



69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

1ª REURB-S no Brasil em áreas da União



Prefeitura Municipal de Santos
Companhia de Habitação da Baixada Santista



69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL

Regularização Fundiária

Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

INFORMAÇÕES SOBRE O MUNICÍPIO



Santos localiza-se no Litoral do Estado de São Paulo na Região Metropolitana da Baixada Santista na Ilha de São Vicente, a 68Km da capital do Estado. Na ilha de São Vicente, a cidade de Santos localiza-se a leste e, a Oeste a cidade de São Vicente. Integrante de uma região com forte complexo econômico, no qual se sobressaem as atividades vinculadas ao Porto de Santos, o maior da América Latina, ao Parque Industrial Petroquímico de Cubatão, e as atividades turísticas das Estâncias Balneárias.



69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

1 - Insular.

2 - Continental.



A área continental do Município de Santos representa 70% de sua dimensão e se constitui basicamente de áreas de proteção ambiental (APA) e de preservação permanente, não sendo possível a expansão populacional, restrita somente a área insular.

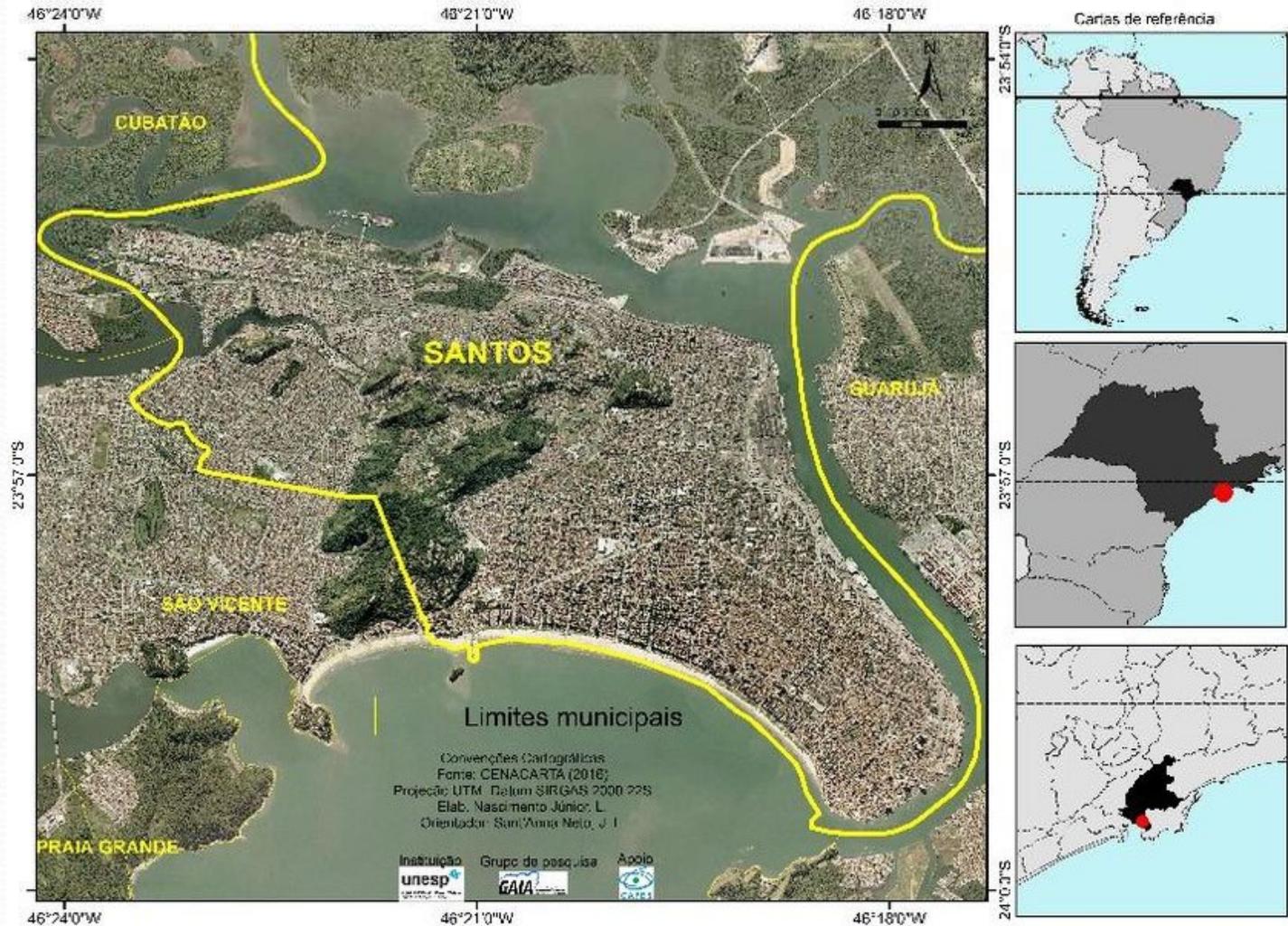


69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária

Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna





69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Dificuldades enfrentadas para a implantação de projetos habitacionais:

Carência de áreas públicas

Estamos localizados na Ilha de São Vicente entre a Serra do Mar e o Oceano Atlântico. Nosso território é formado por área insular e continental. Na região insular disputamos com a Porto e retro porto (equipamentos de apoio e manutenção) e na área continental concorreremos com a Serra do Mar, como por conseqüências as restrições ambientais.

Alto custo para aquisição de áreas particulares

Santos é uma cidade turística e a maior da Região Metropolitana da Baixada Santista. Estamos a 68 km de São Paulo, o maior Centro Administrativo e Comercial do País. Desta forma nosso território no aspecto imobiliário é bastante valorizado impactando nos custos dos projetos Habitacionais.

Fragilidade do solo

Nossa localização junto ao Oceano Atlântico, aumenta o custo dos empreendimentos tanto do ponto de vista das fundações das edificações, aterros de sobrecarga quanto das redes de infraestrutura;



69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária

Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

Áreas da União Federal na Zona Noroeste



Prefeitura Municipal de Santos
COHAB Santista

MAPA:
Áreas da União e Áreas Alodiais
Divisa entre Santos, São Vicente
e Cubatão



- Legenda:
- Delimitação da LPM de 1.031
 - Linha do Preenchimento Médio do ano de 1931
 - Linha Limite do Terreno de Marinha
 - Áreas:
 - Área Alodial
 - Área de Terreno de Marinha e Acessos de Marinha
 - Massa d'água
 - Rodovias
 - Ferrovias
 - Hidrografia
 - Limite Municipal
 - Limite Estadual

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS
PRODUÇÃO: Universal Transversa de Mercator - UTM
DATUM: SIRGAS 2000 (Fuso 22 sul) / MERCIDIANO CENTRAL: 48° WGR
Base Cartográfica: (BDZ, 1:50.000, 2016)
Imagem: ESRI, 2022

Elaboração: Jefferson Rodrigo
Geógrafo
Outubro de 2022

0 100 200 400 600 800
ESCALA: 1:15.000



Folha 04, 207 e 423 - III



69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA C.H. VILA ESPERANÇA /C.H. AYRTON SENNA

HISTÓRICO DO EMPREENDIMENTO

Localização: Rua Gilberto Franco da Silva (frente) – Bairro Caneleira, em Santos - SP;

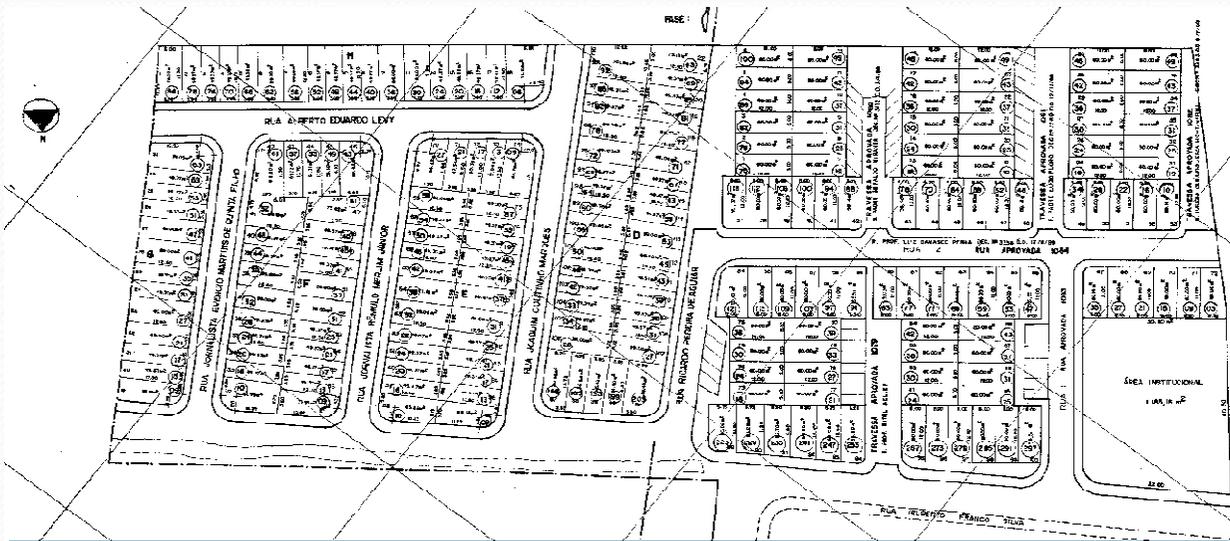
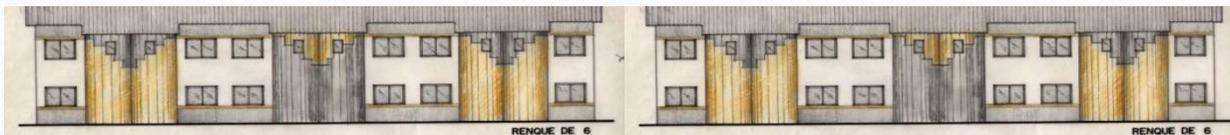
Características: Empreendimento habitacional de interesse social com 222 (122 unidades Vila Esperança – 100 unidades Ayrton Senna) unidades habitacionais, consolidado em área de terreno de Marinha (União), declarada de interesse do serviço público, de acordo com a Portaria nº 158/1995, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), respectivamente gravada como ZEIS-2, pela legislação municipal vigente (LC nº 53/92 e LC nº 730/11);



69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna



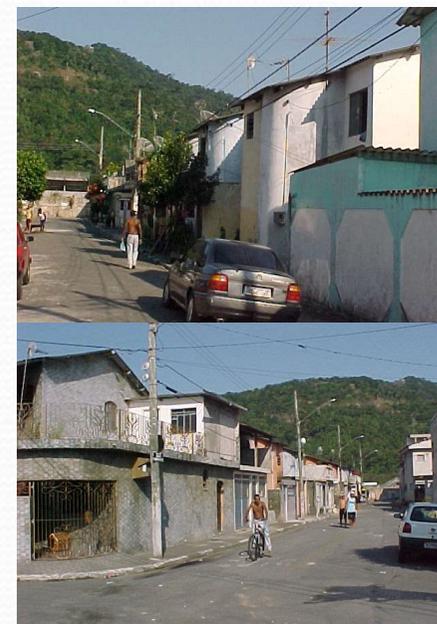
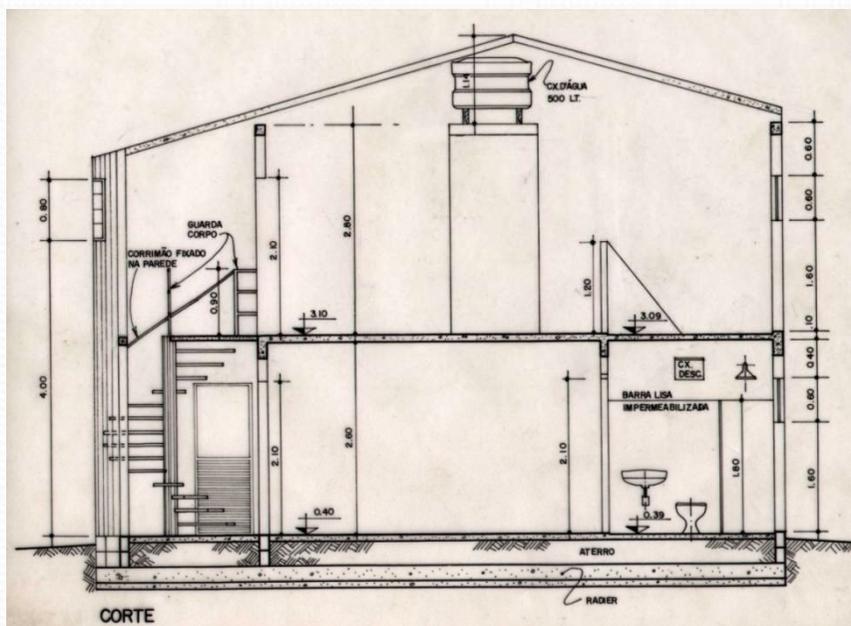
O programa proposto congrega a Comunidade Vila Esperança, a Cohab-st e a Prefeitura Municipal de Santos num esforço conjunto de participação. Cabe à Prefeitura, a execução dos serviços de terraplenagem e o prolongamento da rua Gilberto Franco Silva, inclusive sua galeria de águas pluviais. À Comunidade, organizada por renques de casa, participa da execução dos serviços de construção das unidades. À Cohab-st cabe a contratação e gerenciamento dos serviços de infra-estrutura (água, esgoto, e drenagem) e orientação técnica ao projeto. Para os serviços específicos de organização das tarefas da Comunidade, a Cohab-st conta com o apoio de uma Assessoria a Movimentos Sociais.



69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna



As unidades habitacionais são geminadas, agrupadas em renques de 4,5 ou 6 casas, em lotes de 50 a 70 M2 aproximadamente.

O conceito que norteou a formulação arquitetônica deste projeto foi a da unidade básica com expansão vertical pré-encaminhada. Este preceito vem permitir a ocupação do piso térreo da unidade padrão. O piso superior foi executado a partir da necessidade física e disponibilidade financeira de cada família, preceito posteriormente alterado para a construção total da moradia.



69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária

Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

TRABALHO SOCIAL

Em 1989, 122 famílias ocuparam o local, e com a assessoria da COHAB, esse segmento pode fixar-se num assentamento provisório de modo a viabilizar as obras do projeto habitacional – 1º Etapa.

Os 11.000 m² restantes foram reservados para o atendimento de outra demanda que foi definida em 1992 através do Conselho Popular de Movimento de Luta por Moradia, denominando-se a partir de então como Vila Esperança II. Tal grupo originou-se da junção de 04 movimentos por moradia, formados a partir de 1989: São Manoel I, São Manoel II, Augusto Cerqueira e Ilhéu Baixo, que se organizaram para pleitear a área.





69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária

Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

VILA ESPERANÇA

VILA AYRTON SENNA





69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Implantado em terreno de Marinha, de domínio da União Federal, cadastrado na Delegacia do Patrimônio da União sob o RIP nº 7071.05314.00-9, cadastrado em nome do Espólio e Maria de Carvalho e outros, sob regime de ocupação (regime precário), com aproximadamente 34.214,71m² (área total).

A Municipalidade requereu a cessão do terreno à Superintendência do Patrimônio da União, através do processo nº 10880.040.257/1989-40.



69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária

Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

CRONOLOGIA DAS AÇÕES FUNDIÁRIAS

1989 – O terreno teve seu Aforamento requerido pela Prefeitura Municipal de Santos junto a Secretaria de Patrimônio da União;

1991 – Prefeitura declara a área de Interesse Social;

1992 – Prefeitura, em posse do terreno, cedeu seus direitos à Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB;

1994 – O Conjunto Habitacional Vila Esperança é entregue;

1995 – O Conjunto Habitacional Ayrton Senna é entregue e a Secretaria do Patrimônio declarou área de Interesse o Serviço Público;

1997 - A Prefeitura de Santos entra com ação de desapropriação;



69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária

Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

CRONOLOGIA DAS AÇÕES FUNDIÁRIAS

2005 – Firmado protocolo de intenções com o ITESP;

2009 – Adesão ao Programa Estadual Pro Lar;

2009 – Celebração de Termo de Cooperação Técnica entre a Secretaria de Patrimônio da União e a COHAB-ST;

2014 – Convenio com o Programa CIDADE LEGAL pra execução de Levantamento Topográfico dos conjuntos (LEPAC);

2018 – Foi aprovado o projeto de REURB já na Lei 13.465/17;

2019 – Entrega das Matrículas aos moradores dos conjuntos habitacionais.



69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

AÇÕES APÓS A VIGÊNCIA DA LEI 13.465/17 REURB

Conforme cronologia apresentada, foram realizadas varias ações ao logo de 28 anos, a fim de regularizar os conjuntos habitacionais, porém todas as tentativas sem sucesso.

A partir da vigência da referida Lei em 2017, foram viabilizadas todas as Condições técnicas para a conclusão do processo de Regularização Fundiária finalizando com a entrega das Matrículas aos devidos proprietários em 2019.



69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

COMUNIDADE / CONVITE



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
ESTÂNCIA BALNEÁRIA



A Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDURB) e a Cia. de Habitação da Baixada Santista (COHAB-ST) está atualizando os dados cadastrais dos moradores do "Vila Esperança", com o objetivo da aquisição do TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA e MATRÍCULA DEFINITIVA DO LOTE.

LEVAR ORIGINAL ATUALIZADO (DENTRO DA VALIDADE):

RG e CPF do titular	RG e CPF do cônjuge ou companheiro (a).
Certidão de Nascimento do titular (se solteiro)	Certidão de Nascimento do companheiro (a)
Certidão de casamento do titular (se casado) ou Cert. de casamento averbada (se divorciado) ou Certidão de Óbito (se o titular for viúvo)	
Contrato de compra e venda do imóvel e/ou comprovar que reside no local há cinco anos ou mais (ex. Conta de Luz de 2013)	

**LOCAL: CENTRO DE CAPACITAÇÃO PROFISSIONAL - CECAP - AV. HUGO MAIA , 285.
DIAS 07, 08 E 09 DE AGOSTO DE 2018.
HORÁRIO DE ATENDIMENTO: DAS 10:00h ÀS 16:00 hs - TEL: 32118500**



69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

ENTREGA DE CONVITES (PORTA A PORTA)





69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

**REUNIÃO NOTURNA COM
AS FAMÍLIAS BENEFICIÁRIAS**





69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária

Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

FORMULÁRIO E DECLARAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
ESTÂNCIA BALNEÁRIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS
ESTÂNCIA BALNEÁRIA



FORMULÁRIO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

*Este formulário não representa o reconhecimento público da propriedade imobiliária do signatário.
**Os dados aqui fornecidos consideram-se válidos enquanto não alterados pelo signatário.

IDENTIFICAÇÃO DO NÚCLEO	
Nome: Conj. Vila Esperança – Caneleira I	Processo Administrativo Nº:
Matrícula: _____	Promotor da Regularização: SEDURB/PMS/COHAB-ST
IDENTIFICAÇÃO DO LOTE NO PROJETO	
Quadra: _____	Lote: _____
Com posse: <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Matrícula: _____
End: _____	Cadastro Municipal: _____
Cidade: Santos / SP	Bairro: CANELEIRA
	CEP: 11085-575
IDENTIFICAÇÃO DO POSSUIDOR	
Nome: _____	Profissão: _____
Documento comprobatório da posse: _____	Doc. apresentado: <input type="checkbox"/> Original <input type="checkbox"/> Cópia
RG: _____	CPF: _____
Nacionalidade: _____	Natural de: _____
Nascimento: _____	Tel.: _____
E-mail: _____	
Estado Civil: <input type="checkbox"/> solteiro <input type="checkbox"/> casado <input type="checkbox"/> separado <input type="checkbox"/> divorciado <input type="checkbox"/> união estável <input type="checkbox"/> viúvo	
Regime de bens: <input type="checkbox"/> comunhão parcial de bens na vigência da lei nº 6.515/77 <input type="checkbox"/> comunhão de bens anteriormente a lei nº 6.515/77 <input type="checkbox"/> separação de bens – art.:	
IDENTIFICAÇÃO DO CÔNJUGE / COMPANHEIRO (A)	
Nome: _____	Profissão: _____
RG: _____	CPF: _____
Nacionalidade: _____	Natural de: _____
Nascimento: _____	Tel.: _____
E-mail: _____	
Estado Civil: <input type="checkbox"/> solteiro <input type="checkbox"/> casado <input type="checkbox"/> separado <input type="checkbox"/> divorciado <input type="checkbox"/> união estável <input type="checkbox"/> viúvo	
OBSERVAÇÕES	
1) A legitimação de posse só será conferida àquele que detenha sinais aparentes de moradia. 2) Em regime não se concede legitimação de posse para possuidores de terrenos vazios. 3) Deve-se anexar a este formulário a Declaração devidamente preenchida e assinada pelo possuidor e cópia legível do RG e CPF. 4) Ao final é obrigatória a assinatura do possuidor.	

DECLARAÇÃO

Eu _____
(nacionalidade) _____ (profissão) _____ (estado civil) _____
inscrito(a) no CPF/MF sob o nº _____
portador(a) da cédula de identidade RG nº _____, residente
domiciliado(a) na Rua _____ nº _____
Conjunto Habitacional Ayrton Senna constante da matrícula _____ do 1º Registro
de Imóveis de Santos, com fundamento no art. 59, §1º da Lei 11.977, de 07 de julho de
2009, DECLARO:

- que utilizo o imóvel acima descrito para minha moradia ou da minha família;
- que não sou concessionário, foreiro ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural;
- que não sou beneficiário de legitimação de posse concedida anteriormente;
- que não tive reconhecido anteriormente direito à usucapião de imóveis urbanos.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente.

Santos, ____ de ____ de setembro de 2018.

Assinatura _____

Testemunhas:	
Nome: _____	Nome: _____
Documento: _____	Documento: _____
Assinatura: _____	Assinatura: _____



69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna



**ATENDIMENTO
DAS FAMÍLIAS**





69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL

Regularização Fundiária

Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

COLETA DE DOCUMENTOS





69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

EVENTO DE ENTREGA DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE





69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

AUTORIDADES PRESENTES AO EVENTO





69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária

Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. João Alves Franco
OFICIAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
92.898 001
Santos, 19 de agosto de 2019

IMÓVEL: O PRÉDIO sob nº.33, da Rua Professor Luiz Damasceno Damasceno, com área construída de 115,28 m², e seu respectivo terreno constituído pelo lote 06, da quadra 01, integrante do Projeto de Regularização Fundiária da Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 2-II - Vila Ayrton Senna e ZEIS 2-12 - Vila Esperança, nesta Comarca, assim descrita: *matrícula anterior* no volume 2, coordenadas X= 361058,17m e Y=7351275,22m, DEPOISSE o SAGRADO perimetral de 10,41m até o vértice 2. Do vértice 2, coordenadas UTM X= 361058,57m e Y= 7351265,65m, segue por 2,32m até o vértice 3, coordenadas UTM X= 361061,41m e Y=7351263,50 m. Deste, segue 3,21m até o vértice 4, coordenadas UTM X= 361058,55 m e Y=7351262,05 m. Deste, segue 12,2m até o vértice 5, coordenadas UTM X= 361288,08 m e Y=7351213,10 m. Deste, segue por 5,23m até o vértice 01, ponto inicial desta descrição, encerrando uma área de 60,07 m². Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob nº.42.051.001.000. PROPRIETÁRIA: UNIKO FEDERAL. *MATRÍCULA ANTERIOR*: 92.879, de 19/08/2019. Loteamento regularizado conforme R.1. na mencionada matrícula. O Oficial, *João Alves Franco*

R.1/92.898. Santos, 19 de agosto de 2019. Por Petições firmadas nesta cidade, nos 19 de Junho e 01 de agosto de 2019, corroboradas pela Listagem dos Beneficiários Contemplados com Legitimação Fundiária de Imóvel Urbano, o MUNICÍPIO DE SANTOS, CNPJ.58.200.015/0001-83, com sede nesta cidade, concedeu a legitimação fundiária do imóvel objeto desta matrícula em favor de NEIMAR DA COSTA ARAOJO, anelista aduaneiro, CPF.065.868.886-08 e sua mulher JOSEFA ANTONIA DOS SANTOS ARAOJO, do lar, CPF.323.418.858-02, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens, posteriormente a nº.6.515/77, domiciliados e residentes nesta cidade, nos termos do art.23 parágrafos, da Lei 13.465, de 11/07/2017. O Oficial, *João Alves Franco*

CNS 11.144-3
92.898 001
11144-3-AA 411914

EM BRANCO

MATRÍCULA
IMOBILIÁRIA



69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna





69º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL



Regularização Fundiária Núcleos Vila Esperança/Vila Ayrton Senna

FIM

MUITO OBRIGADO!