



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

## SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

### CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CRF nº 74, expedida em 14 de julho de 2021.

Reeditada em 01 de agosto de 2024.

**O MUNICÍPIO DE CAMPINAS**, através da SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB, no uso das atribuições legais conferidas pela Lei Complementar nº 435/2023, neste ato representada pelo Secretário 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 do Departamento de Regularização Fundiária, Lucas Bonora da Silva, nomeado pela Portaria nº 94.776/2021, publicada no Diário Oficial do Município em 09/02/2021 e ratificada pela Portaria nº 100859/2023, publicada no Diário Oficial do Município em 02 de janeiro de 2024, **CERTIFICA** que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA HELENA** foi aprovado pelo Município de Campinas em 13 de agosto de 2002, nos termos do Protocolo Administrativo nº 1985.0.33788 e Protocolo Administrativo nº 2020.10.14565.

### HISTÓRICO

O Condomínio Edifício Maria Helena, com base no cadastro físico do Município, corresponde ao terreno do prédio de nº 308 (comercial), nº 310 (residencial) localizado à Avenida Santa Izabel, no Distrito de Barão Geraldo, e possui as seguintes medidas e confrontações, conforme Matrícula nº 48.190 – 2º RI: 13,00m de frente para Avenida Santa Izabel, tendo nos fundos a largura de 12,62m, da frente aos fundos, de um lado mede 34,35m, de outro lado 34,79m, com a área total de 440,20m<sup>2</sup>, confrontando com os lotes 01,02, 03, 07 e 25.

O Condomínio Edifício Maria Helena é composto por 01 (um) bloco, com 01(uma) loja, 24 (vinte e quatro) apartamentos, distribuídos em 06 (seis) pavimentos.

Embora o Condomínio Edifício Maria Helena tenha sido aprovado e o Município tenha emitido o Certificado de Conclusão de Obras nº 00313, em 20 de março de 2003, a incorporação imobiliária e/ou a instituição do referido empreendimento não foram submetidos a registro perante 2º Registro de Imóveis de Campinas.

Desta forma, por se tratar de empreendimento pendente de regularização, diversos proprietários tabulares efetuaram transmissões de frações ideais, por meio de escrituras públicas e instrumentos particulares, corroborando a irregularidade registraria do condomínio, classificando-o como núcleo urbano informal, nos termos do inciso II do artigo 11 da Lei Federal nº 13.465/2017.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

## SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

O Condomínio Edifício Maria Helena é composto por 01 (uma) loja e 24 (vinte e quatro) apartamentos e possui o seguinte quadro de áreas, conforme elementos apresentados pelo responsável técnico do empreendimento.

ESPECIFICAÇÃO	<b>m<sup>2</sup></b>
Terreno	440,20
Subsolo	316,16
Térreo:	
Residencial	56,04
Portaria Residencial	5,32
Comercial	179,58
<b>TOTAL TÉRREO</b>	<b>240,94</b>
Pavimento Tipo	1.232,46
Zelador/ Casa de Máquinas	85,52
<b>TOTAL EXISTENTE</b>	<b>1.875,08</b>

### DESCRÍÇÃO DO EMPREENDIMENTO

**TIPO DE OCUPAÇÃO:** Residencial multifamiliar vertical e comercial.

**SUBSOLO** – Contém: rampa (sobe), projeção guarita, medidores, escada caracol, 12 (doze) vagas de garagens sob nº 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12, poço para 02 (dois) elevadores, bomba recalque nobreak.

**TÉRREO (Implantação Geral)** – contém: com rampa desce, guarita, escada caracol, wc, hall, poço para 02 (dois) elevadores, duto, caixa de escadas com porta de acesso, loja com dois wc.

**PAVIMENTOS TIPO (1º ao 6º andares)** – Contém: 06 (seis) andares ou pavimentos “tipo”, ou seja, do 1º ao 6º andar, que serão idênticos e cada um contém: hall de circulação, poço para 02 (dois) elevadores; caixa de escadas com porta de acesso; e 04 (quatro) apartamentos tipo com a seguinte numeração:

1º Andar: Apartamentos nº 11, 12, 13 e 14;

2º Andar: Apartamentos nº 21, 22, 23 e 24;

3º Andar: Apartamentos nº 31, 32, 33 e 34;

4º Andar: Apartamentos nº 41, 42, 43 e 44;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

## SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

5º Andar: Apartamentos nº 51, 52, 53 e 54;

6º Andar: Apartamentos nº 61, 62, 63 e 64;

**PAVIMENTO – ZELADOR – CASA DE MÁQUINAS** – Contém: hall de circulação, casa de máquinas, poço para 02 (dois) elevadores, caixa de escadas com porta de acesso, 01 (um) apartamento com: área de serviço coberta, cozinha, banheiro e dormitório.

**COBERTURA** – Contém: cobertura propriamente dita, laje em nível, duto e duas caixas d'água.

### UNIDADES AUTÔNOMAS

**TÉRREO** – Contém: 01 (uma) loja.

**PAVIMENTOS TIPO (1º ao 6º andares)** – contém: 06 (seis) andares ou pavimentos “tipo”, ou seja, do 1º ao 6º andar, que serão idênticos e cada um contém: um apartamento de final “1”, um apartamento de final “2”, um apartamento de final “3”, um apartamento de final “4”:

1º Andar: Apartamentos nº 11, 12, 13 e 14;

2º Andar: Apartamentos nº 21, 22, 23 e 24;

3º Andar: Apartamentos nº 31, 32, 33 e 34;

4º Andar: Apartamentos nº 41, 42, 43 e 44;

5º Andar: Apartamentos nº 51, 52, 53 e 54;

6º Andar: Apartamentos nº 61, 62, 63 e 64;

### PARTES DE USO COMUM

**SUBSOLO** – Contém: rampa (sobe), projeção guarita, medidores, escada caracol, 12 (doze) vagas de garagens sob nº 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12, poço para 02 (dois) elevadores, bomba recalque nobreak.

**TÉRREO (Implantação Geral)** – contém: com rampa desce, guarita, escada caracol, wc, hall, poço para 02 (dois) elevadores, duto, caixa de escadas com porta de acesso, loja com dois wc.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

## SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**PAVIMENTOS TIPO (1º ao 6º andares)** – Contém: 06 (seis) andares ou pavimentos “tipo”, ou seja, do 1º ao 6º andar, que serão idênticos e cada um contém: hall de circulação, poço para 02 (dois) elevadores; caixa de escadas com porta de acesso.

**PAVIMENTO – ZELADOR – CASA DE MÁQUINAS** – Contém: hall de circulação, casa de máquinas, poço para 02 (dois) elevadores, caixa de escadas com porta de acesso, 01 (um) apartamento com: área de serviço coberta, cozinha, banheiro e dormitório.

**COBERTURA** – Contém: cobertura propriamente dita, laje em nível, duto e duas caixas d’água.

### PEÇAS E ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

A LOJA situada no térreo contém as seguintes peças: a loja propriamente dita e 02 (dois) wc., com as seguintes áreas: privativa principal de 179,5800m<sup>2</sup>; comum de 77,8166, real total 257,3966m<sup>2</sup>, coeficiente de proporcionalidade 14,174757% (fração ideal %);

Os 12 (doze) APARTAMENTOS “tipo” (sem garagem) nº 11, 12, 13 e 14, localizados no 1º andar e os de finais “3 e 4” localizados no 2º ao 5º andar, são idênticos e cada um contém as seguintes peças: sala, dormitório, cozinha, área de serviços, banheiro, e as seguintes áreas: privativa de 41,6050m<sup>2</sup>, comum total de 18,0285m<sup>2</sup>, total real de 59,6335m<sup>2</sup>, coeficiente de proporcionalidade 3,284000 (fração ideal%);

Os 02 (dois) APARTAMENTOS “tipo 1” (com garagem) nº 22 do 2º andar e 63 do 6º andar, são idênticos e cada um contém as seguintes peças: sala, dormitório, cozinha, área de serviços, banheiro, e as seguintes áreas: privativa de 41,6050m<sup>2</sup>; área comum total de 32,5185m<sup>2</sup> (sendo 11,5000m<sup>2</sup> de divisão não proporcional e 21,0185m<sup>2</sup> de divisão proporcional); total real de 74,1235m coeficiente de proporcionalidade 3,828637% (fração ideal%);

Os 10 (dez) APARTAMENTOS “tipo 2” (com garagem) nº 21 do 2º andar, finais “1 e 2” localizados no 3º ao 5º andar, e os Apartamentos nºs 61, 62 e 64, localizados no 6º andar, são idênticos e cada um contém as seguintes peças: sala, dormitório, cozinha, área de serviços, banheiro, e as seguintes áreas: privativa de 41,6050m<sup>2</sup>; área comum total de 33,7785m<sup>2</sup> (sendo 12,5000m<sup>2</sup> de divisão não proporcional e 21,2785m<sup>2</sup> de divisão proporcional); total real de 75,3835m coeficiente de proporcionalidade 3,875997% (fração ideal%);



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

## SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

### VINCULAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM COBERTAS AOS APARTAMENTOS

APARTAMENTO	VAGA
21	01
22	03
31	05
32	06
41	07
42	09
51	10
52	11
61	08
62	12
63	02
64	04

### NOTIFICAÇÃO

Em atenção ao disposto no § 1º do artigo 31 da Lei Federal nº 13.465/2017, a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB notificou por edital, via Diário Oficial do Município, eventuais terceiros interessados para, em querendo, apresentarem impugnação, no prazo de 30 (trinta) dias, ao processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA HELENA, sem que houvesse qualquer impugnação.

Os proprietários das unidades autônomas e os confrontantes do perímetro da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA HELENA também foram notificados individualmente 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 não superada pela Municipalidade.

### TITULAÇÃO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

## SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

O legitimado e promovente da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA HELENA elaborou a listagem dos proprietários titulares de domínio de cada unidade autônoma regularizada para a devida averbação do direito real ora indicado nas matrículas individualizadas, em atenção ao disposto no artigo 44, §1º, inciso III da Lei Federal nº 13.465/2017, a qual integra a presente Certidão de Regularização Fundiária - CRF.

Nesse diapasão, **CERTIFICAMOS** que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA HELENA** cumpriu todos os atos de aprovação, urbanística e ambiental, perante o Município de Campinas, motivo pelo qual atestamos a sua regularidade, nos termos do Protocolo Administrativo nº 2020.10.14565.

O presente documento, composto por 06 (seis) laudas, é expedido em 02 (duas) vias de igual teor e forma, sendo integrado por:

- a) Planta de substituição de projeto aprovada em 13/08/2002, nos termos do Protocolo Administrativo nº 1985.0.33788;
- b) Certificado de Conclusão de Obra – CCO nº 003313, expedido em 20/03/2003;
- c) Memorial Descritivo de Especificação do Condomínio Edifício Maria Helena;
- d) Quadros da NBR 12721/2006;
- e) Convenção Condominial e Regimento Interno;
- f) Listagem dos beneficiários da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E, elaborada pelo legitimado e promovente da regularização, e devidamente assinada pelo condomínio;

Para efeitos de instituição e especificação, fica instituído o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA HELENA**, por meio da presente Certidão de Regularização Fundiária – CRF, para que a mesma alcance o competente registro junto à Matrícula nº 48.190 do 2º Registro de Imóveis de Campinas, ficando estabelecida como convenção condominial a minuta que compõem a presente Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

Campinas/SP, 01 de agosto de 2024.

**Lucas Bonora da Silva**  
Diretor do Departamento de Regularização Fundiária  
SECRETARIA DE HABITAÇÃO

**Arly de Lara Romêo**  
Secretário Municipal de Habitação  
PREFEITURA DE CAMPINAS