

**GOVERNO DO ESTADO DO
MARANHÃO**

**PREFEITURA DE CAMPESTRE
DO MARANHÃO**



2025

**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPESTRE DO MARANHÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA

PROGRAMA MINHA CASA LEGAL

**Projeto de Regularização Fundiária Urbana do Município de
Campestre do Maranhão (MA)**



ITERMA



JANEIRO
2025

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	4
2. CONTEXTO HISTÓRICO	5
3. DIAGNÓSTICO DO NÚCLEO URBANO	6
3.1 INFRAESTRUTURA URBANA	6
3.2 EQUIPAMENTOS URBANOS	7
3.3 SERVIÇOS ESSENCIAIS	7
3.4 PERFIL HABITACIONAL	7
3.5 PERFIL SOCIAL	8
4. PLANO DE METAS	9
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	11

1. INTRODUÇÃO

A questão habitacional no Brasil quase sempre se constitui como um entrave ao desenvolvimento urbano sustentável, seja pela carência de habitações ou da qualidade da moradia ou pela segurança jurídica institucional, no caso as questões burocráticas envolvendo posse, propriedade e uso do espaço habitado.

A Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017 se configura como um caminho para mitigar os problemas relativos à questão fundiária no país, haja vista que trata diretamente dos mecanismos legais para construção de políticas públicas no ambiente urbanizado. Para isso devem ser estabelecidos procedimentos que contribuam para o processo de Regularização Fundiária Urbana (REURB).

A REURB abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinados à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. Logo, esse conjunto de elementos sinaliza para condições mais justa de moradia.

Dentre os legitimados que podem requerer a REURB está o poder público municipal, que além da competência direta pela gestão pública de serviços essenciais e de infraestrutura, tem o dever de planejar e ordenar o seu território. Neste sentido, a lógica das condicionantes necessárias para incorporação dos núcleos informais (medidas urbanísticas, jurídicas e sociais) estaria viabilizadas pelo próprio poder público local.

Seguindo esta ordem o Município de Campestre do Maranhão, após o êxito no projeto de ordenamento territorial a partir do Programa Minha Casa Legal dá continuidade ao processo de regularização fundiária agora expandindo as atividades para toda a cidade.

2. CONTEXTO HISTÓRICO

A cidade de Campestre do Maranhão tem sua origem centrada no extrativismo vegetal a partir da comercialização da amêndoa do babaçu. O principal destino do produto era o mercado de Belém do Pará, cuja produção era escoada pelo rio Lajeado, riacho da Natividade e da Água Boa, afluentes do Rio Tocantins.

A ligação da região com a capital paraense se dava apenas pela comercialização do babaçu, cuja característica da vegetação densa e pouco explorada inviabilizava a instalação permanente de habitações.

Com a construção da rodovia Belém-Brasília, em meados da década de 50 e a chegada da motorização das embarcações e da própria expansão da rodovia, foram se consolidando as primeiras moradias no local. A função das moradias era de apoiar as ações da rodovia e sua construção, fortalecer o comércio de babaçu, inclusive atendendo a outros mercados e, hospedaria aos que se destinavam as capitais (Belém e São Luis).

O município de Campestre do Maranhão no dia 10 de novembro de 1994, então se desmembra de Porto Franco, pela lei estadual 6.147 do referido ano e passa a funcionar independente administrativamente. No entanto, este processo de gestão e desenvolvimento é considerado recente do ponto de vista do planejamento urbano.

Os 30 anos de institucionalização do município de Campestre ainda não foram suficientes para implementação do processo de ordenamento territorial e regularização fundiária. De forma que, as gestões anteriores replicavam modelos e processos de territorialização insustentáveis, acirrando os delicados problemas fundiários, quer seja no espaço rural ou no ambiente urbano.

3. DIAGNÓSTICO DO NÚCLEO URBANO

O diagnóstico prévio do núcleo urbano foi feito com base em visitas técnicas, imagens aéreas, e balanço das atividades realizadas pelo Programa Minha Casa Legal nos anos anteriores que foram devidamente acompanhadas pela Secretaria de Municipal de Meio Ambiente e Regularização Fundiária, de forma que avaliaram as condições de moradia e infraestrutura, além da presença de equipamentos públicos e serviços essenciais nos bairros.

O diagnóstico preliminar aponta para aproximadamente 3.500 habitações distribuídas em 13 bairros da cidade. Em consulta ao cartório da cidade, existem duas matrículas consideradas mãe dentro da área urbana do município. A Matrícula 007 compreende os bairros Alfredo Santos, Cabeceira Verde, Centro Oeste, São Raimundo e Torre. Dentro da Matrícula 006 estão os bairros Alto da Bela Vista, Alvorada, Centro Leste, Loteamento do Abel, Primavera, Santa Mônica, Vila das Palmeiras, Vila Macedo. Vale ressaltar que as entregas de títulos nas etapas anteriores do Programa foram voltadas para os bairros da Matrícula 007, e que nesta próxima fase deverá ser expandido para a Matrícula 006.

3.1 INFRAESTRUTURA URBANA

O diagnóstico de infraestrutura urbana apresenta em sua totalidade vias pavimentadas em asfalto, em bom estado de conservação. Há também vias com pavimentação em bloquete, especialmente em vias transversais. Essas vias possuem sarjeta, meio fio e sistema de drenagem.

Existem alguns desafios com relação à drenagem urbana, em especial na parte mais baixa da cidade e, em áreas próximas aos córregos que cortam a cidade. Importante pontuar que há uma declividade em alguns pontos que concentram o escoamento pluvial nessas ruas. Por conta disso, há pontos focais de erosão que estão sendo monitorados pela secretaria municipal. Nestes locais não há habitação e se existirem casos omissos estes não se enquadram no processo de REURB.

3.2 EQUIPAMENTOS URBANOS

O município registra 9 escolas em funcionamento. Nos níveis educacionais até o fundamental são de responsabilidade do poder público municipal e no ensino média a responsabilidade é do ente estadual.

Campestre do Maranhão registra 4 Unidades Básicas de Saúde (UBS) e um hospital municipal. Também conta com o apoio do serviço de atenção básica de saúde, que realiza as atividades preventivas de assistência junto à comunidade.

Há também um centro poliesportivo que dispõe de um ginásio, um campo, pista de atletismo e uma praça, localizada no bairro do Centro. Nas margens da rodovia BR-010 o município dispõe e mantém canteiros verdes e espaços para caminhada e corrida.

O município conta também com um CRAS e uma sede local do PROCON, que atendem a população em horários comerciais. Todos estes equipamentos se encontram em funcionamento junto com os órgãos e secretarias da prefeitura.

3.3 SERVIÇOS ESSENCIAIS

Como serviços essenciais encontram-se disponível estão o abastecimento de água potável presente e em boas condições em pelo menos 85% das residências. A coleta de resíduos sólidos que atende a totalidade da cidade. Há também os serviços de coleta de entulho e paisagismo para cuidar dos espaços verdes da cidade, bem como, o serviço de energia elétrica.

3.4 PERFIL HABITACIONAL

O perfil de núcleo urbano encontrado aponta para núcleo habitacional informal com quadras e poligonais bem definidas, o que indica certo nível de ordenamento, com a ausência de documentação formal de posse ou propriedade pelos moradores do local.

A maioria das casas tem como estrutura base a alvenaria, executada pelos próprios moradores, quase sempre sem acompanhamento técnico, principalmente nos bairros mais carentes como o Alfredo Santos. Também se identifica uma boa quantidade de habitações sem

reboco ou pintura externa e internamente. Este aspecto infere muito sobre a condição social nestes bairros.

Nota-se também, uma quantidade razoável de terrenos vazios e uma boa quantidade de imóveis à venda (com as mesmas características, na alvenaria cru). Isto implica em duas condições, uma de sazonalidade, pessoas que mudaram de cidade em busca de condição melhor de vida, ou na insegurança jurídico institucional de posse do próprio imóvel (acordos mal celebrados, intrigas familiares, herança).

3.5 PERFIL SOCIAL

A análise social dos habitantes indica que as famílias possuem renda média inferior a 2 (dois) salários mínimos, de forma que grande parte da população, a base econômica se apoia em programas sociais do governo federal. Também é possível identificar que o nível de escolaridade também é baixo, onde a maioria dos moradores cursou até o ensino fundamental e médio. O IDHM apresenta o indicador 0,652 considerado médio, porém muito distante do parâmetro tido como alto (0,800).

Em relação ao processo de REURB, em especial, o Social, notou-se uma quantidade razoável de pessoas analfabetas e sem conhecimento de causa acerca da regularização fundiária. Estas famílias geralmente não possuem nenhum documento de comprovação de posse anterior a entrevista social. Segundo alguns relatos colhidos pela própria secretária a posse dos terrenos onde moram estas famílias, foi feita por doação de fazendeiros de forma verbalizada, sem nenhum contrato ou termo registrado em cartório. Nesses casos, o tempo de moradia no local garantia a posse da terra por usucapião.

4. PLANO DE METAS

As metas relacionadas ao projeto de Regularização Fundiária no Município de Campestre do Maranhão são apresentadas conforme a tabela a seguir:

AÇÃO	QUANTIDADE	PRAZO
Executar o processo de audiência pública para Regularização Fundiária nos bairros ainda não regularizados que compreendem a Matrícula 006 da área urbana municipal.	6 Bairros	1 meses
Elaboração dos projetos de Regularização Urbana, Diagnósticos dos bairros, Elaboração dos Memoriais Descritivos e Cartografia por bairro	6 Bairros	3 meses
Diagnóstico socioeconômico com cadastro familiar e identificação de famílias aptas ao projeto de Regularização Urbana de Interesse Social	400 famílias	3 meses
Elaboração dos memoriais descritivos, cartografia dos lotes urbanos cadastrados na modalidade REURB-S.	400 famílias	4 meses
Apoio técnico e equipe especializada para fiscalizar e acompanhar processos de REURB-E em fluxo contínuo conforme demanda do município.	1 Engenheiro (o) 2 Auxiliar de Administrativo	12 meses
Entrega de CRF's ao cartório e finalização do projeto de Regularização Fundiária.	400 CRF's	2 meses

As condições de infraestrutura principalmente de pavimento, abastecimento e coleta de resíduos é considerada boa diante da realidade do bairro. Frente à tantos outros desafios da gestão municipal, algumas podem ser apontadas neste projeto, que podem ou não ser englobados no Programa Minha Casa Legal:

-
- Expansão da educação superior com a implantação de polos e universidades públicas/particulares;
 - Implantação e atendimento do esgotamento sanitário;
 - Regularização das condições fundiárias de todas as moradias;
 - Ordenamento Territorial e Planejamento de novas ruas, vielas, avenidas de perímetros habitados hoje e no futuro;
 - Ampliação do sistema de atendimento de saúde básica;
 - Implementação de transporte público regular;
 - Melhoria e ampliação da infraestrutura de drenagem e água pluvial;
 - Ampliação e implementação de outros espaços públicos e de convivência que preferencialmente tenham área verde e vegetação;
 - Manutenção regular dos riachos e córregos presentes no bairro.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este projeto busca ampliar a regularização fundiária mediante ao êxito do projeto Minha Casa Legal no Município de Campestre do Maranhão. O intuito da expansão do projeto é melhorar a condição de habitação tornando-a sustentável, de forma que se reduza a insegurança jurídica, dando aos moradores a condição de legítimos donos de um imóvel.

Acredita-se também no impacto do projeto na região Tocantina, onde esta iniciativa já conta com casos de sucesso, se expanda para outros municípios. Espera-se que novos frutos dessa proposta alcancem a qualidade de vida desta e de outras sociedades.