



**JUIZ DE FORA**  
PREFEITURA

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUIZ DE FORA  
Protocolo nº 1041  
Em 31/03/2022  
a0325

Juiz de Fora, 29 de março de 2022  
EXPEDIENTE

Ofício nº 1066/2022/SG

Exmº. Sr.  
Juraci Scheffer  
Presidente da Câmara Municipal  
36016-000 - Juiz de Fora - MG

Referência: Ofício nº 852/2022  
Pedido de Informação nº 083/2022  
De Aatoria do Vereador Wagner de Oliveira

**Assunto:** Informações (presta)

Senhor Presidente,

Em atendimento ao expediente referenciado acima, encaminhamos a essa Egrégia Casa Legislativa as informações solicitadas pelo Exmo.Sr. Vereador Wagner de Oliveira no Pedido de Informação nº 083/2022, por meio do parecer da Secretaria de Planejamento Urbano (SEPUR) em anexo.

Atenciosamente,

  
**Cidinha Louzada**  
Secretária de Governo

**Secretaria de Governo**

## Memorando 6- 26.227/2022

**De:** HELDER A. - SEPUR

**Para:** DACOL - Departamento de Acompanhamento Legislativo - A/C Aline L.

**Data:** 25/03/2022 às 18:01:55

**Setores envolvidos:**

SEPUR, SEPUR - SSUHAB, DACOL

### Pedido de Informação nº 83/2022

Prezada Gerente,

Segue no corpo do Despacho 5-26.227/2022 e nos seus anexos as informações extraídas do processo administrativo físico 278/2010 acerca da regularização fundiária do "Alto Santo Antônio" e apresentadas pela Subsecretaria de Habitação - SSUHAB/SEPUR.

No tocante aos atos cartoriais formalizadores da regularização fundiária, esclarecemos que foram apresentados pela Emcasa, em junho de de 2016, ao Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis os documentos previsto na legislação para que fosse realizada a averbação do Auto de Demarcação Urbanística do "Alto Santo Antônio", entretanto, quando da devolução da análise pelo Cartório, em dezembro de 2016, o contrato firmado com a Caixa Econômica Federal não estava mais vigente, restando impossibilitado o prosseguimento da dita regularização por ausência de recursos financeiros.

Estas as informações referentes ao processo 278/2010 que trata da Regularização do "Alto Santo Antônio".

Helder Augusto Alves Affonso  
SEPUR - Secretário (em substituição)

## Memorando 5- 26.227/2022

**De:** Cristiane V. - SEPUR - SSUHAB  
**Para:** SEPUR - Secretaria de Planejamento Urbano  
**Data:** 25/03/2022 às 12:04:59

**Setores envolvidos:**

SEPUR, SEPUR - SSUHAB, DACOL

### Pedido de Informação nº 83/2022

Prezado Hélder,

Em atendimento ao pedido de informação nº 83/2022, formulado pela Câmara Municipal, segue anexo relatório com informações detalhadas do Processo Administrativo 0278/2010, referente à Regularização Fundiária do Alto Santo Antônio, para entendimento do seu atual status.

O Alto Santo Antônio se classifica como Zona de Especial Interesse Social – ZEIS Alto Santo Antônio - SE 03, segundo a Lei Complementar 082/2018 (mapa anexo), e configura ocupação informal consolidada em terra privada, sobre a qual já incidiram várias intervenções públicas qualificadoras do território, permanecendo a demanda por regularização fundiária. Nos últimos anos, tendo assumido as atividades de Reurb no Município a, então, SEPLAG recebeu um número expressivo de solicitações atinentes à reurb, assim como, solicitações consequentes da condição de informalidade, como a confecção de declarações para fins de instalação de energia elétrica e água, a serem apresentadas à CEMIG e CESAMA.

Considerando a grande demanda por regularização de territórios caracterizados como ZEIS, com processos iniciados e inconclusos, o Município, através do setor de planejamento habitacional, em conjunto com o Conselho Municipal de Habitação, estabeleceu a metodologia de Análise Multicritério para a hierarquização do atendimento de tais áreas.

Por ser uma área com aproximadamente 500 lotes, a sétima ZEIS com maior em número de lotes, dentre as 137 existentes no município, a retomada do processo de regularização e a consecução de todas as etapas referentes à titulação, demanda um investimento estimado de R\$ 1.830,00 (hum mil oitocentos e trinta reais) por lote, atribuindo à área uma intervenção complexa, dado o volume de recursos a ser empenhado, situação agravada pela falta de disponibilização de recursos dos entes estadual e federal para tal linha de ação.

No entanto, a retomada do processo pode se dar através da atuação de agentes externos ao poder público interessados em promover algum investimento na área. Consideramos oportuno o debate sobre as possibilidades de um arranjo facilitador à finalização do processo, através de parcerias entre os entes envolvidos.

A disposição para maiores esclarecimentos,

Atenciosamente,

**Cristiane Nasser- Subsecretária de Habitação**

**Anexos:**

AltoSantoAntonio\_Processo0278\_2010\_\_docx\_1\_\_1\_.pdf  
Alto\_Santo\_Antonio.pdf



## Análise Processo 0278/2010, v. 1 e 2 – Reurb Alto Santo Antônio

### Regularização Fundiária – Status:

Apesar do referido processo datar do ano de 2010, as tratativas acerca da questão fundiária do Alto Santo Antônio (aquelas nele constantes) têm início ainda na década de 1990. Abaixo concentram-se as principais informações sobre as iniciativas que o envolvem:

Situação/Iniciativa	Período
<b>Gleba</b> registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis – nº 13.736 - <b>Espólios de Aparecido Lopes Gonçalves e Irene Schultz Gonçalves ou sucessores</b> – Sítio da Boiada. Área a ser desapropriada: 135.400 m².	1992
<b>Decreto 472 de 29/12/1992 declara utilidade pública para desapropriação</b> (Gestão Bejani), <b>revogado</b> posteriormente (Gestão Custódio).	1992 e 1993
<b>Denúncia de vendas de faixas territoriais</b> por terceiros, gerando inquérito policial contra Paulo Gomes Mendes e Dante A. Pereira.	1994 e 1995
<b>Proprietário vende terras para Cooperativa Habitacional Morada Nova Ltda</b> (contrato de compra e venda), representada pelos que atuavam anteriormente nas vendas. A Cooperativa é o agente loteador do terreno, uma vez que	Jan_Fev 2000



adquiriu o espólio do inventariado, tudo nos termos de alvará judicial.	
EMCASA cita pela primeira vez o <b>instrumento de usucapião coletivo</b> , via Estatuto da Cidade. Desde 2004, a área passou a ser beneficiada por melhorias em infraestrutura, a partir de sua Inclusão em Programa do BNDES/SPGE – Ação nos Bairros que condiciona à Reurb.	2006

<p><b>PGM</b> não vê viabilidade na proposição de usucapião especial urbano por parte do município e <b>sugere a doação da área para o município</b> como saída mais rápida e eficaz.</p>	2006
<p><b>Início do Processo de Reurb</b> com esforço de doação da área para o Município - resultante da pressão advinda dos critérios do MCidades, com ações de qualificação urbanística já em curso na ZEIS.</p>	Jul 2006
<p>É solicitado alvará judicial para autorizar a doação ao Município, frente à dificuldade de localização do inventariante do espólio.</p>	2007
<p><b>Município solicita à justiça alvará judicial autorizando lavratura de escritura pública</b> de doação da área por parte da Cooperativa.</p> <p>A área já havia recebido infraestrutura, mas <b>escritura e reurb permanecem pendentes</b>.</p> <p>Entra na pauta o <b>Auto de Demarcação Urbanística</b>, a partir da Lei 11.977/09 (PMCMV): esforço de dar celeridade às ações de Reurb. Como consequência, <b>é elaborado “Projeto de Terreno para fins de Demarcação Urbanística” e Memorial Descritivo para fins de ADU</b>.</p>	<p>Fev 2008</p> <p>Jul 2009</p> <p>2011</p> <p>2012</p>
<p><b>EMCASA</b> apresenta quadro quantitativo de lotes, áreas e confrontações.</p>	Nov 2012
<p>Auto de Regularização assinado pelo Secretário de Obras e ADU assinada pelo prefeito (área total de 159.402.86m<sup>2</sup>)</p>	Dez 2012
<p>UGP Reurb (EMCASA) afirma já ter sido <b>feito levantamento topográfico, social (apesar de não apensado no processo), melhorias urbanas</b>, restando pendente a regularização fundiária, posicionando-se favoravelmente.</p>	Set 2012
<p>Projeto de reurb é apresentado à SAU para aprovação da planta. <b>SAU sugere alterações e aprova: N° 41 em 10 jul 2014</b>.</p>	Jul 2014
<p>Novos memoriais descritivos.</p>	Fev 2015 e Abr 2016 (já com a planta)
<p><b>Avança para averbação do ADU</b>. Cartório solicita constar confrontantes da área a ser demarcada e concordância dos mesmos.</p>	Dez 2016





### Síntese:

O processo 0278/2010, volumes 1 e 2, tem como seu último encaminhamento administrativo referente à regularização fundiária, a comunicação do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis –Cartório Toscano, à f. 287 – v. 1 com a seguinte solicitação: *“Apresentar o valor da área para efeito de cálculo dos emolumentos e taxas estaduais. Deverá constar da planta a relação dos confrontantes da área a ser demarcada, bem como **a concordância dos mesmos**, apresentados os registros de aquisição, em conformidade com a Lei 6.015/1973, alterada pela Lei 10.931 de 02/08/2004 (...)”*, sendo que as taxas não correspondem à realidade e os confrontantes já aparecem descritos na planta, restando pendente o quesito negrito. As folhas restantes, tanto no v. 1, como no v. 2 tratarão das demandas peticionadas por moradores interessados na conclusão da regularização fundiária ou aqueles consequentes da condição de informalidade, como já mencionado.

Não há outras informações apensadas que contribuam para o entendimento da razão que levou à não conclusão do pleito. Através de busca informal junto à EMCASA, soubemos que os cadastros sociais feitos à época devem estar arquivados na instituição e que a interrupção do processo decorreu da finalização do contrato existente com a CEF, sendo que na sequência, a atividade de Reurb passou a ser de responsabilidade da SEPLAG.

Tem-se, no entanto, que a ocupação espontânea se converteu em parcelamento implantado de fato, tendo havido uma gama de esforços técnicos, além do próprio apelo dos moradores, a partir da utilização dos instrumentos jurídicos e urbanísticos no sentido do seu reconhecimento legal, tudo isso ainda em período anterior à promulgação da Lei Federal 13.465 de 2017.

Fica subentendida uma situação propiciadora da conclusão da regularização do Alto Santo Antônio, considerando o conjunto de informações favoráveis, incluindo a urbanização da área pelo poder público, o longo e espaçado período de investimento técnico com a observância dos instrumentos legais renovados, a realidade da ocupação consolidada com perfil totalmente convergente para a modalidade Reurb S, com respaldo na nova legislação de Reurb, sendo necessária a atualização de dados e efetivação do direito em pauta. Cabe ressaltar que a referida ZEIS está no 26º lugar no ranking das 26 (vinte e seis) áreas a serem priorizadas dentro da Metodologia de Análise Multicritérios para Reurb.

Juiz de Fora, 09 de março de 2022.

**Dora Vargas**



## Supervisora de Habitação de Interesse Social





# ZEIS SE 03 - Alto Santo Antonio

MAPA DE SITUAÇÃO - RP Sudeste



## LEGENDA

- ZEIS
- ARRUAMENTO
- Area\_Urbana

Março 2022

0.1 0 0.1 0.2 km



Juiz de Fora

