PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DO OESTE/MG

ATA DE REUNIÃO

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO CHACREAMENTO PROMOVIDO PELO SR. ZÉ CARLOS

Aos **17 (dezessete) dias do mês de agosto de 2026**, nas dependências da **Prefeitura Municipal de São Sebastião do Oeste, Estado de Minas Gerais**, realizou-se reunião destinada à discussão da situação e das providências relacionadas à **regularização fundiária do parcelamento/chacreamento promovido pelo Sr. Zé Carlos, localizado na Fazenda Mendonça, próximo à localidade conhecida como 49, no Município de São Sebastião do Oeste/MG**, atualmente considerado irregular e objeto de análise perante o Município.

A presente ata foi redigida por mim, **Isaac de Melo Costa, Secretário Municipal de Gestão Pública**.

Estiveram presentes, representando o Município de São Sebastião do Oeste, **Isaac de Melo Costa**, Secretário Municipal de Gestão Pública; **Raphael Araújos**, Chefe de Gabinete; **Alessandra Aparecida Silva Santos**, Procuradora-Geral; **Juscelino Bernardes Teixeira**, Fiscal de Obras e Posturas; **Daniela Maria Teixeira**, Secretária Municipal de Meio Ambiente; **Ademar Francisco Elói**, Secretário Municipal de Obras; e **Valdomiro José Nascimento**, representante do Setor de Engenharia.

Estiveram também presentes, na condição de **adquirentes e interessados na regularização das áreas integrantes do referido chacreamento**, os Srs. **Romildo José Quirino, Jociel Aparecido Ferreira de Souza e Gabriel Vinícius**, além de outros interessados relacionados às áreas comercializadas no empreendimento promovido pelo Sr. Zé Carlos.

Participou, ainda, da reunião, **por videoconferência**, o **Sr. Danilo Teixeira**, contratado pelo Sr. Zé Carlos para tratar dos procedimentos necessários à regularização do parcelamento.

Aberta a reunião, o **Sr. Juscelino Bernardes Teixeira**, Fiscal de Obras e Posturas, tomou a palavra e esclareceu aos presentes que o objetivo do encontro era compreender a situação existente, ouvir os envolvidos, verificar o interesse dos adquirentes na regularização do empreendimento e discutir os possíveis caminhos administrativos, técnicos e jurídicos para a solução da situação.

Na sequência, o **Sr. Danilo Teixeira**, participando por videoconferência, apresentou informações acerca dos trabalhos que vêm sendo desenvolvidos visando à regularização. Informou que, **dentro das atribuições para as quais foi contratado pelo Sr. Zé Carlos, já contratou o Sr. Sandro Souza, engenheiro civil responsável pelos levantamentos técnicos, para a realização dos devidos levantamentos in loco**, com a finalidade de apurar a situação física existente, identificar as ocupações, lotes ou frações, construções, acessos e demais elementos necessários à elaboração do diagnóstico técnico da área e à instrução do procedimento de regularização.

Em sua manifestação, o **Sr. Danilo Teixeira deixou claro não possuir dúvidas de que a Regularização Fundiária Urbana – REURB constitui a melhor alternativa para a regularização do núcleo em questão**, afirmando, ainda, ser seu entendimento que **a situação existente se enquadra nas hipóteses que permitem a utilização desse instrumento de regularização fundiária**.

Durante a discussão acerca do histórico da área, foi esclarecido que o **parcelamento objeto da reunião ocorreu após o ano de 2017**. Sobre esse aspecto, o Sr. Danilo manifestou o entendimento de que tal circunstância não afastaria, por si só, a possibilidade de processamento da regularização por meio da REURB, considerando que, segundo sua avaliação, atualmente existe no local um **núcleo urbano informal consolidado**, cuja situação fática demanda regularização.

O Sr. Danilo ressaltou que o instituto da REURB possibilita a adoção de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais voltadas à regularização de situações informais existentes, entendendo que, no caso em discussão, se está diante de uma **realidade já implantada e consolidada que necessita ser incorporada à regularidade urbanística e jurídica**, mediante a observância dos procedimentos e requisitos legalmente aplicáveis.

Segundo o entendimento apresentado pelo Sr. Danilo, portanto, embora o parcelamento tenha ocorrido posteriormente a 2017, a situação atualmente encontrada no local é de um núcleo já implantado e consolidado, sendo necessário analisar os instrumentos legalmente disponíveis para promover sua regularização.

Foi ressaltado, contudo, que a **caracterização formal do núcleo, o enquadramento da modalidade de REURB e a definição dos instrumentos jurídicos efetivamente aplicáveis** dependerão dos levantamentos técnicos e documentais e da posterior análise dos setores competentes do Município.

O **Sr. Romildo José Quirino**, na condição de adquirente e interessado, questionou acerca das providências necessárias para a regularização e relatou circunstâncias relacionadas à aquisição de sua área, mencionando informações que lhe teriam sido transmitidas à época da comercialização acerca da possibilidade de futura regularização.

A partir das manifestações dos interessados, foram levantadas questões quanto à existência e ao conteúdo dos **contratos, escrituras, recibos, registros e demais documentos relativos às aquisições realizadas**, ficando evidenciada a necessidade de levantamento documental dos adquirentes e das respectivas áreas, inclusive para identificação das condições em que ocorreram as comercializações.

Foi discutida, nesse contexto, a necessidade de identificar de forma individualizada **quem adquiriu cada área, quais documentos foram utilizados nas negociações, quais dimensões foram negociadas, quais ocupações já existem e qual a situação atual de cada fração**, permitindo que o levantamento técnico seja confrontado com a documentação apresentada pelos interessados.

O **Sr. Juscelino Bernardes Teixeira** destacou que a questão da regularização **não se restringe ao fornecimento de energia elétrica**, devendo ser analisado o empreendimento como um todo, considerando sua ocupação, infraestrutura,

parcelamento, documentação, acessos e demais requisitos necessários à regularização.

Foi mencionado, ainda, que já ocorreram comercializações de áreas no local e que existem ocupações e intervenções implantadas, circunstâncias que reforçam a necessidade de conhecimento detalhado da realidade fática do núcleo e da documentação correspondente.

O **Sr. Danilo Teixeira** ressaltou a necessidade de se buscar uma solução juridicamente segura e tecnicamente adequada, mediante a análise das normas aplicáveis à regularização fundiária e ao parcelamento do solo e da situação efetivamente encontrada no local.

No decorrer da reunião, foram discutidas questões relacionadas à **infraestrutura existente e àquela eventualmente necessária à regularização**, abrangendo, dentre outros aspectos:

- abastecimento de água;
- existência e situação de poços artesianos;
- fornecimento e infraestrutura de energia elétrica;
- condições de acesso e sistema viário;
- questões ambientais;
- situação registral e dominial da área;
- identificação dos adquirentes e das respectivas unidades;
- contratos e documentos utilizados nas comercializações;
- levantamento das construções e ocupações existentes; e
- responsabilidades relacionadas à implantação e à regularização do empreendimento.

Quanto ao **fornecimento de energia elétrica**, foi discutida a necessidade de se verificar a situação existente e as exigências aplicáveis para o atendimento regular das unidades, observando-se que a solução dessa questão deverá estar inserida no contexto mais amplo da regularização do núcleo.

Foi esclarecido, nesse ponto, que eventual solução relacionada ao fornecimento de energia elétrica **não representa, isoladamente, a regularização do parcelamento**, sendo necessária a análise conjunta dos demais elementos urbanísticos, ambientais, registrais, documentais e de infraestrutura.

Também foi debatida a situação do **abastecimento de água**, com referência à existência de poços artesianos e à necessidade de identificação de sua localização, utilização e condições, de modo que essas informações integrem os levantamentos técnicos a serem realizados.

A questão da infraestrutura deverá, portanto, ser analisada de maneira integrada, identificando-se aquilo que **já se encontra implantado no núcleo, aquilo que eventualmente necessita de adequação e aquilo que poderá ser exigido no processo de regularização**, conforme os estudos e projetos que vierem a ser apresentados.

Durante as discussões foram abordadas, ainda, as **dimensões das áreas existentes no parcelamento**, tendo sido mencionada a referência de áreas com aproximadamente **650 m²**, bem como a existência de previsão na legislação municipal relacionada a área mínima de **1.000 m²**.

Sobre esse aspecto, foi discutido que a situação deverá ser objeto de análise técnica e jurídica no âmbito da regularização fundiária, levando-se em consideração a configuração efetivamente existente, a consolidação do núcleo, a legislação aplicável e os parâmetros urbanísticos que poderão ser definidos ou admitidos no respectivo procedimento.

Foi ressaltado, durante a reunião, que as **responsabilidades particulares do empreendedor e dos adquirentes deverão ser identificadas e analisadas**, especialmente no que se refere às obrigações decorrentes da comercialização das áreas, implantação de infraestrutura, documentação e demais compromissos eventualmente assumidos entre as partes.

Nesse sentido, ficou consignado que a atuação do Município no processo de regularização **não implica assunção de obrigações privadas do empreendedor ou dos adquirentes**, devendo eventuais responsabilidades ser apuradas de acordo com a legislação aplicável, os documentos existentes e a situação concreta do empreendimento.

Da mesma forma, a eventual adoção de procedimento de regularização fundiária **não deverá ser interpretada como convalidação automática dos atos particulares anteriormente praticados**, devendo cada questão ser analisada dentro de sua natureza e das competências legais correspondentes.

O **Sr. Danilo Teixeira** reforçou seu entendimento de que **a REURB é o instrumento mais adequado para o caso e que a situação apresenta condições para análise de seu enquadramento**, devendo o procedimento ser devidamente instruído pelos levantamentos, projetos e documentos necessários.

Os representantes da Administração Municipal esclareceram que o Município possui interesse em **buscar uma solução juridicamente possível para a situação existente**, mediante diálogo com os interessados e análise integrada dos aspectos jurídicos, urbanísticos, ambientais, tributários, registrais e de engenharia.

Foi esclarecido que a participação dos diversos setores municipais na reunião teve justamente o objetivo de permitir uma **avaliação multidisciplinar da situação**, considerando que eventual processo de regularização envolve questões que ultrapassam a atuação isolada de um único setor da Administração.

Ao final das discussões, restou evidenciada a necessidade de realização de **levantamento completo da situação existente**, compreendendo a identificação das pessoas envolvidas, dos lotes ou frações comercializados, das construções e ocupações existentes, da infraestrutura disponível, dos acessos, das condições de abastecimento de água e energia elétrica, da documentação dos adquirentes e da situação registral e ambiental da área.

Os **levantamentos in loco**, cuja realização foi informada pelo Sr. Danilo Teixeira como já providenciada mediante a contratação do **Sr. Sandro Souza, engenheiro civil responsável pelos levantamentos técnicos**, deverão contribuir para a formação desse diagnóstico e para a elaboração dos documentos e elementos técnicos necessários à continuidade dos trabalhos.

Tais levantamentos deverão permitir uma compreensão mais precisa da **configuração atual do núcleo**, inclusive quanto à disposição das áreas, vias e acessos, ocupações, edificações existentes e demais elementos que deverão subsidiar a elaboração dos estudos e projetos necessários.

Ficou também evidenciada a necessidade de **reunir os documentos relacionados ao empreendimento e às aquisições realizadas**, de modo a permitir a identificação dos ocupantes, adquirentes e respectivas áreas e proporcionar aos setores competentes conhecimento preciso da situação individual e coletiva do núcleo.

A documentação apresentada pelos adquirentes poderá ser confrontada com os levantamentos realizados em campo, permitindo maior segurança na identificação das áreas e na compreensão da forma pela qual ocorreu o parcelamento e sua posterior ocupação.

Fica expressamente registrado que o entendimento quanto ao **enquadramento do caso em REURB e à adoção desse instituto como a melhor alternativa para a regularização foi manifestado pelo Sr. Danilo Teixeira**, na qualidade de profissional contratado pelo Sr. Zé Carlos para conduzir os trabalhos relacionados à regularização.

Tal manifestação foi registrada na presente ata de forma a reproduzir o entendimento apresentado durante a reunião, permanecendo a **análise administrativa, técnica e jurídica do Município sujeita aos levantamentos, documentos, projetos e demais elementos que vierem a instruir o procedimento**.

Ao Município, por intermédio de seus setores e órgãos competentes, caberá proceder às **análises administrativas, técnicas e jurídicas pertinentes**, inclusive quanto à caracterização do núcleo, à modalidade de REURB eventualmente aplicável, à documentação e aos levantamentos apresentados, aos parâmetros urbanísticos, às questões ambientais, à infraestrutura e às demais exigências necessárias ao regular processamento do pedido.

Ficou esclarecido aos interessados que o Município demonstra disposição para **analisar tecnicamente as alternativas legalmente possíveis e manter o diálogo com os envolvidos**, buscando uma solução para a situação existente dentro dos limites estabelecidos pela legislação.

Ficou igualmente registrado que o fato de o parcelamento ter ocorrido **após o ano de 2017** deverá ser devidamente considerado na análise jurídica e técnica do caso, especialmente na definição dos instrumentos de regularização eventualmente aplicáveis, sem prejuízo do entendimento apresentado pelo Sr. Danilo acerca da atual condição de consolidação do núcleo.

por fim, ficou consignado que a realização da presente reunião possui caráter de **levantamento, diálogo, esclarecimento, orientação e encaminhamento**, não constituindo, isoladamente, aprovação do parcelamento, reconhecimento definitivo de seu enquadramento, emissão de **Certidão de Regularização Fundiária – CRF**, autorização para realização de novos parcelamentos ou comercializações, nem dispensa das exigências legais, técnicas, urbanísticas, ambientais ou registrais aplicáveis.

ENCAMINHAMENTOS

Como encaminhamentos iniciais, ficaram registrados:

1. o prosseguimento dos **levantamentos técnicos in loco**, cuja realização já foi providenciada pelo Sr. Danilo Teixeira mediante a contratação do **Sr. Sandro Souza, engenheiro civil responsável pelos levantamentos técnicos**;
2. o levantamento e a identificação dos **adquirentes, ocupantes, lotes ou frações e construções existentes**;
3. a identificação individualizada das áreas comercializadas e sua correspondência com os respectivos adquirentes e ocupantes;
4. a reunião dos **contratos, recibos, escrituras, documentos registrais e demais instrumentos relacionados às aquisições**;
5. a verificação da situação documental e registral da área originária e das frações comercializadas;
6. o levantamento da **infraestrutura existente**, especialmente quanto ao abastecimento de água, poços artesianos, energia elétrica, acessos e sistema viário;
7. a identificação da infraestrutura eventualmente necessária ou passível de adequação no âmbito do procedimento de regularização;
8. o levantamento das **condições ambientais da área** e das questões que eventualmente necessitem de análise específica;
9. a elaboração e reunião dos levantamentos, plantas, projetos, documentos e demais elementos técnicos necessários à análise da regularização;
10. a apresentação dos levantamentos e documentos aos setores competentes da Prefeitura Municipal para análise;
11. a realização de **análise integrada pelos setores jurídico, de engenharia, obras e posturas, meio ambiente e demais áreas municipais competentes**, observadas as atribuições de cada setor;
12. a análise do enquadramento jurídico e urbanístico da situação, inclusive considerando o fato de o parcelamento ter ocorrido após 2017 e a condição atual do núcleo apresentada durante a reunião;
13. a identificação das **responsabilidades do empreendedor, dos adquirentes e demais envolvidos**, sem transferência automática de obrigações privadas ao Município; e
14. após a reunião dos elementos necessários e a realização das análises pertinentes, o prosseguimento das discussões e das providências administrativas destinadas à definição do procedimento adequado para a **regularização fundiária do núcleo**.

Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, sendo lavrada a presente ata por mim, **Isaac de Melo Costa, Secretário Municipal de Gestão Pública**, para registro das manifestações, discussões e encaminhamentos realizados.

A identificação e as assinaturas dos participantes presenciais constam da **Lista de Presença – Anexo I**, que passa a integrar a presente ata para todos os fins, ficando igualmente registrada a participação, por videoconferência, do **Sr. Danilo Teixeira**.

Após lida e considerada de acordo, segue a presente ata para os devidos registros administrativos.

São Sebastião do Oeste/MG, 17 de agosto de 2026.

ISAAC DE MELO COSTA
Secretário Municipal de Gestão Pública
Responsável pela lavratura da ata

× Juscelino Bernardes Teixeira

× Valdomiro José do Nascimento

Alexandra Aparecida Silva Santos

Reginaldo José Queiroz

Gabriel Vinicius Borges Queiroz

Daniela Maria Teixeira

Ademar Francisco Eloi

Raphael de Araujo Souza

ANEXO I – LISTA DE PRESENÇA

REUNIÃO SOBRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Assunto: Regularização Fundiária do Chacreamento promovido pelo Sr. Zé Carlos
Localização do empreendimento: Fazenda Mendonça, próximo à localidade conhecida como 49 – São Sebastião do Oeste/MG
Data: 17 de agosto de 2026
Local da reunião: Prefeitura Municipal de São Sebastião do Oeste/MG

A presente Lista de Presença integra, para todos os fins, a Ata da reunião acima identificada.

NOME	FUNÇÃO / QUALIFICAÇÃO	ASSINATURA
Isaac de Melo Costa	Secretário Municipal de Gestão Pública	
Raphael Araújos	Chefe de Gabinete	
Alessandra Aparecida Silva Santos	Procuradora-Geral	
Juscelino Bernardes Teixeira	Fiscal de Obras e Posturas	
Daniela Maria Teixeira	Secretária Municipal de Meio Ambiente	
Ademar Francisco Elói	Secretário Municipal de Obras	
Valdomiro José Nascimento	Setor de Engenharia	
Romildo José Quirino	Adquirente / Interessado	
Jociel Aparecido Ferreira de Souza	Adquirente / Interessado	
Gabriel Vinícius	Adquirente / Interessado	
Danilo Teixeira	Contratado pelo Sr. Zé Carlos	Participação por videoconferência

REGISTRO DE PARTICIPAÇÃO POR VIDEOCONFERÊNCIA

Fica registrado que o **Sr. Danilo Teixeira** participou da reunião por **videoconferência**, razão pela qual não consta sua assinatura física na presente Lista de Presença.

São Sebastião do Oeste/MG, 17 de agosto de 2026.