



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

## CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CRF nº 13, expedida em 07 de novembro 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 SOCIAL – REURB-S** do **LOTEAMENTO VILA VITÓRIA I – 2ª FASE**, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto Federal nº 9.310/2018, da Portaria SEHAB nº 01/2022, do Protocolo Administrativo nº 2023.10.764 e SEI PMC.2022.00079453-64.

### LOTEAMENTO VILA VITÓRIA I – 2ª FASE

O Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase está inserido no perímetro urbano do Município de Campinas, na região sudoeste, Macrozona de Estruturação Urbana e na Área de Planejamento – APG Ouro Verde, instituídas pela Lei Complementar nº 189/2018, que dispõe do Plano Diretor Estratégico do Município.



Localização do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase (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 de seus ocupantes, o Município de Campinas, através da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, nos termos do artigo 9º da Lei Federal nº 13.465/2017, certifica:

### MEDIDAS SOCIAIS

O processo de Regularização Fundiária Urbana – REURB compreende 02 (duas) modalidades, sendo uma de interesse social, conhecida como Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, e a outra de interesse específico, conhecida como Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - 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, nos termos do inciso I do artigo 13 da Lei Federal nº 13.465/2017 c/c parágrafo único do artigo 6º do Decreto Federal nº 9.310/2018, e a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E a modalidade de regularização fundiária aplicada aos núcleos urbanos informais ocupados, predominantemente, por população não qualificada como baixa renda, conforme disposto no inciso II do artigo 13 do artigo 13 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Nesse diapasão, o Município de Campinas, através da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, classificou o **LOTEAMENTO VILA VITÓRIA I – 2ª FASE** na modalidade de **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL - REURB-S**, nos termos do inciso I do artigo 13 da Lei Federal nº 13.465/2017 c/c parágrafo único do artigo 6º do Decreto Federal nº 9.310/2018.

### MEDIDAS AMBIENTAIS

O perímetro do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase não atinge Área de Preservação Permanente – APP, área de unidade de conservação ou área de proteção de mananciais, ficando dispensada a análise e manifestação da 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



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

## SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

O Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase está mapeado como núcleo urbano informal consolidado, nos termos do inciso III do artigo 11 da Lei Federal nº 13.465/2017, classificado como Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - REURB-S, nos termos do inciso I do artigo 13 do referido diploma legal, e inserido nas Áreas Sujeitas à Estudos do Plano de Requalificação e Regularização da Região do Aeroporto de Viracopos, através da Lei Complementar nº 189/2018, que dispõe do Plano Diretor Estratégico do Município de Campinas.

O Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase foi implantado irregularmente sobre área particular, mais precisamente: parte do Caminho de Servidão nº 1 (Matrícula nº 32.696 - 3º RI), parte da Gleba nº A1 (Matrícula nº 140.154 - 3º RI), parte da Gleba A (Matrícula nº 42.641 - 3º RI), parte da Gleba 39 (Matrícula nº 42.615 - 3º RI), parte da Gleba C (Matrícula nº 44.977 - 3º RI), parte da Gleba E (Matrícula nº 44.979 - 3º RI), parte da Gleba M (Matrícula nº 48.081 - 3º RI), parte da Gleba I (Matrícula nº 48.151 - 3º RI), parte da Gleba J (Matrícula nº 53.560 - 3º RI), sobre a Gleba F (Matrícula nº 44.980 - 3º RI), Gleba G (Matrícula nº 44.981 - 3º RI), Gleba K (Matrícula nº 44.983 - 3º RI) e Gleba L (Matrícula nº 48.152 3º - RI) do Bairro Friburgo.

O Loteamento está inserido no perímetro urbano do Município de Campinas, na região sudoeste, Macrozona de Estruturação Urbana e Área de Planejamento – APG Ouro Verde, instituídas pela Lei Complementar nº 189/2018, que dispõe do Plano Diretor Estratégico do Município.

A Lei Complementar nº 208/2018, que dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no Município, instituiu a Zona Mista 1 – ZM1 para o Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase, permitindo-se uso residencial e comercial.

O Plano de Regularização Fundiária do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase foi elaborado em consonância com a Portaria SEHAB nº 01/2022, publicada no Diário Oficial do Município no dia 15 de junho de 2022, que dispõe dos Procedimentos e Documentos que Compõem o Processo Administrativo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S na modalidade de loteamento.

Com base no banco de dados do Município de Campinas, especialmente, nas restrições e diretrizes incidentes no Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase, as peças técnicas que compõem o seu Plano de Regularização Fundiária foram elaboradas, em atendimento ao disposto nos artigos 35 e 36 da Lei Federal nº 13.465/2017, optando-se pela sua regularização por fases, conforme preconiza o §2º do artigo 36 do referido diploma legal.

As peças técnicas foram desenvolvidas por empresa privada, contratada diretamente pela Associação dos Moradores e Amigos do Núcleo Residencial Vila Vitória I, inscrita no CNPJ nº 01.788.726/0001-01 nos termos do inciso III do artigo 14 c/c §2º do artigo 33 da Lei Federal nº 13.465/2017, e submetidas à análise e aprovação do Município, através da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, que concluiu que o Plano de Regularização



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

## SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Fundiária do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase 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 a infraestrutura essencial necessária, no âmbito processo de Regularização Fundiária Urbana – REURB, compreende: (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.

Nesse sentido, o Município de Campinas, através da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, certifica que o Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase possui a seguinte infraestrutura essencial:

INFRAESTRUTURA ESSENCIAL E SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES:	
Rede de abastecimento de água	<b>SIM</b> Todos os lotes do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase são abastecidos pelo sistema público de água e possuem hidrômetro individualizado, conforme certificado pela SANASA no âmbito do Protocolo SEI PMC.2023.00038166-67.
Rede de esgotamento sanitário	<b>SIM</b> Todos os lotes do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase possuem rede coletora de esgoto, o qual é tratado na Estação de Tratamento de Esgoto - ETE Capivari II, em operação, conforme certificado pela SANASA no âmbito do Protocolo PMC.2023.00038166-67.
Coleta regular de lixo	<b>SIM</b> O Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase é atendido com o serviço de coleta e remoção de lixo com frequência alternada de 03 (três) 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.2023.00038143-71.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

## SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Rede de energia elétrica e rede de energia elétrica domiciliar	<b>SIM</b> O Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase é atendido com rede de energia elétrica e todos os lotes possuem energia elétrica domiciliar, conforme constatado em vistoria técnica realizada pela Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB e certificado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINFRA no âmbito do Protocolo SEI PMC.2023.00038127-51.
Iluminação pública	<b>SIM</b> O Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase possui sistema de iluminação pública completo, conforme constatado em vistoria técnica realizada pela Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB e certificado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINFRA no âmbito do Protocolo SEI PMC.2023.00038173-96.
Serviço público de transporte	<b>SIM</b> O Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase é atendido pelo sistema de transporte público municipal através da Linha 127 e as variações 126.1 e 127.1, conforme certificado pela EMDEC no âmbito do Protocolo SEI PMC.2023.00038150-08.
Rede de drenagem pluvial e pavimentação	<b>SIM</b> O Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase é atendido com guias, sarjetas, galeria de águas pluviais e pavimentação asfáltica, conforme certificado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINFRA no âmbito do Protocolo SEI PMC.2023.00038173-96.

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

O perímetro do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase não está inserido em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, conforme pesquisa a séries históricas de ocorrências registradas pelo Município de Campinas e relato dos moradores, não havendo indicação de remoção ou remanejamento de famílias.

Sobre o perímetro Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase incide Curva de Ruído 65-70 dB, conforme Portaria ANAC nº. 170/SIA de 26/01/2016 - Curva de ruído do Aeroporto Internacional de Viracopos – SBKP, a qual serviu de base para o Plano Específico de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

## SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Zoneamento de Ruído – PEZR do – SBKP de acordo com o disposto no Regulamento Brasileiro da Aviação Civil nº 161 (RBAC nº 161).

Considerando que a Lei Complementar nº 208/2018, que dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo no Município de Campinas, instituiu Zona Mista 1 para o Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase, quando da aprovação das unidades habitacionais inseridas no Loteamento, todas as medidas impostas pelas normatizações supramencionadas deverão ser observadas.

### - Quadro de áreas:

O Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase possui o seguinte quadro de áreas:

ESPECIFICAÇÃO		m <sup>2</sup>	%
1.	LOTES (1.074 LOTES)	145.544,19	68,13
2.	ÁREAS PÚBLICAS		
	2.1 SISTEMA VIÁRIO	68.096,40	31,87
	2.2 ÁREAS INSTITUCIONAIS	-	-
	2.2.1 EPU	-	-
	2.2.2 EPC	-	-
	2.3 ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO		
	2.3.1 ÁREA VERDE	-	-
	2.3.2 SISTEMA DE LAZER	-	-
TOTAL		213.640,59	100

### - Das faixas de vielas sanitárias:

A Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A – SANASA, inscrita no CNPJ nº 46.119.855/0001-37, aprovou a planta de vielas sanitárias do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase, conforme SEI PMC.2023.00100668-13.

Diante disso, certifica-se a existência de faixas de vielas sanitárias nos LOTES 05, 06, 08, 09, 23, 24, 25, 26 e 27 da QUADRA A-2 do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase, em favor da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A – SANASA, que deverão ser noticiadas nos mencionados lotes como restrição urbanística decorrente do registro imobiliário do parcelamento, conforme Certidão expedida no dia 31 de outubro de 2023, que integra a presente Certidão de Regularização Fundiária – CRF.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

## MEDIDAS JURÍDICAS

O Município de Campinas, através da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, em atenção ao disposto no artigo 31 da Lei Federal nº 13.465/2017, requereu ao 3º Registro de Imóveis de Campinas a pesquisa das áreas atingidas pelo perímetro da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase, e suas confrontações, obtendo as certidões de matrículas e transcrições atualizadas.

Os dados patrimoniais e a pesquisa obtida junto ao 3º Registro de Imóveis de Campinas foram disponibilizados à empresa contratada pela Associação dos Moradores e Amigos do Núcleo Residencial Vila Vitória I, inscrita no CNPJ nº 01.788.726/0001-01, que elaborou a planta de perímetro do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase 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, o Município de Campinas, através da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, notificou no dia 22/09/2022, 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 Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase, sem que houvesse qualquer impugnação.

Os proprietários e os confrontantes das áreas atingidas pelo perímetro da regularização fundiária do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase 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 urbana do Loteamento 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 relação às áreas públicas municipais que confrontam com o perímetro do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase, em atenção ao disposto nos §§1º e 2º do artigo 31 da Lei Federal nº 13.465/2017, o Município de Campinas, através da Secretaria Municipal de Urbanismo – SEMURB, anuiu expressamente em relação ao processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase.

Em que pese o §5º do artigo 31 da Lei Federal nº 13.465/2017 estabelecer que a notificação administrativa 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, o Município de Campinas, através da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, garantindo maior publicidade e segurança jurídica ao processo de regularização fundiária urbana do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase,



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS**

## **SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

certifica que os proprietários e confrontantes das áreas atingidas pelo perímetro da regularização fundiária também foram notificados individualmente via edital, através do Diário Oficial do Município realizada no dia 26/09/2022.

Nesse diapasão, nos termos do Protocolo Administrativo nº 2023.10.764 e Protocolo SEI PMC.2022.00079453-64, o Município de Campinas, através da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, certifica a inexistência de qualquer impugnação em relação ao processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase.

Por fim, considerando que o Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase é objeto da Ação Civil Pública nº 1002164-35.2021.8.26.0114, em trâmite perante a 1ª Vara da Fazenda Pública de Campinas, ressaltamos que todas as informações referentes ao processo de aprovação do Plano de Regularização Fundiária do Loteamento foram levadas a conhecimento da Secretaria Municipal de Justiça – SMJ, e estas disponibilizadas nos autos da ação civil pública em epígrafe, conforme Protocolo SEI PMC.2021.00013395-43.

### **DA TITULAÇÃO**

O Município de Campinas, através da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, declara, em atendimento do disposto no parágrafo único do artigo 17 e inciso VI do artigo 41 da Lei Federal nº 13.465/2017, que integra a presente Certidão de Regularização Fundiária – CRF a listagem contendo a qualificação dos ocupantes beneficiados pelo processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase, com indicação dos lotes regularizados e o respectivo instrumento de titulação, sem prejuízo de listagens complementares a serem encaminhadas posteriormente pela Municipalidade, nos termos do §6º do artigo 23 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Os lotes regularizados que não tiveram seu beneficiário indicado na listagem inicial, que integra a presente Certidão, deverão observar o disposto no §8º do artigo 44 da Lei Federal nº 13.465/2017, incluído pela Lei Federal nº 14.620/2023.

### **DOS PEDIDOS**

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





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

## SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- (a) abertura da matrícula matriz, conforme planta de perímetro e memorial descritivo do perímetro que integram esta Certidão;
- (b) o registro imobiliário do parcelamento do solo do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase, conforme planta de arruamento e loteamento e respectivo memorial descritivo que integram esta Certidão;
- (c) abertura de matrículas individualizadas para cada lote regularizado, nos termos do inciso II do §1º do artigo 44 da Lei Federal nº 13.465/2017;
- (d) abertura das matrículas das áreas públicas, conforme planta de áreas públicas e respectivo memorial descritivo que integram esta Certidão;
- (e) a averbação do instrumento de titulação indicado na listagem dos beneficiários do processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase, nas matrículas individualizadas, sem prejuízo de listagens complementares a serem encaminhadas posteriormente, nos termos do §6º do artigo 23 da Lei Federal nº 13.465/2017;
- (f) que os lotes regularizados que não tiveram seu beneficiário indicado na listagem inicial, que integra a presente Certidão, observem o disposto no §8º do artigo 44 da Lei Federal nº 13.465/2017, incluído pela Lei Federal nº 14.620/2023;
- (g) notícia da existência de faixas de vielas sanitárias nos LOTES 05, 06, 08, 09, 23, 24, 25, 26 e 27 da QUADRA A-2 do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase, em favor da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S/A – SANASA, inscrita no CNPJ nº 46.119.855/0001-37, que deverão ser noticiadas nos lotes supramencionados como restrição urbanística decorrente do registro imobiliário do parcelamento, conforme Certidão expedida no dia 31 de outubro de 2023, que integra a presente Certidão de Regularização Fundiária – CRF;
- (h) a isenção das custas e emolumentos, entre outros, nos termos do §1º e incisos do artigo 13 da Lei Federal nº 13.465/2017.

A presente Certidão de Regularização Fundiária - CRF, composta por 10 (dez) laudas, é expedida em 02 (duas) vias de igual teor e forma, sendo integrada por: foto aérea que comprova a implantação do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase anteriormente a 22 de dezembro de 2016; planta de perímetro e respectivo memorial descritivo; planta de arruamento e loteamento e respectivo memorial descritivo; planta de áreas públicas e respectivo memorial descritivo; memorial justificativo do parcelamento do solo; planta de vielas sanitárias e respectivo memorial descritivo; certidão de existência e imposição das vielas sanitárias como restrição urbanística decorrente do registro imobiliário do parcelamento do solo e listagem com o nome dos beneficiários do processo de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S do Loteamento Vila Vitória I – 2ª Fase.

Campinas/SP, 07 de novembro de 2023.

**Lucas Bonora da Silva**

Diretor de Departamento

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**Arly de Lara Romeo**

Secretário Municipal de Habitação

PREFEITURA DE CAMPINAS