



Ofício nº8075/2025 – via 1DOC

Referente: Resposta ao Requerimento 364/2025 – Vereador Pedro Renato da Silva.

São Sebastião, 12 de novembro de 2025.

Excelentíssimo Presidente,

Cumprindo as determinações legais inerentes às disposições trazidas pela Lei Orgânica do Município, bem como a regra Regimental deste Poder Legislativo, reporto-me a Vossa Excelência, nobre Vereador(a), observando o prazo legal, nos seguintes termos:

A administração Municipal, através da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB, informa que:

a) A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), instituída pela Lei Federal nº 13.465/2017 e regulamentada pelo Decreto Federal nº 9.310/2018, tem por objetivo principal promover a titulação jurídica gratuita da propriedade aos ocupantes de núcleos urbanos informais que atendam aos critérios legais de interesse social, renda familiar, posse de único imóvel e área construída de até 70 m². O procedimento da REURB-S contempla a regularização dominial do lote, garantindo o registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis. Entretanto, a regularização edilícia individual das construções não é automática, pois depende de levantamentos técnicos, compatibilidade urbanística e observância ao Código de Obras e à Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal. Assim, as matrículas abertas durante os processos de regularização incluem a menção expressa de que a construção existente "será regularizada em momento oportuno", conforme previsto nas normas de registro. Tal procedimento encontra amparo no Provimento nº 56/2019 da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo (NSCGJ/SP), que trata da isenção de custas cartorárias para averbações de até 70 m² em casos de REURB-S. Portanto, a gestão municipal não deixou de cumprir obrigação legal, mas atuou dentro dos limites normativos federais e estaduais que definem as etapas e abrangência da regularização fundiária.

b) O "momento oportuno" mencionado nas matrículas refere-se à etapa subsequente à consolidação do título fundiário, quando o Município, de forma programada e mediante critérios técnicos, poderá proceder à regularização das edificações. Para as famílias que se enquadram na REURB-S, a averbação da construção residencial de até 70 m² é feita gratuitamente, nos termos da legislação vigente. Nos casos em que o imóvel ultrapassa a metragem ou o beneficiário não se enquadra nos critérios sociais, o interessado deverá

Rua Sebastião Silvestre Neves, 214 - Centro – CEP 11.608-114 - São Sebastião/SP

Tel.: (12) 3891-4507 – segov@saosebastiao.sp.gov.br

"Fiscalize o seu município" – www.portaldocidadao.tce.sp.gov.br





contratar profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) para elaborar o projeto e protocolar o pedido de regularização junto à Prefeitura, antes da averbação cartorial.

c) Vem desenvolvendo diversas ações voltadas à etapa complementar de regularização das edificações nos núcleos REURB-S, destacando-se:

- Reuniões técnicas e comunitárias realizadas nos núcleos em processo de regularização, promovendo esclarecimentos, orientações e escuta ativa da população, a fim de tirar dúvidas e informar sobre as próximas etapas do programa;
- Atendimento direto aos munícipes, tanto presencialmente quanto por canais oficiais, prestando orientação individual a moradores que buscaram esclarecimentos sobre a aplicação da Lei Complementar nº 299/2023, vigente até 24 de outubro de 2025, que trata do Programa Municipal de Regularização Edilícia;
- Levantamento técnico e diagnóstico cadastral das construções existentes nos núcleos, com o objetivo de identificar as edificações passíveis de regularização simplificada (até 70 m²);
- Orientação técnica e jurídica aos beneficiários sobre os procedimentos necessários para regularizar construções acima do limite gratuito e adequar-se às exigências urbanísticas.

Assim, a regularização das edificações constitui etapa complementar e independente da titulação fundiária. O Município vem adotando medidas administrativas e técnicas para garantir que as famílias beneficiadas pela REURB-S possam, gradualmente, alcançar também a regularização plena de suas construções, sempre em conformidade com a legislação federal, estadual e municipal vigente.

REINALDO ALVES
MOREIRA
FILHO:36947981883

Assinado de forma digital por
REINALDO ALVES MOREIRA
FILHO:36947981883
Dados: 2025.12.16 07:33:52 -03'00'

Atenciosamente,

REINALDO ALVES MOREIRA FILHO
PREFEITO

Excelentíssimo Senhor
Presidente Edgar Eduardo Celestino
Câmara Municipal de São Sebastião
São Sebastião – SP

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO	
PROTOCOLO Nº	1708
DATA	16/12/2025
HORÁRIO	16h42
VISTO	[assinatura]

Rua Sebastião Silvestre Neves, 214 - Centro – CEP 11.608-114 - São Sebastião/SP

Tel.: (12) 3891-4507 – segov@saosebastiao.sp.gov.br

"Fiscalize o seu município" – www.portaldocidadao.tce.sp.gov.br

