



## Portaria n.º 01/2022

### da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária de São Sebastião

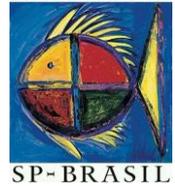
*Regulamenta o processamento dos pedidos individuais de consolidação de domínio em terras devolutas municipais dá outras providências, revogando as Portarias n.º 01/2019 e 02/2019.*

Eu, MIRELA CRISTINA RAMOS DO REGO VIEIRA, SECRETÁRIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE SÃO SEBASTIÃO, nos termos do §1º do art.9º do Decreto Municipal n.º 7.355/2018, faço saber:

**Art. 1º** - O procedimento individual de regularização de posse mediante consolidação de domínio, de que trata a Lei Municipal n.º 2.511/2017 e o Decreto Municipal n.º 7.355/2018, terá as seguintes fases:

I - Protocolo do pedido e instauração de processo administrativo com os seguintes documentos:

- a) Requerimento, nos moldes do modelo constante do anexo 1, devidamente preenchido e assinado pelo interessado ou representante legal, que figure como proprietário no registro imobiliário de imóvel situado em terras devolutas municipais não originário de ação de usucapião com trânsito em julgado, ainda que em condomínio, ou que figure como inventariante legalmente habilitado como representante do espólio na mesma condição ou, ainda, como sucessor em formal de partilha devidamente homologado;
- b) Comprovante de pagamento da guia de recolhimento de abertura de processo administrativo expedido pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;
- c) Certidão Negativa de Débitos do Imóvel, obtida pelo sítio virtual oficial da Prefeitura Municipal;
- d) Certidão filiatória atualizada da Matrícula do imóvel do qual se solicita a consolidação de domínio, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis local;
- e) Se pessoa física: Cópia simples do RG, CPF, Certidão de Casamento (se for o caso, escritura de pacto antenupcial e o registro do pacto), e comprovante de endereço dos proprietários;
- f) Se pessoa jurídica: Comprovante do CNPJ, contrato social, estatuto e suas alterações;
- g) Procuração pública, ou particular com firma reconhecida com poderes especiais e expressos para caso de representante legal;
- h) Cópia do comprovante de Inscrição Cadastral Municipal (espelho do carnê de IPTU), ou Certidão de Valor Venal do ano vigente;



- i) Caso a descrição constante do registro imobiliário não seja certa, determinada e localizável e nem se sobreponha a áreas reservadas nos termos do art.7º da Lei Municipal n.º 2.511/2017, levantamento topográfico georreferenciado nos moldes do art.5º do Decreto Municipal n.º 7.355/2018, ou requerimento para que seja realizado pela municipalidade, em caso de regularização de posse de interesse social;
- j) Requerimento de subtração de área da União ou do Estado, se for o caso, acompanhado da respectiva planta do lançamento da mesma ou solicitação para que o seja, com base no banco de dados do município;
- k) Comprovantes quanto ao enquadramento nos requisitos para a gratuidade previstos no art. 2º ou para a dispensa previstos nos §§4º, 5º e 6º do art.3º do Decreto Municipal n.º 7.355/2018, se for o caso; e
- l) A forma de pagamento nos moldes do art.12 da Lei Municipal n.º 2.511/2017.

§1º - O levantamento topográfico georreferenciado de que trata a alínea “i” deste inciso poderá ser dispensado em caso de imóvel geolocalizável em razão da descrição constante do registro imobiliário ou originário de loteamento ou condomínio aprovado e registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, cujas plantas oficiais o geolocalizem, situação está que ensejará o lançamento pela Municipalidade das divisas das terras devolutas municipais, áreas públicas reservadas, áreas estaduais, faixas de domínio de rodovias, áreas ocupadas por concessionárias de energia, faixas de gasodutos e terrenos de marinha, para verificar a parcela do imóvel passível de consolidação dominial.

§2º - A planta do levantamento topográfico georreferenciado deverá apresentar a demonstração clara de eventual sobreposição a áreas particulares, áreas públicas reservadas, áreas estaduais, faixas de domínio de rodovias, áreas ocupadas por concessionárias de energia, faixas de gasodutos e terrenos de marinha.

§3º - Terá legitimidade para assinar o termo de consolidação qualquer um dos condôminos em nome dos demais, desde que tenha sido realizado o pagamento total pela área integral do condomínio simples, edifício ou de lotes, em favor dos demais titulares de domínio e de direitos reais que figurarem no registro imobiliário, respeitados os direitos e titularidades tais como constituídos no registro imobiliário.

II - Análise técnica com informação quanto à localização do imóvel a ser regularizado em relação à área passível de consolidação dominial, sua compatibilidade com o zoneamento urbano existente e o apontando do respectivo registro imobiliário das terras devolutas municipais; e análise jurídica quanto ao cumprimento dos requisitos legais para a consolidação de domínio;

III - Realização de eventuais trabalhos técnicos requeridos;

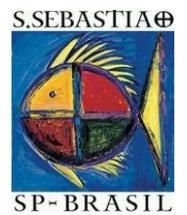
IV - Conclusão dos trabalhos técnicos requeridos ou aprovação dos trabalhos técnicos apresentados;

V - Cientificação do ocupante para que em 15 (quinze) dias se manifeste ou complemente documentos e, no caso de alienação onerosa, indique a forma de pagamento;

VI - Publicação em jornal local da conclusão dos serviços técnicos e abertura do prazo de 30 (trinta) dias para eventuais impugnações com fundamento exclusivo nas restrições constantes desta lei;



**Prefeitura Municipal de São Sebastião**  
ESTÂNCIA BALNEÁRIA – ESTADO DE SÃO PAULO  
Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária - SEHAB



**VII** – Conclusão da instrução com a manifestação jurídica final, decisão do(a) Secretário(a) de Habitação e Regularização Fundiária;

**VIII** – Notificação do interessado na regularização de posse onerosa mediante consolidação de domínio para que no prazo de 10 (dez) dias deposite o preço integral ou efetue o pagamento da primeira parcela; e

**IX** – Lavratura do termo de consolidação de domínio nos termos do art.9º do Decreto Municipal n.º 7.355/2018, mediante deferimento a gratuidade ou isenção, ou apresentação do comprovante de pagamento do preço integral ou da primeira parcela.

**Art. 2º** - O pedido individual de regularização de posse mediante titulação individual seguirá o mesmo procedimento previsto nesta Portaria mediante fundada justificativa quanto à situação de fato que inviabilize a REURB de forma coletiva.

**Art. 3º** - Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, especialmente as Portarias n.º 01/2019 e 02/2019.

São Sebastião, 21 de março de 2022

**MIRELA CRISTINA RAMOS DO REGO VIEIRA**  
Secretária Municipal de Habitação e Regularização Fundiária