

APLICAÇÃO DE CONTRAPARTIDAS DA PRODUÇÃO DE HIS PARA A EXECUÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM CAMPINAS: UMA FONTE ALTERNATIVA DE RECURSOS

PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO ANTECEDENTES DO PROJETO

CENÁRIO DA REGULARIZAÇÃO

AVANÇOS DIMENSÃO JURÍDICO-LEGAL	
<p>LEI ANTERIOR 11.977, de 07 de julho de 2007</p> <p>áreas públicas ocupadas careciam de desafetação (área de praça, por exemplo)</p> <p>assentamentos rurais eram ignorados e só se regularizava dentro do perímetro urbano</p> <p>havia necessidade de localização dos proprietários, que se esquivavam da justiça para que os processos fossem embargados</p> <p>termos de concessão precária de uso, mesmo sendo a área ocupada e irrecuperável</p>	<p>X</p> <p>NOVA LEI 13.465, de 11 de julho de 2017</p> <p>permissão para se efetuar a regularização sem a necessidade de desafetação</p> <p>permissão para se efetuar a regularização no perímetro urbano ou rural</p> <p>pode-se proceder à anuência tácita, notificando os proprietários no endereço constante na matrícula do imóvel e via Diário</p> <p>pode-se transferir propriedade por legitimação fundiária das áreas públicas ocupadas</p>

PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO ANTECEDENTES DO PROJETO

CENÁRIO DA REGULARIZAÇÃO

LEI ANTERIOR: 11.977, de 07 de julho de 2007

não era permitido regularizar ocupações sobre **área de proteção permanente (APP)** sem que houvesse compensação ambiental

X

NOVA LEI: 13.465, de 11 de julho de 2017

é possível regularizar ocupações sobre APP **sem a necessidade de compensações ambientais**, sob justificativa de melhorias decorrentes da urbanização dessas áreas, como a interrupção do lançamento de esgoto em cursos d'água, drenagem adequada, coleta regular de lixo e contenção/retificação de taludes

AVANÇOS URBANÍSTICO-AMBIENTAIS

LEI ANTERIOR: 11.977, de 07 de julho de 2007

era necessário que **todas as obras** apontadas como essenciais fossem concluídas antes que a regularização fosse levada a registro

X

NOVA LEI: 13.465, de 11 de julho de 2017

é permitido ao poder público executar as obras necessárias para contenção de riscos, resgate da salubridade e função social das áreas **antes, durante ou ao final** de todo o processo de regularização fundiária, **desvinculando** a entrega de matrículas à liberação imediata de recursos pelo município

AVANÇOS SOCIAIS

PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO
ANTECEDENTES DO PROJETO

SITUAÇÃO: DÉFICIT QUALITATIVO - MORADIAS EM ÁREAS IRREGULARES

339 núcleos urbanos
 irregulares em 1985

262

77

interesse
 específico

interesse **social**

isso é equivalente a:

100 mil
 domicílios



400 mil
 pessoas



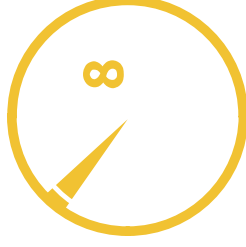
~30% da população
 de Campinas



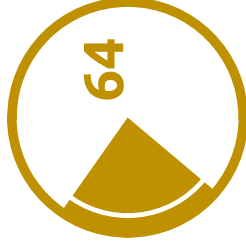
de interesse
 social irregulares



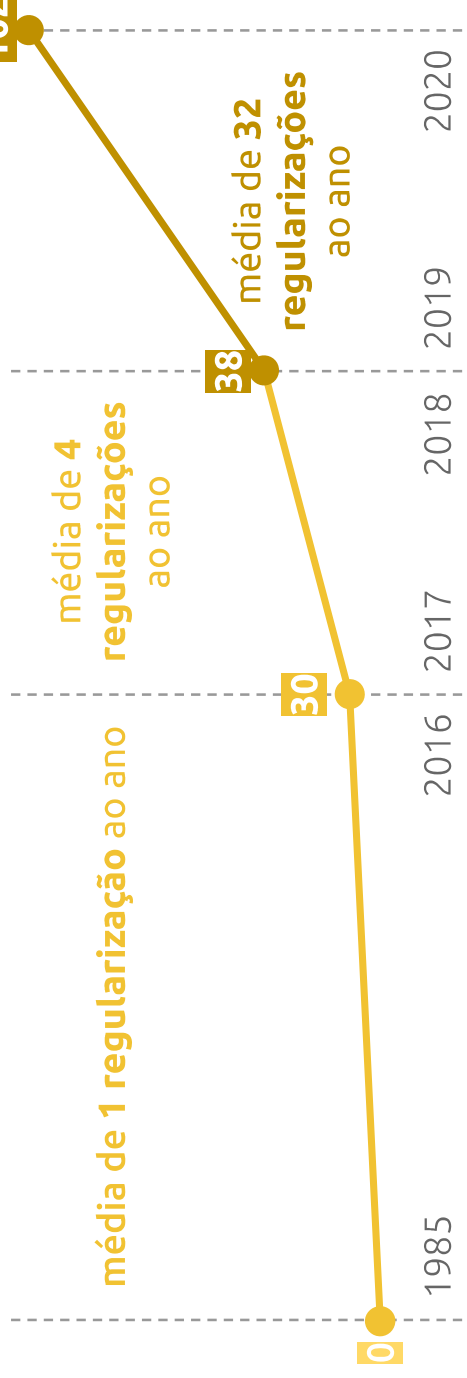
regularizados
 1985-2016



aprovados
 2017-2018



previsão
 2019-2020



PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO ANTECEDENTES DO PROJETO

SITUAÇÃO: DÉFICIT QUANTITATIVO - DEMANDA POR NOVAS MORADIAS

CIM - Cadastro de Interessados em Moradia por renda

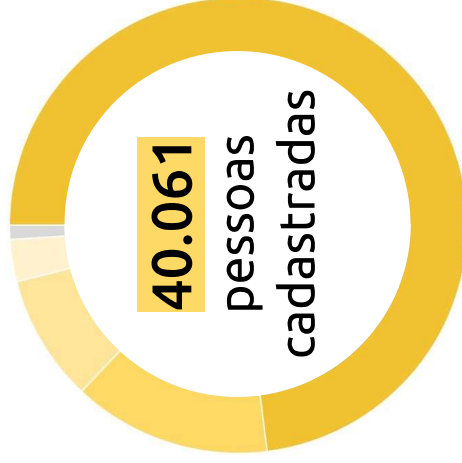
73% até R\$1800 (faixa 1)

14% até R\$2600 (faixa 1,5)

9% até R\$4000 (faixa 2)

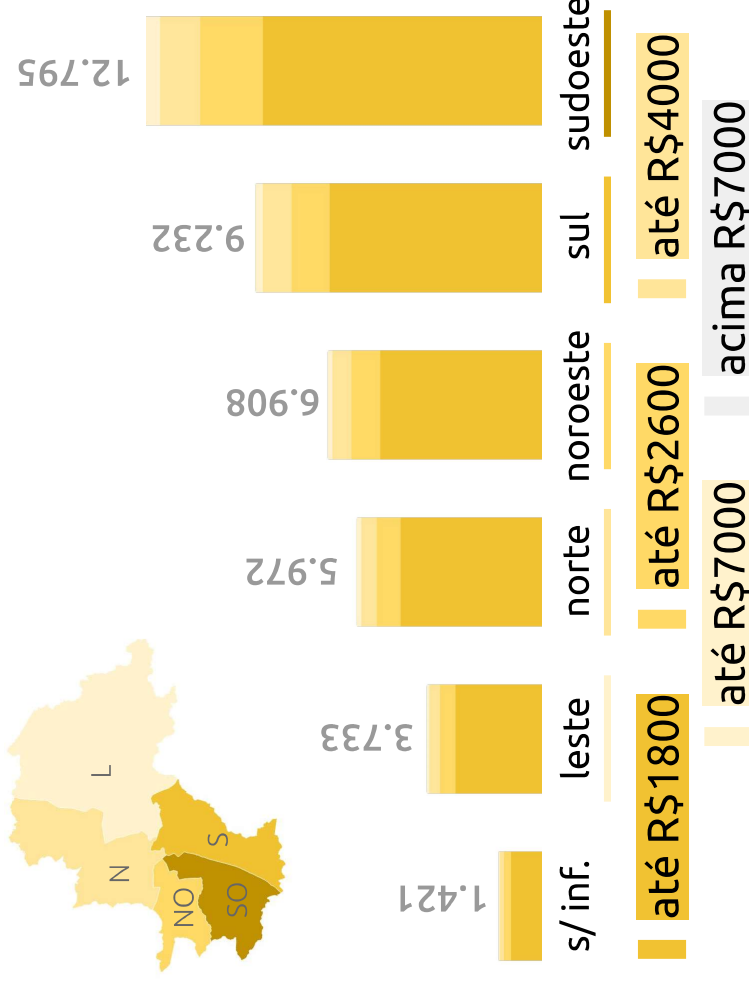
3% até R\$7000 (faixa 3)

1% acima R\$7000



Necessidade de suprir a elevada demanda por produção de unidades habitacionais de interesse social no município, especialmente nas duas primeiras faixas: 87% dos cadastrados possuem renda de até R\$2.600,00

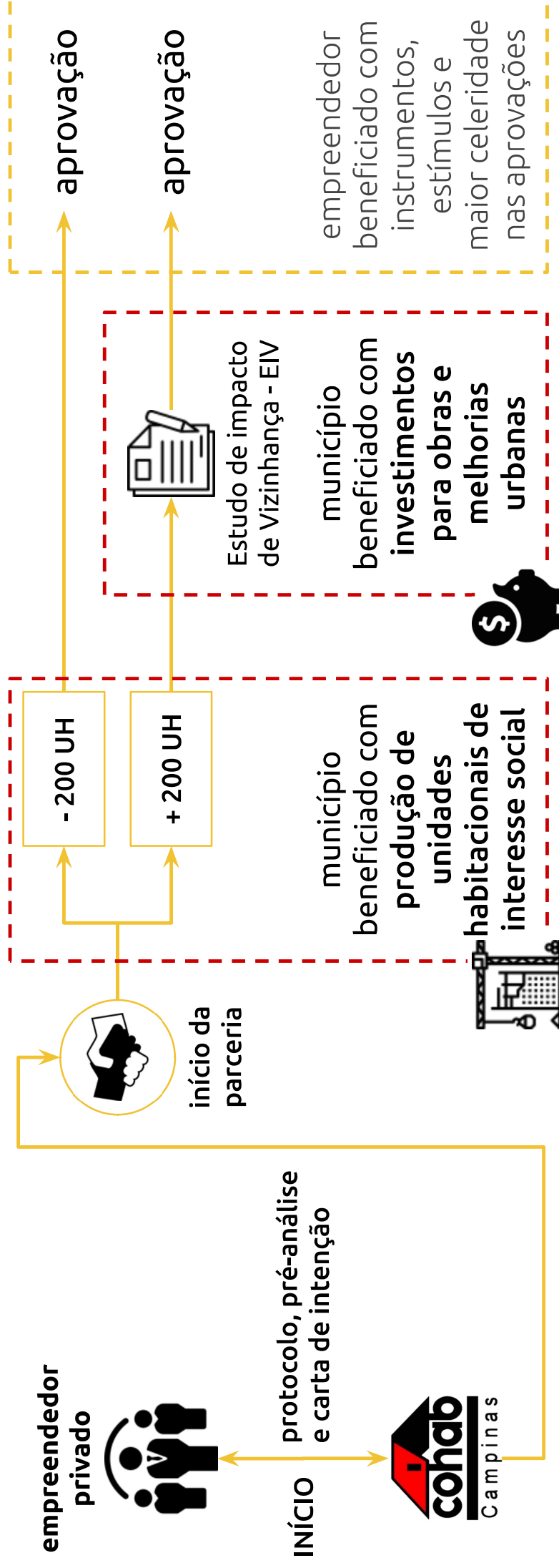
CIM - Cadastro de Interessados em Moradia (renda) por região



PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO ANTECEDENTES DO PROJETO

UMA ALTERNATIVA À SUPERAÇÃO DO DÉFICIT QUANTITATIVO

Com a aprovação da Lei de EHIS-COHAB, o município passou a celebrar parcerias com a iniciativa privada, estimulando a produção habitacional e recebendo investimentos como contrapartida:



PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO ANTECEDENTES DO PROJETO

PROBLEMA



No município de Campinas, a maior parte dos núcleos urbanos de interesse social está localizada em **áreas que apresentam grandes fragilidades, com riscos ao meio ambiente e à população**

Para que a regularização fundiária seja efetivada são necessárias **grandes obras urbanas, como saneamento, macrodrenagem, pavimentação, contenção de taludes e recuperação de áreas degradadas**

PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO ANTECEDENTES DO PROJETO

DESAFIOS

Como se beneficiar das possibilidades introduzidas pela nova lei de regularização fundiária sem o aporte de recursos necessários para financiar as obras?



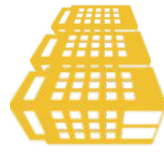
Como se beneficiar da simplificação de processos e dar celeridade à regularização fundiária à partir da criação de novas possibilidades, provenientes da Lei nº 13.465 de 2017?

Como superar a escassez de recursos para o financiamento das obras necessárias à regularização, para erradicação de riscos e recuperação da salubridade das áreas afetadas?



PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO OBJETIVOS DO PROJETO

O CAMINHO PROPOSTO



Todos os empreendimentos aprovados via Lei de EHIS-Cohab (LC 184, de 01 de novembro de 2017) com **mais de 200 unidades habitacionais**

devem realizar

investimentos no município por meio do EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança): **até 5%** da estimativa total de custo para produção do empreendimento



que possibilitam

melhorias e mitigação de impactos no entorno imediato, como o financiamento de obras essenciais para a **regularização fundiária** em núcleos urbanos que constituem a meta do município



essas obras são divididas em:

contenção de riscos

obras de infraestrutura, como drenagem, pavimentação e contenção (muros e taludes)



salubridade e função social

obras de saneamento e para recuperação de áreas de descarte de lixo e proliferação de doenças, para que seja resgatada sua função social



PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO LOCAL DE INTERVENÇÃO - UM EXEMPLO



OBJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:
Núcleo Residencial Jardim Novo Londres



EMPREENDIMENTO HABITACIONAL EHS-COHAB: 3 torres | 406 UH's
Empreendimento **Alzira Marcondes** (construtora Cury)

PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO PRIORIDADES DE ATENDIMENTO: GRUPO ALVO

OBJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:
Núcleo Residencial Jardim Novo Londres

Regularização iniciada em 2017

área do núcleo: **84.633m²**

total de lotes: **417**
equipamento institucional: **2**
equipamento público: **1**
famílias beneficiadas: **414**

matrículas entregues: **417**

Regularização concluída em 2019

necessidade de execução de
obras para contenção de riscos

dada a condição avançada de
consolidação do núcleo, as obras
se dividiram em três frentes:

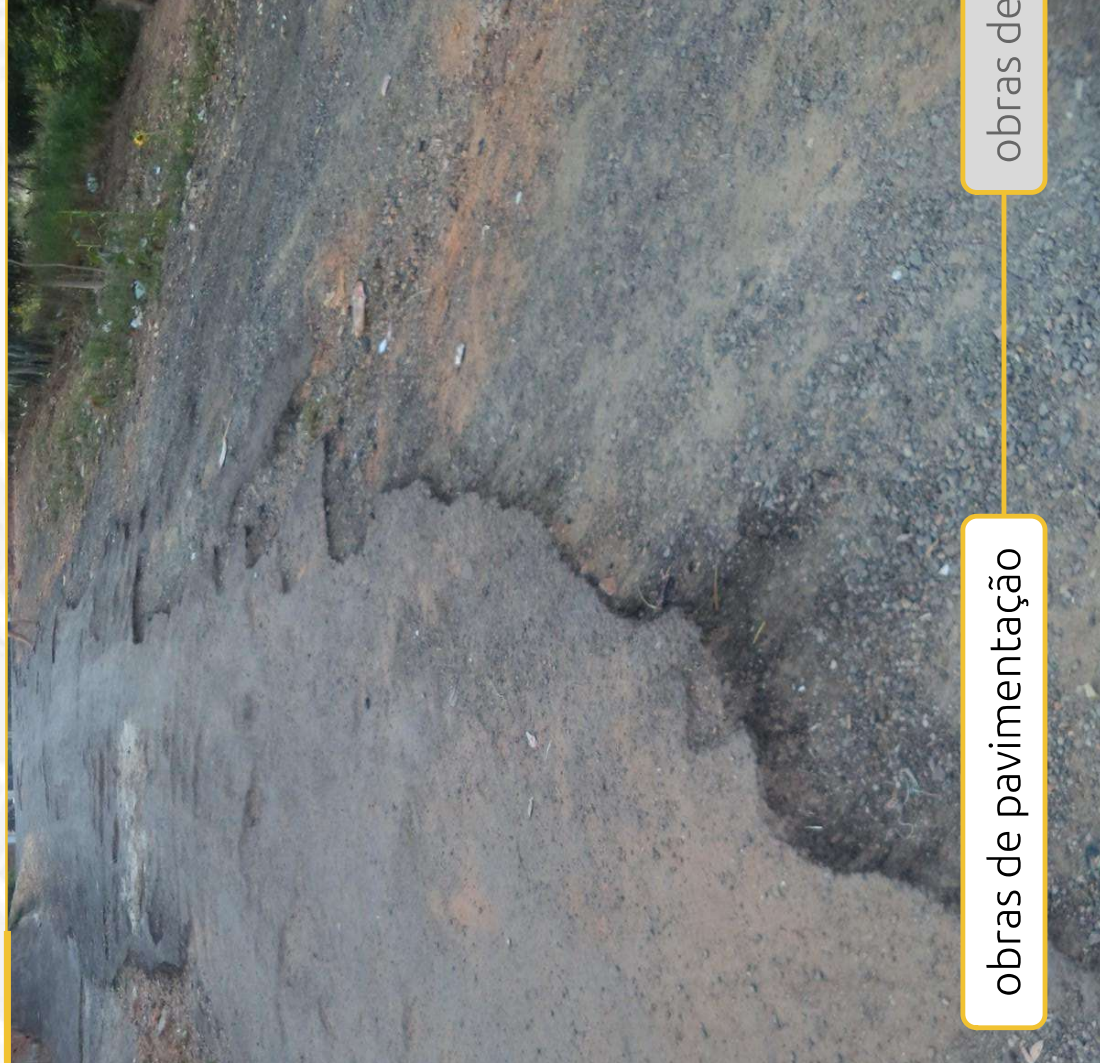
obras de retificação e
contenção de taludes

obras de conexão viária

obras de pavimentação



**PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO
PRIORIDADES DE ATENDIMENTO: GRUPO ALVO**



obras de pavimentação



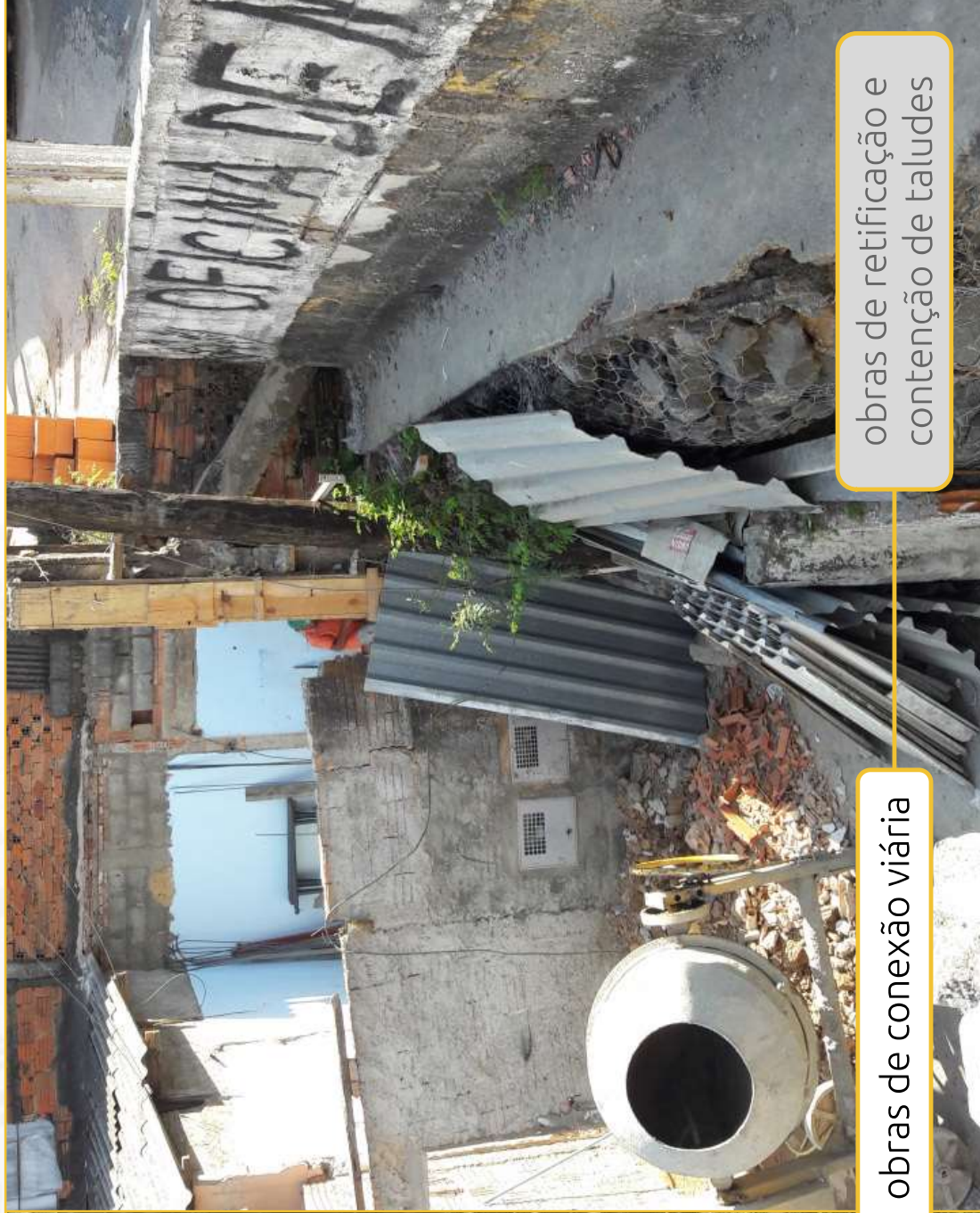
obras de conexão viária

obras de retificação e
contenção de taludes

**PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO
PRIORIDADES DE ATENDIMENTO: GRUPO ALVO**



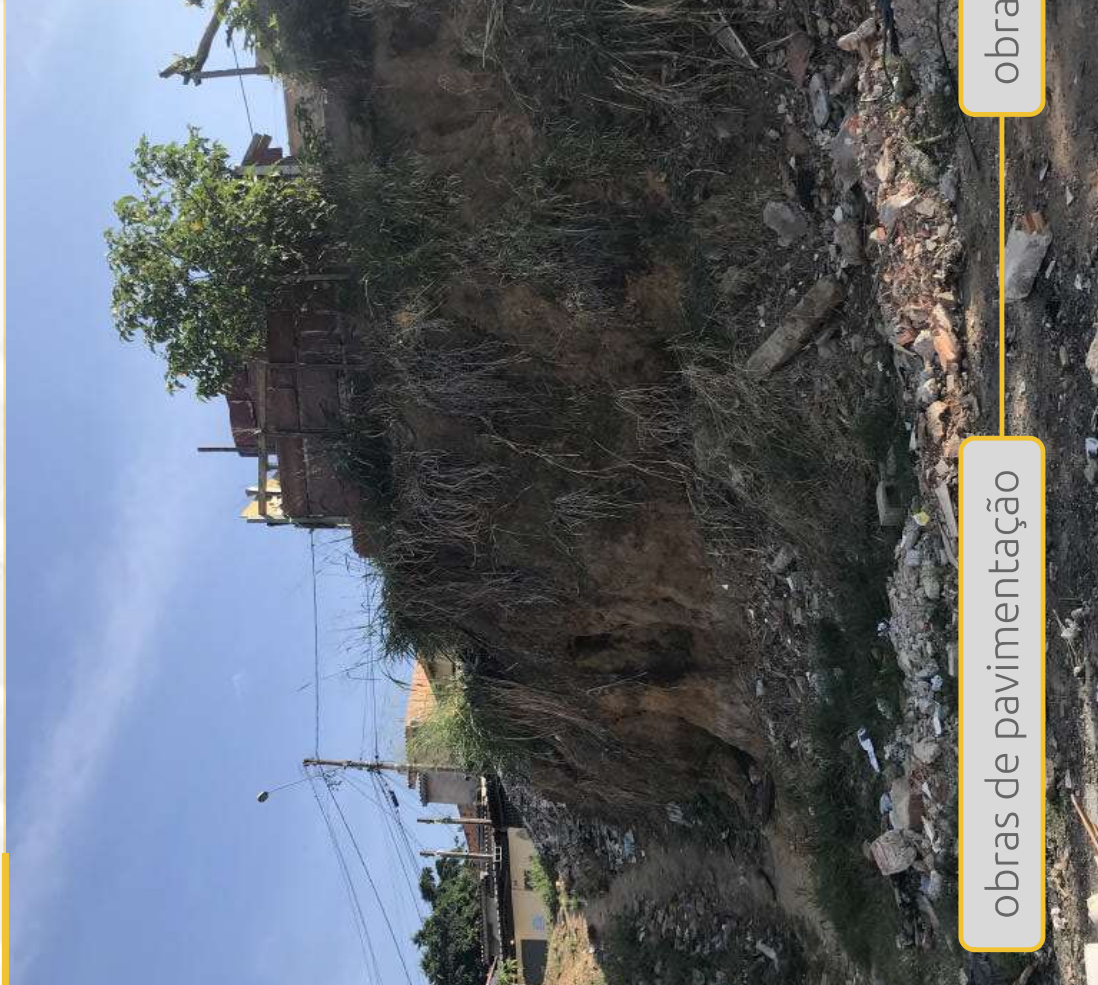
obras de pavimentação



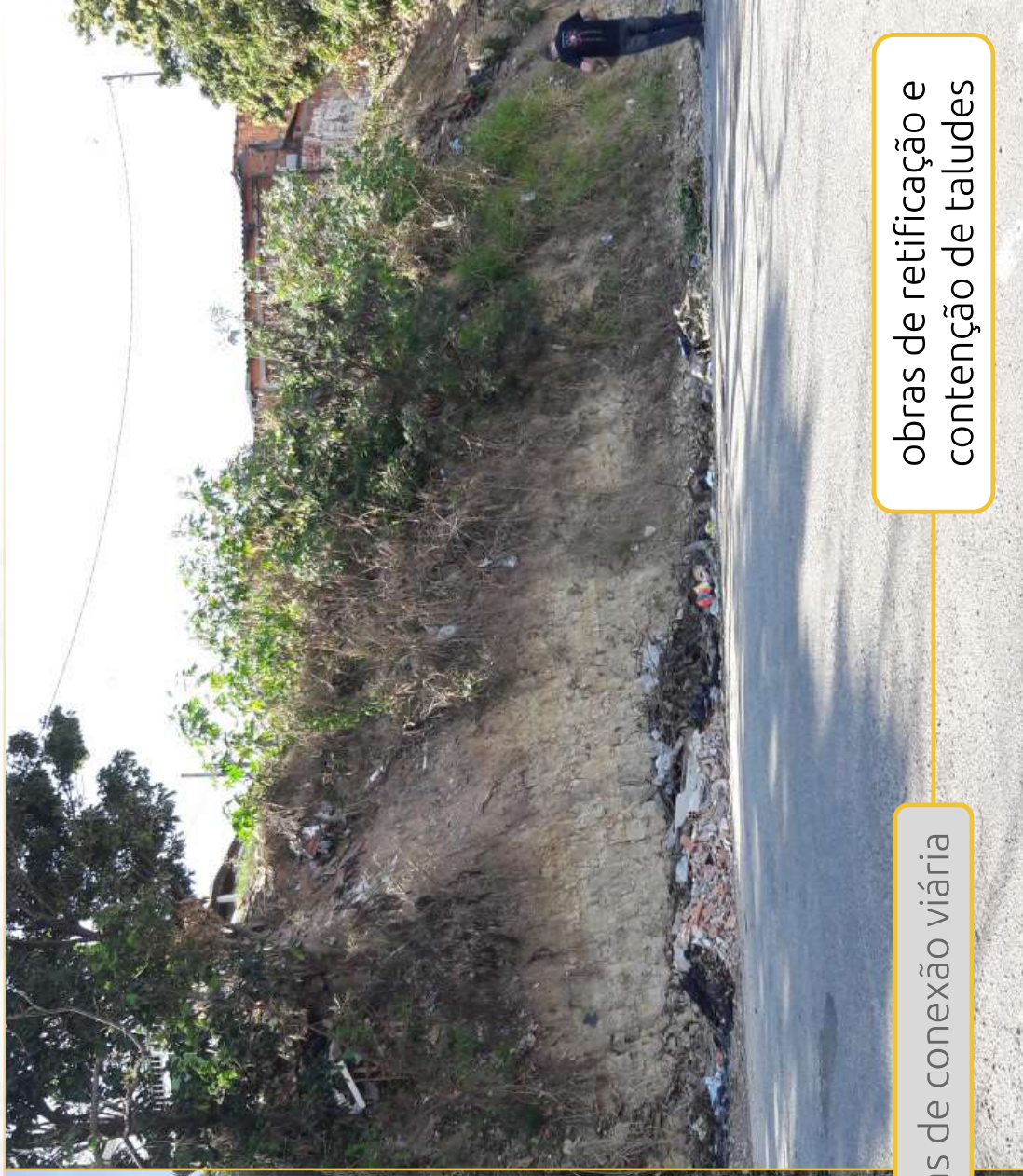
obras de conexão viária

obras de retificação e
contenção de taludes

PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO
PRIORIDADES DE ATENDIMENTO: GRUPO ALVO



obras de pavimentação



obras de conexão viária

obras de retificação e
contenção de taludes

PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA AO SELO DE MÉRITO

OBJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:
Núcleo Residencial Jardim Novo Londres



EMPREENDIMENTO HABITACIONAL EHIS-COHAB:
Empreendimento **Alzira Marcondes** (construtora Cury)

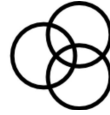
DO REGULAMENTO SELO DE MÉRITO 2019:

4. DAS CATEGORIAS 4.3 Projetos, Ações, Planos e Programas voltados para a produção e/ou gestão de HIS

Regularização Fundiária - enquadram-se nesta categoria:



OBJETIVO ATENDIDO Regularização Fundiária do NR Jardim Novo Londres, concluída com:



Execução das obras de infraestrutura sem o comprometimento dos cofres públicos



Atendimento ao tempo de mercado do empreendedor quanto a aprovação do empreendimento



Implantação das melhorias no Núcleo, alinhando regularização fundiária e qualidade urbanística

PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO

PRAZO DE EXECUÇÃO



OBJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

Núcleo Residencial Jardim Novo Londres



fase 0: diagnóstico

contato inicial - vistorias
consultas de matrículas
levantamentos - laudos

fases 1 e 2: projetos

cadastro - selagem
estudos - vistorias
projetos - memoriais

fase 3: aprovação

envio de documentação
ao cartório - correções
entrega de documentos

fase 4: obras

contenção de riscos: conexão
viária - retificação de taludes
pavimentação e drenagem

conclusão: agosto/19

2017

2018

2019

set/18

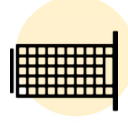
entrada: empreendimento
protocolado junto à equipe
de EHS-Cohab

nov/18

conclusão do EIV - Estudo
de Impacto de Vizinhança,
direcionando investimentos
a melhorias no município

jan/19


aprovado: celebração da parceria
entre a Cohab Campinas e a
Construtora Cury



EMPREENDIMENTO HABITACIONAL EHS-COHAB:

Empreendimento **Alzira Marcondes** (Construtora Cury)

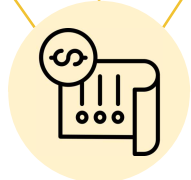
PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO ESTRATÉGIA ADOTADA



Fazendo uso de uma das possibilidades abertas pela nova Lei de Regularização, 13.465/2017, que desvinculou a execução das obras do registro da regularização fundiária e da entrega de matrículas;



e ao mesmo tempo beneficiando-se das contrapartidas introduzidas pela Lei de EHS-COHAB, LC 184, de 01 de novembro de 2017, que propiciou a fonte de recurso para atendimento às obras,



criou-se uma alternativa que simultaneamente atendeu o tempo de mercado do empreendedor e as necessidades da regularização do núcleo residencial, fechando todo o processo de regularização

PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO

QUADRO RESUMO DOS INVESTIMENTOS APORTADOS

EMPREENDIMENTO HABITACIONAL EHIS-COHAB:

Empreendimento **Alzira Marcondes** (Construtora Cury)

 3 torres
12 pavimentos
406 unidades habitacionais

+8 unidades habitacionais para a Cohab

+R\$1,8 milhão em investimentos no entorno por meio do EIV

Divididos em 4 frentes

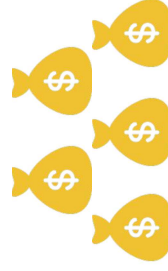


HABITAÇÃO

obras para regularização fundiária do NR Jardim

Novo Londres

R\$194 mil



EDUCAÇÃO

ampliação de 600m² de unidade de Centro de

Educação Infantil (CEI Satélite Íris)

R\$1,2 milhões



TRANSPORTES

implantação de dois pontos de ônibus completos e

manutenção em sinalização vertical e horizontal de 5 vias

R\$106 mil



SAÚDE

reforma de unidade de centro de saúde

R\$300 mil

PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA

Engº Jonatha Roberto Pereira
Diretor Técnico

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Dr. José Eurípedes A. de Freitas
Gerente da REURB

Engª Hayda Beirigo Reis
Coordenadora Projetos REURB

Arqª Rosana Sofia Klinck
Responsável Técnica
Flaucia Regina
Desenhista Projetista
Isabella Heinrich
Estagiária Arquitetura

Sonia Domingues
Maria Gabriela Alvim
Assistentes Sociais

PROJETOS EHIS-COHAB

Engº Dagoberto Degan Melchert
Gerente da REURB

Arqª Alessandra Garcia
Coordenadora Projetos EHIS

Arqª Paula de Angelis
Arqª Thais Mendonça
Arqº Jean Pierri
Arqº Kauã Ferro
Responsáveis Técnicos





Cristiane M. dos Santos
Elisa T. Matsubara
Estagiárias

PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO
EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA



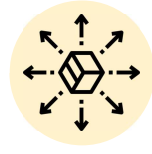
PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO PAPEL DOS PARCEIROS NO PROJETO

ALINHAMENTO DE PROPÓSITOS ENTRE OS PARCEIROS

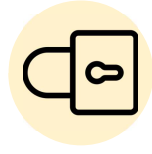
-  Estabelecer parcerias com o investidor privado sem perder o papel da gestão pública, da transparência e da responsabilidade com a política pública
-  Desburocratizar e agilizar a tramitação e aprovação dos processos, tanto nos projetos habitacionais quanto na regularização fundiária
-  Garantir a qualidade dos projetos arquitetônicos e seu caráter social, impedindo ônus incalculáveis como segregação socioespacial e criminalidade
-  **Direcionar investimentos dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIVs) de projetos habitacionais para obras que viabilizem a regularização fundiária de núcleos urbanos**

PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO

LIÇÕES APRENDIDAS



Em cenários de contingenciamento e escassez de recursos, as diferentes áreas da gestão pública municipal disputam investimentos; por isso **é preciso encontrar instrumentos e fontes alternativas de recursos para a regularização fundiária**;



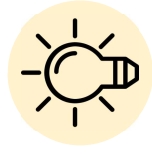
A ausência de recursos impede que os benefícios introduzidos pela Lei 13.465/2017 sejam realizados, uma vez que grande parte dos núcleos exigem obras para contenção de riscos ambientais e riscos às pessoas;



O sistema de desburocratização e a agilidade na tramitação e aprovação de novos empreendimentos habitacionais não foi concebido pensando-se em atender a regularização fundiária, mas sim em aumentar a oferta de unidades habitacionais. No entanto, **os recursos provenientes dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) trouxeram a alternativa necessária à melhoria do entorno do empreendimento e dos núcleos próximos**;



É preciso garantir que a regularização fundiária ocorra e que tenha os recursos necessários para as obras, sejam recursos de fundos, fontes autônomas ou de esforço concentrado dos governos;



Campinas encontrou uma alternativa, qual seja, o alinhamento entre a Lei Nacional de Regularização e o sistema de aprovação de projetos que é executado com a Lei EHIS-Cohab, LC 184, de 01 de novembro de 2017.

PRODUÇÃO HABITACIONAL COMO AGENTE DA REGULARIZAÇÃO MONITORAMENTO

APLICAÇÕES FUTURAS DO MODELO PROPOSTO

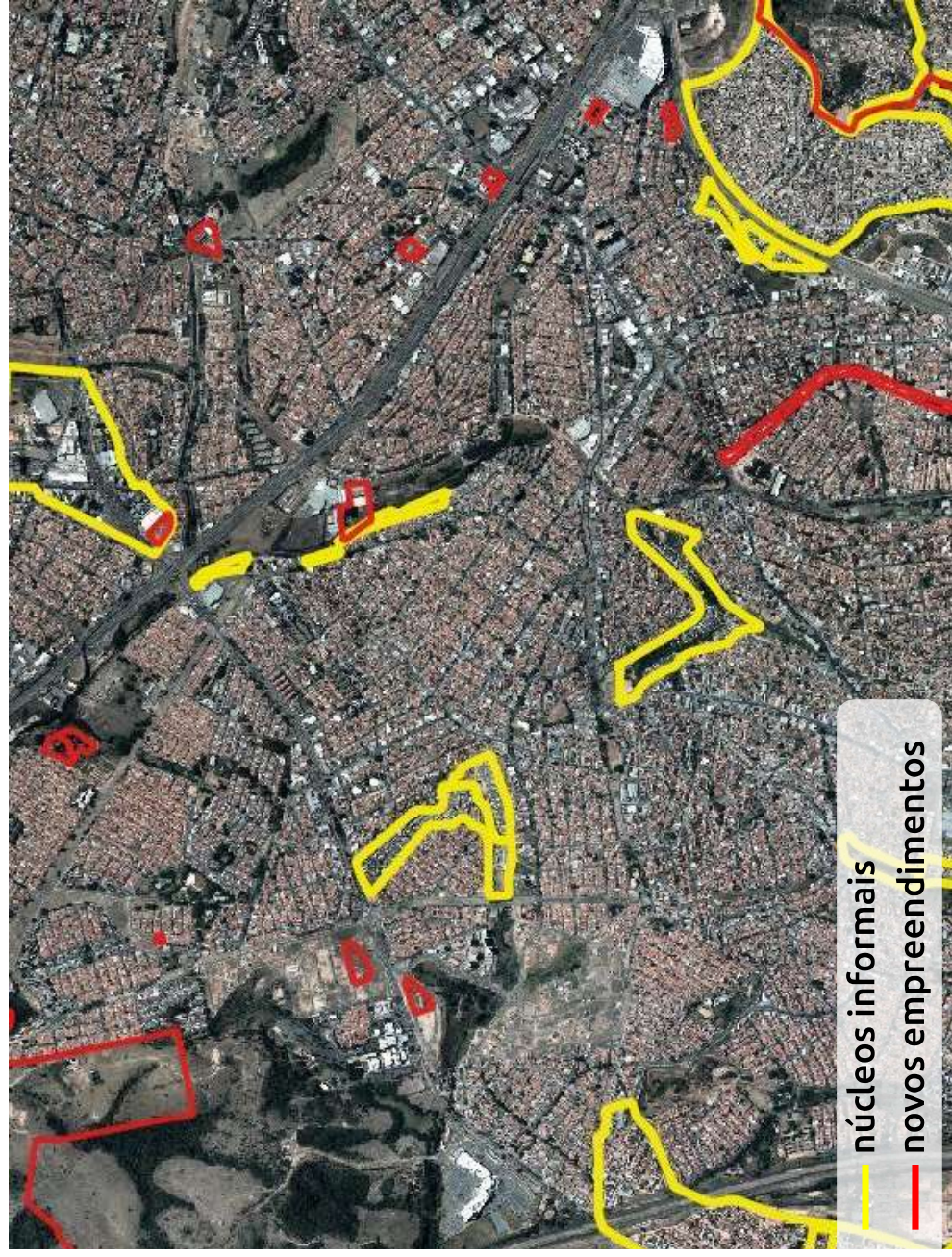
Manutenção de informações georreferenciadas que cruzam informações municipais:

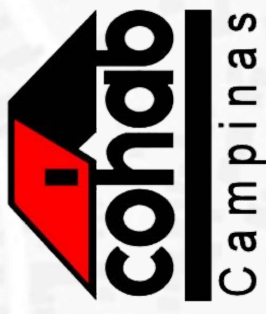
núcleos informais a regularizar;

novos empreendimentos protocolados para aprovação; e

dados das áreas de saúde, educação, assistência e cidadania, serviços públicos e transportes,

para o **direcionamento correto e eficaz** dos recursos provenientes de Estudos de Impacto de Vizinhança





OBRIGADO

VINICIUS ISSA LIMA RIVERETE
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
PRESIDENTE DA COHAB CAMPINAS

vinicius@cohabcp.com.br

(19) 3119-9501

presidencia@cohabcp.com.br

(19) 3119-9502



PREFEITURA DE
CAMPINAS | SECRETARIA
DE HABITAÇÃO
A FORÇA DA INOVAÇÃO