



Ofício nº 42/2026

Assunto: Resposta (Faz)

Referência: Resposta requerimento 21/2026

Minduri, 25 de fevereiro de 2026.

Com nossos cordiais cumprimentos, em atenção ao Requerimento nº 20/2026, de autoria do Vereador Lucas Alberto Ramos Guimarães, que versa sobre a regularização urbana do Sítio das Varas no município, apresentamos os esclarecimentos a seguir:

Contextualização

A atual gestão municipal manifestou interesse em promover a regularização fundiária, sendo mapeado quatro áreas no município com a necessidade de regularização, sendo que três delas estão inseridas no perímetro urbano.

Das quatro áreas mapeadas, duas áreas realizou parcelamento do solo, sem os procedimentos necessários, em afronta a lei federal 6766/1979.

No caso específico do Sítio das Varas, trata-se de área classificada como rural. Assim, caso haja aprovação em audiência pública, será necessário proceder previamente à sua inclusão no perímetro urbano do município.

1 – Já foi iniciado algum procedimento administrativo relacionado à área, como licitação, contratação de empresa, levantamentos técnicos ou ambientais?

Inicialmente, o Município deverá promover a alteração do perímetro urbano para incluir a área do Sítio das Varas, desde que haja aprovação em audiência pública.

Desde de julho de 2025, encontram-se em fase de elaboração alguns levantamentos técnicos destinados a subsidiar a inserção da área no perímetro urbano. Tais documentos constituem requisitos para alteração do Plano Diretor e ampliação do perímetro urbano, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257/2001. Salientamos que está sendo realizado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o estudo do Sistema Viário e o estudo de Impacto Ambiental.

Em janeiro do corrente ano, foram verificados os pontos de lançamento de esgoto do Sítio das Varas, os quais integraram projeto protocolado junto ao Ministério de Minas e Energia, conforme comprovante anexo.



Foi analisado, ainda, o Cadastro Ambiental Rural (CAR), verificando-se a existência de quatro áreas que compõem a Reserva Legal. Constatou-se que, caso determinada gleba não seja incluída no perímetro urbano ou não haja a devida descaracterização legal, poderá haver afronta ao Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), especialmente no que se refere à Reserva Legal (RL).

Observou-se também que o cadastro apresenta pendências e divergências em relação à área constante na certidão de matrícula do imóvel.

2 – O Executivo pretende realizar nova reunião ou audiência pública com os moradores do Sítio das Varas para atualização das informações e alinhamento das demandas da comunidade?

Em conformidade com a Lei Federal nº 10.257/2001, a ampliação do perímetro urbano deverá ser precedida de audiências públicas, sob pena de nulidade do ato administrativo.

3 – Quais ações estão previstas dentro do conceito de urbanização do Sítio das Varas (ex.: abertura ou pavimentação de vias, drenagem pluvial, rede de água e esgoto, iluminação pública, calçadas, áreas de lazer, regularização fundiária, entre outras)?

Por meio do Protocolo de intenções celebrado entre o Município e a COHAB Minas, a companhia prestará apoio técnico para a realização da regularização fundiária da área.

Está prevista a ligação da rede de esgotamento sanitário, com destinação final em Estação de Tratamento de Esgoto (ETE).

A abertura de rua, por se tratar de parcelamento do solo clandestino/irregular, por afronta a Lei 6766/1979, somente será executada em caso de interesse público.

Outras intervenções de urbanização, tais como pavimentação de vias, drenagem pluvial, iluminação pública e áreas de lazer, dependerão da conclusão dos estudos técnicos, da regularização urbanística e da disponibilidade orçamentária.

4 – Há previsão de início das obras no ano de 2026, conforme informado anteriormente aos moradores? Se sim, indicar o período estimado; se não, justificar os motivos do eventual adiamento.

A atual gestão tem a intenção de promover melhorias na área, contudo o início das intervenções está condicionado:

- à aprovação da ampliação do perímetro urbano;
- à conclusão dos estudos técnicos e ambientais;
- à regularização fundiária;

Município de Minduri

www.minduri.mg.gov.br - municipio@minduri.mg.gov.br



Sem mais para o momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

JOSE BENTO
JUNQUEIRA DE
ANDRADE

NETO:79426468668

JOSE BENTO
JUNQUEIRA DE
ANDRADE
NETO:79426468668

2026.02.25 10:03:44
-03'00'

José Bento Junqueira de Andrade Neto

Prefeito Municipal

Exma. Sra.

Jaciara Portela Nascimento

MD. Presidente da Câmara Municipal de Minduri
Nesta.

