ANEXOS

Anexo A - JOÃO PESSOA-PARAÍBA. Lei nº 12.410 de 20 de julho de 2012

JOÃO PESSOA
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 12.410, DE 20 DE JULHO DE 2012.

DISPÕE SOBRE A POLÍTICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A IMPLANTAÇÃO DO PROGRAMA MORAR LEGAL

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, ESTADO DA PARÁIBA, FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1° A presente lei dispõe sobre a **Política Municipal de Regularização Fundiária** e a implantação do **Programa Morar Legal** que disciplinará a regularização fundiária da cidade de João Pessoa, delineando a sua abrangência, fixando normas e procedimentos de gestão do programa, nas zonas onde o interesse social assim o exigir, com a finalidade de integrá-las à estrutura urbana da cidade.

§ 1º A Política Municipal de Regularização Fundiária do Município de João Pessoa segue às diretrizes da legislação federal, no que refere à política de desenvolvimento urbano e ao Plano Nacional de Habitação Popular, adaptando-se às peculiaridades locais.

§ 2º A Política Municipal de Regularização Fundiária observará os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;
II - articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;
III - participação dos interessados nas etapas do processo de regularização;
IV - estímulo à resolução extrajudicial de conflitos; e
V - concessão do título preferencialmente para a mulher.

Art. 2° São consideradas zonas passíveis de Regularização Fundiária:

I- condomínios construídos pela Prefeitura Municipal de João Pessoa;
II- lotes urbanizados destinados a programas habitacionais;
III- assentamentos urbanos irregulares edificados em áreas da Prefeitura;
IV- assentamentos urbanos irregulares em áreas em processo de cessão de uso de interesse social ao Município pela União ou pelo Estado;
IV- bairros tradicionais instalados sem processo de regularização;
V- assentamentos urbanos assentados em terrenos privados sem regularização; e
VI- ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social.

www.joaopessoa.pb.gov.br

Art. 3º Consideram-se Zonas Especiais de Interesse Social as áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda, surgidos espontaneamente, consolidados ou propostos pelo Poder Público, onde haja possibilidade de urbanização e regularização fundiária.

Parágrafo único. O Plano Diretor do Município de João Pessoa regulamentará as normas relativas às ZEIS.

Art. 4º Não poderão ser transformados em ZEIS os assentamentos habitacionais totalmente localizados:

I - sob viadutos ou pontes;
II - sobre oleodutos e troncos de água e esgotos, bem como sob redes de alta tensão;
III - em áreas que apresentam alto risco à segurança aos seus ocupantes, de acordo com estudo de viabilidade técnica realizado pela Defesa Civil; e
IV - áreas consideradas de preservação ambiental.

Parágrafo único. O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

Art. 5º Para a implantação da regularização fundiária requer-se os seguintes equipamentos urbanos que compõem uma estrutura básica de moradia:

I - abertura de ruas;
II - escoamento de águas pluviais;
III - abastecimento de água potável;
IV - pavimentação e esgotamento sanitário;
V - limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos; e
VI - energia elétrica pública e domiciliar.

Art. 6º O processo de regularização será precedido de audiências públicas com a participação em todas as etapas das populações envolvidas.

Art. 7º Para promover os atos administrativos e legais para promoção da regularização fundiária, o Executivo Municipal fica autorizado a utilizar os instrumentos jurídicos necessários, notadamente a Concessão de Direito Real de Uso, a Concessão Especial para fins de Moradia e a Usucapião Coletiva.

Parágrafo único. O Município, nos termos da Lei Orgânica Municipal, do Plano Diretor do Município e do Estatuto das Cidades, prestará assessoria técnico-jurídica nos casos de ações de usucapião plúrimas, coletivas ou individuais, para fins de regularização fundiária.

Art. 8º Fica vedada a doação de lotes como instrumento jurídico para regularização fundiária.

Art. 9º A Concessão de Direito Real de Uso e a Concessão de Uso Especial para fins Moradia serão firmadas por contrato ou termo administrativo, gratuita e pelo prazo de 90 (noventa) anos, renovável por igual período, havendo vontade e acordo entre ambas as partes.

Parágrafo único. Além desses dois instrumentos de regularização fundiária poderão ser utilizados outros que a legislação permitir.

Art. 10. O poder público concedente poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área, conforme disposto pela Lei Federal nº 12.424, de 2011.

§ 1º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o *caput*, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2º O beneficiário de contrato extinto na forma do *caput* deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional, observada a aplicação do disposto no art. 13 da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007.

Art. 11. As concessões de direito real de uso e de uso especial para moradia ficam limitadas a terrenos com até 250 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados).

§ 1º Não será permitido o desmembramento nem o remembramento dos lotes.

§ 2º Havendo lotes cuja área exceda o limite imposto no *caput* deste artigo, poderá o ocupante:

I - legalizar toda a área, de forma gratuita até o limite de 250 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados) com o excedente regularizado através de contrato de concessão de direito real de uso de natureza onerosa, sendo o valor arbitrado pelo menor valor fiscal de referência por metro quadrado de terreno existente no município, ou;

II - reintegrar o Município na posse da área excedente, que deverá utilizá-la na formação de novos lotes, ou áreas verdes, ou vias de circulação.

Art. 12. O Executivo Municipal providenciará, de forma gratuita, o primeiro registro das concessões de Direito Real de Uso e de Uso Especial para fins de Moradia no Cartório de Registro de Imóveis pertinente.

Art. 13. O título de posse e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, maior de dezoito anos, ou no caso de sociedade conjugal ou união estável, a ambos.

§ 1º Será observado no que couber, o regime de bens, conforme o Código Civil.

§ 2º O título de posse e respectivo registro serão concedidos preferencialmente à mulher como titular.

Art. 14. O título de posse será entregue pessoalmente ao contemplado pela Secretaria de Habitação Social do Município, sendo admitido, excepcionalmente, o uso de procuração pública específica autorizando o recebimento do referido título caso o seu titular não possa comparecer a mencionada Secretaria.

Art. 15. Em relação ao concessionário não originário, serão adotados os seguintes procedimentos:

I - na hipótese de aluguel temporário do imóvel, o concessionário que detém o título de posse deverá comparecer à Secretaria de Habitação Social do Município para informar sobre a locação do bem, sob pena de perder o título para o atual morador que requerer a regularização do imóvel;

II - caso o concessionário originário descumpra as cláusulas do termo administrativo, será firmado um novo termo entre a Prefeitura Municipal de João Pessoa e o atual morador do imóvel, que será encaminhado ao cartório de registro imobiliário, sendo anulado o termo anterior;

III - o registro de imóvel, nesta hipótese, será concedido mediante pagamento de 10% (dez por cento) sobre o valor do imóvel a ser estipulado pelos técnicos da Prefeitura Municipal, que será recolhido ao Fundo de Habitação Municipal.

Parágrafo único. A possibilidade de aluguel temporário do imóvel será analisada pela Secretaria de Habitação Social do Município, sendo permitida somente nos casos de risco de vida de algum dos membros da família, motivo de saúde, mudança de local de trabalho e risco social.

Art. 16. O registro para regularização fundiária deverá importar:

I - na abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização.

Parágrafo único. Não constando registro de matrícula do imóvel em favor de qualquer ente federativo, será aplicado, no que couber, a modalidade de usucapião administrativa, conforme dispositivos previstos na Lei Federal nº. 11.977, de 2009.

Art. 17. A usucapião administrativa será realizada por meio da administração pública municipal, atendendo aos requisitos constantes na Lei Federal nº. 11.977/2009.

Art. 18. O direito de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia é transferível por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

Art. 19. O herdeiro continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. Para exercer seu direito pleno, o herdeiro comparecerá a Secretaria Municipal de Habitação Social, munido da certidão de óbito de seu antecessor, a fim de que seja realizado um novo Termo Administrativo de Concessão de Direito Real de Uso ou Concessão de Uso Especial para fins de Moradia e a alteração na titularidade da posse do imóvel.

Art. 20. Não poderá ser beneficiário do programa de regularização fundiária aquele que:

I - for proprietário de outro imóvel urbano ou rural; e
II - já houver recebido a Concessão de Direito Real de Uso ou Concessão Especial para fins de Moradia, não sendo, portanto reconhecido este direito ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Parágrafo único. Perderá o direito de concessão e o respectivo título de posse o concessionário que adquirir outro imóvel urbano ou rural, ou der ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família.

Art. 21. Para viabilizar os projetos de regularização fundiária, ficará o Chefe do Poder Executivo autorizado a desafetar áreas públicas ocupadas por famílias de baixa renda, através de decreto, desde que sejam as ocupações estabelecidas há mais de 10 (dez anos) e que não comprometa:

I - a malha viária;
II - a distribuição de rede elétrica ou de água;
III - a rede de esgotamento sanitário; e
IV - a segurança dos próprios moradores.

Art. 22. Os imóveis concedidos terão fins essencialmente de moradia, sendo admitido, porém, o uso misto do bem, para servir de ponto comercial quando da implantação de pequenos negócios, se não houver alteração da função social, desde que predomine a moradia em detrimento ao uso comercial.

Art. 23. Ao concessionário é vedado:

I - dar destinação diversa do artigo 22 desta Lei;
II - fracionar, sublocar;
III - demolir;
IV - alugar ou vender a terceiros, a qualquer título, o imóvel que lhe foi concedido, sem prévia e expressa autorização do setor competente da Prefeitura; e
V - executar reforma ou ampliação sem prévia autorização da Prefeitura.

§ 1º O concessionário que vender o imóvel terá seu nome inserido no cadastro municipal de regularização fundiária, ficando proibido de participar de projetos de regularização fundiária, conforme o art. 183 da Constituição Federal de 1988.

§ 2° A Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Habitação Social, disponibilizará técnicos para avaliar e orientar a execução de pequenas reformas ou ampliações.

§ 3° Para os fins do disposto nesta Lei, entende-se por **concessionário** o titular do direito de uso de imóvel pertencente ao Poder Público Municipal, por meio de Concessão de Direito Real de Uso e Concessão de Uso Especial para fins de Moradia, e, por **concedente**, a Prefeitura Municipal de João Pessoa, titular do direito de propriedade sobre o imóvel objeto de regularização fundiária.

Art. 24. A venda da unidade residencial edificada pelo concessionário e localizada em terreno pertencente à edilidade deverá ser informada à Secretária de Habitação Social do Município, para que seja atualizado o título de posse do terreno no cadastro técnico social.

JOÃO PESSOA
GABINETE DO PREFEITO

6

Art. 25. O concessionário que descumprir as cláusulas do termo administrativo de Concessão de Direito Real de Uso ou Concessão de Uso Especial para fins de Moradia perderá o título de posse.

Art. 26. Fica conferido ao Poder Público municipal o direito de preempção na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme a Lei Federal nº. 10.257/2001.

Parágrafo único. As áreas em que incidirão o direito de preempção poderão ser delimitadas por ato do Chefe do Poder Executivo.

Art. 27. Todos concessionários contemplados com projetos de regularização fundiária terão seus nomes inseridos no Cadastro Municipal de Regularização Fundiária, ficando impedido de adquirir outro título de posse por meio de projetos dessa natureza, conforme o disposto no art. 183 da Constituição Federal de 1988.

Art. 28. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO DO GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA-PB, em 20 de julho de 2012.

JOSÉ LUCIANO AGRA DE OLIVEIRA
PREFEITO

PUBLICADO NO SEMANÁRIO
OFICIAL N.º 1331 EXTRA
de 25 a 29 de 07 de 2012
SEGAP

Anexo B - Minuta do Termo Administrativo de Legitimação de Posse

PREFEITURA DE JOÃO PESSOA
PRA VIVER MELHOR

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO SOCIAL
Diretoria de Regularização Fundiária e Habitação Social

TERMO ADMINISTRATIVO DE LEGITIMAÇÃO NA POSSE

De um lado a PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, pessoa jurídica de direito público, doravante denominada de PMJP, sediada à Rua Diógenes Chianca, 1777, Água Fria, nesta capital, inscrita no CNPJ do Ministério da Fazenda sob nº. 08.778.326/0001-56, neste ato representado pelo Exmo.sr **Luciano Cartaxo Pires de Sá**, brasileiro, casado, farmacêutico, residente à Avenida Mato Grosso, 300, apartamento 1104 –, Bairro dos Estados – CEP 58.030.080, nesta capital, inscrito no CPF 601.048.704-30, RG nº. 887.025 – 2ª via SSP-PB, doravante denominado LEGITIMANTE, e do outro lado o **Sra. Nome (?), RG (?) - SSP/PB, CPF (?),** nacionalidade (?), estado civil (?), com a qualificação de (?), doravante denominado(a), doravante denominado LEGITIMADO, e seu marido, o **Sr. Nome (?), RG (?) CPF (?),** estado civil (?) celebram entre si a presente TERMO ADMINISTRATIVO DE LEGITIMAÇÃO NA POSSE, conforme as cláusulas e condições enunciadas abaixo.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO PROGRAMA

1. – A presente regularização se dá por meio do PROGRAMA MORAR LEGAL, que tem por objetivo promover a regularização fundiária dos assentamentos de famílias de baixa renda, localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no Município de João Pessoa.

CLÁUSULA SEGUNDA – O IMÓVEL

2. – Lote de terreno **nº. (?),** quadra (?), setor (?), situado à Rua (?), Nº (?), bairro (?), com **(?) m²** de área, inscrito no Cadastro Imobiliário do Município sob **nº. (?)**, possuindo as seguintes dimensões e confrontações: (?) m de frente, com a Rua (?); (?) m de lado direito, com o (?); (?) m de lado esquerdo, com o (?); (?) m de fundos, com o (?).

2.1. - O referido lote contém um edifício residencial unifamiliar/bifamiliar/multifamiliar de uso residencial/misto com (?) m² de área construída, sendo (?) m² de área comercial e (?) m² de área residencial, possuindo sala, cozinha, (?) wc e (?) quarto, padrão construtivo Baixo, com (?)% de taxa de ocupação e (?) de índice de aproveitamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA LEGITIMAÇÃO NA POSSE

3. – Em conformidade com o Artigo 47, IV e 58, §1º, da Lei nº 11.977/2009, a presente Legitimação de Posse é ato do poder público municipal destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante, ora designado como LEGITIMADO e do tempo e natureza da posse, a qual constatou-se tempo suficiente ao benefício ora instrumentado;

3.1. – Sendo assim, em estando o parcelamento da área objeto do presente Título devidamente regularizado e, consequentemente, registrado, conjugado ao fato de que os ora Legitimados não são concessionários de outro imóvel e nem foram beneficiados com Legitimação de Posse concedida anteriormente (artigo 59 da Lei. 11.977/2009), necessário se faz conceder o presente Título de Legitimação de Posse aos Legitimados Nome Titular (?), e seu marido, o nome Cônjuge (?).

3.2. – A presente Legitimação de Posse poderá ser transferida por sucessão hereditária, nos termos da Lei Civil.

3.3. – O(s) Legitimado(s) deverá(ão) ser informada da mudança de titularidade, sendo firmado termo aditivo para sua efetivação.

CLÁUSULA QUARTA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

4. - O imóvel destina-se a uso residencial, conforme o disposto na legislação em vigor.

CLÁUSULA QUINTA - DO DIREITO DE USUCAPIR ADMINISTRATIVAMENTE O IMÓVEL

5. – Nos termos do que dispõe o Artigo 60 da Lei 11.977, após 5 (cinco) anos do registro do Título de Legitimação de Posse no cartório competente, o detentor do título poderá requerer ao Oficial do registro de imóveis que o referido título seja convertido em registro de propriedade, tendo em vista a sua aquisição por usucapião.

CLÁUSULA SEXTA – DA REVOGAÇÃO

6. – A presente concessão será revogada, antes do decurso do prazo previsto na cláusula quinta, no caso dos concessionários descumprirem qualquer uma das cláusulas anteriores.

6.1. – Caso seja constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos, o poder público poderá extinguir o título de legitimação de posse, com fulcro no Artigo 60-A da Lei 11.977, procedendo, posteriormente, com o pedido de averbação do seu cancelamento, direcionado ao Oficial de registro de imóveis competente.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS CASOS OMISSOS

7. – Aplica-se subsidiariamente a todos os casos omissos no presente Termo, todas as normas municipais e federais inerentes à espécie.

CLÁUSULA OITAVA – DO FORO

8. – Fica eleito o foro da Comarca da Cidade de João Pessoa com previa e expressa renuncia a qualquer outro para dirimir questões decorrentes do presente termo.

E por estarem justos e contratados, firma-se o presente instrumento para fins de direito e se expede o presente Título de Legitimação de Posse, em favor da Nome Titular (?), e seu marido, o nome Cônjuge (?).

João Pessoa, ___ /___ / 20.....

_____

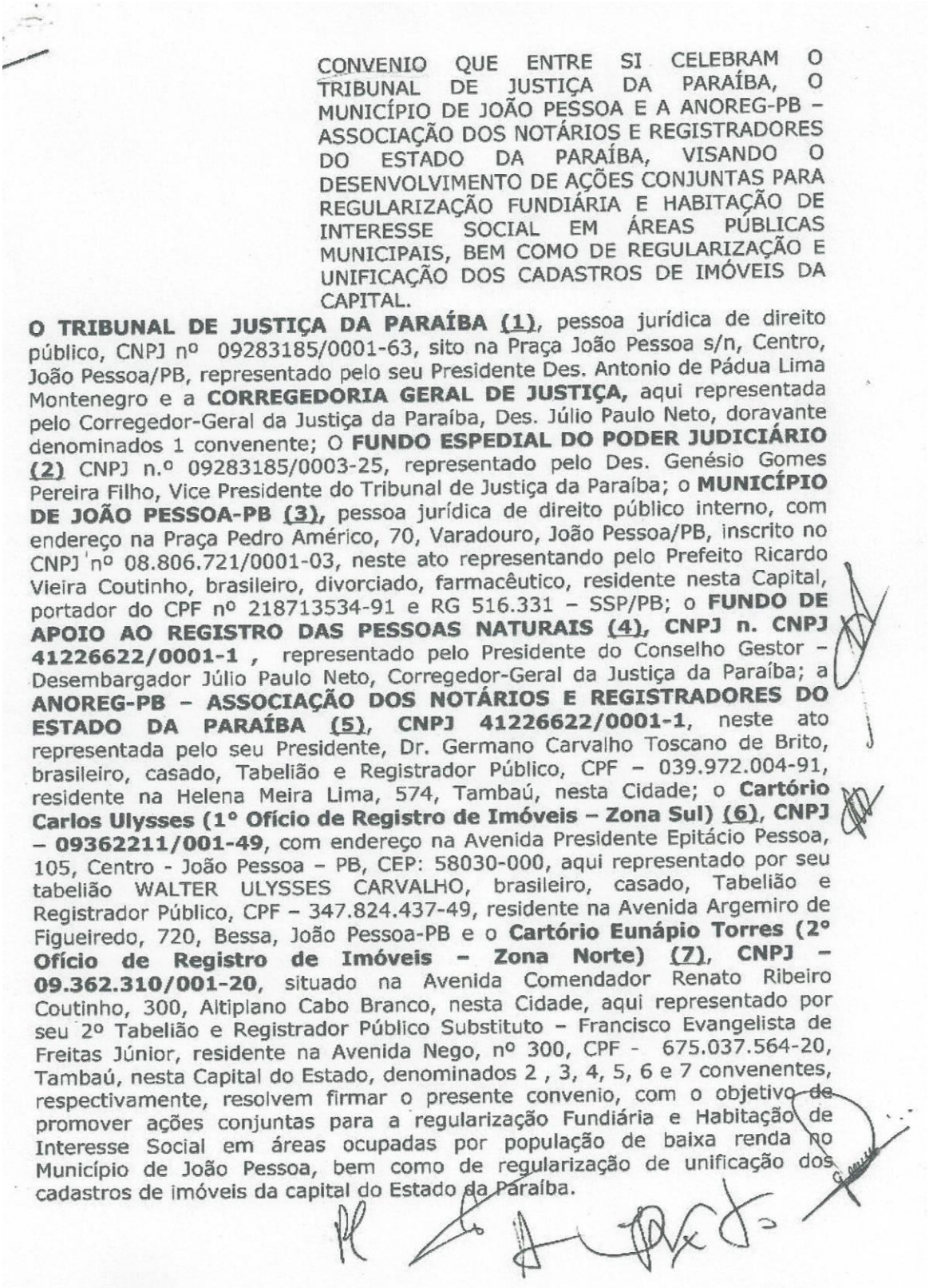
Luciano Cartaxo Pires de Sá - Prefeito

Titular _____

Cônjuge_____

Testemunhas:

Anexo C - Convênio entre o Tribunal de Justiça da Paraíba, Corregedoria Geral de Justiça e a Associação dos Notários e Registradores do Estado da Paraíba – ANOREG



CONVENIO QUE ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA, O MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA E A ANOREG-PB – ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DA PARAÍBA, VISANDO O DESENVOLVIMENTO DE AÇÕES CONJUNTAS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM ÁREAS PÚBLICAS MUNICIPAIS, BEM COMO DE REGULARIZAÇÃO E UNIFICAÇÃO DOS CADASTROS DE IMÓVEIS DA CAPITAL.

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA (1), pessoa jurídica de direito público, CNPJ nº 09283185/0001-63, sito na Praça João Pessoa s/n, Centro, João Pessoa/PB, representado pelo seu Presidente Des. Antonio de Pádua Lima Montenegro e a **CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA,** aqui representada pelo Corregedor-Geral da Justiça da Paraíba, Des. Júlio Paulo Neto, doravante denominados 1 convenente; O **FUNDO ESPEDIAL DO PODER JUDICIÁRIO (2)** CNPJ n.º 09283185/0003-25, representado pelo Des. Genésio Gomes Pereira Filho, Vice Presidente do Tribunal de Justiça da Paraíba; o **MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA-PB (3),** pessoa jurídica de direito público interno, com endereço na Praça Pedro Américo, 70, Varadouro, João Pessoa/PB, inscrito no CNPJ nº 08.806.721/0001-03, neste ato representando pelo Prefeito Ricardo Vieira Coutinho, brasileiro, divorciado, farmacêutico, residente nesta Capital, portador do CPF nº 218713534-91 e RG 516.331 – SSP/PB; o **FUNDO DE APOIO AO REGISTRO DAS PESSOAS NATURAIS (4), CNPJ n. CNPJ 41226622/0001-1 ,** representado pelo Presidente do Conselho Gestor – Desembargador Júlio Paulo Neto, Corregedor-Geral da Justiça da Paraíba; a **ANOREG-PB – ASSOCIAÇÃO DOS NOTÁRIOS E REGISTRADORES DO ESTADO DA PARAÍBA (5), CNPJ 41226622/0001-1**, neste ato representada pelo seu Presidente, Dr. Germano Carvalho Toscano de Brito, brasileiro, casado, Tabelião e Registrador Público, CPF – 039.972.004-91, residente na Helena Meira Lima, 574, Tambaú, nesta Cidade; o **Cartório Carlos Ulysses (1º Ofício de Registro de Imóveis – Zona Sul) (6), CNPJ – 09362211/001-49**, com endereço na Avenida Presidente Epitácio Pessoa, 105, Centro - João Pessoa – PB, CEP: 58030-000, aqui representado por seu tabelião WALTER ULYSSES CARVALHO, brasileiro, casado, Tabelião e Registrador Público, CPF – 347.824.437-49, residente na Avenida Argemiro de Figueiredo, 720, Bessa, João Pessoa-PB e o **Cartório Eunápio Torres (2º Ofício de Registro de Imóveis – Zona Norte) (7), CNPJ – 09.362.310/001-20**, situado na Avenida Comendador Renato Ribeiro Coutinho, 300, Altiplano Cabo Branco, nesta Cidade, aqui representado por seu 2º Tabelião e Registrador Público Substituto – Francisco Evangelista de Freitas Júnior, residente na Avenida Nego, nº 300, CPF - 675.037.564-20, Tambaú, nesta Capital do Estado, denominados 2 , 3, 4, 5, 6 e 7 convenentes, respectivamente, resolvem firmar o presente convenio, com o objetivo de promover ações conjuntas para a regularização Fundiária e Habitação de Interesse Social em áreas ocupadas por população de baixa renda no Município de João Pessoa, bem como de regularização de unificação dos cadastros de imóveis da capital do Estado da Paraíba.

CLÁUSULA PRIMEIRA – Para se alcançar a regularização Fundiária e Habitação de Interesse Social em áreas ocupadas por população de baixa renda no Município de João Pessoa, bem como concretizar a regularização e unificação dos cadastros de imóveis da capital do Estado da Paraíba, as Cláusulas seguintes estabelecerão as atribuições de cada um dos partícipes para a execução das ações deste acordo de cooperação.

CLÁUSULA SEGUNDA – O terceiro convenente (Município de João Pessoa), por intermédio de suas Secretarias e Procuradoria Geral do Município, adotará as seguintes ações de cooperação técnica para o alcance do objeto deste acordo:

I – executar ações de identificação, demarcação, cadastramento, anotação e fiscalização das áreas que serão objeto de regularização das ocupações desses imóveis, inclusive de assentamentos informais de baixa renda;

II – informar aos Cartórios convenentes e à Corregedoria do Tribunal de Justiça da Paraíba, sequencialmente e mediante um plano de ação, as áreas urbanas que serão regularizadas;

III – dispensar as taxas municipais a serem pagas por quem for beneficiado pela regularização fundiária urbana, ex-vi o art. 290-A, da Lei Federal nº 6.015/73, incluído pela Lei Federal nº 11.481/2007.

CLAUSULA TERCEIRA – o primeiro convenente, através da Corregedoria Geral de Justiça, adotará a seguinte ação de cooperação técnica para o alcance deste acordo:

I – Promoverá ações no sentido de intermediar o cumprimento do presente acordo técnico, primando pelos princípios da publicidade e transparência dos atos Notarias e de Registros, dirimindo as dúvidas que por ventura venham a existir;

CLAUSULA QUARTA – O segundo convenente (FEPJ) dispensará o recolhimento de taxas a si devidas, decorrentes dos atos praticados pelas Serventias Extrajudiciais da Comarca da Capital, consistentes à lavraturas de atos notariais e de registros imobiliários relacionados a escrituras, certidões, registros e outros atos integrantes da regularização fundiária urbana de João Pessoa, ex-vi do Inciso III, do artigo 2º, da Lei Federal 10.257/2001 c/c o artigo 290-A, da Lei Federal nº 6.015/1973, incluído pela Lei Federal nº 11.481/2007;

CLAUSULA QUINTA – O quarto convenente (FARPEN-PB) dispensará o recolhimento das taxas previstas na Lei Estadual de nº 7.410/2003, decorrentes dos atos praticados pelas Serventias Extrajudiciais da Comarca da Capital, consistentes à lavraturas de atos notariais e de registros imobiliários relacionados a escrituras, certidões, registros e outros atos integrantes da regularização fundiária urbana de João Pessoa, ex-vi do Inciso III, do artigo 2º, da Lei Federal 10.257/2001 c/c o artigo 290-A, da Lei Federal nº 6.015/1973, incluído pela Lei Federal nº 11.481/2007;

CLÁUSULA SEXTA – O quinto convenente (ANOREG), por intermédio de seu presidente, adotará as seguintes ações de cooperação técnica para o alcance do objetivo deste acordo:

I – Prestar assessoria no âmbito da sua área de atuação, inclusive sugerindo à Corregedoria-Geral de Justiça do Estado da Paraíba a edição de normas técnicas, visando a consecução do objeto acordado;

II – Intermediar junto aos seus associados a efetiva dispensa da cobrança dos emolumentos dos atos restritos ao acordo de cooperação ora assinado;

III – Disponibilizar informações e dados que sejam do interesse do Plano Municipal de Regularização Fundiária, objeto deste acordo, obedecidas as normas previstas na Lei Federal nº 8.935, de 18/11/1994, Lei Estadual nº 6.402, de 23/12/1996 e Lei Estadual nº 8.721, de 06/12/2008.

IV – Manter permanente comunicação com as Secretarias Municipais envolvidas, especialmente com a Procuradoria-Geral do Município de João Pessoa, propondo, discutindo e deliberando sobre modelos e ações necessárias para alcançar as finalidades e cumprir o objeto deste convenio.

CLÁUSULA SETIMA - Os cartórios de registros de imóveis da Capital apresentarão as certidões de propriedade das áreas envolvidas, com certidão da matrícula ou transcrição relativa à área a ser regularizada, para que a Prefeitura de João Pessoa possa adotar as providências de regularização fundiária, objeto principal deste pacto de vontades.

CLÁUSULA OITAVA – Os cartórios de registro de imóveis da capital ficarão obrigados a só proceder a registro de transmissão imobiliária das áreas relativas a regularização fundiária da Capital, mediante apresentação de documento do Município de João Pessoa que autorize expressamente a transmissão, atendendo-se assim aos termos da Lei 10.257/2001.

CLÁUSULA NONA – O Prefeito Municipal de João Pessoa designará um servidor municipal que manterá contatos contínuos com Cartórios de Registro de Imóveis e de Notas da Capital com o objetivo de trocar informações cadastrais para a consecução do presente Acordo de Cooperação Técnica. Neste aspecto fica acordado o fornecimento mútuo de certidões, plantas, memoriais descritivos de loteamentos e outros documentos necessários para a regularização das áreas em comento.

CLÁUSULA DECIMA - Deverão ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos, conforme o art. 290-A, da Lei Federal nº 6.015/73, incluído pela Lei Federal nº 11.481/2007:

I - o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas;

II - a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º O registro e a averbação de que tratam os incisos I e II do caput desta cláusula independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 2º Considera-se regularização fundiária de interesse social para os efeitos deste artigo aquela destinada a atender famílias com renda mensal de até 5 (cinco) salários mínimos, promovida no âmbito de programas de interesse social sob gestão do Município de João Pessoa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Os cartórios convenentes juntamente com as demais partes envolvidas, comprometem-se em definir um plano de ação para concretização, no lapso temporal de 06 (seis meses), a partir da assinatura do presente acordo, de mecanismos eficazes de cruzamento de informações dos bancos de dados dos imóveis relativos a regularização fundiária do Município de João Pessoa.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Para a efetivação do disposto nesta cláusula, será constituída, no prazo de 10 (dez) dias da assinatura do presente acordo, uma Comissão, presidida e coordenada pelo Juiz Corregedor Auxiliar responsável pelos assuntos relativos aos ofícios extrajudiciais, por três representantes do Município de João Pessoa (SEPLAN, SEMHAB e PROGEM), além de um representante da ANOREG e um de cada cartório de imóveis da Capital para a condução, fiscalização e execução dos trabalhos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – O presente Acordo poderá ser denunciado por qualquer das partes, mediante notificação prévia, com prazo mínimo de 90 (noventa) dias.

E, por estarem assim justos e pactuados, firmam o presente, em 05 (cinco) vias de igual teor e para um só efeito juntamente com as testemunhas abaixo, que declaram conhecer todas as cláusulas deste acordo de cooperação.

João Pessoa, 26 de janeiro de 2009.

Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba
Des. Antônio de Pádua Lima Montenegro
Presidente

Fundo Especial do Poder Judiciário
GENÉSIO GOMES PEREIRA FILHO
Co-Gestor

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DA PARAÍBA e FUNDO DE APOIO AO REGISTRO DE PESSOAS NATURAIS FARPEN – PB
Des. JULIO PAULO NETO
Corregedor –Geral da Justiça

Município de João Pessoa
RICARDO VIEIRA COUTINHO
Prefeito

Associação dos Notários e Registradores do Estado da Paraíba – ANOREG
GERMANO CARVALHO TOSCANO DE BRITO
Presidente

Cartório Carlos Ulysses
(1º Ofício de Registro de Imóveis de João Pessoa-Pb)
WALTER ULYSSES CARVALHO
Tabelião e Registrador

Cartório Eunápio Torres
(2º Ofício de Registro de Imóveis de João Pessoa – Estado da Paraíba)
FRANCISCO EVANGELISTA FREITAS JÚNIOR
2º Tabelião e Registrador Substituto

Testemunhas:

_____

_____

Anexo D - Prognóstico de Intervenções

T·E·C·H·N·U·M
CONSULTORIA

APRESENTAÇÃO

O presente documento constitui o **Produto 4 - Relatório de Prognóstico e Proposições de Intervenção para os Assentamentos Urbanos Informais**, apresentado em dois volumes. Este foi elaborado no contexto do PROGRAMA HABITAR BRASIL/BID, SUBPROGRAMA DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL, e é pertinente ao Contrato nº 374-30/2004 HBB/DI (2º Contrato de DI), na modalidade "Implementação de Estudos e Projetos". É referente, ainda, ao Contrato nº 28/2206, estabelecido entre a Prefeitura Municipal de João Pessoa/PB e a Technum Consultoria SS.

Este produto é o resultado da análise, estudo e reflexão crítica de uma soma de dados integrados, de caráter quantitativo e qualitativo, obtidos a partir de etapas e produtos anteriormente desenvolvidos. Dessa forma, constitui-se em um conjunto de proposições capazes de subsidiar ações públicas no que diz respeito às políticas habitacionais em João Pessoa, estando estruturado em três partes:

- A primeira apresenta uma contextualização geral da questão dos assentamentos urbanos Informais no Brasil e em João Pessoa, particularmente.
- A segunda parte faz um resumo dos antecedentes do trabalho, de modo a esclarecer o processo que conduziu a execução do mesmo, em termos de conteúdo e metodologia.
- A terceira constitui o Prognóstico propriamente dito, cujo escopo é a proposição de intervenções para cada assentamento urbano informal, caracterizando-os em escala de prioridades em termos de unidade e de conjunto. Indica ainda, quando possível, locais cabíveis ao remanejamento das comunidades localizadas em área de risco, non aedificandi, de proteção ambiental etc.

Apresentado e legitimado no III Seminário sobre Desenvolvimento Urbano de João Pessoa e reuniões setoriais, a idéia é que o presente Relatório seja disponibilizado para consulta, nivelamento e consolidação de informações, de modo a conduzir o Processo de Regularização de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em João Pessoa.

João Pessoa, novembro de 2007

Exceção acontece a dois assentamentos, que têm como resultado das análises o indicativo de desconstituição de ZEIS quando da revisão do Plano Diretor Municipal de 1992, são eles: Barreira do Cabo Branco e Campo do Americano. Isso se deve ao fato dos assentamentos possuírem características semelhantes aos parâmetros vigentes nas zonas tradicionais urbanas e, principalmente, ao seu entorno.

Nesse contexto, somado a todo o trabalho anterior de diagnóstico e análise, os assentamentos ou conjunto de assentamentos foram classificados em quatro grupos de ZEIS a seguir apresentados:

- GRUPO 1 – Alto risco para a população: Mais de 30% da área do assentamento em situação de risco à saúde humana;
- GRUPO 2 – Médio risco para a população: Até 30% da área do assentamento em situação de risco à saúde humana;
- GRUPO 3 – Áreas de Preservação/Conservação Ambiental: áreas localizadas em Áreas de Preservação Permanente ou áreas de fragilidade ambiental;
- GRUPO 4 – Baixo risco para a população:
  - Grupo 4 A – Regularização no sentido amplo;
  - Grupo 4 B – Regularização da situação fundiária (titularidade).

Tais categorias resultam da revisão dos grupos estabelecidos por ocasião do I Seminário, além da análise de novos estudos mais aprofundados e da necessidade de estabelecer prioridades de intervenção no conjunto dos assentamentos. A idéia é simplificar a leitura das prioridades, associando o nível de prioridade 1 ao grupo 1, a prioridade 2 ao grupo 2 e assim sucessivamente.

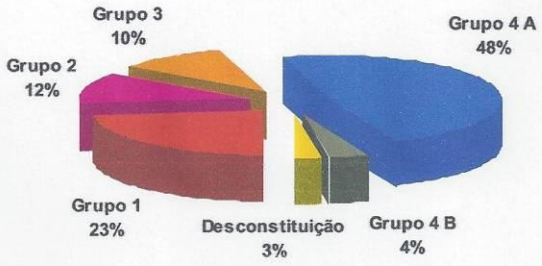
A partir dessas análises, os setenta e sete assentamentos ou conjunto de assentamentos estudados inserem-se nos grupos da seguinte forma:

Tabela 1 – Grupos de ZEIS

CLASSIFICAÇÃO	NÚMERO DE ASSENTAMENTOS
Grupo 1	18
Grupo 2	9
Grupo 3	8
Grupo 4 A	37
Grupo 4 B	3
Desconstituição	2
TOTAL	**77**

Desta maneira, a análise mais cuidadosa das comunidades revelou, como pode atestar o Gráfico 1, que cerca de 23% do conjunto encontra-se situado em áreas que apresentam risco para mais de 30% da área total do assentamento. Em seguida está o Grupo 2, que representa 12% do total e engloba os assentamentos nos quais até 30% da área apresenta risco à população, e o Grupo 3, que constitui-se naquele de grau de prioridade três, abrigando os assentamentos em Área de preservação permanente ou conservação, que representam 10% do total. Por fim está o Grupo 4, último colocado na lista de ações, conjugando 52% das comunidades – aquelas que não se encaixam em nenhuma das categorias anteriores e cujo problema central é o de regularização.

Gráfico 1 – Porcentagem dos assentamentos por grupo de ZEIS



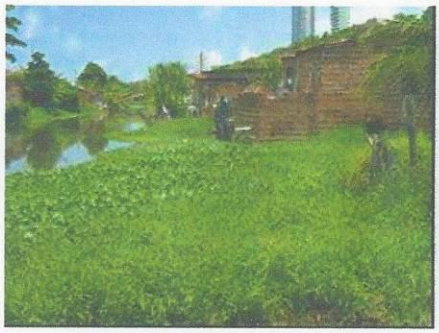
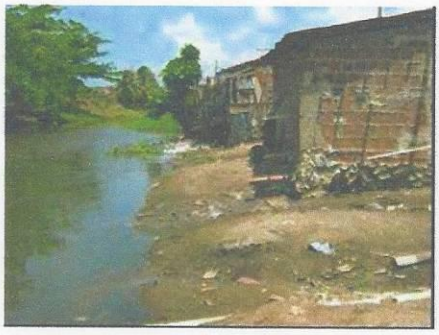
Para ilustrar de forma sucinta, segue abaixo tabela na qual os assentamentos ou conjunto de assentamentos são classificados dentro dos grupos de acordo com sua característica mais significativa.

Tabela 2 – Assentamentos ou conjunto de assentamentos estudados e suas características principais

Assentamentos/Conjunto de assentamentos	Característica
GRUPO 1	
Abandonados	40% área com risco de inundação.
Aratu, Buraco da Gia, Redenção	50% área com risco de inundação.
Área da Barreira, Área do Leito do Rio, Chatuba I, II e III	20% área com risco de inundação; 20% área com risco de deslizamento.
Buraco da Gia I, Novo Horizonte	80% área com risco de inundação.
Da Mata/São Geraldo	30% área com risco de inundação.
Do S	50% área com risco de inundação; Linha férrea.
Frei Vital, Porto do Capim, 15 de Novembro, Nassau	50% área com risco de inundação.
Jardim da Mônica, Miramangue/Beira da Linha, São Judas Tadeu	70% área com risco de inundação; 25% área com risco de deslizamento.
Mangue	30% área com risco de inundação.
Nova II/Trapich	100% área com risco de inundação.
Pirão D'Água	30% área com risco de deslizamento. Área pequena com 75 casas em alta declividade.
Riacho	30% área com risco de inundação.
Santa Bárbara, Cuiá	50% área com risco de inundação.
Saturnino de Brito	100% área com risco de deslizamento
Tanques/Vila União I	60% área com risco de inundação.
Tito Silva	40% área com risco de inundação.
Travessa Washington Luís	100% área com risco de inundação.
Vila dos Teimosos, Jardim Coqueiral, Vem-Vem, Beira Molhada I, Beira Molhada I, Beira da Linha/São Pedro, Porto de João Tota e Jardim Mangueira I	Área de conflito social; Violência.
GRUPO 2	
Asa Branca	15% da área com risco de inundação.
Cafofo/Liberdade	5% área com risco de deslizamento.
Citex	10% da área com risco de inundação; 2% área com risco de deslizamento.
Jardim Bom Samaritano	10% área com risco de inundação e com risco de deslizamento..

Lagoa Antônio Lins	10% área com risco de inundação.
Renascer	10% área com risco de inundação.
Santa Clara	15% com risco de deslizamento.
São Luís	20% área com risco de inundação.
Timbó I, Timbó II	15% área com risco de inundação.
GRUPO 3	
Filipéia	APP rio das Bombas
Ipês I e II, Tancredo Neves	APP rio Mandacaru
Jardim Guaíba	APP rio Jaguaribe
Padre Hildon Bandeira	APP rio Jaguaribe
Padre Zé	APP rio das Bombas
Paulo Afonso III	APP rio Jaguaribe
Santa Emília de Rodat	APP rio
São Rafael	APP rio Jaguaribe
GRUPO 4A	
Balcão	Desorganizada sem infra-estrutura.
Baleado	Desorganizada sem infra-estrutura.
Bananeiras	Desorganizada sem infra-estrutura.
Beira Molhada	Desorganizada sem infra-estrutura.
Boa Esperança I	Desorganizada sem infra-estrutura.
Boa Esperança, Pedra Branca	Desorganizada sem infra-estrutura.
Bola na Rede, Independência	Desorganizada sem infra-estrutura.
Brasília de Palha	Desorganizada sem infra-estrutura.
Cabral Batista	Desorganizada sem infra-estrutura.
Cemitério, Paulo Afonso I	Desorganizada sem infra-estrutura.
Colibris II	Desorganizada sem infra-estrutura.
Do Arame	Desorganizada sem infra-estrutura.
Ernani Sátiro	Desorganizada sem infra-estrutura.
Feirinha	Desorganizada sem infra-estrutura.
Frei Mulungu	Desorganizada sem infra-estrutura.
Gauchinha I	Desorganizada sem infra-estrutura.
Gauchinha II	Desorganizada sem infra-estrutura.
Laranjeiras	Desorganizada sem infra-estrutura.
Miramar	Desorganizada sem infra-estrutura.
Ninho da Perua	Desorganizada sem infra-estrutura.
Nossa Senhora de Nazaré	Desorganizada sem infra-estrutura.
Nova Esperança	Desorganizada sem infra-estrutura.
Nova República	Desorganizada sem infra-estrutura.
Nova Vida, Taipa, Vila da Palha/Paz	Desorganizada sem infra-estrutura.
Padre Ibiapina	Desorganizada sem infra-estrutura.
Paturi	Desorganizada sem infra-estrutura.
Paulo Afonso II	Desorganizada sem infra-estrutura.
Pé de Moleque	Desorganizada sem infra-estrutura.
Riacho Doce/Ceasa	Desorganizada sem infra-estrutura.
Sanhauá	Desorganizada sem infra-estrutura.
São Domingos, Rabo de Galo	Desorganizada sem infra-estrutura.
Travessa Yayá	Desorganizada sem infra-estrutura.
Vila Caiafú	Desorganizada sem infra-estrutura.
Vila Japonesa	Desorganizada sem infra-estrutura.
Vila Mangueira	Desorganizada sem infra-estrutura.
Vila Tambauzinho	Desorganizada sem infra-estrutura.
Vila União	Desorganizada sem infra-estrutura.
GRUPO 4B	
Acampamento 5 de Julho	Organizada. Falta apenas titularidade
Eucalipto	Organizada. Falta apenas titularidade
Feirinha I	Organizada. Falta apenas titularidade
DESCONSTITUIÇÃO	
Barreira do Cabo Branco	Características semelhantes aos parâmetros vigentes nas zonas tradicionais urbanas.
Campo do Americano	Características semelhantes aos parâmetros vigentes nas zonas tradicionais urbanas.

ÁREA DA BARREIRA / ÁREA DO LEITO DO RIO / CHATUBA I, II E III

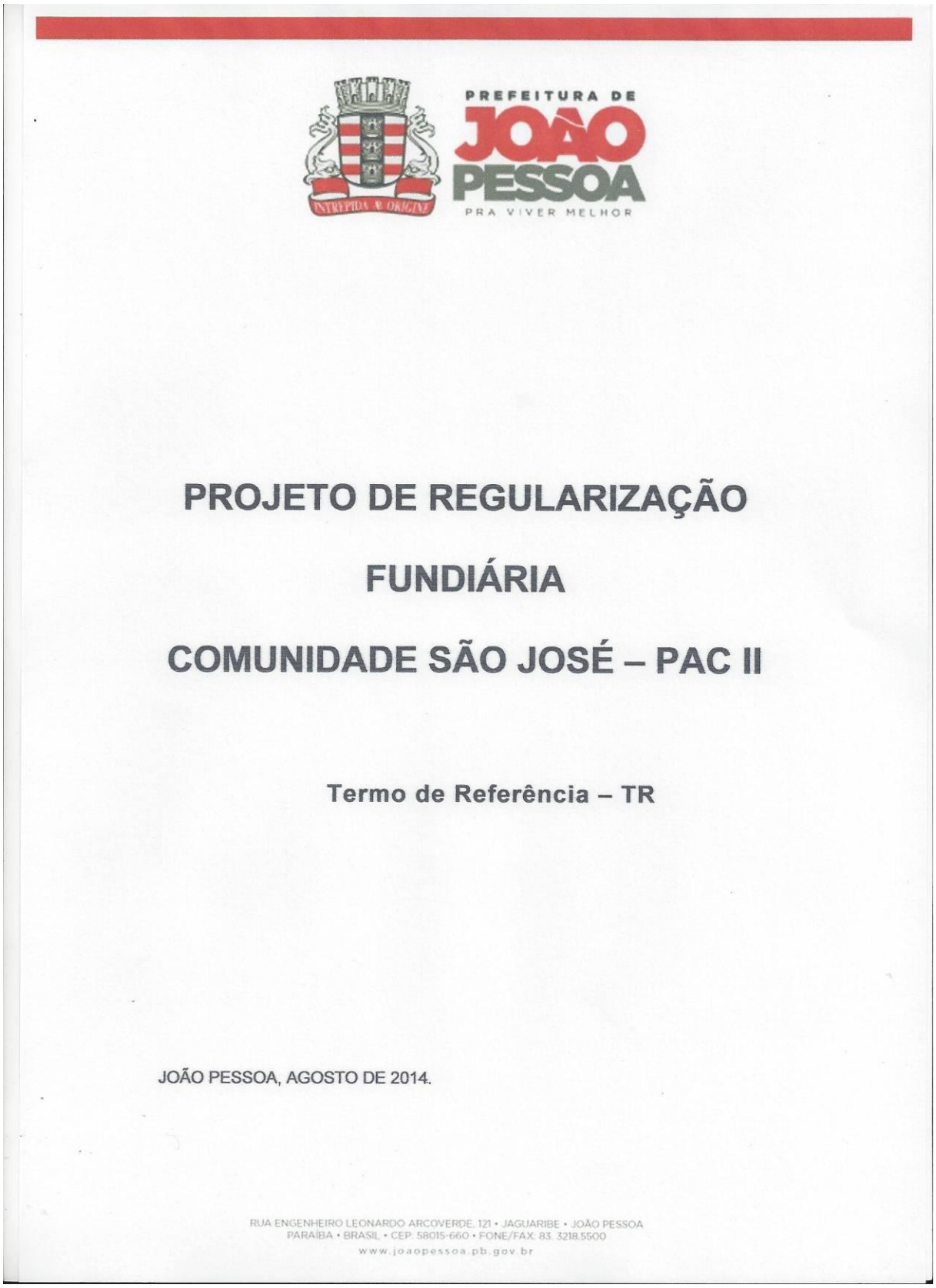
DIAGNÓSTICO

Dados Sócio-Econômicos e Físico-Ambientais

Bairro	Manaíra e São José Observações: ▪ Em Manaíra: Chatuba I, II e III ▪ Em São José: Área de Barreira e Àrea Leito do Rio Jaguaribe
Área (ha)	34,847
Nº Domicílios	2000 (Área da Barreira e àrea do Leito do Rio Jaguaribe) + 146 + 50 + 120
Tempo de ocupação da área	Entre 18 e 30 anos
Infra-estrutura	Água Energia elétrica Iluminação pública Telefone público Coleta de lixo Esgoto (Chatuba I, Área da Barreira e Área do Leito do Rio Jaguaribe) Drenagem (Chatuba I) Pavimentação (Chatuba I, Área da Barreira e Área do Leito do Rio Jaguaribe) Observações: ▪ Lixo e esgoto despejados diretamente no Rio Jaguaribe, em Chatuba I, Área da Barreira e Área do Leito do Rio Jaguaribe, apesar da ocorrência de coleta de esgoto na rua principal (ressurgências em várias partes) ▪ Em Chatuba I, ocorrência de ligações clandestinas de energia elétrica ▪ Verifica-se rede de drenagem na rua principal de Chatuba I ▪ Presença de manilha de água dentro da comunidade de Chatuba II ▪ Em Chatuba III, atendimento residencial parcial da empresa de telefonia local ▪ Em Área da Barreira e Área do Leito do Rio Jaguaribe, a única rua calçada é a principal ▪ Cisterna da CAGEPA, em Área da Barreira ▪ A ocorrência de ruas estreitas e becos impossibilita, na região mais interna da Área da Barreira, da Área do Leito do Rio Jauaribe e de Chatuba I, o tráfego de automóveis ▪ Verifica-se depósito irregular de lixo em taludes, na Área da Barreira ▪ Em Área do Leito do Rio jaguaribe, registra-se benfeitorias realizadas pelo governo, como escadarias
Padrão de ocupação	Desorganizado

	Observações: ▪ Ocorrência de rua secundária, em Área do Leito do Rio Jaguaribe ▪ Aterro de rio para construção de casas, em Área do Leito do Rio Jaguaribe ▪ Verifica-se invasão de casas, na região mais interna da Área do Leito do rio jaguaribe ▪ Rua principal de Chatuba I é a mesma de acesso ao Shopping Manaíra ▪ Entre Chatuba I e o shopping Manaíra, o rio Jaguaribe ▪ Aos fundos da Área do Leito do Rio Jaguaribe, o muro do Shopping Manaíra e o rio Jaguaribe
Tipologia das construções	Alvenaria
	Madeira (Chatuba III)
	Misto (Chatuba I, Área da Barreira e Área do Leito do Rio jaguaribe)
	Observações: ▪ Em Chatuba I, ocorrência de tipologias mistas de taipa e material reciclado (área de atuação do PAC) ▪ Ocorrência de casas de melhor qualidade na rua principal de Chatuba II e Área do Leito do Rio Jaguaribe ▪ Verifica-se presença de casas sobre palafita, em Chatuba II
Projeto Habitacional	Pró-Moradia 98 (Chatuba I)
	Observação: ▪ Chatuba II, Chatuba III, Área da Barreira e Área do Leito do Rio Jaguaribe não possuem nenhum projeto
Uso das edificações	Residencial
	Comercial
	Institucional (Chatuba II, Área da Barreira e Área do Leito do Rio Jaguaribe) Observações: ▪ 5 Unidades de Saúde da Família (USF) e uma creche municipal; há ainda mais uma USF em construção
	Observações: ▪ Concentração do comércio na rua principal em Chatuba I
Propriedade do Terreno	Terra de Domínio da União e de Domínio Privado
	Observações: ▪ Invasão de propriedade pública em Chatuba I, Chatuba II e Chatuba III (terreno da Marinha, em Chatuba I) ▪ Doação (Área da Barreira e Área do Leito do Rio Jaguaribe)

Anexo E- Termo de Referência/Projeto de Regularização Fundiária da Comunidade São José



PREFEITURA DE JOÃO PESSOA
PRA VIVER MELHOR

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMUNIDADE SÃO JOSÉ – PAC II

Termo de Referência – TR

JOÃO PESSOA, AGOSTO DE 2014.

RUA ENGENHEIRO LEONARDO ARCOVERDE, 121 • JAGUARIBE • JOÃO PESSOA
PARAÍBA • BRASIL • CEP: 58015-660 • FONE/FAX: 83. 3218.5500
www.joaopessoa.pb.gov.br

PREFEITURA DE JOÃO PESSOA
PRA VIVER MELHOR

PREFEITO

LUCIANO CARTAXO PIRES DE SÁ

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO SOCIAL

MARIA DO SOCORRO GADELHA CAMPOS DE LIRA

SECRETÁRIO-ADJUNTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO SOCIAL

JOSÉ MARQUES DA SILVA MARIZ

EQUIPE TÉCNICA

Diretoria de Regularização Fundiária e Habitação Social
Caio Mário Silva e Silva. Arquiteto e Urbanista – Dir. de Regularização Fundiária e Habitação Social – SEMHAB. **Rosineide dos Anjos Araújo.** Psicopedagoga – Chefe da Divisão de Regularização e Legalização Fundiária – SEMHAB **Juliana Karla M. Espínola** Advogada – Assessora Jurídica - SEMHAB **Estagiários** Francisca Marta Barreto Bezerra Laís Melo de Sá Pereira Rayane Bernardino Lacerda Juliene Francisca Veloso Alves Cavalcanti Rickson Anderson Couras de Carvalho

PREFEITURA DE JOÃO PESSOA
PRA VIVER MELHOR

APRESENTAÇÃO

O presente Termo de Referência tem como finalidade nortear as ações para contratação de empresa de consultoria para realização dos serviços do Projeto de Regularização Fundiária da comunidade São José, no município de João Pessoa, com o objetivo de reunir a documentação necessária e executar a regularização fundiária e o respectivo registro cartorial, das famílias que não serão removidas de suas residências.

PREFEITURA DE JOÃO PESSOA
PRA VIVER MELHOR

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMUNIDADE SÃO JOSÉ – PAC II.

IDENTIFICAÇÃO

Programa:Intervenções em Favelas.	Ação/Modalidade: Urbanização, Integração e Regularização de Assentamentos Precários – URIAS – Urbanização do Bairro São José.
Empreendimento: Programa de Aceleração do Crescimento – PAC 2 Contrato CAIXA nº: 0352766-93/2011	Localização/Município: João Pessoa UF: PB
Fonte de recursos: Recursos do Orçamento Geral da União - OGU	Regime de produção: Administração Indireta
Objeto de Intervenção: **São José:** 1ª etapa – GEPASA - Famílias beneficiadas com habitação na área de reassentamento .....688 (MCMV)* 2ª etapa – Bessa Veloso - Famílias beneficiadas com habitação na área de reassentamento .....336 (MCMV)* Total de famílias beneficiadas com novas unidades Habitacionais .....1024 (MCMV)* Famílias beneficiadas com Regularização Fundiária .....1.500 (PAC II)** **OBS.:** Regularização fundiária das unidades remanescentes será por meio de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) ou Legitimação de Posse.	
Executor da intervenção: Prefeitura Municipal de João Pessoa	
Tel.: (83) 8645-8610; (83) 3218 – 5519	E-mail: semhab@joaopessoa.pb.gov.br
Responsáveis Técnicos: Rosineide dos Anjos Araújo Caio Mario Silva e Silva Tel.: 3218-5519 8861 8669	Formação: Psicopedagoga Formação: Arquiteto e urbanista
Valor do Trabalho de Regularização: R$ 512.000,00 Prazo para Regularização Fundiária:24 meses	Repasse: R$ 512.000,00 Contrapartida Financeira: R$ -- Prazo de Obras: 24 meses Contrapartida Física: R$ -- Outros: R$ --

Nº. Famílias:	Nº. de pessoas:	Número de mulheres chefes de família:	Nº. de famílias em situação de risco:
1500**	4500		1024

N° de pessoas com deficiência:	N° de idosos:	Renda média familiar (em SM):
		até 01 salário mínimo

* (MCMV) – Minha Casa Minha Vida
** Valores estimados de famílias que não serão removidas, baseado em relatório do bairro realizado pela TECNUM.

PREFEITURA DE JOÃO PESSOA
PRA VIVER MELHOR

TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA COMUNIDADE SAÕ JOSÉ – JOÃO PESSOA - PB

1.0 Introdução

1.1 - População e Bairros

Entre os anos de 1970 e 2000, o grau de urbanização em João Pessoa subiu de patamar, caracterizado pela migração da população do interior para a Capital do Estado. O crescimento da população abrupto gerou uma forte concentração populacional na periferia da cidade, sem o correspondente crescimento da oferta de infra-estrutura física, levando uma significativa parcela da população a viver em condições subnormais.

O município de João Pessoa, com uma área territorial de 210,55 km², apresentou nas últimas décadas um crescimento populacional e urbano vertiginoso, possuindo uma população, segundo o Censo 2010, de 723.514 habitantes.

O município possui atualmente 64 bairros com área bruta de 160,76 km² e 49,69 km² de área verde e de preservação ambiental.

1.2 - Aspectos Gerais

O programa de regularização fundiária da comunidade São José tem por finalidade entregar posse das unidades habitacionais que não serão removidas pela Prefeitura Municipal de João Pessoa da comunidade. A maioria das famílias reside há mais de 30 anos no local, muitas em situações precárias de habitabilidade.

O processo de assentamento espontâneo informal e de maneira desordenada tornou o São José, o maior assentamento informal do município de João Pessoa. Segundo o Pnad/IBGE 2010 a densidade populacional é de aproximadamente 16.000 habitantes. Situada em região nobre cujo entorno é formado por bairros de classe média-alta, João Agripino e Manaíra.

Por conta desta situação, a Prefeitura Municipal de João Pessoa insere-se na resolução do problema com o objetivo de construir 1.024 (um mil e vinte e quatro) unidades habitacionais para as famílias em maior situação de risco e emitir títulos de posse, para as famílias que

permanecerão no mesmo lugar de maneira que garantam aos moradores a permanência no local em que vivem de forma segura, evitando-se quaisquer ações reivindicatórias de posse por outrem.

Com isto, espera-se resolver um problema de vários anos, dando as famílias que residem no local uma nova moradia e à segurança necessária a fim da melhoria de sua qualidade de vida.

Ante a estagnação em que se encontrava a política habitacional no município de João Pessoa, a atual gestão municipal resolveu reverter tal situação, transformando a solução desse problema em uma das principais metas da sua administração. Para tanto, vem apresentando junto aos órgãos fomentadores da política habitacional do país, propostas e projetos visando atingir essa meta.

1.3 – Objetivo do Projeto

O projeto de regularização fundiária da comunidade São José, é um empreendimento da Prefeitura Municipal de João Pessoa, financiada com recursos do OGU, através de convênio entre o MINISTÉRIO DAS CIDADES/CAIXA, CONTRATO DE REPASSE0352766-93/2011,na modalidade Urbanização, Integração e Regularização de Assentamentos Precários – URIAS – Urbanização do Bairro São José, dentro do qual os recursos são repassados pelo Ministério das Cidades, através da Caixa Econômica Federal,onde nesse contrato e conforme o Quadro de Composição do Investimento (QCI) está disponível um valor de R$ 512.000,00, sendo todo de Repasse.

A linha geral do projeto é a execução da regularização fundiária da comunidade São José, legalizando-se a posse de aproximadamente 1500 (uma mil e quinhentas) famílias que permaneceram ocupando os terrenos no Bairro São José.

2.1 – Quadro resumo

FONTE	PROGRAMA	AÇÃO	MODALIDADE	OBJETIVO
CONVÊNIO MINISTÉRIO DAS CIDADES / CAIXA	**Programa** – Intervenções em Favelas	**AçãoApoio à melhoria das condições de habitabilidade de Assentamentos Precários**	Urbanização, Integração e Regularização de Assentamentos Precários – URIAS – Urbanização do Bairro São José	Regularização fundiária da comunidade São José.

PREFEITURA DE JOÃO PESSOA
PRA VIVER MELHOR

1.4 - Antecedentes e Abrangência

A área de intervenção do projeto PAC 2 – São José beneficiará diretamente, com serviços de infraestrutura básica e realocação de habitações, a Comunidade São José (figura 01)com a construção de 1.024 moradias; 01 escola padrão; 01 quadra coberta; 06 praças e 03 pontes no bairro de São José na cidade de João Pessoa.

Aliado ao programa habitacional que visa reassentar as famílias retiradas das áreas de risco, implantar-se-á um programa de regularização fundiária que possibilite a posse segura das famílias que permaneceram na comunidade.

Figura 01 – Localização da área de intervenção na malha urbana da cidade de João Pessoa.
FONTE: Secretaria Municipal de habitação Social, 2005.

PREFEITURA DE JOÃO PESSOA
PRA VIVER MELHOR

A Comunidade, em sua maioria, não possuem saneamento básico, nem pavimentação, apenas algumas vias são calçadas. Ao longo do rio são comuns os lançamentos de esgotos domésticos nas águas ribeirinhas, situação que não difere no São José (figura 02 e 03).

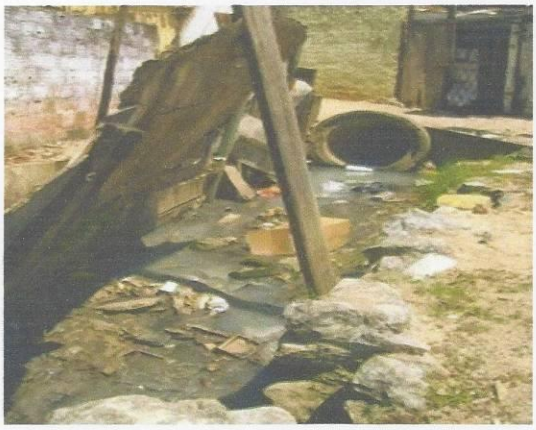


Figura 02 – Os lançamentos clandestinos de esgotos domésticos no leito do rio Jaguaribe.
FONTE: Secretaria de Desenvolvimento social, 2009.

Figura 03 – Rua alagada devido à falta de drenagem.
FONTE: Secretaria de Desenvolvimento social, 2009.

PREFEITURA DE JOÃO PESSOA
PRA VIVER MELHOR

As cerca de 2.500 famílias da comunidade São José serão beneficiadas através dos Programas PAC – II e Minha Casa Minha Vida, sendo 1.024 remanejadas para terrenos contíguos à área original, situados em áreas do entorno e outras 1.500 beneficiadas com infraestrutura e Regularização Fundiária (figura 04). Nessas novas áreas já se dispõem de equipamentos comunitários como: escolas estaduais e municipais, unidades de saúde, posto policial, centros comerciais, templos religiosos; dos quais as famílias já têm acesso. Contudo, serão construídos novos equipamentos e serviços públicos, com vistas a oferecer aos assentados mais oportunidade de acesso aos bens e serviços públicos.

Legenda

Área a ser removida

Área a serem construídas as novas unidades habitacionais

Figura 04 – Imagem aérea da comunidade indicando área a ser removida e área de reassentamento.
FONTE: Secretaria Municipal de Habitação Social, 2014.

As novas áreas onde serão construídas as unidades habitacionais tiveram seu parcelamento do solo realizado, segundo os novos objetivos da política habitacional da Prefeitura Municipal de João Pessoa, em total harmonia com a legislação pertinente e levando-se em consideração parâmetros de conforto e habitabilidade dos futuros moradores.

PREFEITURA DE JOÃO PESSOA
PRA VIVER MELHOR

O conjunto habitacional onde serão reassentadas as famílias será dotado de toda a infraestrutura básica, e já é uma Zona Especial de Interesse Social, conforme Lei Municipal nº 12.260 de 12 de janeiro de 2012 (anexo).

Tendo em vista que não há, neste caso, critério de seleção para inclusão de prioridades, pois, como foi explicitado anteriormente, se trata de uma intervenção com moradias já definidas, ou seja, as famílias residentes no bairro São José, cujos imóveis necessitarão ser realocados.

A realocação de algumas famílias e a implantação de infraestrutura nessa comunidade fazem parte dos Programas de Aceleração do Crescimento – PAC2 responsável pela infraestrutura, Trabalho Social e Regularização Fundiária e Programa Minha Casa Minha Vida com o papel de construção das novas unidades habitacionais tudo isso visando o desenvolvimento do país e tem como objetivo estimular o aumento do PIB (Produto Interno Bruto) por meio de mais investimentos na economia, buscando criar condições para assegurar o crescimento sustentável e, simultaneamente, reduzir a pobreza e a desigualdade social.

A proposta de construção das unidades habitacionais será realizada em duas etapas, totalizando um quantitativo de 1024 unidades habitacionais construídas.

A primeira etapa contemplará a construção de 688 Unidades Habitacionais sendo : 17 blocos Tipo1 – Térreo + 3 (32 apartamentos por bloco) e 09 blocos Tipo 2 – Térreo + 2 (16 apartamentos por bloco) (figura 05).

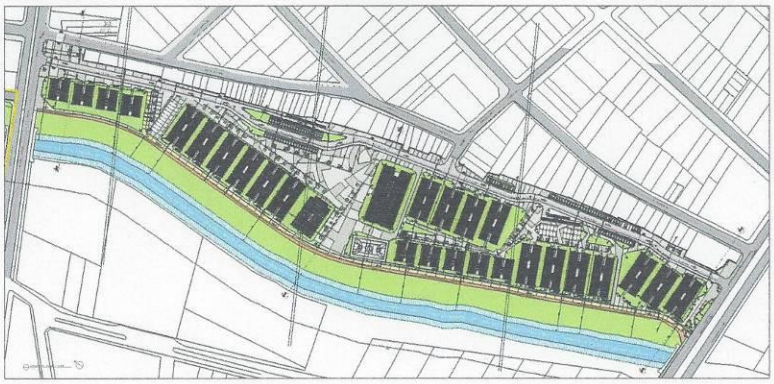


Figura 05 – Imagem da proposta das construções habitacionais do PAC São José – Etapa 1.
FONTE: Secretaria de Planejamento, 2014.

A segunda etapa contemplará a construção de 336 Unidades Habitacionais sendo: 05 blocos Tipo 1 – Térreo + 3 (32 apartamentos por bloco) e 01 bloco Tipo 02 – Térreo + 2 (16 apartamentos por bloco) (figura 06).

Figura 06 – Imagem da proposta das construções habitacionais do PAC São José – Etapa 2.
FONTE: Secretaria de Planejamento, 2014.

O objetivo do projeto é promover a regularização fundiária do complexo da comunidade São José, visando melhorar a qualidade de vida de 1024 famílias que serão beneficiadas com novas unidades habitacionais e aproximadamente 1.500 famílias que serão beneficiadas com a Regularização Fundiária. Durante os trabalhos serão desenvolvidas atividades formativas, buscando informar e integrar os moradores da comunidade em todas as fases de implementação do projeto, reforçando a organização comunitária e tornando os assentados parceiros no processo que se pretende implantar. Todas as famílias que permaneceram em seus imóveis serão cadastradas, será feito o levantamento das características socioeconômicas dos moradores e a caracterização de cada um dos imóveis construídos para que em uma fase subsequente, sejam elaborados os documentos de regularização e o devido registro em cartório, concluindo-se então o processo de regularização fundiária, que proporcionará segurança quanto à permanência dos moradores em suas moradias, sendo assim reconhecida pelas instituições públicas e privada como uma comunidade legalizada. Com isto, as famílias poderão ter crédito e acesso a programas e financiamentos para melhoria habitacional pela Caixa Econômica Federal ou por bancos privados.

As etapas de trabalho, sobre as quais discorremos adiante contemplam desde a caracterização socioeconômica das famílias, passando pelo estudo do parcelamento do solo, até a titulação final em nome dos beneficiários.

2.0 – Regularização Fundiária

LINHAS DE AÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA COMUNIDADE SÃO JOSÉ.

Será implantado o programa de regularização fundiária de modo que possibilite a posse segura das suas residências em nome de seus ocupantes, onde demandará as seguintes ações:

- Determinação das famílias a serem beneficiadas através de cadastro socioeconômico;
- Registro do imóvel em cartório;
- Parcelamento do solo;
- Abertura de matricula no Cadastro Imobiliário da PMJP;
- Recolhimento de documentação para elaboração de contratos;
- Elaboração e assinatura dos contratos administrativos de Concessão;
- Registro dos contratos em cartório;
- Atualização do cadastro imobiliário;
- Entrega da documentação de posse aos beneficiários.

Para a regularização, pretende-se que a cessão das habitações, seja feita pela Prefeitura em nome dos beneficiários pelo instrumento de regularização conhecido como Concessão de Direito Real de Uso ou Concessão de Uso Especial para fins de moradia ou Legitimação de Posse (modelos em anexo), o que assegura a permanência das famílias e o domínio da propriedade por um prazo de 90 anos renovável por mais 90 anos.

Por este processo, levando-se em consideração o convênio existente entre a PMJP e a Associação dos Notários – ANOREG (Anexa cópia do convênio), o que possibilitará a

gratuidade dos registros, propiciando um menor custo na regularização fundiária de interesse social, em nome dos beneficiários.

Desta forma, completa-se o quadro de inclusão social destas famílias, que receberão a posse segura e legal, contribuindo ainda para sanar um grave problema de degradação ambiental e social.

3.0 – Metodologia de Execução

3.1 - Mobilização

3.1.1 - Das Lideranças

A participação popular é fator contribuinte para o sucesso de qualquer atividade de regularização fundiária.

Neste projeto, fruto da necessidade de regularização dos imóveis disponibilizados à comunidade, a participação das lideranças e representantes da comunidade será de vital importância, visto que as informações colhidas dentro da comunidade, através de suas lideranças e moradores mais antigos, servem como parâmetro para delimitar o tempo de ocupação.

A atividade de mobilização será efetuada pela equipe social com a participação de, no mínimo, um(a) assistente social e um(a) advogado(a) com experiência nesse tipo de trabalho.

Neste sentido, o contato com os comunitários tende a ser facilitado com a colaboração de pessoas de reconhecido mérito popular, como o são os representantes eleitos para a direção da associação comunitária, os delegados do Orçamento Participativo e demais lideranças, tais como líderes religiosos e membros de ong's que assessoram o movimento comunitário.

Deverão ser realizadas reuniões entre a Coordenação do Projeto de Regularização – Diretoria de Regularização Fundiária e Habitação Social/SEMHAB/PMJP, com a assessoria do ente contratado, e os representantes da comunidade e da sociedade civil, com a finalidade de dar explicações sobre as etapas do projeto de regularização fundiária da comunidade, tornando-os parceiros na difusão das informações junto à população.

Quadro resumo

ATIVIDADE	QUANTIDADE	PÚBLICO ALVO	OBJETIVO
Reunião com lideranças	03	Presidentes de associações, igrejas, delegados do orçamento participativo.	Mobilizar as lideranças locais para engajamento nas atividades de preparação das etapas de mobilização comunitária e cadastramento da população.

3.1.2 – Dos comunitários

O passo seguinte será a mobilização dos comunitários, como forma de prepará-los para os procedimentos que virão a seguir.

Este ato será precedido de intensa campanha publicitária, através de carros de som, com a difusão de mensagens alusivas ao programa; através da imprensa falada, escrita e televisada, através das lideranças locais e com o lançamento do folder do Programa Morar Legal na comunidade.

Todos os atos relativos à divulgação e a mobilização dos comunitários para o processo de regularização fundiária serão registrados através de fotografias.

Quadro resumo

ATIVIDADE	QUANTIDADE	PÚBLICO ALVO	OBJETIVO
Reunião com a comunidade	15	Comunidade beneficiada, e toda sociedade civil organizada.	Avaliar o processo de implantação do projeto, as etapas de cadastramento e levantamento topográfico, tomada de documentos, e propor soluções para manutenção ou alteração de procedimentos.

4.0 – Cadastramento dos Moradores.

O cadastro dos beneficiados com atividades de regularização fundiária será desenvolvido por uma equipe de cadastradores, supervisionada por um(a) assistente social de onde será formulada a lista dos moradores atingidos pelo processo de regularização.

Todos os dados serão informatizados, abastecendo um banco de dados permanente, no qual serão anotados todos os dados referentes aos processos de regularização fundiária executada, além de armazenar informações necessárias quando da formulação de novos projetos para o assentamento.

Após a formulação da lista de cadastro, deverão ser recolhidas cópias dos documentos de identidade e CPF, certidão de estado civil, entre outros que sejam necessários. As referidas cópias serão tiradas de forma gratuita na própria comunidade, através de locação de uma copiadora, buscando agilizar esta atividade. Os moradores que não conseguirem tirar as cópias no prazo previsto deverão procurar a empresa responsável pela execução do projeto de regularização.

As cópias dos documentos é exigência obrigatória para que a família seja beneficiada com a Regularização Fundiária, e esses documentos serão anexadas por grampo às fichas de cadastro e utilizadas durante as etapas de registro em cartório.

Com base nas informações dos cadastros, serão inseridos os dados (nome da pessoa cadastrada, o nº. da casa e o nº. da localização cartográfica da PMJP) no lote da planta cadastral, a fim de fornecer uma visão panorâmica da localização das famílias na área objeto do presente projeto.

Quadro resumo

ATIVIDADE	QUANTIDADE	PÚBLICO ALVO	OBJETIVO
Elaboração de cadastro	1500 famílias*	Todas as famílias que não serão necessárias serem removidas e se enquadram dentro das características do programa de Regularização Fundiária, do Projeto PAC – São José.	Regularizar a posse dos imóveis de todos os beneficiados com o Projeto de Regularização da comunidade São José.

- Valores Estimados

5.0 – Medidas Legais e Administrativas.

Durante todo o decorrer do projeto, deverão ser desenvolvidas ações que visem sistematizar os dados colhidos em campo, organizar as atividades e administrar as medidas necessárias à consecução dos objetivos do projeto.

Enquadram-se como medidas administrativas a organização dos dados que permitirão que o processo seja finalizado, organizando o fluxo de informações para que todas as etapas do projeto ocorram de forma harmônica, visando acompanhar o cronograma de execução.

Entre as atividades administrativas, está a organização e expedição dos convites, das listas de presença em reuniões, organização e sistematização dos dados, elaboração da correspondência, relatórios, digitalização de plantas e levantamentos, entre outras.

6.0 – Atualização do Cadastro Imobiliário.

Encerrada fase de cadastramento e de cruzamento dos dados, será plotada uma planta de loteamento com identificação dos lotes e uma listagem com o nome dos beneficiários identificando seus imóveis, devendo este material ser remetido ao cadastro imobiliário da PMJP para que sejam abertas as respectivas matriculas dos lotes e atualização da planta da cidade de João Pessoa.

Com o cadastro atualizado, será fornecida uma listagem oficial com a identificação dos imóveis, proprietários e as respectivas localizações cartográficas no Cadastro Imobiliário do município, criando-se uma situação legal que possibilitará ao cartório o registro definitivo das concessões de uso em nome dos moradores.

7.0 – Atividades Cartoriais.

Um processo de regularização fundiária compreende desde o levantamento da área e da forma de ocupação até a expedição dos documentos comprobatórios da regularidade. Todo projeto de regularização de posse de terrenos ou edificações, tem obrigatoriamente, de se enquadrar em padrões que permitam o registro cartorial dos títulos, como forma de dar legitimidade ao processo, sem o qual permanece incompleto e sem valor legal, podendo a posse ser questionada a qualquer momento por pessoas ou órgãos que porventura se apresentarem com documentos comprobatórios de propriedade.

No caso em questão, a regularização será efetuada por Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) ou Legitimação de Posse conforme legislação municipal, de forma gratuita, ressaltando novamente o convênio existente entre a PMJP e a Associação dos Notários – ANOREG (Anexa cópia do convênio).

Para tanto, após ser realizado o cruzamento dos dados, com a devida abertura de matricula dos lotes junto ao cadastro imobiliário da Secretaria de Planejamento do Município, será encaminhado ao Cartório de Registro Imobiliário, toda a documentação referente ao registro dos títulos, para que se faça a emissão dos documentos comprobatórios da posse.

8.0 – Trabalho Social.

Todo projeto de regularização fundiária, encerram em seu bojo, além das atividades legais e administrativas de regularização, algumas atividades formativas ou informativas sobre regularização fundiária e acompanhamento as famílias a serem beneficiadas pelo Programa. Atividades essas coordenadas por um assistente social devidamente registrada no CRESS, e com experiência em regularização fundiária, com a finalidade de acompanhar todo o processo orientando todas as etapas a serem realizadas, e conscientizando toda a comunidade beneficiada, através de várias ações.

9.0 – Articulação.

Seguindo princípio da necessidade de atividades paralelas que deem sustentabilidade ao processo de regularização fundiária, far-se-á um levantamento das possibilidades de interação entre o poder público e outras entidades governamentais e não governamentais, com o intuito de se propor linhas de ação permanentes junto à comunidade, mantendo um canal e um fluxo de serviços que possam estruturar a comunidade para outras atividades.

Outra parte deste trabalho se dará pela interação junto às entidades representativas das comunidades; associações, igrejas, etc. Para tanto, todas as entidades relacionadas serão

informadas, através de convites ou de relatórios técnicos do processo, dos avanços e necessidades da comunidade para a sustentabilidade do processo.

10 – Registro e Documentação.

Durante todo o processo de regularização fundiária dos assentados, será feito uma coleta de fotos, que deverá ao final, servir como material para divulgação do trabalho de regularização fundiária.

Este material deverá ser usado para difusão dos princípios do projeto e de peça para divulgação dos resultados, servindo assim tanto como material de divulgação como de instrumento didático para capacitação de outras comunidades, onde futuros projetos venham a ser implantados.

11 – Objetivos do Trabalho.

Durante as diversas fases da execução do projeto, serão coletados diversos dados, com a finalidade de instruir os processos de regularização fundiária dos imóveis destinados à comunidade.

Os dados coletados servirão de base para a elaboração de produtos, que são os levantamentos e documentos resultantes das atividades.

A apresentação dos resultados atende a duas finalidades. A primeira prende-se a necessidade de organização e sistematização dos produtos para confirmação da execução das tarefas, necessários quando da apresentação formal dos produtos aos órgãos financiadores.

Neste universo inserem-se como produtos, a planta georreferenciada da comunidade, com a marcação dos lotes e suas confrontantes, a lista dos beneficiários, as matrículas dos imóveis no cadastro imobiliário da SEPLAN-PMJP, a matrícula dos imóveis em cartório, e os documentos finais de regularização fundiária.

A segunda finalidade busca apresentar à comunidade um relato dos trabalhos executados, dos objetivos alcançados, e da lista final dos imóveis regularizados. Pretende-se com

isto, prestar contas dos resultados alcançados e apontar caminhos para a solução dos problemas que não puderam ser resolvidos pelo presente projeto.

Ao final, todos os documentos colhidos ou produzidos, comporão um volume impresso e um volume eletrônico, armazenado em CD, cujas cópias serão disponibilizadas aos órgãos financiadores.

Outras peças de apresentação deverão ser produzidas, com o intuito de colocar a comunidade a par dos resultados do projeto, tais como relatório sintetizado para exibição em data-show, no formato de slides gerados em programa power point, os quais deverão ser exibidos durante a reunião final para apresentação dos resultados, na comunidade, e em outros eventos, a convite da comunidade ou por conveniência da Prefeitura ou dos órgãos do Governo Federal.

11.1 – Objetivo Geral.

Desenvolvimento das ações de levantamento técnico, nas áreas social, fundiária e georreferenciamento de modo a se traçar o perfil da comunidade, associando medidas jurídicas e administrativas, atividades sociais e atualização de cadastro imobiliário que culminem na titulação dos imóveis em nome das famílias, na comunidade São José.

11.2 – Objetivos Específicos.

- Levantamento topográfico georrefencidado das quadras, arruamento, áreas de preservação, cursos d'água e áreas de risco físico, social e ambiental;
- Fixar os limites georreferenciados de ocupação da área de acordo com a legislação urbana e ambiental;
- Levantamento georreferencidado dos vértices dos lotes, quadras, arruamento, áreas de preservação, cursos d'água e áreas de risco físico, social e ambiental;
- Delimitação do traçado de quadras e ruas;
- Atualização da planta da comunidade;
- Constituição de uma comissão de moradores para acompanhamento do projeto;

- Realização de cadastro socioeconômico da comunidade, traçando o seu perfil através de tratamento estatístico dos dados;
- Realização de cadastro técnico dos imóveis com medição de lotes e áreas construídas;
- Obtenção de uma listagem com os nomes dos representantes das famílias ocupantes, com a sua devida localização cartográfica;
- Obtenção de listagem de terrenos situados em áreas de preservação ou de risco;
- Elaboração de mapas temáticos da área de intervenção descrevendo a distribuição dos imóveis segundo o parcelamento de solo atual e as características de ocupação quanto à destinação dos imóveis.

12.0 – Etapas e Produtos.

De acordo com o plano de trabalho aprovado, as atividades de regularização fundiária da comunidade São José desenvolver-se-ão em etapas de trabalho, desenvolvidas em um cronograma, e iniciadas nos meses após a remoção de todas as habitações em áreas de risco que serão beneficiadas com as novas unidades habitacionais com previsão de relatórios e boletins de medições por etapas, conforme Plano de Trabalho aprovado, cujos responsáveis técnicos possuam experiência em elaboração de Planos Diretores, e, ou, Planos de Regularização Fundiária, Política de Habitação de Interesse Social, projetos Urbanísticos de Assentamentos Precários, e, ou Regulamentação de Zonas Especiais de Interesse Social.

O desenvolvimento de cada etapa será aferido pela apresentação de relatórios, que conterão o resultado de cada um dos trabalhos realizados. Aos elementos constantes de cada relatório dá-se o nome de produto.

A distribuição das etapas, as atividades relacionadas, e a forma como deverão ser desenvolvidas as atividades e os produtos que deverão ser gerados pelo trabalho são especificados a seguir.

Cada etapa deverá compor um relatório, que será entregue à Diretoria de Regularização Fundiária e Habitação Social – SEMHAB/PMJP, além dos documentos originais e arquivos digitais gerados, e suas cópias e arquivos impressos deverão compor os anexos.

PREFEITURA DE JOÃO PESSOA
PRA VIVER MELHOR

TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DE CONSULTORIA PARA EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA COMUNIDADE SAÕ JOSÉ – JOÃO PESSOA - PB

1.0 Introdução

1.1 - População e Bairros

1.2 - Aspectos Gerais

1.3 – Objetivo do Projeto

2.1 – Quadro resumo

FONTE	PROGRAMA	AÇÃO	MODALIDADE	OBJETIVO
CONVÊNIO MINISTÉRIO DAS CIDADES / CAIXA	Programa – Intervenções em Favelas	Ação Apoio à melhoria das condições de habitabilidade de Assentamentos Precários	Urbanização, Integração e Regularização de Assentamentos Precários – URIAS – Urbanização do Bairro São José	Regularização fundiária da comunidade São José.

1.4 - Antecedentes e Abrangência

2.0 – Regularização Fundiária

LINHAS DE AÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA COMUNIDADE SÃO JOSÉ.

3.0 – Metodologia de Execução

3.1 - Mobilização 3.1.1 - Das Lideranças

Quadro resumo

ATIVIDADE	QUANTIDADE	PÚBLICO ALVO	OBJETIVO
Reunião com lideranças	03	Presidentes de associações, igrejas, delegados do orçamento participativo.	Mobilizar as lideranças locais para engajamento nas atividades de preparação das etapas de mobilização comunitária e cadastramento da população.

3.1.2 – Dos comunitários Quadro resumo

ATIVIDADE	QUANTIDADE	PÚBLICO ALVO	OBJETIVO
Reunião com a comunidade	15	Comunidade beneficiada, e toda sociedade civil organizada.	Avaliar o processo de implantação do projeto, as etapas de cadastramento e levantamento topográfico, tomada de documentos, e propor soluções para manutenção ou alteração de procedimentos.

4.0 – Cadastramento dos Moradores. Quadro resumo

ATIVIDADE	QUANTIDADE	PÚBLICO ALVO	OBJETIVO
Elaboração de cadastro	1500 famílias*	Todas as famílias que não serão necessárias serem removidas e se enquadram dentro das características do programa de Regularização Fundiária, do Projeto PAC – São José.	Regularizar a posse dos imóveis de todos os beneficiados com o Projeto de Regularização da comunidade São José.

- Valores Estimados

5.0 – Medidas Legais e Administrativas.

6.0 – Atualização do Cadastro Imobiliário.

7.0 – Atividades Cartoriais.

PREFEITURA DE JOÃO PESSOA
PRA VIVER MELHOR

8.0 – Trabalho Social.
9.0 – Articulação.
10 – Registro e Documentação.
11 – Objetivos do Trabalho.11.1 – Objetivo Geral.11.2 – Objetivos Específicos.12.0 – Etapas e Produtos.
13.0 – Especificação dos Produtos por Etapas.

PRIMEIRA ETAPA: MOBILIZAÇÃO E REUNIÕES COM A COMUNIDADE SÃO JOSÉ.
13.1 Mobilização com as Lideranças
13.2 Reuniões com as Lideranças
13.3 Mobilização com as famílias beneficiadas
13.4 – Reunião com as famílias beneficiadas.

SEGUNDA ETAPA: LEVANTAMENTO TÉCNICO DA ÁREA DO SÃO JOSÉ, CADASTRO SOCIOECONÔMICO DOS BENEFICIÁRIOS E MEDIÇÃO DOS LOTES E IMÓVEIS.
13.5 – Levantamento técnico topográfico.
13.6 - Digitalização dos dados técnicos levantados em campo.
13.7 - Cadastramento socioeconômico das famílias beneficiadas.
13.8 - Sistematização dos dados cadastrais levantados em campo.
13.7 - Cadastramento técnico dos imóveis das famílias.
13.8 - Sistematização dos dados croquis realizados em campo.

TERCEIRA ETAPA: ELABORAÇÃO E ASSINATURA DOS TERMOS ADMINISTRATIVOS DE POSSE.
13.9 - Recolhimento de cópias dos documentos dos beneficiários.
13.10 - Elaboração dos termos administrativos de posse.
13.11 - Assinatura dos termos administrativos de posse pelos beneficiários.
13.12 - Assinatura dos termos administrativos de posse pelos órgãos competentes.

QUARTA ETAPA: REGISTROS DOS TERMOS ADMINISTRATIVOS EM CARTÓRIO E ENTREGA AOS BENEFICIÁRIOS.
13.13 - Abertura de Matrícula da Gleba.
13.14 - Encaminhamento dos termos administrativos para registro em cartório.
13.15 - Mobilização com a comunidade convidando para a entrega dos termos administrativos.
13.16 - Entrega dos Termos Administrativos de posse aos beneficiários.

Ao final dessa etapa, deverá a equipe produzir os seguintes elementos de comprovação:

- Lista de presença de todos os participantes
- Memória fotográfica

14.0 – Equipe.
14.1 – Competência e Atribuição.
15.0 – Composição de Custos Financeiros (Anexo 01)
16.0 – Quadro Resumo do Investimento (Anexo 02)
17.0 – Cronograma de Execução (Anexo 03)

Anexo F- Parecer do IBAMA emitido em resposta ao documento OF nº 02016.001486/2014-63, do Ministério Público Federal, no tocante à denúncia da Associação Paraibana de Amigos da Natureza (APAN), segundo o qual a Prefeitura Municipal de João Pessoa estaria desmatando terreno às margens do Rio Jaguaribe, em área de preservação permanente, para a construção de casas do Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal

IBAMA
MMA

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE
INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE
E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS - IBAMA
SUPERINTENDÊNCIA DO ESTADO NA PARAÍBA
NÚCLEO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL

RELATÓRIO DE VISTORIA Nº 008/2014/IBAMA/SUPES-PB/DITEC/NLA

Resposta ao documento OF nº 02016.001486/2014-63, do Ministério Público Federal, no tocante à denúncia da Associação Paraibana dos Amigos da Natureza - APAN, segundo o qual a Prefeitura Municipal de João Pessoa estaria desmatando terreno às margens do Rio Jaguaribe, em área de preservação permanente, para a construção de casas do Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal.

EQUIPE:

Alexandre Parente de Lima – Analista Ambiental

Raimundo de Amorim – Analista Ambiental

Ronilson José da Paz – Analista Ambiental

I - ANTECEDENTES

A Associação Paraibana dos Amigos da Natureza - APAN protocolou denúncia junto ao Ministério Público Federal, noticiando que a Prefeitura Municipal de João Pessoa estaria desmatando terreno às margens do Rio Jaguaribe, em área de preservação permanente, entre as Avenidas Epitácio Pessoa e Ruy Carneiro, para a construção de casas do Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal.

Analisando-se o Processo Administrativo nº 2014/301133 da Secretaria Municipal de Meio Ambiente de João Pessoa, referente ao requerimento da Secretaria de

rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico;

VII - a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características típicas da Área de Preservação Permanente com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;

VIII - a avaliação dos riscos ambientais;

IX - a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores a partir da regularização; e

X - a demonstração de garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos d'água, quando couber.

§ 2° Para fins da regularização ambiental prevista no *caput*, ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado.

§ 3° Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o §2° poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento.

Como bem informou a Associação Paraibana dos Amigos da Natureza (APAN) em sua queixa protocolada no Ministério Público Federal, as obras de infraestrutura, produção de unidades habitacionais pela Minha Casa Minha Vida, equipamentos comunitários, no Bairro São José - Etapas 01 e 02, no Município de João Pessoa, integram o programa de regularização fundiária em execução pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, com amparo na Lei n° 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei n° 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis n^{os} 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória n° 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Como se pode observar dos artigos 64 e 65, da Lei n° 12.651/2012, a distância das Áreas de Preservação Permanente nos casos de regulamentação fundiária de interesse social executada pelo Poder Público em áreas não identificadas como de risco, é de 15 (quinze) metros. Na vistoria realizada *in loco*, foi possível determinar que a distância média do empreendimento até a margem do Rio Jaguaribe é de 25 (vinte e cinco) metros.

VI - CONCLUSÃO

Conclui-se que o empreendimento está sujeito ao licenciamento ambiental, entretanto, não existe a necessidade imperativa de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e de seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), posto que tal exigência não consta

em listas positivas por tipologia ou outros dispositivos legais. Ademais, trata-se de um empreendimento de localização e características em acordo com as normas de zoneamento existentes, sendo assim, tal exigência seria de competência exclusiva do Órgão Ambiental Municipal, face à importância ou sensibilidade do local.

Assim, considerando que as obras às margens do Rio Jaguaribe são destinadas à regulamentação fundiária de interesse social de assentamentos inseridos em área urbana de ocupação consolidada, bem como considerando que as ações contidas no Plano de Controle Ambiental (PCA) e no Projeto de Recuperação de Área Degradada (PRAD), apresentados e aprovados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente de João Pessoa (SEMAM) prevêem uma melhoria significativa do ambiente a ser intervido, inclusive com a recuperação da mata ciliar, e desde que seja respeitada a distância mínima de 15 (quinze) metros da margem do rio, como preconiza o art. 65, da Lei nº 12.651/2012, para o início das obras, opinamos que o empreendimento foi licenciado dentro das discricionalidades do Órgão Licenciador.

João Pessoa, 27 de agosto de 2014.

ALEXANDRE PARENTE DE LIMA
Analista Ambiental
Mat.: 1715513

RAIMUNDO DE AMORIM
Analista Ambiental
Mat.: 681722

RONILSON JOSÉ DA PAZ
Analista Ambiental
Mat.: 1339716

REGISTRO FOTOGRÁFICO

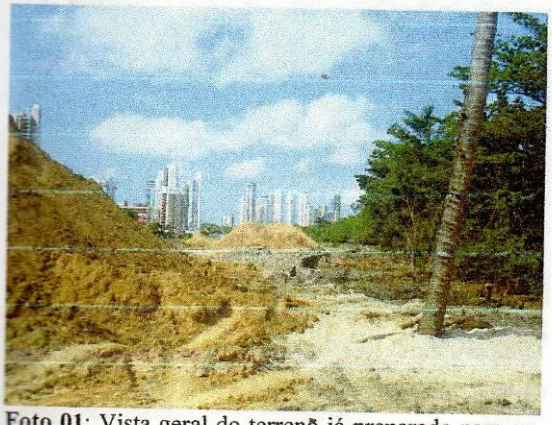


Foto 01: Vista geral do terrenõ já preparado para os servidores de terraplenagem. Em 06/08/2014.

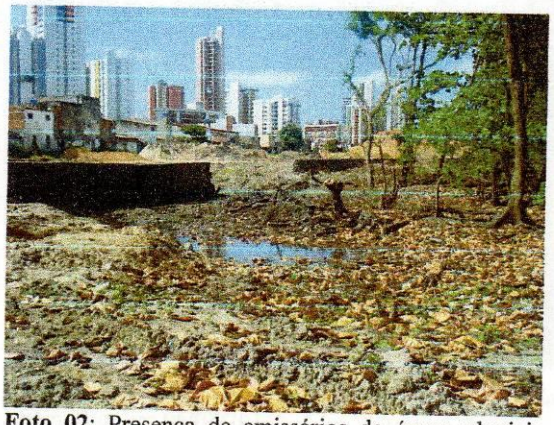


Foto 02: Presença de emissários de águas pluviais com lançamento clandestino de esgoto. Em 06/08/2014.

Foto 03: Medição da distância da margem do rio ao início das obras para área de preservação permanente. Em 06/08/2014.

Foto 04: Aspecto geral do terreno. Em 06/08/2014.

Foto 05: Aspecto da mata próximo ao rio Jaguaribe. Em 06/08/2014.

Foto 06: Presença de possilga na área do empreendimento. Em 06/08/2014.

Foto 07: Depósito de material reciclável na área do empreendimento. Em 06/08/2014.

Foto 08: Aspecto da mata ciliar próxima à avenida beira Rio. Em 06/08/2014.

Foto 09: Presença de resíduos de construção e demolição antigos na área do empreendimento. Em 06/08/2014.

Foto 10: Parte dos fundos das casas de ocupação irregular que serão desapropriadas. Em 06/08/2014.

Foto 11: Parte dos fundos das casas de ocupação irregular que serão desapropriadas. Em 06/08/2014.

Foto 12: Parte dos fundos das casas de ocupação irregular que serão desapropriadas. Em 06/08/2014.

Anexo G- Demarcação urbanística efetivada e registrada no município

CARLOS ULYSSES

SERVIÇO NOTARIAL DO 1º OFÍCIO E REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA ZONA SUL

TITULAR: Bel. Walter Ulysses de Carvalho

CERTIDÃO - Certifico a requerimento de parte interessada, conforme protocolo nº 723, que após as buscas nas Fichas deste Serviço Registral, delas verifiquei constar, que a matrícula nº 137252, contém o seguinte teor:

MATRÍCULA: 137252 FICHA: 1

Imóvel: Área de terras próprias, oriunda da Propriedade denominada Fazenda Socorro, situada no bairro Funcionários, nesta capital, possuindo os pontos UTM (Unidade Transversal de Mercator), indicados a seguir: Ao Norte dois segmentos com a Rua Desembargador João Santa Cruz de Oliveira, o primeiro medindo 32m48, partindo da coordenada UTM P23 (x=292.005,792; y=9.205.982,936) a coordenada UTM P1 (x=292.037,121; y=9.205.991,536) o segundo medindo 60m65 partindo do ponto de coordenada UTM P1 (x=292.037,121; y=9.205.991,536) a coordenada UTM P2 (x=292.096,706; y=9.205.980,172); Ao Leste são cinco segmentos com as Ruas Edi Fragoso de Albuquerque e Rua Expedito Belmiro dos Santos, o primeiro medindo 136m81, partindo do ponto de coordenada UTM P2 (x=292.096,706; y=9.205.980,172), a coordenada UTM P3 (x=292.091,061; y=9.205.843,47I) o segundo medindo 15m63 partindo da coordenada UTM P3 (x=292.091,061; y=9.205.843,471) a coordenada UTM P4 (x=292.104,692; y=9.205.835,815), o terceiro medindo 199m75, partindo do ponto de coordenada UTM P4 (x=292.104,692; y=9.205.835,815) a coordenada UTM P5 (x=292.097,935; y=9.205.636,171), o quarto medindo 35m51, partindo da coordenada UTM P5 (x=292.097,935; y=9.205.636,171) a coordenada UTM P6 (x=292.133,326; y=9.205.633,183) e quinto medindo 192m26, partindo da coordenada UTM P6 (x=292.133,326; y=9.205.633,183) a coordenada UTM P7 (x=292.121,123; y=9.205.441,301); Ao Sul um segmento com a Rua Laudina da Cunha Santos medindo 202m76, partindo do ponto de coordenada UTM P7 (x=292.121,123; y=9.205.441,301) a coordenada UTM P8 (x=291.918,563; y=9.205.540,349); A Oeste são quinze segmentos com as Ruas Mec. Manoel Morais de Carvalho, Rua Desportista Adalberto Ferreira e Rua João Siqueira Figueira, o primeiro medindo 103m22, partindo do ponto de coordenada UTM P8 (x=291.918,563; y=9.205.540,349) a coordenada UTM P9 (x=291.926,856; y=9.205.553,242), o segundo segmento medindo 48m15, partindo da coordenada UTM P9 (x=291.926,856; y=9.205.553,242) a coordenada UTM P10 (x=291.975,000; y=9.205.554,133), o terceiro segmento medindo 169m98, partindo da coordenada UTM P10 (x=291.975,000; y=9.205.554,133) a coordenada UTM P11 (x=291.986,749; y=9.205.723,707), o quarto medindo 20m15, partindo da coordenada UTM P11 (x=291.986,749; y=9.205.723,707) a coordenada UTM P12 (x=292.002,720; y=9.205.735,993), o quinto medindo 27m46, partindo da coordenada UTM P12 (x=292.002,720; y=9.205.735,993) a coordenada UTM 13 (x=292.015,866; y=9.205.760,102), o sexto medindo 14m54, partindo da coordenada UTM P13 (x=292.015,866; y=9.205.760,102) a coordenada UTM P14 (x=292.020,842: y=9.205.773,772), o sétimo segmento medindo 14m48, partindo da coordenada UTM P14 (x=292.020,842; y=9.205.773,772) a coordenada UTM P15 (x=292.022,071; y=9.205.788,207), o oitavo segmento medindo 14m45, partindo da coordenada UTM P15 (x=292.022,071; y=9.205.788,207) a coordenada UTM P16 (x=292.020,770; y=9.205.802,604), o nono medindo 08m68, partindo da coordenada UTM P16 (x=292.020,770; y=9.205.802,604) a coordenada UTM P17 (292.019,921; y=9.205.811,243), o décimo segmento medindo 16m90, partindo da UTM P17 (292.019,921; y=9.205.811,243) a coordenada UTM P18 (x=292.014,392; y=9.205.827,214), o décimo primeiro medindo 27m87, partindo da coordenada UTM P18 (x=292.014,392; y=9.205.827,214) a coordenada UTM P19 (x=291.996,250; y=9.205.848,375), o décimo segundo medindo 44m00, partindo da coordenada UTM P19 (x=291.996,250; y=9.205.848,375) a coordenada UTM P20 (x=291.970,470; y=9.205.884,036), o décimo terceiro medindo 39m09, partindo da coordenada UTM P20 (x=291.970,470; y=9.205.884,036) a coordenada UTM P21 (x=291.963,099; y=9.205.922,429), o décimo quarto medindo 36m84, partindo da coordenada UTM P21 (x=291.963,099; y=9.205.922,429) a coordenada UTM P22 (x=291.977,535; y=9.205.959,286).

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA,** pessoa jurídica de direito publico doravante denominada de PMJP, sediada a Rua Diógenes Chianca, nº 1777, Água Fria, nesta capital, inscrita no CNPJ do Ministério da Fazenda sob nº

1401513215800210222582731

CARLOS ULYSSES

SERVIÇO NOTARIAL DO 1º OFÍCIO E REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA ZONA SUL

TITULAR: Bel. Walter Ulysses de Carvalho

MATRÍCULA: 137252 FICHA: 1

08.778.326/0001-56.

Registro anterior: matricula nº 22.660.

AV-1 João Pessoa, 08/03/2013. De acordo com o que dispõe a LRP e a Lei Municipal nº 11.702/2009, conforme documentos apresentados, Ofício nº 02/2013 - DRF/SEMHAB/PMJP assinado por GEOVANNI FREIRE DOS SANTOS, Diretor de Regularização e Legalização Fundiária, datado de 27.02.2013 e Memorial Descritivo do Auto de Demarcação Urbanistica da Comunidade "Maria de Nazaré", procedo a abertura da presente matricula destinada à regularização do imóvel supra descrito e caracterizado, de propriedade da **PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA - PMJP**, acima qualificado(a). Dou fé. **O Oficial do Registro**

João Pessoa, 8 de março de 2013.

Oficial do Registro

Marcos Vinicius Farias Brito
Escrevente Substituto

1º OFÍCIO DE NOTAS TEL.: 3222-0393 JOÃO PESSOA PARAÍBA