



---

## **DECISÃO DE CONCLUSÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Procedimento:** N° 27.260/2022

**Nome do Núcleo Urbano:** Núcleo Secundário 01 Bela Vista

**Localização:** O Núcleo Secundário 01 Bela Vista, está localizado entre as ruas Santos Dumont, Celina Diniz, Bernardo Mascarenhas e Espírito Santo no Bairro Bela Vista.

**Modalidade da Reurb:** Reurb-S

Vistos etc.

Trata-se de procedimento aberto através de requerimento formulado pelo Instituto Brasileiro de Regularização Fundiária Urbana devidamente qualificado, postulando a instauração formal da regularização fundiária por Reurb-S do **Núcleo Secundário 01 Bela Vista**.

### **1 - DA MODALIDADE DE REURB**

A renda do núcleo urbano informal foi avaliada, comprovando-se que a renda predominante é inferior a 5 salários-mínimos, motivo pelo qual foi classificado como modalidade da Reurb-S, nos termos do Artigo 6° do Decreto Municipal n° 3.757 de 28 de junho de 2019.

### **2 - DAS CARACTERÍSTICAS DO NÚCLEO URBANO INFORMAL**

O **Núcleo Secundário 01 do Bela Vista** configura loteamento clandestino, tendo em vista que foi implantado sem aprovação do Município de Curvelo, configurando um núcleo urbano informal, nos termos do artigo 11, inciso II, da Lei n° 13.465/17.

### **3 - DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

No **Núcleo Secundário 01 Bela Vista**, o projeto urbanístico e as demais peças técnicas foram devidamente aprovadas pelo Corpo Técnico do Instituto Brasileiro de Regularização Fundiária Urbana, e deverão integrar a CRF e remetidos ao registro imobiliário. A decisão final ratifica tal aprovação, configurando-se, a partir de então, a aprovação urbanística nos termos do artigo 12 da Lei n° 13.465/17.

### **4 - DA APROVAÇÃO AMBIENTAL**

O núcleo urbano informal não está situado em áreas de preservação permanente (APP) ou unidade de conservação de uso sustentável, nem em áreas de proteção de mananciais, razão pela qual torna-se dispensada a apresentação dos estudos ambientais previstos no artigo 11, § 2° da Lei n° 13.465/17.



## MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Regularização Fundiária Urbana

### 5 - DA INFRAESTRUTURA ESSENCIAL

O **Núcleo Secundário 01 Bela Vista** possui a infraestrutura essencial, definida no artigo 36, § 1º da Lei nº13.465/17, motivo pelo qual, fica dispensada a elaboração do cronograma e respectivo Termo de Compromisso, nos termos do §1º do artigo 30 do Decreto nº 9.310/18.

### 6 - DAS COMPENSAÇÕES URBANÍSTICAS

No presente caso, não existem compensações urbanísticas a serem realizadas, motivo pelo qual fica dispensada a elaboração de cronograma e respectivo Termo de Compromisso, nos termos do §1º do artigo 30 do Decreto nº 9.310/18.

### 7 - DAS COMPENSAÇÕES AMBIENTAIS

No presente caso, não existem compensações ambientais a serem realizadas, motivo pelo qual fica dispensada a elaboração do cronograma e respectivo Termo de Compromisso, nos termos do §1º do artigo 30 do Decreto nº 9.310/18;

### 8 - DAS NOTIFICAÇÕES DOS TITULARES DAS MATRÍCULAS, CONFINANTES E DEMAIS INTERESSADOS

Nos termos do §4º da Lei nº 13.465/17, as notificações dos titulares das matrículas dos imóveis e dos confinantes poderão ser realizadas pessoalmente ou pela via postal, no endereço que consta na matrícula dos imóveis, presumindo-se concordância, caso o notificado não apresente impugnação no prazo de 30 (trinta) dias (Art. 20, §3º e §6º do art. 31 da Lei nº 13.465/17).

Considerando a Pesquisa Fundiária realizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, ofícios N° 001/2022 e 002/2022, respondidos e informando matrículas atingidas através dos ofícios N° 0438/2022, 0456/2022 e 0467/2022, todos os titulares de matrículas, foram citados por carta via postal e por edital, nos termos do artigo 31, §5º da Lei nº 13.465/17.

Os(as) seguintes titulares de matrículas e confinantes, foram citados por via postal e/ou edital nos termos do artigo 31, §5º da Lei nº 13.465/17:

Belmiro Cassimiro de Castro – Matrícula N° 40.584; João Elias da Silva – Matrícula N° 35.537.

Foram enviadas Notificações suplementares a LUCIANO BATISTA COSTA, Rua Manoel de Abreu, 231, bairro Bela Vista, Curvelo-MG; ESPÓLIO DE EUCLIDES PEREIRA DA SILVA, Rua Santos Dumont, 130 bairro Bela Vista, Curvelo-MG; ) RAIMUNDA HELENA VIEIRA, Rua Bernardo Mascarenhas, 243; 245; 247, bairro Bela Vista, Curvelo-MG; ANTÔNIO OMAR MOREIRA, Rua Manoel de Abreu, 127, bairro Bela Vista, Curvelo-MG; ESPÓLIO DE ADILSON PEREIRA DA COSTA, Rua Almirante



## MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Regularização Fundiária Urbana

barroso, 26, bairro Bela Vista, Curvelo-MG; ESPÓLIO DE AGNALDO ALVES FLORÊNCIO, Rua Santos Dumont, 140, bairro Bela Vista, Curvelo-MG; JOÃO RIBEIRO GUIMARÃES, Rua Rita Otaviano, 49; 106; 106A, bairro Bela Vista, Curvelo-MG;

Todos os terceiros eventualmente interessados, e, especialmente, aos proprietários e possuidores de imóveis, incorporadores de loteamentos, parcelamentos, desmembramentos, titulares de domínio, confrontantes não identificados, não encontrados, ou outros interessados sabidos e conhecidos que não foram notificados pessoalmente ou por via postal, cujos imóveis estejam localizados dentro do perímetro do **Núcleo Secundário 01 Bela Vista**, teve sua notificação feita por edital, através de publicação, permanecendo inerte.

### **9 - DO RECONHECIMENTO DO INTERESSE PÚBLICO NA OCUPAÇÃO DE IMÓVEIS DE USO NÃO RESIDENCIAL**

Os ocupantes, que utilizam suas unidades imobiliárias para uso não residencial, exercem atividades que proporciona a geração de rendas, desenvolvimento econômico e integração social para o Município; assim, reconheço o interesse público na ocupação de seus respectivos imóveis, nos termos do artigo 23, §1º, inciso III da Lei nº 13.465/17.

### **10 – DA TITULAÇÃO DOS OCUPANTES**

Para a titulação dos ocupantes, serão utilizados dois instrumentos previstos na lei 13.465/17: a legitimação fundiária e a legitimação de posse. A regra será a titulação por legitimação fundiária; somente quando não for possível a utilização dessa espécie de titulação, será utilizada a legitimação de posse.

Para a concessão do direito real através da legitimação fundiária, além da comprovação do exercício da posse com ânimo de dono, o beneficiário deverá cumprir os requisitos do art. 23, §1º da Lei 13.465/17, a seguir:

*Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.*

*§ 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições*

*I - o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;*



## MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Regularização Fundiária Urbana

*II - o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e*

*III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.*

Nos dossiês individuais apresentados no processo de regularização em análise, consta declaração dos ocupantes que requereram a titulação por legitimação fundiária na modalidade de “Reurb-S”, relativo ao cumprimento dos requisitos do § 1º do artigo 23 da Lei 13.465/17.

Quanto aos ocupantes, o Município reserva-se no direito de encaminhar ao Cartório de Registro de Imóveis, progressivamente a listagem de ocupantes beneficiados, o fazendo, na medida da conclusão de seus cadastros.

### 11 – DOS BENEFICIÁRIOS

O beneficiário **GILBERTO MENDES DE SÁ**, brasileiro, Produtor Rural, filho de José Mendes de Sá e Natalina Mendes de Sá, CPF N° 518.437.306-34, Identidade N° M4538216, casado desde 22/11/1986 sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens com Zilma Mendes de Sá, brasileira, do lar, filha de Antônio Nunes de Sá e Maria Mendes de Sá, CPF N° 921.856.816-72, Identidade N° MG-7.233.647, exerce a posse do imóvel localizado na Rua Espírito Santos N° 65, bairro Bela Vista – Curvelo - MG desde 02/12/1982 23/02/1988, obtido através de Escritura Pública de Compra e Venda, comprovando o exercício da posse através de Escritura Pública de Compra e Venda, tendo preenchido os requisitos da lei 13.465/17 para concessão da titulação através da **Legitimação Fundiária**, na modalidade **Reurb-E. Lote 22 - Inscrição cadastral: 01.06.096.0259.001**

O beneficiário **GERALDO MAGELA PEREIRA DOS SANTOS**, brasileiro, aposentado, filho de Moisés Marinho dos Santos e Raimunda Pereira dos Santos, CPF N° 023.368.588-00, Identidade N° 138505329, SSPSP, solteiro, exerce a posse do imóvel localizado na Rua Celina Diniz N° 36, bairro Bela Vista – Curvelo - MG desde 02/06/1993, obtido através de Título Público de Legitimação, comprovando o exercício da posse através de Título Público de Legitimação, tendo preenchido os requisitos da lei 13.465/17, para concessão da titulação através da **Legitimação Fundiária**, na modalidade **Reurb-S. Lote 09 - Inscrição cadastral: 01.06.096.0111.001**

O beneficiário **VALMIR DE MOURA**, brasileiro, Servente de pedreiro, filho de Maria Francisca de Moura, CPF N° 547.820.076-04, Identidade N° MG-4.192.638, casado desde 14/10/1980 sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens com Elizabeth Xavier de Moura, brasileira, do lar, filha de Luiz Costa Xavier e Carmelita Crispim dos Santos, CPF N° 074.124.676-70, Identidade N° MG- 14.079.017, exerce a posse do imóvel localizado na Rua Espírito Santo N° 105, bairro Bela Vista – Curvelo - MG desde 19/01/1995, obtido através de Escritura Pública de compra e venda, comprovando o exercício da posse através de Escritura Pública de Compra e Venda, tendo preenchido



## MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Regularização Fundiária Urbana

---

os requisitos da lei 13.465/17 para concessão da titulação através da **Legitimação Fundiária**, na modalidade Reurb-S. **Lote 18 - Inscrição cadastral: 01.06.096.0219.001**

O beneficiário **EUSTÁQUIO VICENTE DE CAMPOS**, brasileiro, Aposentado, filho de Manoel Vicente de Campos e Maria de Moura Campos, CPF N° 206.321.426-34, Identidade N° MG-2.137.642, casado desde 07/06/1975 sob o Regime de Comunhão de Bens com Terezinha da Costa Campos, brasileira, do lar, filha de Francisco José da Costa e Raimunda Batista da Costa, CPF N° 001.845.076-85, Identidade N° MG-8.702.284, exerce a posse do imóvel localizado na Rua Celina Diniz N° 14, bairro Bela Vista – Curvelo - MG desde 10/10/2008, obtido através de Escritura Pública de Compra e Venda, comprovando o exercício da posse através de Escritura Pública de Compra e Venda, tendo preenchido os requisitos da lei 13.465/17 para concessão da titulação através da **Legitimação Fundiária**, na modalidade **Reurb-S. Lote 07 - Inscrição cadastral: 01.06.096.0087.001**

O beneficiário **MAURO SILVIO DE OLIVEIRA**, brasileiro, aposentado, filho de Manoel Batista de Oliveira e Maria José dos Santos, CPF N° 011.840.906-96, Identidade N° MG-3.131.054, casado desde 22/01/1983, sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens com Lúcia Pinheiro da Costa Oliveira, brasileira, aposentada, filha de Joaquim Mendes da Costa e Armelinda Pinheiro da Costa, CPF N° 032.691.626-18, Identidade N° MG-10.045.303, exerce a posse do imóvel localizado na Rua Celina Diniz N° 12, bairro Bela Vista – Curvelo - MG desde 08/03/2010, obtido através de Título Público de Legitimação, comprovando o exercício da posse através de Título Público de Legitimação, tendo preenchido os requisitos da lei 13.465/17 para concessão da titulação através da **Legitimação Fundiária**, na modalidade **Reurb-S. Lote 06 - Inscrição cadastral: 01.06.096.0081.001**

O beneficiário **ESPÓLIO DE LUCIANO ALVES DE OLIVEIRA**, brasileiro, comerciante, filho de José Alves Sobrinho e Luzia Coelho de Oliveira, CPF N° 219.442.536-53, Identidade N° MG-1.078.483- PCMG, casado desde 10/06/1978, sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens com Geralda Teodoro dos Reis Alves, brasileira, aposentada, filha de Joaquim Teodoro dos Reis e Maria Batista Ribeiro dos Reis, CPF N° 765.221.726-15, Identidade N° MG-4.947.220, exerce a posse do imóvel localizado na Rua Celina Diniz N° 22/26, bairro Bela Vista – Curvelo - MG desde 26/09/1979, obtido através de Escritura Pública de Compra e Venda, comprovando o exercício da posse através de Escritura Pública de Compra e Venda, tendo preenchido os requisitos da lei 13.465/17 para concessão da titulação através da **Legitimação Fundiária**, na modalidade **Reurb-S. Lote 08 - Inscrição cadastral: 01.06.096.0099.001**

O beneficiário **JONATHAN ARAÚJO MARTINS**, brasileiro, Motorista, filho de Luciano de Souza Martins e Simone de Fátima Araújo Martins, CPF N° 094.627.886-50, Identidade N° MG-15922098, em União estável com Leidiane Martins Fernandes, brasileira, atendente, filha de Geraldo Fernandes de Araújo e Maria do Carmo Martins Fernandes, CPF N° 123.486.986-17, Identidade N° MG- 18.228.072, exerce a posse do imóvel localizado na Rua Santos Dumont N° 341, bairro Bela Vista – Curvelo - MG desde 28/03/2018, obtido através de Compra e venda particular / recibo, comprovando o exercício da posse através de Contrato de compra e venda, , tendo preenchido os



## MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Regularização Fundiária Urbana

---

requisitos da lei 13.465/17 para concessão da titulação através da **Legitimação de Posse**, na modalidade **Reurb-S. Lote 02 - Inscrição cadastral: 01.06.096.0039.001**

A beneficiária **MARIA DENISE BENÍCIO DE SÁ**, brasileira, Vendedora, filha de Abdias Benício Montalvão e Tânia de Fátima Rodrigues, CPF N° 059.276.906-29, Identidade N° MG-12.090.842, casada desde 05/07/1997, sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens com Hélio José Ribeiro de Sá Menezes, brasileiro, Encarregado geral, filho de Paulo José de Sá Menezes e Diva Ribeiro de Sá, CPF N° 897.777.356-34, Identidade N° MG-6.680.608, exerce a posse do imóvel localizado na Rua Santos Dumont N° 329, bairro Bela Vista – Curvelo - MG desde 19/01/2005, obtido através de Escritura Pública de Compra e Venda, comprovando o exercício da posse através de Escritura Pública de Compra e Venda, tendo preenchido os requisitos da lei 13.465/17 para concessão da titulação através da **Legitimação Fundiária**, na modalidade **Reurb-S. . Lote 04 - Inscrição cadastral: 01.06.096.0067.001**

A beneficiária **MARIA DENISE BENÍCIO DE SÁ**, brasileira, Vendedora, filha de Abdias Benício Montalvão e Tânia de Fátima Rodrigues, CPF N° 059.276.906-29, Identidade N° MG-12.090.842, casada desde 05/07/1997, sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens com Hélio José Ribeiro de Sá Menezes, brasileiro, Encarregado geral, filho de Paulo José de Sá Menezes e Diva Ribeiro de Sá, CPF N° 897.777.356-34, Identidade N° MG-6.680.608, exerce a posse do imóvel localizado na Rua Santos Dumont N° 335, bairro Bela Vista – Curvelo - MG desde 16/11/2017, obtido através de Instrumento Particular de Cessão de Direitos Hereditários, comprovando o exercício da posse através de Instrumento Particular de Cessão de Direitos Hereditários, tendo preenchido os requisitos da lei 13.465/17 para concessão da titulação através da **Legitimação de Posse**, na modalidade **Reurb-E. . Lote 03 - Inscrição cadastral: 01.06.096.0050.001**

O beneficiário **HERLEN MACHADO DE MEDEIRO**, brasileiro, Eletricista de linhas e rede, filho de José Orlando de Medeiro e Dalva Machado de Medeiro, CPF N° 967.243.316-68, Identidade N° MG-8011681, casado desde 29/07/2003 sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens com Eliana Costa dos Santos, brasileira, do lar, filha de Marcílio Pereira dos Santos e Efigênia Rita Costa dos Santos, CPF N° 011.906.486-36, Identidade N° MG-10192666, exerce a posse do imóvel localizado na Rua Espírito Santo N° 147, bairro Bela Vista – Curvelo - MG desde 08/02/2008, obtido através de Escritura Pública de Compra e Venda, comprovando o exercício da posse através de Escritura Pública de Compra e Venda, tendo preenchido os requisitos da lei 13.465/17 para concessão da titulação através da **Legitimação Fundiária**, na modalidade **Reurb-S. Lote 15 - Inscrição cadastral: 01.06.096.0204.001**

O beneficiário **HERLEN MACHADO DE MEDEIRO**, brasileiro, Eletricista de linhas e rede, filho de José Orlando de Medeiro e Dalva Machado de Medeiro, CPF N° 967.243.316-68, Identidade N° MG-8011681, casado desde 19/07/2003 sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens com Eliana Costa dos Santos, brasileira, do lar, filha de Marcílio Pereira dos Santos e Efigênia Rita Costa dos Santos, CPF N° 011.906.486-36, Identidade N° MG-10192666, exerce a posse do imóvel localizado na Rua Espírito Santo N° 137, bairro Bela Vista – Curvelo - MG desde 08/02/2008, obtido através de



## MUNICÍPIO DE CURVELO

Estado de Minas Gerais

Regularização Fundiária Urbana

---

Escritura Pública de Compra e Venda, comprovando o exercício da posse através de Escritura Pública de Compra e Venda, tendo preenchido os requisitos da lei 13.465/17 para concessão da titulação através da **Legitimação Fundiária**, na modalidade **Reurb-E. Lote 16 - Inscrição cadastral: 01.06.096.0206.001**

Ressalta-se que para titulação dos ocupantes classificados na modalidade de Reurb-S é dispensada a apresentação de título individualizado, bastando apenas que na própria CRF conste a listagem desses ocupantes, nos termos do artigo 23, § 5º da Lei nº13.465/17. Portanto, opto por titular os ocupantes da Reurb-S, aos quais concedo "HABITE-SE" simplificado e único, ante a ausência de risco aos beneficiados e a flexibilização das exigências relativas ao percentual e à dimensão de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou outros parâmetros urbanísticos e edílios, na forma do art. 3º, §1º do Decreto nº 9.310/18. Deixo desde já autorizado a utilização do presente habite-se simplificado por parte de cada beneficiário, mediante apresentação de certidão de lançamento, referente às construções lançadas até a presente data.

Expeça-se a Certidão de Regularização Fundiária com a lista de ocupantes beneficiados com a legitimação fundiária ou legitimação de posse na modalidade de Reurb-S, para um único imóvel por cada beneficiário, apresentando-os, mediante requerimento, ao cartório de registro de imóveis, podendo, posteriormente, ser complementado o rol de beneficiários nos termos do §6º do artigo 23, da Lei nº 13.465/17.

Expeça-se títulos de legitimação fundiária ou de posse para os ocupantes que não cumpriram os requisitos da modalidade de Reurb-S, bem como para os ocupantes que possuam mais de um imóvel; neste caso, condicionado o posterior registro ao pagamento de custas e emolumentos.

Publique-se, nos termos do art. 21, inciso V do Decreto nº 9.310 e art. 28, inciso V da Lei nº 13.465/17.

Curvelo/MG, 13 de março de 2023

Luiz Paulo Glória Guimarães  
Prefeito Municipal