



70º Fórum Nacional de
Habitação
DE INTERESSE SOCIAL

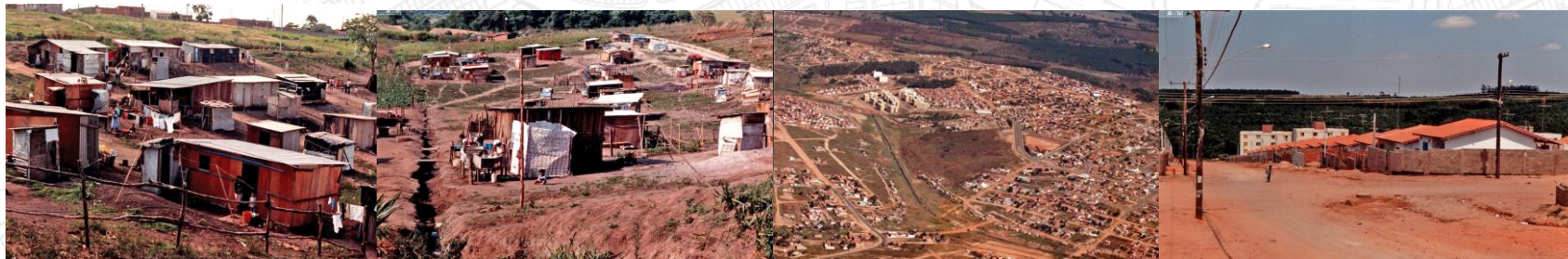


A PREMIAÇÃO MAIS IMPORTANTE DO SETOR DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Conjunto Habitacional CHICO MENDES - DIC V

Em conformidade com a diretriz social da COHAB Campinas que embasa sua política de atuação, a construção do Conjunto Habitacional Chico Mendes – DIC V, foi originariamente pensado como um empreendimento habitacional de proporções muito maiores, foi projetada para atender a população de baixa renda, principal público-alvo da COHAB Campinas. Inclusive, o empreendimento habitacional em questão somente foi viabilizado com recursos financeiros recebidos do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, cuja legislação de regência foi elaborada como forma de estimular a construção de habitações de interesse social e facilitar a aquisição da casa própria por pessoas de baixa renda, conforme disposição legal expressamente contida Lei nº 4.380/64, artigos 1º e 8º; e justamente por conta da caracterização social do empreendimento, com repasse de recursos financeiros, o órgão financiador, no caso, o extinto Banco Nacional da Habitação – BNH, tinha em sua política de crédito limitar em 500 unidades os empreendimentos habitacionais financiados, **o que implicou na necessidade de se dividir em Fases o projeto originário do Conjunto Habitacional Chico Mendes – DIC V.**



Assim sendo, a implantação do “Conjunto Habitacional Chico Mendes – DIC V”, em seu projeto originário, foi então dividido por fases. Posteriormente, quando iniciadas as obras de execução do projeto habitacional, após a execução parcial da 1ª Fase, e quando já iniciadas algumas obras das Fases seguintes, uma vez que as Fases eram executadas concomitantemente a despeito da “divisão” do projeto, **houve suspensão de recursos financeiros por parte do Órgão Federal financiador**, situação essa que implicou na **paralisação das obras** então iniciadas, sobrevivendo a invasão das unidades imobiliárias parcialmente construídas naquele momento, o que acabou por levar a COHAB Campinas a comercializar, com os respectivos Ocupantes.

Mesmo no estado em que se encontravam, inacabadas, as unidades foram comercializadas, fato que levou à descaracterização do empreendimento enquanto conjunto habitacional entendido em sentido restrito, qual seja, o de aglomerado de unidades residenciais de características comuns, construídas concomitantemente ao processo de parcelamento do solo, sendo seu produto final identificado como lote de terreno urbanizado individualizado e respectiva unidade residencial nele edificada



ENTRETANTO...

A área perimetral total do núcleo urbano habitacional informal denominado “Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V” está situada de forma sobreposta à área do (antigo) Jardim Acadêmico, um Loteamento aprovado em meados da década de 1.950, e levado à registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis, a partir do que teve vários de seus Lotes individualizados comercializados mediante instrumentos contratuais próprios, quais sejam, “Compromissos de Compra e Venda”, sendo alguns destes instrumentos contratuais registrados pelo Registrador de Imóveis, durante o início da década de 1970; porém, trata-se o Jardim Acadêmico de um Loteamento que não chegou a ser implantado fisicamente, e nesta condição veio a ser desapropriado em sua integralidade.

E em razão do processo de comercialização das unidades imobiliárias no estado em que se encontravam, com obras inacabadas e sem “habite-se”, decorreu a situação de irregularidade fundiária, em razão da falta de registro do empreendimento habitacional, da qual decorre as desconformidades específicas adiantes relatadas.



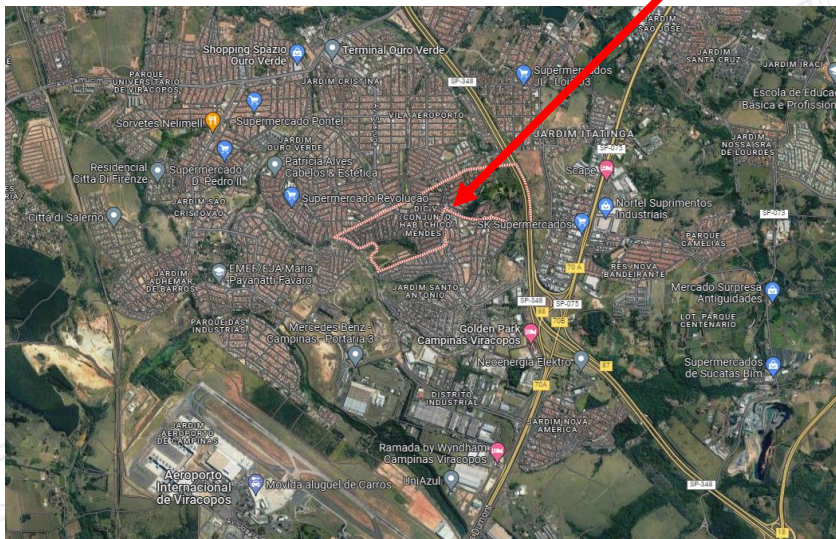
Sobreposição do antigo Jd Acadêmico x
Cj Habitacional Chico Mendes - DIC V

Objetivos do Projeto

O principal objetivo do projeto é apresentar o “case” de sucesso do processo de regularização fundiária do **Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V**, e toda a sua complexidade **técnica-jurídica** e como a aplicação da **Lei 13.465/2017** ajudou a solucionar a problemática contratual do referido Cj Habitacional garantindo assim, o direito de propriedade das respectivas famílias.

O **Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V** está localizado na Região Sudoeste da cidade de Campinas, inserido integralmente na área do perímetro urbano do Município, como mostra o croqui abaixo reproduzido, na chamada Macrozona de Estruturação Urbana, de acordo com o atual Plano Diretor do Município de Campinas (Lei Complementar municipal nº 189/20180).

Conjunto Habitacional Chico Mendes - DIC V



Prioridades de Atendimento: Identificação do Grupo Alvo

O principal público alvo foram todos os adquirentes que fizeram as contratações do conjunto habitacional Chico Mendes - DIC V.

- Adquirentes das contratações iniciais do BNH;
- Famílias que ocuparam as obras sem contratações.

Identificação com a Categoria em que concorre ao prêmio do Selo de Mérito

4.3 Projetos voltados para a produção e/ou gestão de HIS, a exemplo de:

a) Grandes intervenções urbanas com impactos regionais;

b) Regularização Fundiária em local específico;

c) Assistência Técnica vinculada a construção em Lotes urbanizados ou outra modalidade de autoconstrução;

d) Revitalização de edificações ou áreas urbanas;

e) Locação Social – construção e/ou gestão de imóveis;

f) Trabalho Social – soluções que visem a sustentabilidade em conjuntos habitacionais;

Prazo de Execução

CRONOGRAMA DE APROVAÇÃO

3ª FASE DIC V

CRF Nº 18 - 2020

2ª FASE DIC V

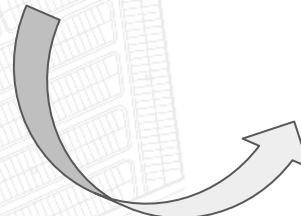
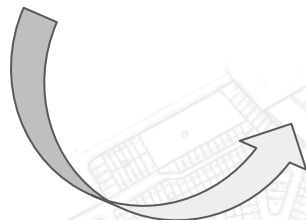
CRF Nº 69 - 2021

4ª FASE DIC V

CRF Nº 54 - 2021

1ª FASE DIC V

CRF Nº 04 - 2023



Estratégia Adotada

O núcleo urbano em questão configura um empreendimento habitacional da COHAB Campinas que originariamente tinha proporções muito maiores, que seria denominado como conjunto Habitacional Chico Mendes – DIC V.

Inicialmente projetado para ser implantado sobre a área correspondente do **antigo Jardim Acadêmico**, um Loteamento particular com cerca de **1.734 Lotes de Terreno** e área total superior a um milhão de metros quadrados, o qual, todavia, não obstante regularmente registrado perante o Serviço de Registro de Imóveis competente, não chegou a ser implantado fisicamente, vindo a ser objeto de Decreto Municipal expropriatório

O Projeto de Regularização Fundiária apresentou uma complexidade técnica-jurídica

Estratégia Adotada

Situação Jurídica - Loteamento Jardim Acadêmico

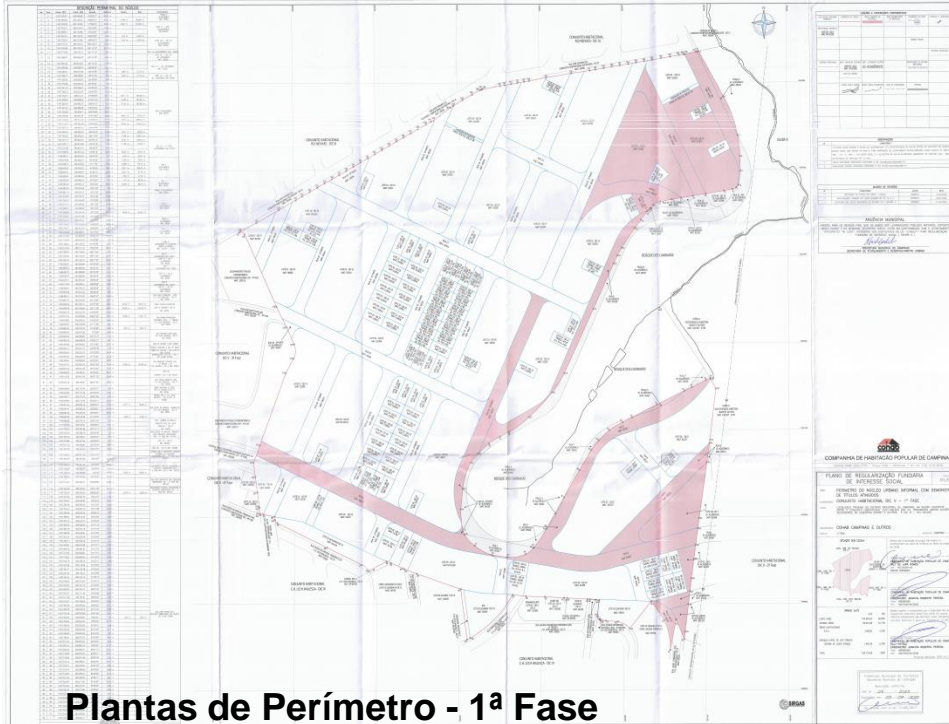
Pesquisar 1.734 Lotes - matrículas



1º PONTO

- Reunião com o Cartório;
- Dividir o Conjunto Habitacional em 4 fases;
- Elaborar as pesquisas no cartório por fase.
- Identificar os proprietários do antigo Jd Acadêmico





Plantas de Perímetro - 1ª Fase

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS
PLANO DE REGULAMENTAÇÃO FUNDARIA DE INTERESSE SOCIAL
 TERREIRO DE ACESSO URBANO ORIGINAL EM SUBSIDIARIEDADE DE TERREO INDIVIDUAL DE V - P FIDEI
 SUBSIDIARIEDADE DE TERREO INDIVIDUAL DE V - P FIDEI

Quadro de Confrontações - 1ª Fase

Iniciar o processo com a menor quantidade de lotes previstos

Lotes projetos para regularização - 1653 matrículas

2º PONTO

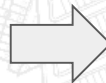
- Identificar qual fase possui os proprietários públicos (COHAB, Prefeitura, EMDEC..);
- Menor número de lotes para projetar;
- áreas sem características ambientais;

Sequência da Aprovação

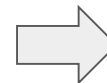
3ª Fase



2ª Fase



4ª Fase



1ª Fase



Quadro Resumo dos investimentos aportados

NÚCLEOS	FAMILIAS	R\$ REURB	PREVISÃO DE APROVAÇÃO
CONJUNTO HAB. DIC V 1ª FASE –CHICO MENDES	476	R\$ 1.714.430,76	2022
CONJUNTO HAB. DIC V 2ª FASE - ARUANÃ	237	R\$ 853.613,63	2021
CONJUNTO HAB. DIC V 3ª FASE - MARIGHELA	245	R\$ 882.427,59	2021
CONJUNTO HAB. DIC V 4ª FASE – 5 DE MARÇO	680	R\$ 2.449.186,79	2021

R\$ 5.899.658,77

- Contratação de Levantamento Planialtimétrico Cadastral
- Contratação de laudos Ambientais
- Hora técnica de projetos

Diretoria Técnica de Regularização Fundiária	Jonatha Roberto Pereira 1
Assessoria da Diretoria Técnica de Regularização Fundiária	<i>Paula Joyce Carrenho Pratavieira *</i> <i>Daniela de Fátima Basílio*</i> 2
Gerência de Regularização Fundiária	Ana Clara Sílvia Helena Regis Paula Nascimento 2
Coordenadoria de Projetos de Regularização Fundiária	Hayda Beirigo Reis Alessandri Mark de Siqueira Rodrigues Aline Tatiane Grangeiro Viana Ana Paula Figueira Lima Ana Paula Sales Scali#### Danila Carla Thihara Correa Pacheco Debora Alves dos Santos Denise Crystina Marreiro de Medeiros Araujo Jaqueline Jacovetti Maria Gabriela Furcolin Alvim Sérgio Rodrigo Cesar David Sonia Aparecida Domingues de Oliveira Tatiane Wolfshorndl Datti Walkiria Conti Shirlei Chagas Santos Rebordoes
Coordenadoria Social de Regularização Fundiária	15 Daniel Pereira Rocha Célia Gonçalves Domingo Graziela dos Santos Galdino de Souza Karina Luciana Ramos Elias Jussara Aparecida Dias Pierini Natalia Aloise#### Sulamita Gomes Rodrigues Taisse Paula Silva de Andrade Joseane Aparecida Maria Parnaíba
	9

Equipe Técnica envolvida diretamente no Projeto

Eng. Dr. Jonatha Roberto Pereira
Diretor Técnico de Regularização Fundiária

Dr. Marcelo Ferreira
Gerente Jurídico de Regularização Fundiária

Eng^a Hayda Beirigo
Coordenadora de Projetos de Regularização Fundiária

Rodrigo Cesar David
Arquiteto Responsável

Julia Raymundo Bayma dos Santos
Jonas Leonardo Felix Miranda
Estagiários Arquiteturas

Shirlei Chagas Santos Rebordoes
Tatiane Wolfshorndl Datti
Assistentes Sociais



Responsável Técnico pelo Processo de Regularização Fundiária



Parceria na pesquisa de matrículas e na gestão de aprovação da REURB



Agilidade no processo de aprovação ambiental e anuência como proprietária



Agilidade na anuência como proprietária

Lições Aprendidas

1º Ponto - a regularização fundiária apresentou resultados positivos em relação ao planejamento urbano do município como apresentado no quadro abaixo

DIC V - NUCLEOS REGULARIZADOS						
NUCLEO R	NUMERO DE LOTES (M²)	AREA LOTES (M²)	AREA SISTEMA VIÁRIO (M²)	AREA E.P.C (M²)	AREA SISTEMA DE LAZER (M²)	AREA TOTAL (M²)
DIC V - 1°F	492	146.345,54	92.443,45	3.993,61	1.942,39	244.724,99
DIC V - 2°F	237	37.309,83	20.237,92	-	-	57.547,75
DIC V - 3°F	244	41.203,04	37.793,62	23.791,07	271,1	103.058,83
DIC V - 4°F	680	110.412,11	52.053,29	-	-	162.465,40
TOTAL	1653	335.270,52	202.528,28	27.784,68	2.213,49	567.796,97

Organização e atualização do patrimônio público

- ❖ Área de viário
- ❖ Área de Equipamento Público Comunitário
- ❖ Área de lazer

232.525,77 m²

2º Ponto - por meio da regularização fundiária:

Art. 36. O projeto de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou **projetadas**

O processo possibilitou a projeção de um **total 43 lotes**, garantindo assim o acesso às famílias que se encontravam na auxílio moradia da região.

Lições Aprendidas

3º Ponto – depuração dos contratos existentes – por meio da legitimação fundiária a COHAB Campinas conseguiu fazer a transferência dos imóveis para as famílias resolvendo assim uma problemática administrativa e jurídica da empresa;

4º Ponto – atualização dos dados – o processo de regularização de fundiária possibilitou a atualização dos dados dos adquirentes, contribuindo assim com a gestão de informações do cadastro social desta CIA.

Projeto de Monitoramento e/ou Pós Ocupação



1ª Parte: Acompanhamento das listagens complementares para as titulações pendentes.

2ª Parte: Gestão dos Conflitos possessório, auxílio jurídico para as famílias solucionarem os casos de divórcios, inventários...

3ª Parte: Averbação das unidades multifamiliares

Obrigado

Dr. Arly de Lara Romêo

Diretor Presidente COHAB Campinas

Eng. Dr. Jonatha Roberto Pereira

Diretor Técnico de Regularização Fundiária

Dr. Marcelo Ferreira

Gerente Jurídico de Regularização Fundiária

Eng^a Hayda Beirigo

Coordenadora de Projetos de Regularização Fundiária



@COHABCP

Instagram