



Aos onze dias do mês de junho de dois mil e vinte e cinco, na sala de reuniões da Secretaria Municipal de Habitação, sito à Avenida Guaporé, número 955, Indaiá – Caraguatatuba/SP, compareceram os membros conselheiros do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social de Caraguatatuba – CMHISC, conforme lista de presença anexa, para reunião extraordinária. Às catorze horas e doze minutos a presidente Sra Sophia Esteves Ferreira Neto iniciou a reunião explicando como funciona a Equipe Técnica da Regularização Fundiária. Esta pauta foi solicitada na última reunião ordinária, para que possamos apresentar toda a estrutura dos processos de regularização fundiária. O material apresentado compõe a ata – Anexo I. Sophia relata o que significa a regularização fundiária, o que é um núcleo urbano informal e todos os conjuntos de medidas e instrumentos jurídicos, urbanísticos, ambientais (principalmente as áreas mais sensíveis) e sociais. Relatou sobre o convênio junto ao governo estadual com o Programa “Cidade Legal”. A equipe técnica da secretaria elegeu os núcleos mais complexos para tratar junto a este programa. Os núcleos menores estão sendo trabalhados pela secretaria e já estão em andamento: Jardim Samambaia – 29 imóveis, Recanto do Sol – 35 imóveis, Recanto Casa Branca – 49 imóveis, e Núcleo Honorato (Morro do Algodão) – 51 imóveis. Temos cerca de catorze mil solicitações em processos de regularização fundiária que estão sendo verificados e separados conforme as regiões que estão inseridas. Neste primeiro momento estão sendo realizados os levantamentos de demandas, juntamente com o Cartório de Registro de Imóveis, que possui todo o histórico de matrículas do município. Sophia explica ainda que todos os núcleos registrados pela equipe multidisciplinar do Programa “Cidade Legal” são realizados em São Paulo. Apresentou os tipos de regularização fundiária (interesse social – REURB-S e interesse específico – REURB-E) e suas etapas e custos. Sobre as etapas, atualmente, os protocolos de pedido de REURB são feitos de forma online, pelo sistema de protocolo da Prefeitura. Após abertura de processo, os documentos serão analisados e classificados de acordo com o tipo (social ou específico). São analisadas a demanda e formação de núcleos, notificam-se os proprietários e dá seguimento a elaboração dos documentos técnicos e jurídicos. Explica que cada núcleo tem suas particularidades e não temos estimativas de tempo de tramitação, pois cada caso é um caso e demanda

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



esforços minuciosos e multidisciplinares, como análises social, urbanísticas, ambientais, etc, e todos os atores envolvidos. Partimos para as questões documentais, elencando plantas georreferenciadas, documentos do imóvel e dados pessoais dos ocupantes, laudos técnicos. Quanto mais comprovações e laudos o requerente tiver, mais segurança terá para o andamento dos procedimentos e certificação da emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF. Explicou da importância da apresentação de documentos que comprovem propriedade por o que chamamos de “cadeia sucessória”. O conselheiro Sérgio explicou sobre um caso que acontece numa área do Jardim Britânia, local que envolve um terreno vazio confrontante com uma área pública, que um área particular muito antiga e descaracterizada. Sophia relata sobre áreas em que, alguns casos, são públicas e opta-se por usucapião por conta da complexidade em se tratar de um núcleo com documentos muito antigo. Continuando a pauta, a presidente explanou sobre os benefícios do programa de regularização fundiária e os desafios que a municipalidade enfrenta para dar andamento. Listou e exemplificou casos onde há conflitos fundiários, ocupações em áreas de riscos e de preservação ambiental, falta de documentação, resistência da comunidade local, questões de bloqueios jurídicos como burocracias e lentidão das análises. Rafael Rodrigo, servidor do Departamento de Regularização Fundiária, complementa que muitas vezes a falta de documentação acarreta em notas de devolução cartorária, demandando mais lentidão no andamento das análises. Muitos núcleos têm descrições precárias, dificultando a localização das áreas, como “terrenos alagados”, “bananeiras”, e demais nomenclaturas que não conseguem mensurar sua existência. Rafael e Sophia apresenta um modelo de CRF, com a descrição do Núcleo regularizado e seus ocupantes e os passos até ser registrado, gerando uma matrícula descrita com auto de demarcação urbanística com fins de Regularização Fundiária. Edierk pergunta sobre como a população é informada sobre o andamento. Sophia mostra um processo como exemplo, onde constam informações publicadas em Diário Oficial do Município, comprovantes de A.R. (Aviso de Recebimento) dos Correios, emitidas para cada imóvel em nome dos ocupantes. No case apresentado, o tempo de andamento das análises foram de 02(dois) anos aproximadamente. Rafael e Sophia mostram modelos de demarcações urbanísticas em planta de

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large circular mark and several initials.]



lotes. Até o momento foram regularizadas 3.272 unidades entre os núcleos registrados. Para encerrar, a presidente Sophia apresenta como exemplo um processo completo de Regularização Fundiária de um dos núcleos já regularizados pela municipalidade. Sem mais, encerra-se a presente ata, secretariada por Lilian Domingos de Souza, suplente da presidente, que, após lida e achada conforme, segue por todos assinada. Caraguatatuba, 11 de junho de 2025.

[Handwritten signatures in blue ink]

Carlos S. Santa

Rafael R.C. Guimaraes
Matrícula 15340



REUNIÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – CMHISC

1

I. REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO:

A) SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO TITULAR:

TITULAR: SOPHIA ESTEVES FERREIRA NETO, RG Nº 33.524.665-5

SUPLENTE: LILIAN DOMINGOS DE SOUZA, RG Nº 32.420.339-1

B) SECRETARIA MUNICIPAL DE AMBIENTE, AGRICULTURA E PESCA TITULAR:

TITULAR: ANDRÉ LUIZ SILVA, RG Nº 56.624.064-9 AUSENTE

SUPLENTE: TAYSON PAULO OLIVEIRA SILVA, RG Nº 41.684.187-9 AUSENTE

C) SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO TITULAR:

TITULAR: SANDRO SIMÕES DA SILVA, RG Nº 24.559.625-2 AUSENTE

SUPLENTE: ROBERTO CAIXETA DOMINGUES, RG Nº 58.671.345-1

D) SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS TITULAR:

TITULAR: ALEX DA SILVA GOMES, RG Nº 34.358.286-7

SUPLENTE: MATHEUS GIUBIN SANTOS, RG Nº 37.224.996-6

E) SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA TITULAR:

TITULAR: ANGELA ZAMBOTTO MONTEIRO, RG Nº 28.645.167-0 AUSENTE

SUPLENTE: GLAUCO JOSÉ RIBEIRO, RG Nº 46.358.832-0 AUSENTE

II. REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL ORGANIZADA:

A) ASSOCIAÇÕES DE BAIRRO:

1) ASSOCIAÇÕES DE BAIRRO – REGIÃO NORTE (ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO BAIRRO MORADA DO MAR – AMOMAR)

TITULAR: SONIA MARIA FANTE DA SILVA, RG Nº 8.332.383-1 AUSENTE (JUSTIFICADO NO

SUPLENTE: ERICK ALEXANDER DINIZ, RG Nº 15.795.606-6 AUSENTE GRUPO DE WHATSAPP)



2) ASSOCIAÇÕES DE BAIRRO – REGIÃO CENTRAL (ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO JARDIM BRITÂNIA – AMBRI)

TITULAR: JOSÉ CELSO DE OLIVEIRA, RG Nº 10.666.873-0

AUSENTE

SUPLENTE: SÉRGIO FERNANDO DE OLIVEIRA, RG Nº 16.544.69-1

3) ASSOCIAÇÕES DE BAIRRO – REGIÃO SUL (ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DO BAIRRO PEGORELLI – AMBAP)

TITULAR: ALEX SANDRO SANTOS, RG Nº 24.933.328-8

Alex Sandro Santos

SUPLENTE: CLARICE PARRA, RG Nº 23.848.777-5

AUSENTE

B) SINDICATOS OU ASSOCIAÇÕES DE CLASSE LIGADAS À ÁREA HABITACIONAL:

1) CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – CRECI

TITULAR: PEDRO HIROCHI TOYOTA, RG Nº 14.488.076

AUSENTE

SUPLENTE: LUAN MORENO DA SILVA GONÇALVES, RG Nº 48.596.657-8

Luan Moreno da Silva Gonçalves

C) ENTIDADES ACADÊMICAS LIGADAS À ÁREA HABITACIONAL:

1) CENTRO UNIVERSITÁRIO MÓDULO

TITULAR: EDIERK CASUSA DE MELO BARRETO, RG Nº 45.427.034-3

Edierk Casusa de Melo Barreto

SUPLENTE: DOUGLAS SANTOS SALVADOR, RG Nº 24.985.564-1

AUSENTE

CARAGUATATUBA, 11 DE JUNHO DE 2025

LOCAL: SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Regularização Fundiária Urbana Do Início ao Fim

Um caminho para cidadania, segurança
jurídica e desenvolvimento urbano



Min. B. J. J. J.

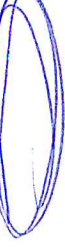
O que é Regularização Fundiária?

- Conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais
- Integra núcleos informais ao ordenamento legal
- Garante direito à moradia e acesso a serviços públicos

Handwritten signatures and initials in blue ink:
A large stylized signature, followed by "Jm", and several other initials and signatures.

Fundamento Legal

- Lei 13.465/2017: institui a REURB
- Decreto 9310/2018: que regula a Lei 13.465/2017
- Constituição Federal: arts. 5, 182 e 183
- Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001)
- Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973)
- Provimento 58/1989 CGJ – Cap. XX – Seção X

     1. 1. 1.

Tipos de Regularização

- REURB-S (Social): população de baixa renda
- REURB-E (Específica): demais situações

Diferença: critérios de renda e benefícios



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature, the initials 'M. U.', and several other signatures.

Etapas da Regularização Fundiária

1. Protocolo do Pedido da REURB
2. Classificação (REURB-S ou REURB-E)
3. Notificação dos Interessados
4. Elaboração dos Documentos Técnicos e Jurídicos
5. Análise e aprovação pela Prefeitura
6. Emissão da CRF
7. Registro em cartório
8. Entrega dos títulos

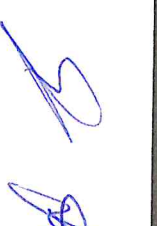
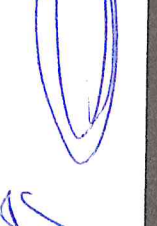
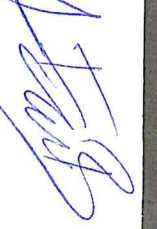


Handwritten signatures and initials in blue ink:
A series of five distinct handwritten marks, including a large stylized 'S', the word 'Uli', and several other illegible signatures.

Atores Envolvidos

- Prefeitura (responsável principal)
- Cartórios de Registro de Imóveis
- Engenheiros, arquitetos, advogados
- Ministério Público (quando necessário)
- Moradores e associações



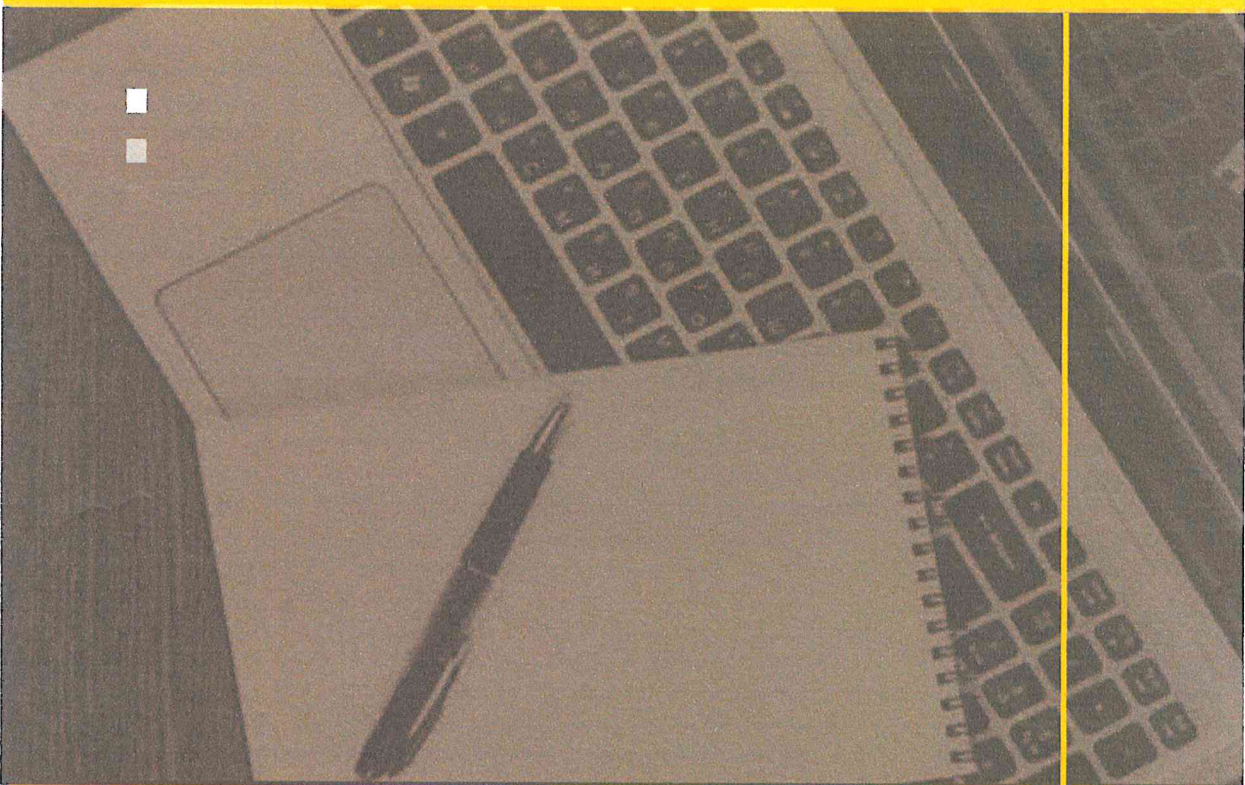
Documentos Necessários

- Planta georreferenciada do perímetro e memorial descritivo;
- Requerimento e declarações formais dos interessados;
- Documentos pessoais dos ocupantes (RG, CPF, certidões);
- Documentos do imóvel (matrícula, posse, transcrição);
- Laudos técnicos (ambiental, social).



Handwritten signatures and initials in blue ink:
A large stylized signature, followed by the word "Valei", and then several other initials and signatures.

- # Benefícios da Regularização
- Jurídicos: segurança da posse;
 - Urbanos: acesso a infraestrutura;
 - Sociais: dignidade e cidadania;
 - Econômicos: valorização e crédito.



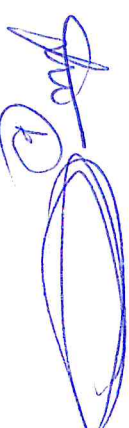
Desafios

- Conflitos fundiários
- Áreas de preservação
- Falta de documentação
- Resistência da comunidade
- Burocracia e lentidão

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, the word "Mir", and several other initials and marks.

Conclusão

- Instrumento para garantir moradia digna
- Exige planejamento e cooperação
- Legalizar não é apenas um ato técnico: é um gesto de respeito e humanidade.

Certidão de Regularização Fundiária



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Nº 011/2021

Em substituição à CRF nº 035/2020

Núcleo Jardim da Serra

A Prefeitura Municipal de Caraguatatuba, representada pelo Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria de Habitação, considerando a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e a Lei Municipal nº 2.337, de 29 de maio de 2017, certifica a Regularização Fundiária dos imóveis inseridos no Núcleo Jardim da Serra, Quadras "A, B e C" os seguintes logradouros: Avenida: Presidente Campos Salles, Travessa: José Maurício Borges, Rua: Renato da Silva Freire, Avenida: Paulino Joaquim de Lima, localizado no Bairro Jardim da Serra, Município de Caraguatatuba.

Certificamos, que o imóvel da área descrita no Processo Administrativo nº 35.115/2019, referente ao Projeto de Regularização Fundiária do Núcleo Jardim da Serra, atende às matrículas sob nº 49, 714, 45, 450 e a Transcrição nº 64 do Registro de Imóveis de Caraguatatuba.

Certificamos, que houve a aprovação ambiental do Projeto de Regularização Fundiária Urbana do "Núcleo Jardim da Serra" no processo administrativo 35.115/2019, pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Pesca enquanto órgão competente, nos termos do §1º do art. 12 da Lei Federal 13.465/2017.

Certificamos, que os lotes ficam regularizados conforme plantas e memoriais descritivos que foram previamente aprovados, pelo Departamento de Regularização Fundiária da Secretaria Municipal de Habitação, por intermédio do Processo Administrativo nº 35.115/2019, os quais integram esta certidão, juntamente com a referida Certidão de Cadastro Imobiliário, Certificação do Edital e da Qualificação dos Beneficiários.

Certificamos que existe uma Serviço de Passagem aérea objeto do Instrumento citado na Inscrição 1.015, às folhas 1-43, do Livro 4-B, de Registros Diversos, com averbação na Transcrição 64, porém esta Serviço não se situa no espaço atingido pelo perimetro da regularização.

Certificamos, que o local se encontra em Zona Urbana e possui as seguintes infraestruturas urbanas: iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação, água, saneita, rede de água, rede elétrica, rede de telefonia e rede de esgoto. Vale destacar que a área não se situa em área potencialmente suscetível a problemas geotécnicos, tais como erosão e instabilidade de encosta e nem área sujeita a inundação em períodos de chuva.

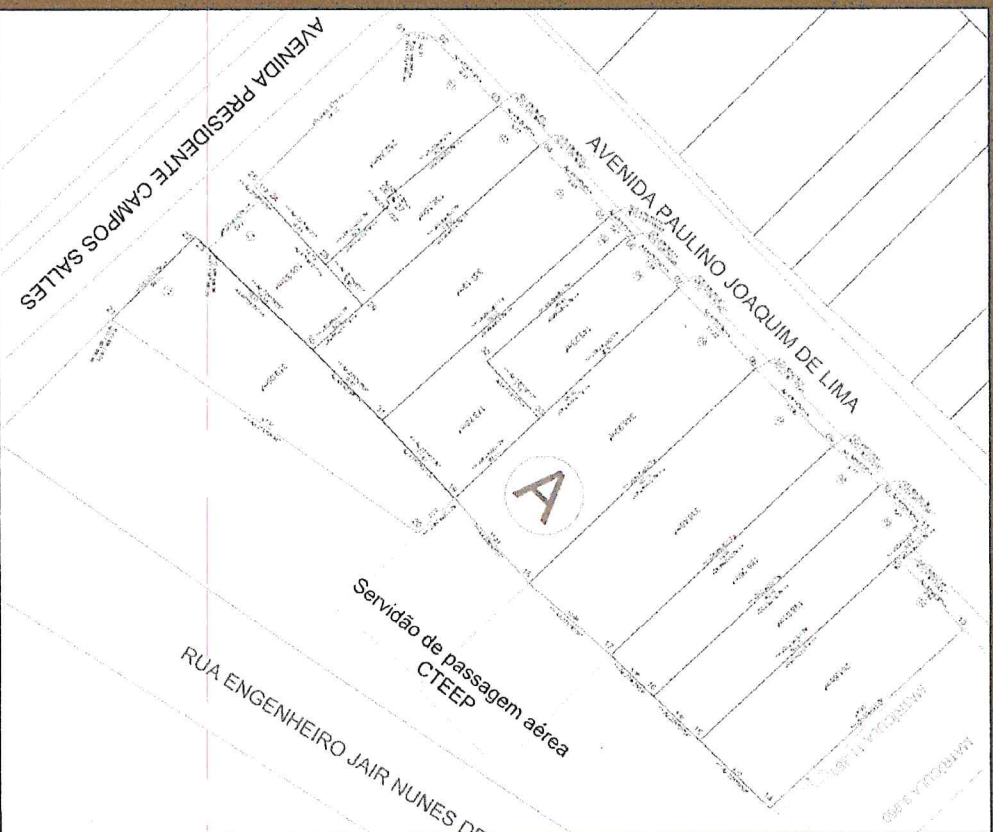
Certificamos, que a presente Regularização Fundiária de interesse misto, pois possui imóveis com características de interesse social e específico, sendo a área constituída da seguinte forma: Quadra A com lotes numerados de 01 ao 12; Quadra B com lotes numerados de 01 ao 19; Quadra C com lotes numerados de 01 ao 13, conforme apresentado no Processo Administrativo nº 35.115/2019 e com as seguintes informações:

Quadra A					
Quilômetro	Área	Terreno	Beneficiário	Interesse	Utilidade do Imóvel
1	01.462.031	212,84 m²	01.462.031 DE REGISTRO VOLT. 62002	-	TRANSF. DE 200 m²
2	01.462.031	125,12 m²	01.462.031 DE REGISTRO VOLT. 62002	-	TRANSF. DE 200 m²
3	01.462.031	125,12 m²	01.462.031 DE REGISTRO VOLT. 62002	-	TRANSF. DE 200 m²
4	01.462.031	125,12 m²	01.462.031 DE REGISTRO VOLT. 62002	-	TRANSF. DE 200 m²
5	01.462.031	125,12 m²	01.462.031 DE REGISTRO VOLT. 62002	-	TRANSF. DE 200 m²
6	01.462.031	125,12 m²	01.462.031 DE REGISTRO VOLT. 62002	-	TRANSF. DE 200 m²
7	01.462.031	125,12 m²	01.462.031 DE REGISTRO VOLT. 62002	-	TRANSF. DE 200 m²
8	01.462.031	125,12 m²	01.462.031 DE REGISTRO VOLT. 62002	-	TRANSF. DE 200 m²
9	01.462.031	125,12 m²	01.462.031 DE REGISTRO VOLT. 62002	-	TRANSF. DE 200 m²
10	01.462.031	125,12 m²	01.462.031 DE REGISTRO VOLT. 62002	-	TRANSF. DE 200 m²
11	01.462.031	125,12 m²	01.462.031 DE REGISTRO VOLT. 62002	-	TRANSF. DE 200 m²
12	01.462.031	125,12 m²	01.462.031 DE REGISTRO VOLT. 62002	-	TRANSF. DE 200 m²

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

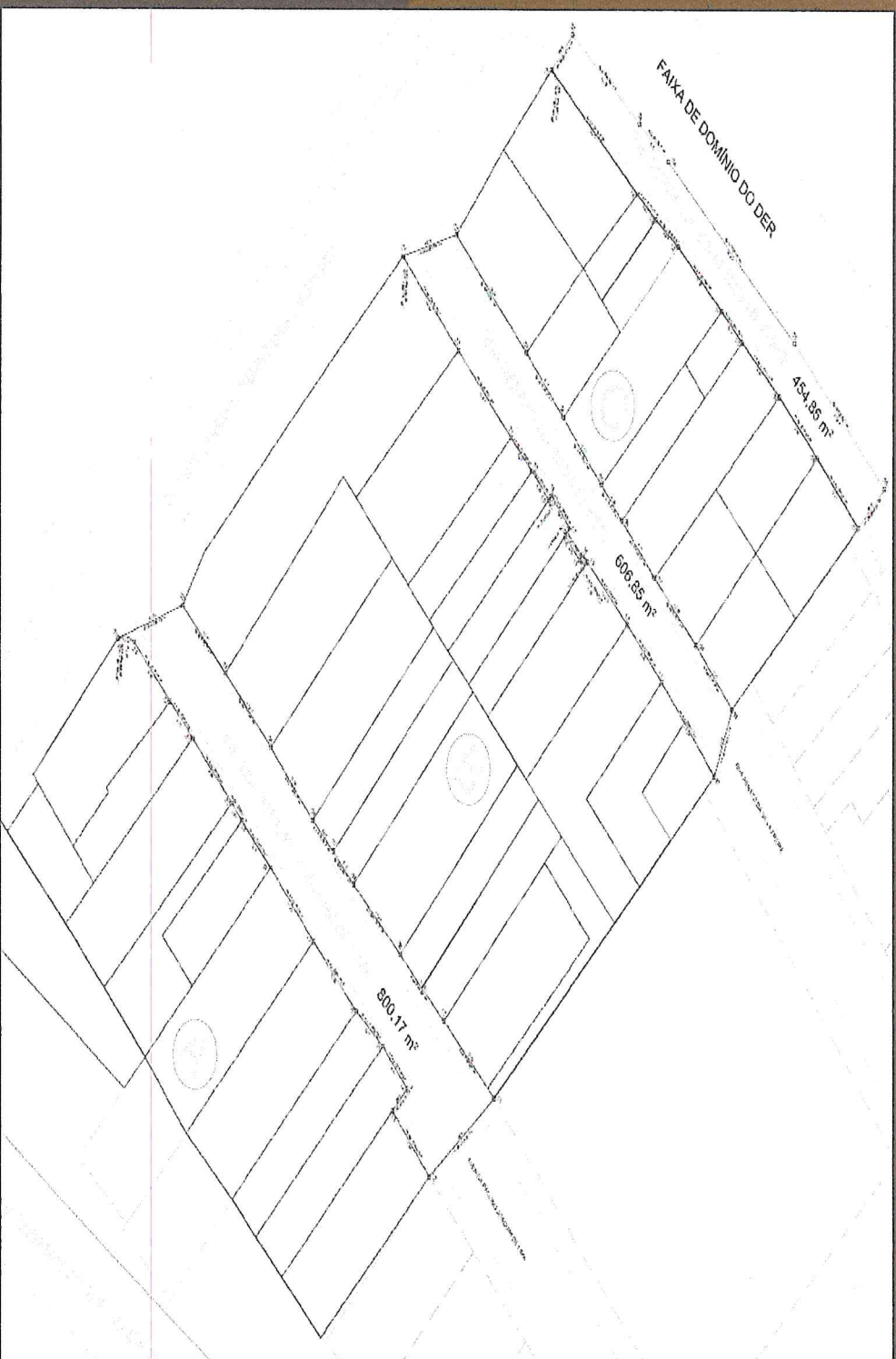
[illegible]

Planta dos lotes



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large circular mark and the word 'Ulli'.

Planta do Sistema Viário



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, a signature with 'Vini' below it, and several other signatures and initials at the bottom.

Planta da Área Total

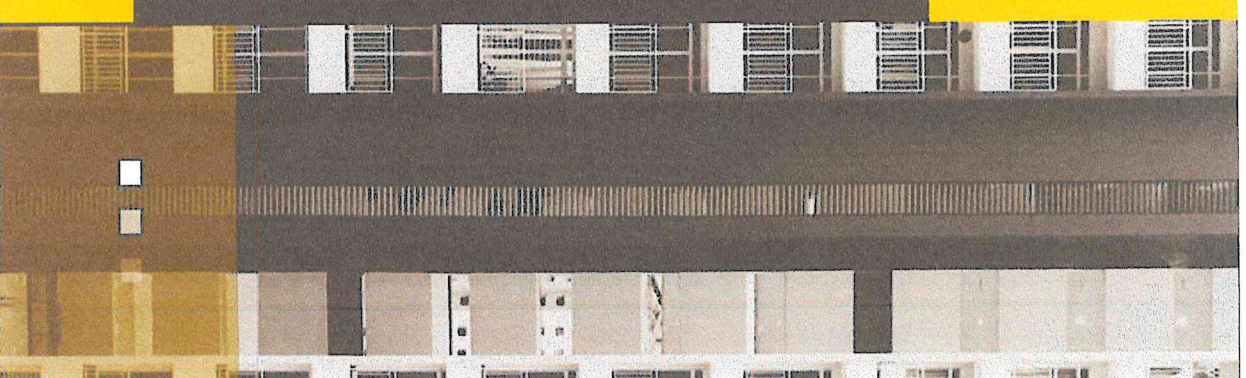


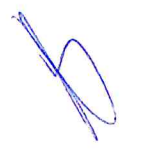
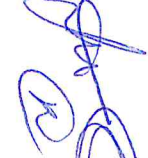
Ulli
P
b
A
Fury

Núcleos Regularizados

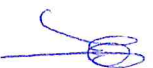
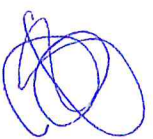
• Belmiro Cabral	• Sítio Severino I	• Emanuel
• Habitar Brasil – Pegorelli	• Sítio Severino II	• Máximo
• Sertão dos Tourinhos	• Vila São Lourenço I	• Joamar – Quadra A
• Habitar Brasil – Casa Branca	• José Poloni	• Stella Maris
• Coopervap I	• Jardim Itamar – Quadra 19	• Fragoso
• Coopervap II	• Tabatinga – Quadra E	• Vector
• Jorgin Mar	• Dona Jô	• ENPAVI
• Balneário Maria Helena I	• Jardim Atlântico I	• Ponte Seca II
• Balneário Maria Helena II	• Diogo Batista	
• Ponte Seca	• Jardim Brasil – Quadra 14	
• Recanto Vanja	• Capricórnio III – Quadra 3	
• Pantanal	• Reinaldo Honório	
• Vila Indaia – Quadra 75	• Vila Dalva – Quadra P	
• Pedro Nolasco		
• Jardim da Serra		

Total: 3.272 unidades regularizadas



Agradecemos a atenção e o
interesse por um tema que muda
vidas e constrói cidadania.



Alu:

