



**SÃO BERNARDO  
DO CAMPO**  
PREFEITURA DE ENTREGAS E RESULTADOS



# AUDIÊNCIA PÚBLICA HABITAÇÃO



## OBJETIVO

### ESTUDO DE VIABILIDADE

- TÉCNICA
- ECONÔMICA
- FINANCEIRA

### MODALIDADES

- LICITAÇÃO/ CHAMAMENTO PÚBLICO/ PARCERIAS
  - ALIENAÇÃO
  - PERMUTA
  - PPP
  - PARCERIAS
  - OUTROS





**SÃO BERNARDO  
DO CAMPO**  
PREFEITURA DE ENTREGAS E RESULTADOS



# SECRETARIA DE HABITAÇÃO

- TERRITÓRIO E POPULAÇÃO






**TERRITÓRIO E POPULAÇÃO**


## MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

**PAINEL ESTATÍSTICO 2021 - ANO BASE 2020**  
**CAPÍTULO II - DEMOGRAFIA**

**Tabela 1 – População residente nos censos demográficos 2000 e 2010 e estimativa 2020, municípios da Região do Grande ABC, Região Metropolitana de São Paulo, Estado de São Paulo e Brasil**

Município / Região	2000	2010	2020 <sup>(1)</sup>
<b>São Bernardo do Campo</b>	<b>703.177</b>	<b>765.463</b>	<b>844.483</b>
Diadema	357.064	386.089	426.757
Mauá	363.392	417.064	477.552
Ribeirão Pires	104.508	113.068	124.159
Rio Grande da Serra	37.091	43.974	51.436
Santo André	649.331	676.407	721.368
São Caetano do Sul	140.159	149.263	161.957
Total da Região do Grande ABC	2.354.722	2.551.328	2.807.712
Região Metropolitana de São Paulo	17.878.703	19.683.975	21.262.621
Estado de São Paulo	37.032.403	41.262.199	46.289.333
Brasil	169.799.170	190.755.799	211.755.692

(1) Estimativas IBGE

Fonte: IBGE – Censos Demográficos e Estimativas.




**TERRITÓRIO E POPULAÇÃO**

**MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**
  
**PAINEL ESTATÍSTICO 2021 - ANO BASE 2020**
  
**CAPÍTULO IX - HABITAÇÃO**
**Tabela 10 – Déficit habitacional acumulado prioritário, São Bernardo do Campo, 2020**

Déficit Habitacional <sup>(1)</sup>	Unidades
<b>Déficit Quantitativo</b> <sup>(2)</sup> (Construção de novas unidades habitacionais)	
Assentamentos precários (Reassentamento, Alojamentos, Coabitação e Renda Abrigo) <sup>(3)</sup>	19.587
Unidades habitacionais em áreas regulares – 100% – renda de 0 a 3 SM	11.640
<b>Subtotal</b>	<b>31.227</b>
<b>Déficit Qualitativo</b> <sup>(4)</sup> (Regularização e Urbanização)	
Assentamentos precários (Unidades Habitacionais Consolidáveis – Levantamento SEHAB) <sup>(5)</sup>	47.394
<b>Total</b> <sup>(3)</sup>	<b>78.621</b>

(1) Não há atualização no déficit habitacional do município. Considerou-se o dimensionamento realizado no ano de 2010.

(2) Mapeamento e Levantamento SEHAB e Fundação João Pinheiro.

(3) Foram subtraídos 348 uhs entregues em 2020 e 646 famílias removidas do PRA. Acrescido 94 famílias incluídas em 2020 no PRA.

(4) A partir de dados do CEDEPLAR/UFMG/MINCIDADES, 2007.

(5) Foram subtraídos 9.009 lotes regularizados em 2020.

Fonte: Secretaria de Habitação/MS BC.



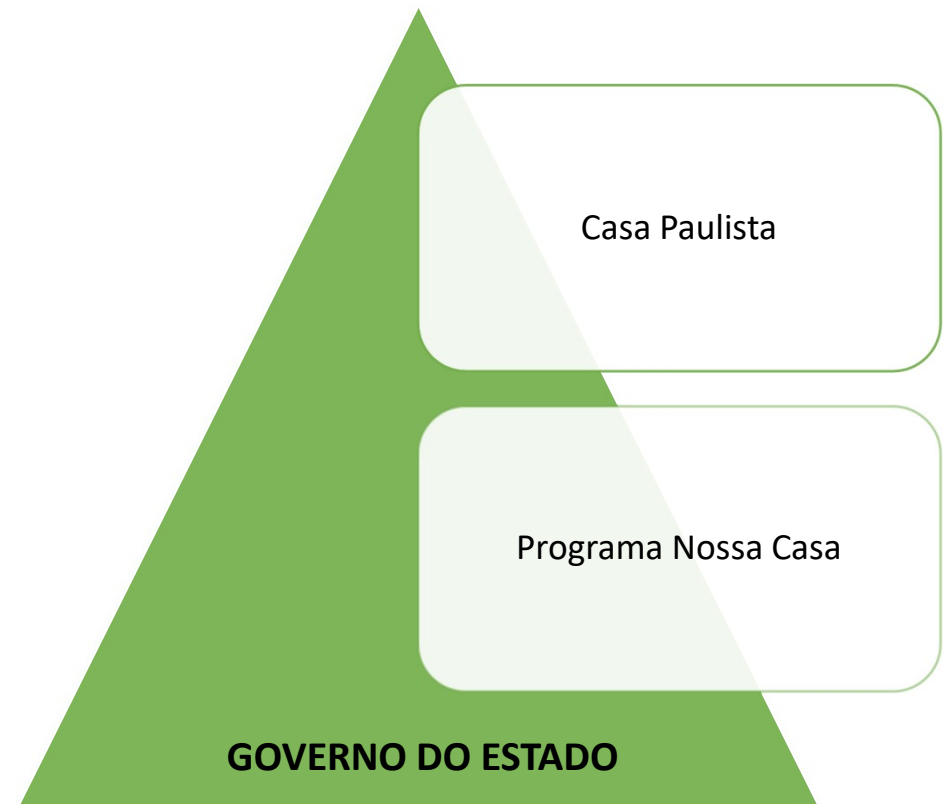
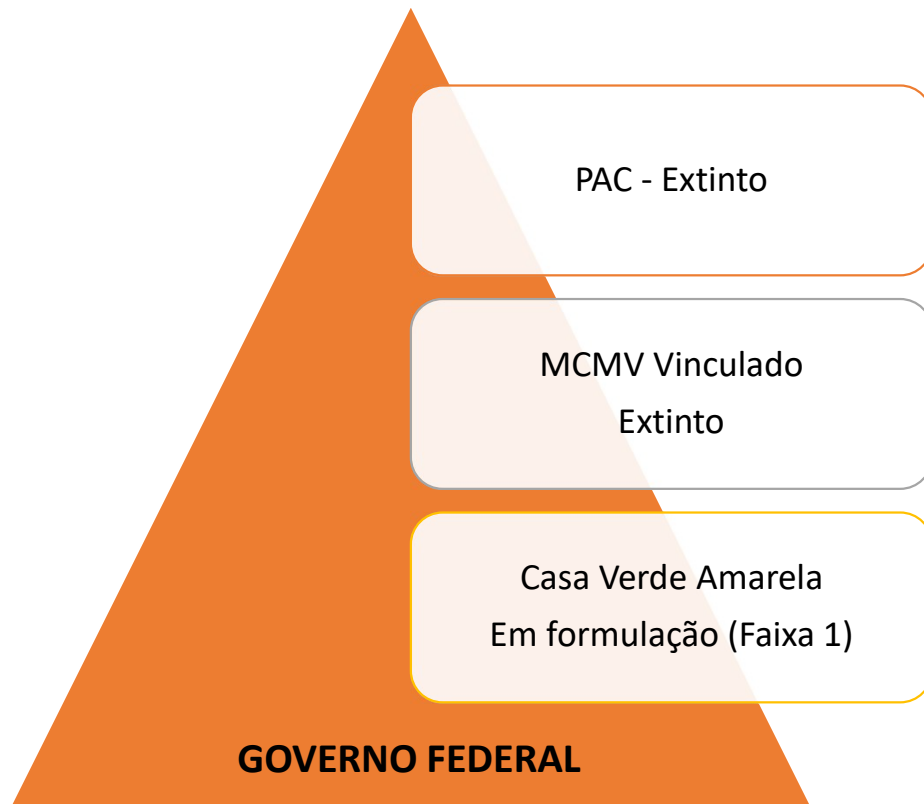


# SECRETARIA DE HABITAÇÃO

- SITUAÇÃO ATUAL

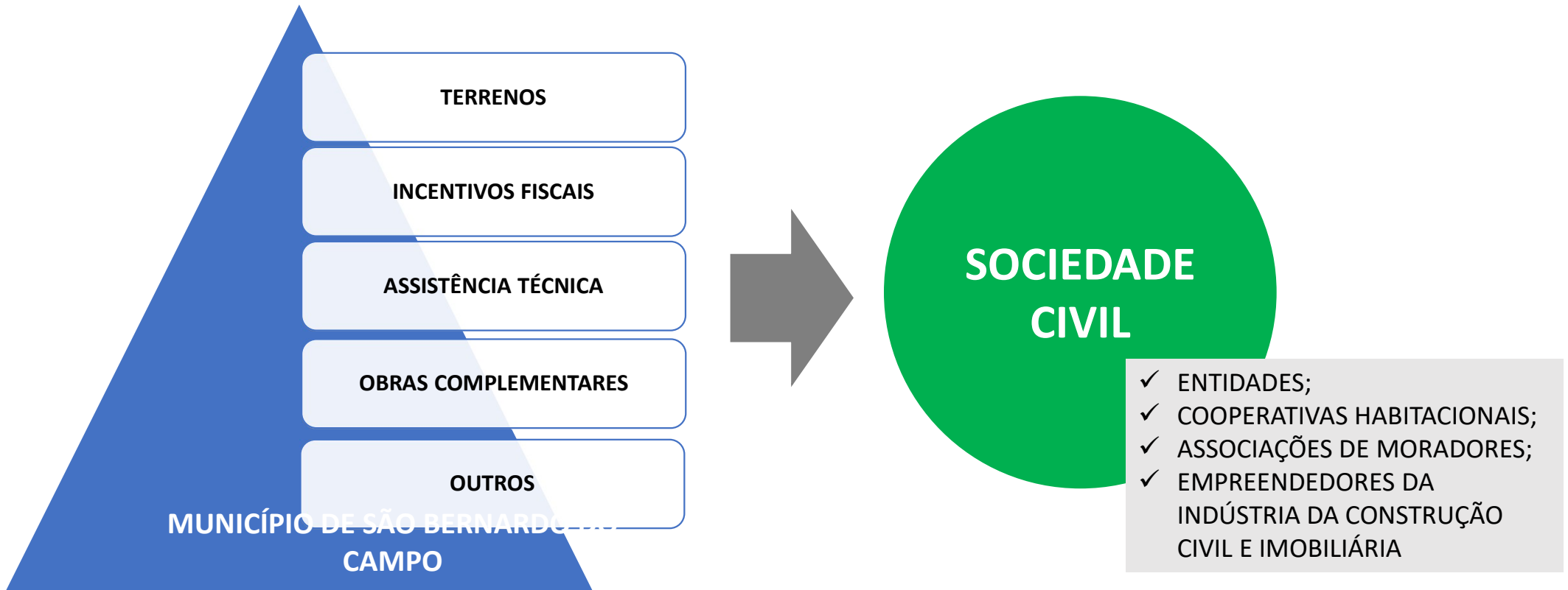


## SITUAÇÃO ATUAL





## CONTRAPARTIDA MUNICIPAL



## OBJETIVO

### ESTUDO DE VIABILIDADE

- TÉCNICA
- ECONÔMICA
- FINANCEIRA

### MODALIDADES

- LICITAÇÃO/ CHAMAMENTO PÚBLICO/ PARCERIAS
  - ALIENAÇÃO
  - PERMUTA
  - PPP
  - PARCERIAS
  - OUTROS

## Edital

### OBJETIVO GERAL

- COLHER SUBSÍDIOS
- SUGESTÕES
- CONTRIBUIÇÕES





**SÃO BERNARDO  
DO CAMPO**  
PREFEITURA DE ENTREGAS E RESULTADOS



# SECRETARIA DE HABITAÇÃO

ALIENAÇÃO DE ÁREA MUNICIPAL



## ALIENAÇÃO DE ÁREA MUNICIPAL

### O QUE É:

O MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, POSSUI LOTES JÁ LEVANTADOS EM ESTUDOS TÉCNICOS PELA SECRETARIA DE HABITAÇÃO, PASSÍVEIS DE ALIENAÇÃO.

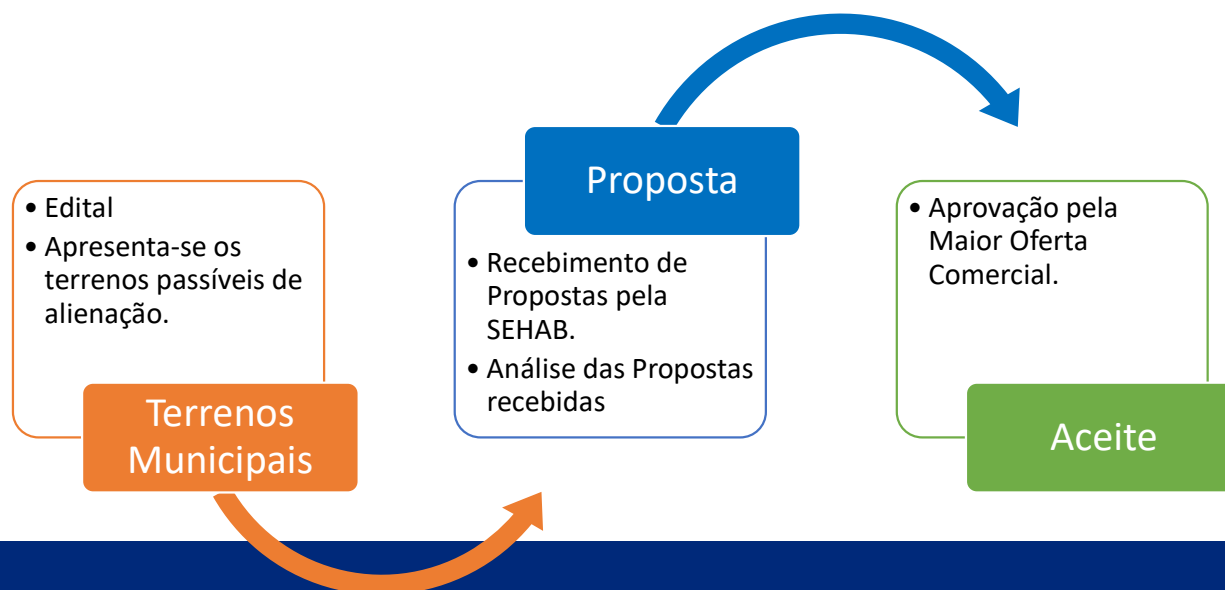
OS LOTES MUNICIPAIS ENCONTRAM-SE EM SUA MAIORIA NOS BAIRROS DO RUDGE RAMOS, CENTRO, NOVA PETRÓPOLIS E ALVES DIAS.

### COMO FUNCIONA:

A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO PUBLICA EDITAL, APRESENTANDO A RELAÇÃO DE LOTES MUNICIPAIS PASSÍVEIS DE ALIENAÇÃO.

OS INTERESSADOS PELO(S) LOTE(S) APRESENTAM A MAIOR OFERTA COMERCIAL.

A APROVAÇÃO É DA MAIOR OFERTA.





**SÃO BERNARDO  
DO CAMPO**  
PREFEITURA DE ENTREGAS E RESULTADOS



# SECRETARIA DE HABITAÇÃO

PERMUTA



## PERMUTA

### O QUE É:

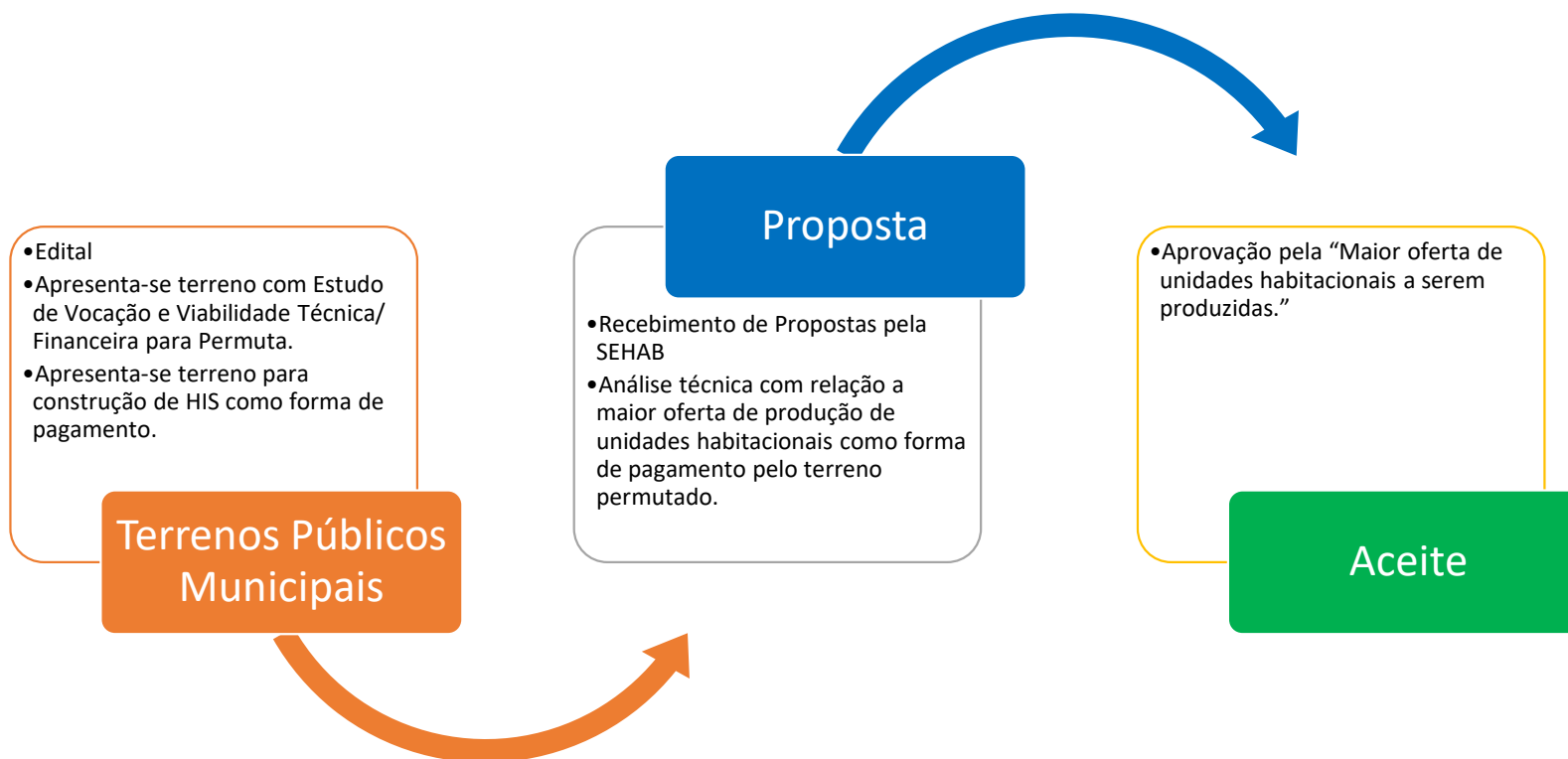
ALIENAÇÃO DE LOTES DE PROPRIEDADE DA MUNICIPALIDADE DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, MEDIANTE PERMUTA DE EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA, INCLUÍDA A EXECUÇÃO DE PROJETOS EXECUTIVOS, O PARCELAMENTO DO USO DO SOLO, A RESPECTIVA INCORPORAÇÃO, BEM COMO APROVAÇÕES E LEGALIZAÇÃO JUNTO AOS ÓRGÃOS COMPETENTES, PARA REALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL A SEREM REALIZADOS EM OUTROS TERRENOS DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO.



## PERMUTA

### COMO FUNCIONA:

A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO PUBLICA EDITAL, APRESENTANDO AMBOS OS TERRENOS, SENDO UM PARA ALIENAÇÃO EM FAVOR DO PARTICULAR E OUTRO COM VISTAS A MAIOR OFERTA DE UNIDADES HABITACIONAIS PARA A REALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL.





**SÃO BERNARDO  
DO CAMPO**  
PREFEITURA DE ENTREGAS E RESULTADOS



# SECRETARIA DE HABITAÇÃO

MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE





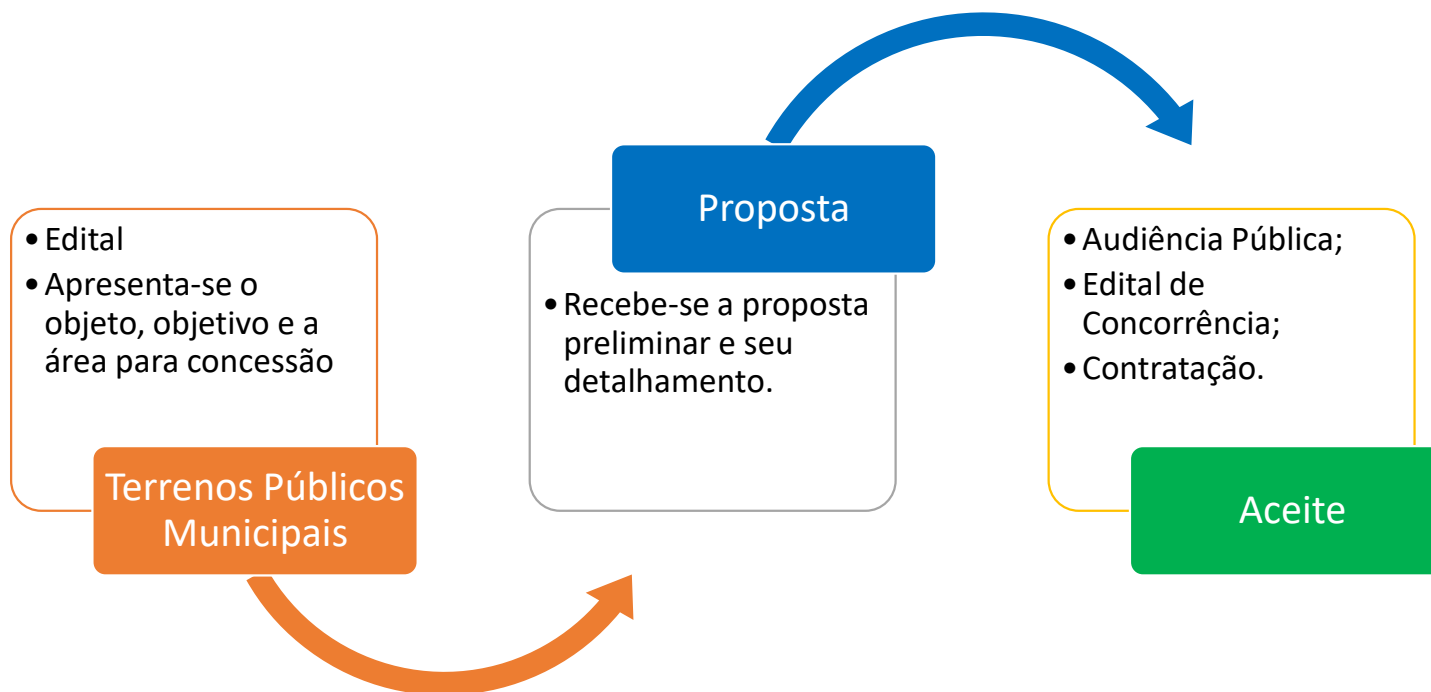
## MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

### O QUE É:

CONCESSÃO DE LOTES DE PROPRIEDADE DA MUNICIPALIDADE DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, MEDIANTE PARCERIA PÚBLICA PRIVADA/ CONCESSÃO ADMINISTRATIVA.

### COMO FUNCIONA:

É UMA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA, COM O OBJETIVO DE OFERTAR HIS E HMP, ASSOCIADA À IMPLANTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA, EQUIPAMENTOS SOCIAIS, E ESPAÇOS VOLTADOS A USOS NÃO HABITACIONAIS, COMO COMÉRCIO E SERVIÇOS.





**SÃO BERNARDO  
DO CAMPO**  
PREFEITURA DE ENTREGAS E RESULTADOS



# SECRETARIA DE HABITAÇÃO

**PARCERIAS**



## PARCERIA COM ENTIDADES E PROPRIETÁRIOS

### Proprietários ZEIS 2

Apresentam seus terrenos, valores e/ou condições de venda.

### Sociedade Civil

Buscam as melhores parcerias e alternativas de negócio para produção habitacional.

### Administração Pública

Para cada parceria, a SEHAB realizará o estudos, que servirão de base para entidades e proprietários negociem com empresas empreendedoras/construtoras e com agentes financeiros.

## TERMO DE COOPERAÇÃO

### PÚBLICO ALVO

- ENTIDADES
- EMPREENDEDORES
- CONSTRUTORAS

### ASSISTÊNCIA TÉCNICA

- LEI FEDERAL
- Nº 11.888/2008

### DEMANDA MUNICIPAL

- REGULAMENTAÇÃO DA LEI 6.953/2020.



## PROGRAMA NOSSA CASA

O PROGRAMA NOSSA CASA, CRIADO PELO DECRETO ESTADUAL Nº 64.419/19 QUE PREVÊ A PARCERIA DAS TRÊS ESFERAS DE GOVERNO, JUNTAMENTE COM A INICIATIVA PRIVADA, PARA A VIABILIZAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS VOLTADOS PARA A **HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**.



### NOSSA CASA APOIO

- Parceria entre o Estado e as Prefeituras para a concessão de subsídios às famílias com renda bruta mensal de até 3 SM, que adquirirem UH nos empreendimentos privados participantes do Programa.

### NOSSA CASA PREÇO SOCIAL

- Parceria entre o Estado e as Prefeituras para o desenvolvimento de empreendimentos de **Habitação Social**, pela iniciativa privada, em terrenos públicos municipais e estaduais.
- Os empreendimentos terão parte das unidades disponibilizadas a preço social, além de contar com subsídios adicionais para todas as unidades.



<https://www.nossacasa.sp.gov.br/>





**SÃO BERNARDO  
DO CAMPO**  
PREFEITURA DE ENTREGAS E RESULTADOS



# SECRETARIA DE HABITAÇÃO

TERRENOS MUNICIPAIS





**SÃO BERNARDO  
DO CAMPO**  
PREFEITURA DE ENTREGAS E RESULTADOS

- ESTUDOS DE VOCAÇÃO E VIABILIDADE PRELIMINAR

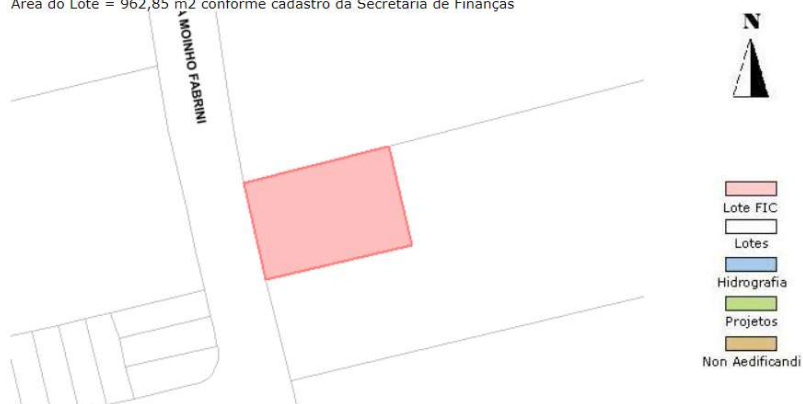
## **AVENIDA MOINHO FABRINI ÁREA III 962,85 m<sup>2</sup>**



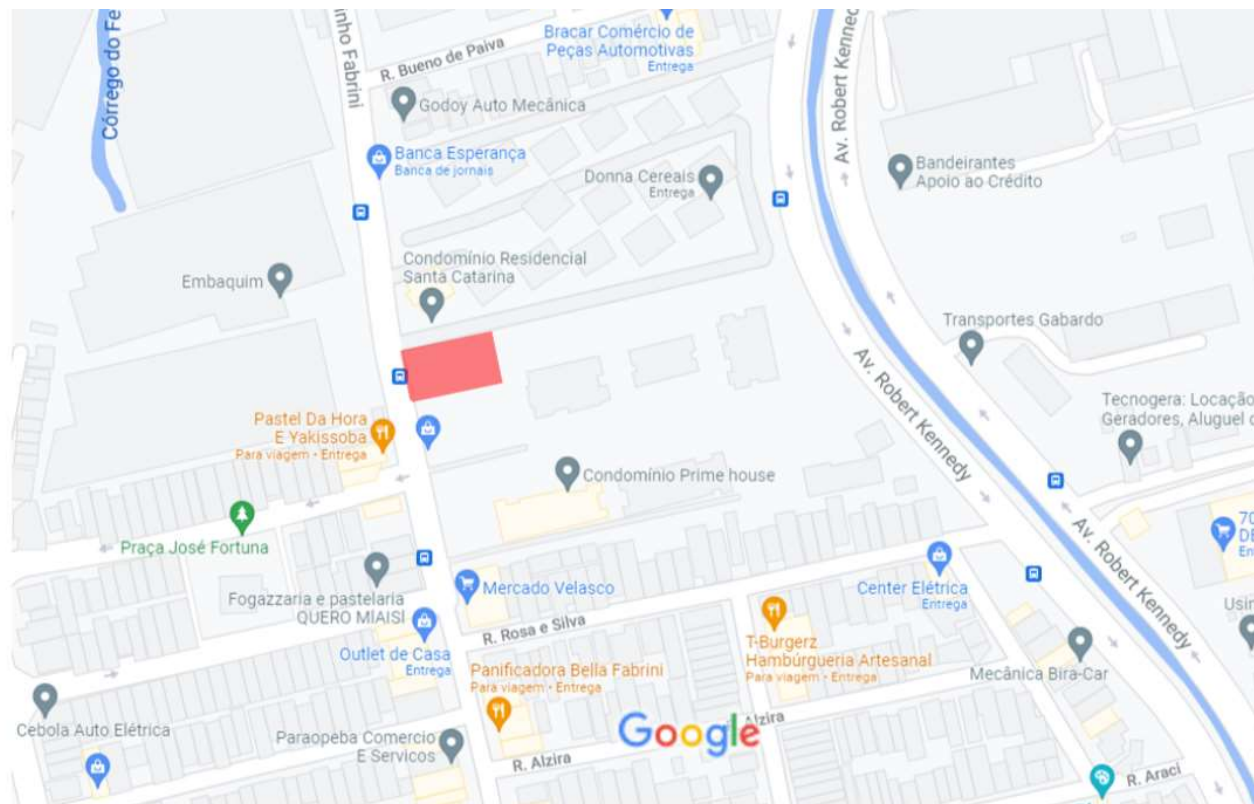
## ESTUDOS DE VOCAÇÃO E VIABILIDADE PRELIMINAR (EVP)

### I.) AVENIDA MOINHO FABRINI (ÁREA III), COM ÁREA DE 962,85M<sup>2</sup>;

Área do Lote = 962,85 m<sup>2</sup> conforme cadastro da Secretaria de Finanças



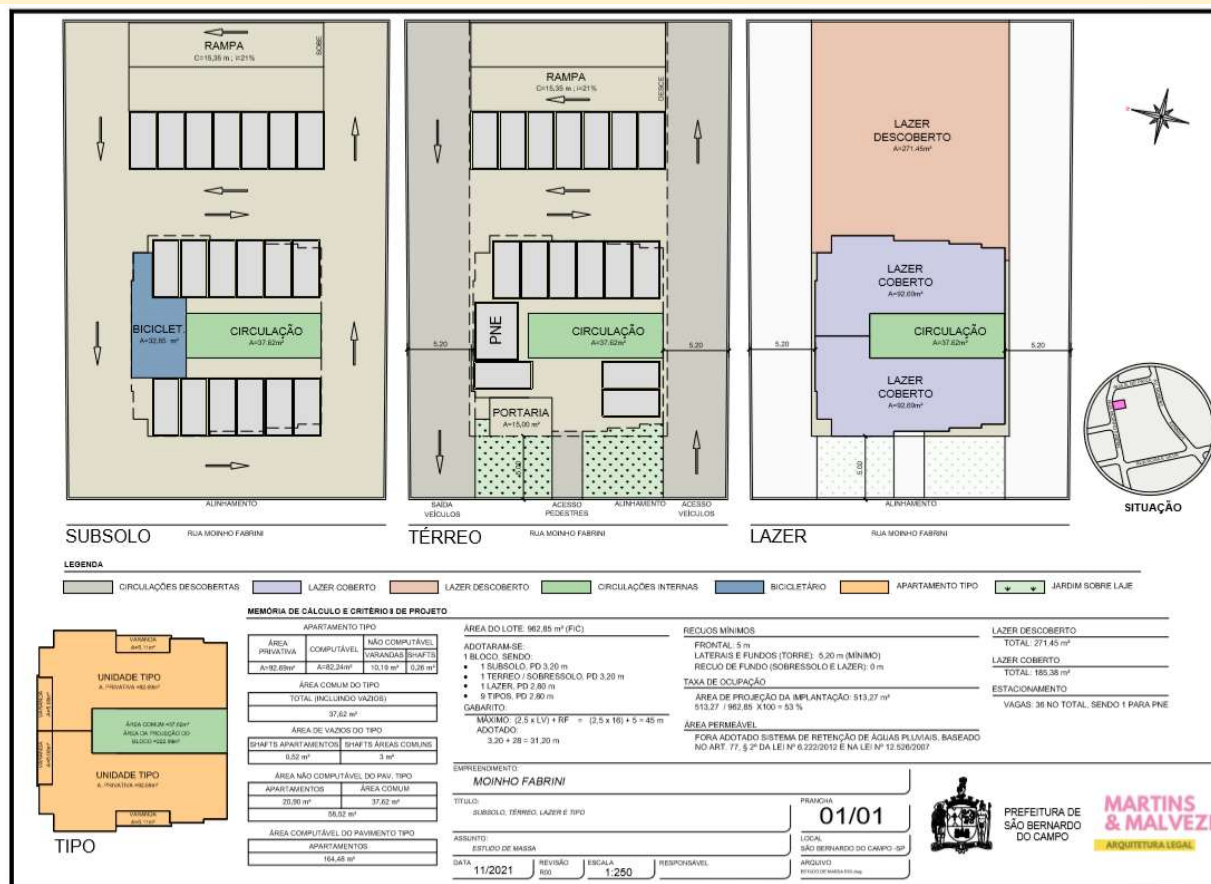
CROQUI SEM ESCALA COM FINS ILUSTRATIVOS, NÃO SE REFERE ÀS MEDIDAS REAIS DO TERRENO





## ESTUDOS DE VOCAÇÃO E VIABILIDADE PRELIMINAR (EVP)

### ÁREA III





## ESTUDOS DE VOCAÇÃO E VIABILIDADE PRELIMINAR (EVP)

### DO ESTUDO DE VOCAÇÃO E VIABILIDADE PRELIMINAR

#### I) Avenida Moinho Fabrini (Área III), com área de 962,85m<sup>2</sup>

Da pesquisa elaborada foi possível observar os pontos relevantes a seguir:

O estudo de massa (Anexo I), elaborado para as áreas com caráter preliminar, aponta a viabilidade de 1 condomínio, com infraestrutura similar aos empreendimentos do entorno, totalizando 18 unidades ou 1.668,42m<sup>2</sup> de área privativa de venda, com **VGV estimado de R\$ 9.792.836,00**. Sendo:

- Condomínio: 18 unidades habitacionais, com 2 vagas por unidade, C.A. projetado de 1,54 e Taxa de Ocupação máxima atingida de 53,31.

Obs.: Poderá ser implantado uso nR- não residencial com o coeficiente de aproveitamento máximo 3,00, ou 2.885,55m<sup>2</sup> de área computável máxima, lembrando que este coeficiente é garantido por se tratar de área da pública.





**SÃO BERNARDO  
DO CAMPO**

PREFEITURA DE ENTREGAS E RESULTADOS

- ESTUDOS DE VOCAÇÃO E VIABILIDADE PRELIMINAR (EVP)
- AVENIDA WALLACE SIMONSEN  
5.135,92 m<sup>2</sup>



## ESTUDOS DE VOCAÇÃO E VIABILIDADE PRELIMINAR (EVP)

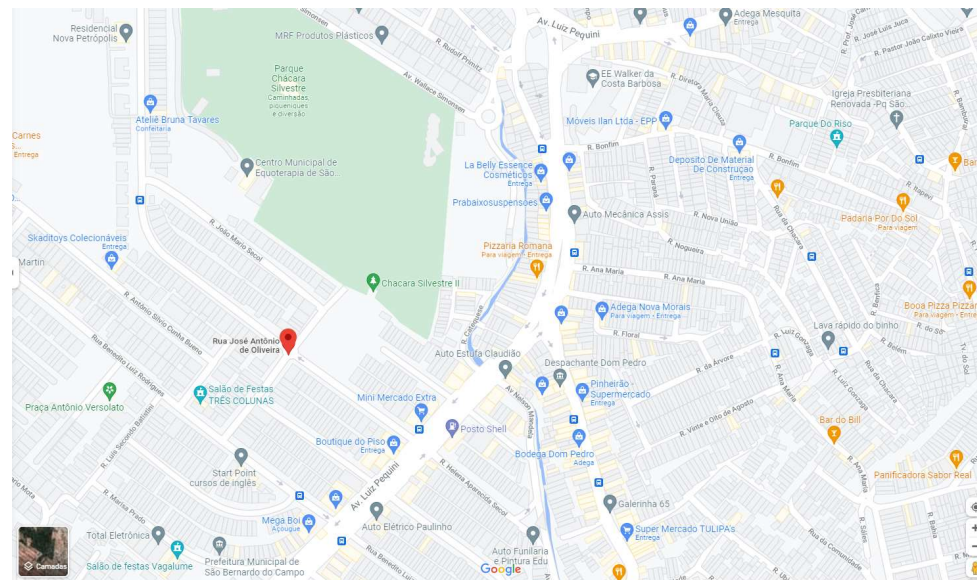
### II.) AVENIDA WALLACE SIMONSEN, COM 5.135,92 m<sup>2</sup>

Observação: PRÓPRIO MUNICIPAL ÁREA DESTINADA AO PROSABs, P.A. SB-43.917/2018

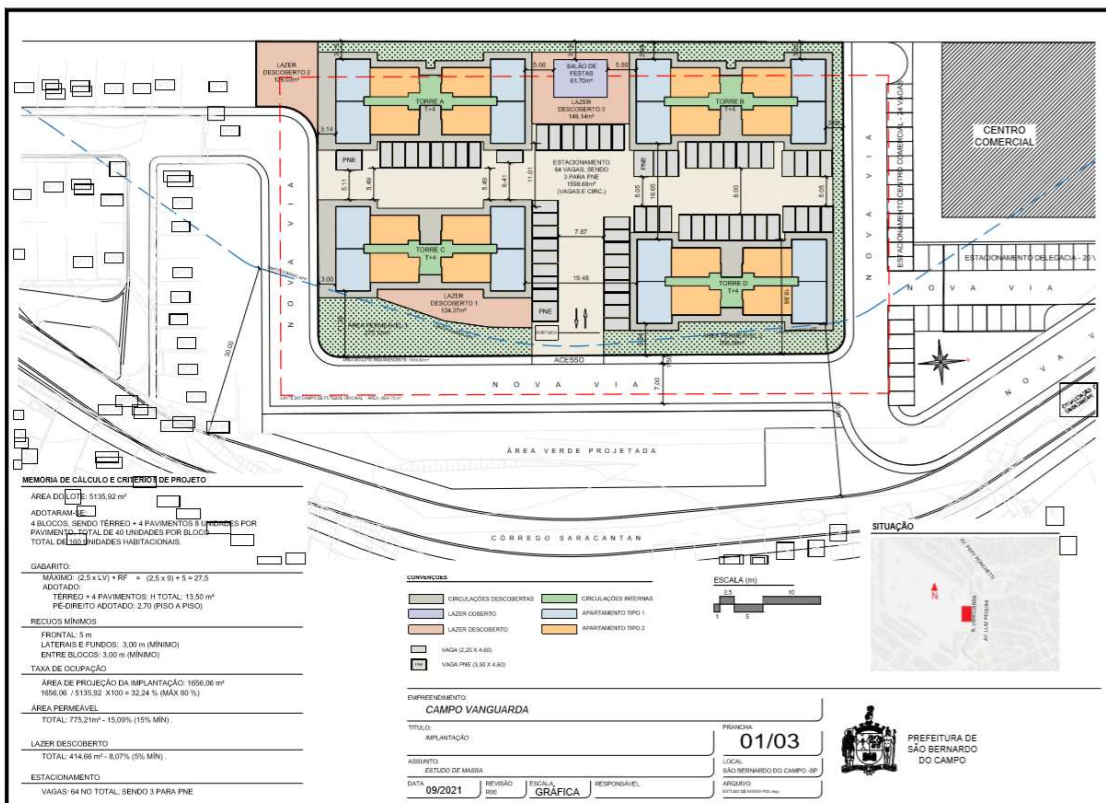
Área do Lote = 130752,82 m<sup>2</sup> conforme cadastro da Secretaria de Finanças



CROQUI SEM ESCALA COM FINS ILUSTRATIVOS, NÃO SE REFERE ÀS MEDIDAS REAIS DO TERRENO



## ESTUDOS DE VOCAÇÃO E VIABILIDADE PRELIMINAR (EVP)



## II.) AVENIDA WALLACE SIMONSEN, COM 5.135,92 m<sup>2</sup>

## ESTUDOS DE VOCAÇÃO E VIABILIDADE PRELIMINAR (EVP)

### DO ESTUDO DE VOCAÇÃO E VIABILIDADE PRELIMINAR

#### II) Avenida Wallace Simonsen, com 5.135,92m<sup>2</sup>

Da pesquisa elaborada foi possível observar os pontos relevantes que apesar da proximidade ao bairro Jardim Palermo, onde nota-se empreendimentos verticalizados com áreas acima de 60m<sup>2</sup> mas com média de valor/m<sup>2</sup> de R\$4.600/m<sup>2</sup>, há uma separação física com o terreno, o Parque Chácara Silvestre que o “isola” sentido Vila Industrial, com residências precárias e em transformação.

O estudo indica neste caso, o enquadramento no Programa Casa Verde Amarela, com possibilidade de venda de R\$190.000,00/UH, sendo T+4, apartamentos de 42m<sup>2</sup>, 2 dormitórios, 1/3 de vagas descobertas e área de lazer coberta e descoberta.

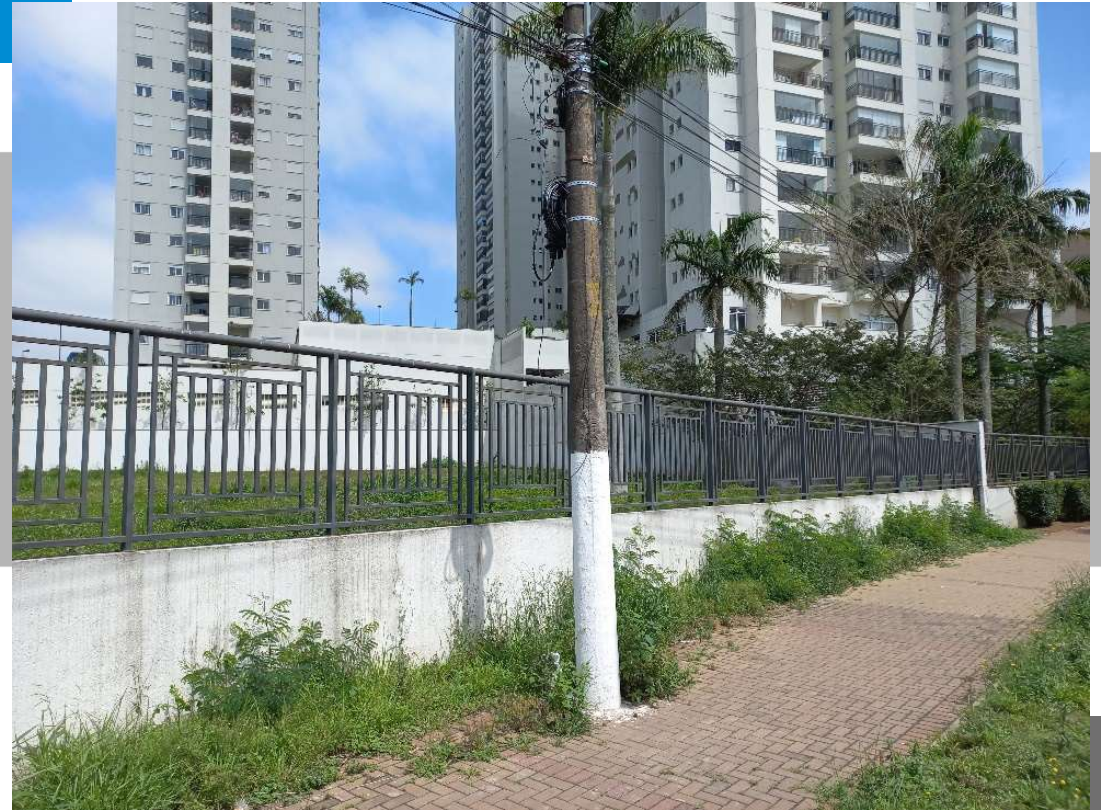
O estudo de massa, elaborado para as áreas com caráter preliminar, aponta a oportunidade de implantação de 1 condomínio HIS, com 160 UH ou 6.824m<sup>2</sup> de área privativa de venda, com **VGC estimado de R\$31.390.400.**

\* Condomínio único: 160 unidade habitacionais, com 64 vagas descobertas, C.A. máximo atingido de 1,32, Taxa de Ocupação máxima de 32,24% e Taxa de Permeabilidade mínima de 15%.





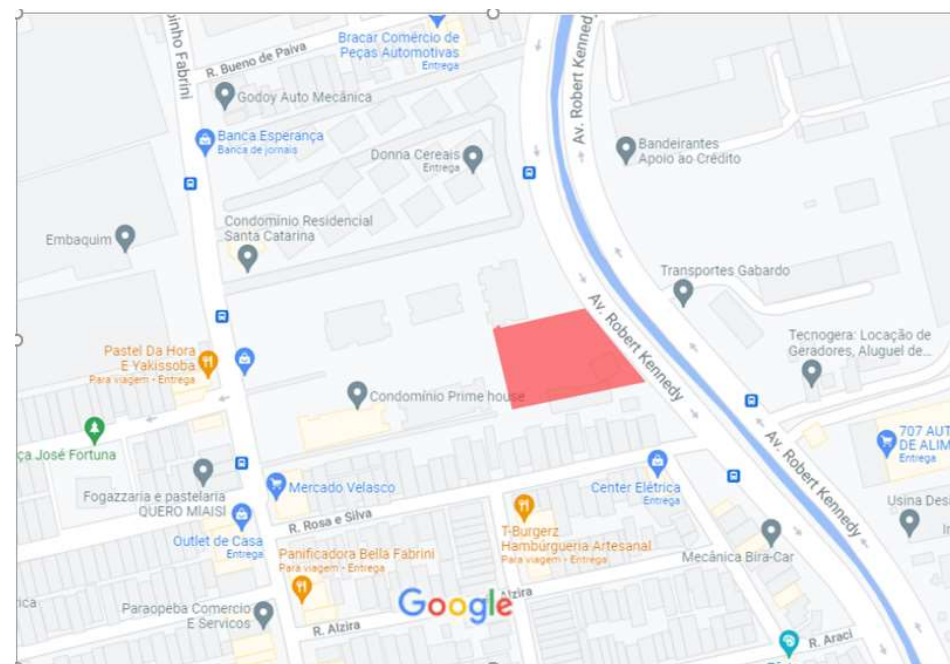
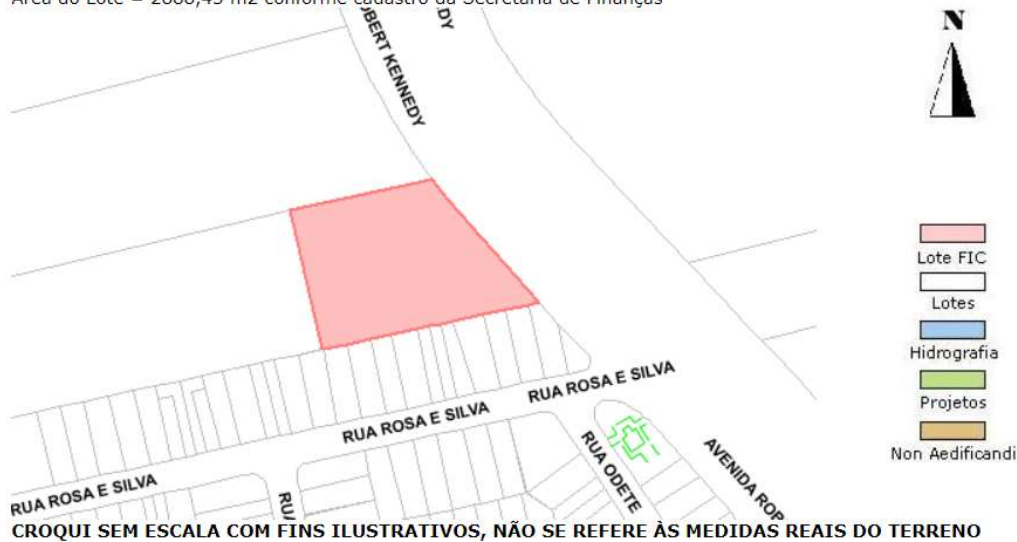
- ESTUDOS DE VOCAÇÃO E VIABILIDADE PRELIMINAR (EVP)
- AVENIDA ROBERT KENNEDY  
2.888,54 m<sup>2</sup>



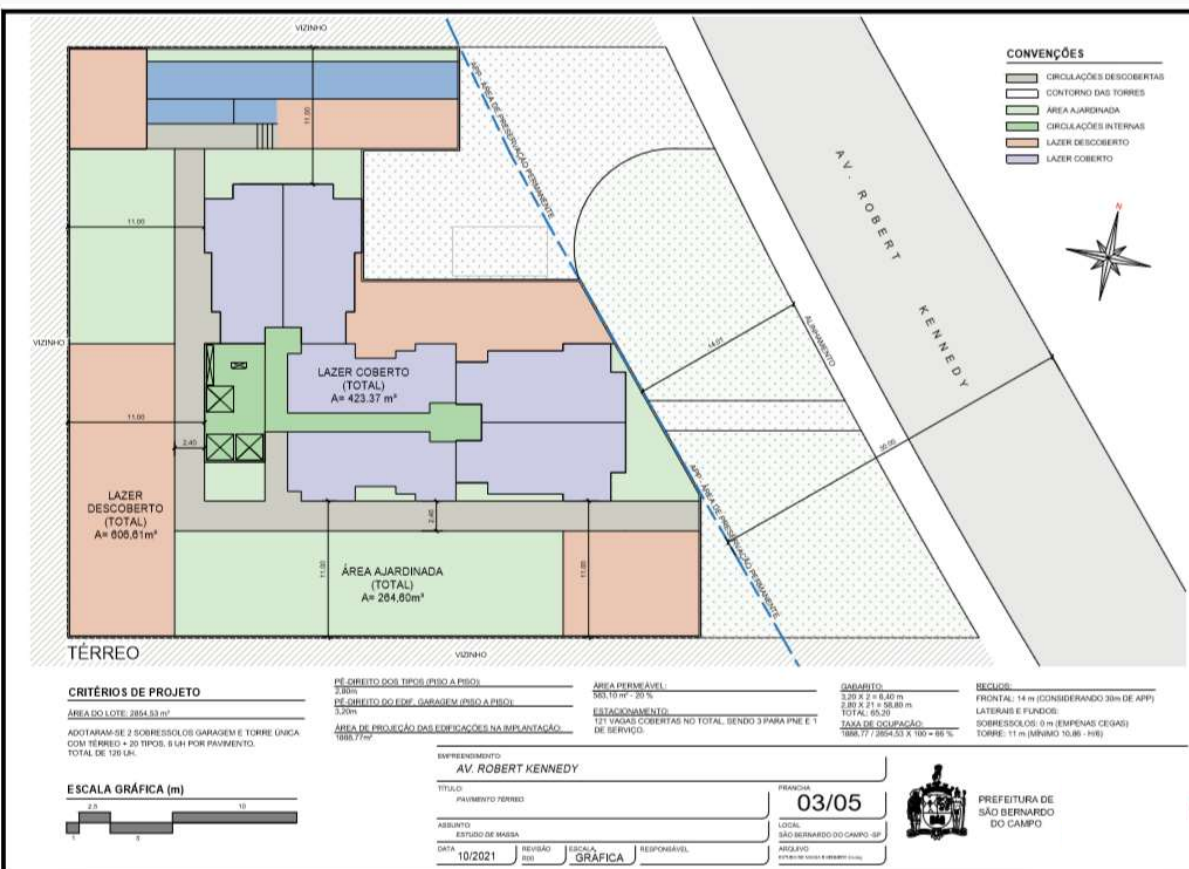
## ESTUDOS DE VOCAÇÃO E VIABILIDADE PRELIMINAR (EVP)

### III.) AVENIDA ROBERT KENNEDY, COM 2.888,54 m<sup>2</sup>

Área do Lote = 2888,45 m<sup>2</sup> conforme cadastro da Secretaria de Finanças



## ESTUDOS DE VOCAÇÃO E VIABILIDADE PRELIMINAR (EVP)



### III.) AVENIDA ROBERT KENNEDY, COM 2.888,54 m<sup>2</sup>



## ESTUDOS DE VOCAÇÃO E VIABILIDADE PRELIMINAR (EVP)

### DO ESTUDO DE VOCAÇÃO E VIABILIDADE PRELIMINAR

#### III.) Avenida Robert Kennedy, com área de 2.888,54m<sup>2</sup>

Da pesquisa elaborada foi possível observar os pontos relevantes a seguir:

- \* A oferta no entorno imediato é de imóveis com metragem superior a 50m<sup>2</sup>, de médio e alto padrão e com valor médio de R\$5.800,00m<sup>2</sup>;
- \* Há ampla oferta de imóveis usados na faixa de 50m<sup>2</sup> a 60m<sup>2</sup>;
- \* Como resultado sugerimos um produto entre 68m<sup>2</sup> a 74m<sup>2</sup>;
- \* Foi detectado um único lançamento, a duas quadras acima, com áreas entre 52m<sup>2</sup> e 50m<sup>2</sup> e valor de R\$5.000,00/m<sup>2</sup>.

O estudo de massa, elaborado para as áreas com caráter preliminar, aponta a viabilidade de condomínio residencial, com infraestrutura similar aos empreendimentos do entorno, totalizando 120 unidades, ou 8.467,20m<sup>2</sup> de área privativa de venda, com **VGv estimado de R\$49.109.760,00,00.**

- \* Condomínio – 120 unidades habitacionais, com 1 vagas por unidade, C.A. máximo atingido de 2,67, Taxa de Ocupação máxima atingida de 66,17% e Taxa de Permeabilidade utilizada de 20%.



## APRESENTAÇÃO DE ESTUDOS TÉCNICOS

### PRAZO

PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

30 DIAS

A PARTIR DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL

### CADERNOS TÉCNICOS

ESTUDOS MUNICIPAIS

DISPONÍVEIS NO SITE DA PREFEITURA

<https://www.saobernardo.sp.gov.br/web/sehab>



## APRESENTAÇÃO DE ESTUDOS TÉCNICOS

CADERNOS  
TÉCNICOS  
DISPONIBILIZADOS

MODELOS DE EDITAIS

ESTUDO DE VOCAÇÃO E ESTUDO DE MASSA

Moinho Fabrini/ Wallace Simonsen/ Robert Kennedy

LISTAGEM PRELIMINAR DE TERRENOS MUNICIPAIS PASSÍVEIS DE ALIENAÇÃO

PLANTA – PLANO DIRETOR

TERRENOS EM ÁREAS DE ZEIS 2





**SÃO BERNARDO  
DO CAMPO**  
PREFEITURA DE ENTREGAS E RESULTADOS

**OBRIGADO**

