



Loteamento NOVA ESPERANÇA

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE 354 IMÓVEIS

AMHASF
Agência Municipal de
Habitação e Assuntos Fundiários



CAMPO GRANDE
PREFEITURA

ANTECEDENTES DO PROJETO

O *Núcleo urbano informal Nova Esperança* surgiu dentro do parcelamento conhecido como Jardim Nhanhá (loteamento aprovado em Campo Grande desde 1967).

Há 30 anos tem-se buscado a regularização da titularidade dos imóveis, inviável até então devido a falta de legislação que permitisse a regularização, bem como, problema com titularidade dos imóveis sobrepostos que eram parte de particulares.

A população do local já estava desacreditada quanto a concretização da regularização dos imóveis, mas a partir da lei Federal 13465/2017 e sua regulamentação por parte do Município de Campo Grande, através da Lei Complementar n.372/2019, A Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários tornou realidade o sonhos dessas famílias.

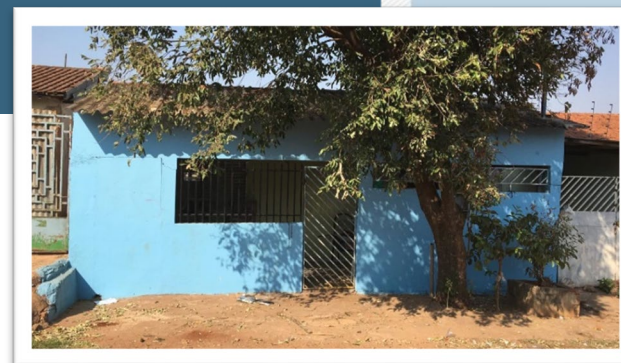
Desde 2019, iniciamos os estudos buscando uma solução para o local e buscando apoio e confiança da comunidade.



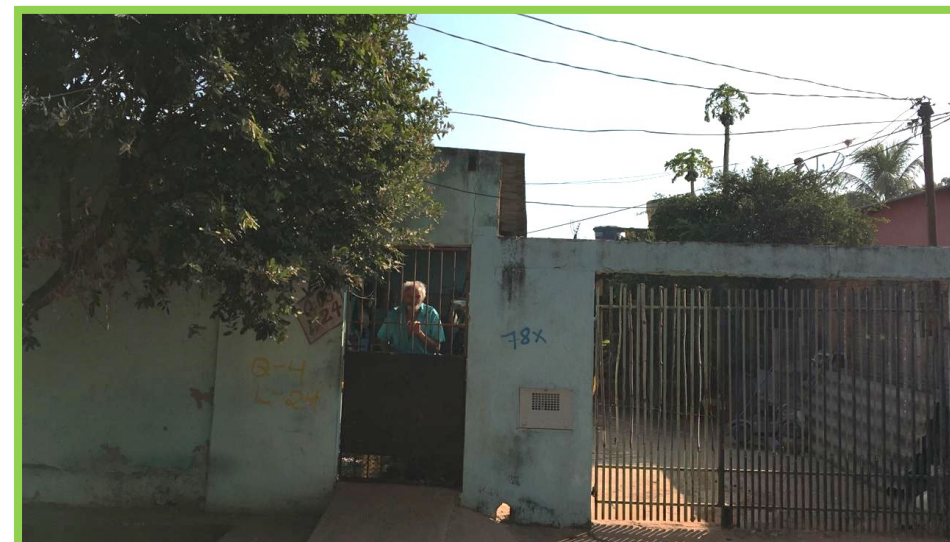
ANTECEDENTES DO PROJETO

Primeiros etapas do estudo para regularização fundiária:

- ✓ 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 Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários;
- ✓ 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;



OBJETIVOS DO PROJETO



- ✓ 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.

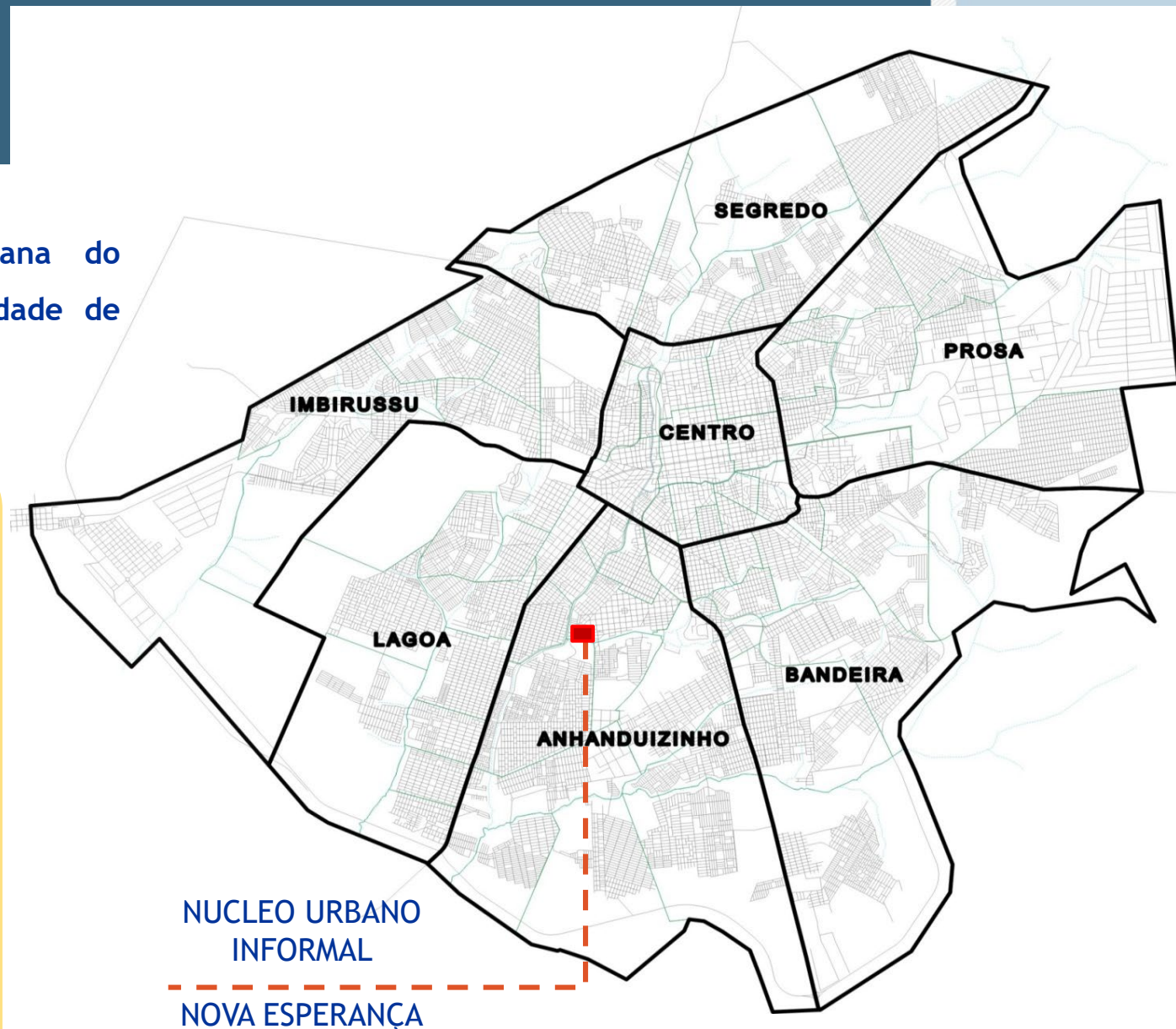
- ✓ Proporcionar a **regularização fundiária** para as famílias, que ocupam o local (composto por lotes públicos e particulares) de forma consolidada há mais de 30 anos, de modo a permitir que deixassem a condição de irregularidade;

LOCAL DE INTERVENÇÃO

A área regularizada, localiza-se na Região Urbana do Anhanduizinho, Bairro Piratininga, região sul da cidade de Campo Grande capital de Mato Grosso do Sul.

Características do núcleo urbano Nova Esperança:

- ✓ Asfalto nas principais vias;
- ✓ Áreas públicas destinada a implantação de equipamentos comunitários;
- ✓ Centro comunitário;
- ✓ Igrejas;
- ✓ Imóveis com ligação regulares de água e energia elétrica;
- ✓ Comércio.
- ✓ Imóveis maioria em alvenaria, porém alguns precários.



LOCAL DE INTERVENÇÃO

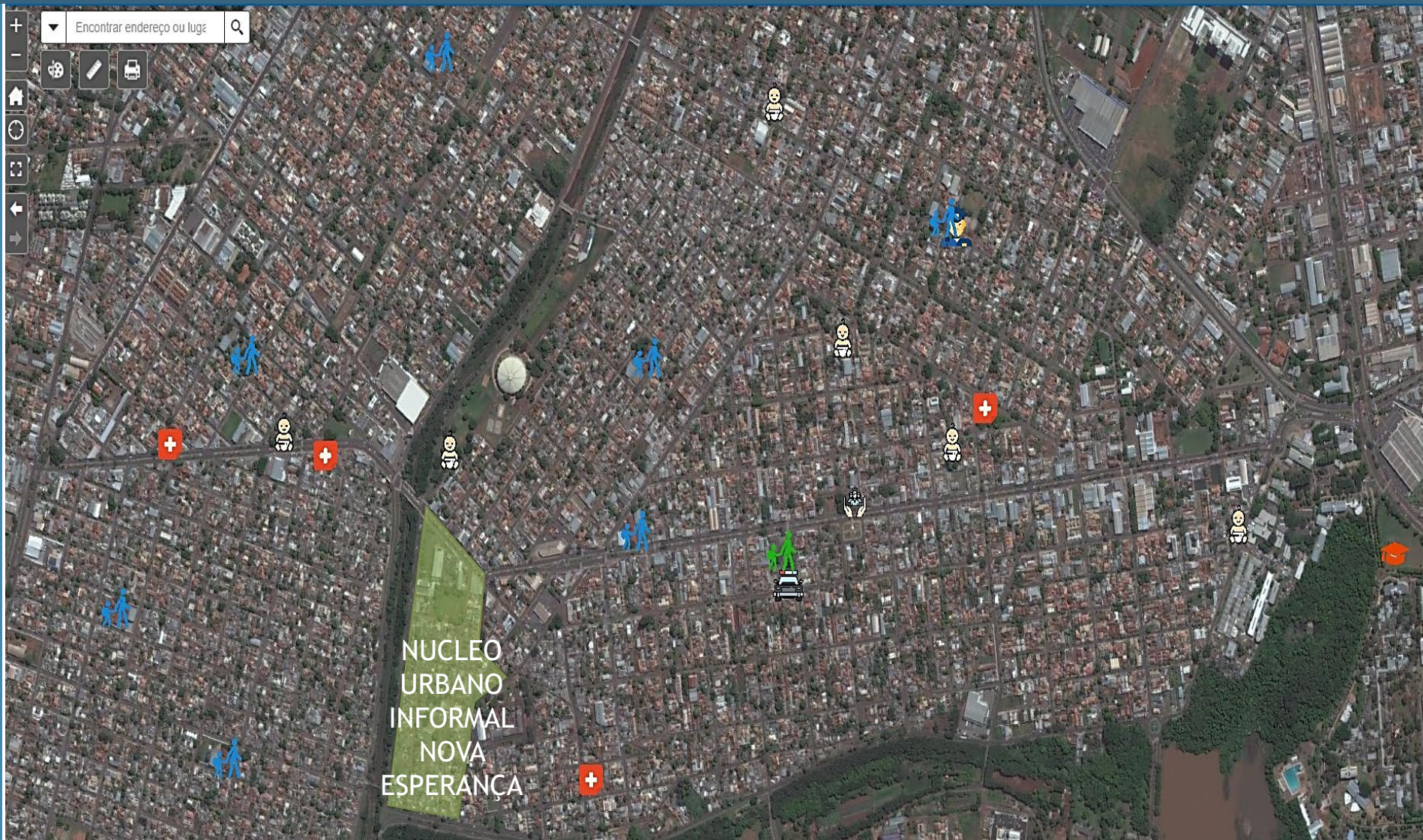
Conforme perfil Socioeconômico de Campo Grande/2021, o bairro Piratininga, onde esta inserido o núcleo urbano Nova Esperança, possui 4.635 domicílios, com média de 3,01 moradores/domicílio; renda per capita de R\$ 645,21; densidade demográfica 41,50 hab/ha; com características de habitações populares cuja renda familiar predominante é de 0,5 à 2 salários mínimos com população total, de 13.993 de habitantes. (Censo IBGE 2010).

Característica do Entorno:

- ✓ 4 km de distância da região central da cidade;
- ✓ possui infra estrutura no entorno, equipamentos comunitários, praças, escolas, posto de saúde, EMEl, transporte coletivo, coleta de lixo, coleta seletiva, água e energia elétrica regulares;
- ✓ próximo a principal ginásio de esporte de Campo Grande;
- ✓ Atendida por vias importantes, de grande circulação que interligam com demais regiões da cidade (Avenida Vereador Thirson de Almeida, Av. Manoel da Costa Lima , Avenida das Bandeiras e Jorge Chaia);
- ✓ 1,5 km de um dos shoppings centers da cidade;
- ✓ Região abastecida com grandes supermercados, posto de combustíveis, feiras livres, e grande empresas;
- ✓ 1,5km da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul.

LOCAL DE INTERVENÇÃO

Serviços disponíveis no entorno



LEGENDA



ESCOLA MUNICIPAL



ESCOLA ESTADUAL



EDUCAÇÃO INFANTIL



UNIVERSIDADE FEDERAL



CENTRO DE
CONVIVÊNCIA DO IDOSO



UBS/USF/CENTRO
ODONTOLÓGICO/
AT. PSICOSSOCIAL



POLÍCIA CIVIL



POLICIA MILITAR

PRIORIDADES DE ATENDIMENTO: Identificação do grupo alvo

- ✓ O núcleo urbano informal Nova Esperança nasceu na década de 90 formado por aglomerado de ocupações em barracos de madeira e lona, abrigando famílias de baixa renda, tipicamente favela;
- ✓ A ocupação se deu desordenadamente, sobre lotes de titularidade maioria particular;
- ✓ O Município de Campo Grande no ano de 1992, promoveu a readequação (reassentamento) da ocupação (no próprio local), em lotes designados em proposta de parcelamento elaborado à época, 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 e ao longo dos anos foram construindo suas casas em alvenaria, melhorando condição de habitabilidade e fortalecendo o convívio com moradores da região;
- ✓ A proposta de parcelamento o qual promoveu-se o reassentamento na década de 90, ficou pendente de regularização, iniciando-se processos de desapropriação dos lotes particulares para que se pudesse formalizar oficialmente, em algum momento, a documentação de loteamento;
- ✓ Diante da dificuldade em finalizar as desapropriações, e por falta de lei que pudesse oferecer subsídios para que a regularização de titularidade se efetivasse, os anos foram passando sem a concretização da regularização fundiária;

PRIORIDADES DE ATENDIMENTO: Identificação do grupo alvo

Em agosto de 1992, o prefeito da época entregou aos ocupantes um “*Título Provisório comprobatório de posse precária*” o que garantiria as famílias a segurança em permanecerem no local (262 lotes);

Em agosto de 1994, foi iniciado processo de desapropriação dos lotes;

A implementação da nova Lei Federal de Regularização Fundiária n. 13.465/2017 e a regulamentação por parte do município de Campo Grande, fomentou o desejo de se resolver todos os problemas fundiários existentes na Capital, de forma menos burocrática e com respaldo jurídico.



PRIORIDADES DE ATENDIMENTO: Identificação do grupo alvo



Todos os imóveis foram selados, cadastrados e a Regularização procedeu-se conforme a ocupação atual.



Apenas 4 famílias precisaram ser reassentadas em lotes dentro do próprio loteamento, tendo em vista que estavam sobre logradouro a ser aberta.



IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO DO MÉRITO

Do projeto de Regularização Fundiária

Desde a criação da Lei Federal de Regularização Fundiária n. 13465/2017, a Regularização Fundiária voltou a ser realidade em nossa cidade cujos projetos se encontravam suspensos desde 2012, proporcionando subsídios para que casos, como o da ocupação irregular Nova Esperança, com 30 anos na espera, pudesse ser solucionado.



Caderno com Plantas e Memorial Aprovados pelo Município

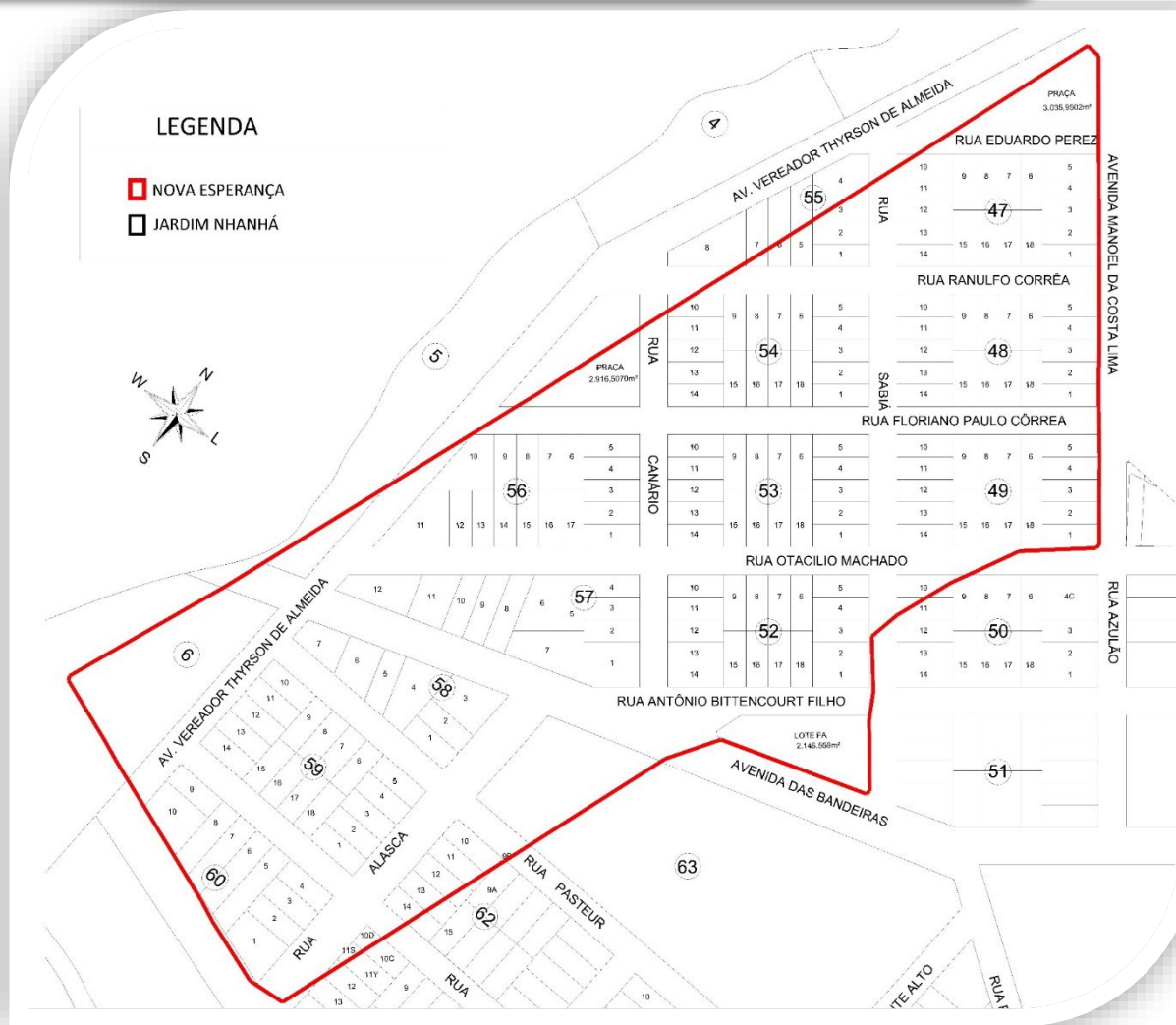
IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO DO MÉRITO

Do projeto de Regularização Fundiária

Considerando que, no estudo para execução da REURB, identificamos que o novo projeto de loteamento necessitaria sobrepor 188 imóveis que pertenciam ao Jardim Nhanhá, inclusive com alguns lotes ainda em nome de particulares;

Buscamos junto ao cartório da 2ª C.R.I., grande parceiro nesse momento, forma de apresentação do projeto que fosse possível a implantação do novo loteamento, sobrepondo/encerrando as matrículas antigas;

Os proprietários de lotes particulares e lindeiros ao perímetro regularizado, foram notificados via diário oficial antes da conclusão do projeto junto ao cartório, para abertura das novas matrículas.

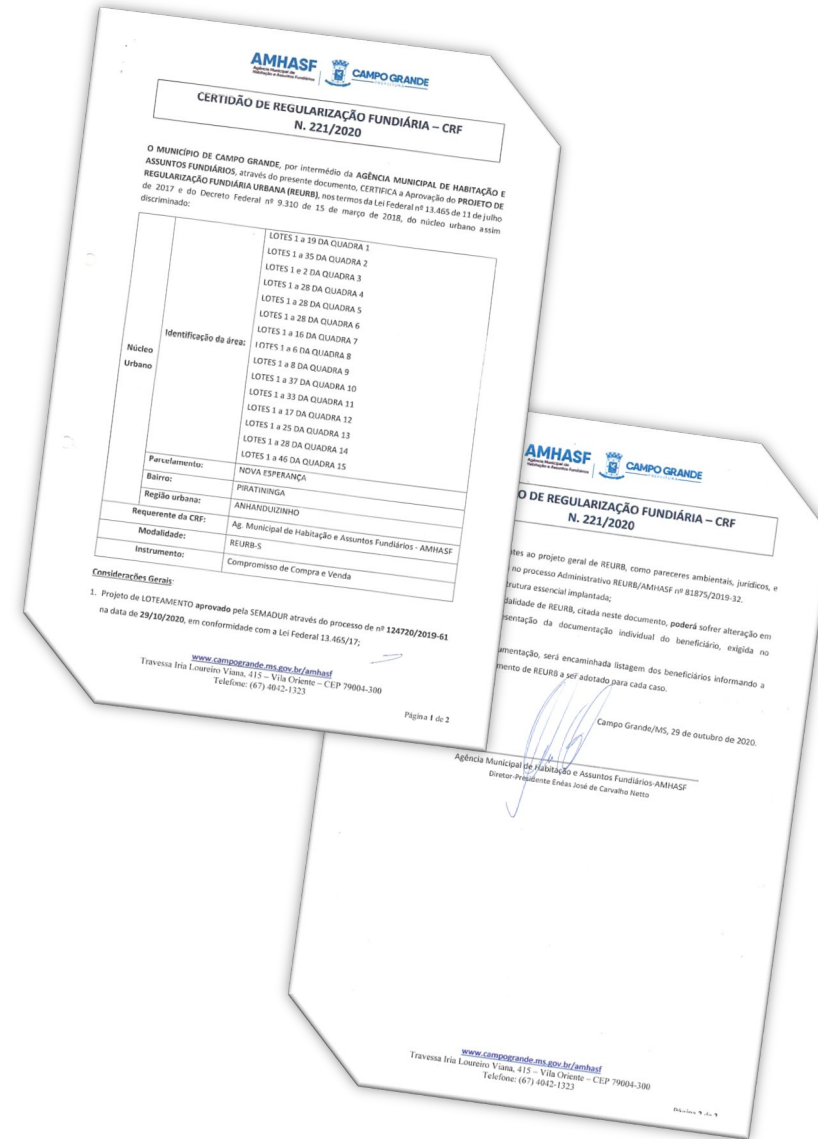
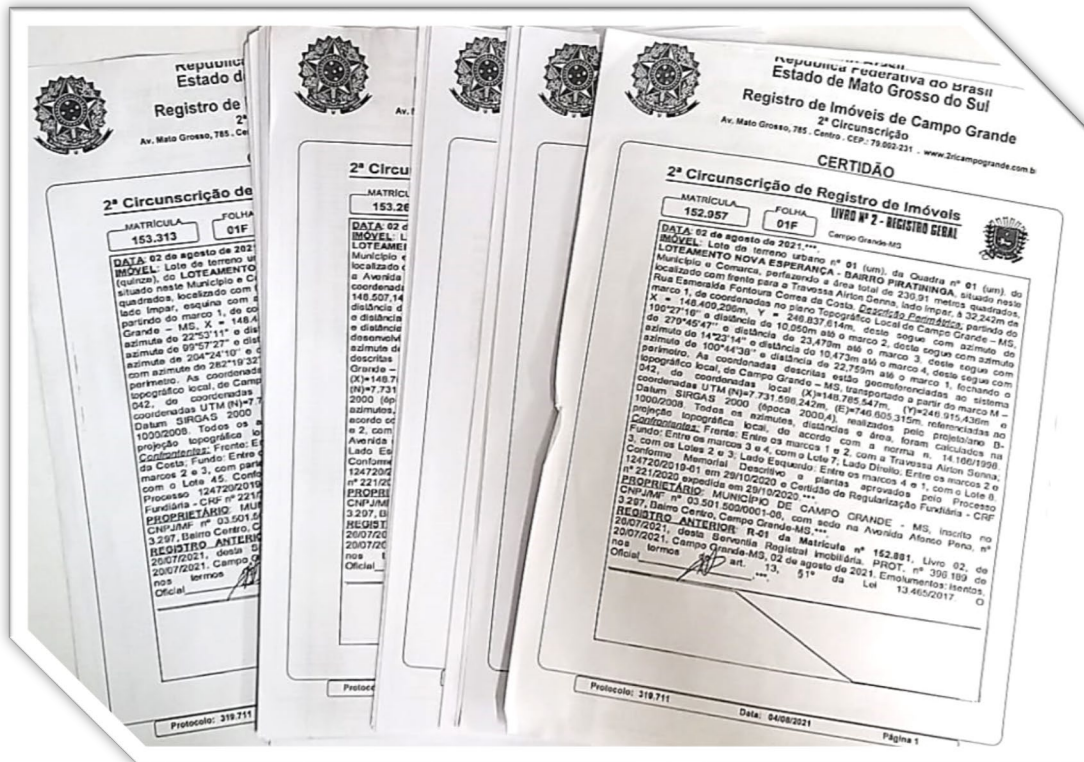


PLANTA DE SOBREPOSIÇÃO apresentada ao Cartório
(Em vermelho perímetro do Loteamento Nova Esperança, sobrepondo os lotes até então pertencentes ao Jardim Nhanhá que precisariam ser “encerrados” para abertura das novas matrículas)

IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO DO MÉRITO

Do projeto de Regularização Fundiária

Dentro das condições estabelecidas pelo cartório, conseguimos oficialmente criar o Loteamento Nova Esperança, aprovado na prefeitura em 29/10/2020, emitida CRF n. 221/2020, com abertura das novas matrículas concluídas em Ago/2021.



CRF 221/2020 – emitida para o Loteamento

IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO DO MÉRITO

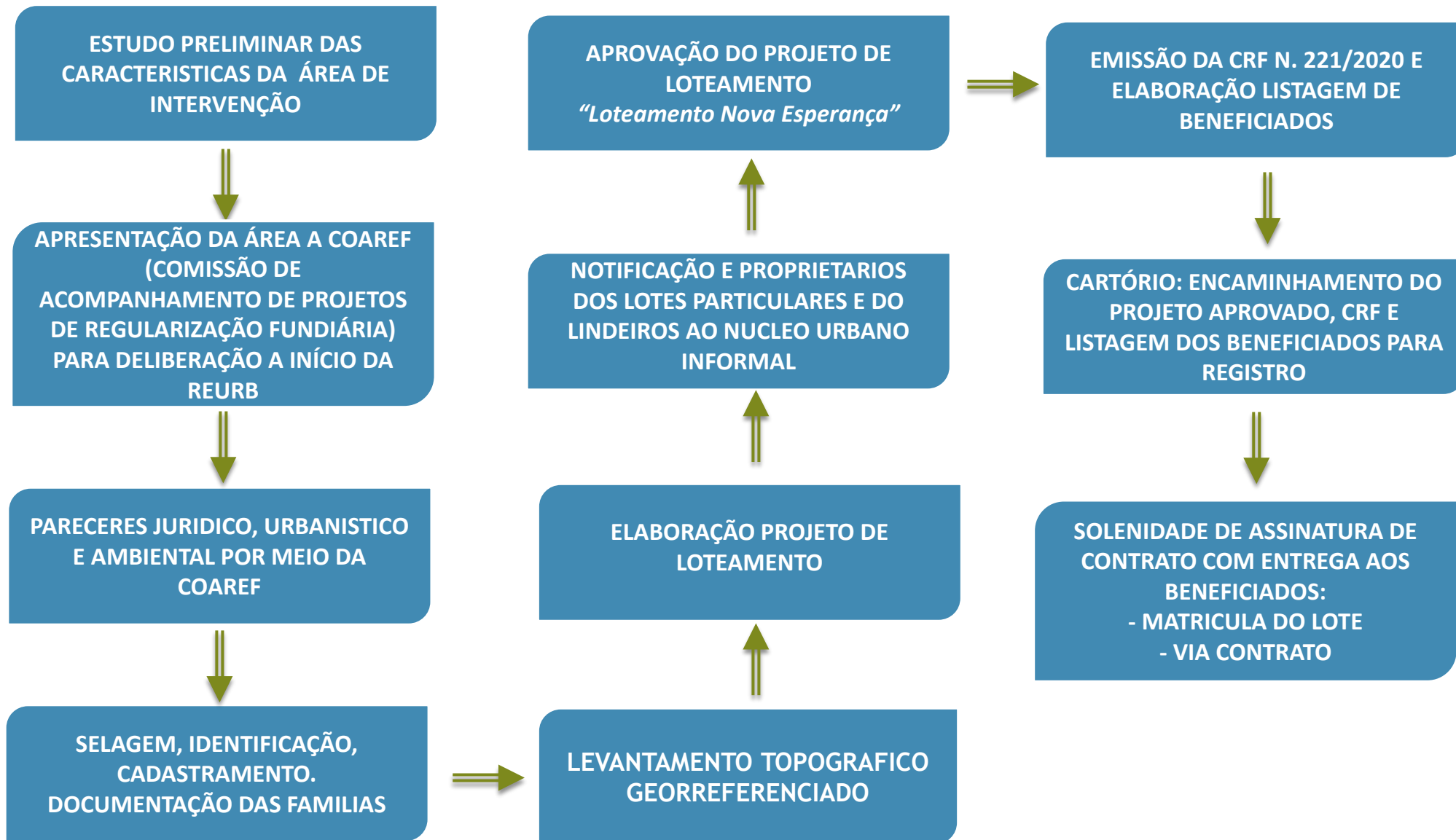
Do projeto de Regularização Fundiária - Cronograma

COM A APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO, A COLETA DE DOCUMENTAÇÃO REALIZADA NOS MESES DE JUNHO A AGOSTO DE 2021, E IMPLANTAÇÃO DOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA JUNTO A AMHASF, O PROJETO FOI CONCLUÍDO COM ÊXITO, TODAS AS FAMÍLIAS RECEBERAM SEUS RESPECTIVOS CONTRATOS E MATRÍCULAS AVERBADAS.



OS BENEFICIÁRIOS DE POSSE DA DOCUMENTAÇÃO FINAL, JÁ PODEM PARTICIPAR DE PROGRAMAS HABITACIONAIS PROMOVIDO PELO MUNICÍPIO, PARA MELHORIAS HABITACIONAIS.

ESTRATÉGIA ADOTADA



INVESTIMENTOS APORTADOS



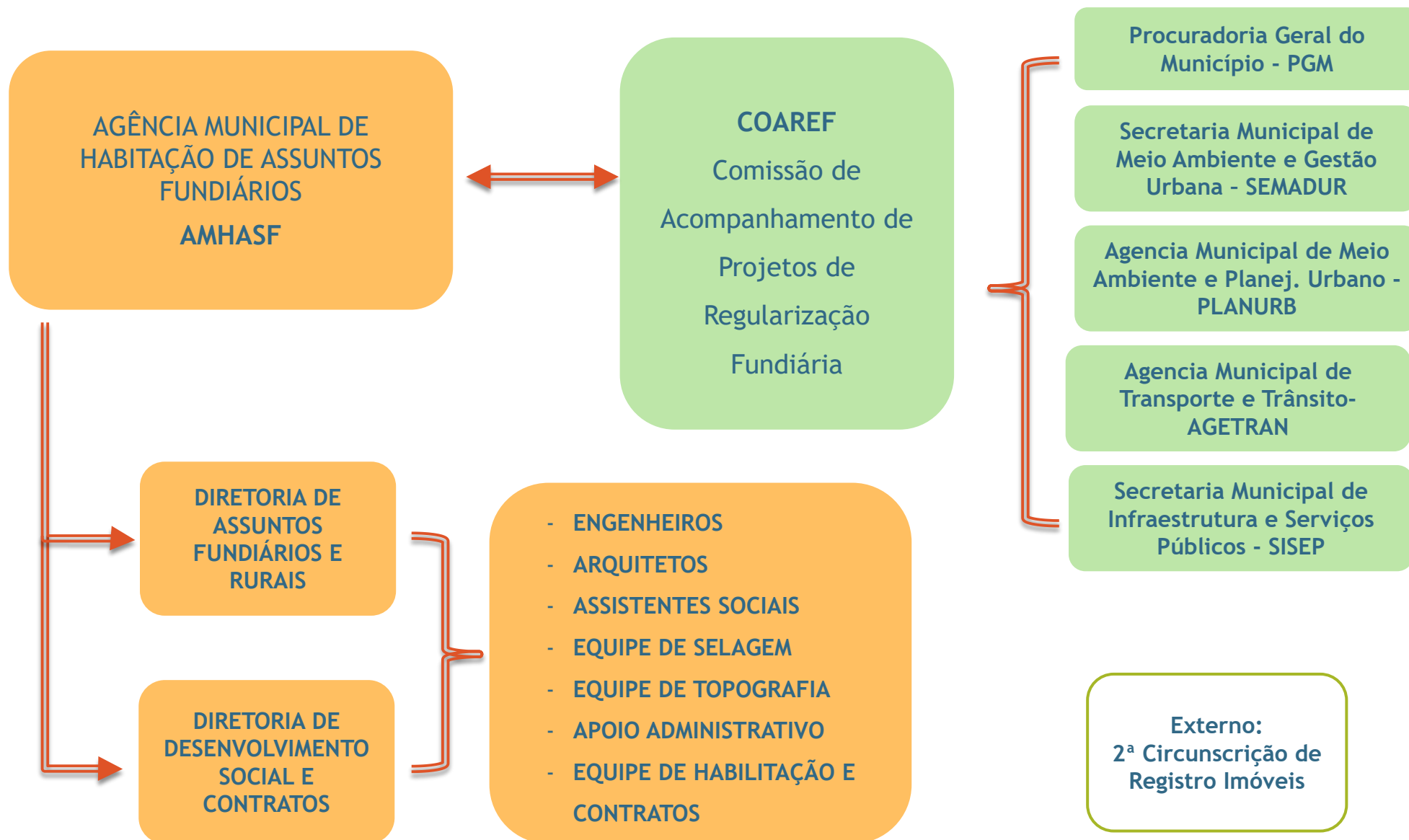
O projeto de Regularização Fundiária proposto, foi executado com a mão de obra própria do quadro de funcionários da Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários / Campo Grande - MS, desde a topografia até a assinatura dos contratos.

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.

Serviços de limpeza e abertura de via necessários realizada pela Secretaria de Infraestrutura do Município.



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- AGETRAN	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 da 2ª C.R.I	Abertura de matrículas individuais dos lotes com averbação do contrato dos beneficiários

LIÇÕES APRENDIDAS

A satisfação de, após 30 anos, beneficiar tantas famílias com a segurança jurídica que a regularização fundiária proporciona.

Promover regularização Fundiária com grande número de famílias, como no caso em questão, necessita de uma demanda maior de tempo, de equipe técnica, de visitas. Ao longo dos meses de trabalho encontramos algumas resistências e dificuldades.

O trabalho em equipe, as parcerias das secretarias do Município e a participação das famílias beneficiadas durante todo o processo foi 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 e promover habitação de interesse social em meio a escassez de recursos.

PROJETO DE MONITORAMENTO E/OU PÓS OCUPAÇÃO

Entrega Oficial da documentação

Em Agosto de 2021, em evento público promovido pela AMHASF que ocorre anualmente em comemoração ao aniversário de Campo Grande intitulado Feirão Habita Campo Grande, entregamos oficialmente o loteamento Nova Esperança, de posse das matrículas individualizadas entregue pelo Cartório ao Prefeito Municipal.

No mesmo evento, todos beneficiados foram convocados a também assinarem os contratos com a Prefeitura de Campo Grande, por intermédio da Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários.

Na ocasião cada família recebeu:

- ✓ Matrícula individual do lote ao qual foi beneficiado;
- ✓ Via do Contrato de Compra e Venda assinado com a AMHASF;

Em Campo Grande, todos os imóveis regularizados por REURB, são implantados contratos de compra e venda com os beneficiários;
Os valores cobrados segue critérios estabelecido em decreto municipal específico.



Neste ato, o projeto entra na fase final com a averbação da listagem dos beneficiários nas matrículas. Seguimos realizando implantação de contratos nos beneficiários que apresentaram pendência de documentação.



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 melhoraria 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.

Continuidade de Projetos de REURB em Campo Grande

A Prefeitura de Campo Grande, por intermédio da Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários – AMHASF, concluiu em agosto de 2022 a regularização de mais de 5000 lotes em todas as suas vertentes, somente no período de janeiro/2017 a agosto/2022. Um número histórico para o município. Vale ressaltar que de 1986 á 2016 pouco mais de 4000 famílias foram contempladas com a regularização de lote, no período de 30 anos.

Com esses dados demonstramos a importância da evolução das legislações e o aprimoramento do município para executar os projetos de regularizações, atendendo com efetividade as famílias que buscam o atendimento.

Campo Grande segue promovendo regularizações de diversos imóveis por toda cidade, estamos perto de atingir 200 projetos de REURB com processos de parcelamento do solo, a serem beneficiados mais de 3000 famílias até 2024.

AMHASF

Agência Municipal de
Habitação e Assuntos Fundiários



CAMPO GRANDE
PREFEITURA

Adriane Barbosa Nogueira Lopes
Prefeita de Campo Grande/MS

Maria Helena Bughi
Diretora-Presidente da AMHASF

Sandra R. A. Barros
Diretora de Assuntos Fundiários e Rurais - AMHASF