

## **APRESENTAÇÃO DO PROJETO**

### **BAHIA REGULARIZA E FORMOSA REGULAR**

O Programa Bahia Regulariza e o Formosa Regular, através de um conjunto de ações integradas, visam não apenas a titulação de terrenos, mas também a melhoria das condições de vida, o fortalecimento da economia local e a promoção da inclusão social. Ao oferecer suporte técnico, capacitação e acompanhamento, destacam-se na governança fundiária, contribuindo para a construção de uma sociedade mais justa.

#### **a) Antecedentes do Projeto ou Ação (motivo pelo qual foi realizado):**

Em 2023, o Município de Formosa do Rio Preto estabeleceu uma cooperação técnica com o Estado da Bahia para a realização de ações de regularização fundiária de interesse social. Esta parceria é um marco crucial para o Programa Formosa Regular e traz uma série de benefícios importantes para a cidade e seus habitantes.

Através do Programa Bahia Regulariza, desenvolvido pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia e executado pela Superintendência de Habitação, Formosa do Rio Preto passou a contar com uma equipe especializada e recursos técnicos que são fundamentais para a execução eficiente de ações de regularização fundiária de interesse social. A expertise da equipe do Bahia Regulariza oferece:

- **Orientação Técnica:** Conhecimento técnico avançado sobre processos de regularização fundiária, regulamentação e melhores práticas.
- **Ferramentas e Metodologia:** Acesso a metodologias comprovadas e ferramentas que facilitam a regularização de áreas urbanas.
- **Capacitação:** Treinamento e capacitação para a equipe local, aumentando a capacidade de gestão e execução do programa.

A partir desta parceria foram estabelecidas as estratégias de execução, optando-se por iniciar as atividades pela REURB-E, destinada aos indivíduos que possuem poderio econômico, e que podem suportar os custos do processo.

O recurso auferido na execução a REURB-E foi objeto de planejamento estratégico optando-se por maximizar o impacto da entrada de receita para fortalecer e expandir as ações da REURB-S, garantindo que os territórios periféricos, áreas de maior vulnerabilidade no município, recebam a atenção e os recursos necessários para sua regularização.

#### **b) Objetivos do Projeto ou Ação:**

O principal objetivo do Formosa Regular é assegurar a regularização fundiária de áreas urbanas periféricas ocupadas irregularmente, promovendo a inclusão social e o

desenvolvimento sustentável. Essa iniciativa abrange esforços institucionais do município e do estado da Bahia, para garantir a segurança jurídica da posse, o programa contribui para a valorização dos imóveis e a estabilidade das famílias, reduzindo conflitos e inseguranças. Além disso, a participação popular fortalece a coesão social e promove a autogestão comunitária, criando um ambiente de diálogo e cooperação entre o poder público e a sociedade civil.

O envolvimento da comunidade foi crucial para empoderar os moradores. A partir das atividades da REURB e do envolvimento com a comunidade alguns problemas foram identificados, com tratativas já encaminhadas pela gestão municipal, como: Necessidade da criação da Lei de Bairro e definição da nomenclatura das vias; zoneamento do bairro; acesso facilitado aos serviços públicos como água, esgoto, coleta regular lixo, acesso dos serviços dos Correios, além de conferir segurança jurídica aos ocupantes, garantindo o direito à moradia legal, contribuindo para a melhoria das condições de vida dos moradores. A participação popular é um elemento indispensável no processo. Neste contexto, o programa Formosa Regular desenvolve ações em rede com as associações de moradores dos núcleos urbanos informais e com o ConCidades Municipal obtendo resultados significativos, na medida em que, as associações ajudam a identificar e mapear as áreas que necessitam de regularização. Esse mapeamento facilita a elaboração de projetos e a priorização das áreas mais críticas, garantem que as necessidades e preocupações dos moradores sejam levadas em consideração no processo de regularização. Isso ajuda a aumentar a aceitação e o apoio da comunidade para as ações propostas; atuam como intermediárias entre a comunidade e o município, facilitando a comunicação e garantindo que as informações sobre o processo de regularização sejam transmitidas de forma clara e acessível, ajudando a resolver conflitos relacionados à posse de terra e a mediar disputas entre moradores, promovendo um ambiente mais colaborativo e menos conflituoso. São realizadas reuniões para informar aos moradores sobre seus direitos e responsabilidades no contexto da REURB, as associações contribuem na mobilização da comunidade para esses encontros, além de participarem do acompanhamento contínuo do processo de regularização, garantindo que as ações estejam sendo implementadas conforme o planejado e que ajustes sejam feitos quando necessário.

### **c) Local de Intervenção:**

Município de Formosa do Rio Preto/Ba, sendo a primeira etapa definida para o Bairro Santa Helena, que após a articulação com a associação, houve uma significativa adesão dos moradores na audiência pública, fato que foi fundamental para a formulação do planejamento de ações de cadastro social e topografia respeitando a dinâmica da comunidade. Considerando a inexistência de matrícula cartorária, a participação popular

tem sido crucial na elaboração do diagnóstico preliminar do núcleo, pois foi através dos depoimentos dos moradores antigos que se tornou possível a identificação da origem fundiária do núcleo. Esses resultados demonstram o êxito da participação popular.

**d) Prioridades de Atendimento - Identificação do Grupo Alvo:**

O Programa Formosa Regular, na modalidade REURB-S, de acordo com o Decreto 160/2023, determina que a população a ser beneficiada seja integrante de família de baixa renda, definida como aquela que possui renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos.

Seguindo o padrão da maioria dos municípios brasileiros, a comunidade periférica de Santa Helena, beneficiária do Programa, possui em sua maioria mulheres como chefes de família e predominância de população negra, residindo em domicílios inadequados. O Programa Formosa Regular busca atender a esse público, residente nos territórios periféricos de Formosa do Rio Preto, caracterizadas historicamente como comunidades marginalizadas, estando diretamente alinhada com os objetivos do Bahia Regulariza e com a Política Estadual de Habitação de Interesse Social da Bahia, que busca assegurar condições dignas de habitação para a população de baixa renda.

**e) Identificação com a Categoria em que concorre ao prêmio do Selo de Mérito:**

Regularização Fundiária

**f) Prazo de Execução – No caso de empreendimento ainda não terminado, apresentar cronograma especificando o prazo de execução e o percentual realizado até 30 de setembro de 2024:**

O Programa Formosa Regular não é constituído por obra e sim por medidas jurídicas, sociais, ambientais e urbanísticas, que visam a incorporação do núcleo periférico ao tecido social urbano. Nesse sentido, o Termo de Cooperação celebrado com o município, tem vigência de dois anos e tem como objeto implementar ações conjuntas para regularização fundiária dos núcleos reconhecidos como de interesse social ou ocupados predominantemente por população de baixa renda, localizados em áreas urbanas ou de expansão urbana. Além disso, é definido um cronograma de execução do Projeto de Regularização Fundiária – PRF, deliberado em conjunto com a Prefeitura Municipal.

<b>CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - PRF</b>			
MUNICÍPIO: FORMOSA DO RIO PRETO			
ATIVIDADE	PRAZO		STATUS
	INICIO	FIM	
<b>FASE PRELIMINAR</b>			
1.0 - INSTRUMENTO DO PROGRAMA DE REURB	jan/23	fev/23	PUBLICADO
2.0 - PORTARIA DA COMISSÃO	jan/23	fev/23	PUBLICADO
3.0 - DENIFIÇÃO DO NÚCLEO / PLANTA DE LOCALIZAÇÃO	mar/24	mar/24	DEFINIDO
4.0 - PESQUISA FUNDIÁRIA (BUSCA CARTORÁRIA)	mar/24	jul/24	REALIZADO
5.0 - CARTOGRAFIA BÁSICA DO NÚCLEO DO MUNICÍPIO (Levantamento planialtimétrico e cadastral georreferenciado ou atualização do existente com ART).	jun/24	jul/24	REALIZADO
6.0 - ESTUDO PRELIMINAR:	jul/24	jul/24	ELABORADO
6.1 - HISTÓRICO DA FORMAÇÃO DO NÚCLEO INFORMAL CONSOLIDADO	jul/24	jul/24	ELABORADO
6.2 - ANÁLISE DO NÚCLEO URBANO INFORMAL E MATRÍCULA DE ORIGEM	jul/24	jul/24	ELABORADO
6.3 - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS PRESENTES NO NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO	jul/24	jul/24	ELABORADO
6.4 - DA CONSTITUIÇÃO ATUAL DA ÁREA	jul/24	jul/24	ELABORADO
6.5 - DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA RESULTANTE DO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	ago/24	ago/24	DEMARCADADO
7.0 - LAUDO DE DESCONFORMIDADES URBANÍSTICAS, AMBIENTAIS, JURÍDICAS E SOCIAIS	ago/24	ago/24	ELABORADO
8.0 - IDENTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES DO NÚCLEO - PARA NOTIFICAÇÃO	jul/24	jul/24	IDENTIFICADO
<b>FASE INTERMEDIÁRIA</b>			
9.0 - PARECER DA COMISSÃO - (classificação da regularização fundiária, como interesse social, misto ou específico)	jul/24	jul/24	ELABORADO
10.0 - PUBLICAÇÃO DA AUTORIZAÇÃO MUNICIPAL ACOMPANHADA DA NOTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES E MEMORIAL DESCRITIVO DO NÚCLEO			AGUARDANDO
11.0 - AUDIÊNCIA PÚBLICA	jul/24	jul/24	REALIZADA
12.0 - CADASTRO FÍSICO	ago/24	out/24	EM ATIVIDADE
13.0 - CADASTRO SOCIAL E COLETA DE DOCUMENTOS	ago/24	out/24	EM ATIVIDADE
14.0 - MONTAGEM DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	set/24	out/24	AGUARDANDO
15.0 - DIAGNÓSTICO	set/24	out/24	AGUARDANDO
15.1 - RESULTADO DO CADASTRO FÍSICO	set/24	out/24	AGUARDANDO
15.2 - RESULTADO DO CADASTRO SOCIAL	set/24	out/24	AGUARDANDO
<b>FASE DE SANEAMENTO</b>			
16.0 - SANEAMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO PELA COMISSÃO	nov/24	nov/24	AGUARDANDO
<b>FASE DE REGISTRO</b>			
17.0 - APROVAÇÃO DO PRF	nov/24	nov/24	AGUARDANDO
18.0 - EMISSÃO DA CRF	nov/24	nov/24	AGUARDANDO
19.0 - REGISTRO DA CRF E DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	dez/24	dez/24	AGUARDANDO
20.0 - SOLENIDADE DE ENTREGA DOS TÍTULOS	dez/24	dez/24	AGUARDANDO

#### **g) Estratégia Adotada:**

A estratégia adotada pelo Bahia Regulariza é focada em fortalecer a regularização fundiária de maneira integrada, contribuindo para a expansão de ações de interesse social em territórios vulneráveis, maximizando o impacto de políticas de regularização fundiária com enfoque social e ambiental, através da Reurb Integrada Sustentável - RIS. Por sua vez, o município de Formosa do Rio Preto, ao implementar a metodologia do Bahia Regulariza, tem se destacado ao adotar uma estratégia inovadora, utilizando recursos da Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E) para subsidiar o Programa de Interesse Social (Regularização Fundiária de Interesse Social - REURB-S). Essa abordagem não apenas facilita a legalização de áreas urbanas, mas também assegura recursos para a legalização fundiária das comunidades de baixa renda, permitindo que a regularização fundiária de Interesse Específico, que geralmente envolve áreas com um potencial econômico mais elevado, possa ser utilizada como um recurso financeiro para apoiar projetos de interesse social.

Essa estratégia adotada pelo município de Formosa do Rio Preto é um exemplo significativo da implementação do Programa Bahia Regulariza alinhando-se perfeitamente aos seus objetivos que podem resultar em impactos positivos na vida dos cidadãos.

Ao utilizar os recursos de forma eficaz e priorizar a inclusão social, o município de Formosa do Rio Preto se destaca como um modelo de boas práticas na regularização fundiária. Essa iniciativa contribui para a resolução de problemas habitacionais imediatos, assim como, para o planejamento das ações e a construção de comunidades mais justas e sustentáveis na Bahia.

#### **h) Quadro Resumo dos investimentos aportados:**

As iniciativas de investimento no âmbito do Bahia Regulariza, envolvem mobilização dos municípios para formalização de parceria, sensibilização dos gestores quanto à importância da REURB para o desenvolvimento local, apoio técnico para implantação de programas municipais, planejamento de ações em interatividade com a equipe municipal, identificação de núcleos informais consolidados formados em terreno público, encontros de alinhamento e planejamento estratégico, capacitações, intermediação com cartórios, monitoramento da execução, suporte técnico e financeiro para a execução de projetos de regularização.

<b>QUADRO DE INVESTIMENTOS</b>		
<b>Aspecto</b>	<b>Bahia Regulariza</b>	<b>Formosa Regular</b>
Fontes de Financiamento	Governo Estadual, Governo Federal (recursos do Novo PAC) e parcerias público e privadas.	Governo Municipal, ONGs, financiamentos federais (incluindo recursos do NOVO PAC)
Principais Atividades	- Capacitações e oficinas	- Cadastro de imóveis
	- Encontros de alinhamento estratégico	- Regularização de escrituras
	- Participação em audiências públicas	- Ações de sensibilização
	- Apoio em georreferenciamento	
Recursos Humanos	Investimentos em capacitações e formação de equipe	Treinamento para agentes de regularização
Apoio Material	Suporte em georreferenciamento e ferramentas digitais	Materiais informativos e de orientação
Ações de Monitoramento	Monitoramento contínuo	Relatórios periódicos de progresso
	- Prêmio Bahia Regulariza para incentivação	
Resultados Esperados	- Aumento da segurança da posse	- Regularização de X imóveis
	- Melhoria na qualidade de vida	- Valorização das propriedades
	- Qualificação dos processos de regularização fundiária com a metodologia RIS	- Qualificação dos processos de regularização fundiária com a metodologia RIS

**i) Equipe Técnica envolvida diretamente no Projeto ou Ação:**

- Equipe Bahia Regulariza (Sedur/Ba): Adalva Pereira Tonhá de Menezes; Ana Paula Brito Carlos; Maria Chirleina Costa Varão; Raíssa Santos Silva; Sueli Barreto dos Santos Silva.
- Equipe Formosa Regular (Formosa do Rio Preto/Ba): Ângela Maria Moura de Oliveira; Bárbara de Amorim Castro; Marcos Alexandre Magalhães dos Reis.

**j) Parceiros envolvidos e o papel desenvolvido na viabilização do Projeto ou Ação:**

Além da parceria com os agentes locais, essa iniciativa possui uma rede de articulação social e política de outros territórios que ajuda a fortalecer as ações de REURB no município. Dentre os diferentes atores que compõe essa rede, pode-se citar o Conselho

das Cidades - ConCidades Bahia, tendo como função ajudar na formulação e revisão da Política Estadual de Habitação de Interesse Social, incluindo a regularização fundiária.

Em contínua interatividade com o ConCidades/Ba, o Conselho Municipal, tem um papel relevante em todo o processo de implementação do Programa, discutindo em conjunto com a gestão municipal as metas, planos e ações para execução das próximas etapas do Programa, além de acompanhar e avaliar o Formosa Regular realizando o controle social, como co-protagonista da iniciativa.

Outra articulação importante nesse processo é a parceria com o Tribunal de Justiça da Bahia; com a ARIBA - Associação dos Registradores da Bahia, assim como, com o Registrador do Cartório de Imóveis do município, relação que vem dando certo, objetivando simplificar os processos cartoriais. O registro formal desses imóveis é uma etapa essencial para garantir a segurança jurídica da posse das famílias ocupantes do núcleo.

Outro impulsionador de grande importância é o Ministério das Cidades que tem demonstrado que a regularização fundiária é uma das prioridades para a gestão do Governo Federal, disponibilizando recursos através do Novo PAC.

#### **k) Lições Aprendidas:**

A importância do Bahia Regulariza, com sua metodologia de Reurb Integrada Sustentável, se destaca especialmente na forma como aborda a regularização fundiária de maneira abrangente e eficaz. A implementação do Programa Formosa Regular, que utilizou a metodologia RIS com a receita gerada da REURB-E para subsidiar a REURB-S, ilustra claramente essa abordagem integrada e suas consequências positivas, oferecendo uma série de lições e práticas que podem ser adaptadas a diferentes contextos:

- **Captção de Recursos:** A utilização de recursos de áreas com potencial econômico para apoiar a regularização de áreas mais vulneráveis demonstra como é possível criar uma rede de suporte financeiro que beneficia comunidades de baixa renda. Isso maximiza o impacto social do investimento.
- **Sinergia entre Interesses:** Ao alinhar os interesses econômicos, com a utilização dos recursos do REURB-E, com as necessidades sociais do REURB-S, o município consegue criar um ciclo virtuoso, onde o desenvolvimento econômico também promove inclusão social. Isso ajuda a mitigar conflitos entre diferentes usos do solo.
- **Aprimoramento da Infraestrutura:** A regularização fundiária não apenas legaliza propriedades, mas também garante acesso a serviços essenciais, melhorando a infraestrutura local. Isso resulta em comunidades mais organizadas e com maior qualidade de vida.

Assim, a partir da atuação do Bahia Regulariza e do Programa Formosa Regular, é possível extrair lições valiosas que podem ser replicadas:

- **Modelo de Financiamento Inovador:** O uso de recursos da REURB-E para subsidiar a REURB-S pode ser visto como um modelo inovador de financiamento da regularização fundiária, que pode ser aplicado em outras localidades com características semelhantes.
- **Engajamento Comunitário:** A participação ativa da comunidade no processo de regularização é crucial para o sucesso do programa. Isso ajuda a garantir que as intervenções sejam aceitas e apoiadas pelos moradores, resultando em maior eficácia e sustentabilidade das ações.
- **Importância da Colaboração:** A implementação do Formosa Regular ressalta a importância da colaboração entre diferentes esferas de governo e setores, garantindo que as ações sejam coordenadas e que os recursos sejam utilizados de forma eficiente.
- **Desenvolvimento Sustentável:** As lições extraídas reforçam a necessidade de uma abordagem integrada que considere o desenvolvimento econômico e social como partes interconectadas, buscando soluções que sejam benéficas para todos os segmentos da população.

#### **I) Projeto de Monitoramento e/ou Pós Ocupação:**

O monitoramento é fundamental para garantir a eficácia e a sustentabilidade das intervenções realizadas no âmbito do Programa Bahia Regulariza, pois além do acompanhamento do progresso da regularização fundiária, também fortalece o processo, assegurando que ele traga benefícios reais para as comunidades envolvidas.

A parceria do Estado da Bahia com os municípios baianos, a exemplo de Formosa do Rio Preto, inclui:

- Execução de um Plano de Trabalho com quatro metas a serem atingidas, que vão desde a implementação do Programa Municipal até a efetiva entrega de títulos;
- Elaboração de um cronograma de execuções: as ações do município são acompanhadas pelo Bahia Regulariza com etapas previamente definidas e agendadas;
- Avaliação do impacto social, jurídico, ambiental e urbanístico da regularização fundiária na comunidade, através da coleta de dados sobre acesso a serviços básicos, infraestrutura e qualidade de vida, permitindo ajustes nas políticas e intervenções futuras.



- Estudo para desenvolvimento de um Sistema de Informações Geográficas – SIG, para monitorar as mudanças na ocupação do solo e na infraestrutura urbana após a regularização.
- Monitoramento através de consulta à Plataforma do Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, disponível em: <https://registradores.onr.org.br/RF/frmGraficos.aspx>;
- Reconhecimento e premiação de iniciativas e projetos que se destacam na implementação de boas práticas através do Prêmio Bahia Regulariza, incentivando a inovação, a eficiência e a promoção da justiça social na regularização fundiária, previsto para ocorrer em janeiro de 2025.

Por fim, o Programa Bahia Regulariza, por meio da metodologia RIS e da implementação do Formosa Regular, demonstra como a regularização fundiária pode ser uma ferramenta poderosa para promover inclusão social, desenvolvimento sustentável e melhoria da qualidade de vida, mesmo diante da escassez de recursos. A continuidade e expansão dessas iniciativas são fundamentais para consolidar os avanços já alcançados e promover uma transformação duradoura na realidade fundiária da Bahia, assegurando que todos tenham a oportunidade de viver com dignidade e segurança.