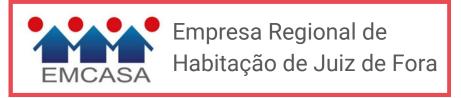




ANTECEDENTES DO PROJETO



Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976

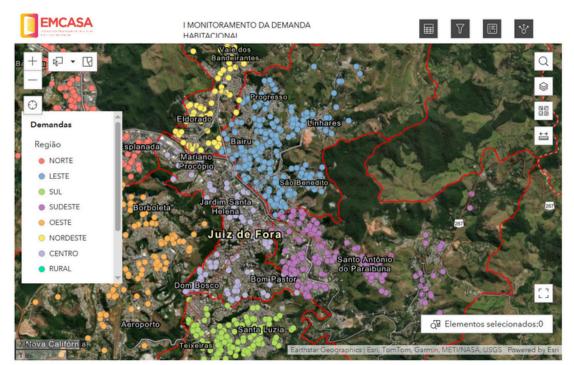




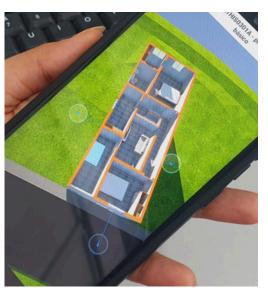
Lei n° 14.321 de 23 de dezembro de 2021



Demandas Habitacionais em Juiz de Fora















ANTECEDENTES DO PROJETO

HABITAÇÃO

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

GESTÃO PATRIMONIAL

PESQUISA E CAPACITAÇÃO

ANTECEDENTES DO PROJETO

Entre 1987 e 2020 (**33 anos**) a EMCASA executou regularização fundiária em torno de **3000 lotes**



Após a reestruturação, entre 2021 e 2025 (**4 anos**), foram executadas regularizações atendendo em torno de **1500 lotes**







A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social é instrumento de democratização do acesso à cidade quando atua no reconhecimento do direito formal à terra urbana infraestruturada de parcelas sociais expressivas da população.

A predominância da informalidade na constituição das cidades brasileiras e das limitações impostas por essa condição aos grupos socialmente mais vulneráveis na sua relação com seus territórios de viver e morar, tornando-se tal reconhecimento uma das principais tarefas da atuação pública, através da política habitacional de interesse social em articulação com as políticas de desenvolvimento urbano.

Nessa perspectiva, a Política de Habitação de Interesse Social, coordenada pela Prefeitura de Juiz de Fora e executada pela EMCASA, tem como uma de suas diretrizes **potencializar ações de Reurb-S Sustentável**, entendidas como parte integrante da promoção de condições de habitabilidade, viabilizando a titulação formal da terra associada à qualificação urbanística de tais territórios.

LOCAL DE INTERVENÇÃO

Núcleos de Juiz de Fora/MG classificados como de interesse social

GRUPO ALVO

Majoritariamente unidades habitacionais com renda até 5 s.m.









CATEGORIA

4.6 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

PRAZO DE EXECUÇÃO

Setembro/2021 a Novembro/2025



ESTRATÉGIA ADOTADA



METODOLOGIA DE TRABALHO DE CAMPO ESTRUTURADA E EFICIENTE



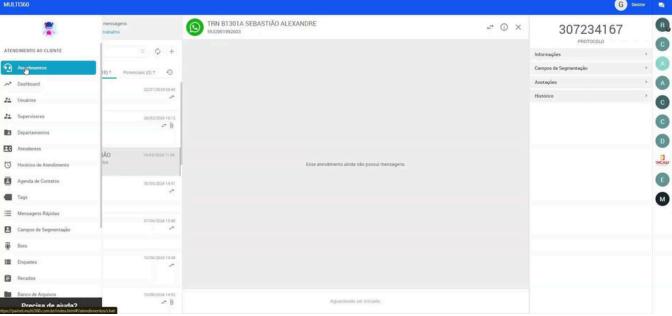








ATENDIMENTO AO PÚBLICO AUTOMATIZADO E AUDITÁVEL



CADASTRO MONITORADO E COM BANCO DE DADOS



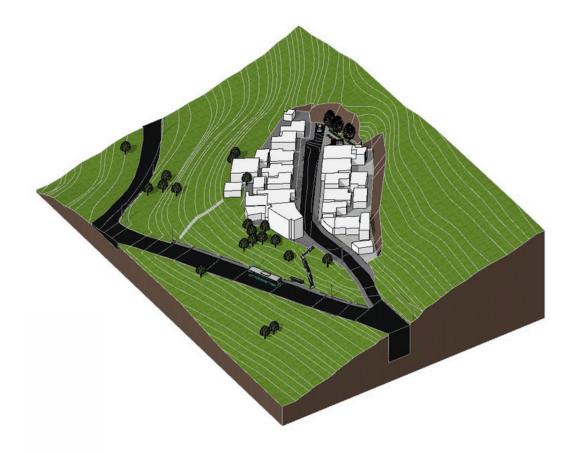
ESTRATÉGIA ADOTADA

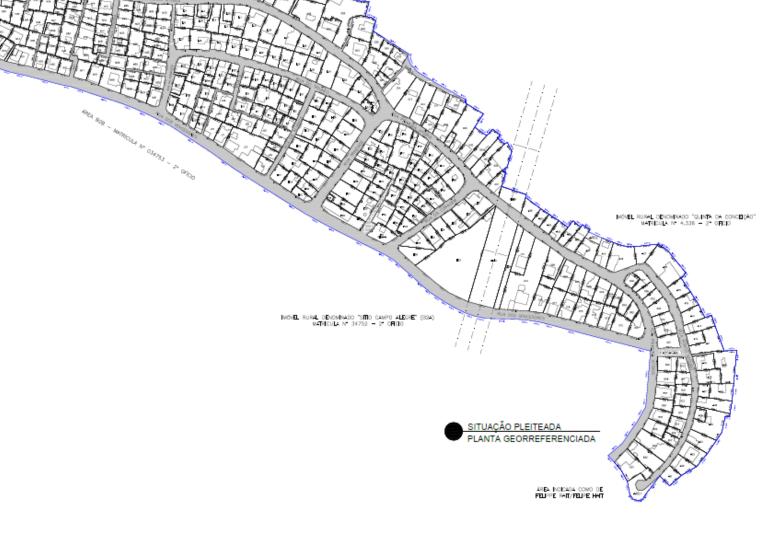














ATUAÇÃO SIMULTÂNEA EM 12 NÚCLEOS DE INTERESSE SOCIAL

INVESTIMENTO DE R\$ 2.260.685,68 DE 2021 A 2024

ENTREGA REALIZADA EM 6 ÁREAS ATÉ JUNHO DE 2025

PREVISÃO DE FINALIZAÇÃO DAS OUTRAS 6 ÁREAS ATÉ NOVEMBRO 2025



























PARCEIROS E EQUIPE TÉCNICA

Idealização

Prefeitura Municipal de Juiz de Fora

Prefeita Margarida Salomão

Gestão e Fiscalização

Secretaria de Desenvolvimento Urbano com Participação Popular (SEDUPP)

Cidinha Louzada - Secretária

Departamento de Habitação (SEDUPP/DHAB)

Yara Neves Coelho - Gerência - Arquiteta e Urbanista Pâmela Fontes - Arquiteta e Urbanista Ana Beatriz Mathias - Arquiteta e Urbanista Rafael de Souza Guedes - Assistente Social

Execução

Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva (EMCASA)

Raphael Rodrigues - Diretor Presidente Ana Paula Luz - Diretora Técnica e Social Lucas Cassab - Diretor Administrativo Financeiro

Equipe Técnica Executora - Diretoria Técnica e Social

Victoria Daniel - Gerência Projetos - Arquiteta e Urbanista Juliana Borges - Arquiteta e Urbanista Tamara de Paula - Engenheira Civil Carla de Oliveira Luz - Assessoria Aline Renk - Técnica em Edificações

Waldea Couto - Gerência Social - Assistente Social Andreia Firmo - Assistente Social Cristiani Gouvea - Assistente Social Daniela Tavares Pereira - Assistente Social Larissa Cordeiro - Assistente Social Luana Diniz Rabelo - Assistente Social

Juliana Moreira - Gerência Geoprocessamento e Topografia Meir de Jesus Gomes - Geógrafa Thamiris Gatti Souza - Técnica Geoprocessamento Guilherme Matoso Mendonça - Assessoria Geoprocessamento Regularização Fundiária de Interesse Social iniciada no Núcleo Jardim Gaúcho em 2º/2025



670 unidades imobiliárias

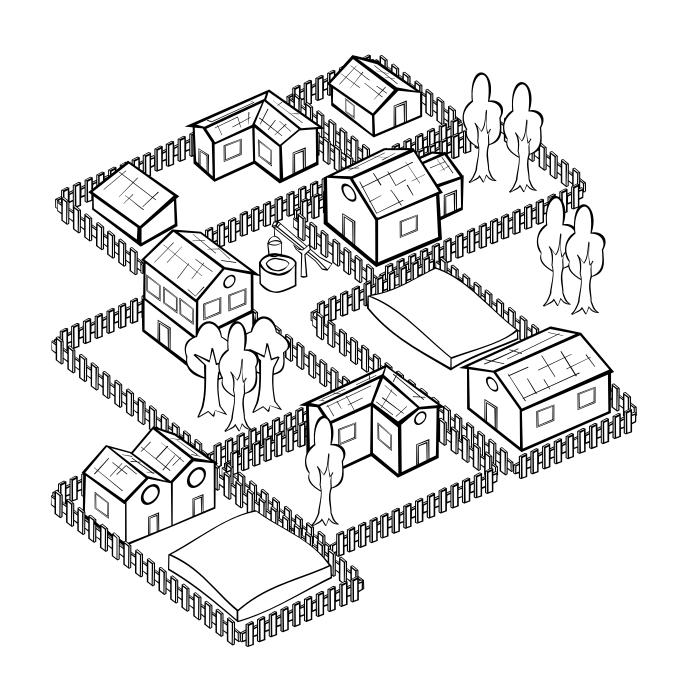
21 meses de contrato

5 etapas de trabalho

Negociação de novo contrato de Reurb-S com o Município de Juiz de Fora para atendimento de **3.500 lotes** de 2026 a 2028



LIÇÕES APRENDIDAS



A Regularização Fundiária, ao ser implementada em núcleos de interesse social, se torna uma ferramenta potente de garantia e acesso a outros direitos básicos, a partir da segurança jurídica e da regularização da terra.

Para que seja executada de forma sustentável e, que os recursos do seu investimento sejam aproveitados da melhor maneira possível, é essencial que seu planejamento inclua o envolvimento de parceiros como o setor de Habitação, Planejamento e Licenciamento Urbano, Defesa Civil e Meio Ambiente, para que as ações possam ser realizadas de forma mais eficiente e integrada às características reais do território.

Uma equipe técnica que seja capaz de lidar com conflitos e que tenha experiência no campo de comunicação e trabalho social, é a chave para um trabalho que reflita transparência nos procedimentos e alinhamento com os desejos da população.

MONITORAMENTO E PÓS OCUPAÇÃO

O trabalho de Cadastro Socioeconômico se torna contínuo, mesmo após a finalização da Reurb-S, para aquelas unidades que, por algum motivo, encontraram inviabilidade na adesão ao processo durante o prazo de mobilização. Além disso, com os dados coletados durante o diagnóstico e elaboração de Projeto Urbanístico, é possível efetuar um monitoramento das fragilidades e potencialidades identificadas de maneira mais eficiente, a partir do marco da regularidade fundiária.

As áreas contempladas pelo Programa de Regularização Fundiária de Interesse Social também se tornam mais propícias à priorização de atendimento de outros projetos e ações de melhoria de infraestrutura, habitabilidade e meio ambiente, considerando o reconhecimento mais aproximado das demandas existentes, regularização documental das áreas públicas e privadas do núcleo e da relação construída com o território

