

DECISÃO DE CONCLUSÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Processo Administrativo: 16191/2024
Referência: CRF 008/2025

Trata-se de requerimento formulado pelos legitimados Juliana de Freitas Silva e Idelfonso Coelho da Luz, devidamente qualificados, postulando a instauração formal da regularização fundiária por interesse específico (REURB-E) e com o requerimento vieram os documentos.

O procedimento não possui defeitos e nulidades, razão pela qual se passa ao pronunciamento do processamento administrativo da REURB.

Pois bem,

Instaurada a Reurb, o Município procedeu às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde estão situadas as áreas informais a serem regularizadas, identificando tratar-se de áreas privadas destinadas à residência dos seus beneficiários.

O terreno trata-se de imóvel localizado no Setor Vila de Fumas de propriedade particular, cujo titular se encontra cadastrado no município com o nº 001.011.00011.0001.000, confrontando com imóvel público de propriedade do município de Minaçu Goiás e de Fumas Centrais Elétricas S/A, cujos ocupantes detentores de direito estão estabelecidos nesses imóveis.

A regularização fundiária urbana (REURB) se justifica no presente caso devido à situação de sobreposição de áreas. A área de 354,63 m², registrada na matrícula 5.147 em nome de Benigno Taveira dos Santos, apresenta um desmembramento informal que se sobrepõe a um imóvel de propriedade do município, registrado na matrícula 5.168. Essa situação evidencia a necessidade de regularização, visto que a informalidade impede a adequada gestão urbana e o pleno exercício dos direitos de propriedade.

O processo apresentado está bem estruturado e contém diversos elementos essenciais para a regularização fundiária, que são fundamentais para garantir a legalidade e a transparência do procedimento.

Vamos resumir e explicar cada um desses elementos:

1. **Requerimento:** Documento inicial que formaliza o pedido de regularização fundiária, apresentando a solicitação ao órgão competente.

2. Documentos Pessoais: Cópias de documentos de identidade e comprovantes de residência dos beneficiários, que comprovam a identificação e a situação dos requerentes.

3. Cadastro Socioeconômico: Informações sobre a situação econômica e social dos beneficiários, que ajudam a avaliar a elegibilidade para a regularização.

4. Declarações dos Ocupantes: Documentos em que os ocupantes do terreno declaram sua ocupação e condição de posse.

5. Qualificação Completa dos Beneficiários: Informações detalhadas sobre os indivíduos que irão se beneficiar da regularização, incluindo dados como nome, CPF, renda e situação da posse.

6. ATA de Decisões da Comissão Técnica de Regularização Fundiária: Registro oficial das reuniões e decisões tomadas por uma comissão que analisa e aprova os pedidos de regularização.

7. Documentos Relacionados à Notificação do Proprietário Confrontante: Provas de que o proprietário do imóvel vizinho (neste caso, Furnas Centrais Elétricas S/A) foi formalmente notificado sobre o processo de regularização.

8. Termos de Anuência dos Possesores Confrontantes: Documentos onde os possesores que ocupam terrenos vizinhos concordam com a regularização, evitando possíveis contestações.

9. Termo de Anuência do Município: Acordo formal do município, onde este se compromete a apoiar e a atuar na regularização fundiária.

10. Memórias Descritivas dos Lotes Individualizados: Documentos que descrevem detalhadamente a localização e as características dos lotes que estão sendo regularizados.

11. ART (Anotação de Responsabilidade Técnica): Documento técnico que atribui a responsabilidade pela elaboração dos projetos a um profissional habilitado.

12. Plantas do Perímetro em Regularização: Mapas que delimitam as áreas que estão sendo objeto da regularização, mostrando a configuração e os limites dos lotes.

Esses elementos compõem a base necessária para o processo de regularização fundiária, visando facilitar a regularização dos lotes e garantir os direitos dos possesores, além de atender aos requisitos legais e administrativos do município e de entidades regionais.

A análise dos documentos pessoais em conjunto com o cadastro socioeconômico revela a classificação individual dos ocupantes na modalidade Reurb-E

A Comissão Técnica de Regularização Fundiária - REURB, conforme estabelecido pelo Decreto 048/2024, deliberou de maneira unânime pelo deferimento do processo de Regularização Fundiária na modalidade individual de Interesse Específico. Essa decisão foi oficializada e, para garantir a transparência do procedimento, foi fixada nos átrios da prefeitura municipal e também publicada no Portal de Transparência do município. Essa ação visa assegurar que a comunidade tenha acesso às informações sobre o processo e possa acompanhar o andamento das regularizações fundiárias.

Houve a devida demonstração da área atingida pelos requerentes através das Certidões das Matrículas expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Minaçu, contudo, como será atualizada a descrição em face do levantamento topográfico georreferenciado.

Foram obtidas as devidas anuências dos posseiros confrontantes atingidos pela presente regularização, bem como a anuência expressa do Município quanto à área correspondente à via pública e à porção de sua propriedade registrada sob a matrícula nº 5.168, conforme previsto na legislação aplicável.

A notificação do proprietário confrontante, no caso a empresa Furnas Centrais Elétricas S.A., foi devidamente realizada por meio de Aviso de Recebimento - AR, em conformidade com os requisitos estabelecidos nos §§ 1º a 5º do art. 31 da Lei Federal nº 13.465/2017. Transcorrido o prazo legal contado a partir de cada uma das notificações, não foi apresentada qualquer impugnação ao procedimento de regularização fundiária, circunstância que, nos termos do § 6º do mesmo artigo, importa em presunção legal de concordância com a REURB ora promovida.

IDENTIFICAÇÃO DAS UNIDADES ANTES DA REGULARIZAÇÃO:

Após levantamento topográfico georreferenciado identificou-se uma área de 354,63 m², registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Minaçu, na matrícula 5.147 aberta em data de 17/01/2001 de propriedade de BENAGNO TAVEIRA DOS SANTOS. Nesta área constatou-se a consolidação do imóvel que inclui um desmembramento informal que sobrepõe uma área de propriedade do município, registrada na matrícula 5.168.

Diante do cenário de regularização fundiária (Reurb), torna-se necessária a análise da sobreposição identificada e a proposição de medidas para sanar as informalidades, promovendo a adequação entre as áreas privadas e públicas. Essa regularização não somente faz cumprir a legislação vigente, mas também contribui para a segurança jurídica e a melhoria na ocupação do solo urbano.

Na matrícula 5.147, consta as seguintes edificações, objetos do desmembramento informal: **A) Unidade 01:** Lote 1 (um) da **Quadra 51** (onze) destinada à residência.

situada na Rua Corumbá, s/nº do setor "VILA DE FURNAS", com área de 254,20m², com edificação de 130,00m², registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Minaçu na matrícula 5.147 de posse da ocupante Juliana de Freitas Silva. O referido imóvel conta com uma residência contendo: 03 (três) quartos, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) garagem, 01 (uma) varanda, 01 (uma) circulação e 01 (um) depósito. **B) Unidade 02:** Lote 1A (um-A) da quadra 11 (onze) destinada à residência, situada na Rua Itumbiara nº do Setor VILA DE FURNAS, com área de 120,00m², com edificação de 130,00m², de posse do ocupante Idelfonso Coelho da Luz. O referido imóvel conta uma residência contendo: 1º (primeiro) piso: 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro e 01 (uma) garagem, 2º (segundo) piso: 03 (três) quartos, 01 (um) banheiro, 01 (uma) despensa e 01 (um) corredor.

IDENTIFICAÇÃO APÓS A REGULARIZAÇÃO:

O Lote 01 da Quadra 11, do loteamento denominado "VILA DE FURNAS", no município de Minaçu, Estado de Goiás, na quadra formada pelas Ruas Corumbá e Itumbiara, Avenida Real Grandeza e Rua Angra dos Reis. Para quem de dentro do **Lote 01** olha para a Rua Corumbá inicia-se a descrição na coordenada X: 802.338,137 Y: 8.502.579,936, com uma distância de 7,00 m de frente até a coordenada X: 802.331,507 Y: 8.502.577,687, confrontando com Rua Corumbá, daí segue com uma distância de 21,63 m do lado esquerdo até a coordenada X: 802.338,137 Y: 8.502.579,936, confrontando com Lote 02, daí segue com uma distância de 12,00 m ao fundo até a coordenada X: 802.331,189 Y: 8.502.600,419, confrontando com Lote 1A, daí segue o chafre em curva com coordenadas do Ponto Central X: 802.329,901 Y: 8.502.582,422, desenvolvimento de 7,85 m, raio de 5,00 m, distância da corda de 7,07 m, no azimute da corda de 296°15'53", tangente de 5,00 m, com um ângulo central de curva de 90°00'00", do lado direito até a coordenada X: 802.325,166 Y: 8.502.580,816, confrontando com a confluência da Rua Corumbá com a Rua Itumbiara, daí segue com uma distância de 16,63 m do lado direito até a coordenada X: 802.319,825 Y: 8.502.596,565, confrontando com Rua Itumbiara. Descrição da área e configuração geométrica do lote: Esta poligonal de formato irregular, contém o perímetro de 65,11 m, totalizando uma área de 254,20 m², com área construída de 130 m² e perímetro construído de 49,00 m.

O Lote 1A da Quadra 11, do loteamento denominado "VILA DE FURNAS", no município de Minaçu, Estado de Goiás, na quadra formada pelas Ruas Corumbá, Rua Itumbiara, Avenida Real Grandeza e Rua Angra dos Reis. Para quem de dentro do **Lote 1A** olha para a Rua Itumbiara inicia-se a descrição na coordenada X: 802.319,825 Y: 8.502.596,565, com uma distância de 10,00 m de frente até a coordenada X: 802.316,613 Y: 8.502.606,035, confrontando com Rua Itumbiara, daí segue com uma distância de 12,00 m do lado esquerdo até a coordenada X: 802.319,825 Y: 8.502.596,565, confrontando com Lote 01, daí segue com uma



distância de 10,00 m ao fundo até a coordenada X: 802.331,189 Y: 8.502.600,419, confrontando com Lote 02, daí segue com uma distância de 12,00 m do lado direito até a coordenada X: 802.327,977 Y: 8.502.609,889, confrontando com Lote 22. Descrição da área e configuração geométrica do lote: Esta poligonal de formato irregular, contém o perímetro de 44,00 m, totalizando uma área de 120,00 m², com área total construída de 133 m² sendo 44m² no subsolo.

CONFORMIDADE URBANÍSTICA E AMBIENTAL

a) Considerando a existência e a plena funcionalidade dos equipamentos de infraestrutura urbana já implantados na área objeto da regularização — quais sejam: drenagem de águas pluviais urbanas, sistema de esgotamento sanitário (ainda não interligado), abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos, bem como vias públicas devidamente pavimentadas —, verifica-se que não se fez necessária a elaboração de cronograma de obras e serviços complementares.

b) Também foi constatada a desnecessidade de elaboração de projeto específico de aprovação ambiental, tendo em vista a inexistência de Área de Preservação Permanente (APP), unidade de conservação de uso sustentável ou área de proteção de mananciais na localidade objeto da regularização. Dessa forma, fica dispensada a apresentação de estudo técnico ambiental, nos termos do § 2º do art. 10 da Lei Federal nº 13.465/2017.

CARACTERÍSTICAS DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA – REURB-E

Os beneficiários abaixo atenderam às seguintes condições do inciso II art. 13 da Lei nº 13.465/2017 relacionada a *Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.*

OCUPANTES - TITULAÇÃO

Quanto aos ocupantes, estes foram devidamente identificados às fls. 01 e 02 do Título de Legitimação Coletiva, estando vinculados às respectivas unidades imobiliárias e aos direitos reais correspondentes, conforme quadro abaixo:

Beneficiário	Unidade regularizada	Nº Unidade	Matrícula
Juliana de Freitas Silva	Quadra 11 Lote 01	S/nº	5.147
Idelfonso Coelho da Luz	Quadra 11 Lote 1A	S/nº	5.147

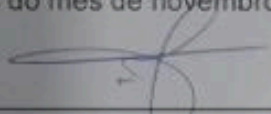


Diante do exposto, declaro concluído o procedimento de regularização fundiária de interesse específico, nos termos do artigo 40 da Lei nº 13.465/2017 e art. 37 do Decreto nº 9.310/2018.

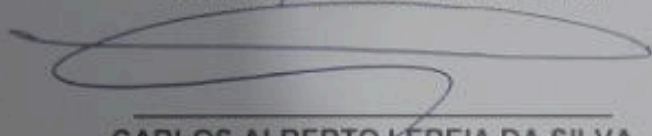
Expeça-se a Certidão de Regularização Fundiária, o título de legitimação Fundiária, apresentando-os, mediante requerimento, ao cartório de registro de imóveis.

Publique-se, nos termos do art. 21, V do Decreto 9.310/2018 e art. 31 V da Lei 13.465/2017.

Minaçu Goiás, aos cinco dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco (05/11/2025).


JABÉS MESQUITA
Relatora Comissão-REURB


JULIÃO CLEMENTINO MOREIRA
Coordenador de Comissão-REURB


CARLOS ALBERTO LEREIA DA SILVA
Prefeito Municipal