

# Regularização Fundiária: Núcleo Vila Sahy



**IDENTIDADE  
& JUSTIÇA**  
Potências da Comunidade

Realização:



Patrocinador:

**MPSP**  
MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

# 1. Identidade e Justiça na Vila Sahy

A tragédia de fevereiro de 2023 marcou para sempre a história da Vila Sahy. As chuvas intensas resultaram em inúmeras mortes e centenas de famílias desabrigadas. Esse episódio não pode ser visto apenas como uma fatalidade natural, mas como uma catástrofe climática e social, fruto da ausência de planejamento urbano e de políticas públicas capazes de proteger a população.

**A Vila Sahy é um bairro vivo**, com décadas de história, trabalhadores, famílias, cultura e identidade. A comunidade tem direito à cidade devidamente planejada e formalmente regular, com acesso ao saneamento básico, infraestrutura urbana mínima - ruas, calçadas, iluminação, serviços de telefonia e internet, escolas, creches, serviços de saúde, equipamentos de lazer – além de sistemas de proteção e defesa civil contra os riscos existentes para que possa habitar com dignidade. **Isso é cidadania.**

A Regularização Fundiária (REURB) representa um passo essencial nessa luta: realizar o planejamento urbanístico completo do bairro — ruas, drenagem, esgoto, distribuição de água, calçadas, iluminação pública, áreas de lazer, escolas, saúde e segurança para todos. É a comunidade que pode decidir junto com Poder Público as medidas que deverão ser tomadas para as soluções urbanas no bairro.

ISSO SIGNIFICA TER VOZ ATIVA NO PLANEJAMENTO: DAR SUGESTÕES, FAZER APONTAMENTOS E CRÍTICAS FUNDAMENTADAS SOBRE AS OBRAS QUE SERÃO REALIZADAS, PENSAR EM SOLUÇÕES PRÁTICAS E REAIS PARA QUEM PRECISA DEIXAR AS ÁREAS DE RISCO E SEGURANÇA PARA QUEM PERMANECE.

A Vila Sahy é um exemplo de luta pelo reconhecimento da cidadania material e da dignidade humana perante o Poder Judiciário para garantir a implementação de Políticas Públicas de urbanização planejada e habitações seguras. **Cidadania, nesse contexto, significa:**

- Reconhecimento oficial da comunidade e de sua história pelos órgãos de Estado.
  - Direito à infraestrutura adequada e à moradia digna (saneamento, ruas, escolas, saúde, lazer, escola, hospital, endereço oficial, comunicação – correio e internet).
  - Segurança nas habitações e permanência no território, com direitos de proprietário regularmente reconhecidos (imóveis matriculados e registrados em cartório).
  - Qualidade de vida e proteção diante de novos desastres.
- Direito à cidadania plena. Ser cidadão não é apenas ter o básico para sobreviver, vai muito além. É poder pensar e planejar o bairro que se quer viver, de acordo com as leis, regras e os sonhos da comunidade. É direito de participar ativamente dos processos coletivos de construção e organização da vida em comunidade. É a capacidade de viver e ter qualidade de vida.

A REURB É O PROCESSO PARA GARANTIR QUE A VILA SAHY SEJA UM BAIRRO PLANEJADO E SEGURO, PERMITINDO AOS SEUS MORADORES VIVER COM O MÍNIMO DE RESPEITO, DIGNIDADE NUMA COMUNIDADE LIVRE, JUSTA E SOLIDÁRIA.



## 2. Os Processos Judiciais e as Conquistas

Foi em razão da mobilização comunitária e da atuação do Ministério Público que hoje se tem reconhecimento desses direitos nas decisões judiciais históricas a favor da Vila Sahy.

**O Poder Judiciário condenou o município de São Sebastião e o Estado de São Paulo a:**

### Processo 1

- **Reurb-S da Vila Sahy - município de São Sebastião - Processos nº 1000849-08.2021.8.26.0587 (Ação principal) e nº 0000425-12.2023.8.26.0587 (Cumprimento de Sentença), conforme diz a sentença:**

1. atualização, no prazo máximo de 180 dias a contar desta decisão, do Levantamento Planialtimétrico Cadastral (LEPAC);
2. abertura, nos 180 dias seguintes, de período para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes
3. **apresentação, nos 180 dias seguintes, de projeto de regularização fundiária**, contendo, no mínimo, os requisitos do art. 35\* da Lei Federal nº 13.465/2017, e **projeto urbanístico de regularização fundiária**, contendo, no mínimo, os requisitos do art. 36\* da mesma lei;

*\*Artigos disponíveis no final dessa cartilha*

4. saneamento do processo administrativo e emissão de decisão, em 90 dias, através da autoridade competente, mediante ato formal público, quanto à viabilidade da regularização fundiária e a aprovação dos projetos de regularização apresentados, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 13.465/2017;
5. elaboração, em 90 dias, de cronograma e emissão de termo de compromisso para realização das obras necessárias à regularização fundiária, passando na sequência à sua execução, conforme projetos aprovados, dentro do cronograma físico de serviços;
6. expedição, em 120 dias, de Certidão de Regularização Fundiária (CRF), nos termos do art. 41 da Lei nº 13.465/2017, bem como registro ao Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião, com a posterior titulação dos ocupantes.

*Data da sentença: 25 de fevereiro de 2022*

### Processo 2

- **Gestão das áreas de risco - cumprir as medidas de gestão risco do plano de contingência da Vila Sahy e do Plano Municipal de Redução de Risco, existentes desde 2018, a fim de proteger a população em futuros eventos climáticos, especialmente as chuvas (processo nº 1002165-85.2023.8.26.0587 e cumprimento n. 0000241-85.2025.8.26.058)**
1. promover, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias e com apoio, se necessário do Estado de São Paulo, à adoção de todas as **medidas apontadas pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas (2018) no Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) nas áreas indicadas com possibilidade de movimento de massa ou escorregamento, no bairro Barra do Sahy**, nesta cidade e comarca;
  2. promover, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias e com apoio, se necessário do Estado de São Paulo, à **atualização do mapeamento de riscos, executando todas as medidas estruturantes e não estruturantes** que se façam adequadas à nova classificação eventualmente alcançada;
  3. apresentar de cronograma de ações de fiscalização e controle da ocupação das áreas de risco;
  4. **criar os Núcleos Comunitários de Proteção e Defesa Civil NUPDEC na região;**
  5. **elaborar das cartas periódicas anuais de suscetibilidade** a movimentos gravitacionais de massa e inundações e geotécnica de aptidão à urbanização de todo o bairro de Barra do Sahy, São Sebastião/SP;
  6. adotar, nos setores individualizados na inicial, as medidas necessárias ao monitoramento das condições meteorológicas e avaliação periódica do avanço da ocupação da planície de inundação do curso d'água, evitando que novas moradias sejam construídas muito próximas da linha de drenagem;
  7. **promover a limpeza periódica das valas e canais de drenagem**, sob pena de multa a ser fixado em sede de cumprimento de sentença.
  8. **identificar e mapear as áreas de risco e realizar estudos de identificação de ameaças**, suscetibilidades e vulnerabilidades, em articulação com o correu Município de São Sebastião, no bairro Barra do Sahy;
  9. realizar o monitoramento meteorológico, hidrológico e geológico das áreas de risco, em articulação com o Município réu;
  10. apoiar, sempre que necessário, o Município de São Sebastião no levantamento das áreas de risco, sobretudo na elaboração, atualização e cumprimento do Plano de Contingência de Proteção e Defesa Civil PLANCON e Plano Municipal de Redução de Riscos PMRR

*Data da Sentença: São Sebastião, 10 de maio de 2024.*

*Data do despacho do cumprimento: São Sebastião, 24 de fevereiro de 2025.*

*Data da intimação do Estado e do Município: São Sebastião, 18 de março de 2025.*

**Término do prazo: 18 de setembro 2025.**

## Processo 3

- **Decisão judicial de reconhecimento do direito à indenização em caso de realocação de famílias e garantia de realocação digna para famílias que moram em áreas comprovadamente de risco (processo n. Processo nº 1004557-95.2023.8.26.0587 (Ação de Remoção e Demolição de casas em área de risco) – atualmente arquivado.**

1. Esse processo foi iniciado pelo estado de São Paulo com base no estudo técnico do CDHU e trouxe grande medo por exigir que cerca de 800 famílias fossem despejadas, mas a Justiça reconheceu que ninguém pode ser removido sem solução digna ou indenização. O processo foi arquivado, mas a decisão é muito favorável e pode ser usada para evitar despejos ilegais.



**Essas decisões representam direitos dos cidadãos da Vila Sahy já conquistados e que estão sendo cobrados nas ações judiciais para que se tornem realidade (saíam do papel!)**

## 2 processos principais em andamento:

1. **Projeto Urbanístico (REURB-S)** – novo mapa da Vila Sahy, com ruas, drenagem, saneamento, escolas, saúde, lazer e internet, regularizando as casas e que será registrado em cartório (Processos nº 1000849-08.2021.8.26.0587 (Ação principal) e nº 0000425-12.2023.8.26.0587 (Cumprimento de Sentença))
2. **Plano de Risco/Contingência** – determina a atualização dos estudos técnicos (geotécnico e geológico) que fundamentam o Plano de Contingência da Vila Sahy e o Plano Municipal de Redução de Risco. Determina, também, que o Estado e o município adotem, imediatamente, as medidas e obras urgentes para salvaguardar minimamente a população dos riscos atuais (criação e funcionamento de NUPDEC – Núcleo de Defesa Civil, limpeza de valas e sistemas de drenagem), além de definir as obras civis de contenção de encostas e barreiras, bem como a necessidade de realocação de famílias e a demolição de imóveis, com impossibilidade de novas ocupações (Processo nº 1002165-85.2023.8.26.0587)



**Importante:** Nos processos citados anteriormente, o juiz determinou prazo para que a Prefeitura apresentasse o plano urbanístico (04.08.2025). Esse prazo novamente não foi cumprido. **A partir desse momento, a mobilização comunitária torna-se essencial para exigir o cumprimento.**

**Para entender melhor (FGV):**  
[www.acessoajusticadesastres.com](http://www.acessoajusticadesastres.com)

## 3. O Papel do Ministério Público

O Ministério Público (MP) é a instituição que defende os direitos da coletividade. Sua função é fiscalizar o cumprimento da lei, atuar contra omissões do poder público e garantir que os interesses dos cidadãos sejam respeitados.

**O GAEMA (Grupo de Atuação Especial de Defesa do Meio Ambiente)** é um órgão do Ministério Público de São Paulo que atua em casos coletivos ligados ao meio ambiente, habitação, urbanismo para gestão dos riscos de desastres naturais e proteção das comunidades.

No Litoral Norte, o GAEMA propôs as ações judiciais e executa as decisões da Vila Sahy para garantir que a urbanização e a gestão do risco determinados pelo Poder Judiciário sejam cumpridas, frente ao descaso do Município e do Estado de São Paulo.

**Importante:** O MP não substitui a comunidade. O promotor faz a parte que lhe compete. A mobilização popular para participação nesse processo é fundamental para que a sentença seja cumprida com rapidez.

**MPSP**  
MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

**O MP está ao lado da população nesse processo, mas precisa de uma comunidade ativa, participando das audiências públicas, acompanhando os processos e cobrando que os projetos sejam feitos com transparência.**

## 4. O que são o processo de reurbanização de uma comunidade - REURB e o Plano de Contingência e Prevenção de Riscos?

A decisão judicial já obrigou a Prefeitura a aplicar estes dois instrumentos urbanísticos complementares na Vila Sahy. Mas o que são eles?

### REURB-S (Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social):

É um processo pelo qual o Estado regulariza áreas urbanas conferindo título de propriedade às populações. Além disso, para tornar esses espaços regulares, o poder público deve realizar medidas de reforma urbana, como construção de calçadas, asfaltamento de ruas, construção de infraestrutura de saneamento básico e medidas de proteção ambiental. O procedimento está descrito na Lei Federal nº 13.465/2017. Portanto, a ação envolve a concessão de títulos de propriedade e a exigência de instalação de infraestrutura urbana (inclusive a gestão de áreas de risco).

### No caso da Vila Sahy:

- A condenação judicial reconhece a Vila Sahy como uma ocupação desordenada de interesse social que deve passar pelo processo de REURB-S para, minimamente, adequar-se aos padrões de urbanização digna e segura.
- **Vai muito além do título de propriedade (papel do cartório). Inclui um projeto urbanístico completo:** ruas, drenagem, saneamento, gestão das áreas de risco, espaços de lazer, escolas, postos de saúde, serviços outros (internet, correio, etc).
- Resolve a questão das moradias em locais inseguros, seja por realocação (com indenização) ou por obras necessárias para que a casa permaneça.

### Plano de Contingência e Prevenção de Riscos:

Segundo a Lei nº 12.608/2012, da Política Nacional de Proteção e Defesa Civil, plano de contingência é o conjunto de procedimentos e de ações previsto para prevenir acidente ou desastre específico ou para atender emergência dele decorrente, incluída a definição dos recursos humanos e materiais para prevenção, preparação, resposta e recuperação, elaborado com base em hipóteses de acidente ou desastre, com o objetivo de reduzir o risco de sua ocorrência ou de minimizar seus efeitos (Art. 1º, parágrafo único, VII).

### No caso da Vila Sahy:

- Deverá ser elaborado atualizado pela Defesa Civil.
- Identifica áreas de risco, define rotas de fuga, cria pontos seguros e núcleos comunitários para atuar em caso de emergência.
- É essencial para proteger vidas diante de novas chuvas intensas.



**Importante:** a Justiça determinou que esses planos sejam feitos em conjunto, porque urbanização e segurança não podem ser separadas.

## 5. Situação Atual do Processo e Urgência

Atualmente, os processos estão na fase de execução. Isso significa que o juiz já decidiu a favor da comunidade. O que falta é a Prefeitura e o Governo Estadual cumprir as sentenças judiciais.

**04.08.2025** era o dia do prazo para entrega do projeto de regularização fundiária e o projeto urbanístico. Esse prazo não foi respeitado, e a comunidade ainda aguarda a apresentação.

**18.09.2026** vence o prazo para atualização dos planos de contingência e de redução de risco.

**A omissão do poder público coloca novamente a população em risco. É urgente que a comunidade se mobilize para cobrar:**

- Apresentação imediata do plano de Regularização Fundiária e Plano Urbanístico e a atualização do Plano de Contingência adotando as medidas necessárias em favor da população.
- Audiências públicas para debater os projetos.
- Soluções eficazes para as áreas habitáveis e não habitáveis (alto risco).

## 6. Mobilização Comunitária

A participação popular nesse processo é fundamental e de importância estratégica, pois amplia ainda mais os resultados da reurbanização em favor da população. O acompanhamento da elaboração e execução dos projetos urbanístico e de regularização fundiária pode atender melhor as reais necessidades do bairro, em benefício de inúmeras famílias.



**ATUALMENTE, A CONDUÇÃO DOS PROCESSOS OCORRE NO PODER JUDICIÁRIO. É FUNDAMENTAL QUE A COMUNIDADE ACOMPANHE DE FORMA ORGANIZADA O ANDAMENTO DOS PROCESSOS, DEMONSTRANDO AO JUIZ SEU INTERESSE E PARTICIPAÇÃO ATIVA EM CADA ETAPA.**

### **Objetivos centrais:**

- Planejar o bairro: aprovar um novo projeto urbanístico da Vila Sahy, que irá ao cartório e consolidará o direito à cidadania.
- Planejar o risco: gerir as medidas de salvaguarda da população, em caso de evento climático extremo e definir quem vai permanecer e quem será realocado.

### **O que fazer:**

- Criar uma Comissão Comunitária de Acompanhamento da REURB-S.
- Reivindicar consultas e audiências públicas.
- Ir até o fórum, dialogar com o juiz, demonstrar o interesse da comunidade pelo resultado do processo.
- Exigir que qualquer projeto seja discutido entre MP, Prefeitura e Comunidade.

## 7. Somos todos Vila!

A Vila Sahy não é um bairro qualquer. É uma comunidade que já existia muito antes da tragédia. Sua história e identidade dão legitimidade ao reconhecimento da cidadania e de seus direitos.

A regularização não é apenas técnica: é o reconhecimento de que a população tem direito de viver com dignidade em um bairro planejado e protegido.

**O objetivo é realizar a justiça socioambiental por meio de um projeto de reurbanização segura feito com transparência e participação comunitária.**

**Para isso, a união da comunidade é essencial!**

A melhor qualidade de vida só será possível se todos caminharem juntos.

## 8. Referências e Anexos

- Consulta de processos:  
[www.tjsp.jus.br/Processos](http://www.tjsp.jus.br/Processos)
- Portal Acesso à Justiça e Desastres (FGV):  
[www.acessoajusticadesastres.com/](http://www.acessoajusticadesastres.com/)



# Linha Do Tempo – Vila Sahy:

## Da Omissão À Luta Por Justiça Climática

### Da promessa à tragédia

 **2009** – Assinados 45 acordos preliminares entre Ministério Público (MP), Prefeitura e instituições para regularizar 45 núcleos urbanos informais no município de São Sebastião.

 **2010/2011** – Câmara Municipal aprova as ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) de São Sebastião.

 **2013–2014** – Reuniões entre Prefeitura e instituições no MP. A Prefeitura deveria apresentar novo plano para regularização dos núcleos congelados. Não apresentou.

 **2009–2015** – A Prefeitura praticamente não avança na regularização dos núcleos, tendo poucas mudanças nesse sentido.

 **2015** – MP exige a criação do Plano de Contingência e atualização dos mapas de risco do município.

 **2017** – Nova gestão e criação da Secretaria de Regularização Fundiária, mas ainda sem efetividade prática.

 **2017** – Lei Nacional da REURB entra em vigor. O MP faz 99 requerimentos de REURB no município. Apenas 5% deles foram aceitos.

 **2018** – Plano Municipal de Redução de Risco e Planos de Contingência são instituídos no Município.

 **2019–2021** – MP entra com ações na justiça - núcleo a núcleo -, objetivando obrigar a Prefeitura a regularizar todas as áreas através da REURB.

 **2021** – Primeiras sentenças favoráveis condenando a Prefeitura a proceder com as REURBs.

 **2022** – Em razão da inatividade da Prefeitura, o MP dá início às ações de cumprimento de sentença para obrigar a Prefeitura a dar andamento nas reurbs com a elaboração dos documentos técnicos e dos projetos de urbanísticos.



**2023 – Fevereiro** – Catástrofe ambiental e social que atinge todo o município, no dia 19 de fevereiro de 2023, final de semana, feriado de Carnaval. O Plano de Contingência dos Riscos, existente desde 2018 e que previa diversas medidas de socorro à população, sequer foi acionado, mesmo com alerta de 600mm de chuva e altas taxas de ocupação nas hospedagens de turismo do município, agravando ainda mais os efeitos da catástrofe sobre a população residente e veranista.

**Omissão decisiva: embora contasse com diversos instrumentos de prevenção a sua disposição para minimizar os efeitos das chuvas, o município não os utilizou adequadamente para socorrer a população antes ou depois das chuvas.**

### Justiça, dinheiro e mobilização



**Julho/2023** – Após a tragédia, MP ingressa com 20 ações na justiça para a execução dos Planos de Contingência (cada área de risco, uma ação).



**Agosto/2023** – Concedidas pela justiça 20 liminares contra o Município e o Estado para adotar medidas emergenciais de risco. Não cumpridas.



**21/08/2023** – A prefeitura recebeu em agosto de 2023 R\$1.068 bilhão de royalties do petróleo, decorrente disputa judicial com o município de Ilhabela. Levantamento inicial de R\$158 milhões prometidos para reconstrução da cidade em razão da catástrofe. Nada chegou à Vila Sahy nem aos outros núcleos.



**Dez/2023** – Estado de São Paulo ingressa na justiça e pede a remoção de 893 famílias de suas moradias com base em estudo da CDHU, que foi custeado pela ONG Gerando Falcões com valores arredados em favor dos atingidos pela tragédia. Juiz estabeleceu decisão histórica no processo: só poderia haver remoção a partir do reconhecimento de direitos sobre a terra, com indenização justa e realocação com dignidade. Após essa emblemática decisão, o Estado desistiu da ação e o processo foi arquivado.



**2024** – TJSP confirma condenações definitivas: 63 ações obrigam o município e o Estado a gerirem áreas de risco do município de São Sebastião e regularizar a ocupação das áreas congeladas.



**2025** – Mais de 63 cumprimentos de sentença em andamento.



**04/08/2025** – 4º prazo vencido: A prefeitura novamente não apresentou o projeto de REURB da Vila Sahy.

**+ 10 anos**  
anos de conflito  
jurídico

**+2 anos**  
desde a  
tragédia

**+R\$ 1 bilhão**  
recebidos pelo  
Município

## NENHUM projeto entregue

### Resumindo, o que está em jogo?

- A regularização fundiária deve ser executada para garantir, com urgência, o planejamento urbanístico e seguro do bairro.
- Obras de segurança, drenagem e resolver a questão das famílias que ainda vivem em situação de risco são prioridade.
- Nenhuma desocupação deve ser feita sem que haja laudo técnico comprovando o risco e indenização justa, devidamente demonstrado no processo
- Quem tiver que ser removido deverá ser realocado para um local seguro e com dignidade.
- A comunidade tem o direito participar da elaboração do projeto urbanístico e do projeto de regularização fundiária que devem apresentados pela Prefeitura na Justiça, exigindo os devidos estudos técnicos, e tendo voz ativa na elaboração da REURB e no Plano de Contingência e Prevenção de Riscos.
- A Prefeitura deve entregar estes estudos e os projetos completos para que a REURB e a gestão dos risco na Vila Sahy se tornem realidade.
- O momento atual revela oportunidade única para se pensar o planejamento de todo o bairro, incluindo obras de infraestrutura, pontos de lazer, transporte, saneamento básico, escolas, entre outras melhorias para garantir o direito à uma vida digna para os moradores.

### Diante disso, o que a comunidade pode fazer?

#### Informar e se organizar coletivamente

- Entender os processos, conversar com os vizinhos, mobilizar reuniões e encontros comunitários.
- Montar um Grupo de Trabalho para acompanhar a REURB + Plano de Contingência de Risco.

#### No Poder Público

- Participar ativamente do processo, exigindo posicionamento da Prefeitura e demais órgãos.
- Exigir estudos técnicos no processo adequados ao caso.
- Exigir participação da população antes da aprovação do projeto de reurbanização que a comunidade quer ver implementado.

#### Acompanhar os processos na Justiça

- Acompanhar as etapas do processo é certificar-se de que o município e o Estado estão cumprindo a sentenças que foram condenados (ver através do site [www.tjsp.jus.br/Processos](http://www.tjsp.jus.br/Processos)).

#### Evitar novas construções na área congelada.

- Construir em área de risco pode atrapalhar a regularização de todo o bairro.

#### Denunciar ameaças e remoções forçadas

- Se isso acontecer, é importante buscar apoio da Defensoria Pública e do Ministério Público.

## Contatos importantes



#### Ministério Público – GAEMA (Meio Ambiente)

Contato pelo site [www.mpsp.mp.br](http://www.mpsp.mp.br)  
Núcleo regional Litoral Norte (12) 3892-1616



#### Defensoria Pública do Estado de São Paulo

Telefone geral: 0800 773 4340  
Atendimento virtual pelo portal [www.defensoria.sp.def.br](http://www.defensoria.sp.def.br)  
Atendimento: Seg. a Sex. das 08h às 18h  
Urgência aos fins de semana das 07h às 12h



#### Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB)

Endereço: Rua Sebastião Silvestre Neves, 214 – Centro  
Telefone: (12) 3891-2000  
Cadastro habitacional: (12) 3892-6568 (Rua Cidade de Santos, 22 – Vila Amélia)



#### AMOVILA – Associação de Moradores da Vila Sahy

Endereço: Rua Manoel Neto, nº 12 – Barra do Sahy – CEP 11622-163  
Telefone: (12) 99762-8562



#### Câmara Municipal de São Sebastião

Telefone: (12) 3891-0000 (das 8h às 17h)  
Email: [contato@camarasaosebastiao.com.br](mailto:contato@camarasaosebastiao.com.br)  
Endereço Legislativo: Praça Prof. Antônio Argino, 84 – Centro  
Endereço Administrativo: Rua Capitão Luiz Soares, 37 – Centro  
Sessões ordinárias: Terças-feiras, às 18h  
Site: [saosebastiao.sp.leg.br](http://saosebastiao.sp.leg.br)

**Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:**

**I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;**

II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV - projeto urbanístico;

V - memoriais descritivos;

VI - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VII - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VIII - estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

IX - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

X - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

**Art. 36. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:**

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;

VIII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

IX - de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

§ 1º Para fins desta Lei, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário; e

V - outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

§ 2º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 3º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 4º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso.

§ 5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.

§ 6º Na hipótese de utilização, pelo poder público, de peças técnicas e projetos de regularização fundiária elaborados por empresas privadas e particulares em geral, será necessária, para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), a anuência dos autores ou de quem detenha os direitos autorais. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

§ 7º As unidades desocupadas e não comercializadas do titular originário do domínio da área alcançadas pela Reurb, na forma do inciso I do caput deste artigo, poderão ser caucionadas ou averbadas em alienação fiduciária e colocadas em garantia para as obras de infraestrutura essenciais, consignando-se o poder público como beneficiário da garantia estabelecida.