



CRF – CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

NÚCLEO: LOTEAMENTO ALTOS DE MAUÁ – COND. 04 – POVO DE DEUS

CERTIDÃO Nº: 004/2022

O **Município de Mauá**, pessoa jurídica de direito público interno inscrita no CNPJ/MF nº 46.522.959-0001-98, com sede social nesta cidade, na Avenida João Ramalho, 205, Vila Noêmia, neste ato representado pelo Excelentíssimo Sr. Prefeito Francisco Marcelo de Oliveira, brasileiro, casado, portador do RG nº 21.803.074-5 e do CPF/MF nº 155.967.468-78, em parceria com a Secretaria de Estado da Habitação, através do Programa Estadual de Regularização Fundiária – Cidade Legal, com fundamento nos artigos 46, 59 e 60 da Lei Federal nº 13.465/17, **expede a presente Certidão**, tendo em vista o procedimento de **REURB-S** de que trata o Processo Administrativo nº 931/2022, relativo ao conjunto habitacional **Residencial Altos de Mauá IV**, pertencente ao Loteamento Altos de Mauá, com acesso pela **Via Maria Nair de Albuquerque nº. 29** (Lei 4639/2011), contendo 04 (quatro) blocos de apartamentos com 160 (cento e sessenta) unidades residenciais.

BREVE RELATO

Requisitos dos artigos 59 e 60 da Lei nº 13.465/2017 e item 168.1 do Provimento CGJSP nº 56/2019

O núcleo Loteamento Altos de Mauá foi implantado em 2013, em área de propriedade do Movimento Nacional de Interesse Social - MNIS, conforme matrícula nº 54.353 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá.

O empreendimento surgiu através da implantação das unidades habitacionais pela entidade proprietária, para atendimento habitacional às famílias de baixa renda, e tem como credor fiduciário o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), representado pela Caixa Econômica Federal.

Não obstante o núcleo ter sido implantado de acordo com o projeto de loteamento previamente aprovado, a sua irregularidade decorreu do lapso temporal



entre a sua aprovação inicial pelo GRAPROHAB e a apresentação dos documentos necessários ao seu registro.

Atualmente, o núcleo tem 840 unidades habitacionais distribuídas em 6 lotes, inicialmente com uma área total de 88.333,91m², e se encontra consolidado e integrado à cidade, conforme dispõe o inciso III do art. 11 da referida Lei Federal.

Visando à sua regularização, a princípio foi registrado o parcelamento da área em 24 de junho de 2021, conforme R.6 na matrícula 54.353, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá, resultando na abertura das matrículas 72.316 a 72.321 para cada um dos lotes condominiais, totalizando uma nova área de 55.602,83 m² para os condomínios I ao VI.

Em continuidade a esse procedimento, o Município de Mauá emite a presente Certidão, referente ao conjunto habitacional designado **Residencial Altos de Mauá IV**, constituído de 04 (quatro) blocos de apartamentos com 05 (cinco) pavimentos cada e 08 (oito) apartamentos por andar, totalizando 160 unidades habitacionais, distribuídas em uma área de terreno de 8.261,65m², somando 9.861,56m² de área construída.

A construção do empreendimento obedeceu aos limites constantes das matrículas mencionadas (em particular a matrícula 72.319) e os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação edilícia vigente, tendo sido o projeto aprovado por esta municipalidade.

Uma vez que o artigo 68 do Decreto nº 9.310/2017, replicando o disposto no artigo 60 da Lei nº 13.465/2017, dispensa a apresentação de habite-se para o registro de conjuntos habitacionais que compõem a Reurb, esta Certidão segue acompanhada dos documentos listados no parágrafo único do citado artigo 68 daquele decreto, a saber:

Art. 68. *Para aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.*

Parágrafo único. *O registro do núcleo urbano informal na forma de conjunto habitacional será feito com a emissão da CRF e a aprovação do projeto de regularização, acompanhado das plantas e dos memoriais técnicos das unidades imobiliárias e edificações e dos demais elementos técnicos que sejam necessários à incorporação e ao registro do núcleo urbano informal, quando for o caso.*



Também foram observados os documentos listados no item 168.1 do Provimento CGJSP nº 56/2019 para fins de averbação das construções.

Dessa forma, segue quadro resumo para caracterização do conjunto habitacional:

Inscrição Fiscal	Lote	Quadra	Área do Lote (m ²)
25.065.001	4	S/Nº	8.261,65
Natureza da Obra	Tipo da Área	Área (m ²)	Unidade
CONSTRUÇÃO	Residencial	9.708,40	160
CONSTRUÇÃO	Garagem	153,16	4
CONSTRUÇÃO	Total	9.861,56	164
Proprietário			
MOVIMENTO NACIONAL DE INTERESSE SOCIAL			
Endereço da Obra			Número
Vila Maria Nair de albuquerque			29
Complemento		Bairro	
*****		VILA FEITAL	
Autor do Projeto			
RAFAEL LUÍS COELHO			
CREA nº	060.102.896-7	CRP nº	324059
Responsável Técnico			
RAFAEL LUÍS COELHO			
CREA nº	060.102.896-7	CRP nº	324059

Por se tratar de um empreendimento financiado pela Caixa Econômica Federal em favor de integrantes pré-selecionados pelo MNIS – Movimento Nacional de Interesse Social, o cadastro social com a relação final de ocupantes efetivos e reais beneficiários do título de propriedade oriundo da regularização do presente



loteamento será entregue em momento posterior, com ingresso específico no respectivo Cartório, após o registro da presente CRF, sendo definido mediante avaliação específica dos órgãos competentes.

Nesse sentido, dispõe o parágrafo 2º do artigo 59 da Lei nº 13.465/2017:

§ 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas.

Posto isto, tramitada a regularização fundiária das unidades já edificadas, na modalidade **Reurb-S**, no bojo do Processo Administrativo nº 8854/2017, e não apresentando óbices físicos ou jurídicos ao seu registro, a **Prefeitura do Município de Mauá**, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo art. 60, VIII e XXIII, da Lei Orgânica Municipal e pelo artigo 14, I, da Lei Federal nº 13.465/2017, **APROVA**, por ato administrativo, a **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** do conjunto habitacional **Residencial Altos de Mauá IV**, e, pela presente, **REQUER** o registro da CRF e a abertura de matrícula para cada uma das unidades imobiliárias, em continuidade ao procedimento de regularização fundiária do Loteamento Altos de Mauá, que culminou com a abertura das matrículas 72.316 a 72.321 para cada um dos lotes condominiais.

A apresentação da listagem com os nomes dos ocupantes beneficiários do procedimento de regularização fundiária, posto se tratar de empreendimento do Programa Minha Casa Minha Vida, sujeito à quitação total das parcelas para “entrega” do domínio pleno aos seus ocupantes, será feita *a posteriori*, no momento oportuno, por esta municipalidade.

Estão vinculadas a esta CRF os projetos Detalhes portaria e centro comunitário C.04 (Fl. 01/01), Projeto Básico Tipologia “C” – Condomínio C.04 – Plantas Pav. Térreo, Pav. Tipo e BWC Acessível (Fl. 01/03), Projeto Básico Tipologia “C” – Condomínio C.04 – Planta da cobertura, planta da caixa d’ água, vista frontal, vista lateral (Fl. 02/03), Projeto Básico Tipologia “C” – Condomínio C.04 – Vista posterior, Corte AA, Corte BB e Corte CC, Detalhe de Corrimão e detalhe de Escada (Fl. 03/03), Planta de localização do Empreendimento Condomínio C.04 (Fl. 01/05), Levantamento Planialtimétrico Cadastral Condomínio C. 04 (Fl. 02/05), Localização dos furos de sondagens Condomínio C. 04 (Fl. 03/05), Planta de Implantação do



Condomínio C.04 – Implantação de 160 Unidades Habitacionais (Fl. 04/05), Planta de Patamarização do Condomínio C.04 (Fl. 05/05).

Mauá, 26 de Abril de 2022.

Francisco Marcelo de Oliveira

Prefeito do Município de Mauá

ANEXOS

1 – Plantas do conjunto habitacional, aprovada pelo Município (09 folhas)
2 – ARTs 92221220120340172, 28027230210917873 e 2802730220364598
3- Matrícula 72.319
4- Termo de verificação de obras 01/2017
5- Lei 4693/2011, Quadra Fiscal, Renumeraweb
6- Memorial descritivo para registro imobiliário
7- Quadros de áreas e avaliação de custos, nos termos da ABNT NBR 12.721
8- Convenção de Condomínio
9- Regimento Interno
10- Estatuto Social, Ata de Eleição e Documentos do representante legal do proprietário