



ATA DE DEFESA

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO - ARQUITETURA E URBANISMO/ CPNV

Título: Regularização Fundiária Bairro Beira Rio Naviraí/MS	
Data da defesa: 06/11/2025	
Local: AUDITÓRIO - CPNV	Horário: 10:30h
Orientador (a): Prof. Dra. Geovana Geloni Parra	
Acadêmico (a): Fabricio Barbosa	
RGA: 2021.1704.025-7	

BANCA EXAMINADORA

	Membro	Titulação	Instituição
Presidente (Orientador)	Prof. Dra. Geovana Geloni Parra	Doutorado	Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS)
Avaliador UFMS	Prof. Dra. Mirandulina Maria Moreira Azevedo	Doutorado	Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS)
Avaliador Externo	Fernanda Corrêa	Mestre	Universidade Paulista (UNIP)

Após os procedimentos de apresentação oral, arguição e defesa, o(a) acadêmico(a) foi considerado(a):

(X) Aprovado(a) () Reprovado(a)

Terminada as considerações, a sessão foi dada por encerrada, sendo lavrada a presente ata, que segue assinada pela banca examinadora.

Naviraí (MS), 06 de Novembro de 2025

NOTA
MÁXIMA
NO MEC

UFMS
É 10!!!



Documento assinado eletronicamente por **Geovana Geloni Parra, Professora do Magistério Superior**, em 06/11/2025, às 18:55, conforme horário oficial de Mato Grosso do Sul, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

NOTA
MÁXIMA
NO MEC

UFMS
É 10!!!



Documento assinado eletronicamente por **Mirandulina Maria Moreira Azevedo, Professora do Magistério Superior**, em 06/11/2025, às 21:03, conforme horário oficial de Mato Grosso do Sul, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

NOTA
MÁXIMA
NO MEC

UFMS
É 10!!!



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDA CORRÊA, Usuário Externo**, em 07/11/2025, às 13:41, conforme horário oficial de Mato Grosso do Sul, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufms.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6023832** e o código CRC **CD2CD531**.

CAMPUS DE NAVIRAÍ

Rodovia MS 141, Km 04, Saída para Ivinhema Cx Postal 103

Fone: (67) 3409-3401

CEP 79950-000 - Naviraí - MS

Referência: Processo nº 23453.000309/2025-33

SEI nº 6023832

PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO NÚCLEO URBANO BEIRA-RIO DO MUNICÍPIO DE NAVIRAI-MS

Fabício Barbosa

Discente do Curso de Arquitetura e Urbanismo; Universidade Federal do Mato Grosso do Sul - UFMS; e-mail: fabicio.barbosa@ufms.br

RESUMO

A regularização fundiária é o processo que busca integrar assentamentos informais ao contexto urbano formal, garantindo a legalidade das ocupações e promovendo melhorias na condição de vida das populações envolvidas. No Brasil, a regularização fundiária desempenha um papel crucial na efetivação do direito à cidade, articulando-se com medidas de urbanização e políticas públicas voltadas à melhoria de infraestrutura e serviços urbanos em assentamentos precários. Sendo assim, esse trabalho teve como objetivo desenvolver um projeto de regularização fundiária para a região denominada Beira-Rio da cidade de Navirai. Para tanto, a metodologia utilizada inclui revisão bibliográfica, estudos de casos, aplicação de questionários estruturados direcionados à percepção da população sobre a importância e os desafios da regularização fundiária e o desenvolvimento de tal projeto. Os resultados apontam para a necessidade de uma abordagem integrada, que combine políticas públicas eficazes, participação comunitária e estratégias urbanísticas sustentáveis, promovendo cidades mais inclusivas e justas.

Palavras-Chave: Regularização Fundiária, Habitação de Interesse Social, Planejamento Urbano.

ABSTRACT

Land regularization is the process that seeks to integrate informal settlements into the formal urban context, ensuring the legality of occupations and promoting improvements in the living conditions of the populations involved. In Brazil, land regularization plays a crucial role in the realization of the right to the city, articulating with urbanization measures and public policies aimed at improving infrastructure and urban services in precarious settlements. Therefore, this study aimed to develop a land regularization project for the region called Beira-Rio in the city of Navirai. To this end, the methodology used includes a literature review, case studies, application of structured questionnaires aimed at the population's perception of the importance and challenges of land regularization and the development of such a project. The results point to the need for an integrated approach that combines effective public policies, community participation and sustainable urban strategies, promoting more inclusive and fair cities.

Keywords: Land Regularization, Social Housing, Urban Planning.

1. Introdução

A regularização fundiária é o processo que busca integrar assentamentos informais ao contexto urbano formal, garantindo a legalidade das ocupações e promovendo melhorias na condição de vida das populações envolvidas. Segundo Fernandes (2003), essa prática não se limita à transferência de títulos de propriedade, mas também implica políticas que garantam o direito à moradia e a integração socioespacial, contribuindo para a inclusão urbana e a redução da desigualdade. Alfonsin e Fernandes (2003) destacam que, no Brasil, a regularização fundiária desempenha um papel crucial na efetivação do direito à cidade, articulando-se com medidas de urbanização e políticas públicas voltadas à melhoria de infraestrutura e serviços urbanos em assentamentos precários.

Historicamente, a ocupação urbana no Brasil reflete a desigualdade fundiária herdada do período colonial, marcada pela concentração de terras e pela ausência de planejamento urbano. Durante o século XX, o intenso êxodo rural e a urbanização acelerada resultaram na formação de favelas e loteamentos irregulares, muitas vezes à margem da legalidade.

Dessa forma, as políticas públicas buscaram melhorias, mais recentemente, a Lei nº 13.465/2017, por exemplo, ampliou os mecanismos de regularização fundiária urbana e rural, simplificando procedimentos e oferecendo maior segurança jurídica às famílias em ocupações irregulares. Essa lei integrou práticas de regularização às políticas de desenvolvimento urbano, consolidando um marco na luta contra a informalidade (BRASIL, 2017).

Além disso, iniciativas como o Programa Nacional de Regularização Fundiária (PNRF) buscam implementar ações tanto em áreas urbanas quanto rurais. No entanto, a eficácia dessas políticas varia em função das especificidades técnicas, financeiras e institucionais dos governos locais.

Apesar dos avanços, as políticas de regularização fundiária no Brasil ainda enfrentam desafios significativos. A insuficiência de recursos, a fragmentação institucional e a resistência de interesses específicos em manter a informalidade dificultam a implementação dessas políticas. Além disso, muitas vezes, as ações não acompanham o ritmo do crescimento urbano desordenado, perpetuando desigualdades e comprometendo a plena integração socioespacial das populações vulneráveis (FREITAS, 2018; MARTINS, 2002).

Sendo assim, a pesquisa aqui realizada buscou analisar o contexto histórico e legal relacionado ao tema, destacando avanços significativos, que estabelecem mecanismos para a segurança jurídica da posse e inclusão socioespacial. O estudo discute ainda os impactos sociais, técnicos e urbanísticos da regularização, enfatizando sua relevância para a redução de desigualdades e melhoria das condições de vida. Por fim, salienta-se que a metodologia utilizada inclui revisão bibliográfica, estudos de casos, aplicação de questionários estruturados, direcionados à percepção da população sobre a importância e os desafios da

regularização fundiária e o desenvolvimento de um projeto de regularização fundiária urbana do núcleo urbano denominado Beira Rio – encravado na Matrícula 33.781 de propriedade do Município de Naviraí-MS.

2. Justificativa

A escolha do tema é motivada pela relevância da regularização fundiária como ferramenta para reduzir desigualdades sociais, garantir o direito à moradia e promover cidadania plena. Em um cenário marcado por profundas desigualdades históricas e sociais, a regularização fundiária assume um papel central ao proporcionar segurança jurídica da posse e incluir populações vulneráveis nas políticas públicas e nos serviços urbanos essenciais. Essas ações contribuem diretamente para a melhoria da infraestrutura urbana e para a inclusão social.

O tema se insere em um contexto de crescimento desordenado das cidades, caracterizado pela expansão de ocupações irregulares, frequentemente desprovidas de condições básicas de habitabilidade. Essas áreas refletem não apenas uma falha na gestão urbana, mas também uma exclusão socioeconômica histórica. Nesse sentido, estudar a regularização fundiária é essencial para propor soluções que equilibrem sustentabilidade ambiental, eficiência técnica e justiça social.

A relevância desta pesquisa está em sua capacidade de contribuir para o avanço do conhecimento sobre regularização fundiária e de propor abordagens inovadoras para enfrentar desafios contemporâneos da urbanização. Os resultados esperados possuem potencial para aplicação direta em políticas públicas e no planejamento urbano, beneficiando gestores, formuladores de políticas e, sobretudo, as comunidades envolvidas. Além disso, a pesquisa oferece uma oportunidade de explorar novas perspectivas sobre o tema, abordando-o como um pilar estratégico para a construção de cidades mais justas e inclusivas.

A escolha do bairro Beira Rio como foco deste estudo decorre da observação direta de sua realidade urbana, durante visitas de campo realizadas em abril de 2025. O local, embora densamente ocupado, apresenta evidentes lacunas de infraestrutura, como ausência de drenagem eficiente, vias não pavimentadas e indefinição sobre os limites legais dos lotes. Essa situação afeta diretamente o cotidiano dos moradores e evidencia a urgência de medidas que garantam o direito à cidade. Ao trabalhar com esse território, a pesquisa pretende construir uma proposta realista de regularização fundiária que respeite a dinâmica local e ofereça soluções viáveis, com base na REURB e nos princípios da justiça socioespacial.

Figura 01: MAPAS DO PERIMETRO DO BAIRRO BEIRA RIO

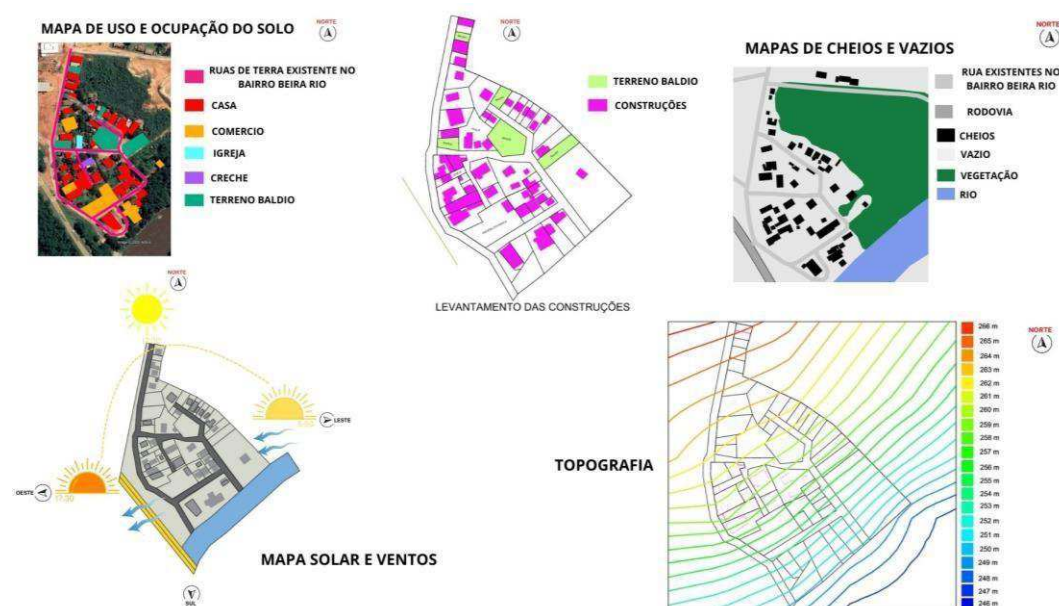


Fonte: Foto do autor(2025).

3. Objetivos

O presente trabalho tem como objetivo principal propor diretrizes para um projeto de regularização fundiária na região do bairro Beira Rio, localizado no município de Naviraí-MS. A proposta busca garantir não apenas a segurança jurídica da posse aos moradores, mas também promover melhorias concretas na qualidade de vida da população local, com a transformação da área em um bairro urbanizado, digno e integrado ao tecido urbano da cidade. A partir do diagnóstico da realidade atual, pretende-se analisar as carências em infraestrutura, acessibilidade e serviços públicos, como saúde, lazer e áreas de convivência. Entre as intervenções propostas estão a reestruturação das ruas com pavimentação e calçadas adequadas, além da ocupação de terrenos vazios para a criação de espaços públicos, como praças, uma Unidade de Pronto Atendimento (UPA) e um posto de saúde. O projeto visa oferecer à população local acesso aos serviços básicos, à moradia adequada e ao espaço urbano planejado, promovendo inclusão social e desenvolvimento urbano sustentável.

Figura 02: MAPAS



Fonte: Foto do autor(2025).

4. Referencial Teórico

4.1 Histórico e Contexto Legal da Regularização Fundiária no Brasil

No Brasil, as políticas habitacionais emergiram a partir dos anos 1960, como o Banco Nacional de Habitação (BNH), criado em 1964, que priorizou a construção de moradias, mas teve impacto limitado nos assentamentos irregulares. Após isso, a Constituição Federal de 1988 foi um marco ao introduzir o conceito de função social da propriedade (artigos 182 e 183), considerando o direito à moradia como direito social. Esses dispositivos consolidaram uma base para a regularização fundiária ao integrar áreas informais ao tecido urbano e garantir a segurança jurídica às populações vulneráveis (BRASIL, 1988).

Então, com a criação do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), houve avanços significativos. Esse instrumento regulamenta os princípios constitucionais, promovendo o uso de ferramentas como o usucapião especial urbana e a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) para regularizar assentamentos informais. O Estatuto também implementou mecanismos participativos, como o Plano Diretor, essenciais para orientar o desenvolvimento urbano com justiça social (ALFONSIN; FERNANDES, 2003).

Além disso, entre os programas governamentais, destaca-se o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instituído pela Lei nº 11.977/2009, que além de construir habitações para famílias de baixa renda, incluiu ações voltadas à regularização fundiária. Entretanto, o (PMCMV) recebeu críticas por priorizar interesses do mercado imobiliário, resultando em

empreendimentos localizados em áreas periféricas e desprovidas de infraestrutura adequada, perpetuando a segregação socioespacial (BARCELLOS, 2019).

Por fim, outro programa relevante foi o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), lançado em 2007, que destinou recursos significativos para a urbanização de favelas, com foco em saneamento básico, melhoria de infraestrutura e regularização fundiária. Mas, apesar de seu impacto positivo, o PAC enfrentou desafios administrativos, atrasos nas obras e dificuldades de gestão por parte dos governos locais (ROLNIK, 2015).

4.2 Impacto Social da Regularização de Habitações

A regularização de habitações de interesse social tem um impacto significativo na vida de milhões de brasileiros, especialmente daqueles que vivem em condições de vulnerabilidade. A população residente em áreas irregulares frequentemente enfrenta dificuldades no acesso a serviços básicos, como saneamento, educação e saúde, além de viver em espaços que não atendem aos requisitos mínimos de segurança habitacional. A formalização dessas áreas proporciona uma melhoria expressiva na qualidade de vida, ao garantir a segurança jurídica da posse e permitir a inclusão dessas comunidades nas políticas públicas (FREITAS, 2018; BARCELLOS, 2019).

A regularização fundiária contribui diretamente para a melhoria das condições de vida nas comunidades, pois facilita o acesso a serviços básicos como água potável, saneamento básico, energia elétrica e transporte público. Segundo Rolnik (2015), “a inclusão desses serviços melhora não apenas a qualidade de vida dos moradores, mas também reduz os riscos de doenças associadas à falta de saneamento e à precariedade habitacional”. A conexão formal aos serviços públicos garante maior dignidade às famílias, além de possibilitar uma vida mais saudável e produtiva.

Outro aspecto essencial é a segurança da posse, que oferece estabilidade às famílias ao eliminar o risco de remoção forçada e ao permitir que os moradores invistam em suas propriedades com maior confiança. Fernandes (2003) destaca que “a segurança da posse não apenas estabiliza as condições familiares, mas também serve como um catalisador para a integração socioeconômica, ao permitir que os imóveis sejam usados como garantias para crédito e investimentos”.

Além disso, a regularização aumenta o valor das propriedades, gerando impactos positivos na economia local. A valorização imobiliária decorrente da formalização das áreas estimula o comércio, atrai novos investimentos e fortalece o mercado habitacional formal. Essa transformação também promove a inclusão das comunidades no circuito econômico urbano, reduzindo desigualdades históricas (BARCELLOS, 2019).

A participação ativa da comunidade no processo de regularização é outro fator crucial. Segundo Alfonsin e Fernandes (2003), “o envolvimento dos moradores nas decisões relativas à urbanização e regularização fortalece o senso de pertencimento e empoderamento, promovendo a coesão social e estimulando a organização coletiva”. Essa participação contribui para a sustentabilidade das intervenções realizadas, garantindo que as melhorias urbanísticas e sociais atendam efetivamente às necessidades locais.

Por fim, a regularização fundiária também desempenha um papel relevante na redução de conflitos fundiários e da violência nas comunidades. A formalização das propriedades reduz disputas por terras e ocupações irregulares, promovendo maior estabilidade social. Estudos indicam que a regularização tem potencial para transformar áreas de alta vulnerabilidade em espaços mais seguros e organizados, impactando positivamente as relações comunitárias (ROLNIK, 2015; FREITAS, 2018).

4.3 O papel do Estado e dos Governos

O papel do Estado na regularização fundiária é crucial para a construção de cidades mais inclusivas e justas. Como agente promotor da justiça social e do direito à moradia, o Estado tem a responsabilidade de criar condições para que todos os cidadãos tenham acesso a um espaço urbano digno. Essa missão está diretamente vinculada à função social da propriedade, estabelecida na Constituição Federal de 1988, que obriga o uso da terra em benefício do bem coletivo, promovendo o desenvolvimento sustentável e a redução das desigualdades socioespaciais (BRASIL, 1988).

A elaboração de políticas públicas voltadas à regularização fundiária é uma das principais ferramentas do governo para enfrentar o déficit habitacional e a precariedade em assentamentos informais. O governo federal lidera esse processo por meio de iniciativas como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que além de fomentar a construção de moradias populares, também promoveu a regularização de áreas já ocupadas. Da mesma forma, o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) destinou recursos significativos para a urbanização de favelas e melhoria de infraestrutura. Essas políticas são frequentemente pautadas por diagnósticos técnicos e estudos das realidades locais, com o objetivo de atender às necessidades específicas de cada território (BARCELLOS, 2019; FREITAS, 2018).

A legislação e a normatização desempenham papel fundamental na efetividade das políticas de regularização fundiária. Instrumentos como o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e a (Lei nº 13.465/2017) fornecem bases legais para que os gestores públicos atuem na regularização de áreas ocupadas, garantindo segurança jurídica e promovendo inclusão social. Esses marcos legais também introduzem ferramentas inovadoras, como o

usucapião especial urbano e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que visam integrar áreas informais ao planejamento urbano formal, promovendo a justiça habitacional (ROLNIK, 2015).

A participação da sociedade civil no processo de regularização fundiária é essencial para garantir que as políticas sejam inclusivas e efetivas. O Estado pode fomentar essa participação por meio de consultas públicas, audiências e conselhos locais, permitindo às comunidades expressar suas demandas e propor soluções. Movimentos sociais e organizações comunitárias têm desempenhado papel central na mobilização popular, pressionando o poder público a adotar políticas mais participativas e adaptadas às realidades locais (LUFT, 2014). Essa colaboração fortalece a implementação das políticas, promovendo maior transparência e legitimidade no processo de regularização.

Apesar disso, a implementação das políticas de regularização fundiária enfrenta diversos desafios. Entre as principais barreiras estão a falta de recursos financeiros e técnicos, a burocracia excessiva e a fragmentação das responsabilidades entre as esferas de governo. Disputas fundiárias e interesses econômicos também dificultam a regularização, especialmente em áreas de alta valorização imobiliária. A ausência de uma coordenação eficaz entre os níveis federal, estadual e municipal compromete a execução das políticas, dificultando a concretização do direito à moradia digna (ROLNIK, 2015; FREITAS, 2018).

Portanto, a colaboração entre o governo e a sociedade civil, associada a um marco jurídico robusto e a políticas públicas bem elaboradas, é essencial para superar esses desafios. Somente com um esforço conjunto entre Estado e comunidade será possível avançar na regularização fundiária e garantir cidades mais justas e sustentáveis.

4.4 Desafios Técnicos Urbanísticos

A regularização fundiária enfrenta diversos desafios técnicos e urbanísticos, especialmente em áreas ocupadas de maneira irregular. Muitas dessas regiões carecem de infraestrutura básica, como saneamento, pavimentação e redes de energia elétrica. Além disso, os assentamentos informais frequentemente se localizam em terrenos de difícil regularização, como zonas de risco geológico ou áreas ambientais protegidas, o que demanda soluções inovadoras que respeitem tanto as necessidades dos moradores quanto os requisitos legais (LUFT, 2014). Essa complexidade exige um planejamento urbano que não considere apenas a legalização das áreas, mas também a criação de bairros sustentáveis que proporcionem qualidade de vida.

A ausência de planejamento urbano adequado ao longo das décadas contribuiu para a formação de áreas urbanas desordenadas, dificultando a implementação de políticas públicas

de regularização e urbanização (FREITAS, 2018). Integrar áreas irregulares ao planejamento urbano existente é uma tarefa complexa que exige ajustes no uso do solo, adaptação de planos diretores e ações coordenadas entre as esferas de governo. Muitas vezes, essas áreas não seguem os parâmetros urbanísticos necessários para sua inserção formal, o que exige esforços adicionais de requalificação e adequação ao tecido urbano.

Outro ponto crítico é a infraestrutura deficiente. A ausência de serviços básicos, como redes de abastecimento de água, esgoto, pavimentação e iluminação pública, compromete diretamente a qualidade de vida dos moradores e aumenta a vulnerabilidade social nas áreas ocupadas. De acordo com Santoro e Rolnik (2020), “a melhoria da infraestrutura é uma etapa essencial na regularização, pois garante dignidade e segurança aos moradores, além de contribuir para a inclusão dessas áreas no espaço urbano formal”. Entretanto, limitações orçamentárias e escassez de recursos técnicos em prefeituras dificultam a execução dessas obras essenciais.

Questões relacionadas à acessibilidade e mobilidade urbana também representam desafios significativos. Muitos assentamentos informais estão localizados em áreas periféricas, afastadas dos centros urbanos e com acesso limitado ao transporte público. Luft (2014) ressalta que “a regularização fundiária deve incluir soluções de mobilidade que integrem essas comunidades ao sistema de transporte público, promovendo maior inclusão socioespacial”.

A falta de integração entre políticas urbanas e habitacionais frequentemente resulta em soluções paliativas que não abordam as causas estruturais do déficit habitacional. A eficácia das iniciativas de regularização depende, portanto, de uma abordagem holística que considere não apenas a legalização das posses, mas também o desenvolvimento sustentável e a inclusão social nas áreas urbanas (LUFT, 2014).

No entanto, apesar dos desafios, considera-se que a regularização fundiária representa uma oportunidade para transformar áreas vulneráveis em bairros organizados, integrados e habitáveis. Superar essas barreiras exige esforços coordenados, planejamento eficiente e investimentos significativos em infraestrutura e serviços básicos, sempre com o objetivo de proporcionar maior dignidade e qualidade de vida aos moradores dessas áreas.

4.5 Diretrizes Arquitetônicas e Urbanísticas Para Regularização

A regularização fundiária exige a adoção de diretrizes arquitetônicas e urbanísticas que garantam a habitabilidade e a sustentabilidade dos projetos. É essencial que essas diretrizes priorizem a sustentabilidade ambiental, o conforto térmico e a adoção de estratégias bioclimáticas que promovam o uso eficiente de recursos naturais, como energia solar e o

reaproveitamento de água da chuva. Esses princípios visam não apenas a legalização dos espaços, mas também a transformação das áreas em ambientes seguros e confortáveis para os moradores (FREITAS, 2018).

Os projetos de regularização devem incluir a criação de espaços públicos de qualidade, como áreas de lazer, praças e parques, que favoreçam a convivência comunitária e a inclusão social. Esses espaços são fundamentais para promover o bem-estar coletivo e fortalecer os laços comunitários. Santoro e Rolnik (2020) afirmam que “os espaços públicos bem projetados contribuem para a criação de ambientes urbanos mais democráticos e inclusivos, onde os moradores possam interagir e se apropriar do espaço”. A requalificação desses espaços deve ser conduzida de maneira participativa, envolvendo os moradores no processo de planejamento e execução das obras. Essa abordagem não apenas promove um sentimento de pertencimento, mas também assegura que as soluções atendam às reais necessidades da comunidade (SANTORO; ROLNIK, 2020).

Os princípios de acessibilidade também são essenciais para garantir que as habitações e os espaços urbanos sejam inclusivos, atendendo às necessidades de todas as pessoas, incluindo aquelas com deficiência. Freitas (2018) destaca que “a inclusão de diretrizes de acessibilidade nos projetos de regularização é uma obrigação que reflete o compromisso com a equidade social e a promoção de direitos para todos os cidadãos”. Medidas como rampas de acesso, pisos táteis e calçadas adaptadas são indispensáveis para eliminar barreiras arquitetônicas e permitir o uso universal dos espaços.

Outro aspecto importante é a flexibilidade e adaptabilidade das habitações. Projetar unidades habitacionais que possam ser ampliadas ou modificadas ao longo do tempo permite que os moradores ajustem suas casas às mudanças em suas condições de vida. Barcellos (2019) observa que “a flexibilidade nos projetos habitacionais é crucial para garantir que as moradias continuem a atender às demandas das famílias ao longo dos anos, promovendo maior funcionalidade e sustentabilidade”.

Além disso, seguir normas técnicas e regulamentações locais durante o processo de regularização é essencial. Freitas (2018) afirma que “o atendimento a regulamentações urbanísticas não é apenas uma exigência legal, mas também uma garantia de que os projetos estarão alinhados com padrões de qualidade e sustentabilidade, reduzindo os riscos de falhas futuras”.

A regularização fundiária deve ser entendida como uma oportunidade para melhorar as condições urbanas e fomentar a inclusão social, e não apenas como um processo de legalização da posse da terra. O desenvolvimento de diretrizes que integrem aspectos técnicos, sociais e ambientais é fundamental para a criação de ambientes urbanos que

promovam a qualidade de vida e a sustentabilidade, garantindo que as futuras gerações tenham acesso a moradias dignas e espaços públicos adequados (BARCELLOS, 2019).

4.6 Habitações em Processo de Regularização

O planejamento das habitações em áreas de regularização fundiária é um processo complexo que envolve diversas etapas, desde o pré-dimensionamento dos espaços até o planejamento de ampliações futuras. Muitas das moradias nessas áreas foram construídas de forma precária e sem orientação técnica, resultando em problemas de infraestrutura e segurança (LUFT, 2014). Portanto, a regularização deve garantir não apenas a legalização das propriedades, mas também a segurança estrutural e a habitabilidade das construções, respeitando as normas técnicas de construção e os parâmetros urbanísticos vigentes.

As habitações em processo de regularização podem ser classificadas em diferentes tipos, como favelas, loteamentos irregulares, cortiços e ocupações espontâneas. Cada tipo de habitação requer abordagens específicas para a regularização, considerando as particularidades locais e as demandas dos moradores (FREITAS, 2018).

Outro aspecto crucial é o estabelecimento de critérios de regularização. Esses critérios incluem a comprovação de ocupação consolidada, o cumprimento de normas ambientais e urbanísticas e a adequação das construções às condições mínimas de habitabilidade e segurança. Santoro e Rolnik (2020) afirmam que “as políticas de regularização precisam atender tanto à legalização da posse quanto à melhoria das condições físicas e sociais das áreas regularizadas”.

A regularização habitacional também tem impactos sociais significativos, como a segurança jurídica da posse e a valorização imobiliária. Portanto, a regularização promove inclusão social ao integrar áreas informais ao tecido urbano formal (FREITAS, 2018).

5. Metodologia

Inicialmente, o tipo de estudo realizado foi uma pesquisa bibliográfica. Segundo Gil (1999), este tipo de pesquisa é feita com materiais já elaborados, utilizando principalmente de artigos científicos e livros. Entre suas vantagens percebe-se que esta possibilita cobrir uma amplitude de fenômenos que dificilmente se poderia pesquisar diretamente. O que se mostra muito vantajoso quando o que se busca descobrir na pesquisa necessita de dados muito dispersos pelo espaço. Utilizou-se também de estudos de casos, que se caracteriza como o estudo profundo de um objeto, de maneira a permitir amplo e detalhado conhecimento sobre o mesmo, o que seria praticamente impossível através de outros métodos de investigação (PEREIRA; GODOY e TERÇARIOL, 2008).

Além disso, a pesquisa utilizou questionários estruturados como ferramenta de coleta de dados, elaborados de forma a explorar os aspectos mais relevantes do tema e proporcionar informações que embasem diretrizes projetuais e recomendações para políticas públicas. O questionário foi estruturado em formato misto, predominando perguntas fechadas, que permitiram análises quantitativas, complementadas por perguntas abertas para capturar respostas detalhadas e contextuais.

Foram abordados três eixos principais: perfil dos respondentes, com questões sobre informações demográficas e sociais; percepção sobre a regularização fundiária, investigando a importância atribuída ao tema, os desafios enfrentados e os impactos esperados; e condições de infraestrutura, avaliando a qualidade dos serviços e equipamentos urbanos nas áreas habitadas. As perguntas foram formuladas com clareza e objetividade, evitando ambiguidades e garantindo a compreensão por parte dos respondentes.

A aplicação do questionário foi realizada através da plataforma Google Forms, escolhida por sua acessibilidade e praticidade, tanto para o pesquisador quanto para os participantes. Antes de iniciar a coleta de dados, foi apresentado aos participantes um termo de consentimento livre e informado, assegurando sua ciência e concordância em participar da pesquisa de forma ética e voluntária.

O público-alvo foi composto por moradores de áreas urbanas com histórico de ocupações informais, o que garantiu que os dados coletados refletissem as percepções e experiências de populações diretamente impactadas pelo tema. A coleta de dados ocorreu durante 15 dias, totalizando 49 respostas válidas. As informações obtidas foram tabuladas e analisadas. Esses dados serão apresentados ao longo do trabalho, acompanhados de análises críticas que contextualizam as respostas, identificam tendências e oferecem subsídios para a formulação de soluções integradas.

A abordagem metodológica adotada assegura que os resultados reflitam de forma precisa a realidade dos respondentes, contribuindo para o entendimento aprofundado das necessidades e desafios relacionados à regularização fundiária. Esse rigor metodológico foi essencial para que as conclusões geradas tenham aplicabilidade prática e relevância social, atendendo aos objetivos propostos pelo estudo.

Por fim, foi desenvolvido um projeto de regularização fundiária, envolvendo a prestação de serviços técnico-profissionais via contratação de empresa especializada na área de engenharia, compreendendo levantamento georreferenciado, desenvolvimento de plantas e memoriais descritivos e demais projetos (urbanísticos e ambientais) abrangidos pela Lei Federal 13.465/2017 para a Regularização Fundiária Urbana de até 70 (setenta) lotes no núcleo Beira Rio - Naviraí, MS.

Figura 04: Levantamento Fotográfico do Bairro Beira Rio



Foi realizada uma pesquisa por meio de questionário com a população de Naviraí-MS, com o objetivo de compreender a percepção dos moradores sobre moradia, infraestrutura,

conhecimento acerca da regularização fundiária e as principais necessidades em relação ao território.

A pesquisa revelou que 61,2% dos respondentes conhecem o conceito de habitação de interesse social, enquanto 38,8% disseram não conhecer. Esse resultado demonstra que, apesar da relevância do tema, ainda há uma parcela significativa da população que carece de informações sobre o assunto. Essa lacuna indica a necessidade de campanhas educativas que disseminem o conceito e sua importância, bem como a realização de workshops e palestras em parceria com instituições de ensino para ampliar o conhecimento sobre habitação de interesse social.

Outros resultados encontrados foi que a grande maioria dos respondentes (93,9%) considera a regularização fundiária um tema muito importante, enquanto apenas 6,1% a classificaram como pouco importante. Esse dado reforça que a regularização fundiária é uma prioridade para a comunidade e deve ser tratada como tal nas políticas públicas. É essencial desenvolver programas que articulem esse processo com melhorias urbanísticas, atendendo às necessidades locais e promovendo qualidade de vida.

Cerca de 30,6% dos participantes relataram ter enfrentado problemas relacionados à regularização de suas moradias, enquanto 69,4% afirmaram não ter passado por essas dificuldades. Isso destaca a necessidade de programas que ofereçam assistência jurídica gratuita e de processos menos burocráticos, visando apoiar quem enfrenta barreiras na busca por segurança jurídica de suas habitações.

Entre as dificuldades apontadas, a falta de informações (38,8%) e a burocracia (36,7%) foram os problemas mais citados, seguidos pela falta de apoio do governo (18,4%) e os custos elevados (6,1%). Esses resultados mostram a necessidade de simplificar os processos de regularização fundiária, criar programas informativos acessíveis e subsidiar custos para tornar a regularização viável para todas as famílias.

A esmagadora maioria dos respondentes (93,9%) afirmou nunca ter participado de um processo de regularização fundiária. Esse resultado reflete o baixo alcance dos programas existentes, destacando a importância de expandir essas iniciativas para abranger mais beneficiários e de melhorar a comunicação direta com as comunidades para aumentar a adesão.

Quase todos os respondentes (98%) consideram que suas habitações oferecem condições dignas, com apenas 2% relatando o contrário. Embora esse resultado seja positivo, o caso pontual de insatisfação reforça a necessidade de políticas habitacionais que garantam um padrão mínimo de dignidade, incluindo o acesso a serviços básicos como saneamento, energia e segurança estrutural.

A maioria dos respondentes (87,8%) afirmou nunca ter procurado ajuda jurídica ou institucional, indicando uma lacuna no acesso a informações sobre os recursos disponíveis. Para suprir essa necessidade, é fundamental promover campanhas que informem os moradores sobre seus direitos e criar pontos de atendimento jurídico gratuito em bairros com alta demanda por regularização fundiária.

A maioria dos participantes (73,5%) acredita que as políticas públicas existentes não são suficientes, enquanto 26,5% as consideram adequadas. Essa percepção reflete a necessidade de reformular as políticas habitacionais para torná-las mais acessíveis e abrangentes, envolvendo a comunidade no planejamento e execução.

A maior parte dos respondentes (67,3%) avaliou a infraestrutura como adequada, enquanto 18,4% a consideraram precária e 14,3% como muito apropriada. Esses dados destacam a necessidade de priorizar intervenções em áreas com infraestrutura insuficiente, estabelecendo metas claras para melhorias em serviços básicos.

Os serviços mais apontados como deficientes foram o esgotamento sanitário (46,9%) e a coleta de lixo (30,6%), seguidos pelo abastecimento de água (12,2%) e iluminação pública (8,2%). A pavimentação de ruas foi mencionada por 2% dos participantes. Esses resultados mostram que é urgente investir na expansão de redes de saneamento básico e coleta de lixo, além de firmar parcerias para melhorar a infraestrutura.

A maioria dos respondentes (83,7%) acredita que a regularização fundiária pode melhorar a infraestrutura dos bairros, enquanto 16,3% discordam. Isso reforça a percepção de que a regularização é um processo com potencial de impacto positivo na qualidade de vida e no desenvolvimento urbano.

A baixa participação em movimentos comunitários (14,3%) indica falta de engajamento ou descrença na eficácia dessas iniciativas. É necessário incentivar a mobilização social por meio de campanhas de engajamento e criar fóruns locais para ouvir as demandas da comunidade.

A esmagadora maioria dos participantes (91,8%) considera muito importantes as áreas de lazer e serviços públicos, evidenciando uma demanda clara por esses espaços. Planejar e manter essas áreas é essencial para atender às necessidades da comunidade.

Cerca de 57,1% dos participantes relataram ter sido beneficiados por programas habitacionais, enquanto 42,9% não foram atendidos. Apesar do alcance considerável, ainda há muitas famílias fora desses programas, indicando a necessidade de ampliar os critérios de elegibilidade.

Embora 59,2% dos respondentes tenham afirmado que a moradia atendeu plenamente às suas necessidades, 40,8% relataram a necessidade de realizar ampliações ou modificações.

Isso demonstra a importância de incorporar flexibilidade nos projetos habitacionais para atender às demandas familiares ao longo do tempo.

A análise das respostas obtidas na pesquisa revela um panorama abrangente sobre as percepções e necessidades relacionadas à habitação de interesse social e regularização fundiária. A maioria dos participantes reconhece a importância desses temas, especialmente no que diz respeito à regularização fundiária, considerada essencial por 93,9% dos respondentes. Contudo, é evidente que existe uma lacuna significativa em termos de conhecimento e acesso às informações, já que 38,8% afirmaram desconhecer o conceito de habitação de interesse social, o que aponta para a necessidade de campanhas educativas e maior difusão de informações sobre o tema.

As condições de moradia foram amplamente avaliadas como dignas, com 98% dos participantes relatando estarem satisfeitos nesse aspecto. No entanto, a infraestrutura dos bairros apresenta desafios relevantes, como a precariedade do esgotamento sanitário, apontada como a principal deficiência, além da pavimentação e coleta de lixo. Isso reforça a necessidade de políticas públicas que articulem a regularização fundiária com melhorias urbanas tangíveis, garantindo que as comunidades contem com infraestrutura básica adequada.

Outro ponto que merece atenção é a baixa procura por ajuda jurídica e a reduzida participação em movimentos comunitários, o que demonstra uma barreira significativa para que as populações possam reivindicar seus direitos ou participar ativamente das decisões que impactam suas vidas. Essa falta de engajamento pode ser atribuída tanto à ausência de canais efetivos de comunicação e organização quanto à descrença na eficácia dessas iniciativas. Assim, é fundamental que sejam criados espaços de diálogo e assistência acessíveis para fortalecer a organização comunitária.

Os programas habitacionais governamentais, como o "Minha Casa, Minha Vida", já beneficiaram uma parcela considerável dos entrevistados, mas as respostas indicam que as habitações fornecidas muitas vezes necessitam de modificações ou ampliações para atender plenamente às necessidades das famílias. Esse dado evidencia a necessidade de maior flexibilidade e personalização nos projetos habitacionais, considerando as especificidades de cada núcleo familiar.

Além disso, a importância de áreas de lazer e serviços públicos foi unanimemente reconhecida, com 91,8% classificando essas melhorias como muito importantes. Isso reforça a necessidade de integrar o planejamento habitacional com a criação de espaços públicos e equipamentos urbanos que promovam qualidade de vida e bem-estar social.

De maneira geral, os resultados apontam para uma percepção positiva sobre a relevância da habitação de interesse social e a regularização fundiária, mas destacam desafios estruturais e institucionais que ainda limitam o alcance e a eficácia dessas iniciativas. A ausência de políticas públicas suficientes e a precariedade da infraestrutura básica em algumas localidades são barreiras que precisam ser superadas. Portanto, os dados indicam que qualquer projeto ou política voltada à habitação de interesse social deve ser multifacetada, integrando ações de regularização, infraestrutura e participação comunitária, garantindo que as necessidades reais da população sejam atendidas de forma efetiva e sustentável.

Estudo de Caso

Urbanização do Complexo Cantinho do Céu – São Paulo (SP)

O Complexo Cantinho do Céu, localizado na zona sul de São Paulo, às margens da represa Billings, é composto por três loteamentos irregulares e passou por um amplo processo de urbanização coordenado pelo escritório Boldarini e pela Secretaria Municipal de Habitação, concluído em 2008. Com uma área de 1.500.000 m², o projeto é um dos maiores exemplos de urbanização integrada ligada à regularização fundiária no país.

A intervenção teve como foco a inclusão socioespacial, com a legalização das ocupações, implantação de infraestrutura básica, criação de espaços públicos e preservação ambiental. A proposta valorizou a conexão entre os núcleos, com novas vias, escadarias e a criação de um parque linear de 7 km ao longo da represa, integrando mobilidade, meio ambiente e convívio social.

A escolha dos materiais respeitou as características locais, adotando diferentes tipos de pavimentação conforme o uso e relevo. A linguagem do projeto é funcional e contemporânea, com foco na coletividade e na valorização do espaço urbano.

A experiência serviu como referência para o bairro Beira Rio, em Naviraí-MS, destacando a importância de ir além da legalização dos lotes. A proposta busca melhorar a qualidade de vida por meio da implantação de infraestrutura, valorização de áreas verdes, criação de equipamentos públicos e inclusão urbana, transformando a paisagem e o cotidiano dos moradores.

figura 05: Complexo Cantinho do Céu-SP



Fonte da imagem: Boldarini Arquitetura e Urbanismo/
ArchDaily Brasil(2008).

Regularização Fundiária da Vila Nova Esperança – São Paulo (SP)

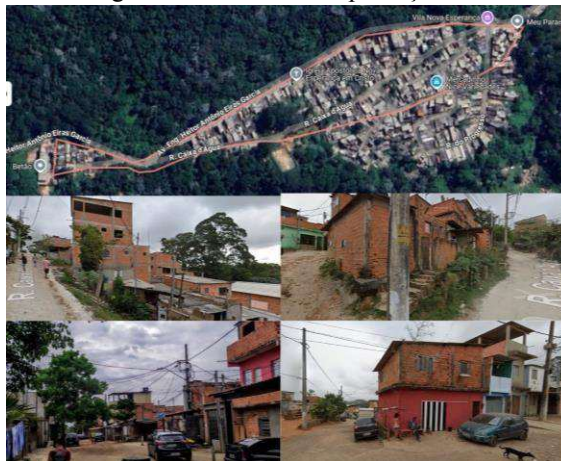
A Vila Nova Esperança é uma comunidade consolidada localizada na zona oeste de São Paulo, próxima ao Parque Estadual Jaraguá. Formada há mais de 40 anos, a área abriga centenas de famílias que, ao longo das décadas, construíram suas moradias em terrenos inicialmente ocupados de forma informal. A regularização fundiária da Vila Nova Esperança tem sido objeto de diversas ações por parte da Prefeitura de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), visando garantir a segurança jurídica da posse aos moradores.

A tipologia predominante na Vila Nova Esperança é a de habitação unifamiliar de interesse social. As moradias, em sua maioria, são construções simples, erguidas pelos próprios moradores, que ao longo do tempo foram aprimoradas e adaptadas às necessidades das famílias. A área também conta com algumas edificações destinadas a atividades comerciais de pequeno porte, como mercearias e oficinas, que atendem à comunidade local.

A organização espacial da comunidade é caracterizada por uma malha urbana irregular, com ruas estreitas e vielas que conectam as moradias. Apesar das limitações impostas pela ocupação informal, os moradores desenvolveram uma estrutura comunitária coesa, com espaços de convivência e áreas destinadas a atividades coletivas.

A regularização fundiária tem como objetivo principal melhorar esses aspectos, proporcionando aos moradores condições dignas de habitação, segurança jurídica e integração plena ao tecido urbano da cidade. E nesse caso trouxe aspectos fundamentais que também são essenciais no bairro Beira Rio, em Naviraí-MS, servindo como referência para a proposta local buscando regularizar os lotes já existentes e melhores condições de habitação.

figura 06: Vila Nova Esperança - SP



fonte: Prefeitura de São Paulo/Google Maps(2019).

Regularização Fundiária no Bairro Terra Firme – Belém (PA)

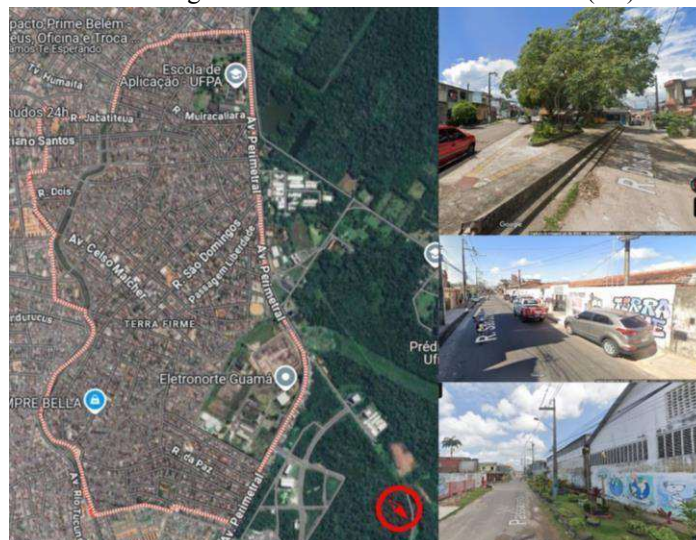
O bairro Terra Firme está localizado na zona urbana de Belém, capital do estado do Pará. É uma das áreas mais populosas da cidade, caracterizada por uma ocupação densa e, historicamente, marcada por processos de urbanização informal. A regularização fundiária na Terra Firme tem sido objeto de estudos e intervenções por parte de instituições como a Universidade Federal do Pará (UFPA) e a Prefeitura de Belém, visando promover a inclusão social e o direito à moradia adequada.

A tipologia predominante no bairro é a de habitação unifamiliar de interesse social. As moradias são, em sua maioria, construções simples, erguidas pelos próprios moradores ao longo das décadas. Além das residências, o bairro conta com estabelecimentos comerciais de pequeno porte, escolas, igrejas e equipamentos comunitários que atendem à população local.

Predominam habitações unifamiliares de interesse social, construídas de forma espontânea pelos próprios moradores. O bairro apresenta uma malha urbana irregular, com ruas estreitas e infraestrutura precária, o que acarreta desafios como alagamentos e mobilidade reduzida.

As ações de regularização buscam reestruturar o espaço urbano, melhorar o acesso a serviços públicos e elevar a qualidade de vida. Essa experiência serve de referência para propostas em locais como o bairro Beira Rio, em Naviraí-MS, com foco na oferta de infraestrutura adequada, segurança jurídica e integração urbana com dignidade.

figura 07: Bairro Terra Firme – Belém (PA)



fonte Adaptado de Google Maps (2025)

Projeto de Regularização Fundiária

O projeto de regularização fundiária para o bairro Beira Rio, no município de Naviraí-MS, foi concebido a partir da modalidade REURB-S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social), conforme os critérios estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/2017. Essa modalidade é voltada à regularização de áreas ocupadas predominantemente por população de baixa renda, promovendo o acesso à moradia legal, à infraestrutura urbana e ao direito à cidade.

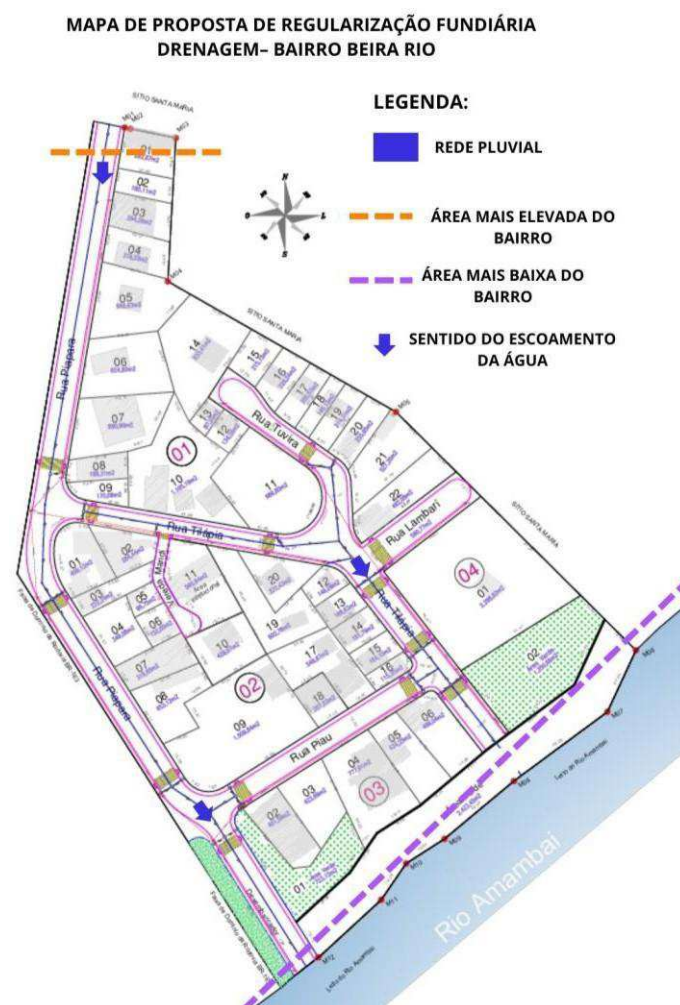
A proposta se baseia na permanência das famílias em seus respectivos lotes, respeitando a configuração consolidada da ocupação, com o mínimo de remanejamento possível. A preservação das moradias já existentes é um dos pilares do projeto, garantindo a continuidade da identidade local e a valorização do pertencimento territorial da comunidade. Nesse sentido, o traçado viário, os limites dos lotes e a localização dos equipamentos públicos foram definidos com base na situação real do bairro, buscando o equilíbrio entre legalidade urbanística e viabilidade técnica.

Foram adotadas diretrizes normativas com foco na acessibilidade universal conforme NBR 9050, na qualificação do espaço urbano e na segurança da população. A proposta prevê, ainda, a estruturação de infraestrutura essencial, como rede de energia, drenagem urbana seguindo a NBR 9649, calçadas acessíveis e vias pavimentadas. A atuação integrada entre urbanismo, infraestrutura e regularização jurídica é fundamental para garantir a efetivação da proposta como instrumento de justiça social.

Desenvolvimento do Projeto

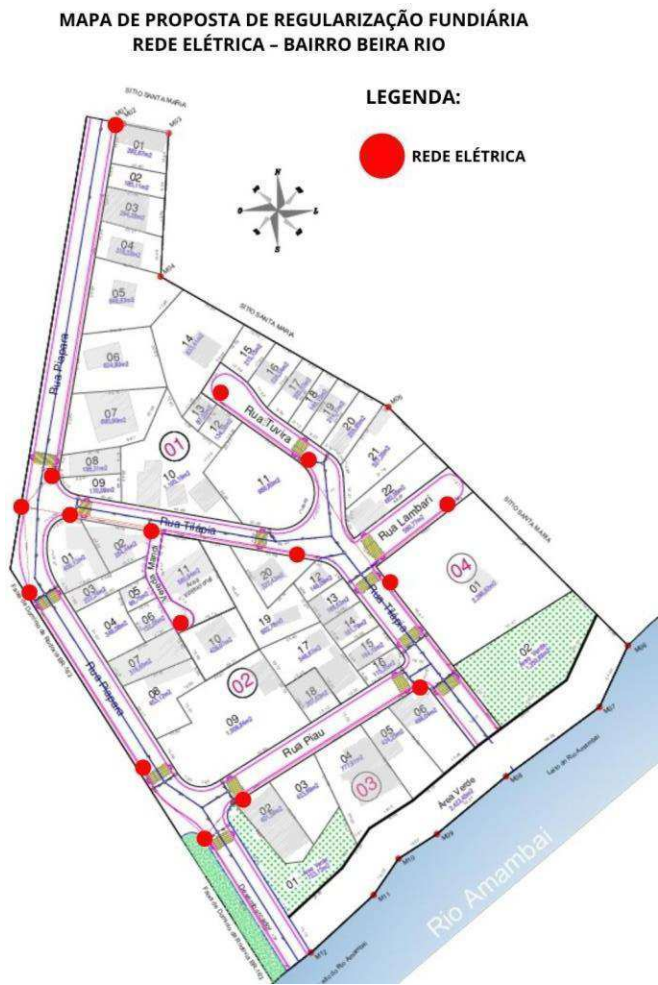
Com base nas diretrizes definidas, o projeto foi desenvolvido respeitando a ocupação existente no bairro Beira Rio em Naviraí - MS. A proposta manteve os lotes atualmente ocupados e realizou apenas os ajustes necessários para inserção de infraestrutura adequada. Foram definidos alinhamentos viários que respeitem as construções existentes, garantindo que os moradores não sejam removidos de seus terrenos. O redesenho das vias levou em consideração a necessidade de acessibilidade, segurança e escoamento adequado de águas pluviais.

Figura 08: MAPA DA PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA- DRENAGEM
BAIRRO BEIRA RIO



Fonte: Foto do autor (2025).

Figura 09: MAPA DA PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA- REDE ELÉTRICA

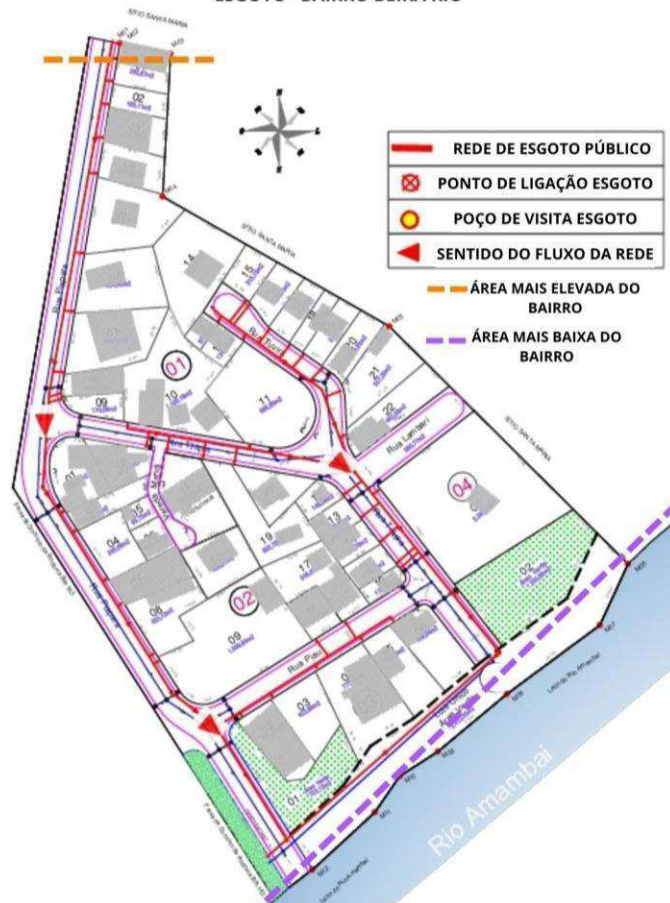


BAIRRO BEIRA RIO

fonte: Foto do autor (2025)

Figura 10: MAPA DA PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA- REDE DE ESGOTO
BAIRRO BEIRA RIO

**MAPA DE PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
ESGOTO- BAIRRO BEIRA RIO**



fonte: Foto do autor(2025)

As calçadas foram dimensionadas com 2 metros de largura, conforme orientações da NBR 9050, possibilitando circulação segura de pedestres, inclusive pessoas com deficiência e mobilidade reduzida. As ruas foram projetadas com pavimentação adequada, sendo uma delas revestida com blocos intertravados de concreto, solução que contribui para a drenagem superficial e apresenta baixo custo de manutenção, adequada para áreas residenciais de baixa densidade.

Foi implantado um sistema de drenagem urbana com declividade natural do terreno, conduzindo a água pluvial da parte mais alta do bairro até o Rio Amambai. A concepção do sistema considerou os parâmetros da NBR 9649 priorizou a eficiência e sustentabilidade do escoamento, minimizando impactos ambientais. Também foi prevista a instalação de postes

de iluminação ao longo das vias, posicionados de forma estratégica para garantir iluminação homogênea, em conformidade com a NBR 5101.

A proposta inclui ainda a alocação de dois terrenos baldios para equipamentos públicos: um terreno de esquina na quadra 1 foi destinado à implantação de uma Unidade de Pronto Atendimento (UPA), enquanto outro, localizado na quadra 4, foi transformado em praça pública equipada com mobiliário urbano, bancos, arborização e espaço de convivência. A creche existente foi mantida em seu local atual, integrando o conjunto de equipamentos públicos do bairro.

Figura 11: MAPAS DA PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO- BAIRRO BEIRA RIO



fonte: Foto do autor(2025)

O desenvolvimento do projeto buscou atender às necessidades reais da comunidade do bairro Beira Rio por meio de soluções urbanas viáveis, acessíveis e sustentáveis. Para isso, foram elaboradas propostas que articulam requalificação das vias, implantação de infraestrutura essencial, sistema de drenagem adequado, melhorias na mobilidade, além da criação de novos espaços públicos, como a praça comunitária, áreas de lazer e o Centro Comunitário de Apoio e Saúde Integrada. A praça proposta foi planejada como elemento estruturador, reunindo quadra poliesportiva, playground, academia ao ar livre, áreas de descanso e paisagismo diversificado, promovendo convivência, recreação e integração social.

As soluções viárias incluíram a definição de hierarquia entre ruas arteriais, coletoras e locais, aplicação de pavimentação em blocos intertravados, implantação de drenagem pluvial conforme a topografia e criação de calçadas acessíveis, garantindo circulação segura para pedestres. A proposta urbana também reordena o parcelamento do solo, organiza os usos existentes e insere equipamentos comunitários compatíveis com a escala do bairro, fortalecendo a permanência das famílias e qualificando o ambiente construído.

Dessa forma, o conjunto de intervenções visa promover a qualificação urbana do Beira Rio e o reconhecimento da sua legitimidade dentro do tecido urbano da cidade. A regularização fundiária é entendida não apenas como um processo jurídico, mas como uma ação estratégica

[illegible]

fonte: Foto do autor(2025)

acompanhados de campanhas educativas e simplificação de processos administrativos.

Além disso, a análise apontou para deficiências significativas em infraestrutura básica, como esgotamento sanitário e coleta de lixo, que afetam diretamente a qualidade de vida das comunidades. A percepção positiva sobre a importância de áreas de lazer e serviços públicos, como postos de saúde, evidencia a demanda por um planejamento urbano mais integrado, que contemple tanto as dimensões físicas quanto sociais das habitações. Outro aspecto relevante foi a constatação de que muitos beneficiários de programas habitacionais precisaram modificar ou ampliar suas moradias para atender às necessidades de suas famílias. Isso destaca a necessidade de projetos habitacionais mais flexíveis e adaptáveis, que considerem as dinâmicas familiares e as mudanças ao longo do tempo. Por outro lado, a baixa participação da população em movimentos comunitários e a busca limitada por assistência jurídica evidenciam a necessidade de maior engajamento social e acesso a recursos que ampliem o protagonismo das comunidades nos processos de regularização e urbanização.

Os resultados obtidos neste trabalho demonstram que a regularização fundiária ultrapassa a dimensão legal, ela representa uma oportunidade concreta de transformação urbana e social. Ao integrar o projeto de regularização com melhorias na infraestrutura, reorganização viária, implantação de áreas de lazer, adequação ambiental e criação de equipamentos comunitários, foi possível propor um modelo urbano mais inclusivo e funcional para o bairro Beira Rio.

As análises e propostas apresentadas reforçam a necessidade de políticas públicas integradas e participativas, capazes de garantir não apenas a legalização da posse, mas também a construção de ambientes urbanos dignos. A implementação de infraestrutura adequada, a ampliação do acesso a serviços básicos e a criação de espaços de convivência fortalecem a identidade local e promovem a sustentabilidade socioambiental. Assim, conclui-se que a regularização fundiária deve ser tratada como instrumento de justiça urbana, assegurando melhores condições de vida para as gerações atuais e futuras.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, M. A. **Ocupar o centro**: diretrizes para regularização de vazios urbanos em áreas centrais como habitação de interesse social. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2022.

ARCHDAILY BRASIL. Urbanização do Complexo Cantinho do Céu / Boldarini Arquitetura e Urbanismo. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/01-157760/urbanizacao-do-complexo-cantinho-do-ceu-slash-boldarini-arquitetura-e-urbanismo>. Acesso em: 04 maio 2025.

BARCELLOS, D. Política habitacional no Brasil: uma análise das coalizões de defesa do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social versus o Programa Minha Casa Minha Vida. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, 2019.

BOLDARINI. Arquitetura e Urbanismo. Urbanização do Complexo Cantinho do Céu. Disponível em: <https://www.boldarini.com.br/projetos/cantinho-do-ceu-etapa-01>. Acesso em: 04 maio 2025.

FREIRE SANTORO, P.; ROLNIK, R. Negócios de impacto e habitação social: uma nova fronteira do capital financeirizado? **Cadernos Metrópole**, 2020.

FREITAS, U. F. Participação e Destinação de Terras da União para Habitação de Interesse Social: O que se aprendeu com a luta e o que mudou no território? **Revista NAU Social**, 2018.

GASPAR GARCIA. Vila Nova Esperança: fim de semana terá plebiscito com moradores. Disponível em: <https://gaspargarcia.org.br/vila-nova-esperanca-fim-de-semana-tera-plebiscito-pela-regularizacao-fundiaria-e-contr-a-remocao/>. Acesso em: 05 maio 2025.

GIL, Antônio Carlos. (1999). **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5. ed. São Paulo: Atlas.

LUFT, R. M. **Regularização fundiária urbana de interesse social**: a coordenação entre as políticas de urbanismo e de habitação social no Brasil à luz de experiências do direito francês. Universidade do Estado do Rio de Janeiro, 2014.

PEREIRA, Laís de Toledo Krücken; GODOY, Dalva Maria Alves; TERÇARIOL, Denise. Estudo de Caso como Procedimento de Pesquisa Científica: Reflexão a partir da Clínica Fonoaudiológica. **Psicologia: Reflexão e Crítica**, v. 22, n. 3, p. 422-429, 2008. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/prc/a/Rjm8bQcZJjSn4MXZCpNzyLj/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 31 mar. 2025.

PREFEITURA DE BELÉM. Programa Terra da Gente. Disponível em: <https://prefeitura.belem.pa.gov.br/servicos/programa-terra-da-gente/>. Acesso em: 05 maio 2025.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Secretaria Municipal de Habitação. Regularização Fundiária beneficia mais 920 famílias. Disponível em: <https://capital.sp.gov.br/web/habitacao/w/noticias/274099>. Acesso em: 05 maio 2025.

QUARESMA, C. C.; OLIVEIRA, M. C. N. Intervenções urbanas em áreas periféricas brasileiras: uma revisão sistemática de literatura. **SciELO Brasil**, 2022.



UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO - CPNV

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA BAIRRO BEIRA RIO NAVIRAÍ-MS

Aluno: Fabricio Barbosa

Orientadora: Dra. Geovana Geloni Parra

NAVIRAÍ-MS/2025





INTRODUÇÃO

- O que é Regularização Fundiária?

A regularização fundiária é um conjunto de ações jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que tem como objetivo integrar os assentamentos irregulares ao espaço urbano legal. Esse processo busca garantir o direito à moradia, promover a inclusão social e proporcionar acesso à infraestrutura básica, como saneamento, energia elétrica, mobilidade e equipamentos públicos. Além disso, contribui para a valorização do território, assegura segurança jurídica aos moradores e promove o desenvolvimento urbano sustentável.

- Objetivo e Relevância do Projeto

O presente trabalho tem como objetivo geral desenvolver um projeto de regularização fundiária para o bairro Beira Rio, em Naviraí-MS. A proposta busca organizar o território de forma legal e funcional, promovendo melhorias na infraestrutura urbana e na qualidade de vida dos moradores. A relevância do estudo está em atender a uma demanda real do município, proporcionando segurança jurídica aos ocupantes, assegurando o direito à moradia e promovendo a inclusão social e urbana de uma população historicamente marginalizada.

REFERÊNCIA PROJETUAL - ESTUDO DE CASO 1

- **Complexo Cantinho do Céu**



Localização:

Zona Oeste de São Paulo (região do Morro do Querosene)

Comunidade em área de encosta, com risco geológico



Objetivo da Intervenção:

- Melhorar condições de habitabilidade em área de risco
- Oferecer soluções com participação da comunidade
- Utilizar técnicas sustentáveis de construção
- Criação de espaços coletivos, promovendo convivência, pertencimento e uso comunitário da área urbanizada.

- O projeto de urbanização do Complexo Cantinho do Céu foi desenvolvido para reorganizar loteamentos irregulares localizados às margens da represa Billings, em São Paulo. A intervenção implantou novas vias, redes de infraestrutura e espaços públicos qualificados, incluindo um parque linear de 7 km. As soluções foram adaptadas à topografia local, priorizando a permanência da população e a recuperação ambiental da área. O foco do projeto foi promover inclusão social por meio da integração do assentamento à cidade formal.

O caso serviu como principal referência para o bairro Beira Rio. Inspirou a proposta de permanência das famílias, criação de espaços públicos como praça e quadra, reorganização

- viária e inserção de equipamentos urbanos. Assim como no Cantinho do Céu, o projeto de Beira Rio prioriza inclusão, infraestrutura e valorização ambiental em área sensível próxima a curso d'água.



REFERÊNCIA PROJETUAL - ESTUDO DE CASO 2

- **Regularização da Vila Nova Esperança (São Paulo-SP)**

📍 **Localização:**
Zona Oeste de São Paulo
Próxima ao Parque Estadual do Jaraguá

🎯 **Objetivo da Intervenção:**

- Garantir segurança jurídica da posse aos moradores por meio da regularização fundiária
- Melhorar as condições de habitabilidade da comunidade
- Qualificar o ambiente urbano com infraestrutura e acessos
- Preservar a estrutura comunitária e os espaços coletivos existentes
- Integrar plenamente a área ao tecido urbano formal da cidade

- A proposta do Vila Nova Esperança tem como objetivo priorizar a permanência dos moradores, promovendo a melhoria das condições de habitabilidade por meio da requalificação viária, implantação de soluções sustentáveis e uso de técnicas construtivas de baixo impacto ambiental. A intervenção incluiu a reorganização dos acessos, drenagem, captação de água da chuva e criação de áreas coletivas com participação ativa da comunidade.
- A experiência da Vila Nova Esperança serviu como referência para o projeto de regularização do bairro Beira Rio, especialmente na proposta de manter os moradores em seus lotes, reorganizar a malha urbana e valorizar o espaço coletivo. As estratégias sustentáveis e a atuação técnica com foco social foram aplicadas no Beira Rio com a criação de, equipamento comunitário e respeito às condições ambientais locais.



REFERÊNCIA PROJETUAL - ESTUDO DE CASO 3

• Regularização Fundiária no Bairro Terra Firme – Belém (PA)

📍 Localização:
Zona Central de Belém
Situado entre os bairros Marco, Guamá e Canudos.

🎯 Objetivo da Intervenção:

- Promover a regularização fundiária com foco na inclusão social e no direito à moradia adequada
- Garantir segurança jurídica aos moradores das ocupações informais consolidadas
- Reestruturar a malha urbana com melhorias na infraestrutura, drenagem e acessibilidade
- Ampliar o acesso a serviços públicos e equipamentos comunitários
- Integrar o bairro ao tecido urbano de forma digna e planejada, elevando a qualidade de vida

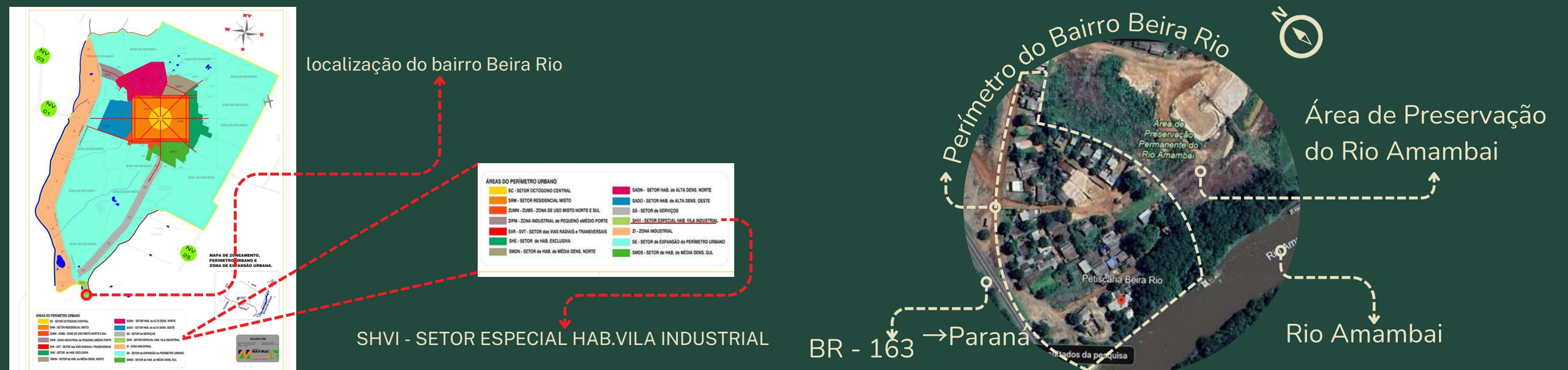
- A Terra Firme apresenta ocupação densa, malha irregular e falta de infraestrutura. As ações focaram na regularização fundiária, drenagem, pavimentação e implantação de equipamentos públicos, garantindo integração urbana e melhoria das condições habitacionais.
- A realidade da Terra Firme se assemelha à do Beira Rio em aspectos como ruas irregulares, ausência de infraestrutura e necessidade de integrar o bairro à cidade. O estudo reforçou a importância de planejar redes de drenagem, pavimentação e equipamentos urbanos como UPA e praça, além da atuação técnica em áreas consolidadas.



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO BEIRA RIO

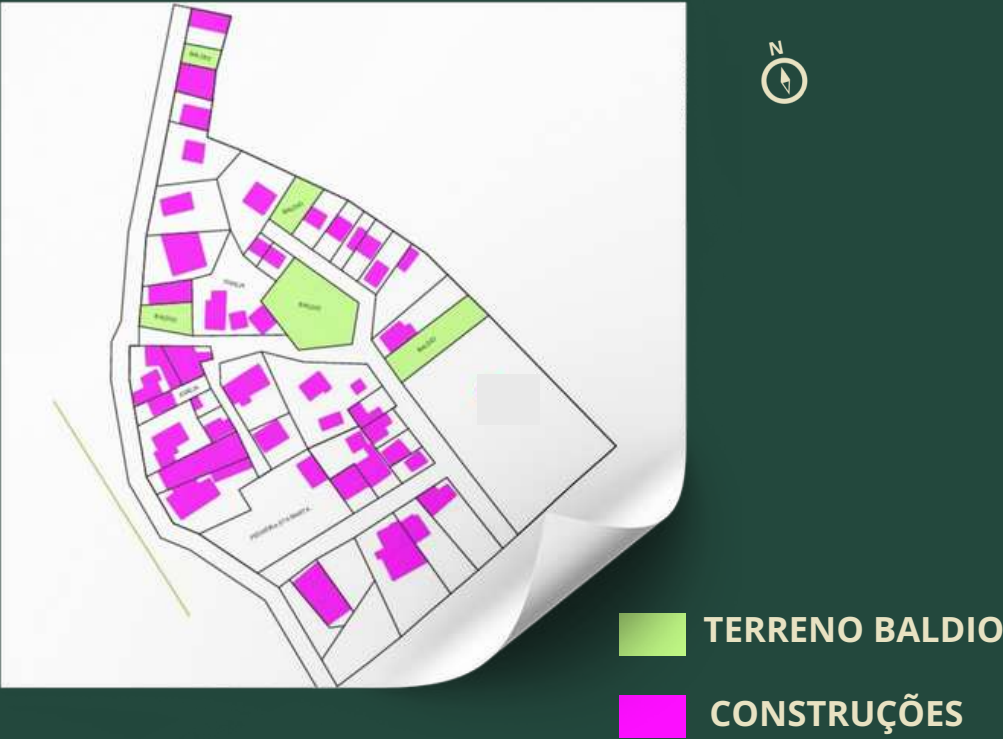


O bairro Beira Rio está localizado no município de Naviraí, no estado de Mato Grosso do Sul, em uma área próxima ao perímetro urbano. Ele é margeado pelo Rio Amambai e está inserido dentro da Área de Proteção Ambiental (APA) Ilhas e Várzeas do Rio Ivinhema, o que demanda atenção especial quanto à preservação ambiental. Além disso, encontra-se nas proximidades do Parque Nacional da Ilha Grande, reforçando a importância de um planejamento urbano sensível às condições ecológicas da região. Essa localização impõe desafios ambientais e urbanísticos, tornando essencial a adoção de estratégias sustentáveis e legalmente embasadas para sua regularização.

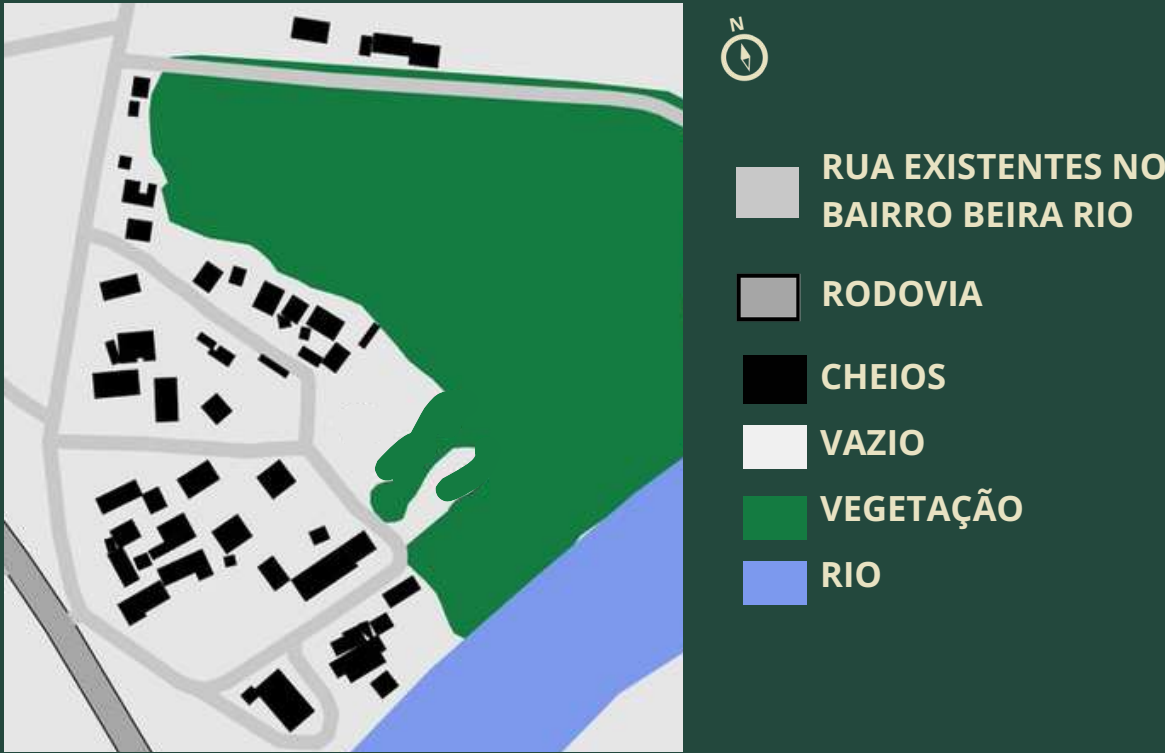


LEVANTAMENTO DO TERRITÓRIO

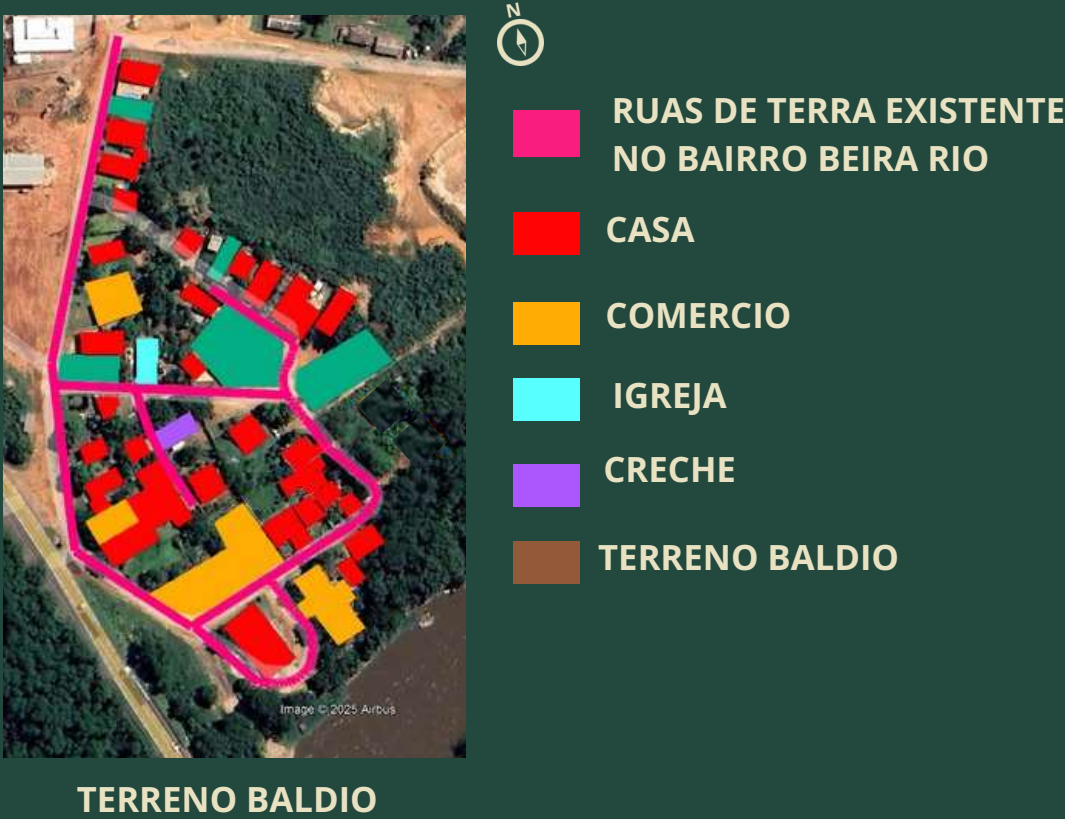
- LEVANTAMENTOS DAS CONSTRUÇÕES



- MAPAS DE CHEIOS E VAZIOS



- MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



O bairro Beira Rio apresenta ocupação mista, com residências, comércio, igreja e uma creche. Há presença de terrenos baldios e áreas com vegetação. As vias são de terra, com conexão à rodovia. Os mapas destacam os elementos existentes e evidenciam a distribuição entre áreas construídas (cheios) e áreas livres ou não edificadas (vazios), além da presença do rio Amambai.

LEVANTAMENTO DAS VIAS

- MAPA DE LEVANTAMENTO DO BAIRRO BEIRA



- LEGENDA:
- EDIFICAÇÕES
 - LOTES EXISTENTES
 - RUA SEM PAVIMENTAÇÃO
 - BR-163
 - RIO AMAMBAÍ



LEVANTAMENTO FOTOGRAFICO



- Levantamento fotográfico do bairro Beira Rio, com destaque para os trechos reais mostrados nos mapas

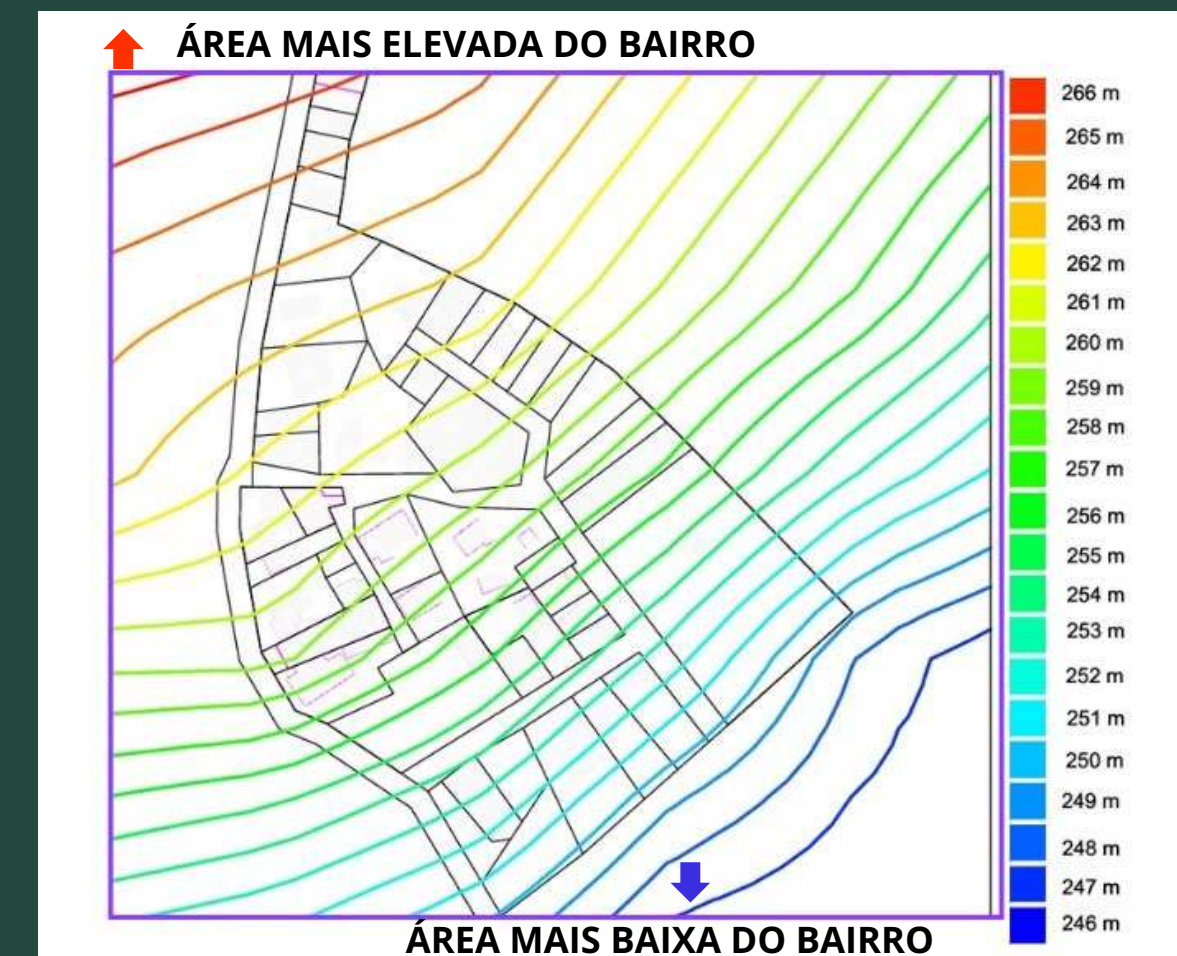
CONDIÇÕES CLIMÁTICAS E ANÁLISE TOPOGRÁFICA

• MAPA SOLAR E VENTOS



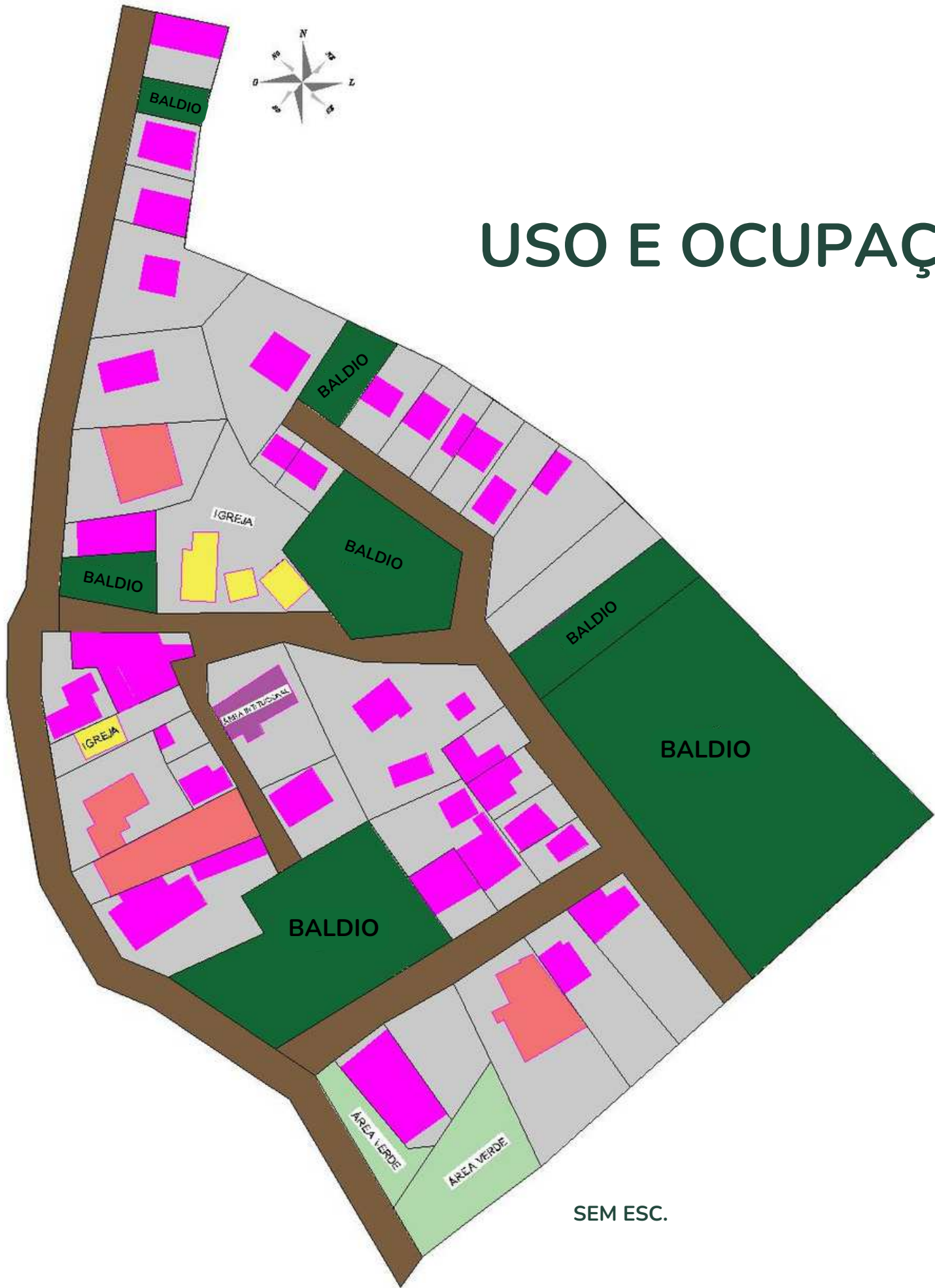
- A insolação ocorre no sentido leste-oeste, garantindo boa iluminação natural ao longo do dia, com o sol nascendo às 5h50 no lado leste e se pondo por volta das 17h30 no lado oeste. Os ventos predominantes atuam na direção sudeste-noroeste, favorecendo a ventilação cruzada

• MAPA TOPOGRAFICO

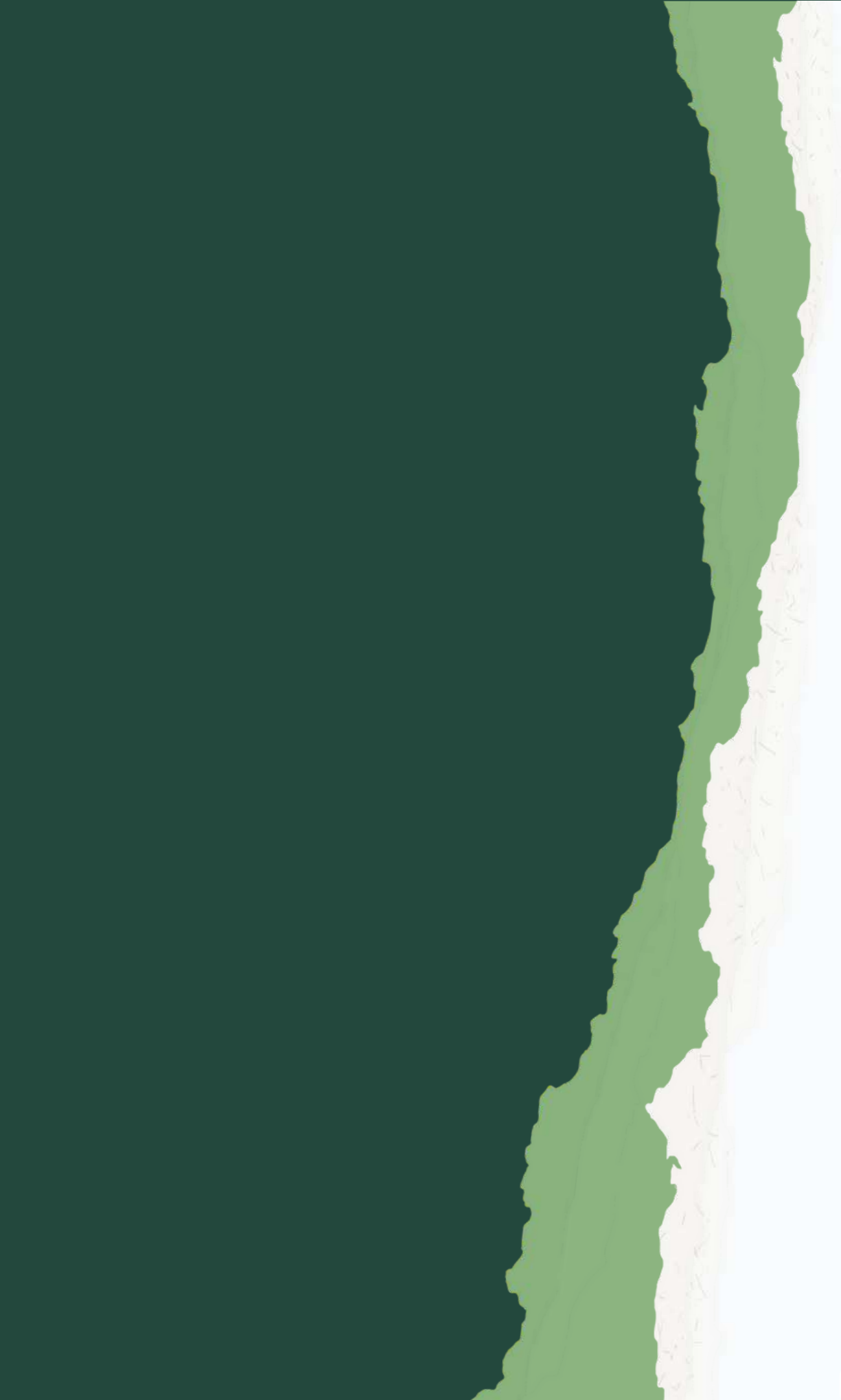


- A topografia do bairro Beira Rio foi elaborada a partir da geração de curvas de nível com intervalos de 1 metro, totalizando 20 níveis altimétricos. O mapa revela um relevo suave, com cotas variando de 246 a 266 metros, e inclinação gradual em direção ao rio Amambai

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EXISTENTES



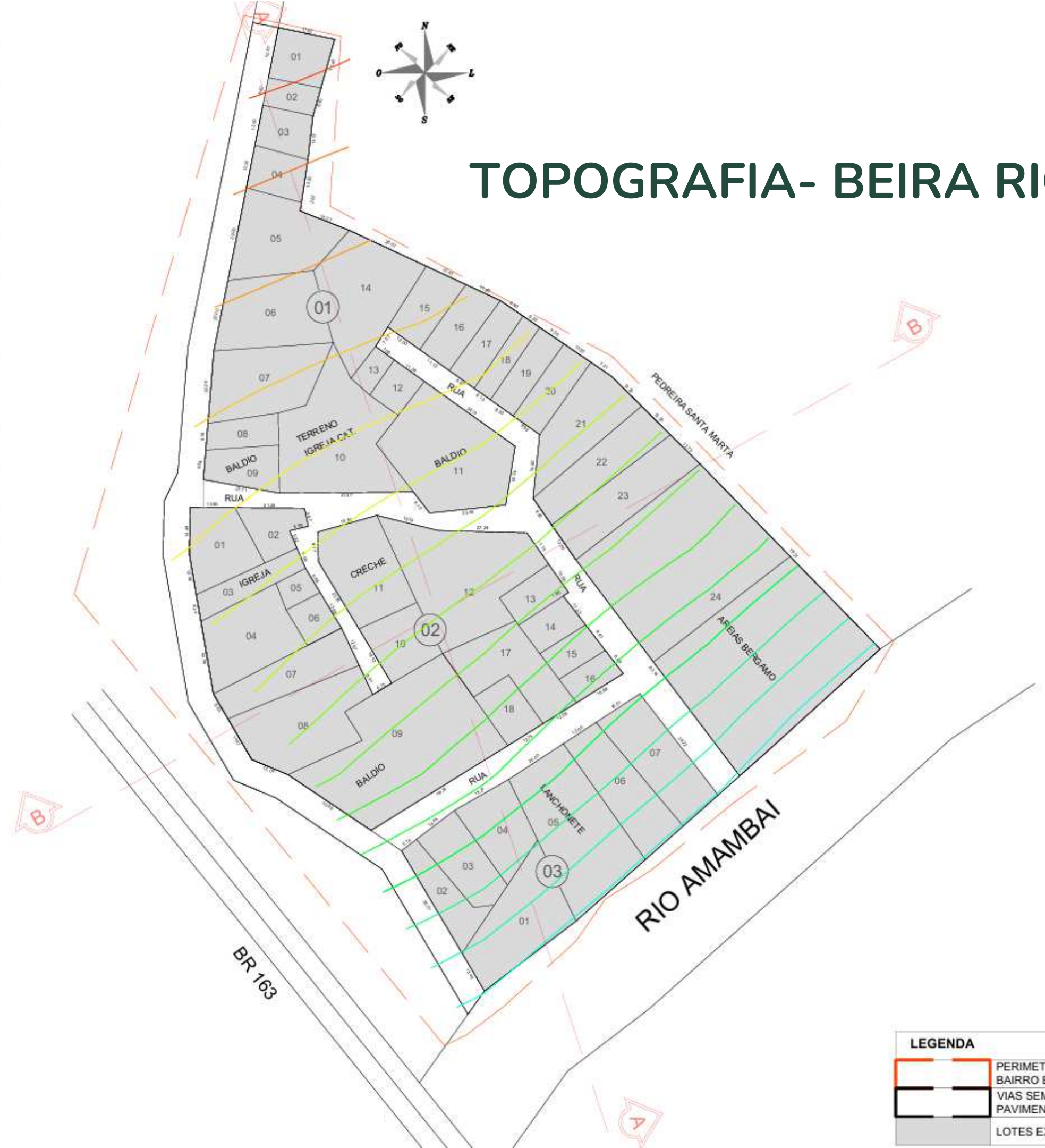
LEGENDA	
	LOTES EXISTENTES
	EDIFICAÇÕES EXISTANTES
	LOTES BALDIOS
	ÁREA VERDE
	COMERCIO
	IGREJA
	ÁREA INSTITUCIONAL
	VIAS SEM PAVIEMNTAÇÃO E SEM CALÇADA



SEM ESC.

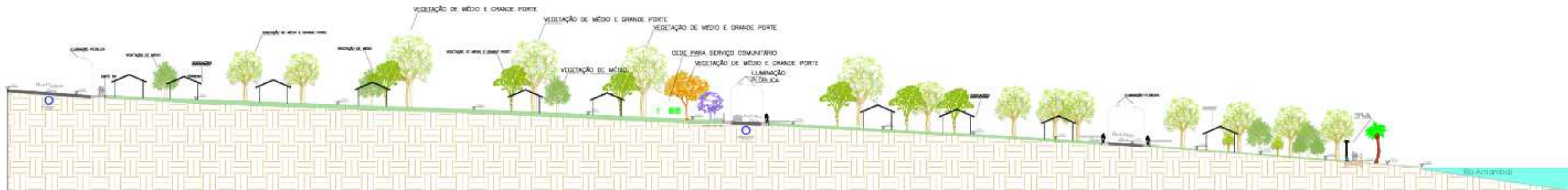


TOPOGRAFIA- BEIRA RIO

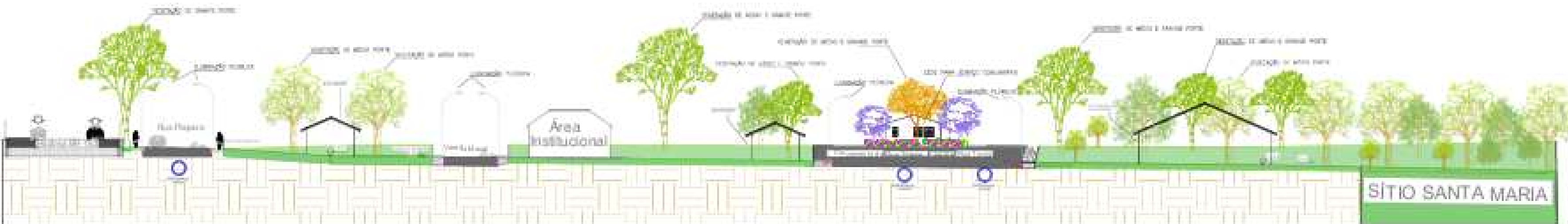


LEGENDA	
	PERIMETRO DO BAIRRO BEIRA RIO
	VIAS SEM PAVIMENTAÇÃO
	LOTES EXISTENTES

CORTES



CORTE AA



CORTE BB

PAGINAÇÃO DE PISO	
	GRAMA
	CALÇADA
	CALÇAMENTO MODULADO PISO INTERTRAVEL
	SOLO

PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO - BAIRRO BEIRA RIO NAVIRAÍ-MS

• MAPA DE PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – BAIRRO BEIRA RIO



- A proposta prevê a abertura e requalificação viária, com ruas pavimentadas para melhorar a mobilidade, projetada com pavimentação em piso intertravado, garantindo permeabilidade e adequação ao uso local.

LEVANTAMENTO URBANÍSTICO BAIRRO BEIRA RIO



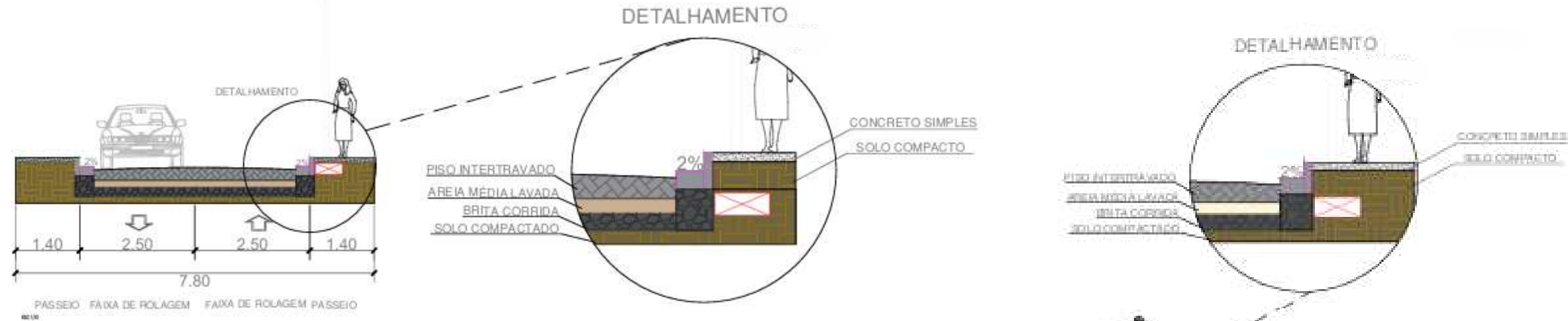
LEGENDA	
	PROPOSTA PARA CENTRO SOCIAL
	PROPOSTA DA PRAÇA
	LOTES EXISTENTES
	LOTES COMERCIAIS
	IGREJA
	CRECHE
	PROPOSTA DE DECK

SISTEMA VIÁRIO

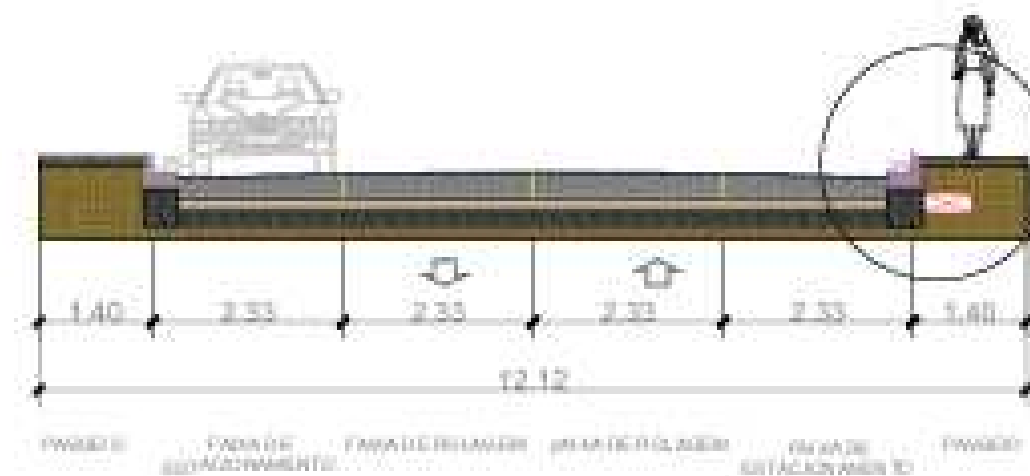
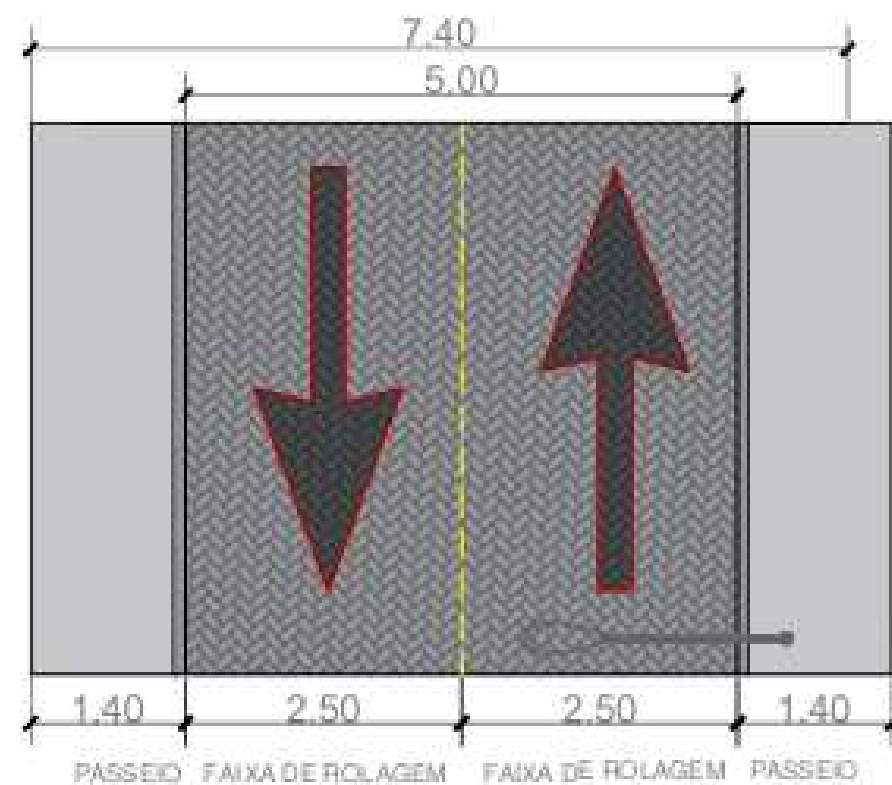


PERFIL DAS RUAS - Via Coletora

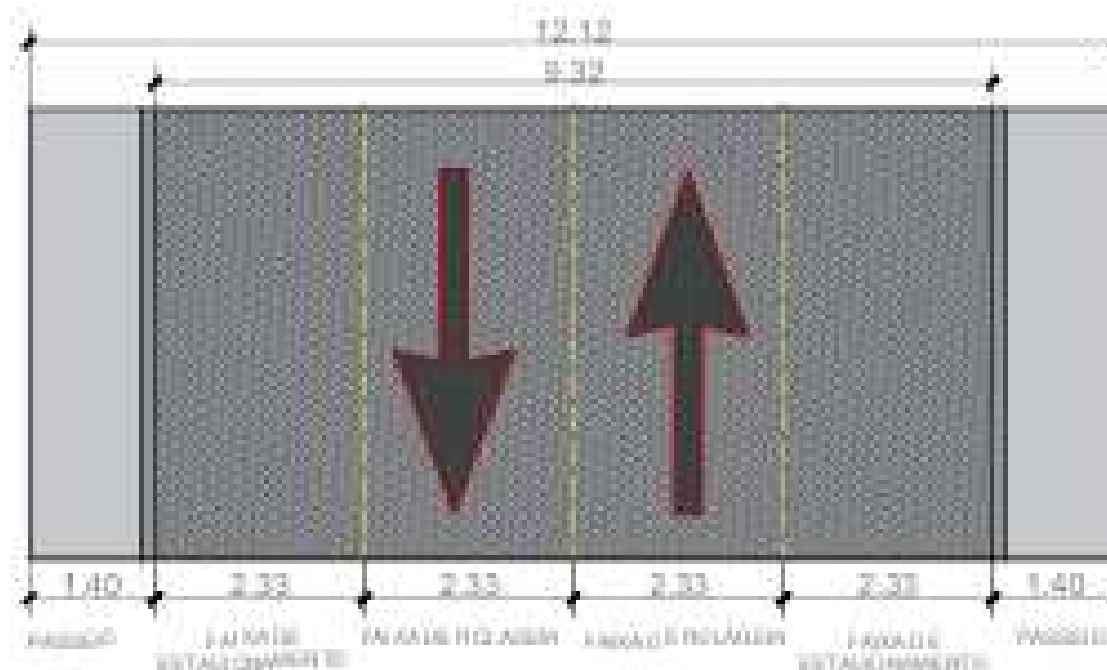
SEM ESCALA



R. TILÁPIA



R. TILÁPIA ESQUINA COM A R. LAMBARÍ

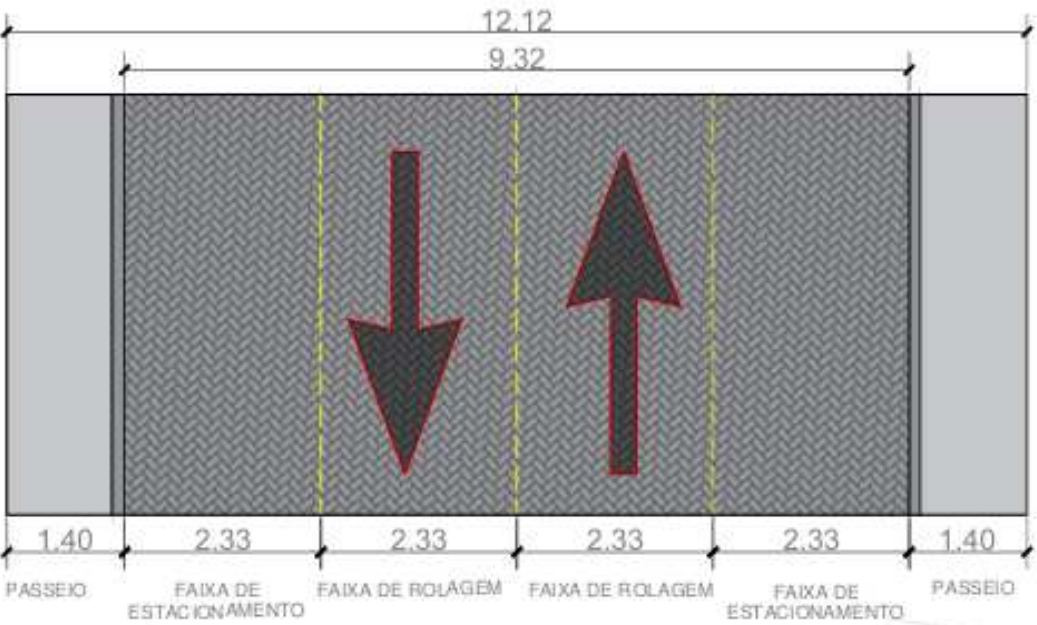
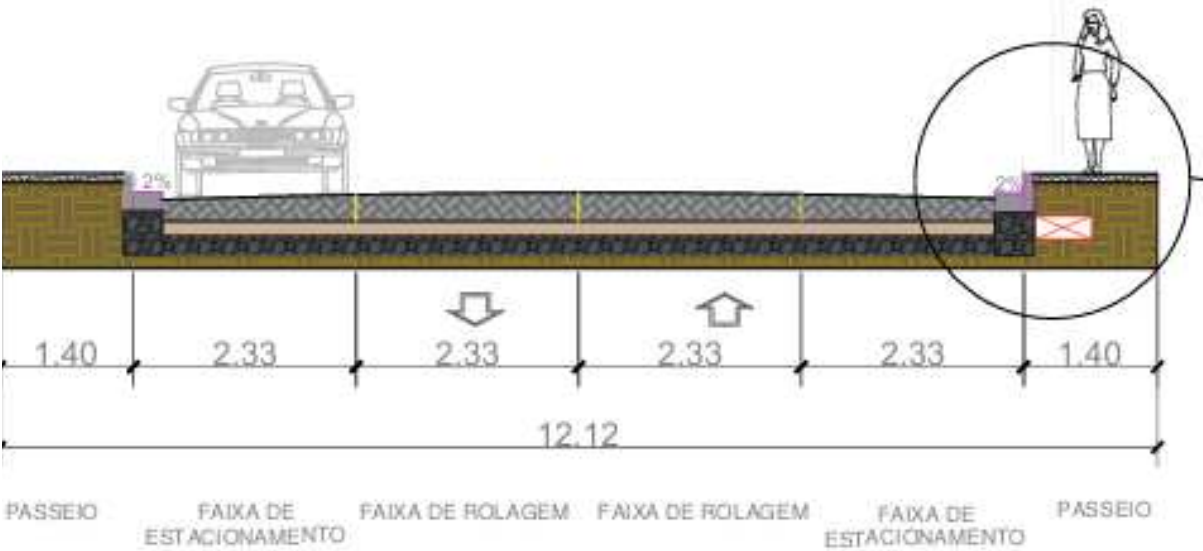


LEGENDA DE MATERIAS	
	CALÇADA
	PISO INTERTRAVADO
	AREIA MÉDIA LAVADA
	BRITA CORRIDA
	SOLO
	GRAMA

PERFIL DAS RUAS - Vias Locais

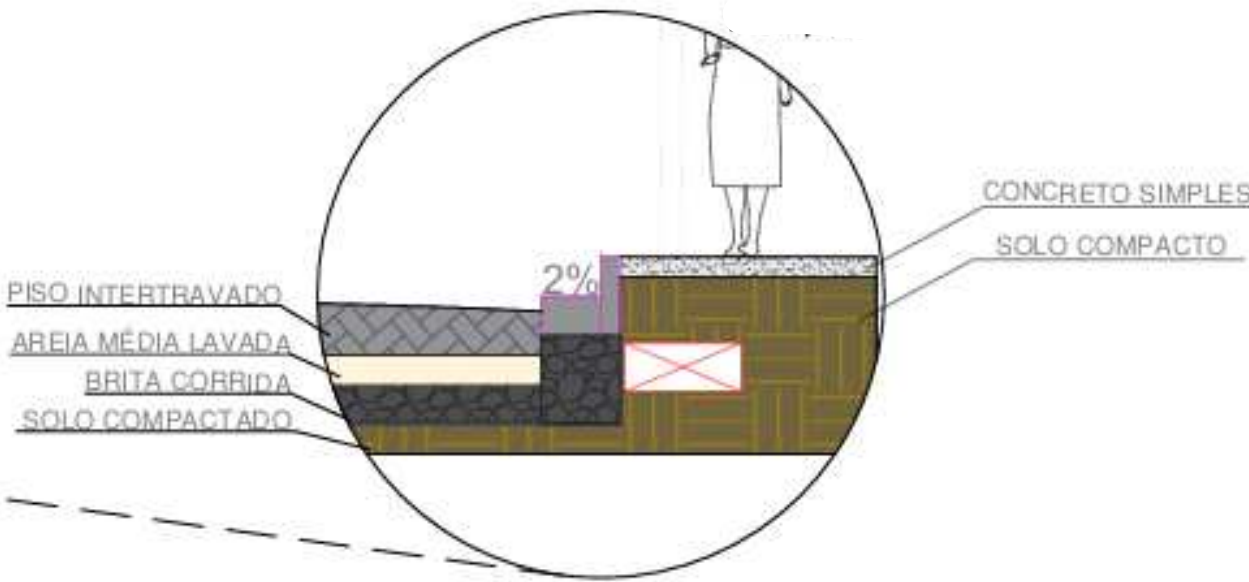
SEM ESCALA

R. LAMBARÍ E R. TUVIRA

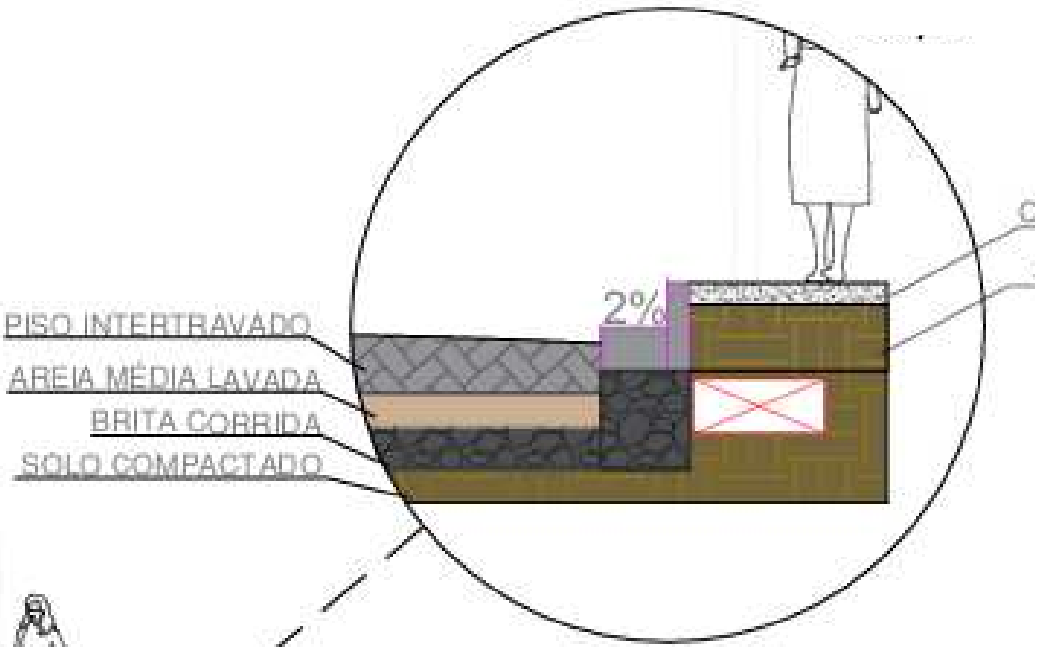


LEGENDA DE MATERIAS	
	CALÇADA
	PISO INTERTRAVADO
	AREIA MÉDIA LAVADA
	BRITA CORRIDA
	SOLO
	GRAMA

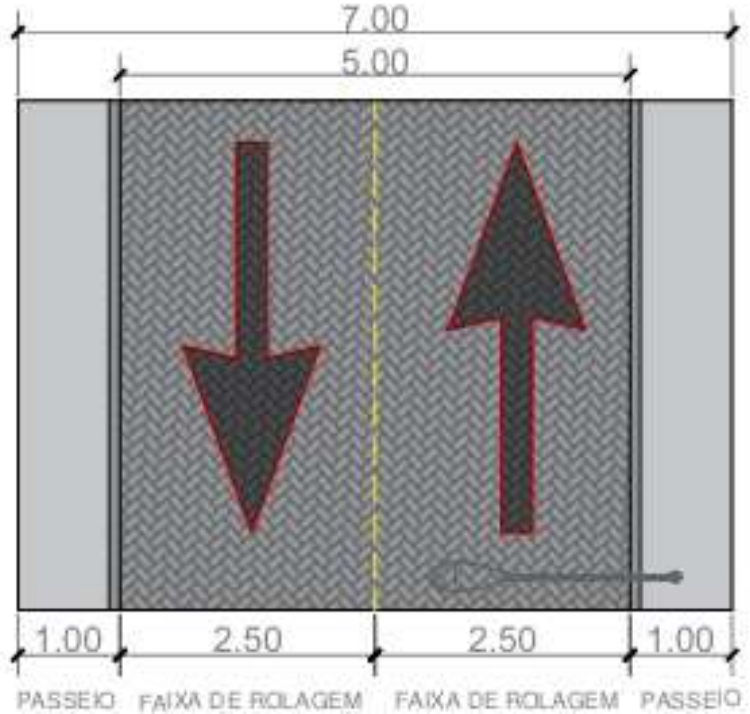
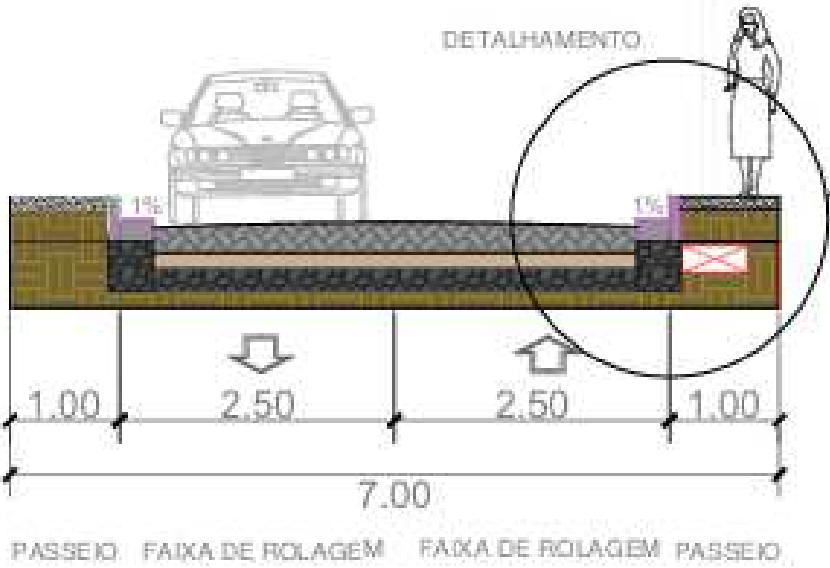
DETALHAMENTO



DETALHAMENTO



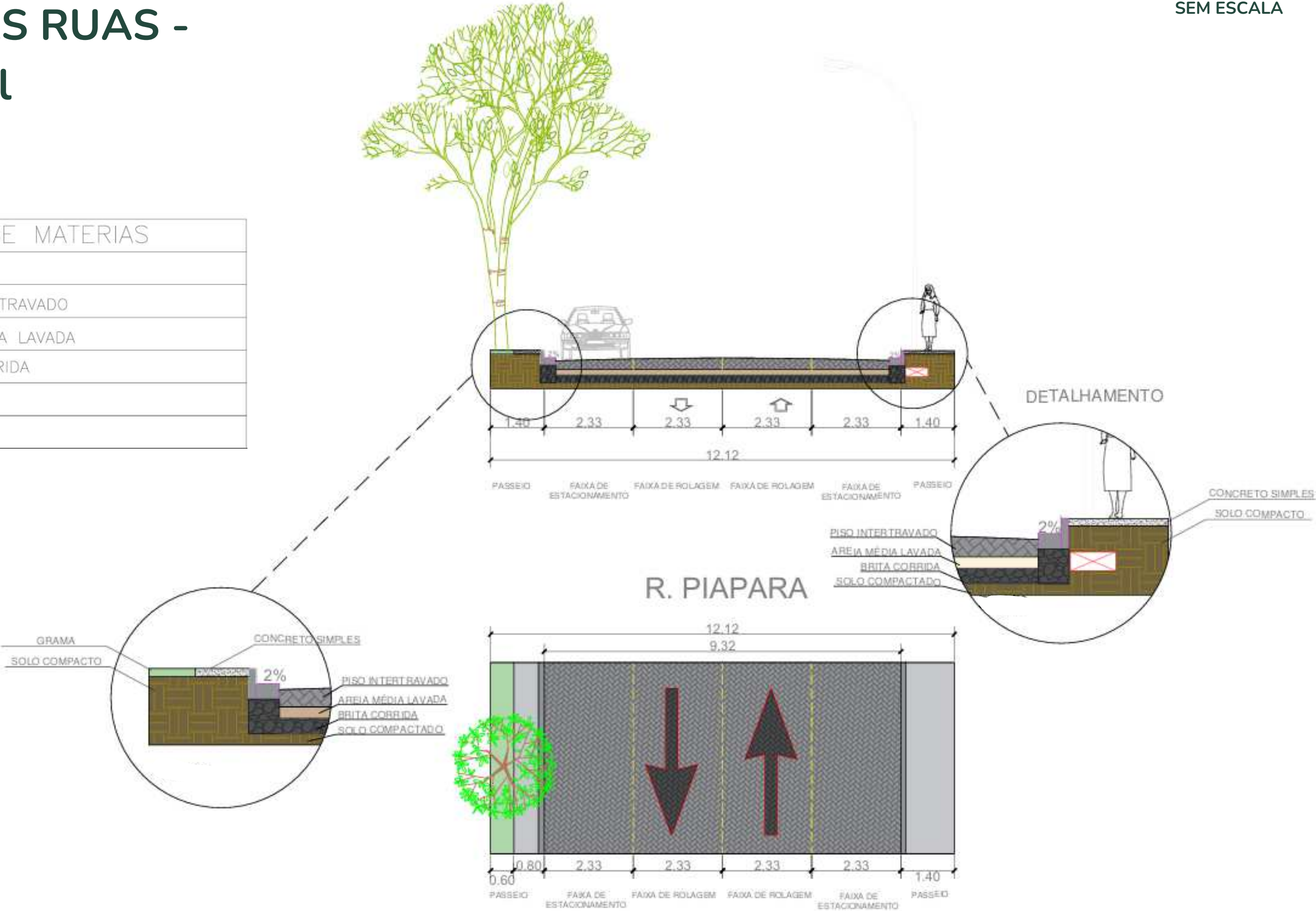
DETALHAMENTO



PERFIL DAS RUAS - Via Arterial

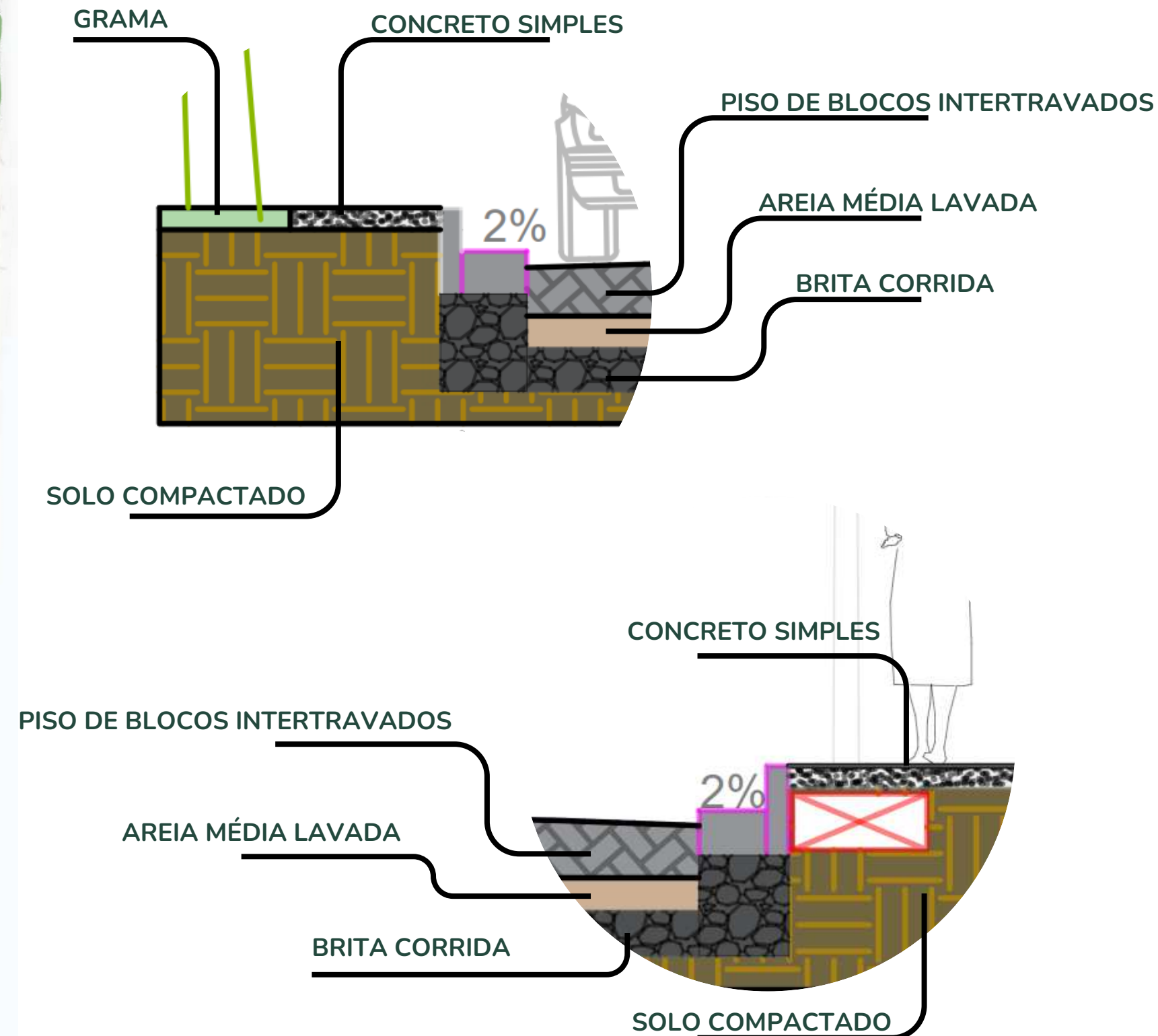
SEM ESCALA

LEGENDA DE MATERIAS	
	CALÇADA
	PISO INTERTRAVADO
	AREIA MÉDIA LAVADA
	BRITA CORRIDA
	SOLO
	GRAMA



DETALHAMENTOS DOS MATERIAIS UTILIZADOS

SEM ESCALA



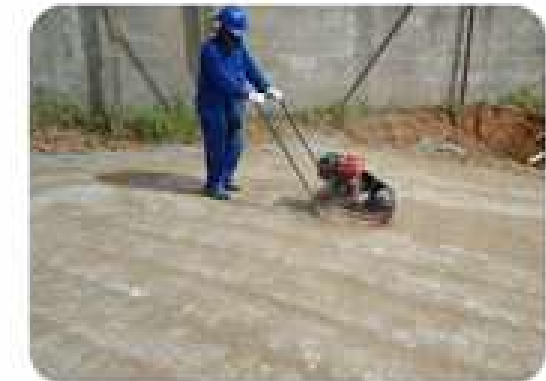
COLCHÃO DE AREIA



ALINHAMENTO



ASSENTAMENTO



AREIA NAS JUNTAS

• EXECUÇÃO DO PAVIMENTO INTERTRAVADO – PASSO A PASSO

1. COLCHÃO DE AREIA: ESPALHAR E NIVELAR UMA CAMADA DE AREIA (4 A 8 CM) PARA O ASSENTAMENTO DOS BLOQUETES.
2. ALINHAMENTO: DEFINIR O ALINHAMENTO COM UMA LINHA GUIA PARALELA AO MEIO-FIO.
3. ASSENTAMENTO: COLOCAR OS BLOQUETES A PARTIR DA MESTRA ATÉ O MEIO-FIO, DEIXANDO OS RECORTES PARA O FINAL.
4. AREIA NAS JUNTAS: ESPALHAR AREIA SOBRE O PISO PARA PREENCHER OS ESPAÇOS ENTRE OS BLOQUETES.

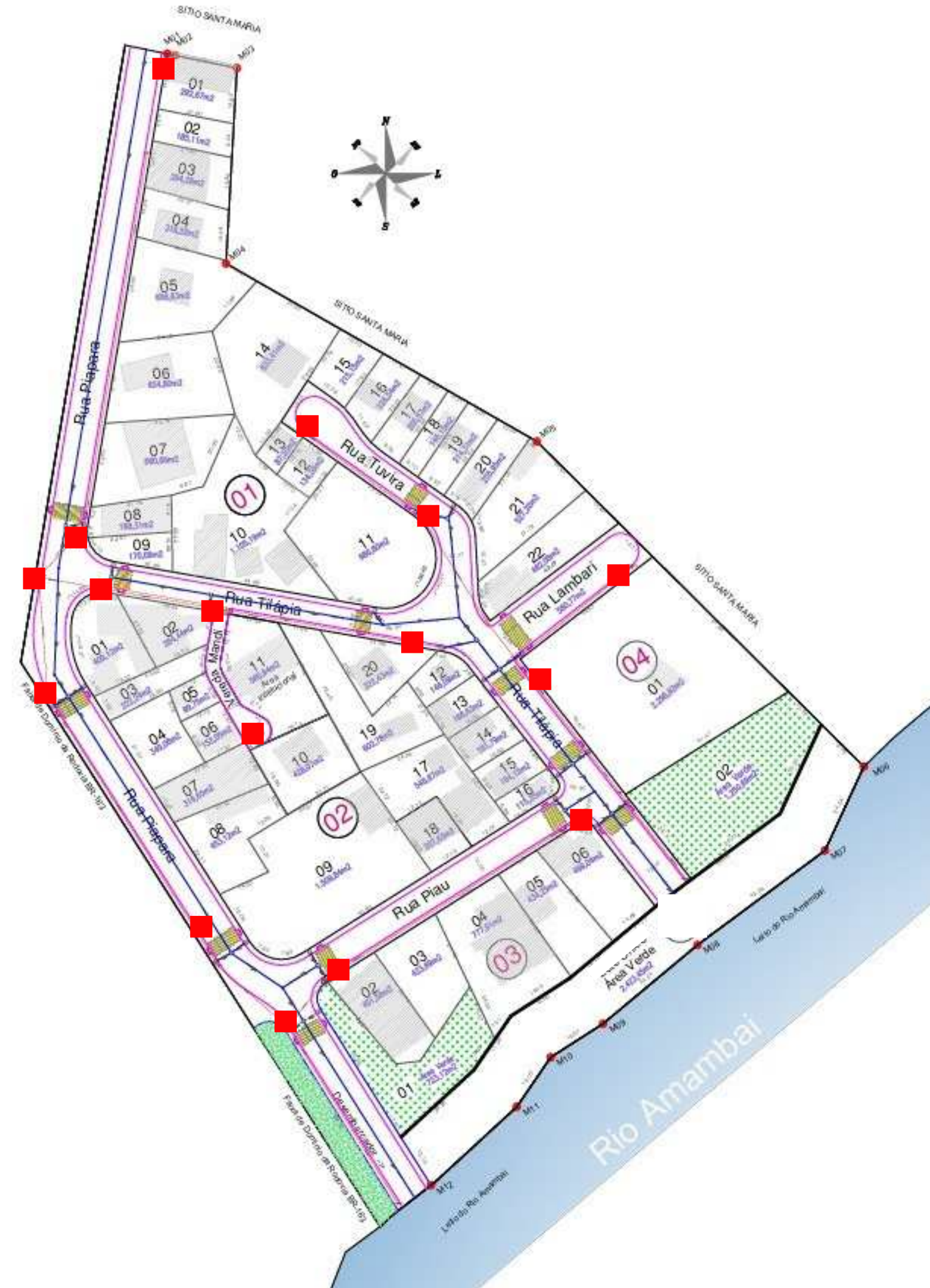
PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO - BAIRRO BEIRA RIO NAVIRAÍ-MS

- MAPA DA PROPOSTA DE REDE ELÉTRICA

LEGENDA:



- Foi prevista a instalação de postes de iluminação ao longo das vias, posicionados de forma estratégica para garantir iluminação homogênea, em conformidade com a NBR 5101. A distribuição será unilateral, com espaçamento entre 25 e 50 metros, adequada ao perfil das vias locais.



PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO - BAIRRO BEIRA RIO NAVIRAÍ-MS

- MAPA DA PROPOSTA DE DRENAGEM D'ÁGUA PLUVIAL

LEGENDA:

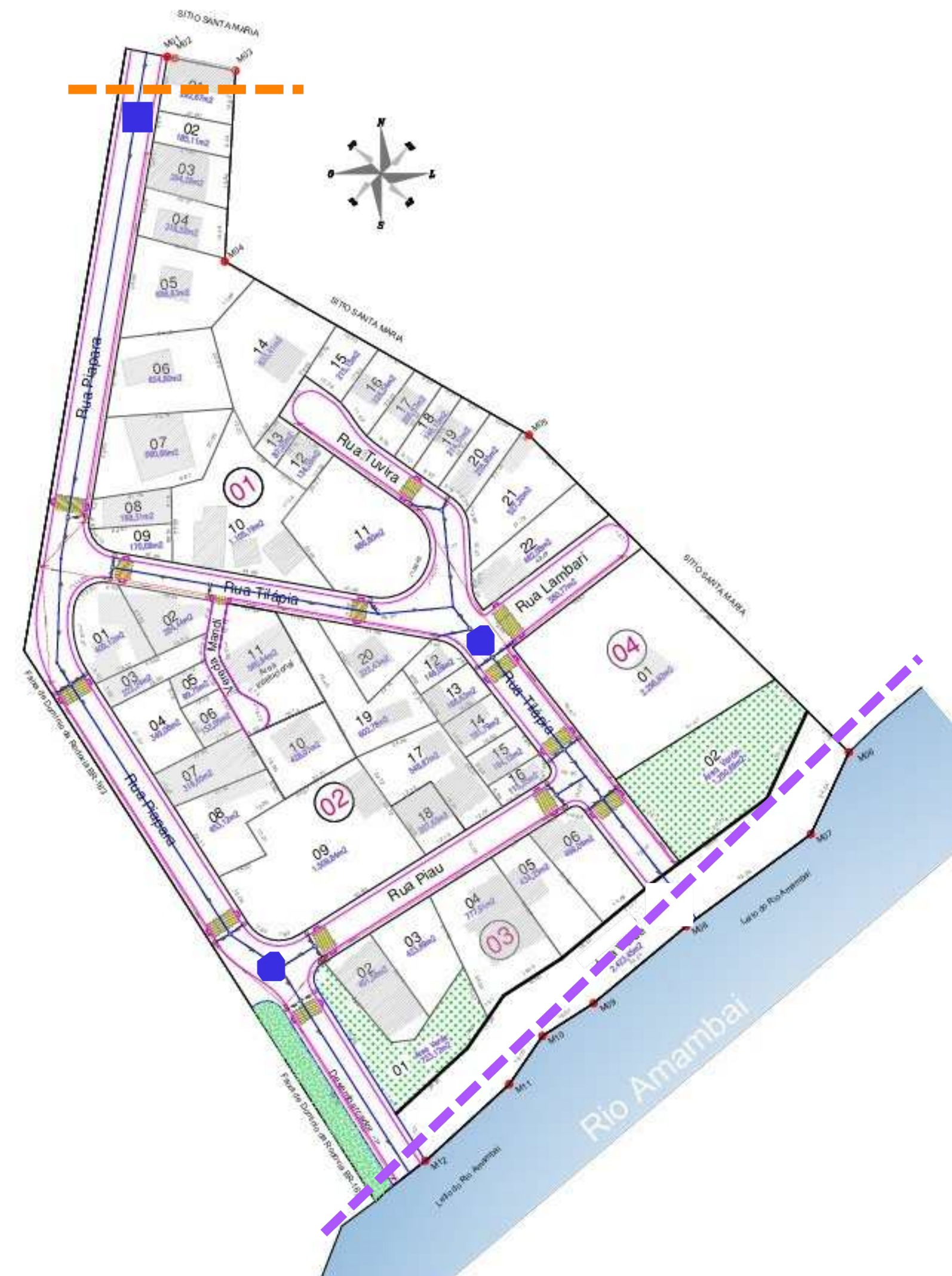
■ REDE PLUVIAL

--- ÁREA MAIS ELEVADA DO BAIRRO

--- ÁREA MAIS BAIXA DO BAIRRO

↓ SENTIDO DO ESCOAMENTO DA ÁGUA

- A rede de drenagem pluvial será implantada conforme as diretrizes da NBR 9649, utilizando tubos em PVC ou concreto, com lançamento preferencial nas vias públicas. O sistema prevê bocas de lobo, grelhas e caixas de inspeção para captação eficiente das águas das chuvas, conduzindo-as de forma segura até o ponto de lançamento final, minimizando alagamentos e promovendo o escoamento adequado.
- A rede pluvial foi dimensionada conforme a topografia do bairro, com base no desnível entre as áreas mais elevadas e mais baixas. O escoamento será conduzido no sentido natural do terreno, garantindo o direcionamento adequado das águas pluviais e prevenindo alagamentos.



PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO - BAIRRO BEIRA RIO NAVIRAÍ-MS

• MAPA DA PROPOSTA DE REDE DE ESGOTO

LEGENDA:

- REDE DE ESGOTO PÚBLICO
- PONTO DE LIGAÇÃO ESGOTO
- POÇO DE VISITA ESGOTO
- SENTIDO DO FLUXO DA REDE
- ÁREA MAIS ELEVADA DO BAIRRO
- ÁREA MAIS BAIXA DO BAIRRO
- CALÇADA PÚBLICA - GUIA MEIO FIO
- ETE ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO
- B.E BOMBA DE ELEVAÇÃO DE ESGOTO

- A rede de esgoto será implantada nas ruas, paralela ao meio-fio, com pontos de ligação individual para cada lote e poços de visita distribuídos conforme a NBR 9649, que trata da coleta de esgotos.
- O sistema foi planejado conforme o relevo do bairro, com escoamento por gravidade até a ETE. Nos trechos mais baixos, será utilizada bomba de elevação para garantir o fluxo contínuo até o tratamento final.



PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO - BAIRRO BEIRA RIO NAVIRAÍ-MS

• MAPA DA PROPOSTA DE REDE DE ÁGUA POTÁVEL

LEGENDA:

REDE DE ÁGUA PÚBLICA

CALÇADA PÚBLICA - GUIA MEIO FIO

RE RESERVATÓRIO ELEVADO

EEA ESTAÇÃO ELEVATÓRIA D'ÁGUA

ÁREA MAIS ELEVADA DO BAIRRO

ÁREA MAIS BAIXA DO BAIRRO

- A rede de água potável será implantada ao longo das vias, paralela ao meio-fio, com ligações individuais por lote. O sistema atende aos critérios da NBR 5626, assegurando pressão adequada e distribuição segura.
- O abastecimento será feito a partir de reservatório elevado, com apoio da estação elevatória (EEA) para vencer os desníveis do terreno. A distribuição segue o relevo, partindo da área mais elevada para a mais baixa, garantindo eficiência hidráulica.



PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO - BAIRRO BEIRA RIO NAVIRAÍ-MS

- **FLUXOGRAMA**



SEM ESCALA

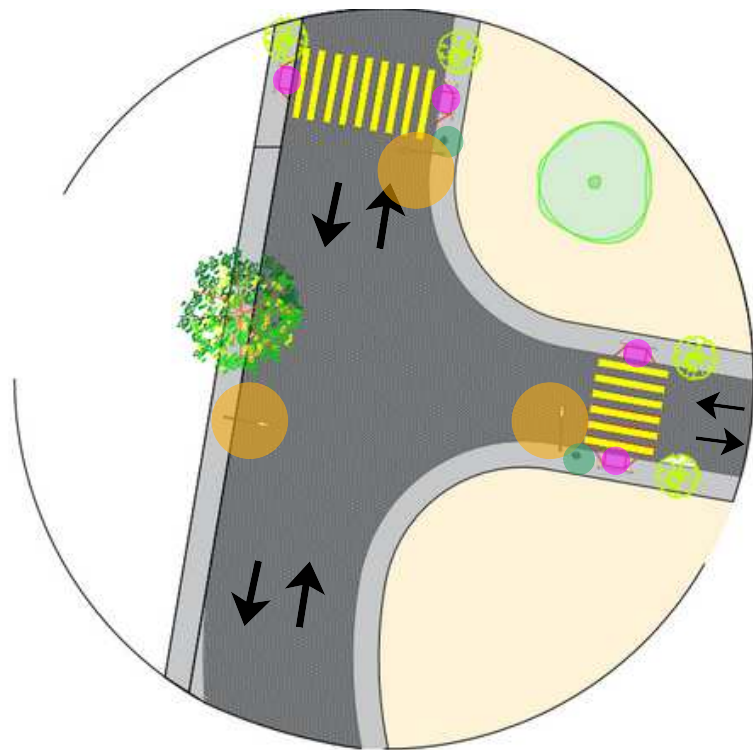


Technical drawings of public furniture:

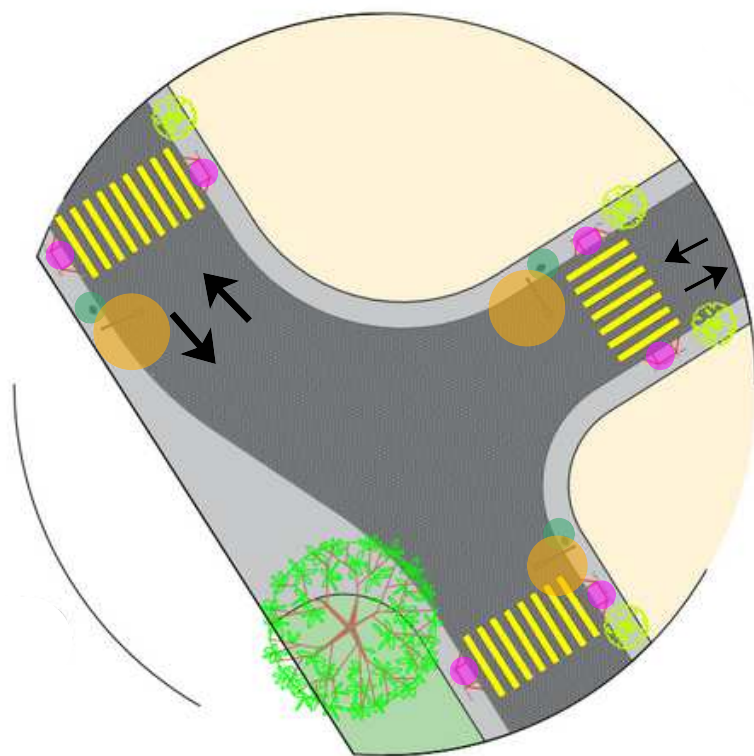
- BANCO PÚBLICO** (Public Bench):
 - Front view (PUNTA) showing a wooden bench with a metal frame.
 - Side view (VISTALATERAL) showing the bench's profile.
 - Back view (VISTARREAL) showing the bench's backrest.
- LIXEIRA** (Trash Can):
 - Model EBAÇO 1: A trash can with a lid and a handle.
 - Model EBAÇO 2: A trash can with a lid and a handle.
- POSTE ORNAMENTAL** (Ornamental Post): A tall, slender post with a decorative top and a base.

SIMB	NOME POPULAR	CORES
	AMOREIRA VERMELHA 	
	CALÊNDULA 	
	LANTANA 	
	OITI 	
	YPÊ AMARELO 	
	YPÊ ROXO 	
	SIBIPIRUNA 	
	VEGETAÇÃO EXISTENTE NOS LOTES	
	VEGETAÇÃO ÁREA VERDE	

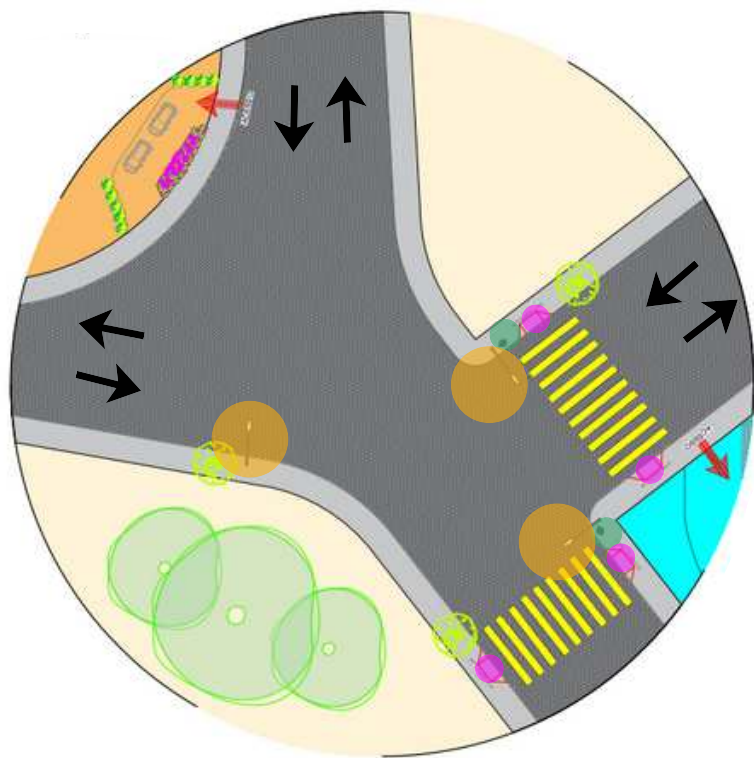
DETALHAMENTO DA IMPLANTAÇÃO PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA - BAIRRO BEIRA RIO



CRUZAMENTO DA R. PIAPARA
COM A R. TILÁPIA



CRUZAMENTO DA R. PIAPARA
COM A R. PIAU



CRUZAMENTO DA R. TILÁPIA
COM A R. TUVIRA E R. LAMBARI

MOBILIÁRIO URBANO



SIMB	NOME POPULAR	CORES
	POSTE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
	LIXEIRA	
	FAIXA DE PEDESTRE	
	RAMPA DE ACESSIBILIDADE	

PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO - BAIRRO BEIRA RIO NAVIRAÍ-MS

- **Centro Comunitário de Apoio e Saúde Integrada**

O projeto propõe a criação de um espaço comunitário multifuncional destinado a atender as demandas sociais e de saúde da população local. A edificação foi pensada como um ponto de apoio permanente para serviços sociais e de saúde itinerantes, recebendo médicos, assistentes sociais e equipes de atendimento conforme a necessidade do bairro.

O edifício contará com recepção, sala de espera, consultórios flexíveis para atendimentos médicos e psicológicos, área administrativa, copa de apoio e sanitários acessíveis. A proposta busca aproximar os serviços públicos das famílias residentes em áreas mais afastadas, garantindo acolhimento, orientação e cuidados básicos de forma descentralizada e contínua.



PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO - BAIRRO BEIRA RIO NAVIRAÍ-MS

• PROPOSTA DE PRAÇA PÚBLICA

O projeto da praça visa criar um espaço de lazer, convivência e integração comunitária. A proposta inclui playground, academia ao ar livre, quadra esportiva, áreas de estar com bancos, pergolados, paisagismo com vegetação diversa e mobiliário urbano. O espaço foi pensado para promover bem-estar, socialização e atender diferentes faixas etárias da comunidade, com acessibilidade e conforto.

SEM ESCALA



VEGETAÇÃO DA PRAÇA DO BAIRRO BEIRA RIO



IPÊ-AMARELO



IPÊ-ROXO



MANACA-DA-SERRA



CALÊNDULA



LATANA



OITI



AGAPANTO



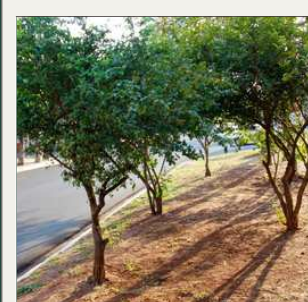
ONZE HORAS



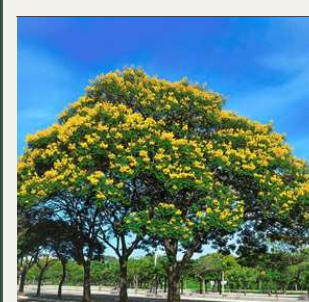
JATOBÁ



PÉ-DE-BOI



AMOREIRA VERMELHA



SIBIPIRUNA



JEQUITIBÁ



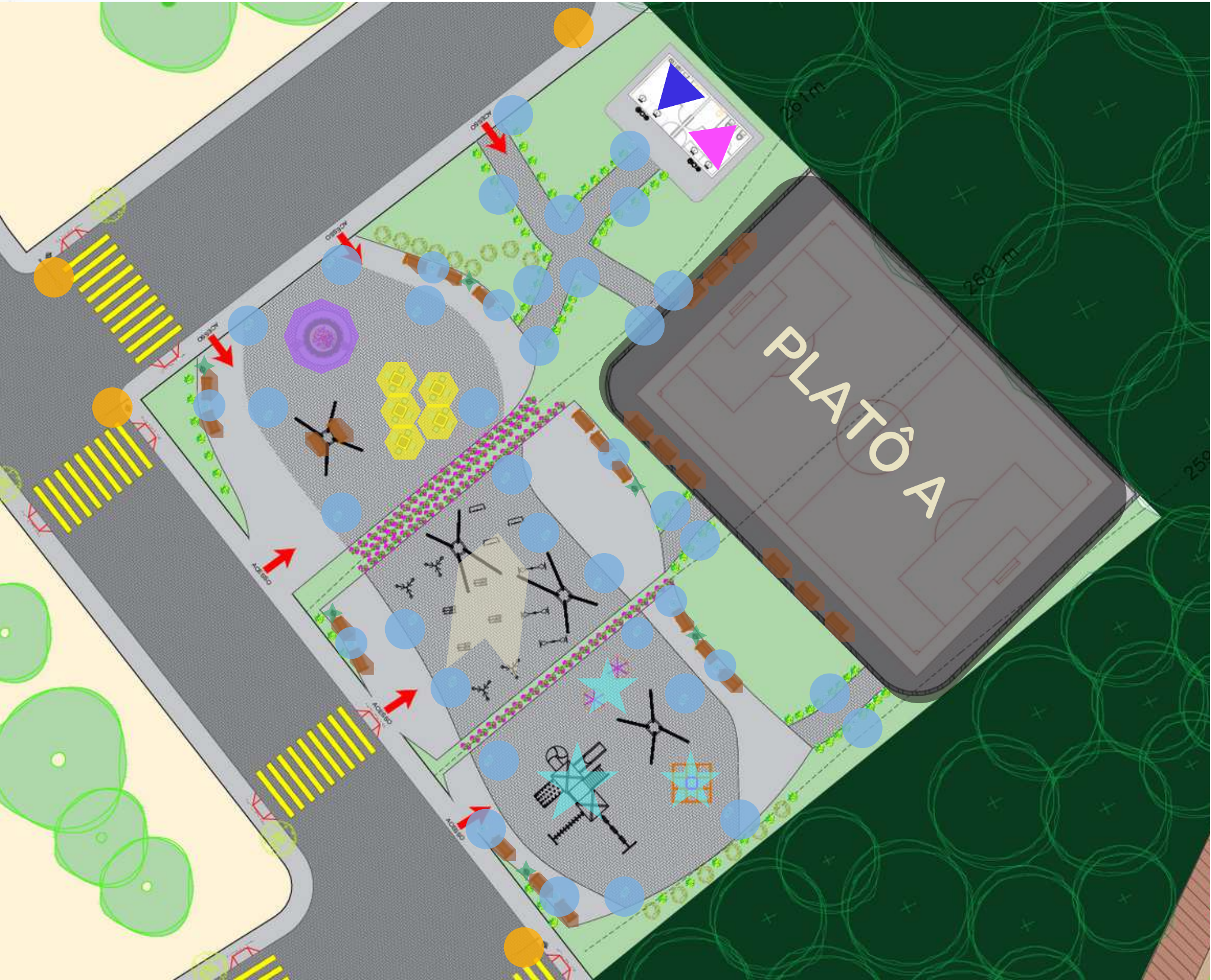
JABUTICABEIRA



QUARESMEIRA

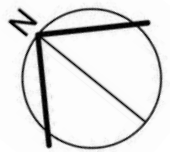


MOBILIÁRIO - PRAÇA

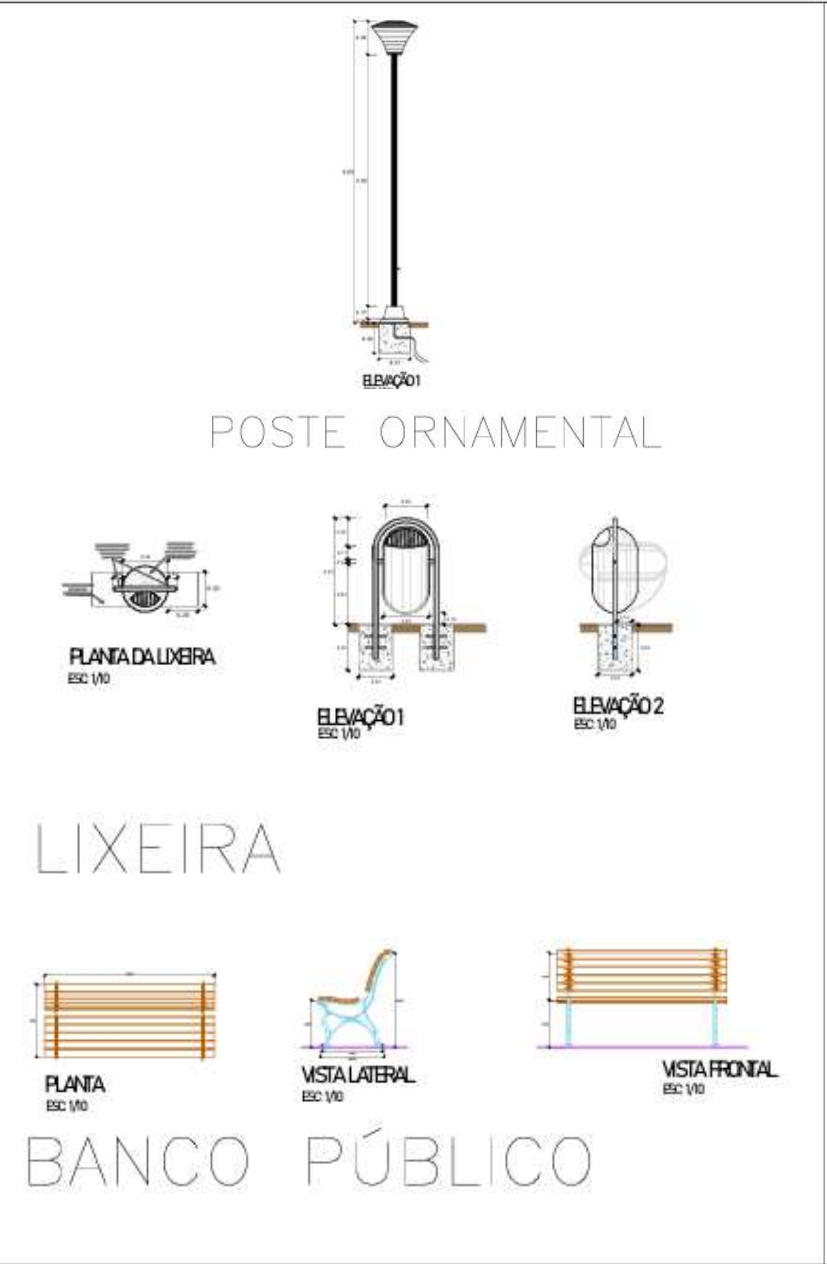


LEGENDA:

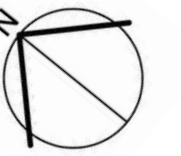
- POSTE ORNAMENTAL
- LIXEIRA
- BANCOS PUBLICOS
- ILIMINAÇÃO PUBLICA
- MESA COM BANCOS
- BANCO CIRCULAR
- ACADEMIA AO AR LIVRE
- PARQUE INFANTIL
- QUADRA ESPORTIVA
- BANHEIROS FEM
- BANHEIROS MASC
- ACESSOS
- PLATÔ - A



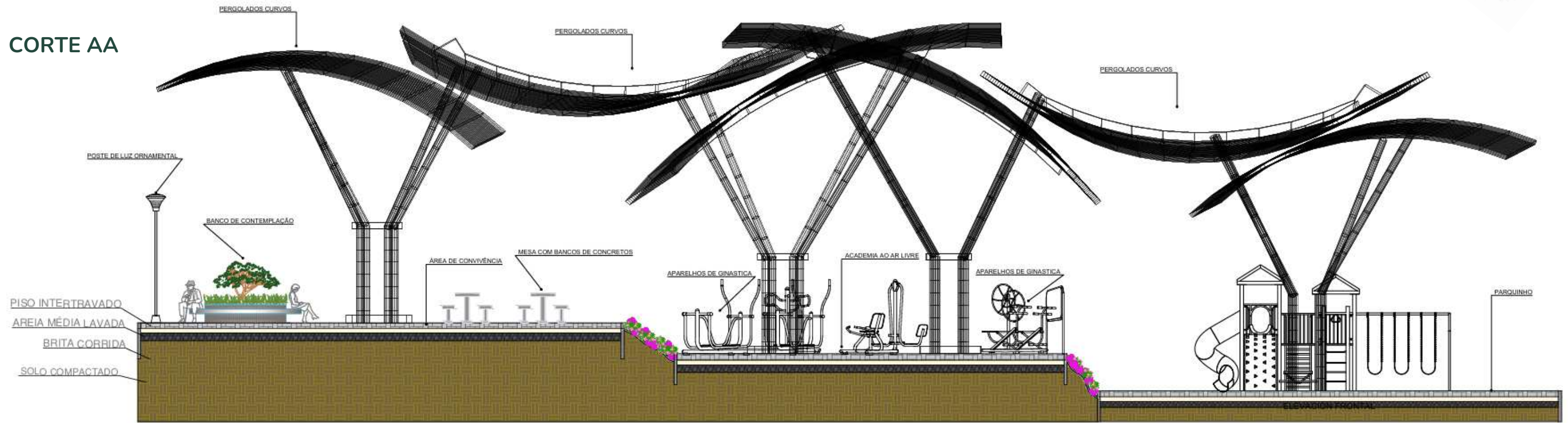
MOBILIÁRIO URBANO



CORTES - PRAÇA



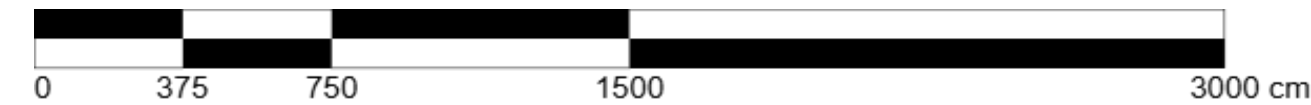
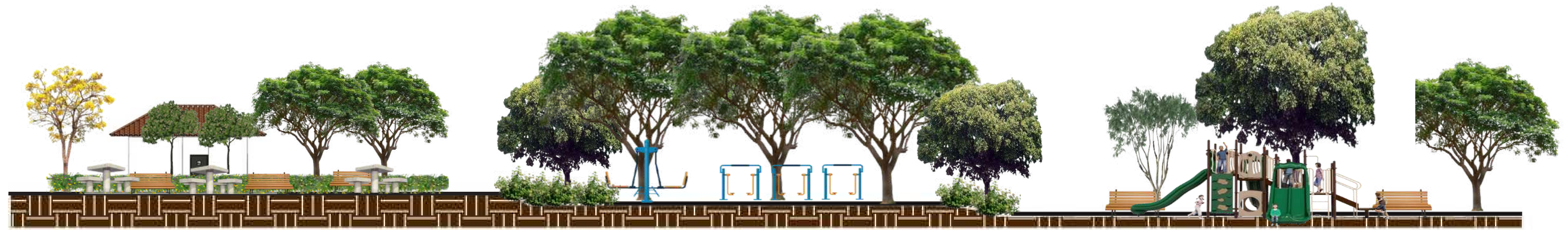
CORTE AA



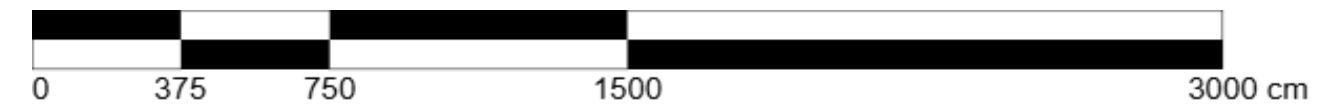
CORTE BB



PRAÇA - BAIRRO BEIRA RIO NAVIRAÍ-MS

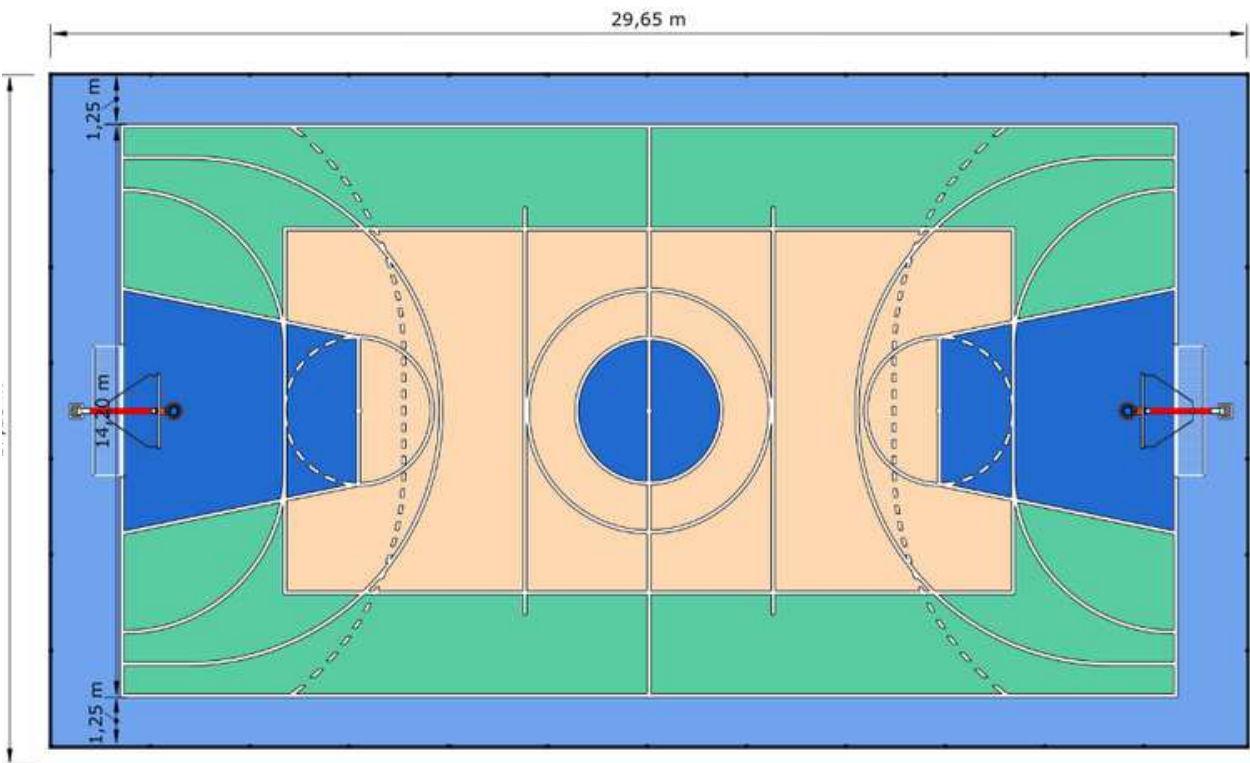


Corte BB

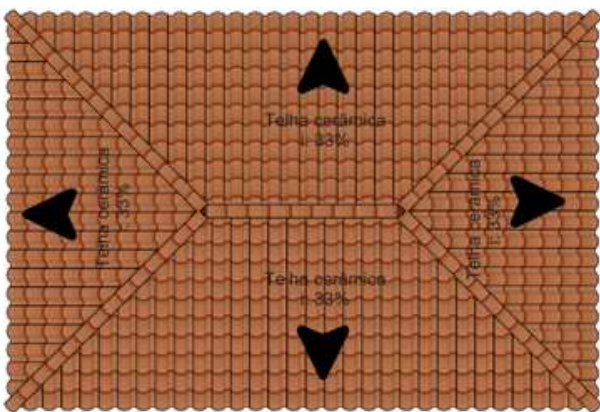


PRAÇA - BAIRRO BEIRA RIO NAVIRAÍ-MS

QUADRA ESPORTIVA



BANHEIROS



MAQUETE - 3D



MAQUETE - 3D



MAQUETE - 3D



MAQUETE - 3D



MAQUETE - 3D



REFERÊNCIAS

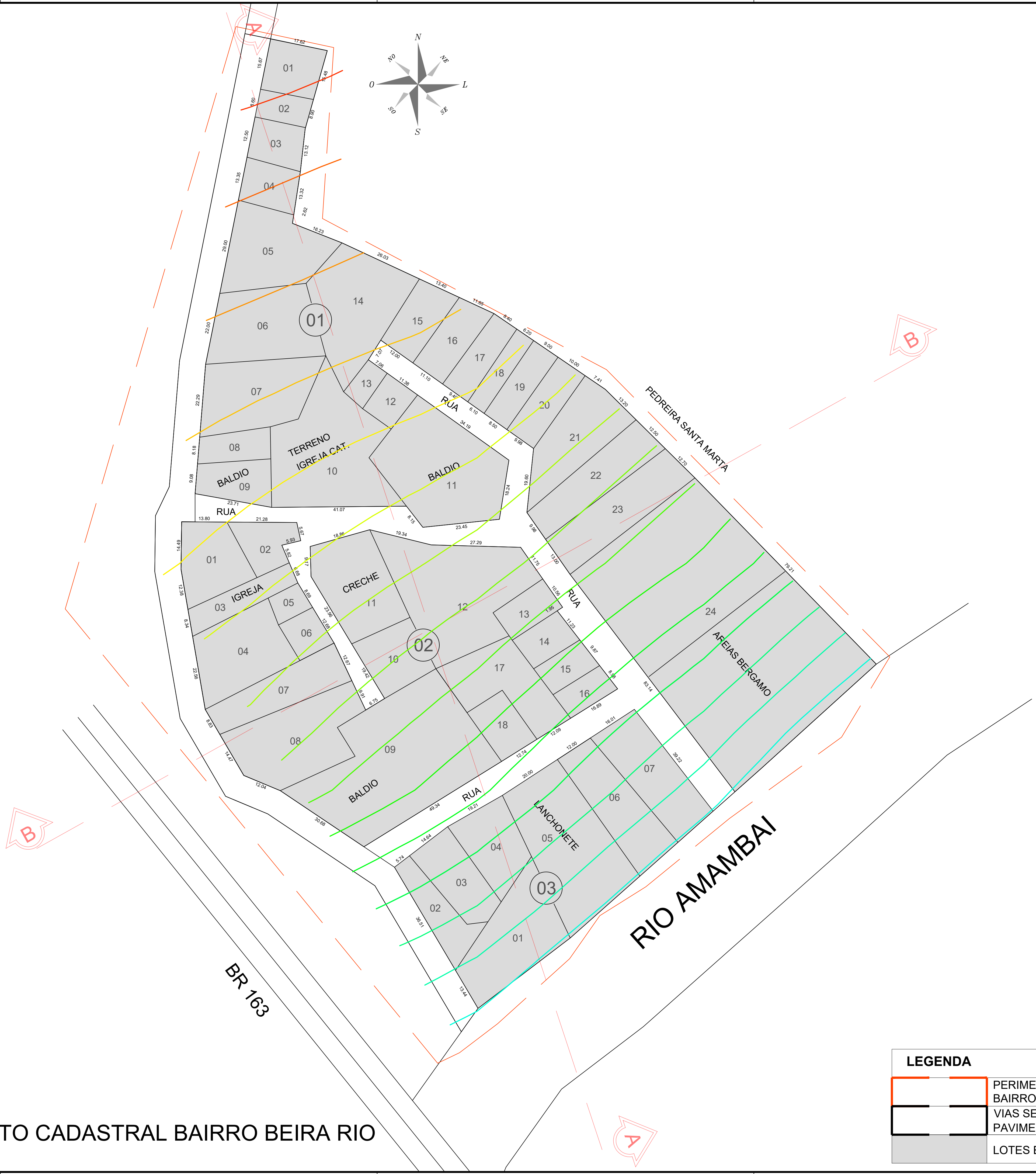
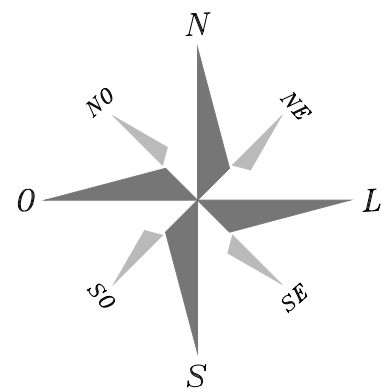
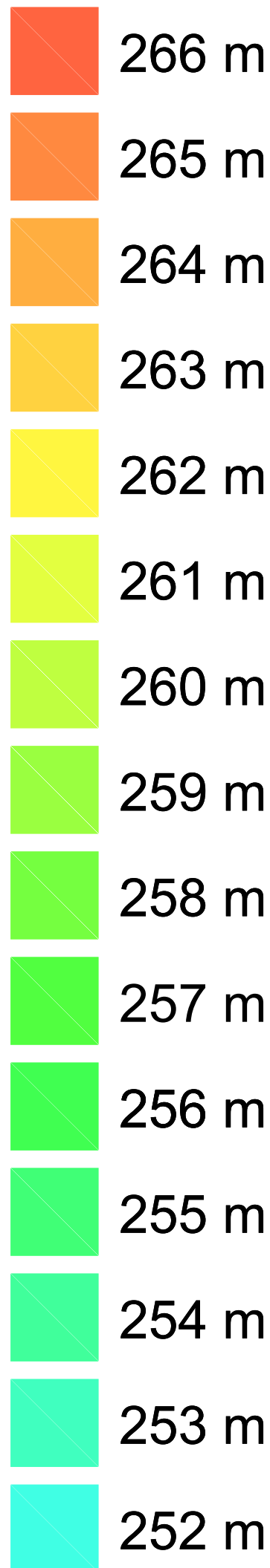
- ALMEIDA, M. A. Ocupar o centro: diretrizes para regularização de vazios urbanos em áreas centrais como habitação de interesse social. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2022.
- ARCHDAILY BRASIL. Urbanização do Complexo Cantinho do Céu. Disponível em: . Acesso em: 04 maio 2025.
- BARCELLOS, D. Política habitacional no Brasil: uma análise das coalizões de defesa do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social versus o Programa Minha Casa Minha Vida. Revista Brasileira de Gestão Urbana, 2019.
- BOLDARINI. Arquitetura e Urbanismo. Urbanização do Complexo Cantinho do Céu. Disponível em: . Acesso em: 04 maio 2025.
- FREIRE SANTORO, P.; ROLNIK, R. Negócios de impacto e habitação social: uma nova fronteira do capital financeirizado? Cadernos MetrÓpole, 2020.
- FREITAS, U. F. Participação e Destinação de Terras da União para Habitação de Interesse Social: O que se aprendeu com a luta e o que mudou no território? Revista NAU Social, 2018.
- GASPAR GARCIA. Vila Nova Esperança: fim de semana terá plebiscito com moradores. Disponível . Acesso em: 05 maio 2025.
- GIL, Antônio Carlos. (1999). Métodos e técnicas de pesquisa social. 5. ed. São Paulo: Atlas.
- LUFT, R. M. Regularização fundiária urbana de interesse social: a coordenação entre as políticas de urbanismo e de habitação social no Brasil à luz de experiências do direito francês. Universidade do Estado do Rio de Janeiro, 2014.
- PEREIRA, Laís de Toledo Krücken; GODOY, Dalva Maria Alves; TERÇARIOL, Denise. Estudo de Caso como Procedimento de Pesquisa Científica: Reflexão a partir da Clínica Fonoaudiológica. Psicologia: Reflexão e Crítica, v. 22, n. 3, p. 422-429, 2008. Disponível em: . Acesso em: 31 mar. 2025.
- PREFEITURA DE BELÉM. Programa Terra da Gente. Disponível em: . Acesso em: 05 maio 2025.
- PREFEITURA DE SÃO PAULO. Secretaria Municipal de Habitação. Regularização Fundiária mais 920 famílias. Disponível . Acesso em: 05 maio 2025.
- QUARESMA, C. C.; OLIVEIRA, M. C. N. Intervenções urbanas em áreas periféricas brasileiras: uma revisão sistemática de literatura. SciELO Brasil, 2022.



OBRIGADO! 🙏

NAVIRAÍ-MS
2025

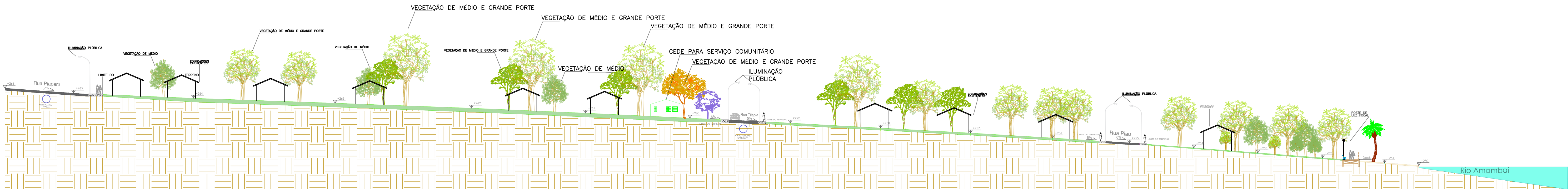




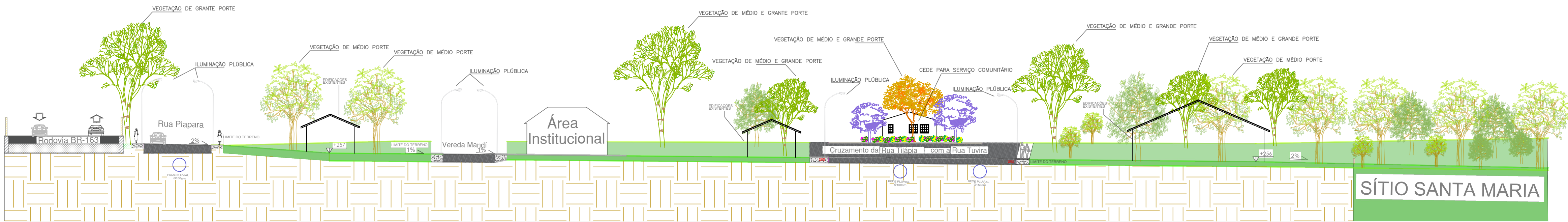
PLANTA DE SITUAÇÃO
ESCALA 1:10000

LEGENDA	
	PERIMETRO DO BAIRRO BEIRA RIO
	VIAS SEM PAVIMENTAÇÃO
	LOTES EXISTENTES

 UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL CPNV - CÂMPUS DE NAVIRAÍ	ORIENTAÇÃO: PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO NÚCLEO URBANO BEIRA-RIO DO MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ-MS		
	DESENHO: PLANTA DE SITUAÇÃO, TOPOGRAFIA E LEVANTAMENTO CADASTRAL	DATA: 17/11/2025	ESCALA: INDICADA
	ORIENTADOR: DRA. GEOVANA GELONI PARRA	CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO	
	DISCENTES: FABRICIO BARBOSA RGA:2021.1704.025-7	EP	01 10



CORTE AA
ESC: 1:400



CORTE BB
ESC: 1:300

PAGINAÇÃO DE PISO	
	GRAMA
	CALÇADA
	CALÇAMENTO MODULADO PISO INTERTRAVEL
	SOLO

 UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL	ORIENTAÇÃO: PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO NÚCLEO URBANO BEIRA-RIO DO MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ-MS		
	DESENHO: CORTE AA CORTE BB	DATA: 17/11/2025	ESCALA: INDICADA
	ORIENTADOR: DRA. GEOVANA GELONI PARRA	CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO	
	DISCENTES: FABRICIO BARBOSA RGA:2021.1704.025-7	EP	02 10



LEGENDA	
	LOTES EXISTENTES
	EDIFICAÇÕES EXISTENTES
	LOTES BALDIOS
	ÁREA VERDE
	COMERCIO
	IGREJA
	ÁREA INSTITUCIONAL
	VIAS SEM PAVIEMNTAÇÃO E SEM CALÇADA

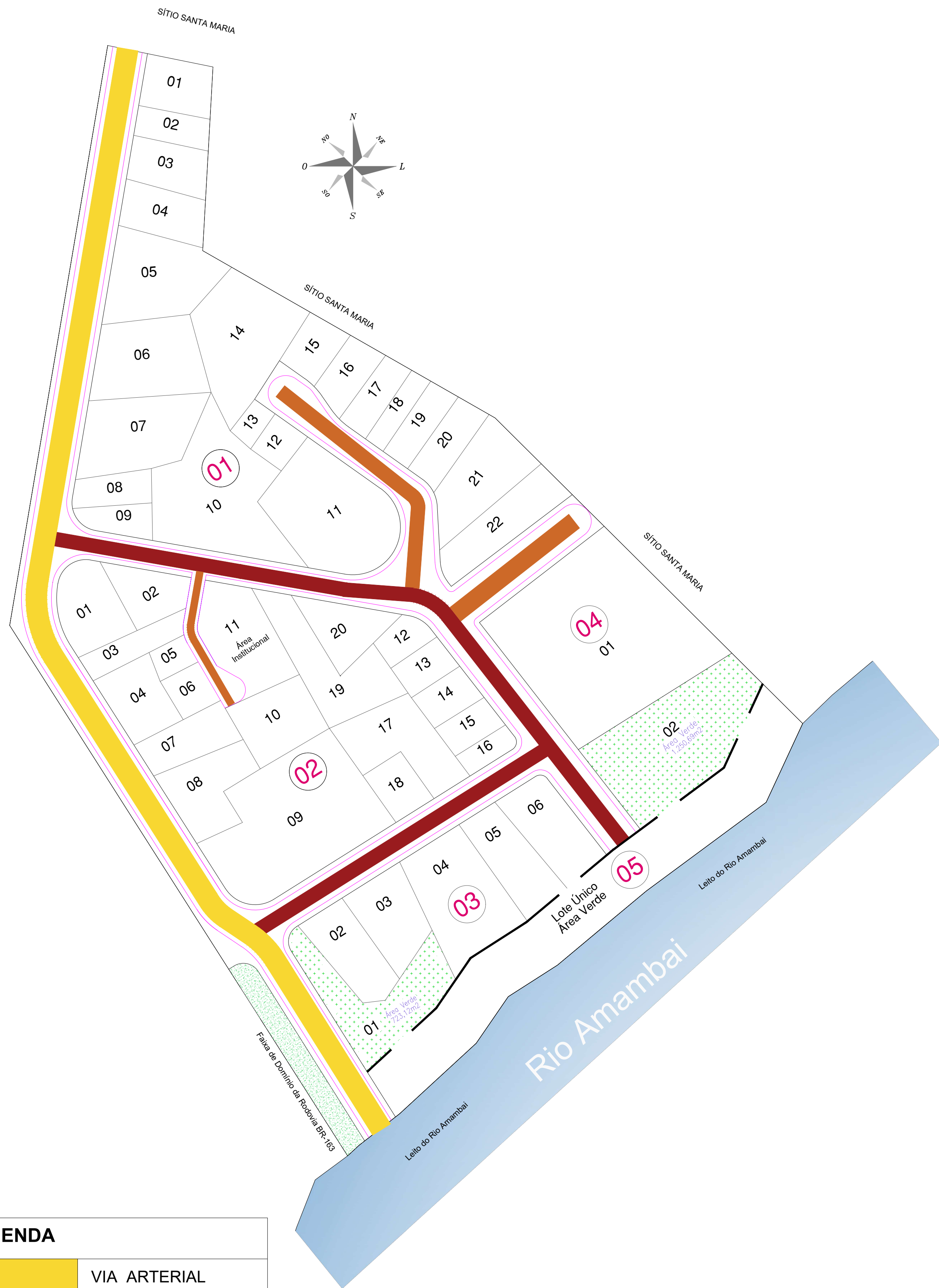
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EXISTENTES
ESCALA 1:750



LEGENDA	
	PROPOSTA PARA CENTRO SOCIAL
	PROPOSTA DA PRAÇA
	LOTES EXISTENTES
	LOTES COMERCIAS
	IGREJA
	CRECHE
	PROPOSTA DE DECK

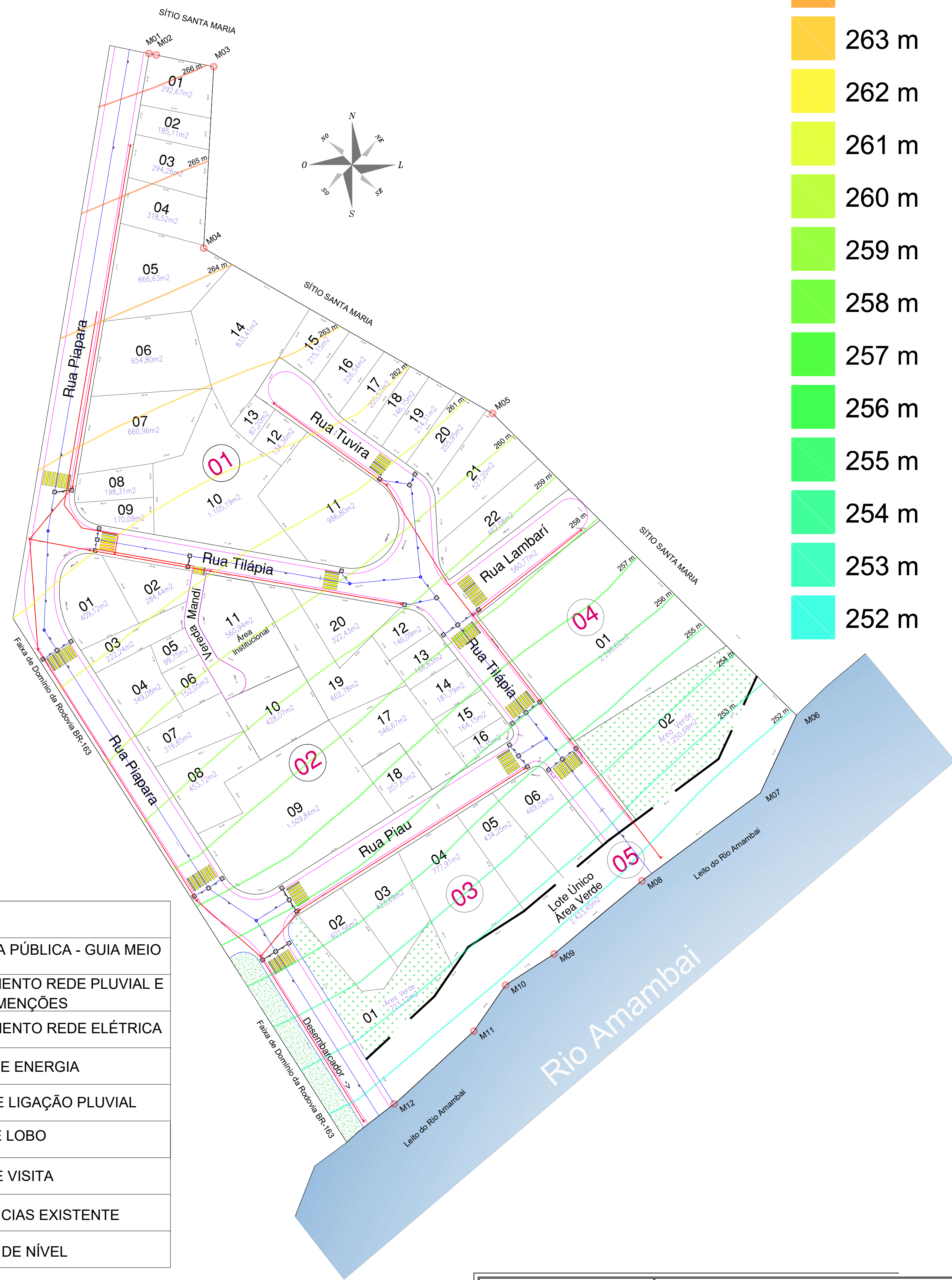
LEVANTAMENTO URBANÍSTICO DA PROPOSTA DO BAIRRO BEIRA RIO
ESCALA 1:750

	ORIENTAÇÃO: PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO NÚCLEO URBANO BEIRA-RIO DO MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ-MS		
	DESENHO: USO E OCUPAÇÃO LEVANTAMENTO URBANÍSTICO	DATA: 17/11/2025	ESCALA: 1:750
	ORIENTADOR: DRA. GEOVANA GELONI PARRA	CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO	
	DISCENTES: FABRICIO BARBOSA RGA:2021.1704.025-7	EP	03
CPNV - CÂMPUS DE NAVIRAÍ		10	



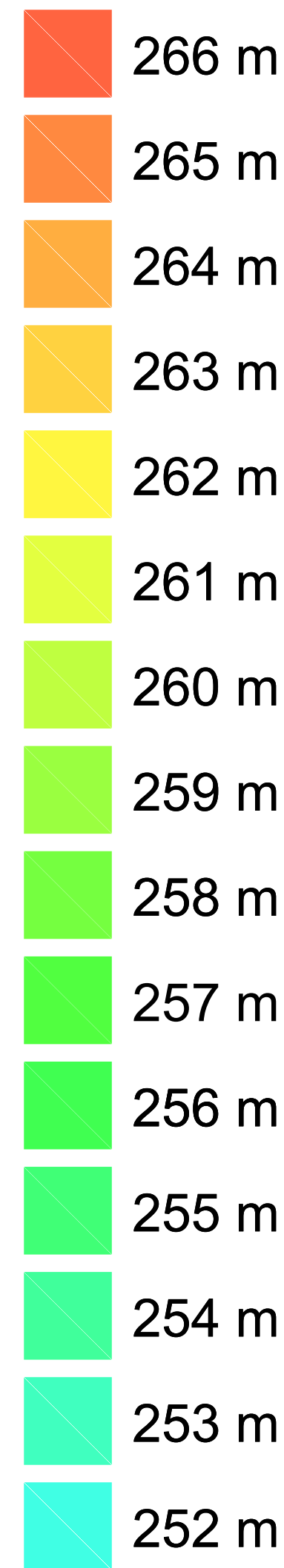
LEGENDA	
	VIA ARTERIAL
	VIA COLETORA
	VIA LOCAL

PROPOSTA DE HIERARQUIA VIÁRIA
ESCALA 1:750

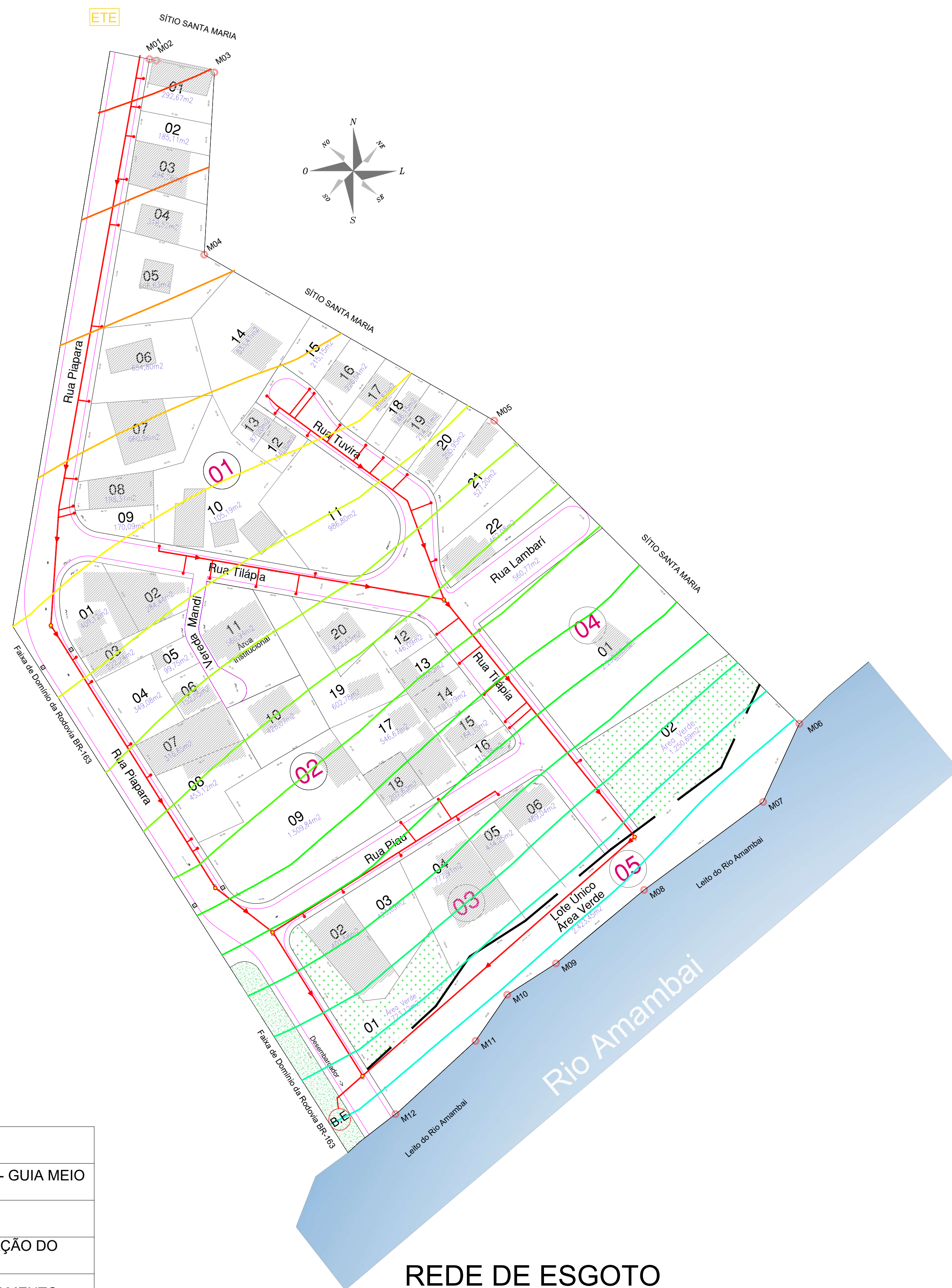
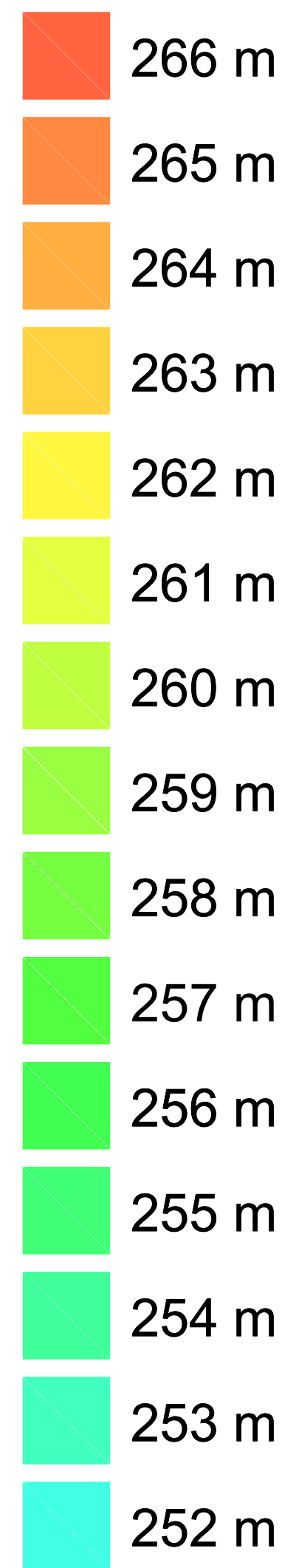


LEGENDA	
	CALÇADA PÚBLICA - GUIA MEIO FIO
	ALINHAMENTO REDE PLUVIAL E SUAS DIMENÇÕES
	ALINHAMENTO REDE ELÉTRICA
	POSTE DE ENERGIA
	CAIXA DE LIGAÇÃO PLUVIAL
	BOCA DE LOBO
	POÇO DE VISITA
	RESIDÊNCIAS EXISTENTE
	CURVAS DE NÍVEL

PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA -BAIRRO BEIRA RIO
REDE PLUVIAL - REDE ELETRICA
ESCALA 1:750

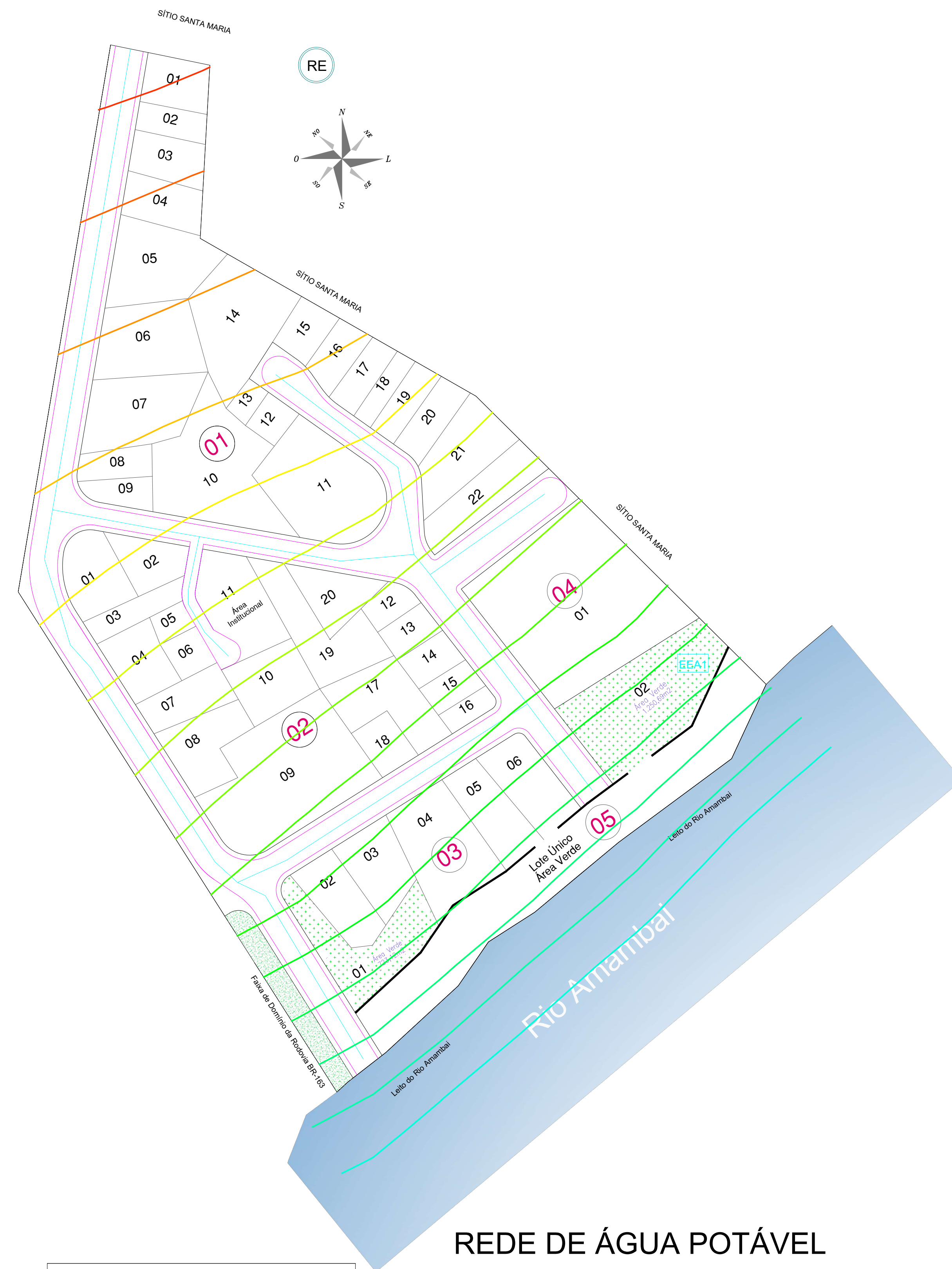


 UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL CPNV - CÂMPUS DE NAVIRAÍ	ORIENTADO: PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO NÚCLEO URBANO BEIRA-RIO DO MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ-MS		
	DESENHO: PLANTA DE HIERARQUIA VIÁRIA, REDE PLUVIAL E ELÉTRICA	DATA: 17/11/2025	ESCALA: 1:750
	ORIENTADOR: DRA. GEOVANA GELONI PARRA	CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO	
	DISCENTES: FABRICIO BARBOSA RGA:2021.1704.025-7	EP	04



REDE DE ESGOTO
ESCALA 1:750

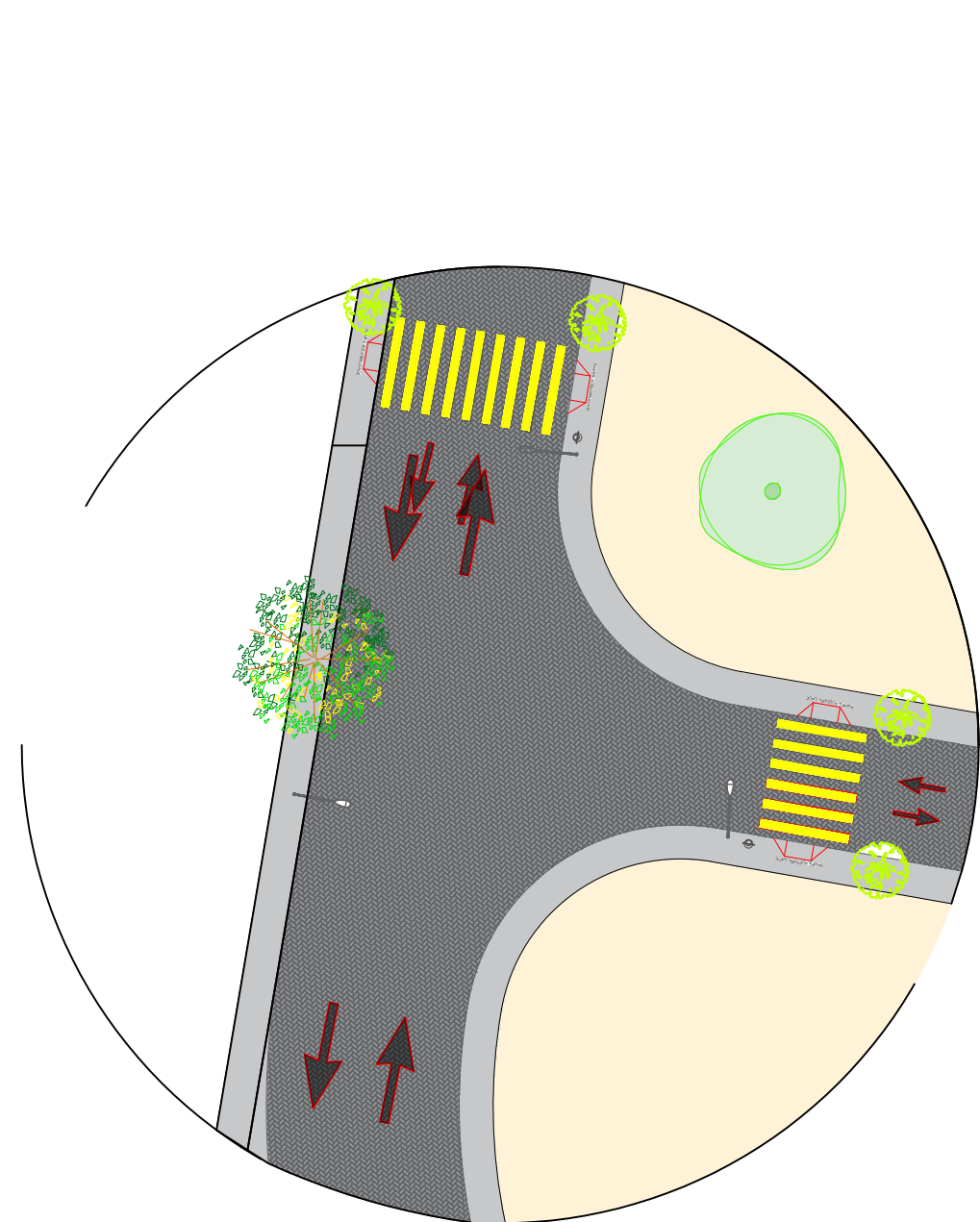
LEGENDA	
	CALÇADA PÚBLICA - GUIA MEIO FIO
	POÇO DE VISITA
	PONTO DE VENTILAÇÃO DO ESGOTO
	SENTIDO DO ESCOAMENTO
	RESIDÊNCIAS EXISTENTE
	ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO
	RESIDÊNCIAS EXISTENTE



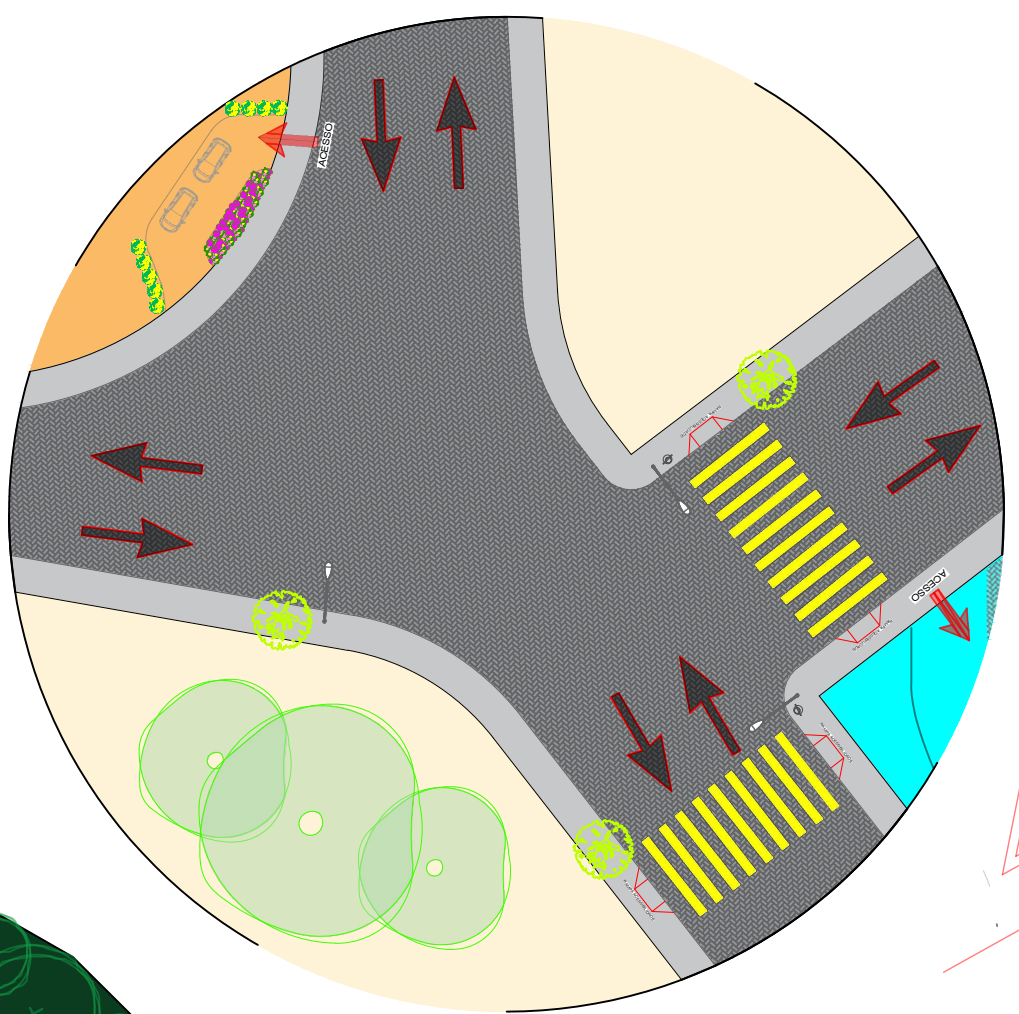
REDE DE ÁGUA POTÁVEL
ESCALA 1:750

LEGENDA	
	CALÇADA PÚBLICA - GUIA MEIO FIO
	ESTAÇÃO ELEVATÓRIO DE ÁGUA
	RESERVATÓRIO ELEVADO
	RESIDÊNCIAS EXISTENTE

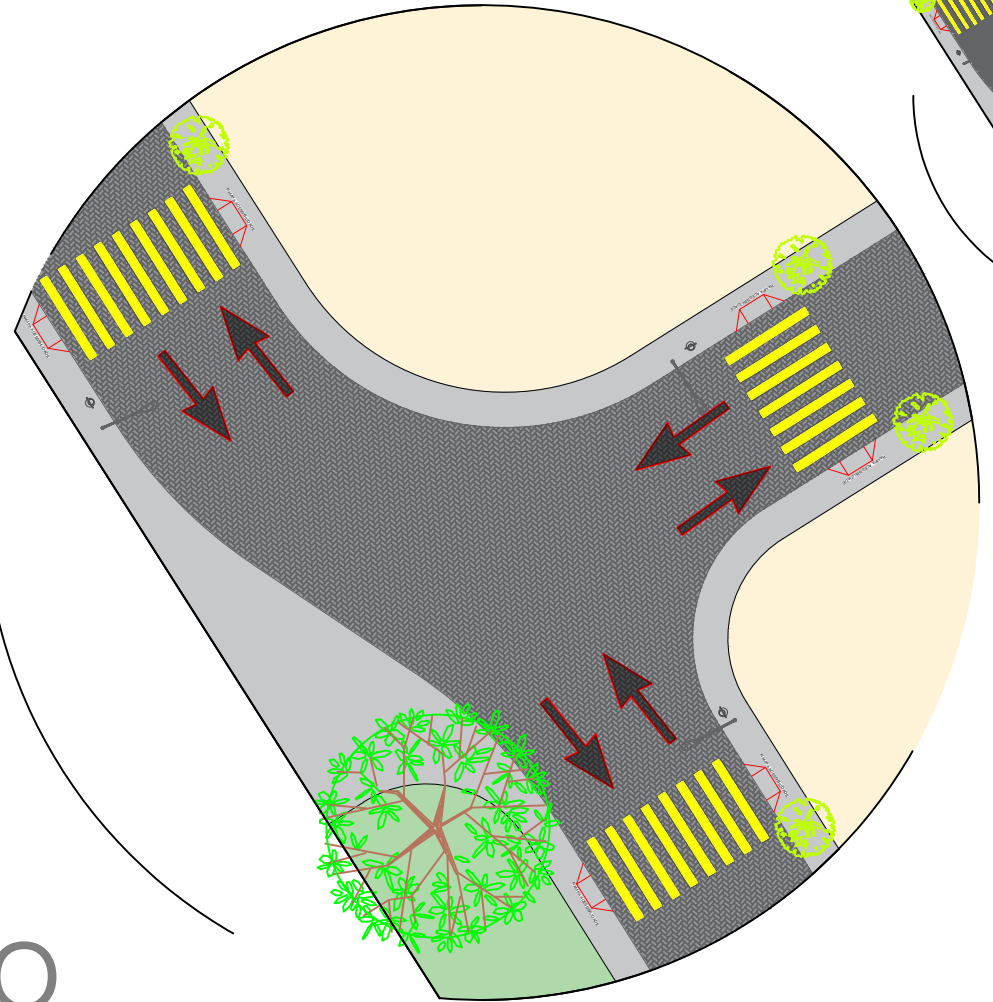
	ORIENTADOR: PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO NÚCLEO URBANO BEIRA-RIO DO MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ-MS		
	DESENHO: REDE DE ESGOTO E REDE DE ÁGUA POTÁVEL	DATA: 17/11/2025	ESCALA: 1:750
	ORIENTADOR: DRA. GEOVANA GELONI PARRA	CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO	
	DISCENTES: CPNV - CÂMPUS DE NAVIRAÍ FABRICIO BARBOSA RGA:2021.1704.025-7	EP	05 10



DET.01
ESC 1/300



DET.03
ESC 1/300



DET.02
ESC 1/300

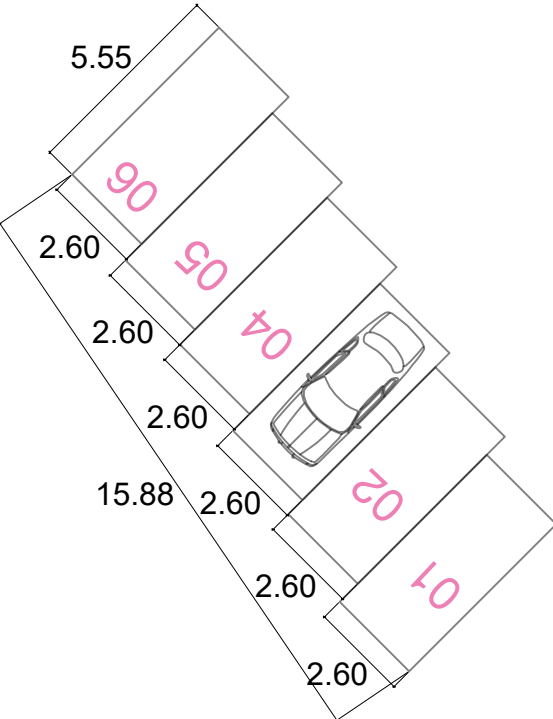


MOBILIÁRIO URBANO

POSTE ORNAMENTAL

LIXEIRA

BANCO PÚBLICO



DETALHE ESCIONAMENTO PÚBLICO

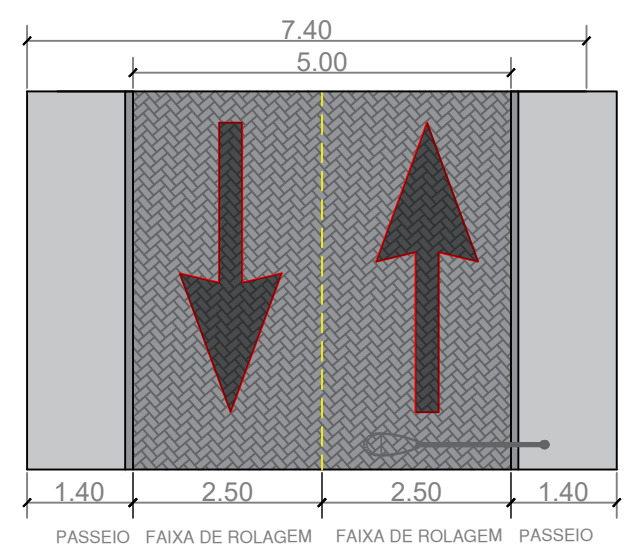
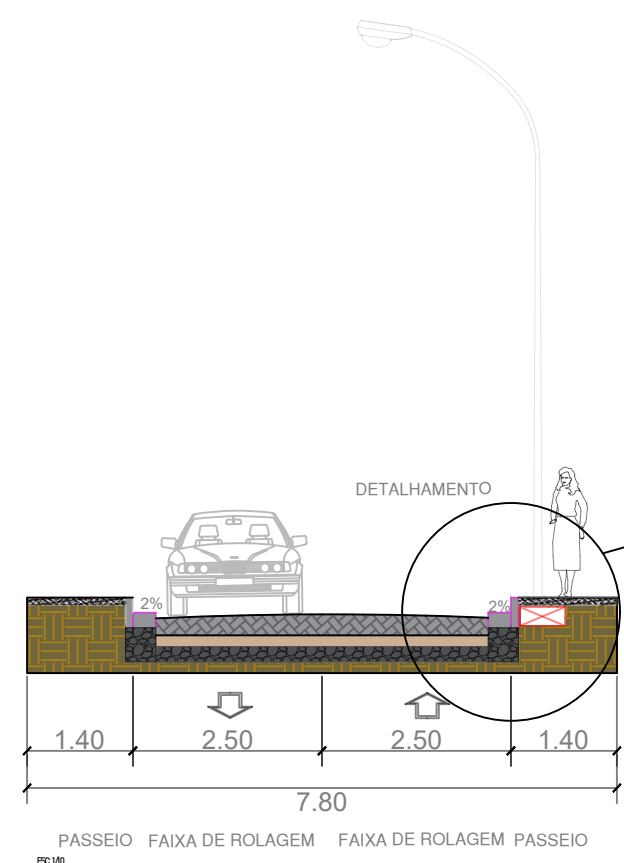
IMPLANTAÇÃO PROPOSTA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA - BAIRRO BEIRA RIO

SIMB	NOME POPULAR
	AMOREIRA VERMELHA
	CALÊNDULA
	LANTANA
	OITI
	YPÊ AMARELO
	YPÊ ROXO
	SIBIPIRUNA
	VEGETAÇÃO EXISTENTE NOS LOTES
	VEGETAÇÃO ÁREA VERDE

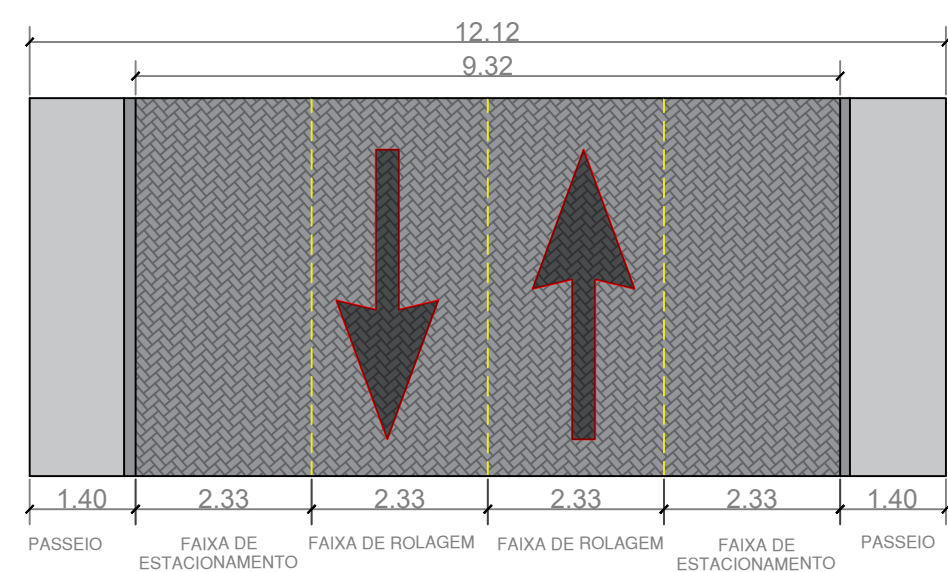
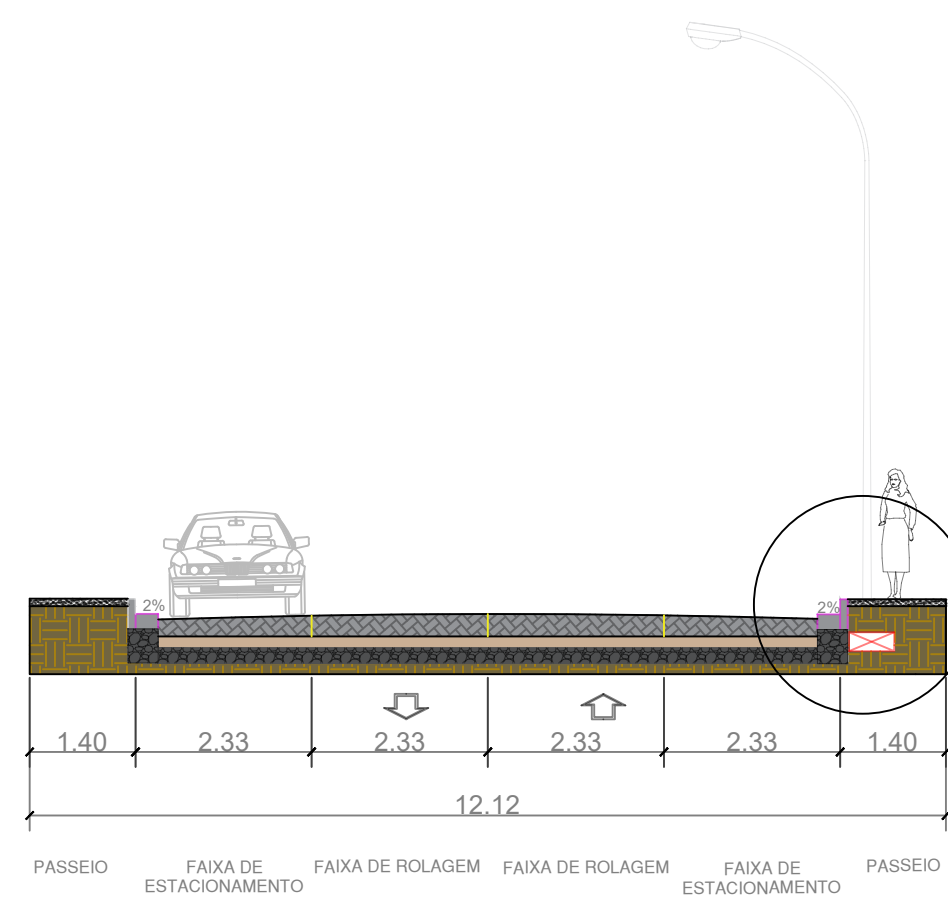
SIMB	NOME POPULAR
	POSTE ORNAMENTAL
	POSTE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
	LIXEIRA
	BANCO DE MADEIRA
	BANCO CIRCULAR
	FAIXA DE PEDESTRE
	ACESSO

LEGENDA	
	RUAS DE PISO INTERTRAVADO
	CALÇADAS
	DECK DE MADEIRA
	TERRENO PARA PROPOSTA SERVIÇO COMUNIT.
	PRAÇA
	AREAS VERDES
	QUADRAS

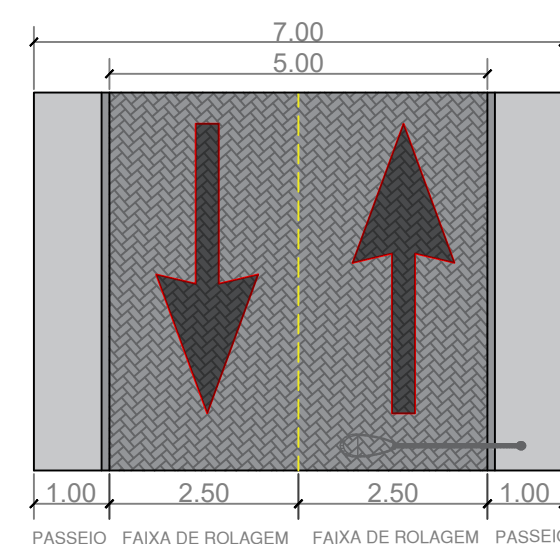
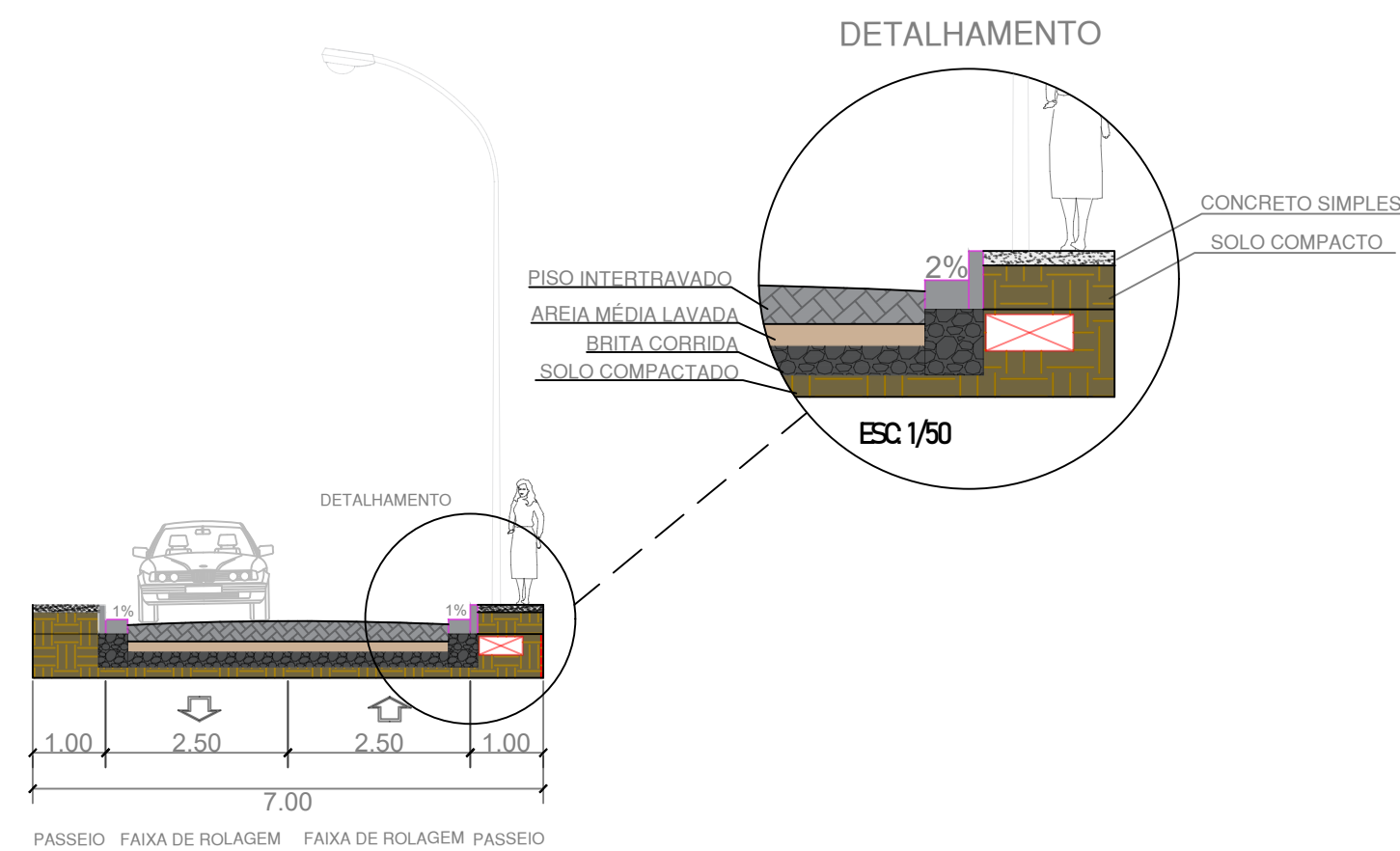
	PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO NÚCLEO URBANO BEIRA-RIO DO MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ-MS		
	DESENHO: IMPLANTAÇÃO BAIRRO BEIRA RIO E DETALHES	DATA: 17/11/2025	ESCALA: INDICADA
	ORIENTADOR: DRA. GEOVANA GELONI PARRA	CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO	
	DISCENTES: CPNV - CÂMPUS DE NAVIRAÍ FABRICIO BARBOSA RGA:2021.1704.025-7	EP	06 10



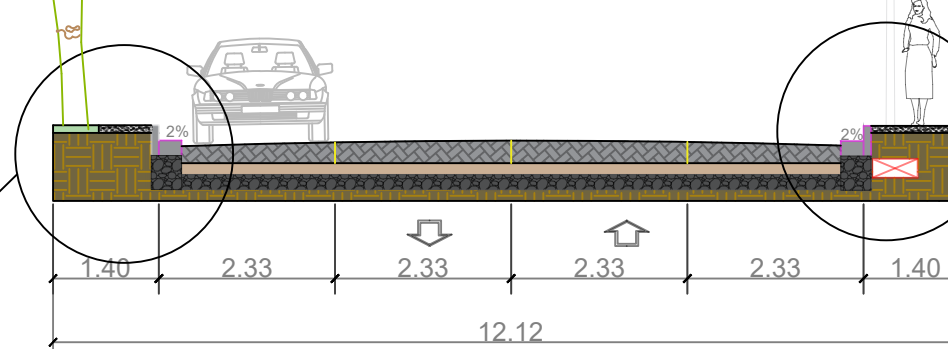
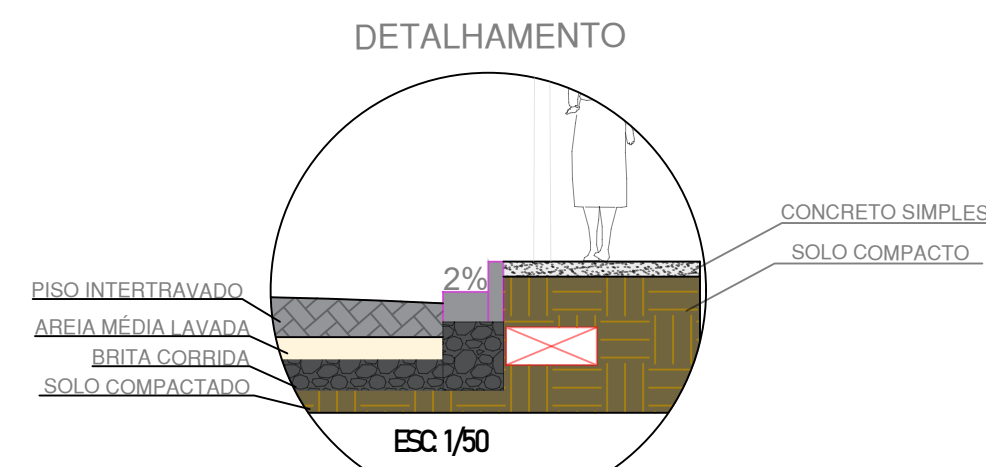
R. TILÁPIA
VIA COLETORA
1:100



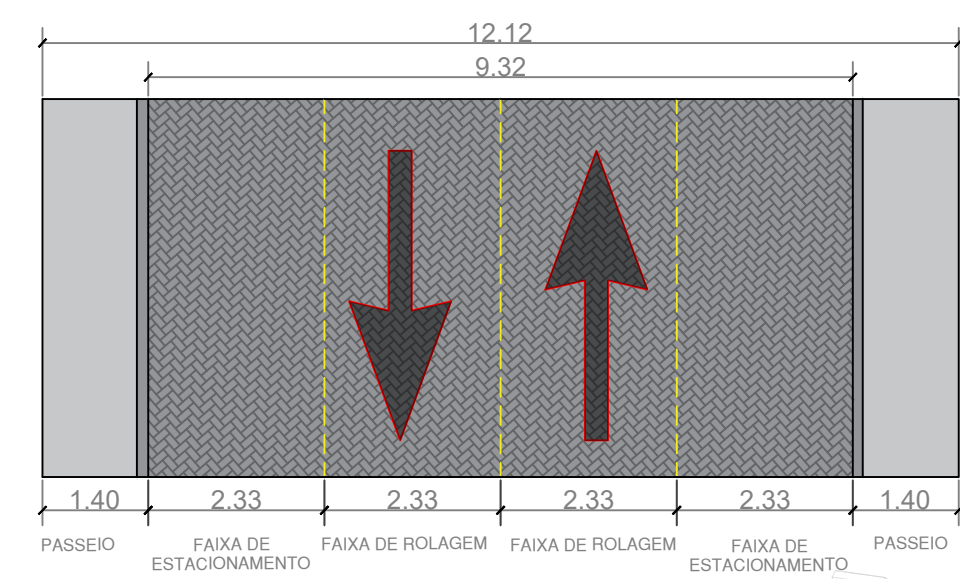
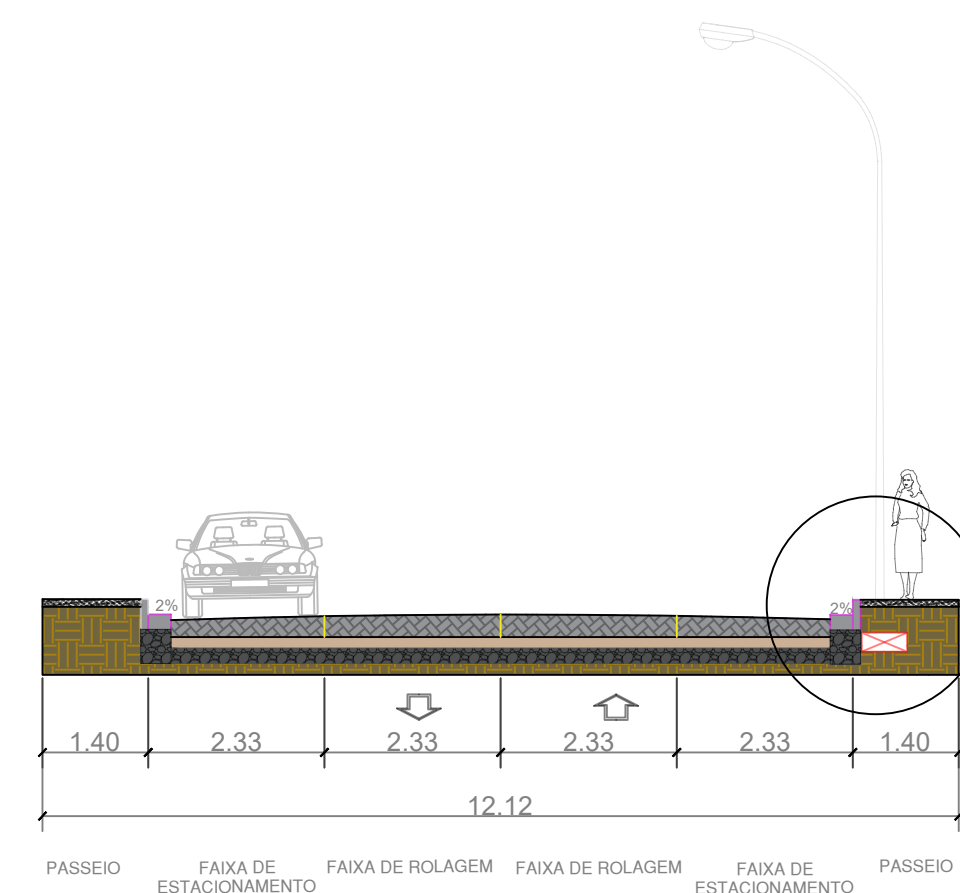
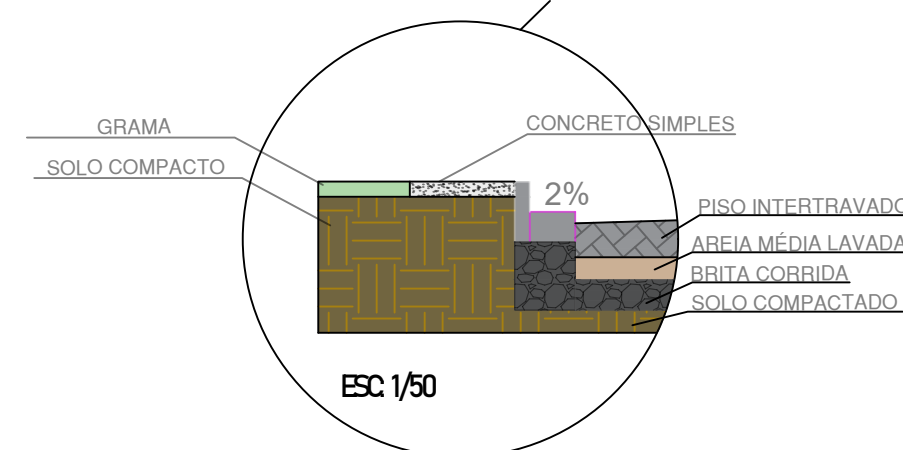
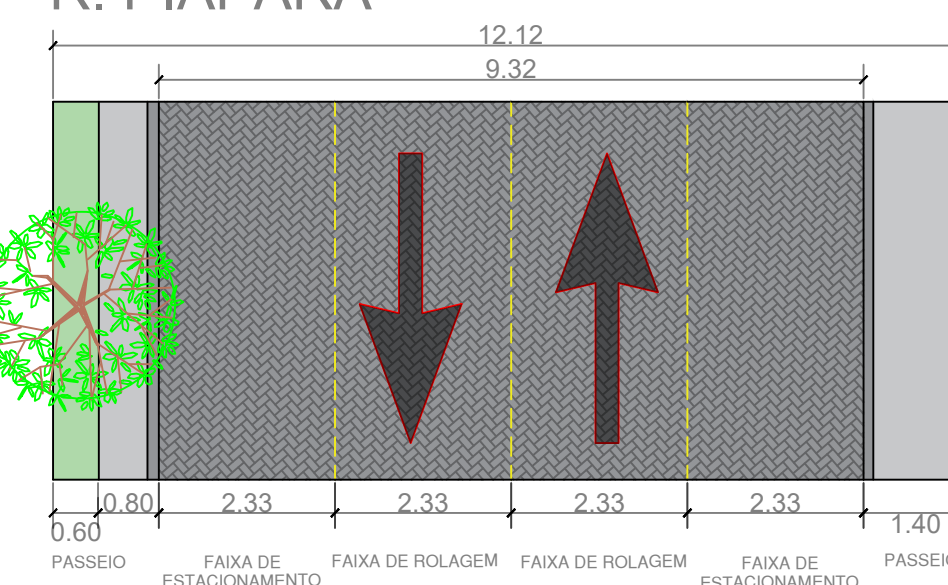
R. TILÁPIA ESQUINA COM A R. LAMBARÍ
VIA COLETORA
1:100



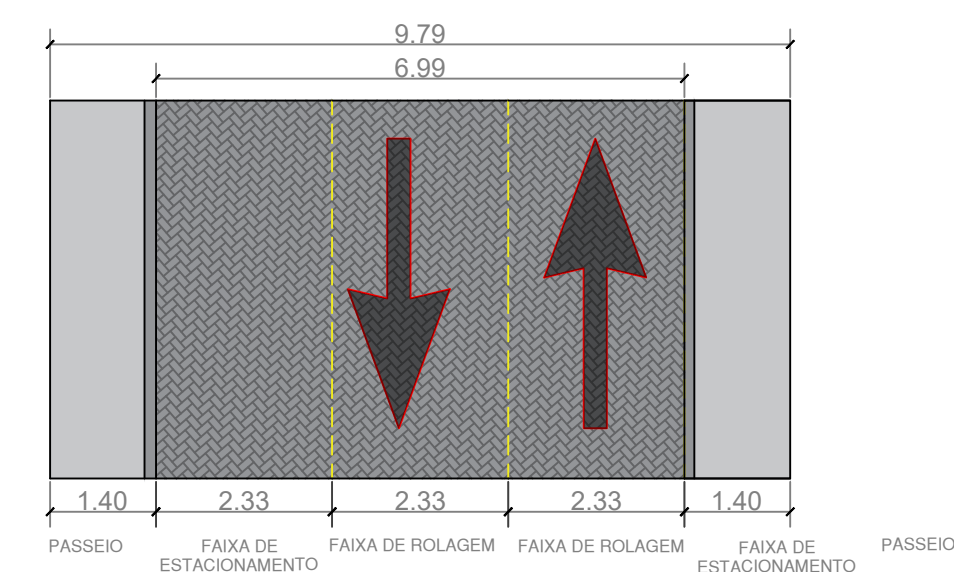
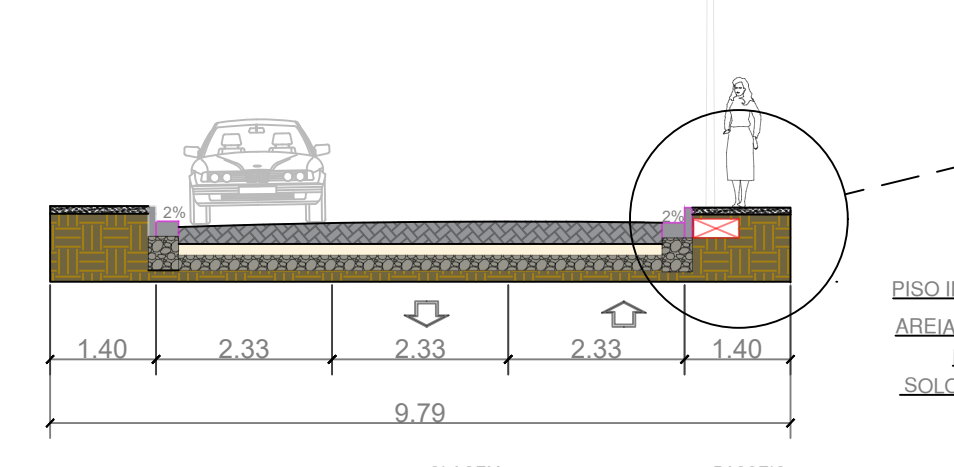
R. VEREDA MANDÍ
VIA LOCAL
1:100



VIA ARTERIAL
1:100
R. PIAPARA



R. LAMBARÍ E R. TUVIRA
VIA LOCAL
1:100

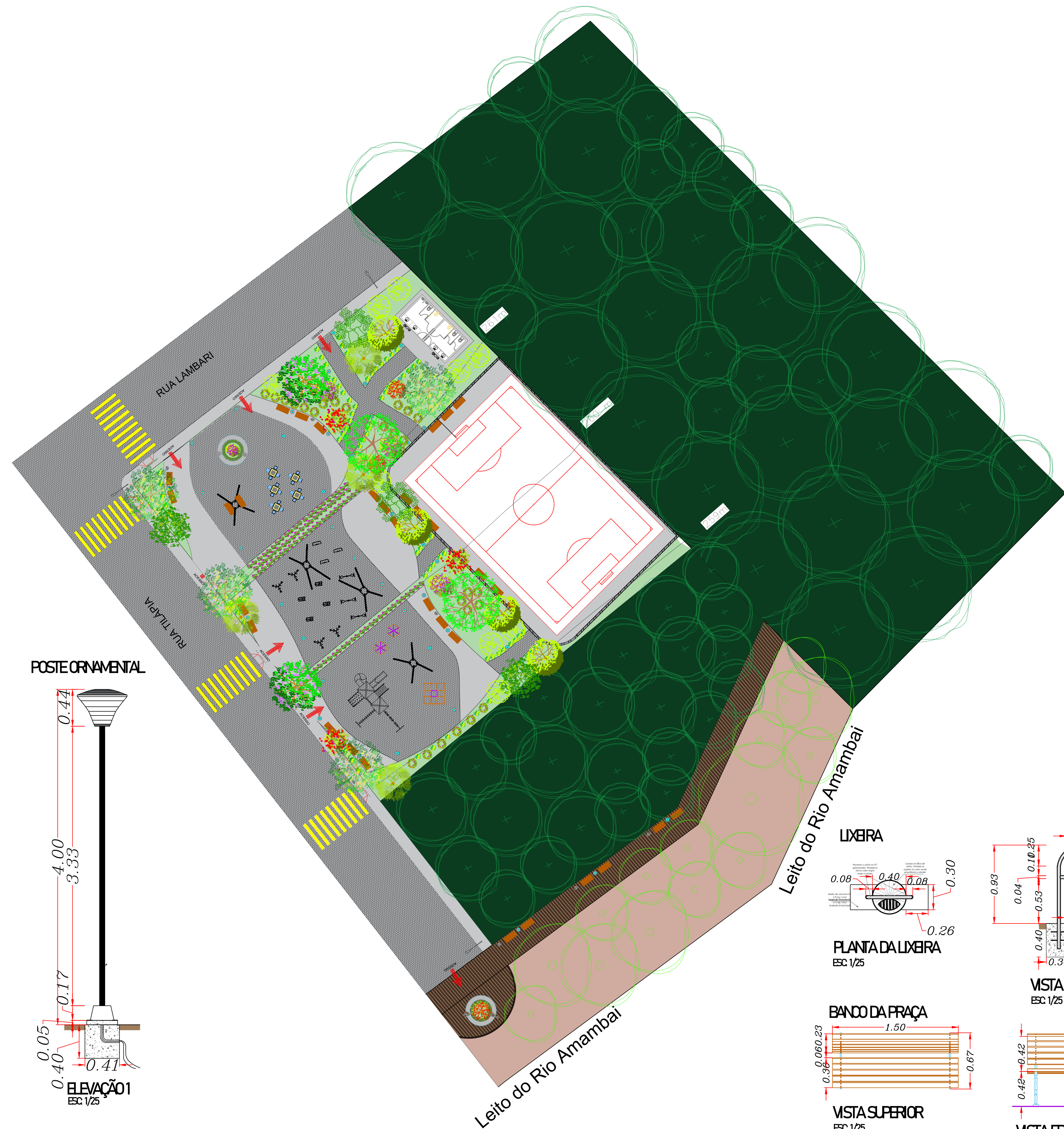


R. PIUÍ
VIA COLETORA
1:100

LEGENDA DE MATERIAS

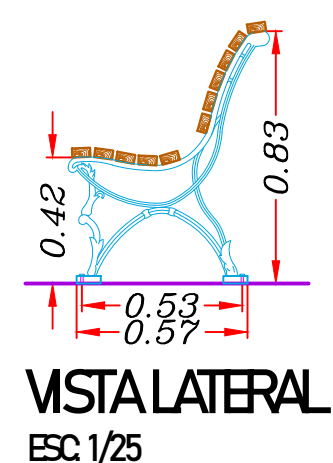
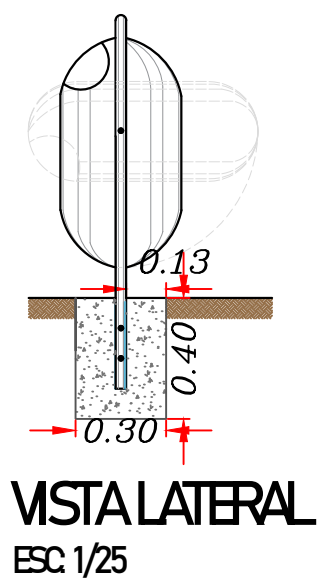
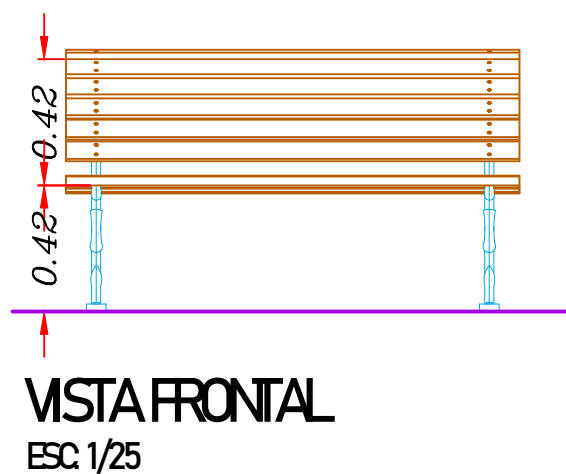
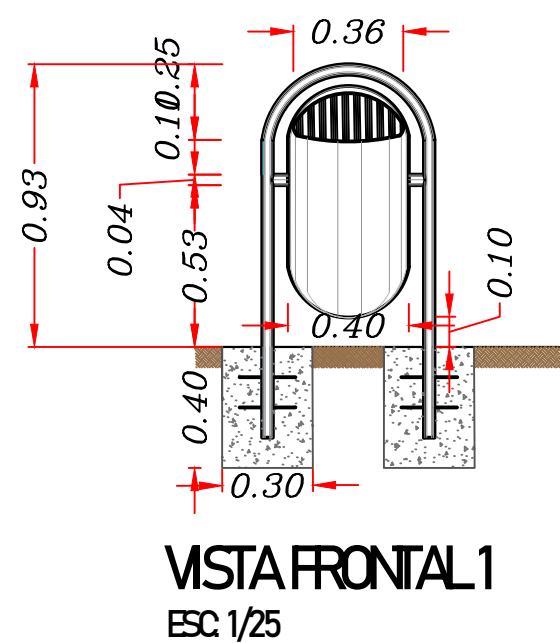
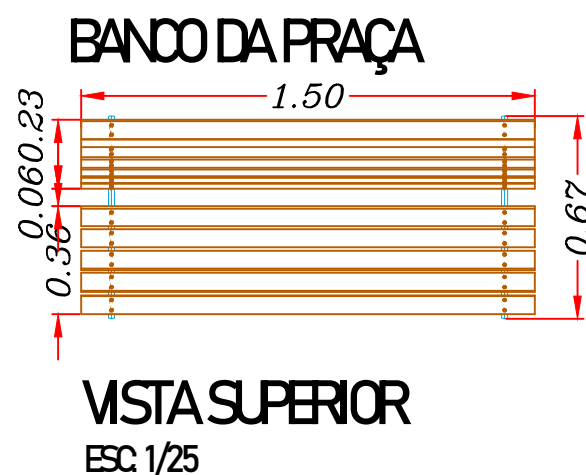
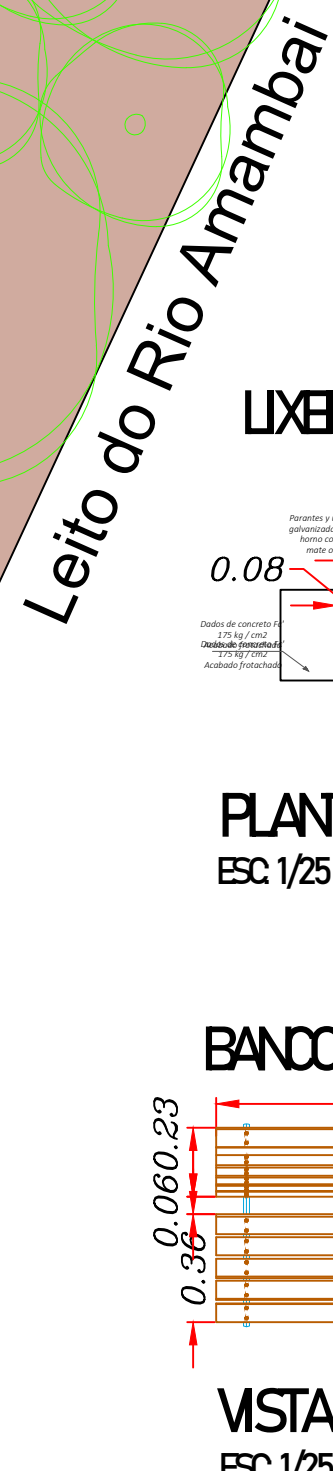
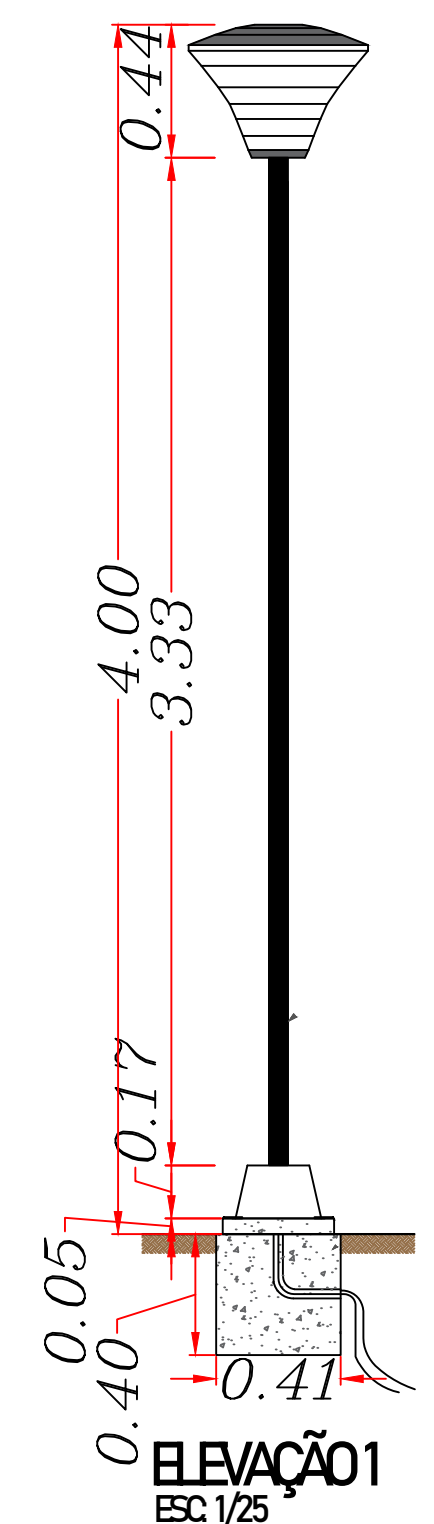
	CALÇADA
	PISO INTERTRAVADO
	AREIA MÉDIA LAVADA
	BRITA CORRIDA
	SOLO
	GRAMA

	ORIENTADOR: PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO NÚCLEO URBANO BEIRA-RIO DO MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ-MS		
	DESENHO: PERFIS DAS VIAS LOCAIS, COLETORAS E ARTERIAIS	DATA: 17/11/2025	ESCALA: INDICADA
	ORIENTADOR: DRA. GEOVANA GELONI PARRA	CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO	
	DISCENTES: FABRICIO BARBOSA RGA:2021.1704.025-7	EP	07 10



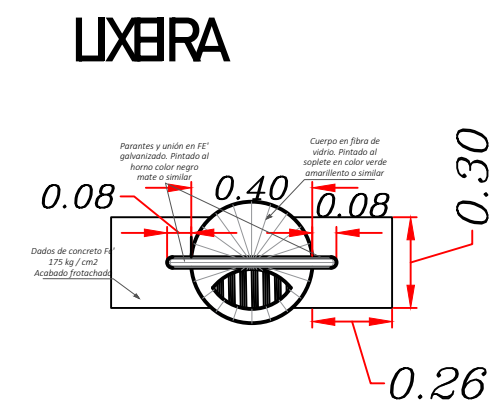
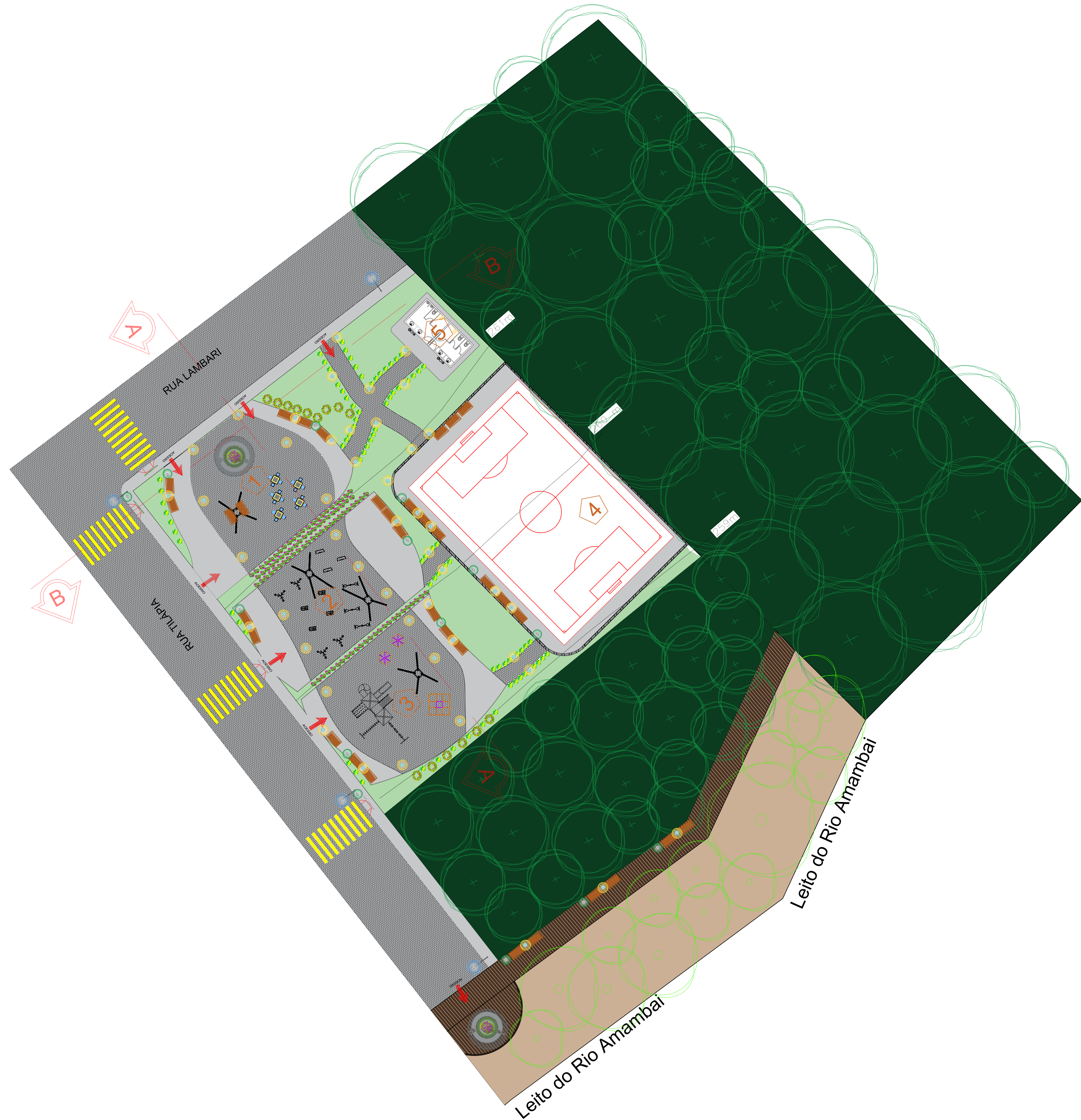
SIMB	NOME POPULAR	NOME CIENTÍFICO	UNIDADE
	AGAPANTO	Agapanthus africanus	20 UND
	AMOREIRA VERMELHA	Morus rubra	04 UND
	CALÊNDULA	Calendula officinalis	88 UND
	IPÊ AMARELO	Handroanthus albus	04 UND
	IPÊ ROXO	Handroanthus impetiginosus	09 UND
	JEQUETIBÁ	Cariniana legalis	02 UND
	JATOBÁ	Hymenaea courbaril	02 UND
	JABOTICABEIRA	Plinia cauliflora	03 UND
	LANTANA	Lantana camara	120 UND
	MANACÁ-DA-SERRA	Tibouchina mutabilis	04 UND
	OITI	Licania tomentosa	09 UND
	ONZE HORAS	Portulaca grandiflora	26 UND
	PÉ-DE-BOI	Attalea phalerata	04 UND
	QUARESMEIRA	Tibouchina granulosa	03 UND
	SIBIPIRUNA	Caesalpinia pluviosa	02 UND
	VEGETAÇÃO EXISTENTE	—	—
	VEGETAÇÃO ÁREA VERDE	—	—

POSTE ORNAMENTAL



NOME POPULAR				
SIMB	NOME POPULAR			
	POSTE ORNAMENTAL			
	POSTE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
	LIXEIRA			
	BANCO DE MADEIRA			
	BANCO CIRCULAR			
	FAIXA DE PEDESTRE			
	ACESSO			
 UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL		DESCRIÇÃO: PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO NÚCLEO URBANO BEIRA-RIO DO MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ-MS		
		DESENHO: IMPLANTAÇÃO DA PRAÇA - VEGETAÇÃO	DATA: 17/11/2025	ESCALA: INDICADA
		ORIENTADOR: DRA. GEOVANA GELONI PARRA	CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO	
		DESENHISTAS: FABRICIO BARBOSA RGA:2021.1704.025-7	EP 08	
CPNV - CÂMPUS DE NAVIRAÍ		10		

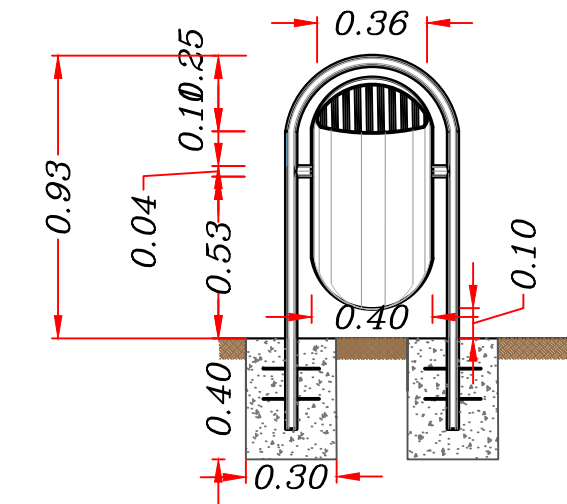
IMPLANTAÇÃO DA PRAÇA DO BAIRRO BEIRA RIO - VEGETAÇÃO
ESCALA 1:250



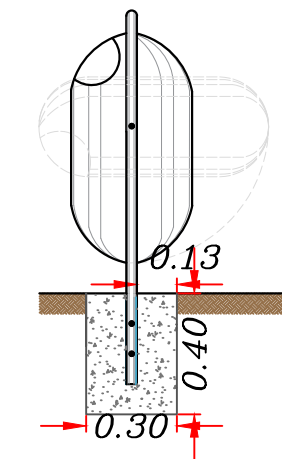
LIXEIRA
PLANTA DA LIXEIRA
ESC 1/25



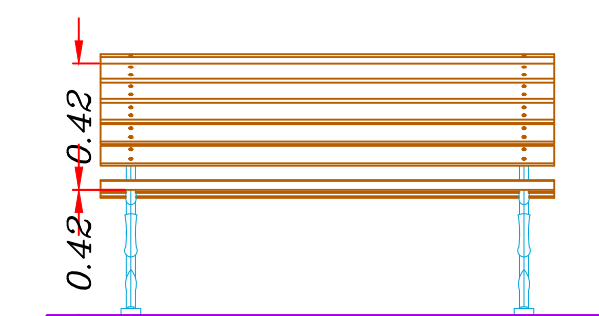
BANCO DA PRAÇA
VISTA SUPERIOR
ESC 1/25



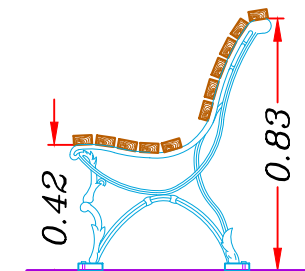
VISTA FRONTAL 1
ESC 1/25



VISTA LATERAL
ESC 1/25

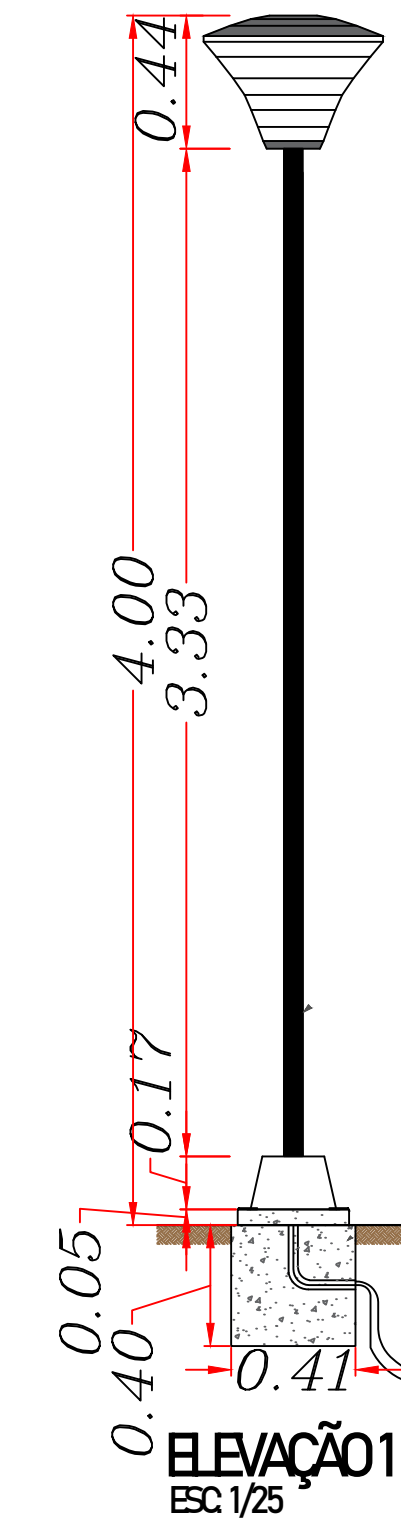


VISTA FRONTAL
ESC 1/25



VISTA LATERAL
ESC 1/25

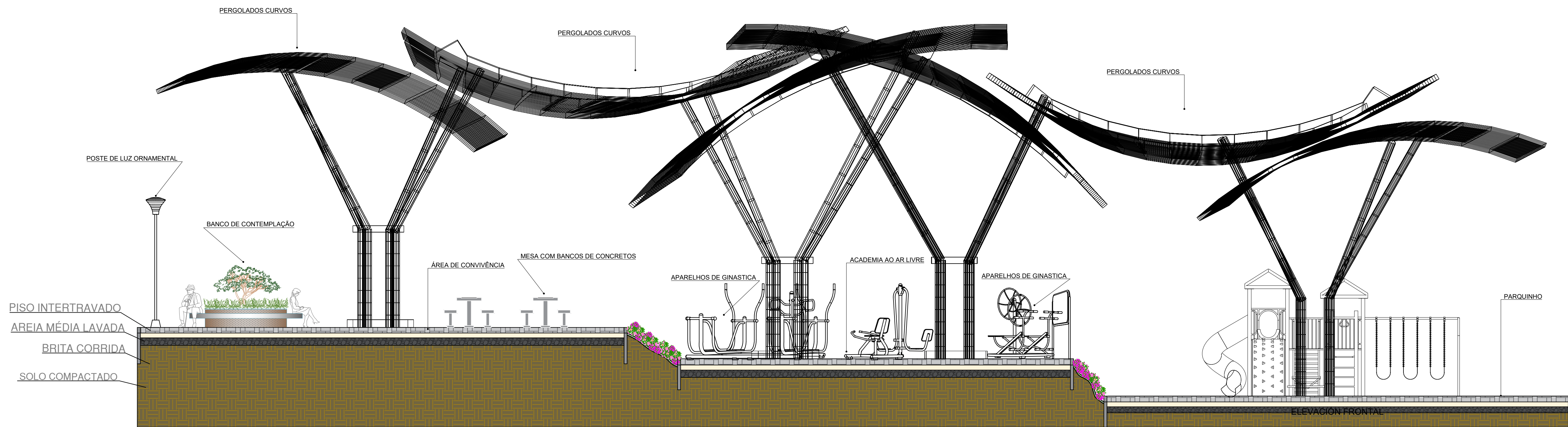
POSTE ORNAMENTAL



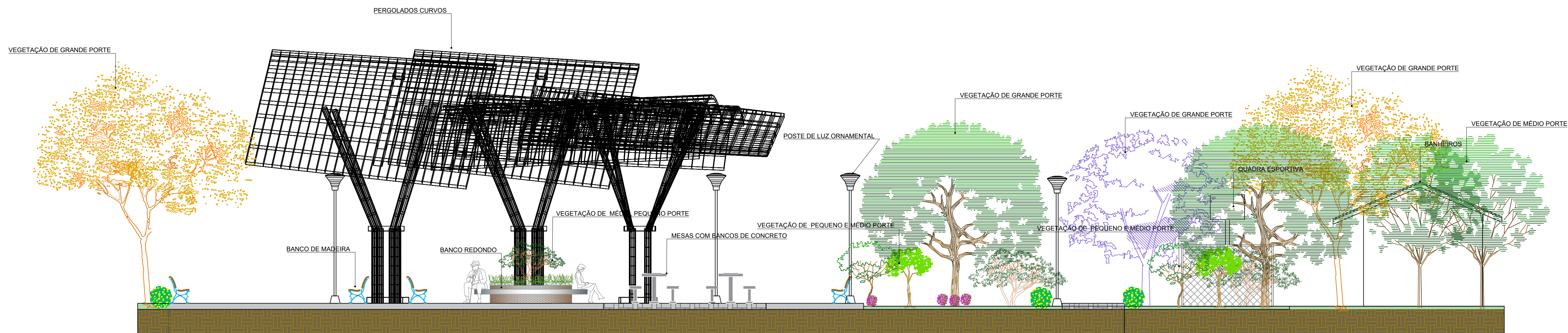
LEGENDA:

SIMB	NOME POPULAR
	POSTE ORNAMENTAL
	POSTE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
	LIXEIRA
	BANCO DE MADEIRA
	BANCO CIRCULAR
	ÁREA DE CONVIVÊNCIA
	ACADEMIA AO AR LIVRE
	PARQUINHO
	QUADRA ESPORTIVA
	BANHEIROS PÚBLICOS
NOME POPULAR	
SIMB	NOME POPULAR
	POSTE ORNAMENTAL
	POSTE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
	LIXEIRA
	BANCO DE MADEIRA
	BANCO CIRCULAR
	FAIXA DE PEDESTRE
	ACESSO

 UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL		DESCRIÇÃO: PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO NÚCLEO URBANO BEIRA-RIO DO MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ-MS		
		DESENHO: IMPLANTAÇÃO DA PRAÇA - MOBILIÁRIO	DATA: 17/11/2025	ESCALA: INDICADA
		Orientador: DRA. GEOVANA GELONI PARRA		
		DISCENTES: FABRICIO BARBOSA RGA:2021.1704.025-7		
CPNV - CÂMPUS DE NAVIRAÍ		EP 09 10		



CORTE AA
ESCALA 1:75



CORTE BB
ESCALA 1:75

 UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL		ORIENTAÇÃO: PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO NÚCLEO URBANO BEIRA-RIO DO MUNICÍPIO DE NAVIRAÍ-MS			
		DESENHO: CORTES AA, BB DA PRAÇA		DATA: 17/11/2025	ESCALA: 1:75
		ORIENTADOR: DRA. GEOVANA GELONI PARRA		CURSO: ARQUITETURA E URBANISMO	
		DISCENTES: FABRICIO BARBOSA RGA:2021.1704.025-7		EP 10	
		CPNV - CÂMPUS DE NAVIRAÍ			