



CRF - CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
NÚCLEO: ASSENTAMENTO PRECÁRIO RUA ZAÍRA MANSUR SADEK – JARDIM ZAIRA
CERTIDÃO Nº: 07/2022 – Este documento torna sem efeito a CRF 08/2021 emitida 13 de Dezembro de 2021.

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 nos artigos 35, 36 e 41 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 8949/2013, **do núcleo "Assentamento Precário Rua Zaíra Mansur Sadek – Jardim Zaira", com acesso principal à Avenida Zaíra Mansur Sadek**, com 104 lotes consolidados numa área de 17.264,02m².

BREVE RELATO

Requisitos do art. 41 e dos demais documentos dos artigos 35 e 36 da Lei Federal nº 13.465/17

O núcleo Assentamento Precário Rua Zaíra Mansur Sadek – Jardim Zaira foi implantado em 1988 em área de propriedade particular, pertencente à Aís Mansur Sadek e outros, conforme inscrição de loteamento nº 2 e averbação 986, ambas a margem das Transcrições nº 2.121 e 2.122, bem como Matrículas 45.691 e 72.229, 73.763 do ORI de Mauá.

Observa-se que a área do núcleo se estende sobre os lotes 16 e 17, parte do lote 15 da Quadra 156 e parte do lote 24 da Quadra 113 do loteamento denominado Jardim Zaíra Gleba "C". 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 da ocupação espontânea e, hoje, conta com 104 lotes em uma área de 17.264,02m², estando consolidado e integrado à cidade, conforme dispõe o inciso III do art. 11 da referida Lei Federal.

O núcleo é caracterizado como loteamento, tem como acesso principal a Avenida Zaíra Mansur Sadek e encontra-se a 1,06 km de distância do centro da cidade.

A regularização do Assentamento Precário Rua Zaíra Mansur Sadek – Jardim Zaira 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 ou situações de risco, tampouco foi objeto de depósito ou aterro com material nocivo à saúde e, ainda, não se encontra em áreas com problemas geológicos/geotécnicos, tais como erosão ou escorregamento, e não há declividade excessiva no seu interior.

O núcleo é dotado da seguinte infraestrutura essencial: 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 por concreto e paralelepípedos, possuindo calçamento, guias e sarjetas, 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 981m de distância, escola a 185m, 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 § 4º e 5º do art. 31 da Lei Federal nº 13.465/2017 e, ainda, do item 289 do Provimento CGJ nº 56/2019. Às notificações não constaram questionamentos ou impugnações.

Aponta-se, também, que em razão do que colaciona a Lei Federal nº 13.465/17, 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 nº 56/19, 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 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 (m ²)	%
ÁREA TOTAL DE LOTES	14.666,77	84,96
ÁREAS PÚBLICAS (TOTAL)		
SISTEMA VIÁRIO	2.597,25	15,04
ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO		
SISTEMA DE LAZER		
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS		
ÁREAS VERDES		
OUTROS (ESPECIFICAR)		
ÁREA REMANESCENTE		
ÁREA TOTAL DO PARCELAMENTO	17.264,02	100%

Posto isto, tramitada a regularização fundiária, na modalidade Reurb-S, no bojo do Processo Administrativo nº 8949/2013, 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, seu artigo 14, I, **APROVA**, por ato administrativo, a **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** do núcleo denominado **Assentamento Precário Rua Zaira Mansur Sadek – Jardim Zaira**, titulando, *a priori*, os ocupantes de 75 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 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 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, 05 de Setembro de 2022.

Francisco Marcelo de Oliveira

Prefeito de Mauá

ANEXOS - de acordo com o Provimento CGJ/SP nº 56/2019 - item 274.

1 - Projeto Urbanístico aprovado com R.R.T.
2 - Memoriais Descritivos.
3 - Listagem dos ocupantes dos lotes.
4 - DCUA - Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental.
OBS.: