



*Ofício Nº 75/2025 - GAB PREF*

Pouso Alegre, 24 de junho de 2025.

**À Câmara Municipal de Pouso Alegre**  
**Exmo. Sr. Vereador Edson Donizeti Ramos de Oliveira**  
Av. São Francisco, 320, Primavera, Pouso Alegre.

*Assunto: informações referentes à regularização fundiária no município.*  
*Ref.: Requerimento nº78/2025.*

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, em atenção à solicitação informações sobre o à regularização fundiária no município, referente ao Requerimento nº78/2025, temos as seguintes considerações conforme informações prestadas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

**1) Quais bairros/áreas informais encontram-se atualmente em situação de irregularidade fundiária no município?**

Atualmente, encontram-se em trâmite 17 processos administrativos de REURB, instaurados com base em requerimentos de interessados e por iniciativa da administração. Além disso, outras áreas em processo de caracterização técnica vêm sendo avaliadas pela equipe multidisciplinar do Departamento de Regularização Fundiária, não se descartando a ampliação do rol de núcleos a serem futuramente incluídos no programa municipal de regularização.

**2) Existe um levantamento atualizado que identifique essas áreas? Em caso afirmativo, favor encaminhar cópia do referido documento.**

O Município dispõe de referências técnicas que subsidiam o mapeamento de áreas com potencial enquadramento na política de regularização fundiária, ainda que não estruturadas sob a forma de um único documento consolidado.

A principal fonte oficial de identificação das áreas com características de ocupação informal encontra-se, notadamente, nos mapas integrantes da Lei Ordinária nº 6.476/2021 (Plano Diretor Municipal), onde foram delimitadas as Zonas Especiais de

CÂMARA MUNICIPAL - POUSO ALEGRE - REQUERIMENTO 78-2025 - 16-42 004351 2/2

4



Regularização Fundiária – ZERF. Tais zonas foram instituídas com fundamento no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), tendo como objetivo orientar a ação pública nos territórios cuja conformação e densidade indicam a necessidade de medidas de regularização fundiária.

**3) Quais ações estão sendo realizadas pela Prefeitura para a regularização fundiária dessas áreas?**

A política de regularização fundiária no Município de Pouso Alegre tem sido executada conforme as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 13.465/2017, com aplicação prática das modalidades, a depender da configuração jurídica e socioeconômica do núcleo, conforme avaliação técnica realizada caso a caso.

A atuação administrativa compreende a instauração de procedimentos formais, originados tanto por requerimentos dos interessados quanto por iniciativa da própria Administração, com posterior instrução voltada à coleta e análise de dados dominiais, urbanísticos, ambientais e sociais. Com base na experiência acumulada pela equipe técnica, tem-se verificado que a etapa de diagnóstico preliminar é determinante para a elaboração qualificada do Projeto de Regularização Fundiária (PRF).

Considerando a diversidade e complexidade dos núcleos urbanos identificados no território municipal, a Administração busca firmar parcerias técnicas com entidades públicas e instituições acadêmicas, a exemplo do convênio com o Centro Universitário UNA, visando ao fortalecimento institucional e à ampliação da capacidade operacional do Município. Destaca-se também a articulação com o Cartório de Registro de Imóveis, Ministério Público e demais órgãos competentes, especialmente nas fases de conferência das peças, emissão de certidões e posterior titulação dos ocupantes.

**4) Quais bairros/áreas já tiveram processos de regularização iniciados ou concluídos? Favor especificar os bairros/localidades e o estágio atual de cada processo.**

No âmbito das ações de regularização fundiária urbana desenvolvidas pelo Município, já foram instaurados e encontram-se em diferentes estágios os seguintes procedimentos administrativos:



**Núcleos já regularizados:**

**I. Nossa Senhora de Guadalupe (São João)**

O Loteamento Nossa Senhora de Guadalupe, localizado no bairro São João, foi objeto de REURB realizado integralmente pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre, através da Comissão de Regularização Fundiária. Foram regularizados 343 lotes através de processo de REURB – S (Regularização Fundiária de Interesse Social), sem custo nenhum repassado aos beneficiários, conforme prevê a Lei Federal 13465/17. Até o presente momento já foram titulados 245 beneficiários.

**II. Jardim Aeroporto**

Através de processo de REURB – Inominada (núcleo comprovadamente implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979 e devidamente integrado à cidade), foram regularizados no município 20 lotes que compõe a quadra 28 do Loteamento Jardim Aeroporto.

**III. Cohab**

Um esforço conjunto empreendido pela Prefeitura com o Cartório de Registro de Imóveis, Companhia de Habitação Popular (COHAB), Direção do Foro da Comarca de Pouso Alegre e o Ministério Público possibilitou a regularização de 530 lotes.

**Procedimentos em andamento:**

**I. Cidade Jardim**

Instaurada em 24 de outubro de 2023, a REURB Titulatória do Loteamento Cidade Jardim já cadastrou e tituló até o presente momento 519 beneficiários.

**II. Aeroporto Jatobá**

Instaurada em 17 de setembro de 2024, a REURB Titulatória do Loteamento Aeroporto Jatobá tituló até o presente momento 25 beneficiários.

**III. Comunidade São Judas Tadeu.**

9



Até o presente momento, dos 160 lotes identificados, 74 já tem seus processos prontos para serem titulados, assim que o parcelamento for registrado e as matrículas abertas.

#### **IV. São João.**

Para regularização dos núcleos que compõe o Bairro São João foram publicados os Decretos nº 6.116, de 22 de abril de 2025 e 6.117, de 22 de abril de 2025, instaurando a REURB no Distrito Industrial do São João e Grande São João, respectivamente. A fase atual do processo é de cadastramento dos beneficiários.

#### **V. São Marcos – Faisqueira.**

Iniciado em 2023 e com parceria firmada com Centro Universitário UNA – Pouso Alegre (FACEB EDUCAÇÃO LTDA) formalizada em 05 de agosto de 2022 Os documentos e peças técnicas levantados e elaborados pelo Projeto de Extensão RIAURB's, foram entregues a Comissão de Regularização Fundiária em junho de 2024, encontra-se em fase de identificação dos efetivos posseiros e conclusão de cadastros.

#### **5) Existe um cronograma ou plano de ação estabelecido para a regularização fundiária dos bairros/áreas ainda não contemplados?**

A atuação da Administração Pública em matéria de regularização fundiária dá-se com fundamento em critérios técnicos previamente estabelecidos pela Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, em conjunto com o Departamento de Habitação.

Esses critérios consideram, entre outros elementos: a existência de infraestrutura mínima instalada (rede de água, energia, acesso viário); a densidade e consolidação do núcleo; o grau de vulnerabilidade social da população local; a presença de organização comunitária estruturada; e a inserção estratégica da área no contexto da malha urbana consolidada.

#### **6) Quais são as metas e prazos estabelecidos para a conclusão desses processos?**

A



Os núcleos de regularização fundiária seguem fluxo processual compatível com a complexidade técnica e jurídica de cada um.

**7) A Prefeitura firmou parcerias ou contratos com empresas ou entidades para auxiliar nos processos de regularização fundiária? Caso sim, favor informar os nomes das entidades, os serviços prestados e os bairros/localidades atendidos por essas parcerias.**

A Administração Municipal adota, como diretriz de atuação, a busca por parcerias institucionais que possam contribuir tecnicamente para a execução de ações vinculadas à política de regularização fundiária, especialmente nos casos em que a estrutura própria apresenta limitações operacionais ou a complexidade do núcleo exige suporte especializado.

No exercício dessa competência, foi celebrado termo de cooperação com o Centro Universitário UNA – Pouso Alegre, cuja participação, no âmbito do projeto de extensão denominado RIAURB's, concentrou-se na área do núcleo São Marcos, localizado no bairro Faisqueira.

**8) Quais critérios são utilizados pela administração municipal para definir a ordem de prioridade na regularização dos bairros/localidades?**

A ordem de prioridade para a instauração de processos de regularização fundiária é definida com base em critérios técnicos previamente estabelecidos no âmbito da Secretaria de Planejamento Urbano, em conjunto com o Departamento de Habitação, sendo a decisão administrativa pautada no interesse público e na viabilidade prática da intervenção.

**9) Considerando a relevância social da regularização fundiária, por qual motivo a Prefeitura ainda não concluiu a regularização de áreas cuja ocupação se deu há mais de uma década, mesmo diante da existência de instrumentos legais que viabilizam tal processo, como a Reurb-S e a Reurb-E?**

A dificuldade verificada em alguns núcleos decorre, em grande parte, da ausência de documentação dominial mínima, da precariedade dos registros

1



administrativos preexistentes, da necessidade de revisões em estudos ambientais e urbanísticos, bem como da baixa adesão de parte da comunidade ocupante quanto ao fornecimento de dados e documentos indispensáveis à instrução do processo.

Foi na atual administração que realmente se consolidou e se implementou medidas técnicas sérias para tratar da Regularização Fundiária no município, com a criação do Departamento de Regularização Fundiária. Desta forma, foi dada a real importância a esta ferramenta que está efetivamente promovendo a inclusão social na nossa cidade.

**10) Há recursos financeiros previstos no orçamento municipal de 2025 especificamente destinados à regularização fundiária? Se sim, favor informar os valores alocados, a fonte dos recursos e a sua destinação por bairro/localidade. Caso não, explicar por favor a ausência dessa previsão orçamentária.**

Sim. O orçamento municipal de 2025 contempla dotação específica destinada à execução de ações de regularização fundiária no âmbito da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, vinculada ao Programa 0004.0122.0030.2710 – Regularização Fundiária.

O valor total previsto é de **R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**, integralmente custeado por recursos não vinculados de impostos. Em caso de necessidade, este valor poderá ser suplementado pela administração.

Sem mais para o momento, aproveito a oportunidade para renovar meus protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

  
José Dimas da Silva Fonseca  
**Prefeito Municipal**