

Ofício N° PMCL/SMOA/DEHAB/049/2025

Conselheiro Lafaiete, 24 de março de 2025.

À

Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

Assunto: Informações sobre a Regularização Fundiária no Bairro Lima Dias.

Prezado Sr. Vereador Pastor Angelino Cláudio Pimenta Neto,

Em resposta ao requerimento n° 180/2025, que solicita informações sobre a Regularização Fundiária no bairro Lima Dias, informo que o processo de regularização dos imóveis naquela área está sendo conduzido em parceria com a empresa conveniada ao Município, a Versaurb, empresa contratada para executar os serviços de REURB em diversos núcleos da cidade.

Em relação ao andamento do processo no bairro Lima Dias, para facilitar a visualização, encaminho anexo a este ofício uma planta de sobreposição da área contemplada, destacando o núcleo da REURB Lima Dias. Vale ressaltar que, conforme indicado na planta, parte do Lima Dias I já está regularizada e que o núcleo em questão abrange as Ruas Lucimar Aparecida S. Moraes e Gentil Pereira. Além disso, ressaltamos que no núcleo Lima Dias II, a regularização está sendo realizada por uma empresa contratada diretamente pelos empreendedores do loteamento, a Geoline, em virtude de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) emitido pelo Ministério Público de Conselheiro Lafaiete.

Até o momento, o único Núcleo Urbano Informal (NUI) identificado pelo Departamento de Habitação é o mencionado, abrangendo aproximadamente 97 unidades. No entanto, isso não exclui a possibilidade de futuras regularizações (REURB) dentro do bairro. Continuamos analisando outras demandas que podem caracterizar a existência de um novo NUI.

Em anexo, segue um ofício da empresa informando a fase atual do processo.

Ademais, embora o objetivo seja concluir a regularização dos imóveis pendentes o mais breve possível, algumas etapas do processo dependem de fatores externos, como mencionado na resposta do ofício anexo. Atualmente, os imóveis estão na fase de busca cartorária, que é a etapa que mais demanda tempo.

Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais e reiteramos nosso compromisso com a melhoria da qualidade de vida da população, por meio da regularização fundiária e do acesso a moradia digna.

Atenciosamente,

Natália Amanda Campos Fernandes
Diretora do Departamento de Habitação

NATALIA AMANDA
CAMPOS
FERNANDES:11395442681

Assinado de forma digital por
NATALIA AMANDA CAMPOS
FERNANDES:11395442681
Dados: 2025.03.24 15:54:08 -03'00'

OF 048/2025 Versaurb_CLafaiete

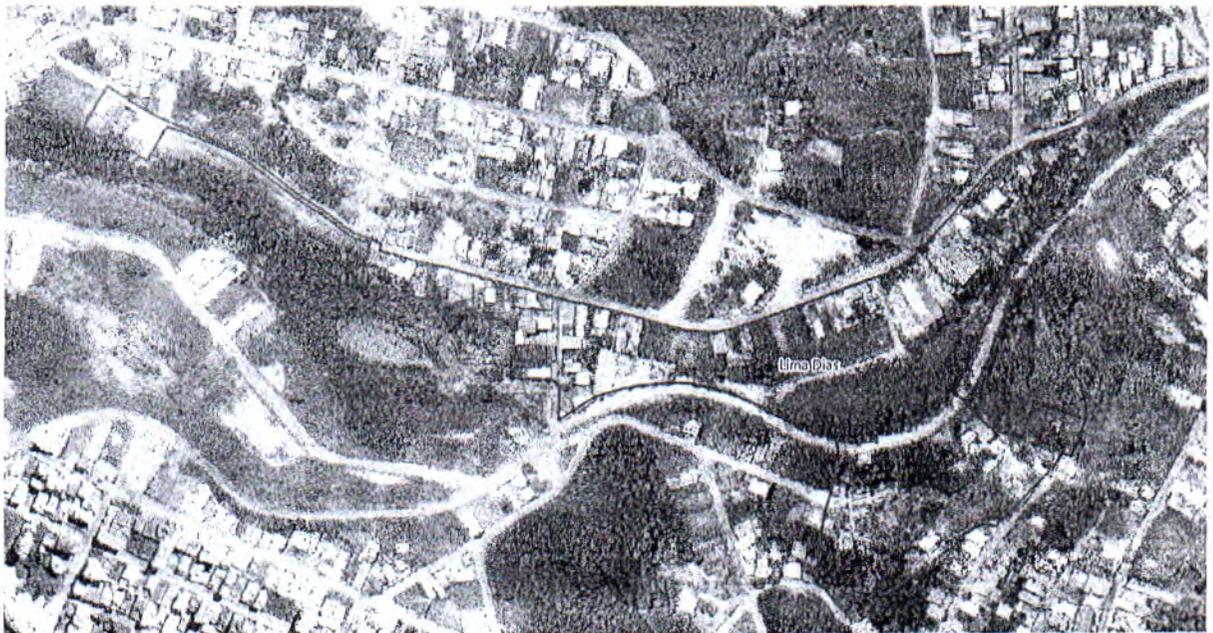
REF.: Situação da Regularização Fundiária Urbana do núcleo Lima Dias, encaminha.

Caratinga, 20 de março de 2025.

Prezada Natália,

Com nossos cumprimentos, em face do andamento dos serviços referentes ao Contrato Nº 198/2023, para a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de especializados em engenharia e tecnologia da informação para aerolevantamento; vetorização, restituição e produção de mapas temáticos; atualização da base imobiliária cadastral, levantamento planialtimétrico cadastral, assessoria técnica, jurídica e social para núcleos de regularização fundiária de interesse social – REURB S; fornecimento de sistema de informação geográfica - SIG personalizado e fornecimento de sistema de informação para gestão da regularização fundiária; conforme condições de planejamento, execução e controle constantes neste projeto básico, termo de referência técnico – TRT, em atendimento à Secretaria de Administração deste município, vimos por meio desta **informar sobre a execução da Regularização Fundiária Urbana do núcleo Lima Dias.**

De início, apresentamos a seguir o croqui no núcleo objeto de regularização.



Isto posto, considerando as fases da Reurb, o procedimento do núcleo objeto do questionamento se encontra na seguinte situação:

Núcleo	Fase				
	Levantamentos preliminares	Pesquisa cartorial	Notificações	Preparação do registro	Registro
Lima Dias	concluído	executando			

A fase de Levantamentos preliminares, devidamente concluída, abrangeu a elaboração do Laudo das desconformidades, Estudo Fundiário, Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado (LEPAC) e material para protocolo do requerimento de buscas cartoriais nos Cartórios de Registro de Imóveis do 1º e 2º Ofício de Conselheiro Lafaiete.

Informamos que, no Laudo das desconformidades, não foram identificadas neste núcleo, limitações administrativas (como faixa de servidão, faixa de domínio, área *non aedificandi* etc.), no entanto, foi identificada ocupação em Área de Preservação Permanente, áreas de risco e ausência parcial de infraestrutura essencial. Em que pese esta situação, as intervenções necessárias serão tratadas no Projeto de Regularização Fundiária e Termo de Compromisso, conforme previsão legal.

Informamos ainda que, por meio do Estudo Fundiário, verificamos que a área entendida, no âmbito desse projeto, como “Núcleo Lima Dias” corresponde a uma área remanescente da matrícula (6.734 – 1º Ofício de Imóveis) que deu origem aos loteamentos Lima Dias I e II, que possui formato linear e contorna a porção sul das áreas planejadas, e não aos loteamentos em si. A clara distinção entre as áreas citadas é importante em razão dos loteamentos Lima Dias I e II se configurarem como objeto de um processo de REURB distinto, implementado pelo município, no qual a empresa Versaurb não está envolvida. Desse modo, o núcleo Lima Dias não atinge áreas verdes ou institucionais anteriormente registradas. Para subsidiar o entendimento da situação fundiária, encaminhamos em **anexo** Planta de Sobreposição.

A etapa em execução – Pesquisa cartorial – se refere ao protocolo do requerimento de buscas cartoriais nos Cartórios de Registro de Imóveis e acompanhamento da emissão das certidões, assim como a identificação destas com base no LEPAC. Foram devidamente protocolados os requerimentos em ambos os cartórios, nas datas de 03/12/2024 (2º Ofício) e 27/01/2025 (1º Ofício).

Em contato direto com o CRI do 2º Ofício, por solicitação deste, foi alterado o requerimento de buscas para melhor atender as exigências daquela serventia, com o objetivo de possibilitar um trabalho de buscas mais efetivo. Isto feito, foi realizado um segundo protocolo no CRI do 2º Ofício na data de 11/02/2025. As buscas foram concluídas em 19/03/2025.

No que se refere ao protocolo realizado no CRI do 1º ofício, não obtivemos retorno até o presente momento. Considerando a alteração feita no requerimento protocolado no CRI do 2º ofício, faremos do mesmo modo a substituição do requerimento protocolado anteriormente no CRI do 1º ofício, com o objetivo de facilitar e acelerar este processo. Os documentos foram devidamente elaborados e encaminhados ao município, que fará o reprotocolo, estando este previsto para a primeira quinzena de abril.

Tendo as buscas cartoriais, ainda que parcialmente concluídas, daremos início à identificação das matrículas e/ou transcrições recebidas. Nesta etapa poderão ser

realizadas visitas técnicas para fins de identificação *in loco* daquelas matrículas ou transcrições não identificáveis remotamente.

Posteriormente à etapa de Pesquisa cartorial, procederemos com a elaboração das minutas e envio das notificações dos proprietários de direto. As notificações serão feitas tanto por via postal com aviso de recebimento quanto por Edital, conforme necessário. Encerrado o prazo para impugnações, procederemos com a emissão da Certidão de Regularização Fundiária e protocolo para registro.

Sem mais para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente.

LUDMILLA ALVES
FERNANDES:1536
5154770

Assinado de forma digital por LUDMILLA
ALVES FERNANDES:15365154770
DN: cn=BR, ou=ICP-Brasil, ou=Certificado
Digital PP A1, ou=Videoconferencia,
ou=4339476000164, ou=AC SyngularID
Multiple, cn=LUDMILLA ALVES
FERNANDES:15365154770
Dados: 2025.03.20 15:16:49 -03'00'

Ludmilla Alves Fernandes
GERENTE DE PROJETOS
33.99904.3429
ludmilla.fernandes@versaurb.com.br

Aos cuidados de:

Natália Amanda Campos Fernandes

Diretora de Habitação