicas ocupadas irregularmente há anos, e esse projeto foi o ponto de partida para que novos projetos possam ser desenvolvidos na área e atender um numero maior de famílias.

**EMHA** **CAMPO GRANDE**

**CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – CRF**  
N. 001/2019

A PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE, por intermédio da AGÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, através do presente documento, CERTIFICA a Aprovação do PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (REURB) por instrumento de **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**, nos termos da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e do Decreto Federal nº 9.310 de 15 de março de 2018, do núcleo urbano assim discriminado:

Núcleo Urbano	Identificação da área:
	Quadra 01 – Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27 e 28;
	Quadra 02 – Lotes 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24;
	Quadra 03 – Lotes 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16 e 17;
	Parcelamento: NOVO DIA
	Bairro: POPULAR
	Região urbana: Imbirussu
Requerente da CRF:	Agência Municipal de Habitação - EMHA

**Considerações Gerais:**

1. Pareceres da Águas Guariroba, PLANURB, Meio Ambiente e PGM pertinentes a esta Regularização Fundiária constam no processo Administrativo de Regularização Fundiária/EMHA nº 96333/2018-92;
2. Segue o Projeto de Loteamento Novo Dia aprovado pela SEMADUR pelo processo de nº 9851/2018-57 na data de 31/01/2019 em conformidade com a Lei Federal 13.465/17;
3. Área já possui infraestrutura essencial implantada;
4. Para efeito de Registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis deverá constar em anexo a este documento a listagem com a qualificação dos beneficiários, número e valor de contrato, objeto de Regularização Fundiária, podendo ser enviada em etapas.

Campo Grande/MS, 22 de fevereiro de 2019.

*Sandra Regina Amarilha de Barros*  
Agência Municipal de Habitação-EMHA  
Diretor-Presidente Enes José de Carvalho Netto

[www.campogrande.ms.gov.br/emha](http://www.campogrande.ms.gov.br/emha)  
Travessa Iria Loureiro Vianna, 415 – Vila Oriente – CEP 79004-300  
Telefone: (67) 3314-3900

Página 1 de 1

# IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO DO MÉRITO

## “Regularização Fundiária”

Para a Regularização Fundiária foram respeitados os limites de ocupação de cada imóvel cadastrado, originando lotes de diferentes metragens e formatos irregulares.

PROJETO DE  
REG. FUNDIÁRIA

O projeto aprovado gerou 69 lotes, sendo que 4 lotes serão ocupados pelas Igrejas e Cento Comunitário já planejado pela comunidade.

LOTEAMENTO  
NOVO DIA

APROVADO em  
abril/2019

DEPOIS



ANTES



# PRAZO DE EXECUÇÃO

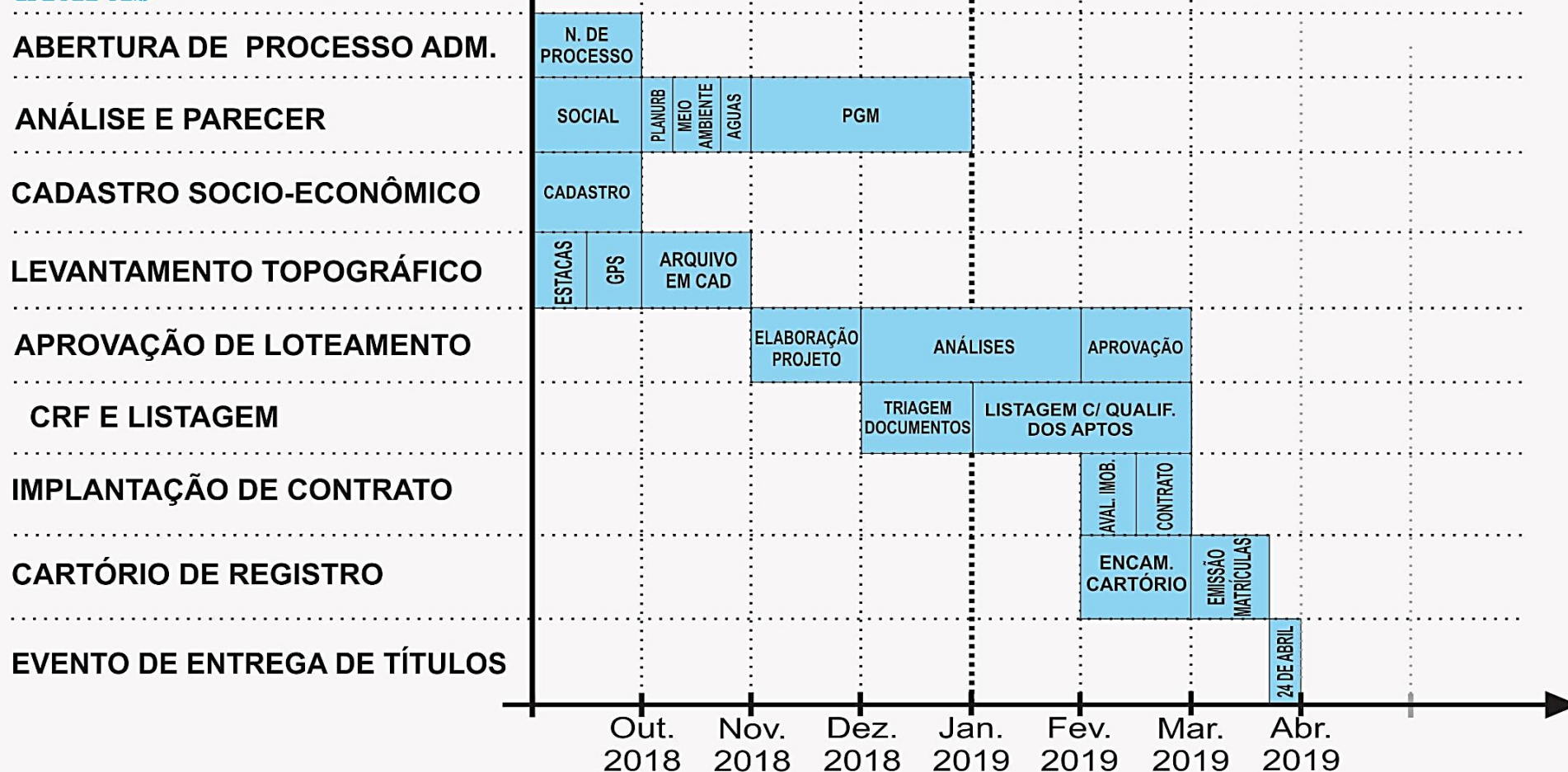
## Cronograma

### CRONOGRAMA - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PELA LEI FEDERAL 13.465/17 E DECRETO 9.310/18 NÚCLEO URBANO INFORMAL - SANTA MÔNICA

**EMHA**  
Agência Municipal  
de Habitação

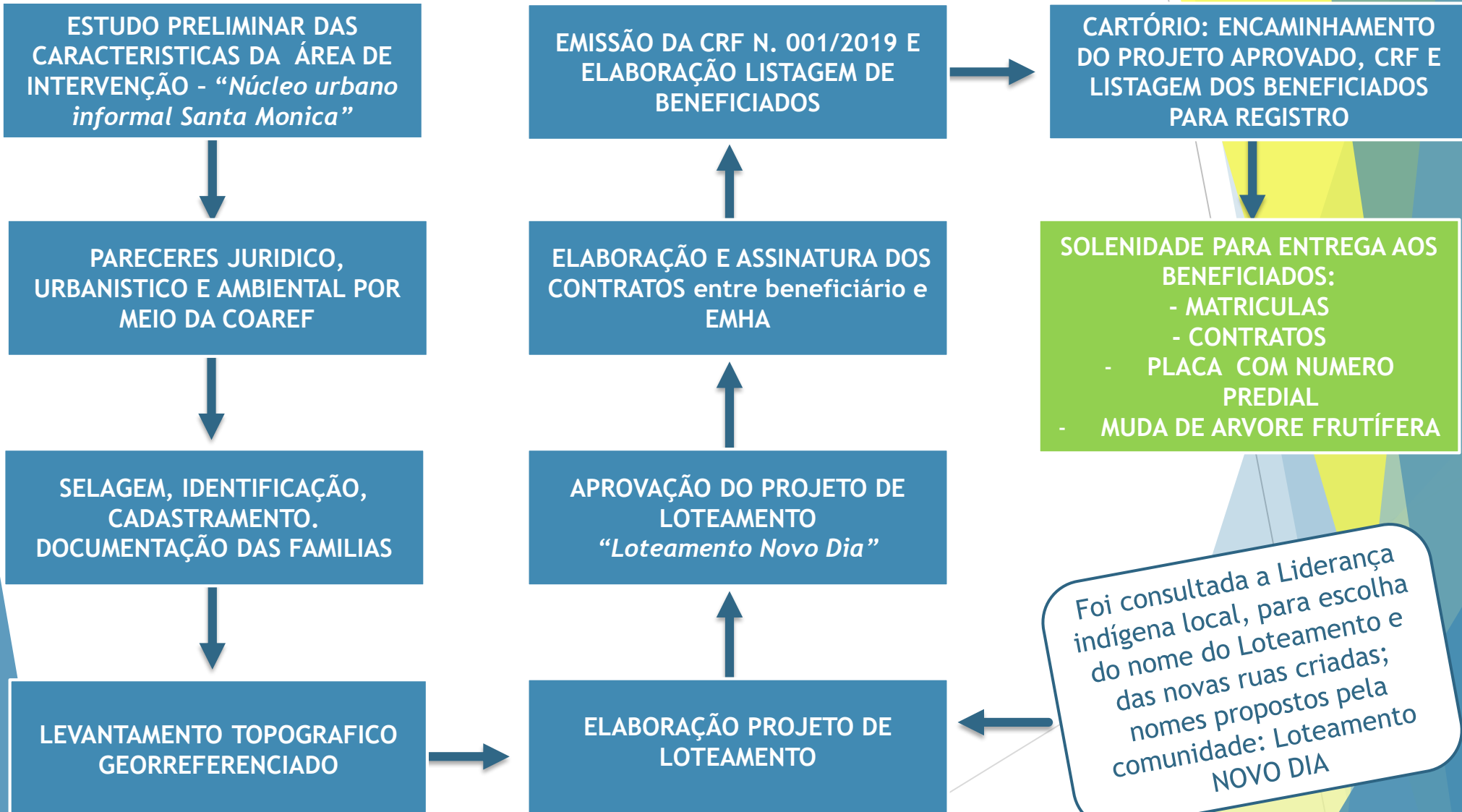


#### ETAPAS



\* DATA DE ENTREGA DOS TITULOS AOS BENEFICIADOS - 24 DE ABRIL DE 2019

# ESTRATÉGIA ADOTADA



Foi consultada a Liderança indígena local, para escolha do nome do Loteamento e das novas ruas criadas; nomes propostos pela comunidade: Loteamento NOVO DIA



## RESUMO INVESTIMENTOS APORTADOS

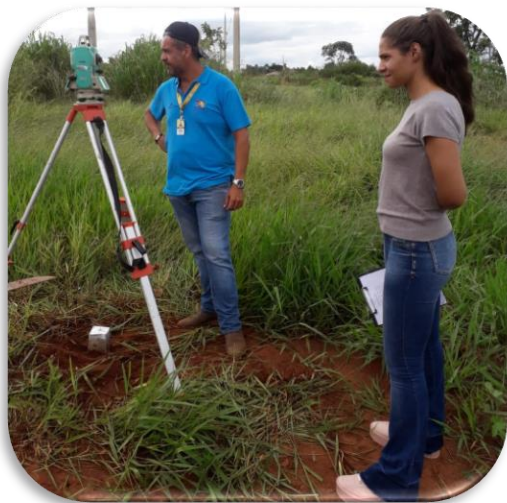


O projeto de Regularização Fundiária proposto foi executado com a mão de obra própria do quadro de funcionários da Prefeitura.

Na ocasião da concretização do projeto, foi promovida limpeza e nivelamento do arruamento por meio da Secretaria Municipal de Serviços Públicos.

Não houve investimento aportado para Aprovação e Implantação do mesmo.

A área objeto do projeto encontrava-se consolidada e estruturada, com arruamento, rede de água e energia implantadas, tendo as famílias totalmente inseridas e adaptadas à convivência com o entorno.



# EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA

AGÊNCIA MUNICIPAL DE  
HABITAÇÃO  
EMHA

COAREF  
Comissão de  
Acompanhamento de  
Projetos de  
Regularização  
Fundiária

Procuradoria Geral do  
Município - PGM

Secretaria Municipal de  
Meio Ambiente e Gestão  
Urbana - SEMADUR

Agencia Municipal de Meio  
Ambiente e Planej. Urbano -  
PLANURB

DIRETORIA DE  
ASSUNTOS  
FUNDIÁRIOS E  
RURAIS

DIRETORIA DE  
ATENDIMENTO E  
DESENVOLVIMENTO  
SOCIAL

- ENGENHEIROS
- ARQUITETOS
- ASSISTENTES SOCIAIS
- EQUIPE DE SELAGEM
- EQUIPE DE TOPOGRAFIA
- APOIO ADMINISTRATIVO
- EQUIPE DE HABILITAÇÃO E CONTRATOS





## PAPEL DOS PARCEIROS

<b>Procuradoria Geral do Município</b>	Análise e parecer jurídico sobre procedimentos do projeto;
<b>Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana - SEMADUR</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Meio Ambiente: Análise e parecer Ambiental;</li><li>• Cartografia: Análise e Aprovação do projeto do loteamento.</li><li>• Fornecimento de mudas para serem oferecidas aos beneficiados durante Evento de entrega de títulos.</li></ul>
<b>Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano - PLANURB</b>	Análise e parecer urbanístico.
<b>EMHA - Agência Municipal de Habitação de Campo Grande</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Abertura de processo do Projeto de Regularização Fundiária;</li><li>• Identificação e caracterização da área;</li><li>• Contato como concessionárias de Energia e água para esclarecimento e viabilidade do projeto;</li><li>• Trabalho de campo (cadastramento, topografia);</li><li>• Abertura de processo com elaboração de projeto e memorial descritivo, para Aprovação do Loteamento;</li><li>• Emissão CRF</li><li>• Reuniões com a comunidade para esclarecimentos quanto ao projeto;</li><li>• Contato com cartório para esclarecimentos e envios de documentos para concretização dos registros;</li><li>• Evento para entrega das matrículas individuais averbadas em nome do beneficiado.</li></ul>
<b>Cartório da 3ª C.R.I</b>	Abertura de matrículas individuais dos lotes com averbação do contrato dos beneficiários

## LIÇÕES APRENDIDAS

Novos desafios e expectativas surgiram com a implementação da nova Lei Federal de Regularização Fundiária n. 13.465/2017, fomentou o desejo de se resolver todos os problemas fundiários existentes em Campo Grande de forma menos burocrática e com respaldo jurídico.

Regularizar o núcleo informal Santa Monica (hoje Loteamento Novo Dia) foi um desafio devido as novidades apresentadas pela Lei e as adaptações necessárias para que o projeto fosse aprovado.



A realização de projetos voltados para regularização fundiária de áreas ocupadas irregularmente resulta diretamente na melhoria da qualidade de vida da população a ser beneficiada e contribui para o ordenamento do planejamento da cidade.



Ao longos dos meses de trabalho encontramos algumas resistências e dificuldades. O trabalho em equipe e a participação das famílias beneficiadas durante todo o processo foi importante para o bom desenvolvimento do projeto.

A promoção da regularização fundiária para essa comunidade indígena foi um importante meio de inclusão social, pois as famílias deixaram a condição de “invasores” e passaram a ter segurança jurídica, cada uma com seu imóvel documentado.





# PROJETO DE MONITORAMENTO E/OU PÓS OCUPAÇÃO

## Entrega Oficial da documentação

Em 24 de abril de 2019 foi realizado Evento no loteamento, no qual o Prefeito Municipal e toda equipe da EMHA envolvida no projeto, fizeram a entrega das matrículas a 52 beneficiados que haviam atendido todos os requisitos e apresentados a documentação completa necessária.

Na ocasião cada beneficiado recebeu:

- Matrícula individual averbada em nome do beneficiário;
- Contrato de Compra e Venda assinado com a EMHA;
- Placa de Numeração Predial Oficial para fixação na frente do imóvel;
- Muda de planta frutífera fornecida pelo Viveiro Municipal.



**13 Beneficiados que, por motivos diversos, não apresentaram em tempo toda a documentação necessária, tiveram um prazo estendido para providencias e em junho/2019 todas as pendências já estavam 100% resolvidas.**





# PROJETO DE MONITORAMENTO E/OU PÓS OCUPAÇÃO

## “Benefícios da Regularização Fundiária”



A concretização do projeto de Regularização Fundiária propicia às famílias beneficiadas:

- ✓ Lote documentado junto ao cartório com averbação em nome do novo proprietário;
- ✓ Todos os lotes com matrícula individual, inscrição municipal, endereço com numeração predial oficial;
- ✓ Segurança para a família;
- ✓ Valorização do imóvel;
- ✓ Oportunidade para investir na melhoria da casa, participando de programas de crédito específico, uma vez que possui a posse do lote garantida;
- ✓ Promover o desenvolvimento urbano da região;



## “Continuidade de Projetos voltados para famílias indígenas de Campo Grande”



Um outro projeto de Regularização Fundiária urbana visando beneficiar mais famílias indígenas já está em fase final.

São **mais 115 famílias de aldeia urbana** deixando de viver irregularmente em Campo Grande.

O **Loteamento Indígena Paravá**, localizado no Bairro Popular, a mesma região urbana do Loteamento Novo Dia, passou pelas mesmas fases de trabalho e já está com projeto de parcelamento aprovado, contratos assinados, e listagem das famílias beneficiadas encaminhada ao Cartório juntamente com a CRF n. 006/20193, aguardando apenas a emissão das matrículas individualizadas e averbadas em nome dos beneficiários, para a concretização de **mais uma Aldeia Urbana regularizada em Campo Grande através da Lei 13.465/2017**.



Com estes 2 projetos de Regularização Fundiária, fechamos o primeiro semestre de 2019, beneficiando ao todo 180 famílias de duas comunidades indígenas.





**Marcos Marcello Trad**  
Prefeito Municipal de Campo Grande/MS

**Enéas José de Carvalho Netto**  
Diretor-Presidente da Agência Municipal de Habitação

**EMHA**  
Agência Municipal  
de Habitação

