



CRF - CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
NÚCLEO: ASSENTAMENTO PRECÁRIO RUA MÁRIO MAGINI - VILA MAGINI
CERTIDÃO Nº: 03/2022

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, à Av. João Ramalho, 205 - Vila Noêmia, neste ato representado pelo Excelentíssimo Sr. Prefeito, Francisco Marcelo de Oliveira, brasileiro, casado, portador do RG nº 21803074-5 e do CPF 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 na Lei Municipal nº 3.247/2000 e no artigo 69 da Lei Federal nº 13.465/2017, **expede a presente Certidão**, tendo em vista o procedimento de **REURB-S** de que trata o Processo Administrativo nº 9143/2012, **do núcleo "Assentamento Precário Rua Mário Magini - Vila Magini", com acesso principal à Rua Mário Magini**, com 28 lotes consolidados numa área de 3.729,52 m².

BREVE RELATO

Requisitos do art. 69 da Lei Federal nº 13.465/2017

O núcleo "Assentamento Precário Rua Mário Magini - Vila Magini" foi implantado em 1979, em área particular, na Quadra 11 do Loteamento Vila Magini, a partir da abertura de um viário, tendo como título originário a Transcrição nº 14.927 do 6º ORI de São Paulo.

Em pesquisas realizadas no ORI de Mauá, foram identificados 10 lotes já regularizados, com matrículas registradas, através da usucapião, incidentes dentro do núcleo, matrículas estas: nºs 51.392, 52.816, 54.546, 46.917, 50.007, 63.828, 54.453, 58.701, 56.629 e 55.074.



Sobre este mister, vale ressaltar que, de acordo com o artigo 46 da referida Lei Federal, o registro da Reurb independe de retificação ou apuração de remanescente, de sorte que a discrepância entre a área tabular e a área do núcleo não constituirá óbice à regularização.

O núcleo surgiu através de ocupação espontânea da área. Hoje, o núcleo tem 28 lotes em uma área de 3.729,52 m² e se encontra consolidado e integrado à cidade, conforme dispõem o inciso III do art. 11 e o *caput* do art. 69 da referida Lei Federal.

Em razão de sua implantação ser anterior a 19 de dezembro de 1979, sua regularização, portanto, é regida pelo artigo 69 da referida Lei Federal. Não obstante o tratamento concedido pela legislação vigente a parcelamentos implantados previamente ao marco temporal de dezembro de 1979 ser simplificado, esta municipalidade vem atestar o que exige o art. 69, III, como também certificar as seguintes características acerca do núcleo Assentamento Rua Mario Magini, conforme os itens 278 e 278.1 do Provimento CGJ/SP nº 56/2019, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

O núcleo é caracterizado como desmembramento, tem como acesso principal a Rua Mário Magini e encontra-se a 1,06 km de distância do centro da cidade.

A regularização do núcleo está em conformidade com a Lei Municipal nº 3.247/2000 e, ainda, com a Lei Federal nº 13.465/2017, a qual possibilita à municipalidade, enquanto agente promotor da regularização, incorporar os núcleos urbanos informais consolidados ao seu ordenamento territorial e titular seus ocupantes através do instituto da legitimação fundiária.

O núcleo não registra nenhum problema aparente de acessibilidade, insalubridade, tampouco foi objeto de depósito ou aterro com material nocivo à saúde. Na área sobre a qual o núcleo encontra-se implantado, não foi identificada declividade igual ou superior a 30% (45°).



O núcleo é dotado da seguinte infraestrutura essencial, em toda a sua extensão: rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública fornecidas pela ENEL e Mauá Luz, respectivamente; rede de abastecimento de água fornecida pela (SAMA/SABESP) e rede de coleta e tratamento de esgoto pela BRK Ambiental; o sistema viário que compõe o perímetro do núcleo encontra-se pavimentado e possui calçamento, guias e sarjeta, havendo boas condições de trafegabilidade, tanto para veículos quanto para pedestres. O escoamento das águas pluviais se dá de forma superficial. É, ainda, atendido pela coleta municipal de resíduos sólidos, com periodicidade de três vezes por semana.

Não há incidência ambiental no núcleo, inexistindo Áreas de Preservação Permanente - APP, Unidades de Conservação - UC ou Áreas de Proteção de Mananciais - APM, conforme se depreende do Levantamento Planialtimétrico Cadastral - LEPAC e do Projeto Urbanístico de Regularização, e assim certifica esta municipalidade.

Em relação aos equipamentos públicos urbanos, o núcleo possui creche a 981,83m de distância do seu entorno, escola a 185,43m, posto de saúde a 1,77km e hospital a 1,54km.

Objetivando alcançar a regularização do núcleo em questão, o município firmou Convênio com o Programa Estadual de Regularização - Cidade Legal - que realizou, preliminarmente, os trabalhos de Busca Documental, Relatório Preliminar e Análise e Diagnóstico.

Diante deste diagnóstico, desenvolveu-se o Plano de Regularização, e as soluções propostas culminaram com a necessidade de realização de Levantamento Planialtimétrico Cadastral que identificasse a situação fática do núcleo, viabilizando a execução de Projeto Urbanístico de Regularização.

O Levantamento Planialtimétrico é georreferenciado e identificou a área ocupada pelo núcleo, definindo seu perímetro, indicando os lotes, viários, acesso e confrontações.



Tendo em vista o Levantamento, os técnicos municipais do Departamento de Regularização Fundiária, da Secretaria Municipal de Habitação, em conjunto com a equipe do Programa Cidade Legal, confeccionaram o Cadastro Social dos ocupantes do núcleo, procedendo à devida coleta de dados e da documentação, concluindo, assim, o Projeto Urbanístico de Regularização e a listagem dos ocupantes, que seguem anexos a esta Certidão.

Há de se salientar que a listagem ora apresentada seguiu os critérios do §1º do art. 23 da Lei Federal nº 13.465/17, de modo que se entende pela possibilidade de titularem-se eventuais ocupantes que detenham, em seu nome, percentual de outro imóvel registrado, posto que, ainda, pela nova redação do referido artigo, dada pela Lei Federal nº 14.118, de janeiro de 2021, tem-se a possibilidade de se legitimar, na **Reurb-S**, “o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário **exclusivo** de imóvel urbano ou rural”.

Importante destacar que a regularização fundiária é um instrumento jurídico que objetiva diminuir o déficit habitacional, garantindo ao ocupante o direito real de propriedade para fins de moradia, priorizando-se a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados (art. 10, III da Lei Federal nº 13.465/2017).

Importante mencionar que não foram localizados quaisquer processos ou Ação Judicial que possam vir a obstar a regularização fundiária do núcleo, como também Termo de Ajuste de Conduta – TAC.

Informamos que foram notificados os confrontantes do núcleo urbano informal, assim como os responsáveis pela implantação, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, conforme os ditames do art. 31 da Lei Federal nº 13.465/2017 e, ainda, do item 289 do Provimento CGJ/SP nº 56/2019. Às notificações não constaram questionamentos ou impugnações.

Aponta-se, também, que em razão do que colaciona a Lei Federal nº 13.465/2017, em seu artigo 36, II, não serão apresentados, nesta oportunidade,



os cadastros municipais dos referidos imóveis, posto não serem condicionantes ao registro desta CRF.

*"O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação: II – das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e **número da sua designação cadastral, se houver.**"*

Ainda, no mesmo sentido, é o que traz o Provimento CGJ/SP nº 56/2019, em seu item 277, determina que:

*"A identificação e caracterização da unidade imobiliária derivada de parcelamento de solo será feita com a indicação do seu número e de sua quadra, sua localização e nome do logradouro para o qual faz frente **e, se houver, designação cadastral.**"*

Salientamos, por fim, que em consonância com art. 47 da Lei Federal nº 13.465/2017 c/c o item 276 do Provimento CGJ/SP nº 56/2019, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, *"os padrões de memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pelo Município, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF"*.

Nesse diapasão, pela presente Certidão requer-se, ainda, a adoção dos Memoriais Descritivos ora apresentados, para fins de abertura de matrículas e às devidas averbações.

Art. 46. Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.



§ 1º Se houver dúvida quanto à extensão da gleba matriculada, em razão da precariedade da descrição tabular, o oficial do cartório de registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área destacada e averbará o referido destaque na matrícula matriz.

Assim, todos os trabalhos foram devidamente realizados pelo município, em conformidade com as orientações técnicas do Programa Cidade Legal e em estrita observância à legislação vigente – em especial, a Lei Federal nº 13.465/2017 e, nesse diapasão, fundamental observar a alteração promovida na Lei de Registros Públicos – Lei Federal nº 6.015/1973, abaixo transcrita:

Art. 81. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 221.

§ 3º Fica dispensada a apresentação dos títulos previstos nos incisos I a V do caput deste artigo quando se tratar de registro de projeto de regularização fundiária e da constituição de direito real, **sendo o ente público promotor da regularização fundiária urbana responsável pelo fornecimento das informações necessárias ao registro, ficando dispensada a apresentação de título individualizado, nos termos da legislação específica.**"

"Art. 288-A. **O procedimento de registro da regularização fundiária urbana observará o disposto em legislação específica.**" (grifos nossos).

ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	%
ÁREA TOTAL DE LOTES	3.729,52	100
ÁREAS PÚBLICAS (TOTAL)		
SISTEMA VIÁRIO		
ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO		
SISTEMA DE LAZER		
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS		
ÁREAS VERDES		
OUTROS (ESPECIFICAR)		
ÁREA REMANESCENTE		
ÁREA TOTAL DO PARCELAMENTO	3.729,52	100%



Posto isto, tramitada a regularização fundiária, na modalidade **Reurb-S**, no bojo do Processo Administrativo nº 9143/2012, e não apresentando óbices físicos ou jurídicos ao seu registro, a **Prefeitura Municipal de Mauá**, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Municipal nº 3.247/2000 e pela Lei Federal nº 13.465/2017, em especial, seus artigos 14, I, e 69, **APROVA**, por ato administrativo, a **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** do núcleo denominado **Assentamento Precário Rua Mário Magini – Vila Magini**, titulando, *a priori*, os ocupantes de 13 lotes por meio de **Legitimação Fundiária**, com base no artigo 23 da Seção III, Capítulo II da Lei Federal nº 13.465/2017, conforme listagem que acompanha a presente Certidão, e estando tal listagem de acordo com a qualificação dos beneficiários exigida pelo inciso VI do art. 41 da referida Lei c/c com o item 274, VII do Provimento CGJ/SP nº 56/2019, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

Eventuais ocupantes porventura indicados nesta listagem como “posterior definição” serão contemplados em cadastramento complementar (§ 6º do art. 23 da Lei Federal nº 13.465/2017 c/c item 274.2 do Provimento CGJ/SP nº 56/2019) pela municipalidade, que requer, ainda, com base no item 286.1 do referido Provimento, que eventual qualificação negativa de um ou de alguns nomes constantes da listagem não obste o registro da CRF e das demais aquisições.

Mauá, 19 de janeiro de 2022.

Francisco Marcelo de Oliveira

Prefeito Municipal



ANEXOS - de acordo com o Provimento CGJ/SP nº 56/2019 - item 278.

1 - Projeto Urbanístico aprovado.
2 - Memoriais Descritivos.
3 - Listagem dos ocupantes dos lotes.
4 - Transcrição nº 14.927.
5 - DCUA - Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental.
OBS.: