

SELO MÉRITO ABC - 2020

RFRN

PROJETO
DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA
DE INTERESSE SOCIAL DO RIO GRANDE DO NORTE



ANTECEDENTES DO PROJETO

- No Rio Grande do Norte foram construídos diversos empreendimentos que permanecem irregulares, gerando graves consequências para os proprietários dos imóveis e gestores locais, exigindo do poder público ação imediata no sentido de resolver a situação diante da sua complexidade.
- As transmissões dos direitos de titularidade que dizem respeito aos adquirentes, ocorriam desde a entrega dos imóveis, na maioria das vezes, sem a participação dos órgãos públicos, por meio de uma operação imobiliária particular ou simplesmente não ocorriam. Nesse sentido, a transferência da posse não se efetivava.
- A Considerando as unidades habitacionais do Programa de Subsídio à Habitação De Interesse Social - PSH e do Programa Minha Casa Minha Vida I e II localizadas nos diversos municípios do RN, o banco de dados do governo federal sinaliza aproximadamente 25.382 (vinte e cinco mil, trezentos e oitenta e duas) unidades habitacionais a serem regularizadas. Para isso, o Governo do Estado, por meio da CEHAB/RN, está fazendo um investimento equivalentes a R\$ 5.402.716,00 (cinco milhões, quatrocentos e dois mil, setecentos e dezesseis reais), visando o resgate da cidadania e estima dessa população mais carente, que tinha o imóvel “de fato”, mais não de “direito”.



ANTECEDENTES DO PROJETO

- A Lei Federal nº 13.465 sancionada em 11 de julho de 2017, instituiu normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária (Reurb), facilitando os trâmites operacionais e de gestão, possibilitando aos governos estaduais enfrentar a regularização fundiária com mais eficácia
 - Assim, em continuidade a Política de Habitação e Promoção da Cidadania, a CEHAB/RN efetivou o convênio número 004/2018 com a Fundação de Apoio à Educação e ao Desenvolvimento Tecnológico do Rio Grande do Norte – FUNCERN que se responsabilizará pela efetivação de todos os estudos e análises necessárias para que a CEHAB promova a **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL (Reurb-S)** dos núcleos urbanos informais consolidados no âmbito dos citados programas governamentais, identificados ao longo do processo, que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar esses núcleos urbanos ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.
 - Para a efetivação do convênio foram necessárias adequações ao escopo original das orientações metodológicas, em virtude da imprecisão dos dados da **demanda apresentada**, por não haver um diagnóstico atualizado de todos os conjuntos, como plantas e/ou registro de entrega ou banco de dados dos beneficiários, necessitando da identificação in loco de todas as unidades habitacionais estimadas, assim como da totalidade dos serviços para qualificar a condição fundiária, social, urbanística e ambiental, **podendo gerar impactos no cronograma de execução física, assim como nas metas iniciais do Projeto.**
 - Neste sentido, a Funcern foi orientada pela CEHAB a adotar a um plano estratégico para identificar, em todos os municípios do estado do RN, os imóveis construídos pelos programas PSH e MCMV, passíveis de regularização fundiária, por meio de uma ‘empreitada global’ ou seja “quando se contrata a execução da obra ou do serviço por preço certo e total” (Lei nº 8.666, art. 6º, VII, “a” e “b”), definida nos termos do 1º Aditivo do Convênio.
-



OBJETIVOS DO PROJETO

- Contribuir para a elevação dos padrões de qualidade de vida da população norte riograndense beneficiária, direcionando ações que assegurem a mobilização, a organização, a participação e a promoção social, ampliando o direito à moradia digna e a cidadania.
- Definir o projeto de parcelamento, aprovação dos núcleos urbanos informais consolidados no âmbito dos Programas do Governo Federal PSH e MCMV 1 e 2.
- Promover o ordenamento urbano, por meio da transformação de moradias informais em moradias legalizadas, devidamente registradas nos órgãos públicos e em cartório de registro de imóveis, com base na Lei Federal nº. 13.465/2017, por meio de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais visando à incorporação dessas áreas ao território urbano formal da cidade, garantindo o direito jurídico sobre a moradia.
- Promover o registro no Cartório de Registro de Imóveis, dos núcleos urbanos informais consolidados, legalmente habilitados, viabilizando a transferência definitiva da propriedade aos moradores dos imóveis identificados e devidamente qualificados, conforme os parâmetros legais da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S).

LOCAL DE INTERVENÇÃO

Núcleos urbanos informais consolidados até dezembro de 2016 nos 167 municípios do Estado do Rio Grande do Norte, conforme Lei Federal nº. 13.465/2017.



MAPA GERAL DOS CONJUNTOS IDENTIFICADOS NO TERRITÓRIO DO RN PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – RFRN



PÚBLICO ALVO

- População beneficiária, especialmente àquelas assentadas em núcleos urbanos informais dos programas habitacionais do Governo Federal, executados pela CEHAB/RN: Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH e Programa Minha Casa Minha Vida I e II
- A população atendida pelo presente projeto é predominantemente de famílias de baixa renda, em que 47,5% das famílias tem renda inferior a 1SM, vivendo em situação de vulnerabilidade com 40% desses moradores na condição desempregados, cujo responsável pelo imóvel é, em sua maioria, mulheres, chefes de família (77,5%).
- Quanto ao uso do imóvel com 91% são para fins residenciais, atendendo aos objetivos da política pública de habitação de interesse social. E ainda que 74% dos moradores cadastrados apresentem algum tipo de documento do imóvel, estes são predominantemente Termos de Entrega pelo poder público ou contratos particulares de compra e venda, sem a garantia da segurança jurídica da posse.

PÚBLICO ALVO

PERFIL GERAL DOS BENEFICIÁRIOS CADASTRADOS

Quadro resumo dos moradores dos imóveis (SITUAÇÕES PREDOMINANTES)	QUANT.	%
Número de famílias cadastradas	16.743	100,0%
Gênero de responsável pelo imóvel (FEMININO)	12.980	77,5%
Número de famílias no domicílio (UMA)	15.565	93,0%
Situação do (a) responsável pelo imóvel em relação ao mercado de trabalho (DESEMPREGADO)	6.737	40,2%
Renda familiar por domicílio (-1SM)	7.903	47,2%

Relação do morador atual com o imóvel (SITUAÇÕES PREDOMINANTES)

Tempo de residência no imóvel (ACIMA DE 5 ANOS)	12.935	77,3%
Forma de aquisição do imóvel (GOV. ESTADO OU PREFEITURA)	8.681	51,8%
Situação domicílio (PRÓPRIO)	14.869	88,8%
Uso do imóvel (RESIDENCIAL)	15.353	91,7%

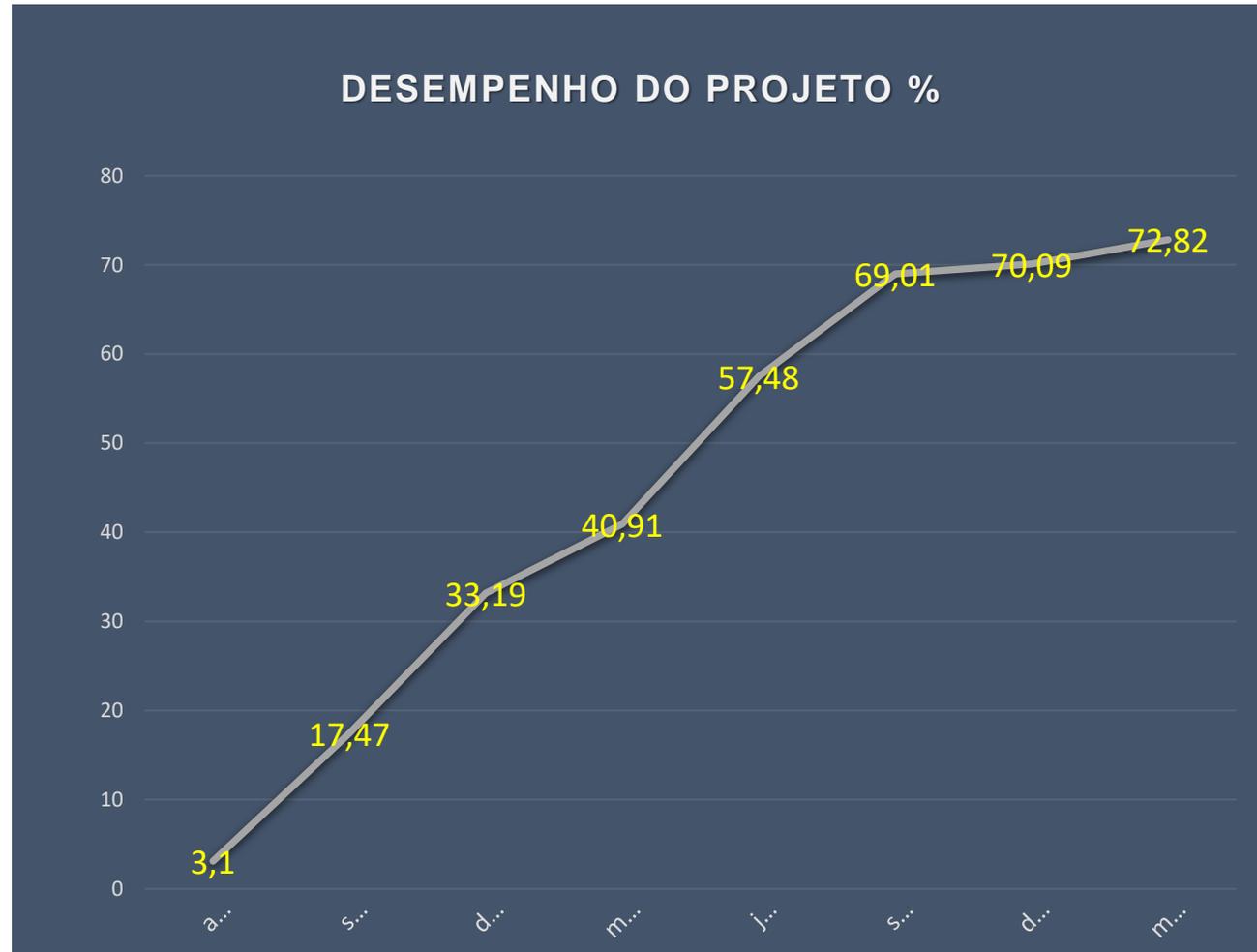
Situação documental do imóvel:

Declara possuir algum documento do imóvel	12.478	74,5%
Declara não possuir documento	4.254	25,4%

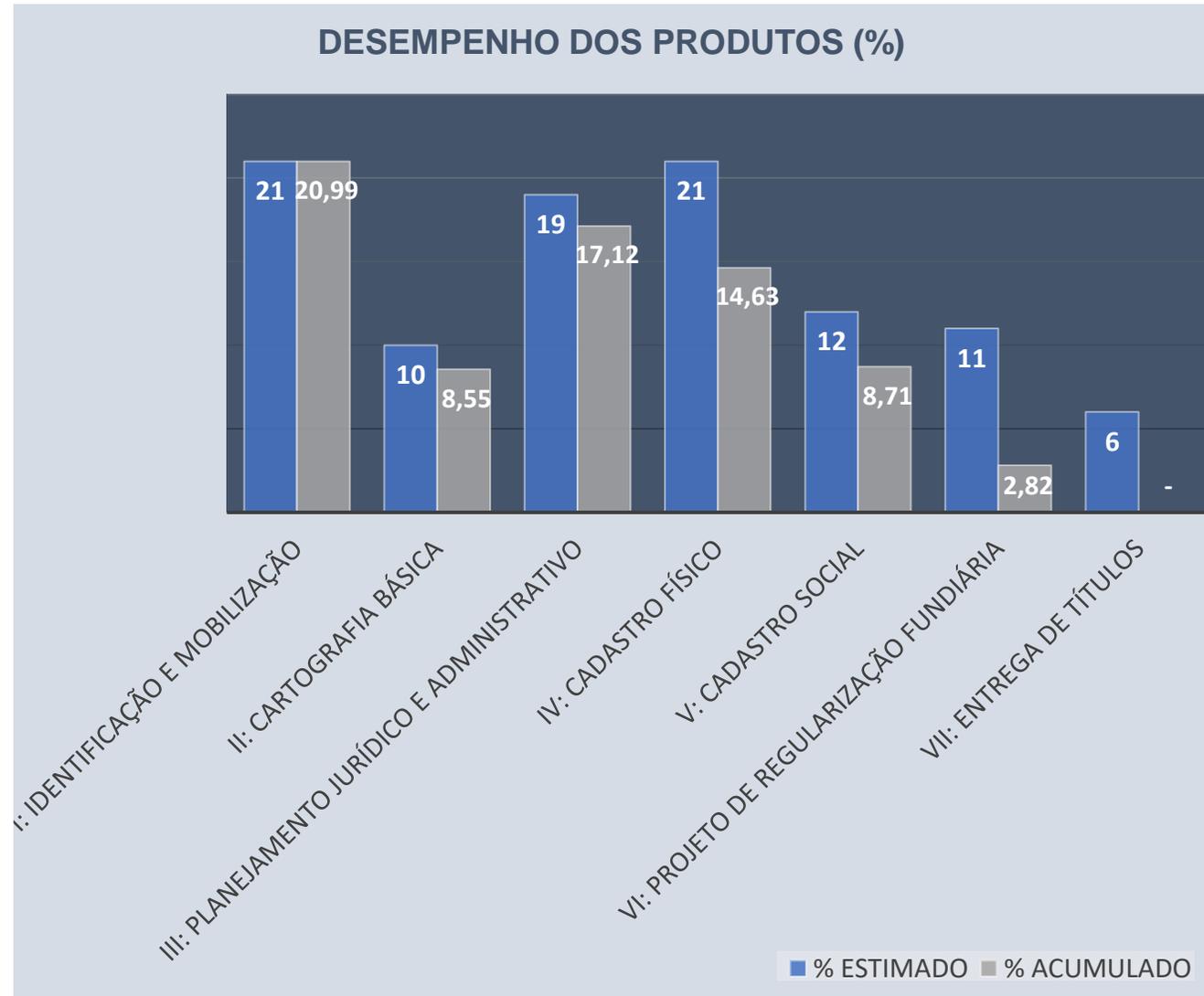
PROGRAMA DE PRODUÇÃO E/OU GESTÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS): REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

- O Projeto de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) desenvolvido no Estado do Rio Grande do Norte, tem como diretriz o enfrentamento aos problemas históricos de irregularidade, por meio de alternativas estratégicas à luz dos normativos legais, promovendo a efetiva aplicação dos instrumentos de políticas urbanas voltadas a salvaguardar do direito à moradia digna e à Cidade.
 - Para tanto, são necessárias ações de identificação dos imóveis, mobilização e sensibilização em núcleos urbanos informais consolidados; topografia e georreferenciamento; pesquisa fundiária; cadastros físico e social das ocupações; elaboração de projeto de regularização fundiária da REURB-S; aprovação do projeto de regularização fundiária junto aos Municípios e, quando couber, aprovação ambiental junto ao IDEMA/RN, que apontará o instrumento jurídico adequado a realidade social, fundiária, urbanística e ambiental; registro do projeto de regularização fundiária junto aos Cartórios de Registro de Imóveis; acompanhamento do processo de registro do projeto até a expedição das certidões necessárias
 - O Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) dos municípios do Estado do Rio Grande do Norte, tem como atividade prioritária a pesquisa fundiária, atendendo ao mandamento do art. 31 da Lei Nº 13.465/17 (Lei da Reurb), que dispõe que “Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado”.
 - A pesquisa fundiária compreende uma etapa de fundamental importância, pois é por meio dela que será identificada, pelo cartório de registro de imóveis competente, a existência de registro anterior, bem como a natureza da eventual titularidade da gleba objeto da intervenção. Em regra, todo imóvel possui um número de matrícula e está registrado em nome de particular ou de ente público, embora seja comum na realidade social dos Municípios interioranos, uma grande quantidade de imóveis sem matrícula. De toda forma ainda que se trate de um proprietário desconhecido ou que se tenha conhecimento a respeito de seu óbito, a existência – ou sua inexistência – e o tipo de registro em favor de terceiros é que definirá todos os passos futuros.
-

PRAZO DE EXECUÇÃO RFRN EM CURSO



PRAZO DE EXECUÇÃO RFRN EM CURSO



ESTRATÉGIA ADOTADA: GESTÃO

- As ações definidas nos documentos norteadores do projeto, Termo de Referência e Plano de Trabalho, são coordenadas pela equipe da CEHAB, designada para o acompanhamento e monitoramento dos trabalhos realizados, garantindo transparência e integração entre convenentes, atendendo fielmente às suas demandas, mediante ajustes procedimentais, assegurando a sua implementação.
 - A FUNCERN, instituição conveniada, é responsável pela efetivação de todas as ações descritas no Plano de Trabalho, incluindo a contratação de recursos humanos especializado, nas áreas de conhecimento pertinentes ao projeto, além da apresentação dos resultados obtidos em cada etapas e seus respectivos produtos, de forma qualificada e de acordo com o cronograma acordado.
 - Tais atividades são realizadas a partir da definição de cada Etapa e Produto, considerando as diretrizes legais, o planejamento das coordenações técnicas das principais áreas envolvidas, a infraestrutura e estratégia de atuação, as equipes de campo locais, assim como a interlocução com os gestores locais e os encaminhamentos das demandas junto aos demais órgão envolvidos no processo.
 - Para tanto, o território do RN foi dividido em 08 (oito) Polos, com sede nos Campus do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Norte (IFRN), de acordo com as seguintes regionais: Polo I – Natal, Polo II – Canguaretama, Polo III – Santa Cruz, Polo IV – João Câmara, Polo V – Currais Novos, Polo VI – Macau, Polo VII – Mossoró e Polo VIII – Pau dos Ferros.
 - Foram realizadas de forma periódica reuniões integradas e por área técnica com as equipes da CEHAB e da FUNCERN e criando instrumentos de acompanhamento da gestão do projeto como os Relatórios de Atividades, Planilhas de dados, Ficha Técnicas dos Municípios e Dossiês dos Conjuntos para REURB-S.
 - Reuniões estratégicas com parceiros importantes como o Instituto de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente – IDEMA/RN, Departamento Estadual de Estradas e Rodagem - DER, Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Norte, Ministério Público do RN e Prefeituras Municipais por meio da realização de Audiências Públicas.
-

ESTRATÉGIA ADOTADA: GESTÃO

ORGANOGRAMA DE GESTÃO



PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS

ETAPAS	PRODUTOS PROPOSTOS
ETAPA 1: Diagnóstico e Ações Sociais	Produto I: Identificação dos empreendimentos, Mobilização e Sensibilização
ETAPA 2: Avaliação Fundiária	Produto II: Cartografia Básica
	Produto III: Planejamento Jurídico e Administrativo
ETAPA 3: Levantamentos Cadastrais	Produto IV: Cadastro Físico
	Produto V: Cadastro Social
ETAPA 4: Definições e Encaminhamentos	Produto VI: Projeto de Regularização Fundiária
ETAPA 5: Regularização Registraria	Produto VII: Entrega dos Títulos

ESTRATÉGIA ADOTADA: ÁREA SOCIAL

- Realização de **visitas institucionais** em todos os município junto aos gestores locais e identificação dos imóveis;
- Definição dos endereços e coordenadas com latitude e longitude dos núcleos urbanos informais e demais imóveis dos Programas PSH e MCMV, por meio Aplicativo e **Formulário de Identificação do imóvel**;
- Realização de **reuniões comunitárias de Lançamento do Projeto** em todos os conjuntos identificados;
- Constituição de **Comissões Locais de Acompanhamento do Projeto**;
- Cadastro Social (selagem, registros e sistematizações).



REUNIÃO COMUNITÁRIA POLO VIII
PAU DOS FERROS :MUN. SÃO.FCO. OESTE, SETEMBRO/2018.

ESTRATÉGIA ADOTADA: ÁREA SOCIAL

PEÇAS GRÁFICAS UTILIZADA PARA ORIENTAÇÃO
E CADASTRO DOS MORADORES





CARTILHA SOBRE REGULIZAÇÃO
FUNDIÁRIA DA CGJ/RN

ESTRATÉGIA ADOTADA: JURÍDICO

- **PESQUISA FUNDIÁRIA:** Definição de estratégias para subsidiar a pesquisa fundiária de todos os conjuntos que serão regularizados: Corregedoria-Geral de Justiça (CGJ) e com a Associação dos Notários e Registradores do Rio Grande do Norte (ANOREG).
- **INSTAURAÇÃO DA REURB:** DECRETO Nº 29.267, DE 30 DE OUTUBRO DE 2019 que atribui à CEHAB/RN a competência para a condução, no âmbito do Poder Executivo Estadual, de processos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S), conforme Art. 14 da Lei 13.465/17.
- Atuação junto aos Cartórios de Ofício para emissão de certidões e pareceres quanto a análise dos Projetos de REURB-S apresentados.
- Colaboração na Elaboração de Cartilha sobre Regularização Fundiária da CGJ/RN

ESTRATÉGIA ADOTADA: AMBIENTAL

- Foram elaborados diagnósticos ambientais das áreas onde as residências, alvo do convênio, estão instaladas com o objetivo de verificar as condições sócioambientais e urbanísticas visando a garantia plena do direito social a moradia digna e sustentável.
- A execução do trabalho compreende pesquisa documental para levantamento de dados oficiais acerca da caracterização ambiental e urbanística do município; bem como visita a campo para observação da infraestrutura urbana, de aspectos ambientais gerais da área onde estão localizados os empreendimentos (conjuntos), registros fotográficos, análise e sistematização dos dados.
- Nos casos previstos na legislação como APP, faixas de domínio, áreas non edificante e áreas de risco são encaminhados para parecer dos órgãos competentes como IDEMA, DER ou DNIT.



**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DO
ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE**



**DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DO MUNICÍPIO
DE CAIÇARA DO NORTE**

EMPREENDIMENTOS: *Conjunto dos Pescadores*
Conjunto Nova Caiçara

Novembro/2018

ESTRATÉGIA ADOTADA: URBANISMO

- Realização da cartografia básica que tem como atividade primeira a identificação da poligonal de cada conjunto urbano através do levantamento de suas coordenadas geográficas.
- Elaboração dos Mapas Croqui e de Campo como ferramenta usada inicialmente para auxiliar o trabalho de campo da área social.
- Cadastro Físico que consiste na reconstituição aerofotogramétrica dos conjuntos no tempo atual, dividindo-se em 3 etapas: Posicionamento dos Marcos Topográficos, Aerofotografia e Mosaico de Imagens.
- O Projeto de Regularização Fundiária que consiste na confecção das Plantas para projeto da Reurb (Plantas da poligonal de intervenção, topográfica, fundiária, uso e ocupação do solo e proposta urbanística) Diagnóstico Urbanístico e Ambiental / Cronograma de Obras e Termo de Cooperação, Memorial Descritivo dos Lotes, CRF expedida e Dossiê do Projeto de Regularização entregue ao cartório

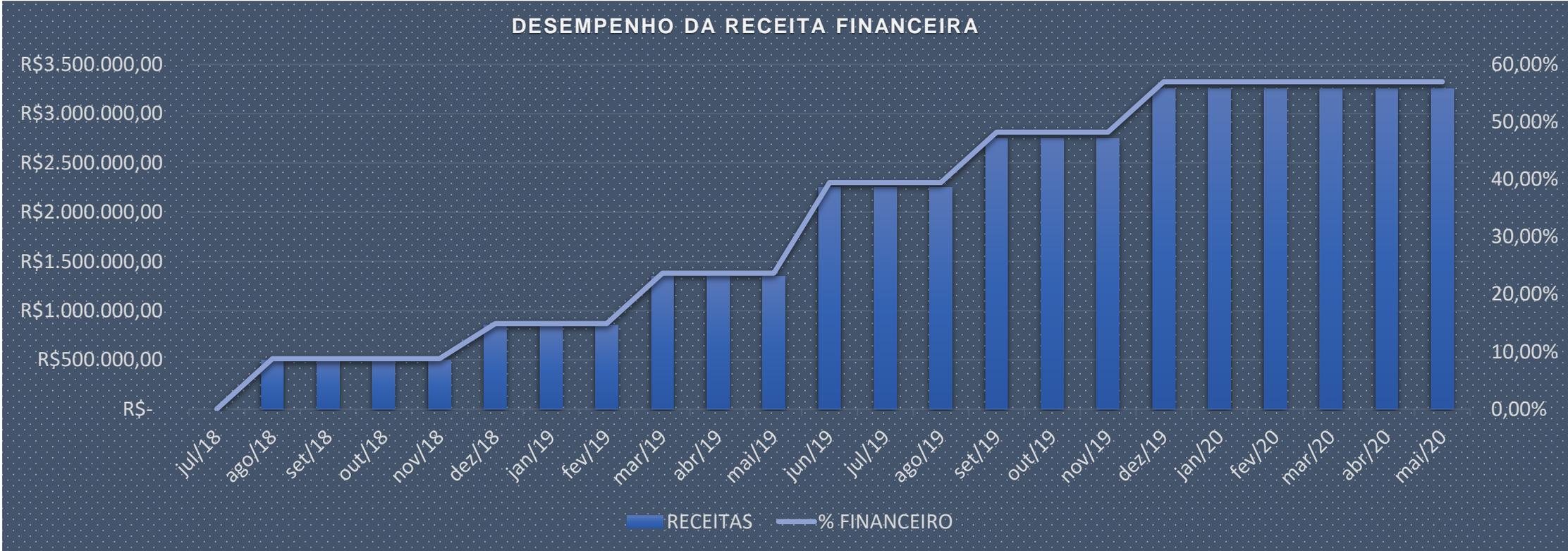


LEVANTAMENTO AÉREO
CONJ. BELA VISTA, EXTREMOZ/RN



IMAGEM PRELIMINAR PARA DEFINIÇÃO DA ÁREA DE
INTERVENÇÃO - CONJ. BELA VISTA, EXTREMOZ/RN

QUADRO RESUMO DOS INVESTIMENTOS APORTADOS



EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA DIRETAMENTE NO PROJETO

GOVERNO DO RIO GRANDE DO NORTE

- Fátima Bezerra
Governadora do Rio Grande do Norte
- Pablo Thiago Lins de Oliveira Cruz
Diretor Presidente CEHAB/RN

COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DO PROJETO - CEHAB

- Francisco Canindé Fernandes
Coord. Dep. Reg. Fundiária
- Karla Simone F. P. Montenegro
Coord. Dep. Desenvolvimento Social
- Edie Marlus Amorim Oliveira
Engenheiro Civil
- José Guilherme de Andrade Guedes
Engenheiro Civil
- Laise Maria de A. Medeiros
Assistente Social
- Juliana Pereira Pinto da Silva
Assistente Social
- Paloma de Medeiros Dantas
Advogada
- Thaysa Rayane Alves Macedo
Advogada
- Gildo Bezerra
Assessor Técnico

FUNCERN

- Jairo José dos Santos
Superintendente
- Francisco Dimitrov de Melo
Gerente Administrativo Financeiro
- Erivan Sales do Amaral
Gerente De Projetos
- Emerson Cortez
Coordenador Geral de Projetos

EQUIPE TÉCNICA - FUNCERN

- Jucilene de Souza Silva
Coordenação Geral - Socióloga
- Vanessa Fonseca da Silva Mendes
Coordenação Administrativa - Contadora
- Amanda de Medeiros Costa Marques
Coordenação Urbanística - Engenheira Civil
- Jeozane Ribeiro
Arquiteta e Urbanista
- Maria Wagner de Araújo Dantas
Coordenação Ambiental - Gestora Ambiental
- Vanusia Alves Rego Medeiros
Coordenação Social - Assistente Social
- Felipe Maciel
Coordenação Jurídica - Advogado



Papel dos Parceiros no Projeto

- **Cehab:** como proponente do Convênio, acompanhar e orientar os trabalhos, assim como avaliá-los e aprová-los, de acordo com os termos firmados.
- **Funcern:** executar os estudos e análises necessárias para que a CEHAB promova a REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL (Reurb-S) dos núcleos urbanos informais consolidados no âmbito dos citados programas governamentais, identificados ao longo do processo, que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar esses núcleos urbanos ao ordenamento territorial urbano das cidades e à titulação de seus ocupantes.

Lições Aprendidas

- O projeto de regularização fundiária envolve, principalmente, a concepção de políticas públicas na área da habitação de interesse social que, segundo Edésio Fernandes (2001), resultante do “modelo do crescimento urbano e econômico brasileiro, onde a irregularidade é a regra. Está em cheque, portanto, a própria ordem jurídica”.
- Neste sentido, na questão fundiária, é importante considerar ainda os aspectos sociais, urbanísticos e ambientais com ênfase na função social da propriedade e da cidade; o papel do Estado no uso, no gozo e na disposição da propriedade e a tentativa de conciliar a flexibilização com a segurança jurídica da posse.
- É importante considerar, também, que para a consolidação de tais premissas é necessário agir em várias frentes, as quais estão dispostas no escopo do presente projeto de forma objetiva, interdisciplinar e intersetorial.