

ANTECEDENTES DO PROJETO

O maior núcleo urbano informal do Mato Grosso do Sul, conhecido como Homex, surgiu dentro do parcelamento Paulo Coelho Machado.

Há 9 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 Prefeitura de Campo Grande se inseriu no processo de reintegração de posse, por se tratar de uma área particular, apresentando uma proposta para permuta da área.

Em 2022, iniciamos os estudos buscando uma solução para o local e buscando 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;
- ✓ Elaboração do projeto e aprovação perante o órgão responsável;
- ✓ Emissão das CRFs junto ao cartório;
- ✓ Entrega dos contratos.

OBJETIVOS DO PROJETO

- ✓ Promover a regularização de lotes para mais de **1400 famílias** e com isso melhorar a qualidade de vida de todo o entorno da região;
- ✓ 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 9 anos, de modo a permitir que deixassem a condição de vulnerabilidade e irregularidade;

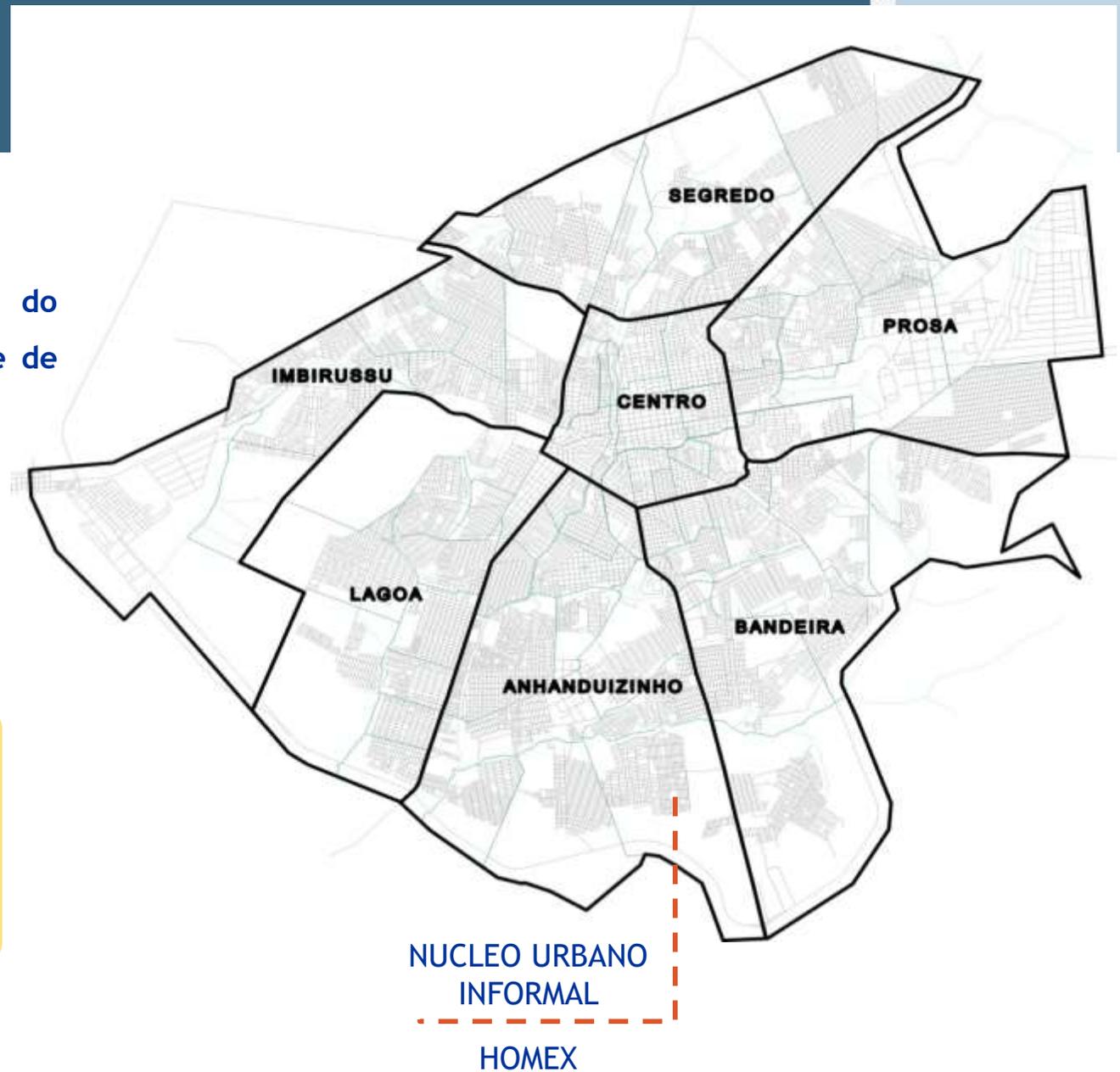


LOCAL DE INTERVENÇÃO

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

Características do núcleo urbano Homex:

- ✓ Barracos de madeira e lona;
- ✓ Casas de alvenaria.



LOCAL DE INTERVENÇÃO

Conforme perfil Socioeconômico de Campo Grande/2021, o bairro Centro Oeste, onde está inserido o núcleo urbano conhecido como Homex, possui 7.618 domicílios, com média de 3,19 moradores/domicílio; renda per capita de R\$ 415,76; densidade demográfica 17,96 hab/ha; com características de habitações populares cuja renda familiar predominante é de 0,5 à 2 salários mínimos com população total, de 24.816 de habitantes. (Censo IBGE 2010).

Característica do Entorno:

- ✓ 13 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;
- ✓ Atendida pela via de grande circulação que interliga com as demais regiões da cidade (Avenida Marajoara);
- ✓ 11,90 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 conhecido como Homex, formado por aglomerado de ocupações em barracos de madeira e lona e casas de alvenaria, abrigando famílias de baixa renda, tipicamente favela;
- ✓ As famílias ocupam o local desde o ano de 2013, há 9 anos aguardam a regularização de seus lotes. Desacreditados com a regularização, pois no ano de 2018 foi feito levantamento das famílias que estavam no local, porém o processo não pode ser levado para frente por conta de impedimento legal, por grande parte da área ser particular.
- ✓ Em julho de 2022 a prefeitura obteve na justiça o direito de permuta das áreas particulares, com isso iniciou-se os trabalhos novamente;

*PRIORIDADES DE ATENDIMENTO:
Identificação do grupo alvo*

LOCAL DE INTERVENÇÃO



IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO DO MÉRITO

Do projeto de Regularização Fundiária - Cronograma

O início do projeto, aconteceu com a inserção da Prefeitura de Campo Grande no processo de reintegração de posse. Garantindo a viabilidade da execução, com a finalização da permuta com outra área do município no mês de novembro de 2021.

Foi levantado o número de lotes através da selagem, realizada no mês de agosto de 2022 e o cadastramento das famílias, feito em setembro de 2022.

No final do mês de setembro foi iniciado a coleta de documentações, finalizada no mês de outubro de 2022, garantindo mais de 60% da execução de todo o projeto.

Na sequência o levantamento topográfico de todos os lotes, e elaboração do projeto final, para aprovação e encaminhamento para o cartório.



ESTRATÉGIA ADOTADA



INVESTIMENTOS APORTADOS



O projeto de Regularização Fundiária proposto, está sendo executado com a mão de obra própria do quadro de funcionários da AMHASF, desde a topografia até a assinatura dos contratos.

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

Para execução do projeto o município realizou permuta com proposta de aproximadamente R\$:11.000.000,00 (onze milhões de reais).

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 analise 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 longos 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.