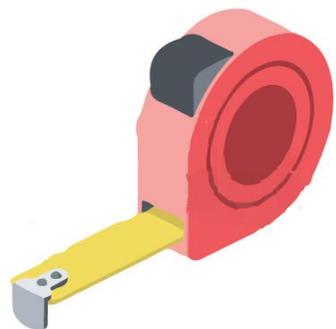


# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

um resultado da organização comunitária na Rua Benjamin da Silva





No período de setembro à novembro realizaremos o processo de medição de 30 casas na Rua Benjamin da Silva com o objetivo de fazer a **Regularização Fundiária** dos terrenos.

## Mas quem somos nós?

Somos uma equipe de três arquitetas. Nós fomos selecionadas em um edital público de projetos para Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social.



Essa seleção pública foi feita pelo **Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Ceará** que nos contratou para fazer a planta e memorial descritivo de 30 casas.



Fizemos uma parceria com o **Centro de Cidadania e Valorização Humana** que vai nos ceder espaço para trabalhar na comunidade



E com a **Defensoria Pública do Estado do Ceará**. Mais especificamente com o Núcleo de Habitação e Moradia que vai cuidar da parte jurídica do processo.



O Programa de Educação Tutorial **arqPET** vai fornecer materiais e equipamentos para otimizar os levantamentos.



Sim, mas como é esse projeto?



Nesse projeto, vamos **medir** 30 casas e seus terrenos. Depois que as arquitetas medirem vão desenhar a **planta do imóvel** e escrever um **memorial descritivo**.

Esses são alguns dos documentos técnicos necessários para dar entrada no processo do **PAPEL DA CASA**.

Quando inscrevemos esse projeto, nos comprometemos a fazer a medição de algumas casas na Nova Canudos.



Algumas integrantes da nossa equipe já trabalharam na comunidade e sabem como os moradores são organizados e conscientes dos seus direitos.

Foi nessa comunidade, que começou em 1993, onde surgiu a ideia de **tornar o Bom Jardim uma ZEIS** e que teve seu Plano Integrado de Regularização Fundiária aprovado recentemente.

A sua capacidade de organização comunitária também foi responsável por algumas conquistas ao longo dos anos de ocupação, como a **pavimentação de algumas vias** e, principalmente, a **chegada e permanência de um Posto de Saúde dentro de seus limites** (UBS Dr. Abner Cavalcante Brasil).

E tudo isso faz parte da luta de um direito fundamental garantido pela Constituição Federal:  
**O DIREITO À MORADIA**



O **Direito à Moradia** é bem abrangente e além da casa ele deve garantir condições adequadas de habitabilidade. Ele também deve garantir acesso à equipamentos públicos e à infraestrutura como saneamento, transporte público, água encanada e ruas acessíveis.

E para assegurar aos moradores a segurança de se manter naquele local, existe a Regularização Fundiária que tem como resultado o **papel da casa**.

A **Regularização Fundiária Plena** precisa de uma série de medidas e nós iremos executar as medidas jurídicas.



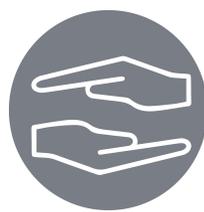
**JURÍDICAS**



**URBANÍSTICAS**



**AMBIENTAIS**



**SOCIAIS**



Ah, mas eu já tenho contrato de compra da casa. Não preciso do serviço de vocês.

Seu Carlos, o senhor provavelmente tem um **contrato de gaveta**, esse documento não tem registro no **Cartório de Registro de Imóveis**.

Ele tem validade entre o senhor e quem lhe vendeu o terreno mas não lhe assegura a **propriedade do terreno**.



Existe uma diferença entre **posse** e **propriedade**.

Propriedade é o direito assegurado de usar um determinado imóvel e

Posse é o próprio uso desse terreno.

## Para entender melhor

“Imagine um mercado público. O Mercado é de propriedade do Município, inclusive os boxes. O Município permite o uso dos boxes. O Sr. Zé vende peixe no mercado e usa um dos boxes. Ele tem a posse do box, mas a propriedade ainda é do Município. A própria Prefeitura usa um box para informações turísticas, nesse caso o município tem a posse e a propriedade do box. Então nem sempre quem tem a posse tem a propriedade e vice-versa.”



Cartilha de Regularização Fundiária (1ª edição),  
página 4, Habitafor

“É importante ter a **propriedade** do terreno para que os moradores fiquem **protegidos juridicamente** contra qualquer ameaça de qualquer pessoa ou até mesmo do poder público.”



Cartilha de Regularização Fundiária (1ª edição),  
página 7, Habitafor

A Regularização Fundiária também facilita o acesso a programas de financiamento habitacional para reforma da casa e empréstimos.





Entendi, e quanto eu tenho que pagar pra ter o papel da casa?

Seu Carlos, o Conselho de Arquitetura do Ceará está pagando pelo serviço de arquitetura e o Núcleo de Habitação e Moradia da Defensoria Pública do Estado vai encaminhar o processo jurídico e arcar com os custos cartoriais. Então, essas 30 casas não terão nenhum custo.



Como o projeto aprovado não consegue garantir técnicos suficientes para regularizar o assentamento inteiro, nós optamos por regularizar 30 casas na Rua Benjamin da Silva. Nós só podemos atender famílias que sigam os seguintes critérios:

- Morar na Rua Benjamin da Silva;
- Uso residencial ou misto;
- Morar na casa a mais de 5 anos (pediremos comprovação);
- Terreno de no máximo 250 metros quadrados;
- Terreno próprio (não pode ser emprestado ou alugado);
- Não possuir nenhum outro imóvel (rural ou urbano);
- Possuir renda familiar de até 3 salários mínimos.

Caso, mais de 30 famílias entrem em contato conosco durante o período de capacitação popular, serão priorizadas as famílias que seguirem os critérios abaixo:



- Famílias que participaram da ocupação inicial;
- Famílias chefiadas por mulheres;
- Famílias cuja propriedade seja em nome de maior de 60 anos;
- Famílias cadastradas no Bolsa Família;
- Famílias que tenham integrante que participou do processo do Plano Popular do Bom Jardim.



Por que vocês vão priorizar famílias chefiadas por mulheres?

Seu Carlos, a titularidade no nome da mulher garante que em caso de separação os filhos não fiquem desamparados e sem teto.

Além disso, mulheres chefes de família, geralmente são responsáveis, pela educação e criação dos filhos, pelo trabalho doméstico e o sustento da casa. Com esse acúmulo de funções e responsabilidades, nada mais justo que ela tenha segurança jurídica na sua casa.

A Lei Nacional 11.124/2005 indica que a titularidade dos imóveis concedidos pelo poder público seja preferencialmente no nome da mulher.



Que legal, meninas, me tirem só uma dúvida: se a gente fizer esse papel da casa vai ter que começar a pagar IPTU?



Dona Roberta, a cobrança de IPTU não tem ligação com a titularidade do imóvel, por exemplo, quando você aluga uma casa, paga o IPTU dela mesmo não tendo a propriedade daquele imóvel. Existem alguns critérios para ter isenção desse imposto.



### São critérios para a isenção do IPTU:

- O valor venal do imóvel (valor calculado pela prefeitura) deve ser inferior a R\$ 72.256,51;
- Não ter outro imóvel no município de Fortaleza;
- O imóvel deve ter uso residencial;

### Também são isentos de pagar IPTU:

- Aposentados e Pensionistas;
- Empregado Público Municipal;
- Pessoa com invalidez;
- Associação de Moradores;

Em resumo, se hoje você for isento de pagar o IPTU, vai seguir isento. Ter a escritura do seu terreno não vai mudar em nada a cobrança desse imposto.



E quando vocês vão começar?



Roberta, a gente está começando hoje o processo de cadastro físico com a capacitação dos moradores interessados, caso não consigamos falar com as 30 famílias hoje, retornaremos amanhã para concluir a capacitação.



Voltaremos na semana que vem para medir as casas e verificar a documentação, vocês devem providenciar os documentos necessários pois iremos precisar deles no momento da medição das casas



## Documentos Necessários:

- Documento da chefe de família, RG, CPF, Comprovante de Residência;
- Contato Pessoal: telefone (informar se wpp), e-mail e redes sociais (instagram e facebook);
- Se casado, documentos do cônjuge (se casado oficialmente) RG e CPF;
- Qualquer prova de residência a mais de 5 anos (compra de uma geladeira, NF, matrícula da escola, carteira do posto de saúde, conta de luz antiga);
- Declaração de hipossuficiência (forneceremos um modelo para ser preenchido).

Seguiremos fazendo as medições todas as quintas e sextas até acabarmos o levantamentos das 30 casas e o recolhimento da documentação dos respectivos titulares.



Então, se você não receber nossa visita semana que vem, aguarde que iremos nas semanas seguintes.



Quando terminarmos os levantamentos, vamos fazer os desenhos e encaminhar para a Defensoria Pública do Estado dar entrada no processo jurídico.



Devido a pandemia e COVID -19, serão tomadas algumas medidas de biosegurança de acordo com as orientações para a sua segurança e da sua família.



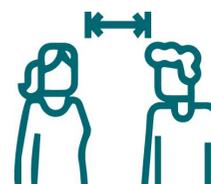
## medidas de biosegurança



Durante a medição das casas as técnicas usarão máscaras todo o tempo;



Antes de entrar na casa, farão a higienização do solado dos sapatos;



As técnicas irão manter o distanciamento físico dos moradores na medida de possível.

### referências:

Regularização Fundiária Plena. Referências conceituais.  
Manual da Regularização Fundiária Plena. Ministério das Cidades  
Cartilha de Regularização Fundiária (1ª Edição). Habitafor



Seguiremos fazendo as medições todas as quintas e sextas até acabarmos o levantamento das 30 casas e o recolhimento da documentação dos respectivos titulares.



Então, se você não receber nossa visita semana que vem, aguarde que iremos nas semanas seguintes. Quando terminarmos os levantamentos, vamos encaminhar para a Defensoria Pública do Estado dar entrada no processo jurídico.



## referências

Regularização Fundiária Plena. Referências conceituais.

Manual da Regularização Fundiária Plena.

Ministério das Cidades

Cartilha de Regularização Fundiária (1ª Edição).

Habitafor



## medidas de biosegurança

Devido a pandemia e COVID -19, serão tomadas algumas medidas de biosegurança de acordo com as orientações para a sua segurança e da sua família.

Durante a medição das casas as técnicas usarão máscaras todo o tempo;

Antes de entrar na casa, farão a higienização do solado dos sapatos;

As técnicas irão manter o distanciamento físico dos moradores na medida de possível.

