









PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL DO RIO GRANDE DO NORTE

LOTEAMENTO JARDIM PROGRESSO

SELO DE MÉRITO ABC - 2025

ANTECEDENTES DO PROJETO

Localizado no município de Natal/RN, o Loteamento Jardim Progresso passou por Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) promovido pela Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano - CEHAB, através de convênio junto ao Núcleo de Desenvolvimento Social - NDS e START Consultoria Técnica LTDA, cujo objetivo é a implementação de ações específicas de regularização fundiária em áreas urbanas de assentamentos precários na cidade do Natal, Estado do Rio Grande do Norte.

De acordo com o Censo 2010, o bairro Nossa Senhora da Apresentação é o mais populoso do município, representando, aproximadamente, 10% da população de Natal, e um dos mais extensos em área territorial, ocupando 1.024,79 hectares.

O bairro ainda possui uma Área Especial de Interesse Social, já regulamentada, denominada de Jardim Progresso - AEIS Jardim Progresso.



OBJETIVOS DO PROJETO



- Regularização Fundiária de 335 Lotes;
- Garantia do direito à moradia: Assegurar o direito constitucional à moradia digna para as famílias residentes em assentamentos precários, promovendo a regularização de suas ocupações.
- **Segurança jurídica:** Fornecer títulos de propriedade para os moradores, garantindo segurança jurídica sobre os imóveis e promovendo a redução da informalidade fundiária.
- Valorização social e econômica das áreas: Fomentar o desenvolvimento econômico e social das comunidades, com valorização imobiliária justa, acessibilidade e inclusão social.
- **Promoção da cidadania:** Estimular o exercício da cidadania através da inclusão dos moradores no processo legal e formal de ocupação e uso do solo, permitindo maior integração social.
- Redução de desigualdades urbanas: Diminuir as disparidades sociais e econômicas entre áreas regularizadas e outras regiões da cidade, promovendo a equidade no acesso a oportunidades e recursos.



PÚBLICO-ALVO

- Composto principalmente por famílias de baixa renda que residem em áreas marcadas pela ocupação informal e pela ausência de infraestrutura adequada. São pessoas que, em sua maioria, enfrentam dificuldades de acesso à moradia regularizada, com falta de títulos de propriedade.
- Esse público inclui trabalhadores informais, desempregados e populações vulneráveis que dependem de políticas públicas para assegurar seus direitos fundamentais, como o direito à moradia digna e o acesso a serviços essenciais.
- O projeto busca garantir a inclusão social dessas comunidades, promovendo não só a segurança jurídica sobre suas propriedades, mas também a melhoria da qualidade de vida por meio da integração urbana e do acesso a uma infraestrutura adequada.

IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA EM QUE CONCORRE AO PRÊMIO DO SELO DE MÉRITO

4.6 Regularização Fundiária e Edilícia

ETAPAS DO PROJETO

Delimitação da Poligonal



Pesquisa Fundiária



Cadastro Físico/Social



Projeto Urbanístico



Registro no cartório e Entrega dos Títulos





LOCAL DA INTERVENÇÃO



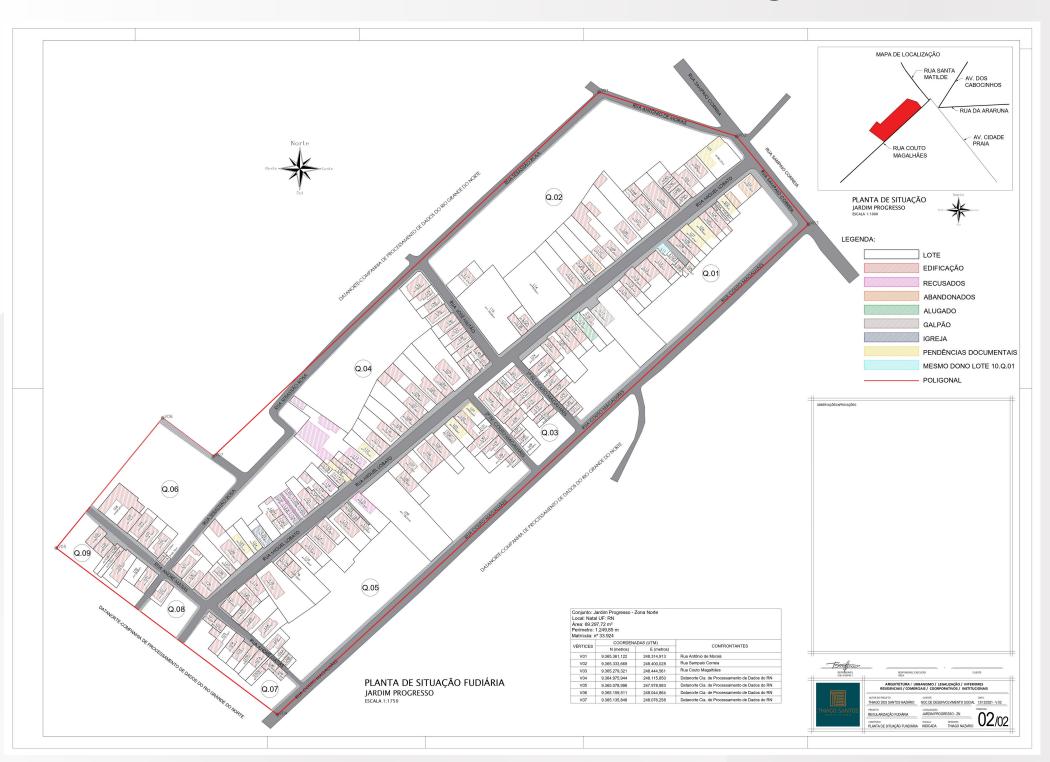
PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA







PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA







PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA







MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: Poligonal - Jardim Progresso Município: Natal U.F: RN - BR Comarca: Área (m²): 46.803,51 Perímetro (m): 929.53

Confrontando ao

Norte: Rua Manoel Maria com 278,76m e 46,83m, totalizando 325,59m; Sul: Av. Comandante Costa com 48,42mç 143,55m e 145,79m, totalizando 337,76m; Leste: Rua Luiz Caraú com 158,47m;

Oeste: Rua Barão de Melgaço com 107,72m;

LIMITES e CONFRONTANTES: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto V01, de coordenadas N 9.365.395,202m e E 247.666,228m; deste segue confrontando com a RUA MANOEL MARIA, com azimute de 118°08'03,95" por uma distância de 278,76m, até o ponto V02, de coordenadas N 9.365.263,757m e E 247.912,048m; deste seque com azimute de 120°37'59,53" por uma distância de 46.83m, até o ponto V03, de coordenadas N 9.365.239.895m e E 247.952.342m; deste seque confrontando com a RUA LUIZ CARAÚ, com azimute de 212°58'59,51" por uma distância de 158,47m, até o ponto V04, de coordenadas N 9.365.106,969m e E 247.866,075m; deste seque confrontando com a AV. COMANDANTE COSTA, com azimute de 293°20'00.68" por uma distância de 48.42m, até o ponto V05, de coordenadas N 9.365.126,146m e E 247.821,618m; deste segue com azimute de 307°39'37,66" por uma distância de 143,55m, até o ponto V06, de coordenadas N 9.365.213,852m e E 247.707,977m; deste segue com azimute de 311°43'52,19" por uma distância de 145,79m, até o ponto V07, de coordenadas N 9.365.310,896m e E 247.599,177m; deste segue confrontando com a RUA BARÃO DE MELGAÇO, com azimute de 38°29'46.68" por uma distância de 107.72m, até o ponto V01, onde teve início essa descrição.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, encontra-se representada no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central -33, zona 25S, tendo o Datum SIRGAS/2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetro foram calculados no plano de



1/1

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - CRF

O Prefeito Municipal do Natal, no uso de suas atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, considerando o processo eletrônico nº 20210781199, CERTIFICA, em conformidade com a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e o Decreto nº 9.310, de 15 de marco de 2018, a aprovação do projeto de Regularização Fundiária Urbana (REURB), uma vez ultimado o procedimento de REURB para o Loteaento Jardim Progresso, consoante com o projeto de regularização urbanística aprovado na seguinte data: em 22 de fevereiro de 2022 por meio da CERTIDÃO DIVERSA 06/2022/SEMURB, implementado sobre área de domínio público pertencente ao município de Natal/RN.

Também, **CERTIFICA** a Regularização Fundiária para fins da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e o Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018, pela modalidade REURB -S, uma vez observados os requisitos legais das unidades constantes da lista anexa, com a indicação dos lotes, e especificação de seus respectivos ocupantes para os quais será concedido o instrumento de Legitimação Fundiária aos moradores desta área, conforme requerimento da CEHAB, para a devida titulação, na matrícula do lote.

CERTIFICA, também, que a área sobre a qual estão assentados os lotes, ora regularizados, dispõe da infraestrutura essencial descrita pelo art. 36, §1º da Lei nº 13.465/2017, contando com sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual: sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar, e soluções de drenagem. Portanto, no presente caso, é dispensada a apresentação do cronograma físico e termo de compromisso de execução de serviços e implantação de obras, conforme art. 30, §1º do Decreto nº 9.310/2018, que regulamenta a Lei nº

CERTIFICA, finalmente, que foram observados todos os requisitos previstos no art. 41 da Lei nº 13.465/2017 para expedição desta certidão. Nada mais consta-

PREFEITO MUNICIPAL DE NATAL

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E **PROJETOS**

ESTRUTURANTES - SEHARPE

José Vanildo da Silva

DIRETORA DE DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Thaísa Cure de Carvalho Agrelli Simonetti

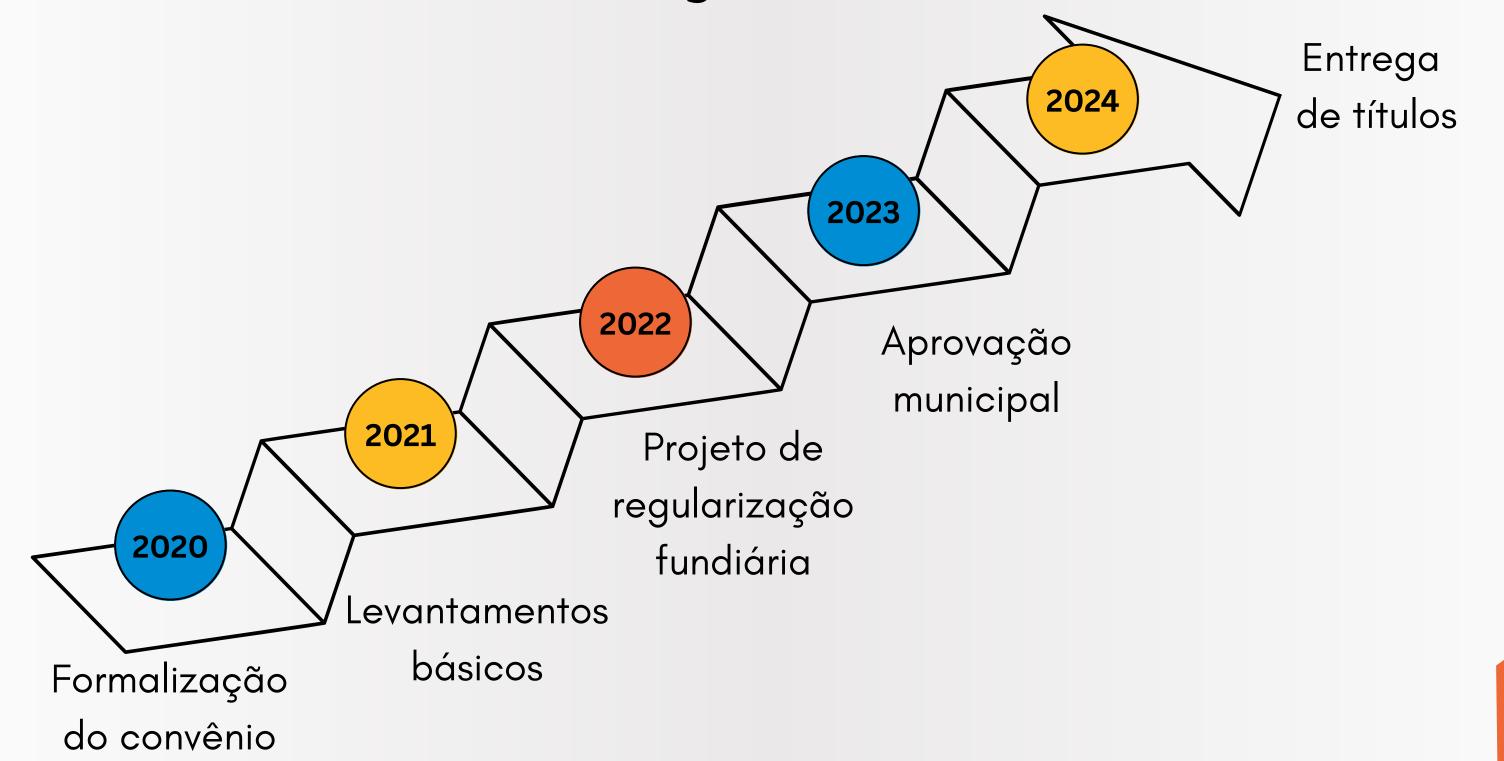
Incluido por: SEHARPE - 723081 - CYNTHIA JULLIANNY ROCHA DA S
https://directa.natal.rn.gov.br/form.jsp?sys=DIR&action=openform&formli
Documento associado ao Processo Administrativo Eletrônico Nº SEMUR



PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO

- ILUMINAÇÃO: Existe a disponibilidade da infraestrutura, mas há necessidade de manutenção, troca de lâmpadas afim de manter a área bem iluminada.
- MOBILIDADE URBANA: Ampliar a disponibilidade de linhas de transporte coletivo para atender o loteamento Jardim Progresso.
- LIXEIRAS PÚBLICAS: Implantação de lixeiras nas calçadas de maior dimensão distribuídas ao longo do perímetro viário.
- **PLANTIO DE ÁRVORES:** De acordo com o manual de arborização de Natal, é possível estimular o plantio e adoção de mudas por parte dos moradores, a serem implantadas nas calçadas de maior dimensão.
- ATI ACADEMIA DA TERCEIRA IDADE: Com uma área de pátio para atividades coletivas, como zumba, entre outras atividades.
- CENTRO DE CONVIVÊNCIA: Com a opção de parklets, que podem ser construídos pelos próprios moradores com paletes, considerando que a área possui feira livre no entorno, bem como a utilização de materiais reaproveitáveis.

PRAZO DE EXECUÇÃO



ESTRATÉGIA ADOTADA

JURÍDICO

- Pesquisa registral detalhada em cartórios de imóveis (matrículas, transcrições e registros anteriores);
- Identificação de conflitos de domínio ou sobreposição de áreas;
- Instauração da REURB: Decreto N° 29.267, de 30 de Outubro de 2019 que atribui à CEHAB/RN a competência para a condução, no âmbito do Poder Executivo Estadual, de processos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), conforme Art. 14 da Lei 13.465/17.
- Atuação junto aos Cartórios de Ofício para emissão de certidões e pareceres quanto a análise dos Projetos de REURB-S apresentados.

SOCIAL

- ·ldentificação da população beneficiária;
- •Levantamento de dados socioeconômicos da população, identificando as atividades econômicas desenvolvidas pelos moradores, histórico cultural da área, formas de organização comunitária, demandas e necessidades de infraestrutura da comunidade;
- •Realização de reuniões comunitárias e audiências públicas para explanação do projeto;
- •Cadastros sociais (selagem e registros).

ESTRATÉGIA ADOTADA

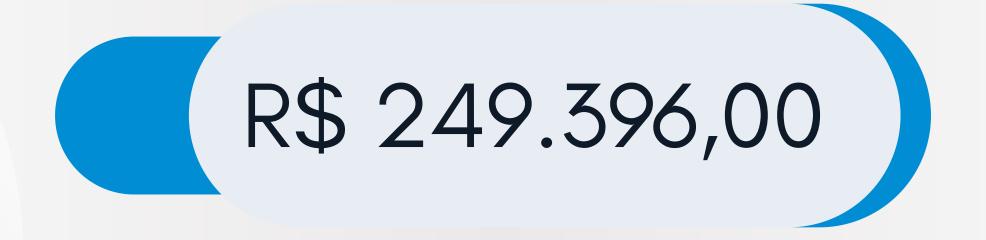
URBANISMO

- Realização da cartografia básica;
- Concepção dos Mapas Croqui e de Campo como instrumento utilizado inicialmente para auxiliar o trabalho de campo da área social;
- Cadastro físico que consiste na reconstituição aerofotogramétrica dos conjuntos no tempo atual, dividindo-se em 3 etapas: Posicionamento dos Marcos Topográficos, Aerofotografia e Mosaico de Imagens;
- O Projeto de Regularização Fundiária que consiste na elaboração das Plantas para projeto da Reurb (Plantas da poligonal de intervenção, topográfica, fundiária, uso e ocupação do solo e proposta urbanística) Diagnóstico Urbanístico e Ambiental / Cronograma de Obras e Termo de Cooperação, Memorial Descritivo dos Lotes, CRF expedida e Dossiê do Projeto de Regularização entregue ao cartório.

AMBIENTAL

- Desenvolvimento dos diagnósticos ambientais das áreas, com o propósito de verificar as condições socioambientais e urbanísticas objetivando a garantia plena do direito social à moradia digna e sustentável;
- Pesquisa documental para levantamento de dados oficiais acerca da caracterização ambiental e urbanística do município;
- Nos casos previstos na legislação como APP, faixas de domínio, áreas não edificante e áreas de risco são encaminhados para parecer dos órgãos competentes como IDEMA, DER ou DNIT.

QUADRO RESUMO DO INVESTIMENTOS APORTADOS



EQUIPE TÉCNICA

GOVERNO DO RIO GRANDE DO NORTE

Fátima Bezerra

Governadora do Rio Grande do Norte

Pablo Thiago Lins de Oliveira Cruz

Diretor Presidente CEHAB/RN

Antônio Otávio Miguel

Diretor Administrativo Financeiro

COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO DO PROJETO - CEHAB

Alex Cassius Bezerra da Silva

Coord. Dep. Reg. Fundiária

Karla Simone Felipe da P. Montenegro

Coord. Dep. Desenvolvimento Social

Juliana Xavier da Costa

Coord. Dep. de Assessoria Jurídica

Laise Maria de A. Medeiros

Assistente Social

NDS

Pedro Luciano França da Silva

Diretor Executivo do NDS

EQUIPE TÉCNICA - NDS

Thiago dos Santos Nazário

Coordenadoria Geral

Felipe Maciel Barros

Assessor Jurídico

Júlia Cláudia Araújo Cadó

Arquiteta e Urbanista

Ingrid Pereira Mulatinho

Arquiteta e Urbanista

Severa Romana do Socorro Pantoja Janahu

Assistente Social

Renan dos Santos Constantino

Gerente de Planejamento Urbano e Habitação

<u>START</u>

Keila Brandão Cavalcante

Socióloga, Mestre em Administração

EQUIPE TÉCNICA - START

Josenita Araújo da Costa Dantas

Arquiteta Urbanista

José Idalécio Saturnino Júnior

Arquiteto Urbanista

Rafaella Queiroz

Engenheira Civil

Lindson Carlos Tavares

Engenheiro Civil/ Topografo

Lincarlos Ribeiro Tavares

Técnico de Edificações

Ana Carolina Galvão

Assistente Social

Sandra Valéria Ribeiro

Assistente Social

Flaviane de Oliveira Silva Magalhães Ferraz

Advogada

Karina Brandão Cavalcanti Flores

Publicitária

José Luiz França

Mobilizador

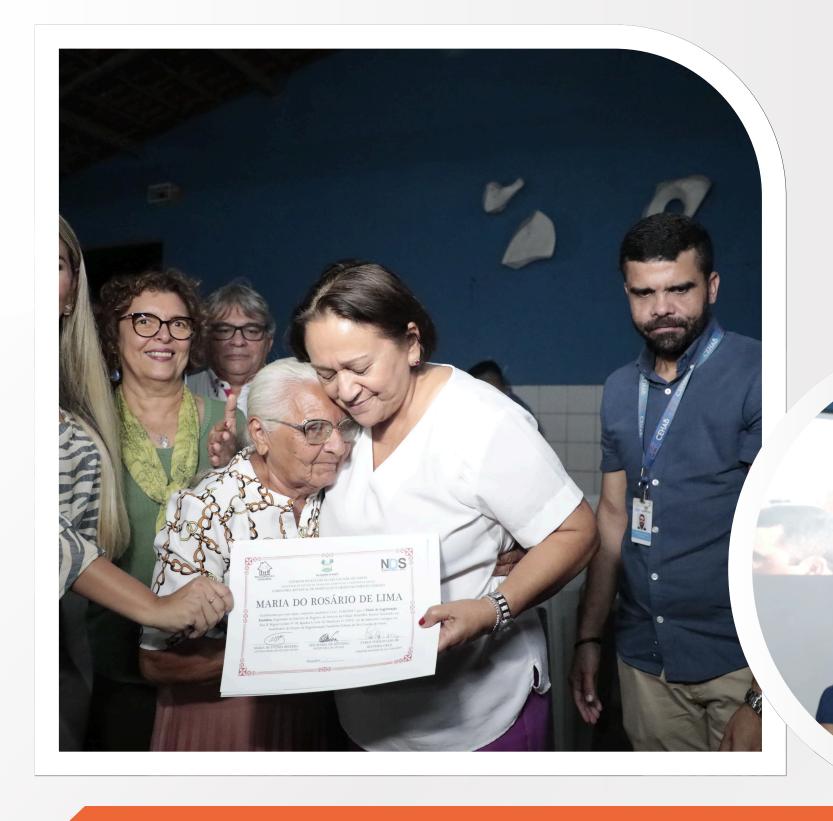
PARCEIROS ENVOLVIDOS

- Núcleo de Desenvolvimento Social NDS;
- START Consultoria Técnica LTDA
- Assembleia Legislativa Deputada Estadual Eudiane Macedo;
- 3º Ofício de Notas de Natal;
- Corregedoria Geral de Justiça;
- Associação dos Notários e Registradores do Rio Grande do Norte ANOREG/RN

LIÇÕES APRENDIDAS

- Transparência nas informações fortalece a confiança dos moradores e reduz conflitos durante o processo de titulação;
- Diagnóstico jurídico e registral detalhado é indispensável para identificar sobreposições, pendências e restrições legais que possam comprometer a regularização;
- Planejamento social contínuo facilita o levantamento de documentos e garante que famílias vulneráveis recebam orientação adequada;
- Articulação com cartórios, órgãos ambientais e Ministério Público evita retrabalho e acelera as etapas de análise e registro;
- Definição clara dos critérios de seleção e priorização de áreas contribui para a justiça social e otimiza o uso dos recursos disponíveis.

RESULTADOS





RESULTADOS





"É preciso entender a moradia como direito."

Raquel RolnikArquiteta e Urbanista







