



PREFEITURA DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CRF nº 23, expedida em 29 de abril de 2025.

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 Roméo, 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, APROVA o PLANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE SOCIAL – REURB-S do NÚCLEO RESIDENCIAL VILA PAULA, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017; Decreto Federal nº 9.310/2018; Portaria SEHAB nº 01/2022; Protocolo Administrativo nº 2023.10.959 e Protocolo SEI PMC.2023.00061829-10.

NÚCLEO RESIDENCIAL VILA PAULA

O Núcleo Residencial Vila Paula está inserido no perímetro urbano, na região norte do Município de Campinas, Macrozona Macrometropolitana e Área de Planejamento – APG Nova Aparecida, instituídas através da Lei Complementar nº 189/2018, que dispõe do Plano Diretor Estratégico do Município.





PREFEITURA DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Considerando que o procedimento de Regularização Fundiária Urbana - REURB 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, certifica:

MEDIDAS SOCIAIS

A ocupação teve início em meados de 2015, quando famílias haitianas ocuparam as áreas públicas municipais do Loteamento Campinas E, e ali começaram a edificar moradias precárias.

À época, o Município de Campinas ingressou com a Ação de Reintegração de Posse nº 1027512-65.2015.8.26.0114 objetivando a desocupação da área.

No entanto, com o decorrer do tempo, a ocupação foi sofrendo constante adensamento de moradias, e as famílias ali foram estabelecendo laços afetivos, familiares e sociais, sentimento de pertencimento com o local e firmando relações de trabalho na região do entorno da ocupação.

Diante disso, em 2018, o Município solicitou ao Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública de Campinas a suspensão da ação de reintegração de posse para que a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB verificasse a possibilidade de regularização fundiária da ocupação, considerando a ausência de empreendimentos habitacionais de interesse social que pudessem abrigar os ocupantes, que já totalizavam 200 (duzentas) famílias.

A partir de então, iniciaram-se os procedimentos de regularização fundiária do Núcleo Residencial Vila Paula.

Considerando que a Lei Federal nº 13.465/2017, que instituiu as normas gerais e os procedimentos aplicáveis ao instituto da Regularização Fundiária Urbana – REURB, estabeleceu que o procedimento é composto por 02 (duas) modalidades de classificação, sendo uma de Interesse Social, conhecida como REURB-S e a outra de Interesse Específico, conhecida como REURB-E, sendo que:

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



PREFEITURA DE CAMPINAS

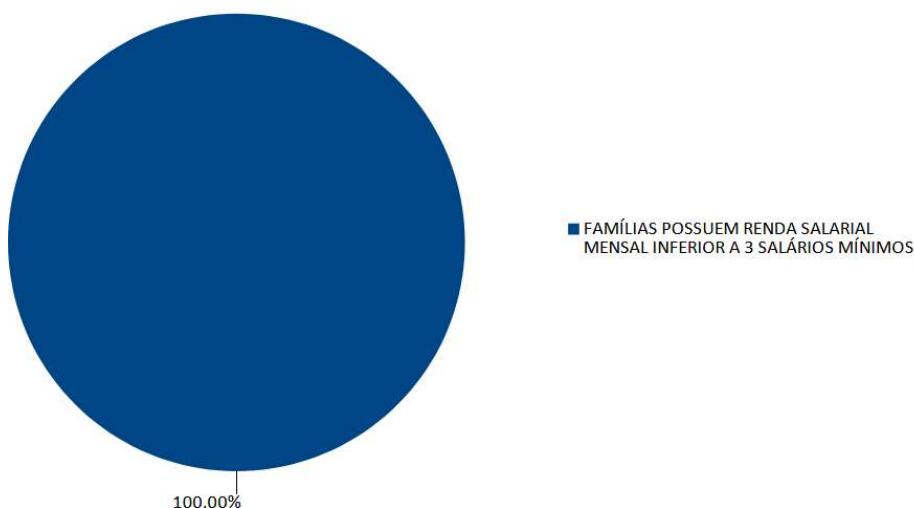
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

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.

Através da elaboração do cadastro socioeconômico dos ocupantes, foi possível identificar a renda salarial familiar das 200 (duzentas) famílias moradoras do Núcleo Residencial Vila Paula e, com base no salário mínimo nacional vigente, verificou-se que:

- 200 (duzentas) famílias possuem renda salarial mensal inferior a 03 (três) salários mínimos, representando 100% (cem por cento) da população;





PREFEITURA DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Dante do exposto, o Município de Campinas, através da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, classificou o Núcleo Residencial Vila Paula 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 inciso I do artigo 5º e artigo 6º do Decreto Federal nº 9.310/2018.

MEDIDAS AMBIENTAIS

O perímetro do Núcleo Residencial Vila Paula 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 Clima, Meio Ambiente e Sustentabilidade - SECLIMAS, nos termos do §4º do artigo 121 do Decreto Municipal nº 18.705/2015 e §2º do artigo 11 do referido diploma legal c/c §3º do artigo 12 da Lei Federal nº 13.465/2017.

MEDIDAS URBANÍSTICAS

O Núcleo Residencial Vila Paula foi implantado sobre áreas públicas municipais, mais precisamente: parte da Área Verde I, parte do Sistema de Lazer 12, parte do Sistema de Lazer 13, parte da Alça de Retorno 3, parte da Alça de Retorno 4, parte da Estrada do Pari – Sentido Sul, sobre o Sistema de Lazer 11, Área Institucional 1, Via Secundária D4 e Lote nº 01, todos do Loteamento Campinas E.

O acesso ao núcleo urbano se dá pela Estrada Municipal José Sedano (CAM 319), Rua Rosa Maria Rosignolli Pereira e Rua Elza Monnerat.

O Núcleo Residencial Vila Paula está inserido no perímetro urbano, na região norte do Município de Campinas, Macrozona Macrometropolitana e Área de Planejamento – APG Nova Aparecida, instituídas através da 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 de Campinas, instituiu a Zona Mista 1 - ZM1 para a região do Núcleo Residencial Vila Paula.

O processo de regularização fundiária do Núcleo Residencial Vila Paula foi instaurado pelos próprios ocupantes, nos termos do inciso II do artigo 14 da Lei Federal nº 13.465/2017, e o seu Plano de Regularização Fundiária foi elaborado conforme o disposto na Portaria SEHAB nº 01/2022, que estabelece os “Procedimentos e Documentos que



PREFEITURA DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

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, especialmente, nas restrições e diretrizes incidentes no perímetro do Núcleo Residencial Vila Paula, bem como na pesquisa registrária realizada junto ao 2º Registro de Imóveis de Campinas, foram elaborados os estudos e peças técnicas que compõem o Plano de Regularização Fundiária do referido núcleo urbano, em atendimento ao disposto nos artigos 35 e 36 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Os estudos e peças técnicas foram desenvolvidos por empresa privada contratada diretamente pelos ocupantes, nos termos do §2º do artigo 33 da Lei Federal nº 13.465/2017, e submetidos à análise e aprovação do Município, através da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, que concluiu que o Plano de Regularização Fundiária desenvolvido para o Núcleo Residencial Vila Paula promoveu a reurbanização da ocupação, preservando o meio ambiente e otimizando o uso do solo urbano, propiciando, assim, melhores condições urbanísticas e ambientais, garantindo o resgate da cidadania e da qualidade de vida da população.

- Infraestrutura essencial:

A infraestrutura essencial exigida no âmbito procedimento de Regularização Fundiária Urbana – REURB é definida pelo §1º do artigo 36 da Lei Federal nº 13.465/2017, compreendendo: (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 das suas Secretarias responsáveis, certifica que o Núcleo Residencial Vila Paula possui a seguinte infraestrutura essencial:

INFRAESTRUTURA ESSENCIAL	
Rede de abastecimento de água	SIM O Núcleo Residencial Vila Paula é atendido pelo sistema público de água e a rede atende todos os lotes do núcleo urbano, conforme certificado pela Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento – SANASA no âmbito do Protocolo SEI PMC.2023.00042660-16;
Rede de esgotamento sanitário	EM EXECUÇÃO A rede de esgotamento sanitário do Núcleo Residencial Vila Paula já está em execução,



PREFEITURA DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

	<p>conforme certificado pela Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento - SANASA no âmbito do Protocolo SEI PMC.2023.00085004-63, e será concluída dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) meses após o registro imobiliário do seu Plano de Regularização Fundiária, conforme Termo de Compromisso e Cronograma Físico de Obras e Serviços que integra a presente Certidão, firmado nos termos dos incisos X e XI do artigo 35 c/c §3º do artigo 36 da Lei Federal nº 13.465/2017;</p>
Coleta regular de lixo	<p>SIM O Núcleo Residencial Vila Paula é atendido pelo 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.2023.00042649-01;</p>
Rede de energia elétrica e rede de energia elétrica domiciliar	<p>NÃO O Núcleo Residencial Vila Paula não é atendido por rede de energia elétrica e rede de energia elétrica domiciliar, a qual será executada dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) meses após o registro imobiliário do seu Plano de Regularização Fundiária, conforme Termo de Compromisso e Cronograma Físico de Obras e Serviços que integra a presente Certidão, firmado nos termos dos incisos X e XI do artigo 35 c/c §3º do artigo 36 da Lei Federal nº 13.465/2017. A via de acesso ao Núcleo Residencial Vila Paula, mais precisamente, Estrada Municipal José Sedano, já possui rede de energia para distribuição domiciliar e iluminação pública, tendo sido expedido, no dia 11 de abril de 2024, a Carta de Anuênciam para que a Companhia Paulista de Força e Luz - CPFL regularize a rede de energia elétrica do referido núcleo urbano, no âmbito do Protocolo SEI PMC.2022.00082600-47;</p>
Rede de drenagem pluvial e pavimentação	<p>NÃO O Núcleo Residencial Vila Paula não é atendido com pavimentação e soluções de drenagem pluvial.</p>



PREFEITURA DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

	Somente na via externa (via secundária) ao referido núcleo urbano há rede de captação de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica, conforme certificado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINFRA no âmbito do Protocolo SEI PMC.2023.00042681-51. Sendo assim, a rede de drenagem pluvial e pavimentação do núcleo urbano será executada dentro do prazo de 60 (sessenta) meses após o registro imobiliário do seu Plano de Regularização Fundiária, conforme Termo de Compromisso e Cronograma Físico de Obras e Serviços que integra a presente Certidão, firmado nos termos dos incisos X e XI do artigo 35 c/c §3º do artigo 36 da Lei Federal nº 13.465/2017;
--	---

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

O perímetro do Núcleo Residencial Vila Paula não está situado em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados na Lei Complementar nº 189/2018, que dispõe do Plano Diretor Estratégico do Município de Campinas, bem como nas Cartas de Suscetibilidade a Movimentos Gravitacionais de Massa e Inundações elaboradas pelo Instituto de Pesquisa e Tecnologia - IPT e Ministério de Minas e Energia - MME, através da Companhia de Pesquisas e Recursos Minerais – CPRM.

- Quadro de áreas:

O Núcleo Residencial Vila Paula possui 200 (duzentos lotes) lotes e o seguinte quadro de áreas:

ESPECIFICAÇÃO	m²	%
1. LOTES (200 LOTES)	12.933,09	52,87
2. ÁREAS PÚBLICAS		
2.1 SISTEMA VIÁRIO	11.528,48	47,13
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	24.461,57	100



PREFEITURA 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 2º Registro de Imóveis de Campinas a pesquisa das áreas atingidas pelo perímetro do Núcleo Residencial Vila Paula, e suas confrontações, obtendo as respectivas certidões de matrículas e transcrições atualizadas.

A pesquisa obtida junto ao 2º Registro de Imóveis de Campinas e a base de dados patrimoniais do Município foram disponibilizadas para a empresa privada contratada pelos ocupantes, que elaborou a planta de perímetro do Núcleo Residencial Vila Paula, 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 nos §§1º e 2º do artigo 31 da Lei Federal nº 13.465/2017, a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB notificou administrativamente, no dia 23/06/2023, 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 confrontantes, os titulares de domínio, bem como eventuais terceiros interessados para, em querendo, apresentarem impugnação, no prazo de 30 (trinta) dias, ao processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S do Núcleo Residencial Vila Paula, sem que houvesse qualquer impugnação.

Em relação às áreas públicas municipais que integram e confrontam com o perímetro do Núcleo Residencial Vila Paula, 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 Planejamento e Desenvolvimento Urbano – SMPDU, anuiu expressamente em relação ao processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S.

Já em relação as demais áreas que confrontam com o perímetro do Núcleo Residencial Vila Paula, certifica-se que seus proprietários foram notificados individualmente via postal, mediante A.R., nos endereços constantes nas matrículas atualizadas para, em querendo, manifestarem-se em relação ao processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S 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 seja feita por meio de publicação de edital somente quando os proprietários 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 Urbana de



PREFEITURA DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Interesse Social – REURB-S do Núcleo Residencial Vila Paula, certifica que os demais proprietários das áreas que confrontam com o perímetro da regularização fundiária foram notificados individualmente via edital, através de publicação no Diário Oficial do Município no dia 23/06/2023, 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 Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S do Núcleo Residencial Vila Paula, conforme Protocolo SEI PMC.2023.00061829-10.

DA TITULAÇÃO

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

Em atenção ao disposto no parágrafo único do artigo 17 e inciso VI do artigo 41 da Lei Federal nº 13.465/2017, integra a presente Certidão de Regularização Fundiária – CRF a listagem contendo a qualificação dos moradores beneficiados pelo processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S do Núcleo Residencial Vila Paula, com indicação dos respectivos lotes regularizados.

Considerando que o cadastro socioeconômico dos ocupantes constatou que todas as famílias possuem renda salarial mensal inferior à 03 (três) salários mínimos, ficam dispensadas as disposições previstas na Lei Complementar nº 382/2022.

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:

(a) abertura da matrícula matriz, conforme planta de perímetro e respectivo memorial descritivo do perímetro que integram esta Certidão;



PREFEITURA DE CAMPINAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- (b)** registro imobiliário do parcelamento do solo na modalidade de loteamento do Núcleo Residencial Vila Paula, 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 da legitimação fundiária nas matrículas individualizadas em nome dos beneficiários do processo de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S do Núcleo Residencial Vila Paula, conforme listagem que integra esta Certidão, 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;
- (g)** 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 é composta por 10 (dez) laudas, expedida em 02 (duas) vias de igual teor e forma, sendo integrada por: foto aérea que comprova a implantação do Núcleo Residencial Vila Paula anteriormente à 22 de dezembro de 2016; planta de perímetro e respectivo memorial descritivo do perímetro; planta de arruamento e loteamento e respectivo memorial descritivo; planta de áreas públicas e respectivo memorial descritivo; memorial justificativo do parcelamento do solo na modalidade de loteamento e listagem dos beneficiários da regularização fundiária.

Campinas/SP, 29 de abril de 2025.

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

Arly de Lara Romêo
Secretário Municipal de Habitação
PREFEITURA DE CAMPINAS