



PREFEITURA DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária



**São
Sebastião**
GOVERNO MUNICIPAL

TRANSPARENCIA INOVAÇÃO EFICIENCIA

RELATÓRIO ANUAL DAS AÇÕES DESENVOLVIDAS PELA SEHAB 2025

José Mauro Botelho - Advogado

Secretário de Habitação e Regularização Fundiária

Jaqueline Batista de Oliveira Sousa - Advogada

Secretária Adjunta de Habitação e Regularização Fundiária

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB) é responsável pela Política Municipal de Habitação social e pelo Programa Municipal de Regularização Fundiária, possuindo a competência de planejar, coordenar, estabelecer diretrizes e monitorar as ações de urbanização de assentamentos precários, provisão habitacional, revitalização dos conjuntos habitacionais e demais programas, em articulação com as demais secretarias envolvidas, estabelecendo diálogo direto com a população envolvida. Além de planejar e executar as políticas públicas de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, e Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico - REURB-E.

Conforme Lei complementar nº 247/2019, o organograma da secretaria está disposto da seguinte maneira:

- 1. Departamento de Planejamento e Habitação:**
 - 1.1. Divisão Administrativa
 - 1.2. Divisão de Gestão de Planos e Programas Habitacionais
 - 1.3. Divisão de Gestão e Regularização do Patrimônio Municipal
 - 1.4. Divisão de Gestão de Praias
- 2. Departamento de Regularização Fundiária de Interesse Social:**
 - 2.1. Divisão de Gestão de Geoinformação
 - 1.1. Divisão de Análise Cadastral
 - 1.2. Divisão de Acompanhamento Ambiental e Urbanístico
 - 1.3. Divisão de Projetos de Regularização Fundiária
 - 1.4. Coordenadoria Descentralizada de Núcleos Costa Sul
 - 1.5. Coordenadoria Descentralizada de Núcleos Centro/Norte
- 3. Departamento de Regularização Fundiária de Interesse Específico:**
 - 3.1. Divisão de Controle e Atendimento
 - 3.2. Divisão de Análise e Aprovação

O presente relatório contempla as ações realizadas pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária durante o exercício de 2025.

SUMÁRIO

1. Departamento de Planejamento e Habitação	4
1.1. Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).....	4
1.2. Reassentamento habitacional Morro do Esquimó/Vila Queiróz Galvão – Juquehy	6
1.3. Cadastros habitacionais	9
1.4. Conferência das cidades	10
1.5. Minha Casa Minha Vida (FAR) - Toque Toque Pequeno	11
2. Departamento de Regularização Fundiária de Interesse Social.....	12
2.1. Abertura de Processos Administrativos Individuais	12
2.2. Análise Técnica	13
2.3. Reuniões Técnicas com Comunidades	13
2.4. Núcleos Finalizados e Etapas Concluídas	14
2.5. Núcleos protocolados no Cartório para emissão de matrículas:	15
2.6. Núcleos com Certidão de Regularização Fundiária (CRF) emitida:	15
2.7. Núcleos em fase avançada de execução técnica:	15
2.8. Núcleos vinculados a Ações Cíveis Públicas (ACPs):	15
2.9. Reuniões do conselho	15
2.10. Termos de compromisso com a Sabesp	16
2.11. Termo de cooperação FESPSP para cadastro em áreas de risco	17
2.12. Termo de cooperação para cadastro socioeconômico da Vila Sahy – ICC e AMOVILA	18
2.13. Convênio ITESP	19
2.14. Convênio Cidade Legal	20
3. Departamento de Regularização Fundiária de Interesse Específico	20
3.3. Termo de consolidação de domínio.....	22
3.4. Acordo de justificação de posse	22
3.5. Núcleos regularizados / processos reclassificados de reurb-s (social) para reurb-e (especifico).....	23
4. Conclusão	24

1. DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO

O Departamento de Planejamento e Habitação é a unidade responsável pela formulação e coordenação das políticas habitacionais do Município de São Sebastião. Compete-lhe a elaboração de estudos e diagnósticos, o planejamento estratégico do setor, a gestão de informações territoriais e cadastrais e o suporte técnico aos processos de regularização fundiária. Atua, ainda, na articulação com demais órgãos para assegurar a integração das ações habitacionais ao planejamento urbano e às diretrizes estabelecidas na legislação municipal.

Ao longo do ano de 2025, o Departamento executou um conjunto estruturado de ações, conforme descrito a seguir.

1.1. Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) constitui o principal instrumento de planejamento, gestão e implementação da Política Habitacional no âmbito municipal, integrando o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), conforme disposto na Lei Federal nº 11.124/2005 e em consonância com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Nacional de Habitação (PlanHab).

De acordo com os normativos do SNHIS, o PLHIS deve contemplar um conjunto estruturado de diagnósticos, diretrizes e estratégias orientadas para:

- Identificação, mensuração e qualificação da necessidade habitacional existente no território municipal, abrangendo déficit habitacional quantitativo e qualitativo;
- Mapeamento dos instrumentos, recursos e capacidades institucionais necessários ao enfrentamento dessas demandas;
- Definição de cenários, estratégias de intervenção e planejamento físico-financeiro para execução das ações e programas habitacionais no horizonte temporal estabelecido;

- Articulação intersetorial, de forma a integrar políticas urbanas, ambientais, fundiárias e sociais que dialogam com a produção habitacional e com processos de regularização fundiária;
- Subsidiar a tomada de decisões do poder público, assegurando coerência, continuidade administrativa e eficiência na alocação de recursos públicos destinados ao setor habitacional.

Em 2025, ocorreu a conclusão e validação do PLHIS 2025–2034, documento que estabelece o marco orientador da política habitacional municipal para a próxima década. O Plano foi formalmente apresentado à população e às entidades representativas durante reunião ordinária do Conselho Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, realizada em 17 de junho de 2025, fortalecendo a transparência e a participação social no processo de formulação das políticas públicas.

Imagem 1: Reunião ordinária com o Prefeito para discussão sobre o PLHIS



Fonte: PMSS, 2025

Durante a apresentação, foi detalhado o diagnóstico habitacional do município, contemplando análises sobre déficit habitacional, inadequação domiciliar, assentamentos precários, dinâmica demográfica, condições socioeconômicas, vulnerabilidades territoriais e tendências de crescimento urbano. Também foram explicitadas as metas, diretrizes operacionais e prioridades programáticas para os próximos dez anos, incluindo projeções de investimentos, estratégias de financiamento, instrumentos de gestão e mecanismos de monitoramento e avaliação.

O documento completo do PLHIS 2025–2034 está disponível para consulta pública no portal institucional do Município, por meio do link: <https://www.saosebastiao.sp.gov.br/pdfs/plhis.pdf>

1.2.Reassentamento habitacional Morro do Esquimó/Vila Queiróz Galvão – Juquehy

O Município de São Sebastião, por intermédio da Secretaria de Habitação (SEHAB), em conformidade com suas atribuições institucionais e em cooperação técnica com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), executou o processo de reassentamento habitacional de 128 (cento e vinte e oito) famílias previamente residentes em setores classificados como áreas de risco geológico e geotécnico elevado no núcleo denominado Morro do Esquimó/Queiróz Galvão, localizado no bairro de Juquehy.

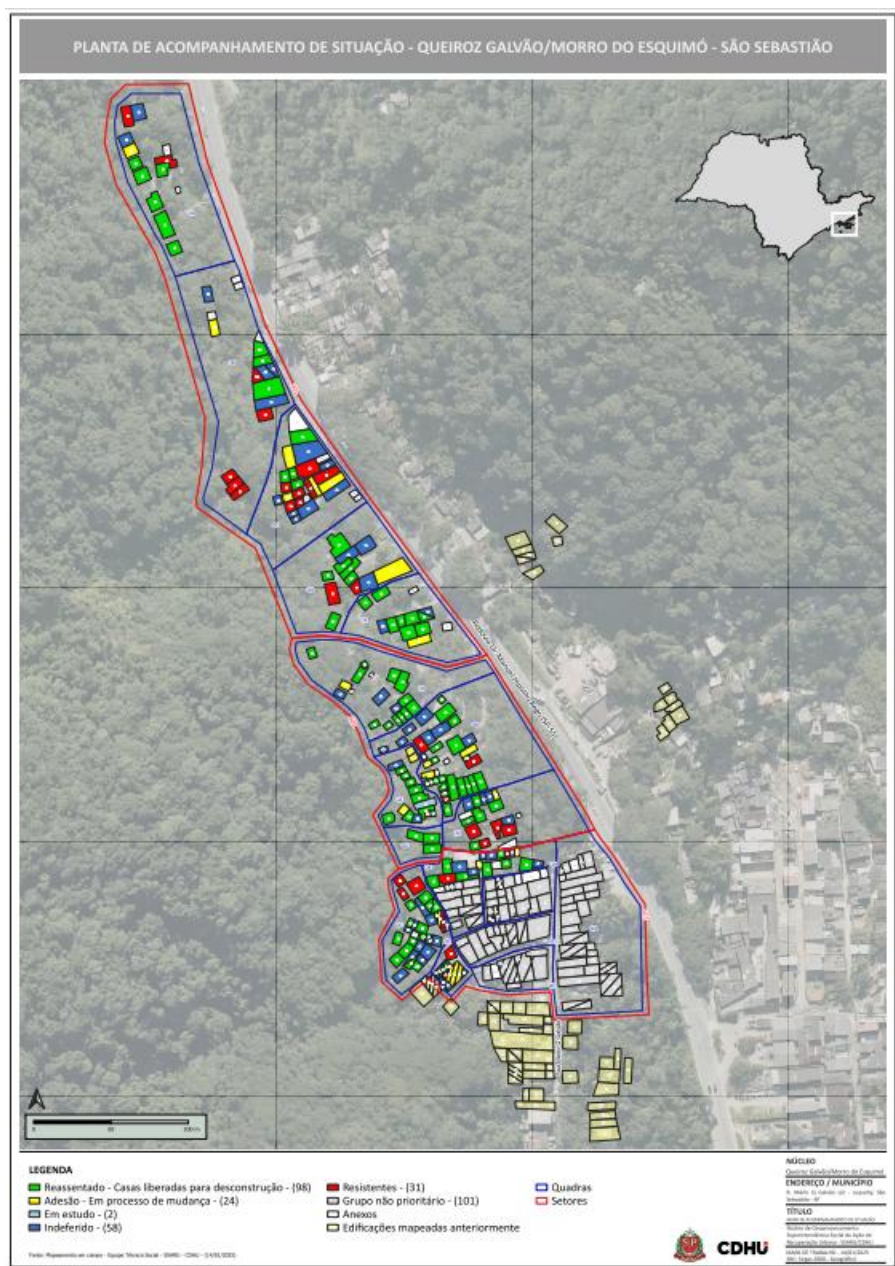
A intervenção fundamentou-se em estudos técnicos vinculados ao procedimento de regularização fundiária, especialmente no levantamento planialtimétrico que delimitou com precisão o perímetro do núcleo e subsidiou a identificação das áreas caracterizadas por instabilidade. Tais estudos possibilitaram a elaboração de um diagnóstico territorial consistente, permitindo a definição das prioridades de atendimento com base em critérios objetivos de risco e segurança.

A priorização das famílias contempladas seguiu parâmetros estabelecidos por avaliações especializadas de risco geotécnico, em observância às diretrizes constantes do Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR). De acordo com esse instrumento, o setor analisado encontra-se classificado como Risco Muito Alto (R4), indicando elevada probabilidade de ocorrência de deslizamentos e demais processos

gravitacionais de massa, circunstância que impôs a necessidade imediata de adoção de medidas mitigadoras, dentre as quais o reassentamento definitivo das famílias expostas à situação de vulnerabilidade ambiental.

O levantamento inicial, realizado em janeiro de 2025, identificou aproximadamente 314 lotes inseridos na área do núcleo, conforme demonstrado na Imagem 2.

Imagem 2: Mapa do núcleo Morro do Esquimó/Queiroz Galvão – Juquehy



Fonte: CDHU, 2025.

Após a conclusão das etapas de análise cadastral, avaliação socioeconômica, verificação documental e enquadramento nos critérios de elegibilidade definidos pela política habitacional, foram consideradas aptas ao atendimento habitacional definitivo 128 famílias, as quais foram beneficiadas com unidades habitacionais em empreendimento devidamente regularizado e dotado de condições adequadas de habitabilidade.

O procedimento de identificação e seleção das famílias foi conduzido pelas equipes de Serviço Social da CDHU, envolvendo arrolamento domiciliar, entrevistas sociohabitacionais, análise documental e verificação dos critérios de elegibilidade estabelecidos pela política habitacional estadual. As famílias que atenderam integralmente aos requisitos normativos foram contempladas com unidades habitacionais regularizadas nos Conjuntos Habitacionais São Sebastião T, U e V, situados nos bairros Maresias e Baleia Verde, assegurando condições adequadas de moradia e realocação conforme diretrizes de segurança, habitabilidade e ordenamento territorial.

Imagem 3: visita da equipe da SEHAB ao núcleo Morro do Esquimó/Vila Queiróz Galvão – Juquehy





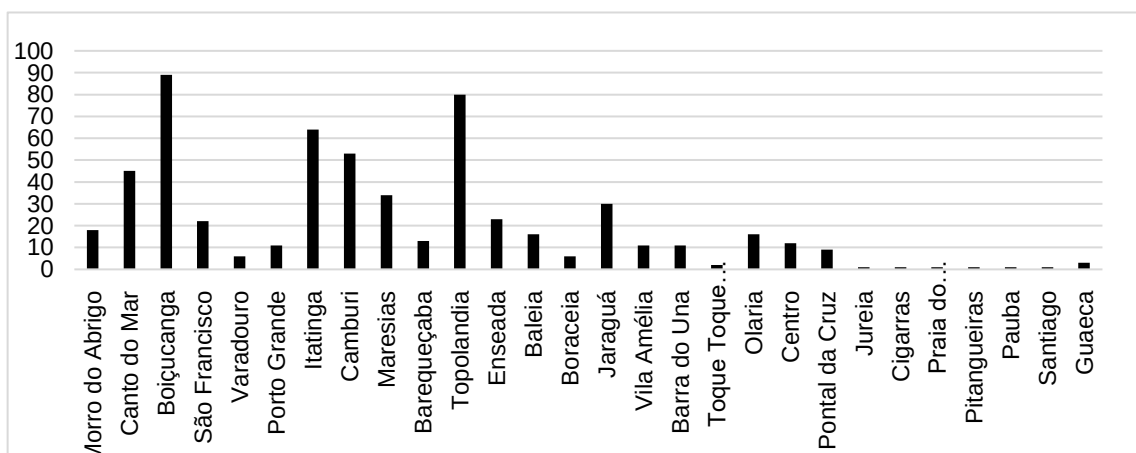
Fonte: SEHAB, 2025.

1.3. Cadastros habitacionais

Ao longo de 2025, foram contabilizadas **1.146 pessoas** residentes nos núcleos em acompanhamento pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária. Desse total, **706 moradores realizaram o cadastro habitacional**, etapa fundamental para subsidiar os processos de análise, planejamento e execução das ações de habitação no município.

Os cadastros foram distribuídos entre diversos bairros, incluindo Morro do Abrigo, Canto do Mar, Boiçucanga, São Francisco, Itatinga, Camburi, Maresias, Topolândia, entre outros, refletindo o alcance territorial das ações e o avanço no mapeamento das famílias que necessitam de atendimento habitacional.

Gráfico 1: Cadastros Habitacionais 2025



Fonte: SEHAB, 2025

Os bairros que apresentaram maior número de cadastros habitacionais são Boiçucanga e Topolandia. Enquanto os bairros da Jureia, Cigarras, Praia do Arrastão, Pitangueiras, Paúba e Santiago com cerca de 1 cadastro por bairro.

1.4. Conferência das cidades

A Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária realizou pela primeira vez a Etapa Municipal da Conferência das Cidades, onde foram eleitos sete delegados que representarão São Sebastião na etapa estadual. Durante o evento, foram discutidos os principais eixos temáticos da conferência — Meio Ambiente e Mudanças Climáticas, Cidades Inteligentes, Urbanismo e Habitação, e Governança e Participação Social — com foco em planejamento urbano, inovação, sustentabilidade e participação social. Também foi destacada a importância de ações de prevenção e resiliência climática, como planos de contingência por comunidade e o projeto Escolas Seguras. A conferência reforçou o compromisso do município com a construção coletiva de políticas públicas voltadas ao desenvolvimento urbano.

Imagem 4: Conferência realizada para eleição dos delegados



Fonte: PMSS, 2025

1.5.Minha Casa Minha Vida (FAR) - Toque Toque Pequeno

A Portaria MCID nº 1.024/2025 oficializa o enquadramento do empreendimento “Conjunto Habitacional de Toque Toque Pequeno”, de iniciativa do Município de São Sebastião, no âmbito da linha de provisão subsidiada do Programa Minha Casa, Minha Vida – FAR. O empreendimento, enquadrado na categoria calamidade, contempla 30 unidades habitacionais, habilitando o município a avançar para a etapa de contratação junto ao agente financeiro.

Imagem 5: Portaria do Ministério da Cidade

Ministério das Cidades							
GABINETE DO MINISTRO							
PORTARIA MCID Nº 1.024, DE 8 DE SETEMBRO DE 2025							
Divulga as propostas de empreendimentos habitacionais enquadradas no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, de que trata a Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025.							
O MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES, no uso das atribuições que lhe confere o art. 87, parágrafo único, incisos I e II, da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto no art. 5º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, no art. 20 da Lei nº 14.600, de 19 de junho de 2023, no art. 1º do Anexo I do Decreto nº 12.553, de 14 de julho de 2025, nos arts. 6º, inciso III, e 11, inciso I, alínea “a” da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, na Portaria Interministerial MCID/MF nº 2, de 1º de março de 2023, e na Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025, resolve:							
Art. 1º Ficam divulgadas, nos termos do Anexo desta Portaria, as propostas de empreendimentos habitacionais enquadradas, no âmbito da linha de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV-FAR, em conformidade com o art. 9º da Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025.							
Parágrafo único. O enquadramento de que trata esta Portaria não implica qualquer expectativa de direito subjetivo à contratação do empreendimento habitacional, mas tão somente confere autorização ao proponente para prosseguimento à etapa de contratação junto ao agente financeiro.							
Art. 2º O proponente responsável por proposta enquadrada no Anexo desta Portaria deverá apresentar ao Agente Financeiro a documentação necessária para atestar a viabilidade técnica, orçamentária, financeira, jurídica e de engenharia da proposta de empreendimento habitacional, em consonância com as disposições do art. 10 da Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025.							
Art. 3º O Gestor do Fundo de Arrendamento Residencial recepcionará as propostas de empreendimento habitacional com viabilidade preliminar de contratação emitida pelo Agente Financeiro e confirmará o cumprimento dos requisitos documentais, submetendo-as ao Ministério das Cidades para publicação de Portaria de aptidão à contratação, conforme prazo previsto no art. 11 da Portaria MCID nº 488, de 19 de maio de 2025.							
Art. 4º O Ministério das Cidades promoverá a publicação das Portarias de aptidão à contratação conforme a disponibilidade orçamentária e financeira.							
Art. 5º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.							
JADER FONTENELLE BARBALHO FILHO							
ANEXO							
PROPOSTAS DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS ENQUADRADAS							
UF	MUNICÍPIO	IDENTIFICAÇÃO PROPOSTA	DA	TIPO DE PROPONENTE	CNPJ PROPONENTE	NOME EMPREENDIMENTO	META DE REFERÊNCIA DA PORTARIA MCID Nº 488, DE 2025
MG	Paracatu	8fe25543-9e7c-41e9-a6c5-c229a6bdc2		Ente Público	18278051000145	PRIMAVERA	Inciso III, do art. 3º (CALAMIDADE)
SC	Itajaí	Z2635c73-8a7b-4680-8f7c-bee6b7275763		Ente Público	83102277000152	CONDOMÍNIO TIBÉRIO TESTONI I	Inciso II, do art. 3º (OBRA PÚBLICA)
SC	Rio do Sul	29c7b9e3-28f7-4f35-a210-04727f2ba13d		Ente Público	83102574000106	RESIDENCIAL VALDIR MEINCKE	Inciso III, do art. 3º (CALAMIDADE)
SP	São Sebastião	40ad1304-84ec-40b5-b7da-4a35dca0f8d1		Ente Público	46482832000192	CONJUNTO HABITACIONAL DE TOQUE TOQUE PEQUENO	Inciso III, do art. 3º (CALAMIDADE)
UF	MUNICÍPIO	IDENTIFICAÇÃO PROPOSTA	DA	TIPO DE PROPONENTE	CNPJ PROPONENTE	NOME EMPREENDIMENTO	META DE REFERÊNCIA DA PORTARIA MCID Nº 488, DE 2025
MG	Paracatu	8fe25543-9e7c-41e9-a6c5-c229a6bdc2		Ente Público	18278051000145	PRIMAVERA	Inciso III, do art. 3º (CALAMIDADE)
SC	Itajaí	Z2635c73-8a7b-4680-8f7c-bee6b7275763		Ente Público	83102277000152	CONDOMÍNIO TIBÉRIO TESTONI I	Inciso II, do art. 3º (OBRA PÚBLICA)
SC	Rio do Sul	29c7b9e3-28f7-4f35-a210-04727f2ba13d		Ente Público	83102574000106	RESIDENCIAL VALDIR MEINCKE	Inciso III, do art. 3º (CALAMIDADE)
SP	São Sebastião	40ad1304-84ec-40b5-b7da-4a35dca0f8d1		Ente Público	46482832000192	CONJUNTO HABITACIONAL DE TOQUE TOQUE PEQUENO	Inciso III, do art. 3º (CALAMIDADE)

Fonte: Ministério da Cidade, 2025.

A inclusão de São Sebastião no rol de propostas aptas representa um avanço técnico e institucional significativo na política habitacional local, pois viabiliza a ampliação da oferta de moradias em área urbana com recursos federais, fortalece as ações voltadas à redução do déficit habitacional e contribui para a reestruturação territorial das regiões afetadas por eventos climáticos extremos. Trata-se de um passo

estratégico para consolidar respostas habitacionais qualificadas e alinhadas às diretrizes de proteção social e gestão de riscos.

2. DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

O Departamento de Regularização Fundiária de Interesse Social é responsável pela implementação das ações do Programa Municipal de Regularização Fundiária em Núcleos Urbanos Informais (NUIs) predominantemente ocupados por população de baixa renda. Suas atividades compreendem a condução de processos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb-S), priorizando especialmente os núcleos que são objeto de Ação Civil Pública (ACP), executando as etapas técnicas, administrativas, jurídicas e registrais necessárias. As ações são desenvolvidas diretamente pela equipe técnica do município ou por meio de convênios, parcerias institucionais e contratação de empresas especializadas.

Segundo o Programa Municipal de Regularização Fundiária (PMRF/2018), o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI/2021) e o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS/2025), o Município de São Sebastião possui 103 Núcleos Urbanos Informais, dos quais 74 se enquadram como NUI-HIS, ou seja, núcleos prioritários para intervenção de interesse social. O Departamento direciona seus esforços prioritariamente às 36 Ações Cíveis Públicas em andamento, além de outras quatro iniciativas de Reurb em núcleos que não são objeto de ACP.

Ao longo do ano de 2025, o Departamento executou um conjunto estruturado de ações, conforme descrito a seguir.

2.1. Abertura de Processos Administrativos Individuais

Foram instaurados processos administrativos individuais referentes aos lotes inseridos em Núcleos Urbanos Informais objeto de ACP de Regularização Fundiária

de Interesse Social. No total, 22 núcleos foram contemplados nesta etapa, resultando na abertura de aproximadamente 2.000 processos individuais de Reurb-S.

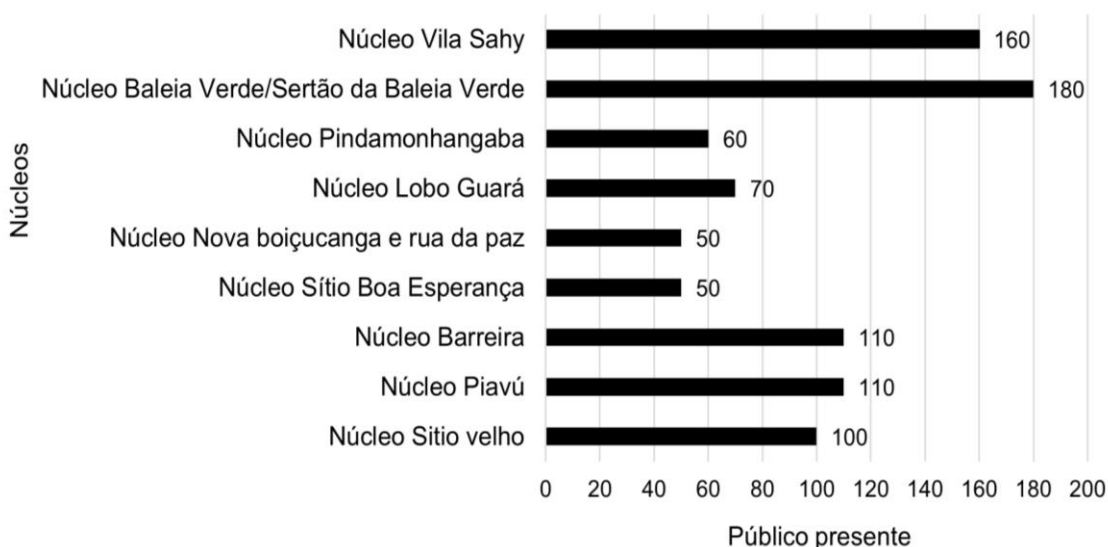
2.2. Análise Técnica

As análises compreendem a avaliações urbanísticas, fundiárias, registrarias e de conformidade legal, fornecendo suporte técnico às decisões administrativas. Foram realizadas análises técnicas destinadas a subsidiar manifestações oficiais do município em diferentes procedimentos administrativos e judiciais, incluindo: Processos de usucapião judicial e extrajudicial: 350 processos analisados. E ofícios e solicitações referentes a desapropriações: 15 manifestações técnicas emitidas.

2.3. Reuniões Técnicas com Comunidades

A SEHAB realizou 09 reuniões técnicas comunitárias em núcleos de interesse social, com finalidade de apresentar o andamento dos processos de regularização fundiária, esclarecer dúvidas da população e orientar os ocupantes sobre as etapas seguintes. Ao todo, a SEHAB atendeu **890** moradores no decorrer de todas as reuniões. O gráfico 2 apresenta a quantidade de pessoas que compareceram nas reuniões em cada núcleo.

Gráfico 2: Reuniões segundo semestre 2025



Fonte: SEHAB, 2025.

De acordo com o gráfico apresentado, o núcleo da Baleia Verde contou com maior participação popular (180 moradores presentes), enquanto os núcleos Nova Boiçucanga/Rua da Paz e Sítio Boa Esperança, demonstraram menor participação dos moradores (50 pessoas presentes).

Imagem 6: Reunião comunitária com os moradores dos núcleos



Fonte: PMSS, 2025.

2.4. Núcleos Finalizados e Etapas Concluídas

Houve avanços significativos nos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S). Destacam-se:

- **Núcleo 18A – Sertão de Maresias II (Maresias):** Processo concluído, com registro integral do parcelamento e emissão das matrículas individualizadas dos **95 lotes**, garantindo segurança jurídica aos ocupantes.

2.5. Núcleos protocolados no Cartório para emissão de matrículas:

- Núcleo 20 – Izaías Florêncio da Silva (Boiçucanga) – 40 lotes
 - Núcleo 21 – Romualdo de Matos (Boiçucanga) – 64 lotes
- Ambos totalizam 104 lotes aguardando exclusivamente a emissão das matrículas pelo Registro de Imóveis.

2.6. Núcleos com Certidão de Regularização Fundiária (CRF) emitida:

- Núcleo 44 – Alameda Bariri (32 lotes)
 - Núcleo 43 – Avenida Osasco (108 lotes)
- Com a emissão das CRFs, os 140 lotes estão aptos a ingresso no registro imobiliário para individualização das matrículas.

2.7. Núcleos em fase avançada de execução técnica:

Foram cumpridas etapas técnicas, jurídicas e administrativas em 16 núcleos, incluindo levantamentos, plantas, memoriais descritivos e demais produtos obrigatórios, totalizando 3.488 lotes em fase final de instrução.

2.8. Núcleos vinculados a Ações Cíveis Públicas (ACPs):

Atendendo determinações judiciais de prazos e etapas, foram desenvolvidas soluções urbanísticas, ambientais e jurídicas para **20 núcleos**, que somam **4.811 lotes**, atualmente em fase de elaboração ou viabilização das propostas de Reurb.

2.9. Reuniões do conselho

O Conselho Municipal de Regularização Fundiária realizou 6 reuniões ao longo do período, dedicadas ao alinhamento de demandas, avaliação de processos e definição de encaminhamentos.

Dessas reuniões resultaram **três resoluções**, por meio das quais foram autorizadas aquisições essenciais para o desenvolvimento das atividades do Conselho e para o fortalecimento das ações de regularização fundiária no município. Entre os itens aprovados, destacam-se:

- a) Veículo caminhonete 4x4;
- b) Equipamentos de som e vídeo destinados às reuniões técnicas;
- c) Itens de segurança e proteção para a equipe de campo, incluindo coletes refletivos, bonés com aba traseira, camisas com proteção UVB, capas de chuva e botas de couro;
- d) Materiais para a demarcação física do Núcleo Piavú;
- e) Materiais necessários ao cumprimento do Termo de Compromisso do Núcleo Maximiliano;
- f) Equipamentos e materiais topográficos;
- g) Sistema de software para apoio técnico às ações de regularização fundiária e habitação.

Essas deliberações contribuíram para garantir suporte operacional e aprimorar a execução das atividades previstas pelo Conselho ao longo do ano.

2.10. Termos de compromisso com a Sabesp

A cooperação técnica estabelecida com a SABESP envolve o intercâmbio e a compatibilização de informações necessárias à implantação das redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário em núcleos urbanos informais consolidados. As tratativas atualmente abrangem **13 núcleos** em fase final de regularização fundiária (Reurb), totalizando **aproximadamente 2.766 lotes** a serem beneficiados, garantindo a integração dessas áreas à infraestrutura urbana essencial e atendendo aos requisitos de salubridade e conformidade urbanística previstos na legislação.

Imagem 7: Assinatura do Termo de Compromisso



Fonte: DEPCOM, 2025.

2.11. Termo de cooperação FESPSP para cadastro em áreas de risco

O acordo de cooperação técnica firmado entre a Prefeitura de São Sebastião e a FESPSP estabelece uma parceria para apoiar a execução do Termo de Fomento nº 08/2024, celebrado entre a Fundação e o Ministério das Cidades. O objetivo central é identificar imóveis e elaborar cadastros de moradores em situação de vulnerabilidade habitacional nos setores de risco da Costa Sul, gerando informações qualificadas para subsidiar decisões sobre políticas públicas de habitação e prevenção de riscos no município.

A FESPSP fica responsável por executar integralmente o Termo de Fomento, comunicar previamente suas ações à Prefeitura e compartilhar os produtos aprovados

pelo Ministério das Cidades. A Prefeitura, por meio da SEHAB, deve fornecer mapas, documentos oficiais e apoio institucional para acompanhamento das atividades. O acordo não envolve repasse financeiro entre as partes e vigora até dezembro de 2025, podendo ser prorrogado conforme o andamento do Termo de Fomento.

Imagem 8: Mapeamento das famílias que residem em áreas de vulnerabilidade habitacional na Costa Sul do município.



Fonte: PMSS, 2025.

2.12. Termo de cooperação para cadastro socioeconômico da Vila Sahy – ICC e AMOVILA

O Termo de Cooperação firmado entre o Município de São Sebastião e o Instituto Conservação Costeira formaliza a parceria institucional destinada exclusivamente à execução da Fase 1 da regularização fundiária da Vila Sahy, consistente no cadastramento socioeconômico participativo dos moradores. O instrumento estabelece as responsabilidades de cada parte, sem repasse financeiro, garantindo o acompanhamento técnico da Secretaria de Habitação e a execução operacional pelo ICC, com autorização de uso dos materiais produzidos pelo Município.

A formalização do termo se justificou pela necessidade de estruturar tecnicamente a etapa inicial da regularização fundiária em uma área marcada por

eventos climáticos extremos, assegurando a produção de informações atualizadas, o fortalecimento da gestão territorial e o alinhamento às políticas públicas de redução de risco, proteção ambiental e planejamento urbano.

Imagem 9: Reunião com a comunidade da Vila Sahy



Fonte: PMSS, 2025.

2.13. Convênio ITESP

A Prefeitura de São Sebastião firmou convênio com a **Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo (ITESP)** para viabilizar a regularização fundiária dos núcleos urbanos localizados dentro do perímetro de terras devolutas estaduais. O acordo estabelece a cooperação técnica necessária para identificação, delimitação,

instrução processual e emissão dos títulos de domínio, garantindo segurança jurídica aos ocupantes e conformidade com a legislação fundiária vigente. Com essa iniciativa, o município avança na ordenação territorial e na consolidação de políticas públicas de habitação e regularização fundiária em áreas sob domínio do Estado.

2.14. Convênio Cidade Legal

O convênio firmado entre a Prefeitura de São Sebastião e o **Programa Cidade Legal**, do Governo do Estado de São Paulo, tem como finalidade apoiar tecnicamente o município na execução de processos de regularização fundiária urbana. Por meio dessa parceria, o Cidade Legal presta suporte especializado para elaboração de diagnósticos, levantamentos topográficos, estudos jurídicos e urbanísticos, além da preparação da documentação necessária para emissão dos títulos de propriedade. O convênio permite acelerar e qualificar os procedimentos de regularização em diversos núcleos do município, ampliando a segurança jurídica dos moradores e contribuindo para o ordenamento territorial.

3. DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

O Departamento de Regularização Fundiária de Interesse Específico é responsável pela implementação dos processos de Regularização Fundiária aplicáveis a núcleos urbanos informais ocupados por população não enquadrada como de baixa renda, conforme parâmetros da Lei Federal nº 13.465/2017.

A atuação ocorre mediante requerimento dos legitimados previstos no Art. 14 da referida lei, sendo os custos dos procedimentos assumidos pelos potenciais beneficiários ou requerentes privados, conforme Art. 33, inciso II, alínea “b”.

Atualmente, o Departamento conduz processos de regularização fundiária em 9 (nove) núcleos urbanos, além de desenvolver outras modalidades instrumentais, como:

- Termo de Consolidação de Domínio;
- Acordo de Justificação de Posse (vinculado a ações de usucapião);
- Emissão de Certidão de Diretrizes para Reurb;
- Emissão de Certidão conforme Decreto Municipal nº 7.577/2019.

Os valores arrecadados no Departamento de Reurb E, são integralmente revertidos ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária, para subsidiar os trabalhos desenvolvidos nos núcleos de interesse social (REURB-S).

Em 2025, o montante arrecadado perfaz a soma de **R\$ 2.341.976,33** (dois milhões, trezentos e quarenta e um mil, novecentos e setenta e seis reais e trinta e três centavos), conforme Tabela 3.

Tabela 1: Arrecadação REURB – E em 2025

Instrumento	Quantidade	Valor
Termo de consolidação de domínio	18	R\$ 677.361,37
Acordo de justificação de posse	23	R\$ 1.082.040,00
Acordos após a Lei 3166/2025	10	R\$ 506.151,93
Reurb-E	26	R\$ 76.423,03
TOTAL		R\$ 2.341.976,33

Fonte: SEHAB, 2025.

A seguir, a arrecadação individualizada de todos os instrumentos jurídicos elaborados no âmbito do Departamento de Reurb de Interesse Específico.

3.1. Certidão de Diretrizes para Reurb

A Certidão de Diretrizes para Reurb, se faz necessário para o munícipe ou profissional técnico (contratado) que tenha pretensão de regularizar o imóvel através da Regularização Fundiária. Ao todo foram expedidas 22 certidões.

3.2. Certidão Conforme o Decreto Municipal nº 7577/2019

Emitida mediante solicitação do requerente, esta certidão é obrigatória para a realização de operações imobiliárias envolvendo imóveis situados no perímetro das Terras Devolutas compreendidas entre Toque-Toque Grande e parte de Boiçucanga.

Os tabelionatos devem exigir a certidão para lavratura de escrituras de transferência de propriedade, sendo nela informado se o imóvel apresenta interesse municipal, conforme os Arts. 1º, 2º e 3º do Decreto nº 7.577/2019.

Total de certidões emitidas em 2025: **21**.

3.3. Termo de consolidação de domínio

Nos termos da Lei Municipal nº 2.511/2017, a Consolidação de Domínio aplica-se aos imóveis inseridos em Terras Devolutas Municipais que possuam matrículas ou transcrições no CRI de São Sebastião, desde que os registros anteriores não tenham origem em ações de usucapião.

Desde 2018, a origem dominial do imóvel (via usucapião ou não) passa a constar expressamente nas certidões expedidas pelo Município.

Resultados 2025:

- 18 Termos de Consolidação de Domínio emitidos
- Arrecadação: R\$ 677.361,37

3.4. Acordo de justificação de posse

Conforme Lei Municipal nº 2.841/2021, §6º do Art. 1º, o Município está autorizado a firmar acordos ou transações em ações de usucapião envolvendo posses justificadas localizadas em Terras Devolutas Municipais do 2º Perímetro, classificadas como bens públicos dominiais.

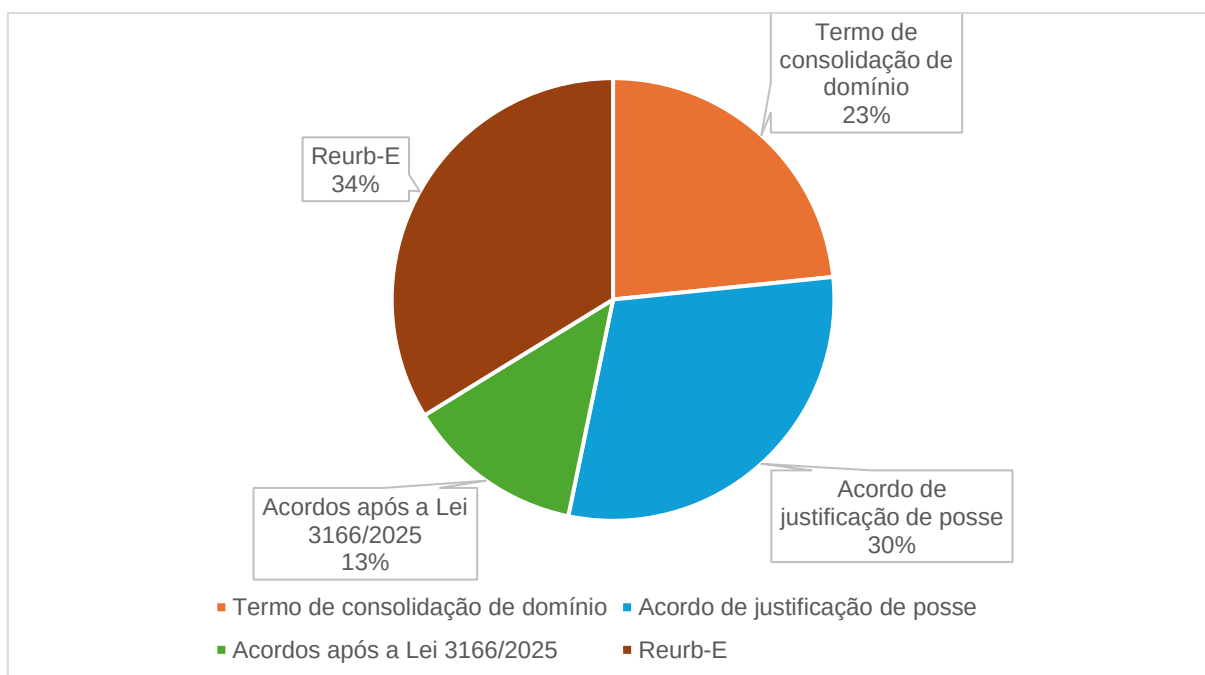
O procedimento segue as etapas previstas no Art. 7º do Decreto Municipal nº 8.405/2021, incluindo protocolo documental, análises técnicas e jurídicas,

notificações, aprovação de trabalhos técnicos e publicação para eventuais impugnações.

Resultados 2025:

- 23 Acordos de Justificação de Posse emitidos
- Arrecadação total: R\$ 1.082.040,00
- 10 Acordos emitidos após a publicação da Lei nº 3.166/2025
- Arrecadação específica: R\$ 506.151,93.

Gráfico 3: Quantidade



Fonte: SEHAB, 2025.

3.5. Núcleos regularizados / processos reclassificados de reurb-s (social) para reurb-e (especifico)

As Terras Devolutas do 2º Perímetro estão formalmente constituídas na ação discriminatória (Processo nº 0000001-13-1939.8.26.0587), recaindo sobre matrículas

de propriedade municipal. A Regularização Fundiária segue as diretrizes dos Arts. 9º, §§1º e 2º, da Lei Federal nº 13.465/2017.

Em 2025 foram emitidos:

- 26 Títulos Individuais
- Arrecadação: R\$ 76.423,03.

4. CONCLUSÃO

Em 2025, a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária de São Sebastião executou um conjunto consistente de ações que fortaleceram a gestão habitacional e os processos de regularização fundiária no município. Entre as principais entregas, destacam-se a conclusão do PLHIS 2025–2034, o reassentamento definitivo de famílias residentes em setores classificados como de risco muito alto, a ampliação dos cadastros habitacionais e a realização da etapa municipal da Conferência das Cidades. Também avançou o enquadramento do empreendimento do Programa Minha Casa Minha Vida – FAR, em Toque Toque Pequeno, possibilitando a continuidade dos trâmites de contratação.

No âmbito da regularização fundiária, foram finalizadas etapas técnicas e jurídicas em diversos núcleos, incluindo emissão de CRFs, protocolização de processos no registro de imóveis e conclusão de produtos urbanísticos e ambientais obrigatórios. As cooperações estabelecidas com SABESP, FESPSP, ICC, ITESP e Programa Cidade Legal contribuíram para ampliar a capacidade técnica e operacional da Secretaria.

O Departamento de Regularização Fundiária de Interesse Específico registrou arrecadação de R\$ 2.341.976,33, provenientes de instrumentos como Termos de Consolidação de Domínio, Acordos de Justificação de Posse e procedimentos de Reurb-E. Esses recursos foram integralmente direcionados ao Fundo Municipal de Regularização Fundiária, assegurando suporte financeiro às ações de interesse social.

As atividades desenvolvidas em 2025 consolidam instrumentos essenciais de planejamento, aprimoram os fluxos internos e fortalecem as bases técnicas para a continuidade dos trabalhos em 2026, contribuindo para a qualificação da gestão habitacional e do ordenamento territorial no município.

10 de dezembro de 2025

Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária