



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CRF nº 06, expedida em 25 de julho de 2023.

O MUNICÍPIO DE CAMPINAS, através da SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB, no desempenho de suas atribuições legais, neste ato representada pelo Secretário de Municipal de Habitação, Arly de Lara Romêo, nomeado pela Portaria nº 94.541/2020, publicada no Diário Oficial do Município em 04/01/2021, e pelo Diretor de Departamento, Lucas Bonora da Silva, nomeado pela Portaria nº 94.776/2021, publicada no Diário Oficial do Município em 09/02/2021, **APROVA o PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE ESPECÍFICO – REURB-E do CONDOMÍNIO CHÁCARA BELVEDERE**, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018, da Portaria SEHAB nº 02/2022 e do Protocolo Administrativo nº 2019.10.23241.

CONDOMÍNIO CHÁCARA BELVEDERE

O Condomínio Chácara Belvedere está inserido no perímetro urbano, na região norte do Município de Campinas, na Macrozona de Estruturação Urbana e Área de Planejamento - APG Barão Geraldo, instituídas pela Lei Complementar nº 189/2018, que dispõe do Plano Diretor Estratégico do Município.



Localização do Condomínio Chácaras Belvedere. (fonte: Base de dados municipal - Qgis)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Considerando que o processo de regularização fundiária urbana compreende o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação do núcleo urbano informal consolidado ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus moradores, a Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, nos termos do artigo 9º da Lei Federal nº 13.465/2017, certifica:

MEDIDAS SOCIAIS

A Lei Federal nº 13.465/2017, classifica o processo de regularização fundiária urbana em duas modalidades, sendo uma de interesse social, conhecida como REURB-S e a outra de interesse específico, conhecida como REURB-E.

A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S corresponde à modalidade de regularização aplicada aos núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, cabendo ao Poder Público elaborar e custear os projetos que compõem o Plano de Regularização Fundiária, os estudos técnicos a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos eventualmente existentes na área, as compensações urbanísticas e ambientais que se fizerem necessárias, e a implantação de obras de infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção, conforme disposto no inciso I do artigo 33 c/c artigo 37 da Lei Federal nº 13.465/2017.

A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E corresponde à modalidade de regularização fundiária aplicada aos núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população não qualificada como baixa renda, portanto os projetos que compõem o Plano de Regularização Fundiária, os estudos técnicos a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos eventualmente existentes na área, as compensações urbanísticas e ambientais que se fizerem necessárias e a implantação de obras de infraestrutura essencial deverão ser contratadas e custeadas por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados, conforme estabelece o inciso II do artigo 33 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Nesse diapasão, considerando o cadastro socioeconômico dos moradores do núcleo urbano informal e o padrão construtivo das respectivas unidades autônomas (lotes), o Município de Campinas, através da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, classificou o **CONDOMÍNIO CHÁCARA BELVEDERE** na modalidade de **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE ESPECÍFICO - REURB-E**, nos termos do inciso II do artigo 13 da Lei Federal nº 13.465/2017.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

MEDIDAS AMBIENTAIS

O Condomínio Chácara Belvedere não atinge Área de Preservação Permanente – APP, área de unidade de conservação ou área de proteção de mananciais, ficando dispensada a aprovação ambiental pela Secretaria Municipal do Verde, Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - SMVDS, nos termos do §4º do artigo 121 do Decreto Municipal nº 18.705/2015 e §2º do artigo 11 c/c §3º do artigo 12 da Lei Federal nº 13.465/2017.

MEDIDAS URBANÍSTICAS

O Condomínio Chácara Belvedere está mapeado pela Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB como núcleo urbano informal consolidado, nos termos do inciso III do artigo 11 da Lei Federal nº 13.465/2017, e classificado como Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E, nos termos do inciso I do artigo 13 do referido diploma legal.

O núcleo urbano informal foi implantado há, aproximadamente, 20 (vinte) anos atrás sobre área particular, mais precisamente sobre o remanescente da Gleba 27, Quarteirão 00619, do Loteamento Chácaras Belvedere.

O Condomínio Chácara Belvedere está inserido no perímetro urbano, na região norte do Município de Campinas, na Macrozona de Estruturação Urbana e Área de Planejamento - APG Barão Geraldo, instituídas pela Lei Complementar nº 189/2018, que dispõe sobre o Plano Diretor Estratégico do Município de Campinas.

A Lei Complementar nº 208/2018, que dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no Município de Campinas, instituiu a Zona Residencial B-BG – ZR-B-BG para o Condomínio Chácara Belvedere.

O Plano de Regularização Fundiária do Condomínio Chácara Belvedere foi elaborado em consonância com a Portaria SEHAB nº 02/2022, que dispõe dos Procedimentos e Documentos que Compõem o Processo Administrativo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E na Modalidade de Condomínio de Lotes.

Com base no banco de dados do Município de Campinas, especialmente, nas restrições e diretrizes incidentes no Condomínio Chácara Belvedere, as peças técnicas que compõem o Plano de Regularização Fundiária do referido núcleo urbano informal consolidado foram elaboradas, em atendimento ao disposto nos artigos 35 e 36 da Lei Federal nº 13.465/2017.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

As peças técnicas foram desenvolvidas por empresa contratada pelos próprios beneficiários da regularização fundiária, nos termos do inciso II do artigo 14 c/c §1º, inciso II do artigo 33 da Lei Federal nº 13.465/2017, e submetidos à análise e aprovação da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, que concluiu que o Plano de Regularização Fundiária do Condomínio Chácara Belvedere respeitou as características implantadas no local, propiciou a incorporação do núcleo urbano informal consolidado ao ordenamento territorial urbano, promoveu melhores condições no ambiente urbano e permitiu o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população.

- Infraestrutura essencial:

O §1º do artigo 36 da Lei Federal nº 13.465/2017 estabelece que as obras de infraestrutura essenciais no âmbito processo de Regularização Fundiária Urbana – REURB são: (a) sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; (b) sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; (c) rede de energia elétrica domiciliar; (d) soluções de drenagem, quando necessário.

De acordo com o §3º do referido diploma legal, a implantação de tais obras pode ser realizada antes, durante ou após a aprovação do Plano de Regularização Fundiária, sendo que, optando-se por sua implantação após a aprovação do Plano da REURB, deverá ser firmado Termo de Compromisso e Cronograma Físico de Obras e Serviços para garantir o seu fiel cumprimento.

Nesse sentido, o Município de Campinas, através das suas Secretarias responsáveis, certifica que o Condomínio Chácara Belvedere possui rede de infraestrutura essencial completa e é atendido pelos seguintes serviços públicos:

INFRAESTRUTURA ESSENCIAL E SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES:	
Rede de abastecimento de água	SIM Todas as unidades autônomas (lotes) são abastecidas pelo sistema público de água e possuem hidrômetro individualizado, conforme certificado pela Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento - SANASA no Protocolo SEI PMC.2020.00052087-61;
Rede de esgotamento sanitário	SIM Todas as unidades autônomas (lotes) são atendidas pelo serviço de tratamento de esgoto sanitário



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

	através de rede coletora de esgoto executada na Faixa de Viela Sanitária existente no fundo do Condomínio, e interligada na rede coletora de esgoto localizada à Rua Marco Grigol. O esgoto é tratado na Estação de Tratamento de Esgoto - ETE Barão Geraldo, em operação, conforme certificado pela Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento - SANASA no âmbito do Protocolo SEI PMC.2020.00052087-61;
Coleta regular de lixo	SIM O Condomínio Chácara Belvedere é atendido pelo serviço de coleta e remoção de lixo com frequência diária, 06 (seis) dias por semana, tendo como destino a Estação de Transbordo Municipal, conforme certificado pela Secretaria Municipal de Serviços Públicos – SMSP no âmbito do Protocolo SEI PMC.2020.00052100-73;
Rede de energia elétrica e rede de energia elétrica domiciliar	SIM Todas as unidades autônomas (lotes) são atendidas por rede de energia elétrica e rede de energia elétrica domiciliar, conforme constatado em vistoria técnica realizada pela Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB e certificado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA através do Protocolo SEI PMC.2020.00052115-50;
Iluminação pública	SIM O Condomínio Chácara Belvedere possui sistema de iluminação completo, conforme constatado em vistoria técnica realizada pela Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB e certificado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA através do Protocolo SEI PMC.2020.00052115-50;
Rede de drenagem pluvial e pavimentação	SIM O Condomínio Chácara Belvedere é atendido com guias, sarjetas e galeria de águas pluviais, conforme certificado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA através do Protocolo SEI PMC.2020.00052115-50.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- Medidas para eliminação, correção e/ou administração de risco:

O Condomínio Chácara Belvedere não está situado em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, conforme pesquisa a séries históricas de ocorrências e relato dos moradores, não havendo indicação de remoção ou remanejamento de famílias.

- Quadro de áreas:

O Condomínio Chácara Belvedere é composto por 04 unidades privativas (lotes), área comum, via de circulação interna e possui o seguinte quadro de áreas:

ESPECIFICAÇÃO DAS ÁREAS	m ²	%
1. PRIVATIVA (04 UNIDADES/LOTES)	2.679,85	73,25
2. COMUM	978,65	26,75
2.1. VIA DE CIRCULAÇÃO INTERNA	776,16	-
2.2. ÁREA COMUM	202,49	-
TOTAL	3.658,50	100

- Das faixas de vielas sanitárias:

Certifica-se a existência de faixa de viela sanitária na área comum e unidade autônoma (lote) 04 do Condomínio Chácara Belvedere em favor da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A – SANASA, que deverá ser noticiada como restrição urbanística decorrente do registro imobiliário do condomínio de lotes, conforme Protocolo SEI SANASA.2022.0000023388-68 e Certidão SEHAB-SANASA, expedida no dia 30 de maio de 2023.

DA REGULARIZAÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Tratando-se de processo de regularização fundiária urbana na modalidade de condomínio de lotes, o Município de Campinas, através da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, requer o registro do instrumento particular de regularização e especificação de condomínio para o Condomínio Chácara Belvedere.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

MEDIDAS JURÍDICAS

A Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, em atenção ao disposto no artigo 31 da Lei Federal nº 13.465/2017, requereu ao 2º Registro de Imóveis de Campinas a pesquisa das áreas atingidas pelo perímetro da regularização fundiária urbana de interesse específico do Condomínio Chácara Belvedere, e suas confrontações, obtendo as respectivas certidões de matrículas e transcrições atualizadas.

Com base nos dados patrimoniais e na pesquisa obtida junto ao 2º Registro de Imóveis de Campinas, foi elaborada a planta de perímetro do Condomínio Chácara Belvedere com demonstração de todas as matrículas e transcrições atingidas, bem como o seu respectivo memorial descritivo, nos termos do inciso II do artigo 35 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Em atenção ao disposto no § 1º do artigo 31 da Lei Federal nº 13.465/2017, a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB notificou, no dia 26/11/2021, por edital, via Diário Oficial do Município, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os proprietários das áreas atingidas pelo perímetro da regularização, os titulares de domínio, os confrontantes, bem como eventuais terceiros interessados para, em querendo, apresentarem impugnação, no prazo de 30 (trinta) dias, ao processo de regularização fundiária do Condomínio Chácara Belvedere, sem que houvesse qualquer impugnação.

Os proprietários e os confrontantes das áreas atingidas pelo perímetro da regularização fundiária do Condomínio Chácara Belvedere também foram notificados via postal, mediante A.R., nos endereços constantes nas matrículas e transcrições atualizadas para, em querendo, manifestarem-se em relação ao processo de regularização fundiária dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, conforme disposto no §4º do artigo 31 da Lei Federal nº 13.465/2017, sem que houvesse qualquer tipo de impugnação.

Em que pese o §5º do artigo 31 da Lei Federal nº 13.465/2017, estabelecer que a notificação administrativa da REURB seja feita por meio de publicação de edital quando os proprietários ou confrontantes não forem encontrados, ou houver recusa do recebimento da notificação por qualquer motivo, a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, garantindo maior publicidade e segurança jurídica ao processo de regularização fundiária do Condomínio Chácara Belvedere, também notificou os proprietários e confrontantes das áreas atingidas pelo perímetro da regularização fundiária via edital, através do Diário Oficial do Município, no dia 26/11/2023, sem que houvesse qualquer tipo de impugnação.

Nesse diapasão, o Município de Campinas, através da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, certifica a inexistência de qualquer impugnação em relação ao processo de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E do Condomínio Chácara Belvedere.

DA TITULAÇÃO

O Município de Campinas, através da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, confere aos moradores do Condomínio Chácara Belvedere o direito real de propriedade, mediante o instrumento da legitimação fundiária, nos termos do artigo 23 e ss da Lei Federal nº 13.465/2017.

Para atendimento do disposto no parágrafo único do artigo 17 e inciso VI do artigo 41 do referido diploma legal, integra a presente Certidão de Regularização Fundiária – CRF a listagem contendo a qualificação dos moradores beneficiados pelo processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E do Condomínio Chácara Belvedere, com indicação das suas respectivas unidades autônomas regularizadas.

DOS PEDIDOS

Diante do exposto, o Município de Campinas, através da Secretaria Municipal de habitação – SEHAB, requer:

- (a)** abertura da matrícula matriz, conforme planta de perímetro e memorial descritivo do perímetro que integram esta Certidão;
- (b)** o registro do Condomínio Chácara Belvedere, conforme planta de condomínio de lotes; áreas especificadas nos Quadros NBR 12.721; instrumento particular de regularização e especificação de condomínio e minuta da convenção do condomínio;
- (c)** abertura de matrículas individualizadas para cada unidade autônoma (lote) regularizada, nos termos do inciso II do §1º do artigo 44 da Lei Federal nº 13.465/2017;
- (d)** a averbação do instrumento da legitimação fundiária nas matrículas individualizadas oriundas do condomínio de lotes em nome dos beneficiários do processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E, conforme listagem que integra esta Certidão;
- (e)** notícia da existência de faixa de viela sanitária na área comum e unidade autônoma (lote) 04 do Condomínio Chácara Belvedere em favor da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A – SANASA, que deverá ser noticiada como restrição urbanística decorrente do registro imobiliário do condomínio de lotes, conforme Protocolo SEI



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

SANASA.2022.0000023388-68 e Certidão SEHAB-SANASA, expedida no dia 30 de maio de 2023;

A presente CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - CRF, composta por 09 (nove) laudas, é expedida em duas vias de igual teor e forma, sendo integrada por: foto aérea que comprova a implantação do Condomínio Chácara Belvedere anteriormente a 22 de dezembro de 2016; planta de perímetro e respectivo memorial descritivo; planta de condomínio de lotes; memorial de regularização e especificação de condomínio; Quadros da NBR 12721; convenção de condomínio; planta e memorial descritivo de vielas sanitárias e respectiva certidão de imposição desta como restrição urbanística decorrente do registro imobiliário do condomínio de lotes e listagem com o nome dos beneficiários do processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E do Condomínio Chácara Belvedere.

Campinas/SP, 25 de julho de 2023.

Lucas Bonora da Silva
Diretor de Departamento
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Arly de Lara Romeo
Secretário Municipal de Habitação
PREFEITURA DE CAMPINAS