

ANTECEDENTES DO PROJETO

O Núcleo urbano informal Estrela da Manhã surgiu dentro do parcelamento Bairro Jardim Noroeste (loteamento aprovado em Campo Grande desde 1963).

No ano de 2018, foi aberto o processo de Regularização Fundiária das 69 famílias indígenas, aguardavam a regularização da titularidade dos lotes a mais de três 3 anos.

A população do local já estava desacreditada quanto a concretização da regularização, mas com a lei Federal 13465/2017 e sua regulamentação por parte do município de Campo Grande, o sonho tornou-se realidade.

Em 2018, iniciamos os estudos buscando uma solução para o local, e na sequência a execução do projeto com o apoio e confiança da comunidade.

ANTECEDENTES DO PROJETO

- ✓ **Trabalho interno da equipe da AMHASF para colher informações e documentos referentes à área ocupada;**
- ✓ **Consulta ao cartório para identificar titularidades dos lotes envolvidos no perímetro da área;**
- ✓ **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 AMHASF;**
- ✓ **Apresentação da área com proposta de regularização, para deliberação da COAREF (Comissão de Acompanhamento de Projetos de Regularização Fundiária de Campo Grande), com elaboração de pareceres jurídico, ambiental, urbanístico e social, deliberando assim o prosseguimento do projeto;**
- ✓ **Levantamento topográfico de todos os lotes;**
- ✓ **Levantamento topográfico de todos os lotes;**
- ✓ **Elaboração do projeto e aprovação perante o órgão responsável;**
- ✓ **Emissão das CRFs junto ao cartório;**
- ✓ **Entrega dos contratos.**

OBJETIVOS DO PROJETO

- ✓ **Diante da forma aglomerada de ocupação sobre a quadra 228, algumas famílias deverão ser reassentadas em outro local, as que permanecerem na quadra se adequarão ao parcelamento proposto.**
- ✓ **Reparcelamento das quadras 213, 228 e 243 (iniciando processo de desapropriação através do decreto 13.725/2018);**
- ✓ **Remembramento e desdobro dos lotes de propriedade do município na quadra 452.**
- ✓ **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 melhoria da região urbana no qual a ocupação irregular encontrava-se inserida;**
- ✓ **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.**
- ✓ **Proporcionar a regularização fundiária para as famílias, que ocupam o local (composto por lotes públicos) de forma consolidada há mais de 3 anos, de modo a permitir que deixassem a condição de irregularidade;**

OBJETIVOS DO PROJETO



JARDIM NOROESTE

DRFR/EMHA



SITUAÇÃO ATUAL DO PARCELAMENTO

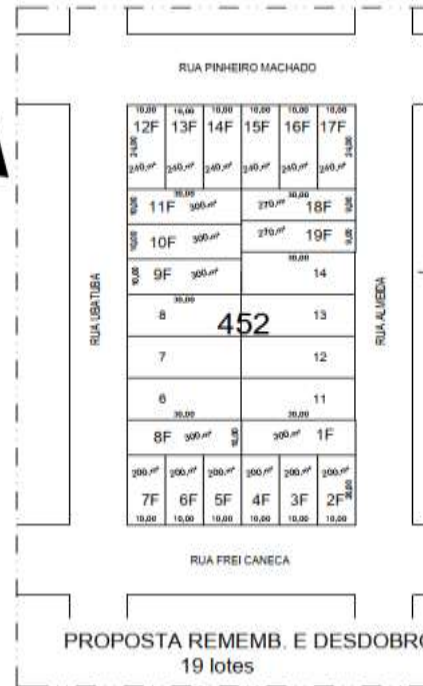
OBJETIVOS DO PROJETO

EMHA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
(Processo para CNP 113386/2018-48)

OCUPAÇÃO INDÍGENA "ESTRELA DA MANHÃ" PARCELAMENTO JARDIM NOROESTE PROPOSTA PARA REASSENTAMENTO/REALOCAÇÃO DAS FAMÍLIAS

DE MODO A ATENDER TODAS AS 65 FAMÍLIAS CADASTRADAS, valendo-se da Lei Federal 13.465/2017:

- 1) Diante da forma aglomerada de ocupação sobre a quadra 228, todas as famílias deverão ser reassentadas/relocadas em outros lotes, e as que permanecerem na quadra se adequarão ao parcelamento proposto;
- 2) Reparcelamento das quadras 213, 228 e 243 (iniciado procedimentos para desapropriação através do decreto 13.725/2018);
- 3) Remembramento e desdobro dos lotes de propriedade do município na quadra 452.



TOTAL 66 LOTES APÓS PARCELAMENTO

LOCAL DE INTERVENÇÃO

A área regularizada localiza-se na Região Urbana do Prosa, Bairro Noroeste, região leste da cidade de Campo Grande, capital de Mato Grosso do Sul.

Características do núcleo urbano Estrela da Manhã:

- ✓ Barracos de madeira e lona;

**NUCLEO URBANO
INFORMAL**

**ESTRELA DA
MANHÃ**



LOCAL DE INTERVENÇÃO

Conforme perfil Socioeconômico de Campo Grande/2021, o bairro Noroeste, onde esta inserido o núcleo urbano Estrela da Manhã, possui 3.160 domicílios, com média de 3,27 moradores/domicílio; renda per capita de R\$ 278,57; densidade demográfica 17,02 hab/ha; com características de habitações populares cuja renda familiar predominante é de 0,5 à 2 salários mínimos com população total, de 13.167 de habitantes. (Censo IBGE 2010).

Característica do Entorno:

- ✓ **11 km de distância da região central da cidade;**
- ✓ **possui infra estrutura no entorno, equipamentos comunitários, praças, escolas, posto de saúde, CEINFs, transporte coletivo, coleta de lixo, coleta seletiva, água e energia elétrica regulares;**
- ✓ **próximo ao Estabelecimento Penal de Segurança Máxima;**
- ✓ **Atendida pela via de grande circulação que interliga com as demais regiões da cidade (Avenida Ministro João Arinos);**
- ✓ **9,4 km de um dos principais shoppings centers da cidade;**
- ✓ **Região abastecida com supermercados, posto de combustíveis e feiras livres;**

PRIORIDADES DE ATENDIMENTO: Identificação do grupo alvo

- ✓ **O núcleo urbano informal Estrela da Manhã, formado por aglomerado de ocupações em barracos de madeira e lona, abrigando famílias indígenas de baixa renda, tipicamente favela;**
- ✓ **O Município de Campo Grande, promoveu a readequação (reassentamento) da ocupação (no próprio local), em lotes designados em proposta de parcelamento, de modo a buscar desfazer a condição favela em que as famílias viviam, destinando, portanto, cada uma para um lote;**
- ✓ **As famílias ocuparam os lotes oferecidos pelo município, de início permaneceram em barracos, porém foram beneficiadas com o Kit Melhoria, onde receberam o valor de R\$ 6.000,00 subsidiado e estão iniciando a construção de suas casas em alvenaria, melhorando condição de habitabilidade;**

IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO DO MÉRITO

Do projeto de Regularização Fundiária - Cronograma

DURANTE A APROVAÇÃO DA ÁREA, É FEITA A COLETA DE DOCUMENTAÇÃO, E IMPLANTAÇÃO DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA JUNTO A AMHASF, O PROJETO SEGUE EM FASE DE CONCLUSÃO, RESTANDO SOMENTE O RECEBIMENTO DAS MATRICULAS AVERBADAS EM NOME DOS BENEFICIÁRIOS.

SITUAÇÃO INTERMEDIÁRIA REMEMBRADA A DESDOBRAR
ESC. 1:1000

SITUAÇÃO APOS DESDOBRO
ESC. 1:750

APROVAÇÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO GRANDE MS
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E GESTÃO URBANA
SUPERINTENDÊNCIA DE LICENCIAMENTO E GESTÃO AMBIENTAL
GPGM - Gerência de Planejamento e Controle

APROVADO

Para Processo nº 35248/2020-36

Responsável: *[Assinatura]*

Campo Grande - MS, 11/11/2021

REMEMBRAMENTO E DESDOBRO

SITUAÇÃO:
LOTE 3 - QUADRA 213 - MATRÍCULA Nº 92.403 - 3ª C.R.L.
LOTE 3 - QUADRA 213 - MATRÍCULA Nº 92.404 - 3ª C.R.L.
LOTE 3 ou LOTE 9 - QUADRA 213 - TRANSIÇÃO N. 107/108 - LIVRO N. 3-88 - T.655 (1ª C.R.L.)
LOTE 10 ou LOTE 22 - QUADRA 213 - TRANSIÇÃO N. 107/108 - LIVRO N. 3-88 - T.655 (1ª C.R.L.)

PARCELAMENTO: BAIRRO JARDIM NOROESTE
BAIRRO: NOROESTE

PROFISSIONAL: *[Assinatura]*
Município de Campo Grande - MS
CNPJ: 08.302.209/0001-00

RESP. TÉCNICO: *[Assinatura]*
Técnic(a) Responsável da Área
Assessoria e Orientação - CREA 020210/2
Associação Municipal de Engenharia e Arquitetura - AMEAB

DATA: 30/11/2021
PROCESSO: 35248/2020-36

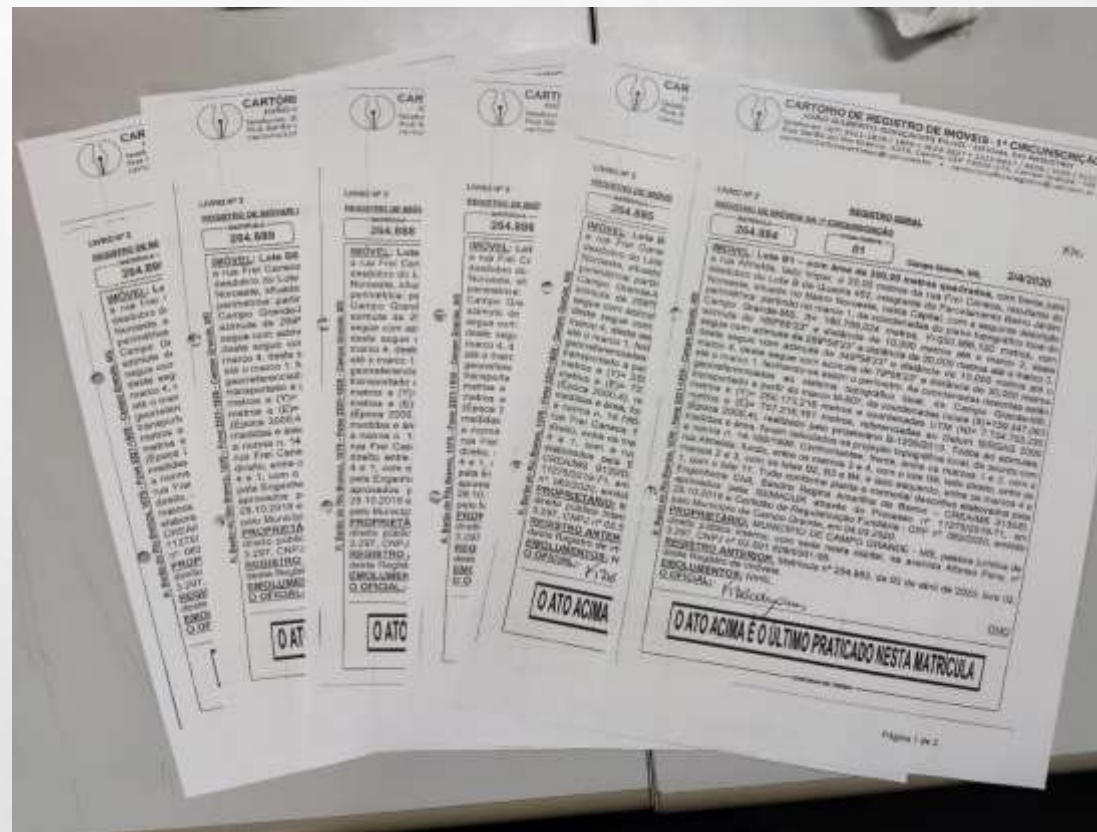
CRF 055/2022

IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO DO MÉRITO

Do projeto de Regularização Fundiária

Dentro das condições estabelecidas pelo cartório, conseguimos oficialmente regularizar a área Estrela do Amanhã, aprovado na prefeitura em 28/10/2019, e assim emitidas as CRFs, com abertura das novas matrículas concluídas em abril/2021.

OS BENEFICIÁRIOS DE POSSE DA DOCUMENTAÇÃO FINAL, JÁ PODEM PARTICIPAR DE PROGRAMAS HABITACIONAIS PROMOVIDO PELO MUNICÍPIO, QUE FORNECEM SUBSÍDIOS PARA MELHORIA HABITACIONAL.



ESTRATÉGIA ADOTADA



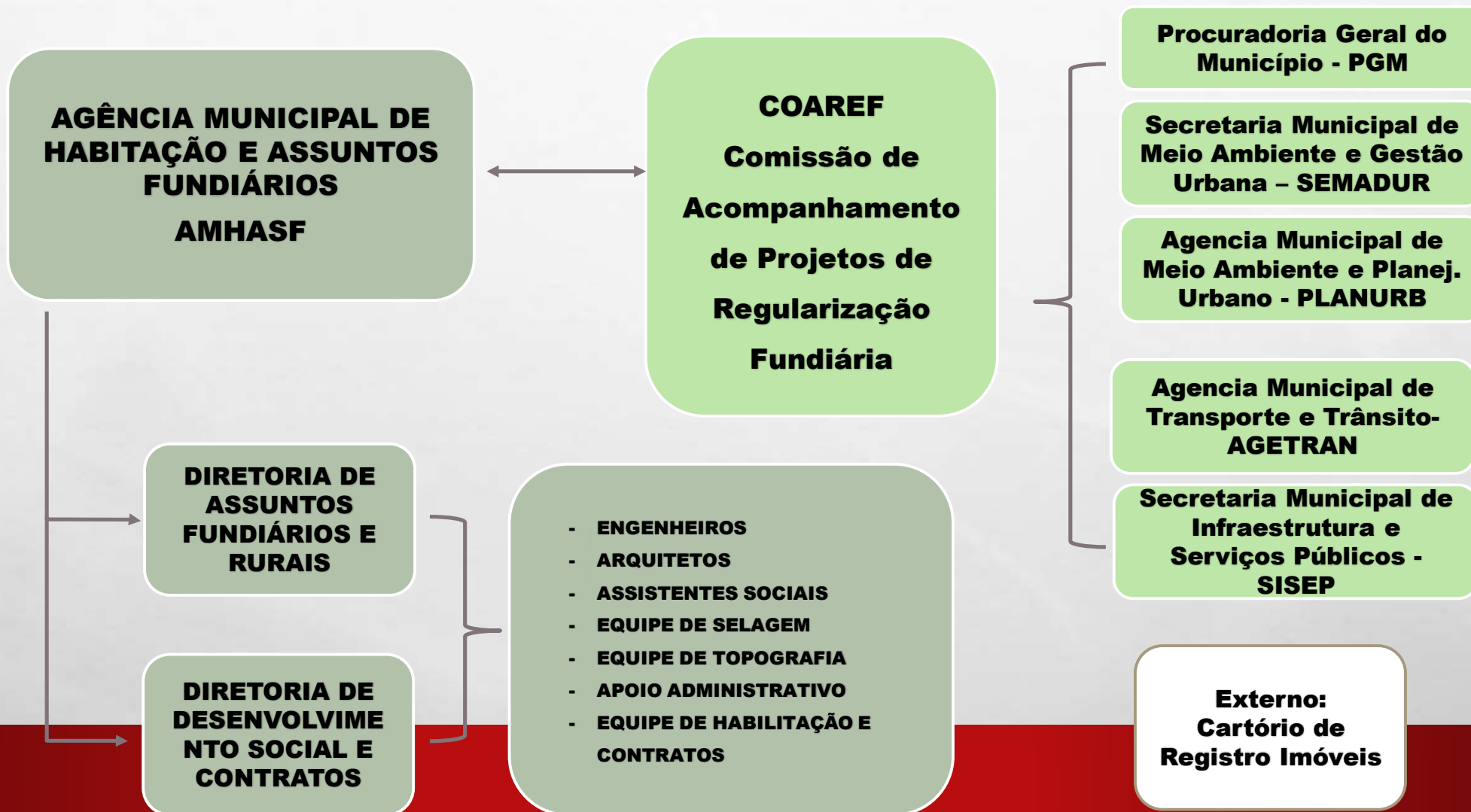
INVESTIMENTOS APORTADOS



O projeto de Regularização Fundiária proposto, foi executado com a mão de obra própria do quadro de funcionários da AMHASF, desde a topografia até a assinatura dos contratos. Não houve investimento aportado para a REURB.

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



PAPEL DOS PARCEIROS

AMHASF - Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários	<ul style="list-style-type: none">• Abertura de processo do Projeto de Regularização Fundiária;• Identificação e caracterização da área;• Trabalho de campo (cadastramento, topografia);• Abertura de processo com elaboração de projeto e memorial descritivo, para Aprovação do Loteamento;• Emissão CRF• Reuniões com a comunidade para esclarecimentos quanto ao projeto;• Contato com cartório para esclarecimentos e envios de documentos para concretização dos registros;• Evento para assinatura de contratos e informações sobre loteamento aprovado.• Encaminhamento da listagem dos beneficiários para averbação nas matrículas.
Procuradoria Geral do Município - PGM	Análise e parecer jurídico sobre procedimentos do projeto;
Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana - SEMADUR	<ul style="list-style-type: none">• Meio Ambiente: Análise e parecer Ambiental;• Cartografia: Análise e Aprovação do projeto do loteamento.• Fornecimento de mudas para serem oferecidas aos beneficiados durante Evento de entrega de títulos.
Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano - PLANURB	Análise e parecer urbanístico.
Agencia Municipal de Transporte e Trânsito-AGETTRAN	Análise e parecer sobre análise de vias e transporte publico.
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos - SISEP	Análise e parecer. Suporte limpeza de área e abertura de vias
Cartório de Registro de Imóveis	Abertura de matrículas individuais dos lotes com averbação do contrato dos beneficiários

LIÇÕES APRENDIDAS

A satisfação de beneficiar as famílias com a segurança jurídica que a regularização fundiária proporciona.

Promover regularização Fundiária, necessita de muita dedicação e compromisso da equipe técnica. Ao longo dos meses de trabalho encontramos algumas resistências e dificuldades.

O trabalho em equipe, as parcerias das secretárias do Município e a participação das famílias beneficiadas durante todo o processo é essencial e valioso para conclusão do trabalho.

Todo projeto de REURB resulta diretamente na melhoria da qualidade de vida da população a ser beneficiada e contribui para o ordenamento do planejamento da cidade, portanto, mesmo diante das dificuldades durante o processo, o papel da Regularização Fundiária na cidade é de grande importância e uma questão cada vez mais necessária para resolver as irregularidades urbanas.

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;**
- ✓ **Oferece dignidade as famílias que deixam de viver em condição irregular.**