PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO

ATOS DO PREFEITO

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - CRF Nº: 001/2026

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - CRF

(Lei Federal nº 13.465/2017)

CRF Nº: 001/2026

O **MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO,** Estado do Rio de Janeiro**,** pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.606.630/0001-23, por meio de sua SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, com sede na Av. Alberto Braune, 225 - Centro, Nova Friburgo-RJ, Cep: 28613-001, no uso das atribuições conferidas pela Lei Federal nº 13.465/2017, notadamente no art. 30, III, art. 41 e art. 75, concluiu o procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social - **REURB-S**, para o núcleo urbano consolidado denominado **GRANJA SPINELLI**, situado no Bairro Granja Spinelli, Município de Nova Friburgo - RJ, com acesso pela Rua Maurílio Mendes da Silva, s/nº, de acordo com o projeto de regularização fundiária, elaborado pelo Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro - ITERJ, aprovado em 30 de abril de 2026, através do processo nº 08674/2024, assentado sobre imóvel de situação proprietária pública municipal, sobre os imóveis designados como: Lotes 275 de Matrícula nº 17.639, com 2.200,00m²; Lote 276 de Matrícula nº 3.220 com 2.075,00m²; Lote 277 de Matrícula nº 22.535, com 2.387,00m²; Lote 278 designado pela Área “A” de Matrícula nº 22.537, com 715,00m²; Lote 278 designado pela Área “B” de Matrícula nº 22.536, com 275,00m² e Lote 278 designado pela Área “C” de Matrícula nº 17.052 com 715,00m² todos provenientes do Loteamento “Granja Spinelli”, localizado no 1º Distrito do Município de Nova Friburgo, e de competência do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo. **CERTIFICA** a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, nos ditames da Lei Federal nº 13.465/2017, uma vez observados os requisitos legais.

CAPÍTULO I:

DA NATUREZA JURÍDICA DA TITULAÇÃO

Seção I: Da Utilização da Concessão do Direito Real de Uso

Em conformidade com a natureza pública da área, o título de legitimação outorgado é a **CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU)**,previstano art. 15,incisoXIII, daLeinº 13.465/2017enoDecreto-Leinº 271/1967.

Este instrumento jurídico confere fruição plena do imóvel para fins de moradia, com caráter de direito real, sendo passível de registro em matrícula individualizada.

CAPÍTULO II:

DO RIGOR PROCESSUAL E DA CONVALIDAÇÃO DOS ATOS

Seção I: Das Notificações, da Ausência de Impugnações e da Publicidade

Em estrita observância aos princípios constitucionais do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa, e em pleno atendimento aos dispositivos específicos da Lei Federal nº 13.465/2017 e seus regulamentos, CERTIFICA-SE que o rito procedimental cumpriu todas as formalidades de publicidade e notificação. Considerando que o Município de Nova Friburgo figura como o único confrontante direto da área objeto de regularização, e que todos os eventuais terceiros interessados foram regularmente notificados pela municipalidade no bojo do processo administrativo nº 08674/2024, resta plenamente atendido o disposto no art. 31 da legislação federal vigente. CERTIFICA-SE outrossim que, transcorrido integralmente o prazo legal para manifestações, não houve a apresentação de qualquer impugnação, oposição ou discordância formal por parte de interessados. A ausência de contestações, aliada à transparência do procedimento e ampla publicidade, consolida a presunção de concordância dos interessados na forma e conteúdo da regularização ora aprovada e ratifica a eficácia, a legitimidade e a segurança jurídica desta Certidão como título hábil perante o Registro de Imóveis, consolidando o direito dos atuais ocupantes.

CAPÍTULO III:

DA INFRAESTRUTURA ESSENCIAL E CRONOGRAMA DE OBRAS

Seção I: Da Implantação da Infraestrutura Essencial

CERTIFICO, ainda, que a área onde está assentado o núcleo urbano **GRANJA SPINELLI,** ora regularizado, possui infraestrutura essencial, tais como: sistema viário, rede de abastecimento de água potável, redes de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, sistema de esgotamento sanitário e pluvial, contando, ainda, com serviços públicos de saúde e educação disponíveis aos destinatários em sua adjacência.

Seção II: Do Cronograma de Obras e Melhorias Complementares

CERTIFICO que, em consonância com o projeto de regularização fundiária aprovado para o núcleo **Granja Spinelli**, a municipalidade, por intermédio da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras, assume formalmente o compromisso de execução das seguintes benfeitorias complementares, conforme cronograma de obras apresentado nos autos do processo administrativo nº 08674/2024, que são: **a) Rede de Drenagem:** Elaboração de projeto técnico complementarda rede existente no exercício de 2026 e aexecuçãoda rededе drenagemno exercício de 2027;

b) Pavimentação: Execução de asfaltamento e qualificação das vias internas, com cronograma estabelecido para o exercício de 2027; **c) Contenções:** Elaboração de projetos (2026) e execução de sistemas de contenção em gabião e/ou concreto armado no exercício de 2027, destinados ao atendimento de casos específicos identificados pelo corpo técnico municipal.

CERTIFICO, por fim, que a definição deste cronograma atende ao requisito do **Art. 41, inciso IV, da Lei Federal nº 13.465/2017**, o que confere a esta Certidão plena eficácia como título hábil para a abertura imediata das matrículas individualizadas perante o Ofício de Registro de Imóveis, conforme autoriza o rito da REURB-S.

CAPÍTULO IV:

DA TITULAÇÃO E DOS BENEFICIÁRIOS DA REURB-S

A presente Certidão de Regularização Fundiária (CRF) possui força plena de título constitutivo de direito real, tendo por finalidade promover a segurança jurídica e a titulação dos beneficiários qualificados no processo administrativo nº 08674/2024. Considerando que o Município de Nova Friburgo é o legítimo proprietário da área, a regularização ocorre mediante a outorga de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), fundamentada no art. 15, inciso XIII, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Os beneficiários abaixo relacionados passam a ser reconhecidos formalmente como titulares do direito real de uso sobre suas respectivas unidades, garantindo-lhes a fruição plena do imóvel para fins de moradia, com caráter de direito real passível de registro em matrícula individualizada no 1º Ofício de Registro de Imóveis.

Segue abaixo a tabela de referência dos beneficiários e de seus respectivos imóveis individualizados e agora formalmente regularizados, cujos dados cadastrais, documentais e a sua individualização, civil e de confrontações constam integralmente da listagem completa em anexo a este instrumento.

TABELA DE BENEFICIÁRIOS - NÚCLEO GRANJA SPINELLI

QUADRA	LOTE	BENEFICIÁRIO(A)	ESTADO CIVIL / PROFISSÃO	DOCUMENTOS (RG / CPF)	FILIAÇÃO
01	0001	MARIA HELENA DA SILVA AMARAL SILVA	Divorciada / Cuidadora de idosos	114981715 / 005.682.597-85	José de Amaral e Irani Da Silva
01	0002	ROBERTA FARIAS	Solteira / Cozinheira	28.101.196-5 / 152.600.327-99	Eliane Ferreira Farias
01	0003	RITA PAIXÃO DA LUZ	Solteira / Do lar	251727871 / 138.003.037-44	Esmael da Luz e Nancy Neves da Paixão
01	0004	ROSIEL DO NASCIMENTO VIANA	Casado / Ferramenteiro de injeção	238122378 / 131.526.167-75	Anizio Elias Viana e Luzia do Nascimento Viana
01	0005	ESTER SANTOS CUNHA	Solteira / Do lar	107555906 / 056.015.237-03	José Paulo da Cunha e Dejanira Braga dos Santos
01	0006	JEANINE FAUSTINO AZEVEDO	Solteira / Do lar	303994792 / 194.372.867-44	Cesar da Silva Azevedo e Silvia Carla Faustino
01	0007	RUAN TOBIAS DE MORAES	Solteiro / Servente de pedreiro	27.905.130-4 / 037.961.077-96	Alzeir Alves de Moraes e Maria Nilda Ferreira Tobias
01	0008	IRENE DE SÁ MARTINS	Divorciada / Do lar (aposentada)	079437117 / 079.683.007-03	Cecílio de Sá Martins e Estelina Bernardo
01	0009	ANA PAULA DA SILVA RIBEIRO	Solteira / Costureira	256521873 / 057.278.027-33	Nilcéa Lima da Silva e Paulo Cesar Ribeiro

01	0010	GABRIEL CHRISTIAN DA SILVA ABREU	Solteiro / Coletor	188.494.087-06 /188.494.087-06	Marciel Alves de Abreu e Claudete de Fátima Dias da Silva
01	0011	MARCILENE SILVA DE ABREU	Solteira / Auxiliar de logística	300541547 / 062.281.417-67	Marciel Alves de Abreu e Claudete de Fátima Dias da Silva
01	0012	JOYCE DOS SANTOS SILVA	Solteira / Costureira	327596649 / 124.604.577-07	Alex Sandre da Silva e Andreia dos Santos Silva
01	0013	ROSENÉA RAMOS CLÁUDIO DOS SANTOS	Divorciada / Desempregada	122738271 / 094.131.337-94	Delauri Abrão Claudio e Cleia Ramos Claudio
01	0014	JÉSSICA DOS SANTOS SILVA	Solteira / Desempregada	CTPS 4405457-S0020RJ / 124.604.587-70	Alex Sandre da Silva e Andréa dos Santos Silva
01	0015	ALEXANDRO FREITAS DA SILVA	União Estável / Pedreiro	23.302.020-5 / 130.028.387-48	Nilson Sérgio da Silva e Daise Lúcia de Freitas
01	0016	KAIQUE DE ARAÚJO MANHÃES	Solteiro / Autônomo	323956078 / 061.955.867-90	Marcia de Araújo Sampaio e Cosme De Oliveira Manhães
QUADRA	**LOTE**	**BENEFICIÁRIO(A)**	**ESTADO CIVIL / PROFISSÃO**	**DOCUMENTOS (RG / CPF)**	**FILIAÇÃO**
01	0017	SUELEN DUARTE FEU	Solteira / Do lar	301009270 / 062.561.607-38	Ricardo Rodrigues Féu e Cristiane da Silva Duarte
01	0018	PRISCILA DE FREITAS DA SILVA	Solteira / Do lar	316637586 / 063.442.807-19	Nilson Sérgio da Silva e Deise Lúcia Freitas da Silva
01	0019	LUCILEIA DOS SANTOS NASCIMENTO	Casada / Faxineira	283160489 / 154.597.127-77	Adelcirene Nascimento e Dulcinéa Dos Santos Nascimento
01	0020	MAXWEL GOMES QUEIROZ	Solteiro / Motoboy	27.465.767-5 / 148.823.447-77	Claudio do Nascimento Queiroz e Alda Gomes Queiroz
01	0021	MARIA ELZA VITÓRIO	Solteira / Do lar (aposentada)	092245778 / 012.864.117-77	Sebastião Vitório
01	0022	MARLY DOMINGUES NAVANY	Solteira / Aux. de serviços gerais	101239937 / 939.439.387-00	José Domingues Navary e Marilza Gomes Nascimento
01	0023	NELMA DE ALMEIDA	Solteira / Do lar	107152076 / 069.710.177-06	Dorvalino de Almeida e Alayr Rodrigues de Almeida
01	0024	WALTAIR DA SILVA PEIXOTO	Solteiro / Servente de pedreiro	02904490379 / 095.264.157-79	Mariano José Peixoto e Maria José Da Silva
01	0025	VICTOR HUGO SANTOS DA CONCEIÇÃO	Solteiro / Jardineiro	277011292 / 181.852.217-90	Cesar Santos da Conceição e Marcia Regina Serafim dos Santos
QUADRA	**LOTE**	**BENEFICIÁRIO(A)**	**ESTADO CIVIL / PROFISSÃO**	**DOCUMENTOS (RG / CPF)**	**FILIAÇÃO**
01	0026	FRANSUELLY DE FREITAS ALENCAR	Solteira / Costureira	212680763 / 121.419.557-18	Anselmo Eduardo de Alencar e Solange Maria de Freitas Alencar
02	0001	FABIO DE ANDRADE SANTOS	Solteiro / Segurança	020.154.219-8 / 106.604.287-09	Manoel Messias dos Santos e Rosa Divina de Andrade Santos
02	0002	LUCAS NOGUEIRA	Solteiro / Caminhoneiro	303841738 / 174.128.697-28	Sérgio Ribeiro da Silva e Adriana de Azevedo Nogueira
02	0003	VALÉRIA MARTINS COELHO	Solteira / Do lar	CTPS 6583428-S001-0/RJ / 120.447.037-50	Valdenezio Hottz Coelho e Irene Sá Martins Coelho
02	0004	COSME RAMOS CLÁUDIO	Solteiro / Aposentado	099347692 / 024.385.587-76	Delauri Abrão Claudio e Cleia Ramos Claudio
02	0005	MARIA NILZA HEMETERIO	Solteira / Do lar	020.120.310-6 / 106.486.147-43	Sylvio Hemeterio e Maria Philomena Dias

02	0006	CARLA HEMETERIO	Solteira / Auxiliar administrativo	204725584 / 100.752.527-40	Maria Nilza Hemeterio
02	0007	MARIA APARECIDA JOÃO DA SILVA	Solteira / Do lar	3590776 / 141.129.837-35	João José da Silva e Severina Hosana da Conceição
02	0008	ANTÔNIO DA SILVA	Solteiro / Aposentado	076502087 / 414.504.857-15	Manoel Mariano da Silva e Marta Machado da Silva

QUADRA	LOTE	BENEFICIÁRIO(A)	ESTADO CIVIL / PROFISSÃO	DOCUMENTOS (RG / CPF)	FILIAÇÃO
02	0009	IRACILDA PERES DA CONCEIÇÃO	Solteira / Cozinheira	240579870 / 129.107.637-90	João Felipe da Conceição e Maria Madalena Peres da Conceição
02	0010	GILBERTO ROQUE LOPES	Solteiro / Caseiro	256815051 / 229.924.946-67	Gilmar dos Santos Lopes e Rozeli de Oliveira Roque
02	0011	AILTON RAMOS DE MATOS	Solteiro / Desempregado	209333426 / 118.646.017-28	Hamilton Alves de Matos e Irinea Conceição Ramos
02	0012	EVELYN DIAS DA CONCEIÇÃO	Solteira / Costureira	24473252 / 135.804.767-77	Marcos Antônio da Conceição e Sirlene Pereira Dias
02	0013	HÉLIO BARCELOS DE OLIVEIRA	Casado / Pedreiro	095406443 / 022.534.337-13	Saulo Pinto de Oliveira e Julia Barcelos de Oliveira
02	0014	JOÃO FRANCISCO MANHÃES	Solteiro / Operador de máquina	298414371 / 062.404.137-98	Renata de Oliveira Manhães
02	0015	IBAMAR COUTINHO GONÇALVES JUNIOR	Solteiro / Professor	21666447 / 175.009.687-93	Ibamar Coutinho Gonçalves e Carla Hemeterio
02	0016	STEFANI FÉLIX DA SILVA	Solteira / Do lar	208.665.89-3 / 057.835.247-86	Luiz Gonzaga da Silva e Maria Aparecida Félix
02	0017	SAMANTA DE PAULA DIAS	Solteira / Costureira	216167346 / 128.528.597-65	Paulo Cesar da Silva e Adais de Paula Dias

QUADRA	LOTE	BENEFICIÁRIO(A)	ESTADO CIVIL / PROFISSÃO	DOCUMENTOS (RG / CPF)	FILIAÇÃO
02	0018	MARIA APARECIDA FÉLIX	Solteira / Aposentada	5046384 / 420.348.177-53	Antonio Leandro Felix e Ana de Oliveira Felix

A presente Certidão tem por finalidade a determinação perante o Oficial Registrador da abertura de matrícula própria para a gleba regularizada do núcleo Granja Spinelli, o desmembramento e a subsequente individualização das unidades habitacionais, promovendo a inscrição do direito real de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) em favor dos ocupantes qualificados na tabela anterior.

Esta Certidão de Regularização Fundiária deverá ser prontamente registrada para produzir todos os seus efeitos jurídicos e registrais afirmados no artigo 42 da Lei Federal n.º 13.465/2017, no artigo 40 do Decreto Federal n.º 9.310/2018 servindo, por si só, como título hábil e definitivo para o registro e abertura de matrículas individualizadas no Ofício de Registro de Imóveis competente.

Nova Friburgo, 04 de maio de 2026.

RODRIGO FRANÇA SILVA

Secretário de Habitação e

Regularização Fundiária

JOHNNY MAYCON

Prefeito Municipal

Código identificador: f8c797eb-2067-41bb-9d71-6e71cb210f64