

ANTECEDENTES DO PROJETO

O Núcleo urbano informal Jardim Bálsamo II, conhecido como Só Por Deus, surgiu dentro do parcelamento Jardim Balsamo.

No ano de 2020, foi aberto o processo de Regularização Fundiária das 86 famílias, que aguardavam a regularização da titularidade dos lotes a mais de 5 anos.

A população do local já estava desacreditada quanto a concretização da regularização, mas com a lei Federal 13465/2017, a AMHASF tornou realidade a regularização.

Em 2020, 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;
- ✓ 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 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;

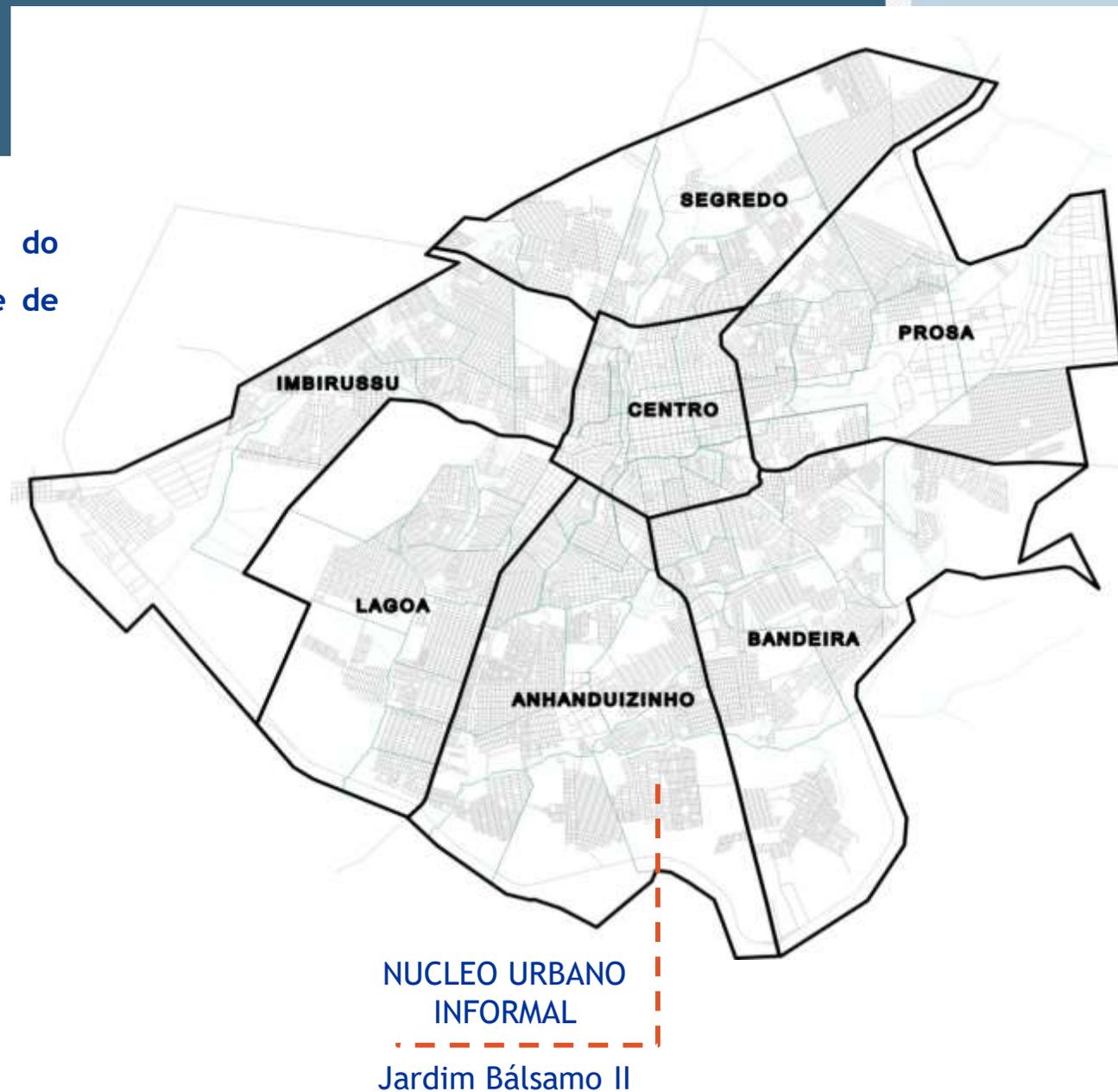
LOCAL DE INTERVENÇÃO

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 Jardim Bálsamo II -

Só Por Deus:

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



LOCAL DE INTERVENÇÃO

Conforme perfil Socioeconômico de Campo Grande/2021, o bairro Centro Oeste, onde esta inserido o núcleo urbano Jardim Bálsamo II, 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 Jardim Bálamo II, formado por aglomerado de ocupações em barracos de madeira e lona e casas de alvenaria, abrigando famílias 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;
- ✓ Parte da ocupação procedeu-se conforme ocupação atual, apenas algumas famílias foram reassentadas em lotes dentro do próprio loteamento, tendo em vista que estavam sobre logradouro a ser aberta.
- ✓ 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;

PRIORIDADES DE ATENDIMENTO: Identificação do grupo alvo

LOCAL DE INTERVENÇÃO



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.

The image displays three documents related to a land regularization project in Campo Grande, MS.

- Left Document:** A project cover for "Loteamento JARDIM BÁLSAMO II". It is issued by AMHASF (Agência Municipal de Habitação e Assessoria Fundiária) and the Prefeitura Municipal de Campo Grande. The cover mentions "REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ATRAVÉS DA LEI FEDERAL 13.465/2017" and is dated "Fevereiro/2022".
- Middle Document:** A detailed site plan titled "PLANTA DO LOTEAMENTO ESC. 1:1.000". It shows a grid of lots within "QUADRA 10C JARDIM BÁLSAMO". The plan includes street names such as "RUA CANTALÍCIO GONÇALVES", "RUA DRAZENICA DE ALMEIDA LIMA", "RUA QUINTA SÁVIO DA CUNHA", and "RUA EVANGILISTA ROBERTO FERREIRA". A north-south orientation is indicated.
- Right Document:** An approval form from AMHASF. It contains the following information:
 - OBSERVAÇÕES:** 1. PROJETO EM CONFORMIDADE COM A LEI FEDERAL N. 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017; 2. A VERDADEIRA E EXATIDÃO DAS COORDENADAS, AQUI APRESENTADAS SÃO DE RESPONSABILIDADE DA AGÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E ASSUNTOS FUNDIÁRIOS - AMHASF.
 - APROVAÇÃO:** "APROVADO" by the Prefeitura Municipal de Campo Grande-MS, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Gestão Urbana, SIBRI - SUPERINTENDÊNCIA DE FISCALIZAÇÃO E GESTÃO IMOBILIÁRIA. The approval is for "Pelo Processo nº 44417/2020-92" and is signed by the "Chefe de Recuperação e Cartografia" on 23/03/2022.
 - PROCESSO:** 44417/2020-92
 - TIPO:** LOTEAMENTO
 - CATEGORIA:** REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
 - LOCAL:** LOTE 640 - QUADRA 10C - MATRÍCULA Nº 189.456 - 1ª C.R.I. PARCELAMENTO: JARDIM BÁLSAMO BAIRRO: CENTRO-OESTE
 - DATA:** 11/01/2022
 - PROJETO:** 44417/2020-92

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- 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 valoroso 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.