LOTEAMENTO VARANDAS DO CAMPO II

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A maior ocupação do município de Campo

Cranda e comunidada Hamay com maio de

Grande, a comunidade Homex com mais de 1.300 lotes a serem regularizados, surgiu dentro do parcelamento conhecido como Varando de Carana na hairra Carata Carana Carana Carata Carana Ca

Varandas do Campo no bairro Centro Oeste.







ANTECEDENTES DO PROJETO

Há praticamente 13 anos tem-se buscado a regularização da titularidade dos imóveis, inviável por falta de legislação que permitisse a regularização, bem como, por impasses com a titularidade dos imóveis sobrepostos que eram parte de particulares.

A população do local já estava desacreditada quanto a concretização da regularização dos imóveis. Mas com a Lei Federal 13465/2017, a Prefeitura através da proposta de permuta da área viu a oportunidade de tornar realidade o sonho dessas famílias.

Em julho de 2022, a Prefeitura obteve na justiça o direito de realizar permutas necessárias para a regularização fundiária.

Desde 2017, iniciamos os estudos buscando uma solução para o local e buscando apoio e confiança da comunidade.



ETAPAS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

• Pré-análise da viabilidade de Regularização Fundiária através da Lei Federal 13.465/2017;

 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;

- Trabalho interno da equipe da EMHA (Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários) para colher informações e documentos referentes à área ocupada;
- Consulta ao cartório para identificar titularidades dos lotes envolvidos no perímetro da área;
- 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 EMHA;
- Levantamento topográfico para elaboração do projeto e memorial.





OBJETIVOS DO PROJETO

Proporcionar a regularização fundiária para as famílias que ocupam o local (composto por lotes públicos e particulares) de forma consolidada há cerca de 13 anos, de modo a permitir que deixassem a condição de irregularidade.

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.

Promover a melhoria da região urbana na qual a ocupação irregular encontra-se inserida e levar infraestrutura como energia elétrica, água, esgoto e pavimentação para região.



LOCAL DE INTERVENÇÃO

Conforme perfil Socioeconômico de Campo Grande/2024, o bairro Centro Oeste, onde esta inserido o núcleo urbano Homex, possui 7.618 domicílios, com média de 3,25 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 1/2 à 2 salários mínimos com população total, de 24.775 de habitantes. (Censo **IBGE 2010).**

CARACTERÍSTICA DO ENTORNO:

- 12,6 km de distância da região central da cidade;
- possui infraestrutura no entorno, equipamentos comunitários, praças, escolas, posto de saúde, CEINFs, transporte coletivo, coleta de lixo, coleta seletiva, água e energia elétrica regulares;
- Atendida por vias importantes, de grande circulação que interligam com demais regiões da cidade (Avenida Gury Marques, Avenida Dos Cafezais e Avenida Delegado Alfredo Hardman);
- Região abastecida com grandes supermercados, atacadistas, posto de combustíveis, feiras livres e grandes empresas;
- 8,1km da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul.



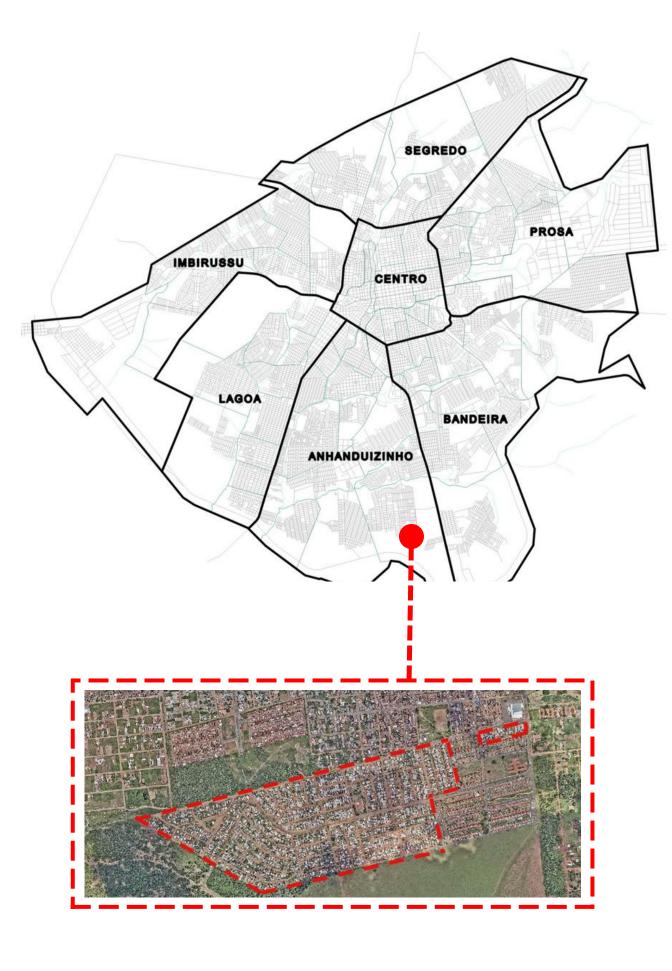


LOCAL DE INTERVENÇÃO

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 HOMEX:

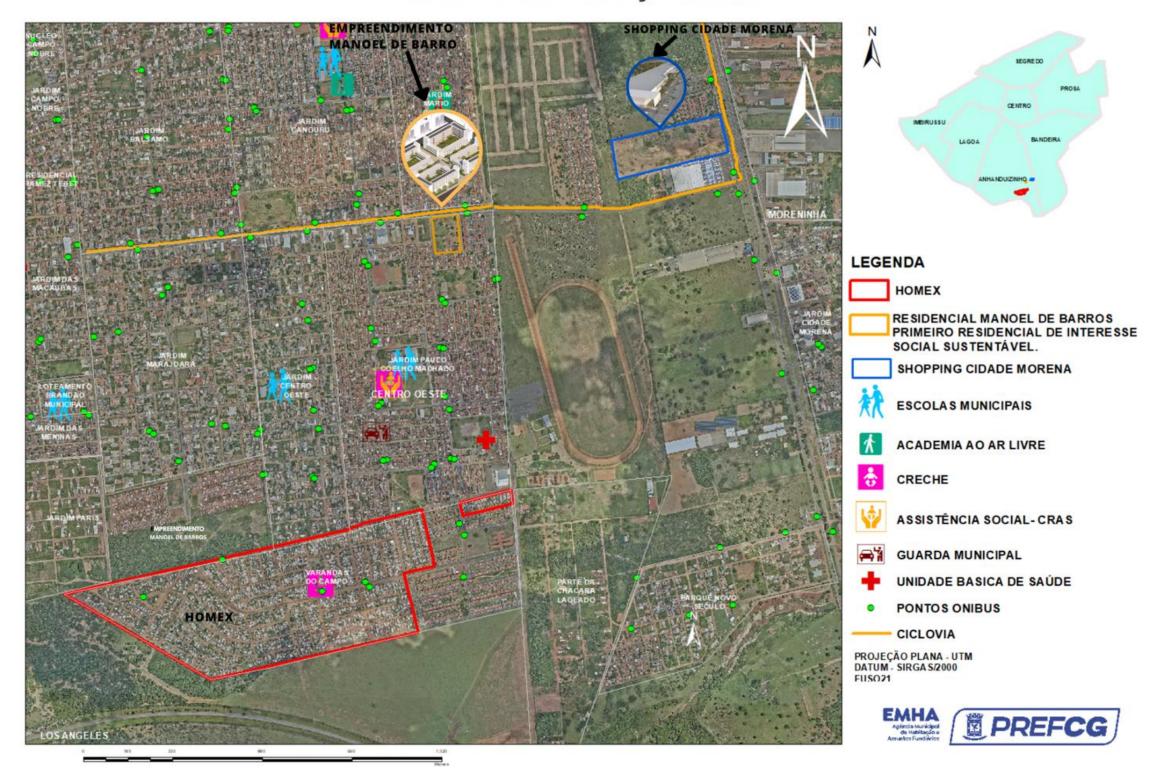
- Predominância de unidades residenciais, com características múltiplas, contendo imóveis em alvenaria e madeira;
- Áreas públicas destinadas a implantação de equipamentos comunitários;
- Comércios e igrejas;
- Imóveis com ligação irregular de água e energia elétrica, e sem solução adequada de esgoto.





LOCAL DE INTERVENÇÃO E O ENTORNO

MAPA DE LOCALIZAÇÃO HOMEX



PRIORIDADE DE ATENDIMENTO IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO ALVO

A ocupação no local teve início em meados de 2013, após falência da empresa Homex Brasil Ltda. Proprietária da maioria dos lotes, e desde então, por anos, a mesma buscou a reintegração de posse dos imóveis, sem sucesso. Desde então, as 1.327 famílias ocupantes passaram a residir no local de forma precária em barracos de madeira e lona com rede de energia elétrica e água clandestinas e ao longo dos anos foram construindo suas casas em alvenaria, melhorando as condições de habitabilidade e fortalecendo o convívio com moradores da região.

Desde 2017, estudos de viabilidade de regularização fundiária tem sido conduzidos pela EMHA.

Em julho de 2022, a Prefeitura obteve na justiça o direito de realizar permutas necessárias para a regularização fundiária, iniciando os trabalhos *in loco*.

Em março de 2023, a sanção do Projeto de Lei nº 10.885/23, foi um marco legislativo que regularizou oficialmente a área da Homex. O processo de regularização levou quase uma década, uma vez que a área ocupada pertencia a uma empresa mexicana do ramo da construção civil.



PRIORIDADE DE ATENDIMENTO IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO ALVO

168

Desde 2022, quando iniciamos os trabalhos para a REURB do local, diversas visitas foram realizadas para a execução de projeto.

38

Todos os imóveis foram selados e as famílias cadastradas, inclusive os lotes utilizados para fins comerciais e instituições religiosas.

Algumas família precisaram ser reassentadas, tendo em vista que ocupavam lugares de logradouro.

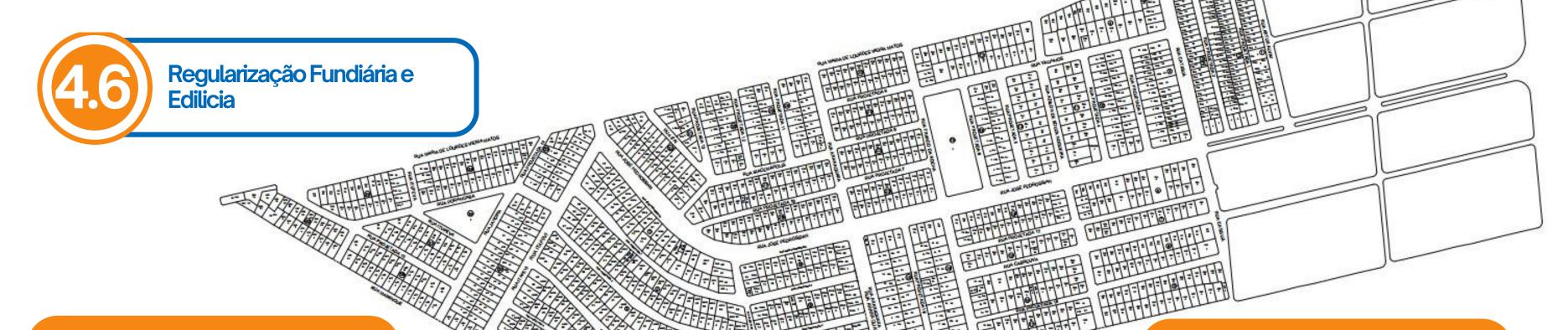
Levantamento topográfico identificou as edificações e o projeto de loteamento foi elaborado respeitando a ocupação consolidada, com todos os lotes georreferenciados.





IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO DE MÉRITO

Desde a criação da Lei Federal de Regularização Fundiária n. 13465/2017, a Regularização Fundiária voltou a ser realidade em nossa cidade, cujos projetos se encontravam suspensos desde 2012, proporcionando meios para que casos como o da ocupação irregular Homex com praticamente 13 anos na espera, pudessem ser solucionados.



Para a Regularização Fundiária foram respeitados os limites de ocupação de cada imóvel cadastrado, originando lotes de diferentes metragens e formatos irregulares.

Foram levantados 1.329 lotes, sendo que 2 permaneceram como áreas públicas, restando 1.327 imóveis disponíveis para regularização, beneficiando cerca de 4.350 pessoas.





IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO DE MÉRITO

Nos meses de setembro e outubro de 2022, procedemos a coleta de documentos pessoais das famílias ocupantes de cada imóvel selado, conforme solicitado na notificação entregue.

Os atendimentos da equipe da EMHA ocorreram na Escola Municipal Prof.ª Maria Regina de Vasconcelos Galvão, localizada no Varandas do Campo, de modo a facilitar o acesso da comunidade a nossa equipe de atendimento, evitando deslocamento até a Agência.

Sobre enquadramento de REURB para o local, conforme Lei 13465/2017:

- Instrumento: Compromisso de Compra e Venda;
- Modalidade: Após análise documental individual de cada beneficiário, a maioria foi classificada como REURB-S (97% dos lotes), porém os imóveis identificados como comerciais receberam a classificação como REURB-E.

Em Campo Grande, todos os imóveis regularizados por REURB são implantados via contratos de compra e venda com os beneficiários. Os valores cobrados seguem critérios estabelecido em decreto municipal.



ESTRATÉGIA ADOTADA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ESTUDO PRELIMINAR

DAS CARACTERISTICAS

DA ÁREA DE

INTERVENÇÃO

APRESENTAÇÃO DA
ÁREA A COAREF PARA
INÍCIO DA REURB

PARECERES JURÍDICO,

URBANÍSTICO E

AMBIENTAL, POR

MEIO DA COAREF

IDENTIFICAÇÃO DOS
IMÓVEIS ATRAVÉS DE
SELAGEM E CADASTRO
DAS FAMÍLIAS

APROVAÇÃO DO PROJETO
DE LOTEAMENTO
"LOTEAMENTO VARANDAS
DO CAMPO II"

NOTIFICAÇÃO DE
PROPRIETÁRIOS DOS LOTES
PARTICULARES E DOS
LINDEIROS AO NÚCLEO
URBANO INFORMAL

ELABORAÇÃO
PROJETO DE
LOTEAMENTO

LEVANTAMENTO
TOPOGRÁFICO
GEORREFERENCIADO



EMISSÃO DA CRF E
ELABORAÇÃO DA
LISTAGEM DE
BENEFICIADOS

CARTÓRIO:
ENCAMINHAMENTO DO
PROJETO APROVADO PARA
ABERTURA DE MATRÍCULAS

ASSINATURA DE CONTRATO
COM ENTREGA AOS
BENEFICIADOS:
- MATRÍCULA DO LOTE
- VIA DO CONTRATO

ENCAMINHAMENTO DA

LISTAGEM DOS

BENEFICIÁRIOS PARA

AVERBAÇÃO NO CARTÓRIO







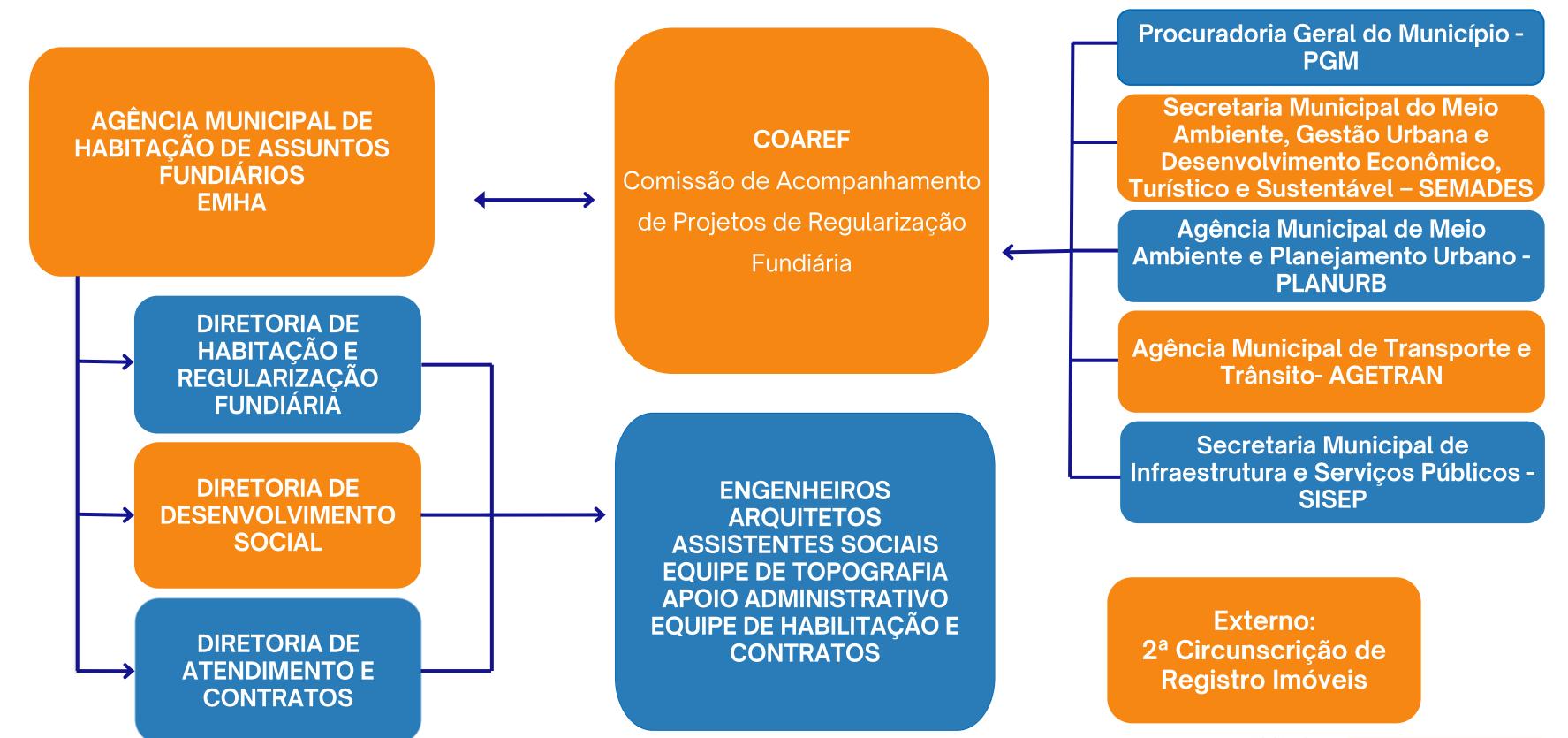
INVESTIMENTOS APORTADOS

A Regularização Fundiária foi executada conjuntamente entre equipe própria de funcionários da EMHA e empresas terceirizadas contratadas para determinadas demandas:

- TOPX Topografia e Engenharia realizou os trabalhos de topografia e georreferenciamento de toda a área onde foram investidos R\$ 320.005,08.
- DEMACAMP Planejamento Projeto e Consultoria realizou estudos de toda a área onde foram investidos R\$ 314.020,00.
- ÁGUAS GUARIROBA (Empresa de fornecimento de água e esgoto) realizou a implementação de água e esgoto, onde foram investidos mais de R\$ 8 milhões.



EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA



PAPEL DOS PARCEIROS

Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários - EMHA		Abertura de processo do Projeto de Regularização Fundiária; Identificação e caracterização da área; Trabalho de campo (cadastramento, topografia, reuniões com a comunidade); Abertura de processo com elaboração de projeto e memorial descritivo, para Aprovação do Loteamento; Emissão CRF; Contato com cartório para esclarecimentos e envios de documentos para concretização dos registros; Promover 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 do Meio Ambiente, Gestão Urbana e Desenvolvimento Econômico, Turístico e Sustentável - SEMADES		Cartografia: Análise e Aprovação do Projeto do Loteamento.
Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano - PLANURB	:	Meio Ambiente: Análise e Parecer Ambiental; Análise e Parecer Urbanístico.
Agência Municipal de Transporte e Trânsito - AGETRAN		Análise e Parecer das vias e transporte público.
Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos - SISEP	:	Análise e parecer de Viabilidade; Implementação de praças; Suporte com limpeza da área e abertura de vias. Instalação de iluminação pública.
Cartório da 2ª C.R.I	•	Abertura de matrículas individuais dos lotes com averbação do contrato dos beneficiários.
Águas Guariroba	•	Implantação de redes de água e esgoto.
Energisa	•	Implantação de rede de energia elétrica.



LIÇÕES APRENDIDAS

A regularização fundiária é uma ferramenta de inclusão social e combate à desigualdade. Onde bairros informais muitas vezes ficam à margem de serviços públicos, com a regularização passam a ser reconhecidos e integrados a malha urbana.

A regularização envolve direito, urbanismo, meio ambiente, assistência social e engenharia e deve vir acompanhada de infraestrutura, saneamento e acesso a serviços.

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 questão cada vez mais uma necessária para resolver irregularidades urbanas.



BENEFÍCIOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A CONCRETIZAÇÃO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PROPICIA ÀS FAMÍLIAS BENEFICIADAS:

- Dignidade habitacional, pois as famílias deixam de viver em condição de irregularidade perante a sociedade;
- Lote documentado junto ao cartório com averbação em nome do novo proprietário;
- Todos os lotes com matrículas individuais, inscrição municipal, endereço com numeração predial oficial;
- Valorização do imóvel.
- Com a posse do lote garantida por meio da REURB, o beneficiário passa a ter a oportunidade para investir na estrutura do seu imóvel regularizado, podendo participar de programas habitacionais promovidos pelo Município, que fornecem subsídios para melhoria habitacional.
- Acesso a rede de água e esgoto tratados, com tarifa social onde os moradores obtiveram um sistema de cobrança diferenciado nos quatro primeiros meses após a instalação das redes. No primeiro mês os moradores receberam a conta de água zerada e nos três meses seguintes, pagaram o consumo conforme a Tarifa Social.
- Acesso a energia elétrica e iluminação pública.



A REURB EM CAMPO GRANDE/MS

VISÃO GERAL

A implementação da nova Lei Federal de Regularização Fundiária n. 13.465/2017 fomentou o desejo de se resolver todos os problemas fundiários existentes em Campo Grande de forma menos burocrática e com respaldo jurídico.

A Prefeitura de Campo Grande, por meio da EMHA segue promovendo a Regularização Fundiária de diversos imóveis por toda cidade.



AGRADEÇEMOS AATENÇÃO!



Adriane Lopes Prefeita de Campo Grande/MS

Claudio Marques Costa Junior

Diretor-Presidente da Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários - EMHA

Douglas Torres

Diretor de Habitação e Regularização Fundiária -EMHA



