

DECRETO Nº 21.821, DE 16 DE NOVEMBRO DE 2021



Dispõe sobre o estabelecimento de linhas programáticas de atuação para o desenvolvimento da política habitacional do Município de São Bernardo do Campo, regulamentando em especial o § 3º do artigo 2º da Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020, e dá outras providências.

ORLANDO MORANDO JUNIOR, Prefeito do Município de São Bernardo do Campo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei e considerando a instrução do processo administrativo nº 96435/2021, DECRETA:

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DAS LINHAS PROGRAMÁTICAS DA POLÍTICA HABITACIONAL DO MUNICÍPIO

Art. 1º Este Decreto estabelece as linhas programáticas de atuação do Município para o desenvolvimento da sua política habitacional regulamentando, em especial, o § 3º do artigo 2º da Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020.

Art. 2º De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei Municipal nº 6.953/2020, o Município deverá estabelecer linhas programáticas de atuação para o desenvolvimento de política habitacional que tenham entre os seus principais objetivos:

I - a articulação das ações habitacionais com as demais políticas setoriais de desenvolvimento do Município;

II - o aumento da oferta de novas soluções para atender ao déficit habitacional quantitativo do Município, em especial para o segmento que compõe a faixa de interesse social;

III - a regularização fundiária e sócio urbanística dos conjuntos habitacionais e assentamentos irregulares, onde se concentra o déficit habitacional qualitativo do Município, para que os seus ocupantes tenham acesso às condições adequadas de moradia e a administração municipal possa exercer maior controle do seu território;

IV - a garantia da segurança jurídica da posse ou propriedade da moradia à população que não tem acesso às condições de oferta habitacional do mercado imobiliário e necessita do

incentivo ou subsídio do Poder Público;

V - a ampliação da oferta de áreas urbanizadas para a produção habitacional ou de lotes urbanizados destinada ao enfrentamento do déficit de moradia;

VI - a implementação de instrumentos legais de reforma urbana que possibilitem melhor ordenamento no uso do solo e estimulem investimentos do setor privado no desenvolvimento habitacional e urbano do Município;

VII - o estabelecimento de parcerias com a União, Estado e outros Municípios da Região Metropolitana de São Paulo, na busca de intervenções compartilhadas que assegurem a viabilidade e a sustentabilidade econômica aos investimentos na área do desenvolvimento habitacional;

VIII - a criação de estímulos à participação de associações de moradores, cooperativas habitacionais e iniciativa privada empresarial, na oferta habitacional de interesse social e de mercado popular, prioritariamente em zonas dotadas de infraestrutura; e

IX - a inclusão da população de menor renda e de grupos sociais vulneráveis nos programas e projetos habitacionais, com especial atenção para crianças e adolescentes, idosos, mulheres e pessoas com deficiência.

Art. 3º Na implantação de uma Política Municipal de Habitação, o Município deverá:

I - captar e mobilizar recursos de fontes externas;

II - canalizar recursos próprios para permitir o acesso de segmentos da demanda que compõem o déficit habitacional do Município às ofertas dos programas e projetos habitacionais;

III - criar mecanismos de incentivos e parcerias para que sejam disponibilizadas áreas privadas com vocação para a implantação de projetos habitacionais de interesse do Município;

IV - disponibilizar bens dominiais que possam ser destinados à implantação de projetos habitacionais ou de produção de lotes urbanizados que visem o atendimento do déficit habitacional quantitativo do Município;

V - promover programas e projetos de produção e aquisição de moradias populares e de lotes urbanizados, de melhoria de condições habitacionais e de saneamento básico, com a participação da União, do Estado, das entidades associativas e civis e da iniciativa privada empresarial;

VI - estabelecer parcerias para assessoria técnica e jurídica com universidades, conselhos regionais e ONGs, entre outras parcerias institucionais para elaboração de projetos de autoconstrução assistida em lotes próprios, melhorias habitacionais em áreas em processo de regularização fundiária, revitalização de conjuntos habitacionais e requalificação de imóveis

para fins habitacionais entre outros; e

VII - estabelecer linhas programáticas de atuação para o desenvolvimento de política habitacional que compreendam:

- a) a produção e oferta de diferentes modalidades de soluções habitacionais que melhor se adequem às necessidades e condições de acesso da demanda por moradia no Município; e
- b) o estabelecimento de diferentes formas de acesso à oferta de imóveis no Município, seja pela aquisição, concessão real de uso, permissão de uso, aluguel de caráter social ou outro instrumento jurídico que dê segurança de posse ao beneficiário.

Art. 4º Os projetos para execução de obras em áreas não ocupadas deverão obedecer às normas e posturas edilícias vigentes, bem como às exigências para uso e parcelamento do solo, e serem previamente aprovados pelos setores competentes do Município.

§ 1º A análise da viabilidade de um empreendimento deverá levar em consideração não só os aspectos técnicos, urbanísticos e legais da proposta, mas, também, a sua adequação ao perfil de renda e à capacidade de endividamento dos beneficiários finais.

§ 2º No caso de empreendimento cujas obras de infraestrutura estejam projetadas para serem executadas em contrato distinto daquele destinado às obras de edificação e de melhoria habitacional, a aprovação das duas operações fica condicionada à compatibilização dos cronogramas físicos-financeiros dos dois conjuntos de obras.

Art. 5º Os projetos para execução de obras em áreas ou conjuntos habitacionais irregularmente ocupados deverão ter como meta a regularização fundiária dos imóveis e a segurança jurídica da posse dos ocupantes e devem respeitar, em especial, os dispositivos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009 (Lei da Billings) e Lei Municipal nº 6.953/2020, suas regulamentações e atualizações.

Art. 6º Quando as intervenções forem destinadas à demanda fechada, aquela que é espacialmente definida, deverão contemplar atividades prévias de orientação sobre as condições de atendimento habitacional e preparação das famílias beneficiárias para o exercício dos seus direitos e obrigações, assim como para a vida em comunidade e a apropriação adequada do novo espaço físico.

§ 1º O trabalho social com as famílias de demanda fechada deverá ser iniciado antes da elaboração do projeto executivo.

§ 2º Os imóveis e as famílias residentes deverão ser identificados e previamente cadastrados.

Art. 7º Quando se tratar de oferta habitacional à demanda aberta, as condições de acesso à solução habitacional deverão estar especificadas em edital de chamamento público, respeitados os dispositivos da Lei Municipal nº 6.953/2020 e sua regulamentação.

Parágrafo único. O edital deverá conter os critérios de prioridade de atendimento de cada

projeto ou operação.

Art. 8º Os critérios específicos para seleção de demanda, de acordo com a natureza da intervenção e as formas de acesso aos imóveis vinculados aos diversos programas da Política habitacional do Município constam de regulamentação específica da Lei Municipal nº 6.953/2020.

CAPÍTULO II
DAS LINHAS PROGRAMÁTICAS DA POLÍTICA HABITACIONAL DO MUNICÍPIO NO
ÂMBITO DO PROGRAMA A CASA MINHA

Art. 9º A Política Habitacional do Município desenvolvida por meio do Programa A CASA MINHA será implantada por meio de subprogramas relacionados a seguir, cujas regulamentações constam dos anexos deste Decreto:

I - Regularização Fundiária Sustentável de Assentamentos Irregulares (REGULARIZA SÃO BERNARDO) - Anexo 1;

II - Recuperação ou Requalificação de Imóveis para Atendimento Habitacional (REQUALIHAB) - Anexo 2;

III - Regularização da Situação Jurídica e de Posse de Conjuntos Habitacionais Públicos Municipais (MEU CONDOMÍNIO) - Anexo 3;

IV - Urbanização Integrada à Produção, Melhoria Habitacional e Regularização Fundiária (URBANIZA SÃO BERNARDO) - Anexo 4;

V - Oferta Habitacional de Novos Imóveis por Aquisição ou Produção (MORAR BEM) - Anexo 5;

VI - Produção ou Aquisição de Lotes Urbanizados (LOTES PRÓPRIOS) - Anexo 6; e

VII - Apoio ao Plano de Gestão Socioambiental da Billings Pós-Balsa (PROBILLINGS) - Anexo 7;

Art. 10. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

São Bernardo do Campo, 16 de dezembro de 2021

ORLANDO MORANDO JUNIOR
Prefeito

LUIZ MÁRIO PEREIRA DE SOUZA GOMES
Procurador-Geral do Município

JOÃO ABUKATER NETO

Secretário de Habitação

Registrada na Seção de Atos Oficiais da Secretaria de Chefia de Gabinete e publicada em 17 de dezembro de 2021, na Edição nº 2270 do Jornal Notícias do Município.

Processo nº 96435/2021

MARCIA GATTI MESSIAS
Secretária-Chefe de Gabinete

ANEXO 1
SUBPROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL DE
ASSENTAMENTOS IRREGULARES
(REGULARIZA SÃO BERNARDO)

I - OBJETIVO

O objetivo do Subprograma é incorporar assentamentos e loteamentos irregulares ao ordenamento territorial formal e definir juridicamente a situação de posse ou propriedade da população residente, previamente cadastrada, por meio dos serviços de regularização jurídico-formal do parcelamento e da titularidade dos imóveis de uso habitacional, uso misto ou exclusivo não residencial.

II - DESCRIÇÃO

1. O subprograma pode ser conduzido por meio de duas modalidades de projetos de intervenção, cuja classificação, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, tem como base a renda familiar mensal predominante das famílias residentes no perímetro de intervenção, como identificado a seguir:

1.1. REURB - S, ou seja, REURB DE INTERESSE SOCIAL, conduzida em assentamentos precários e consolidados, dentro e fora de área de mananciais, ocupados predominantemente por população de baixa renda, ou seja, com renda familiar bruta mensal de até R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais); e

1.2. REURB - E, ou seja, REURB DE INTERESSE ESPECÍFICO, conduzida em loteamentos com irregularidades no parcelamento, dentro e fora de área de mananciais, ocupados predominantemente por população não qualificada como de REURB - S, ou seja, com renda familiar bruta mensal a partir de R\$ 5.500,01 (cinco mil e quinhentos reais e um centavo) até R\$ 10.900,00 (dez mil e novecentos reais).

2. Os projetos no âmbito da Regularização Fundiária Sustentável (REURB) devem obedecer, principalmente, a dispositivos da seguinte legislação:

a) Lei Federal nº 13.465/ 2017, com alterações introduzidas pela Lei Federal nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021;

b) Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009, suas atualizações e regulamentação, no caso dos assentamentos nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM Billings; e

c) Lei Municipal nº **6.953**, de 22 de dezembro de 2020 e sua regulamentação pelo Decreto Municipal nº **21.597**, de 17 de junho de 2021, que estabelece normas e procedimentos para a elaboração e implantação do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável em ZEIS, a Comissão de Urbanização e Legislação (COMUL), a Comissão de Aprovação do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável em ZEIS (CAZEIS).

3. A intervenção com finalidade de regularizar o parcelamento e os imóveis de assentamentos ou loteamento irregulares consolidados poderão requerer obras e serviços complementares de infraestrutura urbana básica e de saneamento ambiental, de eliminação de diferentes situações de risco e ações de recuperação ambiental, de melhoria nas condições de salubridade e habitabilidade das moradias.

4. O custeio de projetos do subprograma de regularização fundiária poderá envolver recursos municipais ou dos responsáveis e beneficiários dos projetos, especialmente nos casos de REURB - E, ou contar com recursos oriundos de contratos de financiamento ou convênios com a União, Estado e outros decorrentes do estabelecimento de parcerias com terceiros.

5. A execução dos serviços e obras nos projetos de REURB - E, se houver, poderá ser contratada diretamente pelo Município ou pelos beneficiários.

6. Sempre que possível, o Município deverá estabelecer parcerias institucionais para assessoria técnica e jurídica, em especial para projetos de melhoria habitacional e educação ambiental, no caso de assentamentos em área de mananciais.

7. A REURB poderá ser aplicada em imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº **5.868**, de 12 de dezembro de 1972, conforme disposto na Lei Federal nº **13.465/2017**.

8. Na REURB, poderão ser admitidos usos não residenciais, como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal desde que não coloquem em risco a vizinhança e o meio ambiente.

1. Os responsáveis pelas atividades não residenciais deverão ser devidamente orientados sobre a legislação municipal específica para o uso e ocupação do solo por atividades não residenciais.

9. As diretrizes para atuação no caso das atividades de uso não residencial em áreas objeto de processo de regularização fundiária sustentável constam do artigo 8º da Lei Municipal nº **6.953/2020** e sua regulamentação específica.

10. A elaboração dos projetos de REURB deverá observar, sempre que possível, as exigências da Lei Federal nº **14.118**, de 2021, bem como de sua regulamentação pela Instrução Normativa nº 2, de 21 de janeiro de 2021, alterada pela Instrução Normativa nº 25, de 3 de agosto de 2021, complementada pelo Manual de Instruções 2021, aprovado pela Resolução CCFDS nº 225, de 17 de dezembro de 2020, ou a regulamentação que vier a sucedê-la, considerando a possibilidade de acesso a financiamento com recursos federais.

11. Os procedimentos específicos relativos aos projetos de REURB - S e REURB - E estão regulamentados no Decreto Municipal nº **21.597/2021**, incluindo:

a) definição do tipo de classificação da REURB;

b) seleção de instrumentos jurídicos de ordenamento territorial, de registros dos imóveis e de titulação dos beneficiários finais;

c) obtenção de autorização para abertura de processo, junto à autoridade competente,

critérios para elaboração e apresentação de projetos técnicos, normas para a condução da intervenção e para aprovação final do projeto de regularização; e

d) definição de competências e de responsabilidade pelos encargos gerados no processo de intervenção, incluindo os custos de regularização da situação de ocupação dos imóveis e as formas de pagamento pelos responsáveis e beneficiários do processo.

12. A regularização fundiária de loteamentos e assentamentos irregulares nas ZEIS 1 deverá atender as seguintes diretrizes:

- a) participação da comunidade beneficiária, assegurando o exercício do direito de cidadania;
- b) respeito à tipicidade e às características da ocupação existente em termos dos diferentes usos, residencial e não residencial, sempre que a legislação permitir;
- c) correção de situações de risco à vida humana e ao meio ambiente, decorrentes de ocupações em áreas impróprias à habitação;
- d) titulação, preferencialmente à mulher ou a quem detiver a guarda de menores no grupo familiar; e
- e) prioridade da permanência dos moradores nas ZEIS respectivas.

III - DEMANDA E PRINCIPAIS DIRETRIZES PARA REPASSE DOS IMÓVEIS

1. A demanda dos projetos de REURB é definida pelo perímetro de intervenção do projeto, considerando a predominância de renda familiar mensal dos ocupantes da área.

2. Os projetos de REURB devem permitir o acesso dos moradores a uma habitação adequada, entendida em seu sentido amplo de moradia, com a integração das dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural e ambiental do espaço em que a vida do cidadão acontece.

3. O cadastro dos moradores é uma das exigências do Plano Integrado de Regularização Fundiária Sustentável.

4. A venda direta de imóveis para os beneficiários cadastrados em projetos de REURB - S, ou aqueles que contem com a concessão de incentivos ou subsídios no perímetro de projetos de REURB - E, somente poderá ser efetuada para, no máximo, 2 (dois) imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário, conforme artigo 56 do Decreto Municipal nº 21.597 /2021.

5. Na REURB - E promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias, conforme artigo 40 do Decreto Municipal nº 21.597 /2021.

Parágrafo único. A apuração do valor deverá ser feita na forma estabelecida em Ato do Poder Executivo titular do domínio.

IV - FORMAS DE ACESSO AOS IMÓVEIS

1. Quando a regularização for em próprio municipal, o instrumento deve ser o de Aquisição ou Concessão de Direito Real de Uso Onerosa com Opção de Compra, respeitados os critérios e

condições da Lei Municipal nº 6.953/2020 e sua regulamentação específica para acesso a imóveis vinculados aos programas da Política Municipal de Habitação. A Concessão de Direito Real de Uso Onerosa com Opção de Compra deverá ser usada quando o beneficiário não tiver condições de aquisição do imóvel no final do processo de regularização, mesmo com a adoção de subsídios.

2. Quando se tratar de área particular ou vinculada ao patrimônio de outra entidade pública, as formas de repasse constam do Decreto Municipal nº 21.597/2021.

V - AGENTES / ÓRGÃOS INTERVENIENTES

Os agentes definidos no Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável em ZEIS.

VI - PRINCIPAL LEGISLAÇÃO DE APOIO

- a) Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018;
- b) Lei Federal nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021 e regulamentação;
- c) Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009, que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B;
- d) Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020 e, em especial, o Decreto Municipal nº 21.597, de 17 de junho de 2021.

ANEXO 2

SUBPROGRAMA DE RECUPERAÇÃO OU REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS PARA ATENDIMENTO HABITACIONAL

(REQUALIHAB)

I - OBJETIVO

O objetivo do subprograma é ampliar a oferta de unidades residenciais regulares por meio de reforma, melhoria, revitalização ou reabilitação de imóveis deteriorados localizados em áreas providas de infraestrutura, ofertando imóveis de uso residencial exclusivo ou associado a outros usos, vinculados a projetos de moradia de interesse social e de mercado popular.

II - DESCRIÇÃO

1. A edição da Lei Municipal nº 6.691, de 28 de junho de 2018, Arrecadação de Bens Vagos, regulamentada pelo Decreto nº 20.460, de 19 de julho de 2018, amparada no § 2º do artigo 64 da Lei Federal nº 13.456, de 11 de junho de 2017, trouxe para o Município um dos instrumentos mais efetivos de acesso a imóveis localizados em áreas dotadas de infraestrutura, alguns dos quais poderão ser utilizados para oferta de unidades habitacionais a partir de obras de reforma, reabilitação ou de requalificação.

2. Os projetos poderão ser desenvolvidos em parceria com associações e a iniciativa privada empresarial associada a proprietários de imóveis localizados em áreas dotadas de infraestrutura urbana e que estão vazios e/ou deteriorados, mas que podem ser reformados

e/ou requalificados e adaptados para moradias de interesse social ou de mercado popular. Os agentes promotores dos empreendimentos deverão buscar financiamento com recursos do FGTS e do SBPE para a produção e venda das unidades ofertadas, ou disponibilizar as unidades por meio de locação de caráter social, quando este instrumento estiver disponível em programa do Governo Federal. O estabelecimento de parceria entre a iniciativa privada empresarial ou uma organização não governamental e o Município no processo de intervenção urbana com fins habitacionais está disposto na Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020, em especial nos artigos nº s 27, 28, 29 e 31.

2.3. As diretrizes para o enquadramento e aprovação de projetos técnicos dessa natureza constam dos artigos nº s 57, 58, 59 e 60 da Lei Municipal nº 6.953/2020.

3. Deverá ser dada prioridade aos projetos de recuperação e/ou adequação de edificações deterioradas, para uso habitacional ou misto, quando localizadas em sítios históricos, previstos em legislação própria, ou áreas dotadas de infraestrutura em bairros degradados que sejam objeto de operações públicas de revitalização urbana ou de intervenções integradas a operações urbanas e Parcerias Público Privadas.

4. Sempre que possível, o Município deve recorrer a parcerias institucionais para assessoria técnica em projetos de requalificação dos imóveis e revitalização das áreas do entorno, em especial nos casos dos sítios históricos.

III - DEMANDA E PRINCIPAIS DIRETRIZES PARA REPASSE DOS IMÓVEIS

1. Famílias componentes do déficit municipal com renda de até 10 (dez) salários-mínimos de referência, que tenham capacidade de endividamento para assumir financiamento habitacional com recursos do FGTS ou SBPE, com ou sem subsídios ou incentivos do Estado ou do Município, a depender da parceria estabelecida para a execução do projeto. Nos termos da Lei Municipal nº 6.953/2020, o subsídio só poderá ser praticado para segmento de demanda com renda de até R\$ 5.500,00 (Cinco mil e quinhentos reais) como forma de complementar a capacidade de pagamento dos beneficiários.

2. A venda pode ser feita diretamente pelo Município no caso de próprio municipal, para demanda aberta ou fechada, a última vinculada ao reassentamento de famílias removidas em decorrência de serviços e obras de projetos de urbanização integrada e regularização fundiária ou de recuperação de áreas de risco. No caso de demanda aberta, a seleção de beneficiários deverá ser feita por meio de Edital de Chamamento Público que estabeleça os critérios e condições de acesso aos imóveis, respeitados os dispositivos da Lei Municipal nº 6.953/2020 e sua regulamentação específica para tal tipo de demanda. No caso de demanda fechada, os critérios são estabelecidos no próprio projeto público que gerou a necessidade de reassentamento, seja para abertura de frente de obras ou por situações de risco, tendo como referência a demanda previamente cadastrada no perímetro definido da intervenção.

3. No caso de próprio municipal, o acesso à unidade pode ser feito por Permissão Onerosa de Uso com Opção de Compra quando destinado a segmentos especiais de demanda considerados prioritários, mas que os beneficiários não dispõem, no momento da entrega do imóvel, capacidade de pagamento para adquiri-lo, nos termos da regulamentação específica da Lei Municipal nº 6.953/2020.

4. Se o empreendimento for vinculado à projetos destinados a beneficiários de um tipo de

locação de caráter social, o instrumento jurídico não comportará Opção de Compra.

5. Os critérios para seleção e prioridade de demanda tanto aberta como fechada devem obedecer a dispositivos da Lei Municipal nº 6.953/2020 e sua regulamentação, cujas vedações principais estão a seguir identificadas:

- a. ser proprietário, promitente comprador, possuidor ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso, ou concessionário de outro imóvel residencial; e
- b. ter recebido atendimento definitivo ou ser titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em projeto de produção habitacional, urbanização e/ou de regularização fundiária de interesse social sob a responsabilidade do Poder Público dos três níveis de governo.

IV - FORMAS DE ACESSO AOS IMÓVEIS

Os instrumentos jurídicos de acesso aos imóveis estão definidos na Lei Municipal nº 6.953/2020 e sua regulamentação específica, tanto para beneficiários de demanda aberta como para os beneficiários de demanda fechada.

V - AGENTES / ÓRGÃOS INTERVENIENTES

Os agentes definidos no projeto de recuperação ou reabilitação do imóvel, identificados no contrato de financiamento, convênio, termo de cooperação ou compromisso.

VI - PRINCIPAL LEGISLAÇÃO DE APOIO

- a. Lei Federal nº 13.456, de 11 de junho de 2017, em especial o § 2º do artigo 64;
- b. Lei Municipal nº 6.691, de 28 de junho de 2018, que dispõe sobre a arrecadação de bens vagos, regulamentada pelo Decreto nº 20.460, de 19 de julho de 2018;
- c. Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020, e sua regulamentação no que se refere:
 - c.1. às condições para o estabelecimento de parceria entre a iniciativa privada e o Município no processo de intervenção urbana com fins habitacionais (artigos nº s 27, 28, 29 e 31);
 - c.2. às diretrizes para o enquadramento e aprovação de projetos dessa natureza (artigos nº s 57, 58, 59 e 60);
 - c.3. às condições de acesso a imóveis da Política Municipal de Habitação.

ANEXO 3

SUBPROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO DA SITUAÇÃO JURÍDICA E DE POSSE DE CONJUNTOS HABITACIONAIS PÚBLICOS MUNICIPAIS (MEU CONDOMÍNIO)

I - OBJETIVO

O objetivo do subprograma é permitir investimentos públicos na regularização jurídica das unidades habitacionais e da sua ocupação em empreendimentos residenciais de habitação de

interesse social implantados em próprios municipais, que foram entregues aos beneficiários por meio de instrumentos de posse que remetiam à venda futura quando da conclusão dos serviços de regularização fundiária, e que não ocorreu conforme o previsto devido a fatores de diversas ordens.

II - DESCRIÇÃO

1. Os projetos de regularização de conjuntos habitacionais irregulares devem obedecer a dispositivos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de junho de 2017, com alterações introduzidas pela Lei Federal nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, da Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020 e de sua regulamentação pelo Decreto Municipal nº 21.597, de 17 de junho de 2021, no que couber.

2. A regularização dos conjuntos pode requerer obras e serviços para complementação de infraestrutura e para dotá-los de condições de habitabilidade, considerando tanto as unidades habitacionais como as partes comum condominiais.

2.1. A regularização só estará concluída com a individualização das matrículas e repasse dos imóveis aos ocupantes regulares, além da constituição formal do Condomínio.

3. Nos casos da execução de obras e serviços com recursos municipais, os custos devem ser incorporados ao valor de venda atualizado das unidades habitacionais, e as condições de venda deverão ser as vigentes à época da transação para imóveis de interesse social do Município, desde que as condições para compra do imóvel não estejam expressas em documento jurídico firmado anteriormente.

3.1. No caso de venda, há possibilidade de concessão de subsídio em função da capacidade de pagamento do beneficiário.

4. No caso de conjuntos que foram dotados de unidades comerciais e de prestação de serviços, as obras de revitalização deverão se estender a estas unidades e estar em acordo com dispositivos da Lei Municipal nº 6.953/2020, em especial o artigo 8º e sua regulamentação específica quanto ao uso não residencial.

4.1. Deverão ser recuperados e regularizados os imóveis não residenciais, respeitando-se, sempre que possível, a demanda original do projeto nos termos da legislação vigente e dos compromissos assumidos pelos responsáveis nos termos do instrumento que permitiu o acesso ao imóvel e à atividade exercida.

5. Sempre que possível, o Município deve recorrer a parcerias institucionais para assessoria técnica em projetos de revitalização de conjuntos habitacionais deteriorados e das áreas do entorno, em especial nos casos de áreas ambientais.

III - DEMANDA E PRINCIPAIS DIRETRIZES PARA REPASSE DOS IMÓVEIS

1. A demanda dos projetos de regularização de conjuntos habitacionais é definida pelo cadastro de ocupantes do empreendimento que se encontram em situação regular junto à Secretaria de Habitação - SEHAB.

2. Se o beneficiário em situação regular de demanda não possuir condições para adquirir o imóvel, por ocasião da venda, mesmo com adoção da política de subsídio, poderá permanecer

na moradia firmando Termo de Permissão de Uso Oneroso, com Opção de Compra, nos termos da Lei Municipal nº 6.953/2020 e sua regulamentação.

3. A regularização deve compreender, preferencialmente, a titulação das famílias que fazem parte da demanda original dos projetos e daqueles que ocuparam regularmente os imóveis em decorrência de transferências ou permutas com a devida autorização do órgão responsável.

4. No caso da presença de ocupações decorrentes de repasse irregular de unidades, os casos deverão ser estudados pelo setor competente da SEHAB, à luz dos critérios para seleção de demanda nos termos da regulamentação específica da Lei Municipal nº 6.953/2020 e submetidos à aprovação de instância superior.

4.1. No caso de parecer favorável à regularização da situação de ocupação, esta será realizada por meio de instrumento de venda ou de permissão de uso, sem qualquer compromisso de ressarcimento ou desconto nos casos que envolveram pagamento indevido a terceiros;

5. Fica vedada a possibilidade de atendimento a pessoas ou famílias que não se enquadrem nos critérios de atendimento habitacional estabelecidos na Lei Municipal nº 6.953/2020, cujas vedações principais estão a seguir identificadas:

a. ser proprietário, promitente comprador, possuidor ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso, ou concessionário de outro imóvel residencial; e

b. ter recebido atendimento definitivo ou ser titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em projeto de produção habitacional, urbanização e/ou de regularização fundiária de interesse social sob a responsabilidade do Poder Público dos três níveis de governo.

IV - FORMAS DE ACESSO AOS IMÓVEIS

Aquisição ou Permissão Onerosa de Uso com Opção de Compra.

V - AGENTES / ÓRGÃOS INTERVENIENTES

Município de São Bernardo do Campo.

VI - PRINCIPAL LEGISLAÇÃO DE APOIO

a) Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, no que couber;

b) Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020 e sua regulamentação.

ANEXO 4

SUBPROGRAMA DE URBANIZAÇÃO INTEGRADA À PRODUÇÃO, MELHORIA HABITACIONAL E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
(URBANIZA SÃO BERNARDO)

I - OBJETIVO

O objetivo do subprograma é reduzir o déficit habitacional qualitativo e quantitativo do Município, vinculado à população alvo da política habitacional de interesse social e de mercado popular, residente em áreas irregulares - assentamentos ou loteamentos - e com ocupação consolidada.

II - DESCRIÇÃO

1. As ações do subprograma exigem a mobilização de recursos para investimentos na urbanização, saneamento ambiental e melhorias habitacionais das referidas áreas, produção habitacional para realocação e/ou reassentamento vinculados ao atendimento de famílias removidas, acompanhada de serviços de regularização fundiária do parcelamento do solo, de forma a integrar essas áreas à Cidade Formal e resolver a situação de titularidade dos imóveis no perímetro dos projetos de intervenção.

2. Os projetos que se enquadram nesse tipo de intervenção são geralmente bastante complexos, de execução demorada e exigem recursos vultosos que só se viabilizam com o apoio de programas da União, associados muitas vezes à parceria do Governo do Estado ou de agências de fomento internacionais, principalmente nas ações de recuperação ambiental e de produção habitacional destinada às famílias que precisam ser removidas para abertura de frentes de obras e eliminação de situações de risco.

3. Sempre que a legislação permitir, os projetos físicos deverão respeitar a tipicidade da implantação dos núcleos originais e as características da ocupação existente em termos dos diferentes usos, residencial e não residencial, e reduzir ao máximo o número de imóveis a serem demolidos.

4. Geralmente, os projetos associam obras e serviços de infraestrutura urbana e saneamento ambiental, de proteção e preservação ambientais, de serviços e equipamentos públicos, às seguintes ações:

- a. obras de melhoria das moradias a serem consolidadas no perímetro de intervenção;
- b. oferta de imóveis residenciais para a realocação ou reassentamento de beneficiários dos projetos;
- c. medidas compensatórias para substituição de imóveis de usos não residenciais que precisam ser demolidos e cujas atividades são importantes para a vida da comunidade.

5. Quando se tratar de demolição de imóveis de uso não residencial, a reposição fica condicionada à concordância dos responsáveis pelas atividades em regularizar o exercício da sua atividade nos termos da legislação vigente.

6. A oferta de soluções habitacionais poderá ser feita por meio de unidades exclusivamente residenciais ou mistas, ou exclusivamente de uso não residencial, isoladas ou geminadas, verticalizadas, térreas, assobradadas ou superpostas, expansivas ou não, e lotes urbanizados isolados ou em loteamentos, em conformidade com a legislação pertinente, dependendo da disponibilidade de áreas e de recursos.

7. Os projetos devem prever, preferencialmente, o atendimento da população residente no perímetro de intervenção, microrregião ou no mesmo eixo de transporte, quando houver necessidade de reassentamento.

8. Dependendo da densidade de ocupação da área, bem como de outras características que inviabilizem a consolidação da ocupação no local em que se encontra, ou seja risco ou

preservação permanente, o projeto poderá compreender a remoção total dos moradores com o reassentamento dos beneficiários em novo empreendimento habitacional e o adequado tratamento da área após a sua desocupação.

9. O reassentamento deve ser feito, de preferência, nas proximidades do local de origem.

10. Os projetos podem ser conduzidos dentro e fora de áreas de mananciais, de acordo com dispositivos da Lei Municipal nº 6.953/2020, em especial artigos 4º e 5º, em parceria com o Governo Federal e Estadual, organizações não governamentais e com a iniciativa privada empresarial na produção habitacional vinculada ao reassentamento de beneficiários removidos da área de intervenção. O estabelecimento de parceria entre a iniciativa privada empresarial ou uma organização não governamental e o Município no processo de intervenção urbana com fins habitacionais está disposto na Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020, em especial nos artigos nº s 27, 28, 29 e 31 e compreende, entre outras, as seguintes ações:

- a) definição parcial ou integral da demanda a ser atendida, prioritariamente, com diferentes instrumentos de posse, bem como a que deverá ser subsidiada no processo de aquisição de imóvel residencial;
- b) produção, aquisição, reforma ou requalificação de imóveis para fins residenciais;
- c) disponibilidade de áreas ou imóveis públicos para a intervenção habitacional;
- d) execução de infraestrutura e implantação de equipamentos e serviços;
- e) estabelecimento de critérios de prioridade para a tramitação e aprovação de projetos; e
- f) estímulo à oferta habitacional de interesse do Município com a redução ou isenção de taxas e emolumentos.

1. Nas Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM Billings, as intervenções seguirão os parâmetros da Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009, suas atualizações e regulamentação, além do estabelecido na Lei Federal nº 13.465/2017 e Lei Municipal nº 6.953/2020.

1. No caso de financiamento ou repasse de recursos da União e do Governo do Estado, as condições de atendimento habitacional estarão condicionadas às exigências dos contratos de financiamento ou de repasse e ao que for estabelecido nos convênios e termos de cooperação.

2. Os projetos de Urbanização Integrada à Produção, Melhoria Habitacional e Regularização Fundiária deverão ser acompanhados, obrigatoriamente, por Trabalho Técnico Social.

3. Sempre que possível, o Município deverá estabelecer parcerias institucionais para assessoria técnica e jurídica, em especial para projetos que envolvam revitalização de áreas ocupadas, melhoria habitacional, capacitação de empreendedores individuais, educação e recuperação ambiental no caso de assentamentos em área de mananciais.

III - DEMANDA E PRINCIPAIS DIRETRIZES PARA REPASSE DOS IMÓVEIS

1. A demanda dos projetos integrados de urbanização e regularização fundiária é definida pelo perímetro de intervenção do próprio projeto e deve ser previamente cadastrada.

2. O cadastro dos moradores é que irá permitir:

- a) a identificação dos imóveis que precisarão ser demolidos para que o projeto físico se viabilize;

- b) a identificação dos imóveis que poderão permanecer no local onde foram construídos sendo, portanto, objeto de consolidação com a execução dos serviços e obras; e
- c) a caracterização socioeconômica dos grupos familiares para a definição das atividades do trabalho de desenvolvimento social e da forma de repasse dos imóveis.

3. Nas áreas de consolidação, é possível a regularização de um imóvel por família.

3.1. No caso de possuidores de imóvel de uso não residencial cuja atividade possa ser exercida legalmente na área, é permitida a titularidade de, no máximo, 2 (dois) imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do mesmo beneficiário, conforme artigo 56 do Decreto Municipal nº 21.597, de 17 de junho de 2021.

4. A forma de acesso às novas unidades irá depender da fonte de recursos da sua produção.

4.1. Quando os recursos forem de instituições ou agentes financeiros de programas oficiais, prevalecem as condições de financiamento estabelecidas para o repasse dos imóveis, com a possibilidade de adoção de incentivos e ou subsídios com recursos do Município ou de programas do Governo do Estado;

4.2. Quando prevalecer a autonomia do Município na definição de encaminhamento de demanda, o repasse será feito por meio de instrumento jurídicos de aquisição ou permissão de uso onerosa com opção de compra, nos termos da Lei Municipal nº 6.953/2020 e sua regulamentação específica que define critérios e prioridades para atendimento à demanda fechada.

4.3. Os critérios para seleção e prioridade de demanda fechada devem obedecer a dispositivos da Lei Municipal nº 6.953/2020 e sua regulamentação, cujas vedações principais estão a seguir identificadas:

- a. ser proprietário, promitente comprador, possuidor ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso, ou concessionário de outro imóvel residencial; e
- b. ter recebido atendimento definitivo ou ser titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em projeto de produção habitacional, urbanização e/ou de regularização fundiária de interesse social sob a responsabilidade do Poder Público dos três níveis de governo.

IV - FORMAS DE ACESSO AOS IMÓVEIS

1. Aquisição ou Permissão Onerosa de Uso com Opção de Compra, quando couber ao Município a definição das condições de repasse, respeitados as condições e critérios da Lei Municipal nº 6.953/2020 e sua regulamentação específica.

1.1. A Permissão Onerosa de Uso com Opção de Compra deverá ser utilizada quando o beneficiário, em situação regular de cadastro, não tiver condições de adquirir o imóvel no final do processo de regularização.

2. Quando se tratar de área particular ou vinculada ao patrimônio de outra entidade pública, as formas de repasse constam do Decreto Municipal nº 21.597/2021.

V - AGENTES / ÓRGÃOS INTERVENIENTES

O Município de São Bernardo do Campo, que detém a responsabilidade pelo processo de intervenção, e os demais agentes identificados no contrato de financiamento, convênio, termo de cooperação ou compromisso.

VI - PRINCIPAL LEGISLAÇÃO DE APOIO

- a. Lei Federal nº **13.465**, de 11 de junho de 2017, e sua regulamentação, no caso dos projetos de regularização fundiária;
- b. Lei Estadual nº **13.579**, de 13 de julho de 2009, que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B;
- c. Lei Municipal Nº **6.691**, de 28 de junho de 2018, que dispõe sobre a arrecadação de bens vagos, regulamentada pelo Decreto nº **20.460**, de 19 de julho de 2018, no caso de recuperação ou requalificação de imóveis deteriorados para reassentamento;
- d. Lei Municipal nº **6.953**, de 22 de dezembro de 2020, e sua regulamentação no que se refere:
 - d.1. à elaboração e aprovação de projetos de parcelamento do solo e uso do solo em ZEIS;
 - d.2. à elaboração e aprovação de projetos de oferta de imóveis para reassentamento;
 - d.3. às condições para o estabelecimento de parceria entre a iniciativa privada e o Município no processo de intervenção urbana com fins habitacionais;
 - d.4. às condições de acesso a imóveis da Política Municipal de Habitação.

ANEXO 5

SUBPROGRAMA DE OFERTA HABITACIONAL DE NOVOS IMÓVEIS POR AQUISIÇÃO OU PRODUÇÃO

(MORAR BEM)

I - OBJETIVO

O objetivo do subprograma é aumentar a oferta de soluções habitacionais para atender o déficit quantitativo do município, por meio da produção ou aquisição de unidades habitacionais de interesse social (HIS) ou de mercado popular (HMP), conforme definidas na Lei Municipal nº **6.953**, de 22 de dezembro de 2020.

II - DESCRIÇÃO

1. A oferta de soluções habitacionais poderá ser feita por meio de unidades exclusivamente residenciais ou mistas, expansivas ou acabadas, unifamiliar ou multifamiliar, isoladas ou geminadas, verticalizadas, térreas, assobradadas ou sobrepostas.

1.1. A produção habitacional deve ser feita em conformidade com a legislação pertinente, dependendo da disponibilidade de áreas, perfil da demanda preferencial, recursos e possibilidades de parcerias para a produção ou aquisição de unidades.

2. A produção ou aquisição de unidades habitacionais em empreendimentos exclusivamente residenciais ou mistos poderão ser de iniciativa exclusiva do Município ou realizadas em

parceria com o Governo Federal, o Estado ou Município vizinho, além das ações conduzidas com associações e empresários, em especial de acordo com os artigos 27 e 29 da Lei Municipal nº 6.953/2020.

3. As parcerias com outros órgãos públicos são reguladas por Contratos de Repasse ou Financiamento, Convênios ou Termos de Compromisso e podem envolver repasse ou não de recursos financeiros para a produção ou aquisição de unidade habitacional ou o financiamento com ou sem subsídios para os adquirentes dos imóveis, mas, frequentemente, contam com alguma forma de incentivo do Município com vistas à redução no custo das unidades habitacionais.

4. As parcerias também podem ser feitas com associações v ocaionadas para a produção habitacional de interesse Social ou com empresários da construção civil, tanto para a oferta de HIS e HMP, em que o Município participa do processo com alguma forma de incentivo ou insumos que resultem na redução dos custos de produção e, em troca, faz indicação de demanda para parte das unidades ofertadas.

5. As condições das parcerias com associações e empresários deverão estar definidas em Termos de Compromisso ou Cooperação firmado entre as partes e as condições de participação da demanda indicada pelo Município devem ser ratificadas em declaração do Agente Promotor ou Empreendedor, no ato da emissão do Alvará de Construção e na emissão do "Habite-se".

6. Em casos de desvirtuamento da destinação das unidades habitacionais, o Agente Promotor ou Empreendedor deverá ressarcir o Poder Público de toda e qualquer isenção tributária ou incentivo construtivo havido em decorrência do enquadramento em HIS ou HMP, além de estar sujeito a outras penalidades legais, conforme § 3º do artigo 31, da Lei Municipal nº 6.953/2020.

III - DEMANDA E PRINCIPAIS DIRETRIZES PARA REPASSE DOS IMÓVEIS

1. No caso de imóveis destinados à demanda aberta, aquela que não é definida pelo perímetro de intervenção de projetos estratégicos que exijam reassentamento habitacional, a convocação para qualquer empreendimento deve ser feita por meio de Edital de Chamamento Público, respeitados diretrizes e critérios de atendimento habitacional da Lei Municipal nº 6.953/2020 e a sua regulamentação.

1.1. O Edital deve estabelecer as condições de adesão dos interessados, exigências de documentação, critérios de participação e estabelecimento de prioridades, formas de seleção, bem como motivos de exclusão.

1.2. O Edital deve trazer ainda as condições da concessão de crédito ou de financiamento para a aquisição das unidades habitacionais ou as condições de repasse dos imóveis, quando for venda direta pelo Município.

2. Quando se tratar de atendimento à demanda fechada, os critérios para encaminhamento de demanda devem ser definidos no âmbito do próprio projeto gerador da demanda para reassentamento, de acordo com o estabelecido na Lei Municipal nº 6.953/2020 e sua regulamentação específica.

2.1. A seleção dos beneficiários deve considerar ainda as limitações impostas para as condições de concessão de crédito ou financiamento para a aquisição das unidades

habitacionais ou, quando da venda direta pelo Município, as condições de repasse dos imóveis.

3. No caso de financiamento com recursos do FGTS e SBPE, as condições de acesso são dadas pelo agente financeiro responsável.

3.1. Compete ao Município introduzir critérios de prioridade entre os beneficiários de demanda aberta ou fechada que forem aprovados pelo Agente Financeiro, mas o número de aprovados superar o de unidades ofertadas.

4. O resultado do processo de convocação e seleção de demanda aberta, quando concluído, deve ser disponibilizado aos interessados em canais oficiais do Município.

5. Os critérios para seleção e prioridade de demanda devem obedecer a dispositivos da Lei Municipal nº 6.953/2020 e sua regulamentação, cujas vedações principais estão a seguir identificadas:

a. ser proprietário, promitente comprador, possuidor ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso, ou concessionário de outro imóvel residencial;

b. ter recebido atendimento definitivo ou ser titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em projeto de produção habitacional, urbanização e/ou de regularização fundiária de interesse social sob a responsabilidade do Poder Público dos três níveis de governo.

IV - FORMAS DE ACESSO AOS IMÓVEIS

1. Quando o Município puder fazer a venda direta do imóvel, os instrumentos a serem utilizados se destinarão à aquisição ou alguma forma de permissão onerosa de uso com opção de compra, se o beneficiário não tiver condições de aquisição do imóvel quando do lançamento.

2. Nesse último caso, os procedimentos estão discriminados em regulamentação específica da Lei Municipal nº 6.953/2020 para acesso de beneficiário de demanda aberta e fechada a imóveis vinculados aos programas da Política Municipal de Habitação.

3. Quando se tratar de repasse de unidade por meio de financiamento, o instrumento é o de compra e venda com a intermediação do agente financeiro e as regras são as próprias da modalidade ofertada de financiamento.

V - AGENTES / ÓRGÃOS INTERVENIENTES

Município de São Bernardo do Campo e parceiros institucionais, associações de moradia e empresários da área da construção civil, responsáveis pela produção dos empreendimentos.

VI - PRINCIPAL LEGISLAÇÃO DE APOIO

a. Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020, e sua regulamentação no que se refere:

a.1. à elaboração e aprovação de projetos de parcelamento do solo e uso do solo em ZEIS;

- a.2. à elaboração e aprovação de projetos de oferta de imóveis de HIS e HMP;
- c.3. às condições para o estabelecimento de parceria entre a iniciativa privada e o Município no processo de intervenção urbana com fins habitacionais;
- c.4. às condições de acesso a imóveis da Política Municipal de Habitação.

ANEXO 6

SUBPROGRAMA DE PRODUÇÃO DE LOTES URBANIZADOS (LOTES PRÓPRIOS)

I - OBJETIVO

O objetivo do subprograma é fomentar a oferta de alternativas de soluções habitacionais para atender o déficit quantitativo do município, por meio da produção de lotes urbanizados isolados, resultantes de desdobro, remembramento e/ou desmembramentos de terrenos muitas vezes remanescentes de intervenções públicas, ou de loteamentos populares, implantados em próprios municipais disponibilizados para este fim, ou resultantes de ações de parcerias seja com outros agentes públicos ou com a iniciativa privada, pessoa física ou jurídica.

A edição da Lei Municipal nº 6.691, de 28 de junho de 2018, Arrecadação de Bens Vagos, regulamentada pelo Decreto Nº 20.460, de 19 de julho de 2018, amparada no § 2º do artigo 64 da Lei Federal nº 13.456, de 11 de junho de 2017, trouxe para o Município um dos instrumentos mais efetivos de acesso a imóveis localizados em áreas dotadas de infraestrutura, alguns dos quais poderão ser utilizados para oferta de soluções habitacionais para a demanda de interesse do Município.

II - DESCRIÇÃO

1. Na oferta de lotes urbanizados isolados ou em loteamentos populares poderão ser utilizados terrenos dominicais do Município disponíveis e sem restrição para o uso habitacional, misto e não residencial.

1.1. A oferta de lotes urbanizados pode estar conjugada ou não com outros produtos, tais como:

- a. ao fornecimento de plantas pela Prefeitura;
- b. ao financiamento de material de construção e/ou construção assistida (Assistência Técnica);
- c. à venda do lote com unidade habitacional construída, e
- d. à produção de empreendimento residencial.

2. O uso não residencial é permitido pela Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020, nas intervenções da Política Municipal de Habitação, tanto nas áreas objeto de regularização fundiária ou em áreas já regularizadas, quando contribuir para o abastecimento ou prestação de serviços essenciais da região. Os lotes não residenciais poderão ainda ser destinados à reposição de terrenos para a instalação de atividades não residenciais, tais como unidades de comércio, produção ou de prestação de serviços que perderam suas instalações em decorrência de projetos estratégicos municipais de desenvolvimento urbano.

3. A produção de lotes deverá ser feita em conformidade com a legislação pertinente, em especial a Lei Municipal nº 6.953/2020, especialmente o Capítulo VI do Título III, na parte referente ao parcelamento do solo, e a lei vigente de Uso e Ocupação do Solo quando o terreno estiver localizado fora de ZEIS. No caso de lotes oriundos de loteamentos com regularização concluída ou que ainda estão em processo de regularização no âmbito da Secretaria de Habitação, será considerada como infraestrutura básica aquela existente quando da emissão da Certidão de Regularização Fundiária.
4. A produção poderá ser de iniciativa exclusiva do Município ou realizada em parceria com o Governo Federal, o Estado ou municípios vizinhos, desde que haja linhas de financiamento ou recursos disponíveis para esse tipo de ação.
5. A oferta de lotes urbanizados poderá contar com assistência técnica, a depender da possibilidade de mobilização de recursos e de parcerias institucionais para as finalidades do projeto.
6. No caso de parcerias para produção ou assessoria técnica institucional, as condições deverão estar definidas em Convênios, Termos de Compromisso ou Cooperação firmado entre as partes.

III - DEMANDA E PRINCIPAIS DIRETRIZES PARA REPASSE DOS IMÓVEIS

1. A oferta de lotes urbanizados feita de forma isolada ou em loteamentos populares pode se destinar ao atendimento de demanda aberta ou fechada, de acordo com o estabelecido pelo Município em função dos seus objetivos estratégicos. Entende-se por demanda aberta aquela que compõe o déficit habitacional quantitativo do Município, mas que não é definida pelo perímetro de intervenção de projetos estratégicos que exijam reassentamento habitacional. Por demanda fechada entende-se o segmento do déficit quantitativo do Município gerado por necessidade de reassentamento decorrente de remoção de famílias do perímetro de intervenção de projetos estratégicos de desenvolvimento urbano para abertura de frente de obras e eliminação de situações de risco.
2. Quando se tratar de oferta à demanda aberta, é necessário que se faça convocação por meio de Edital de Chamamento Público, respeitando-se os dispositivos da Lei Municipal nº 6.953/2020 e sua regulamentação específica. O Edital de Chamamento Público deve estabelecer as condições de adesão ao projeto e de acesso aos produtos ofertados, natureza dos encargos associados à venda, exigências de documentação e capacidade de pagamento, critérios para a participação e estabelecimento de prioridades, bem como as formas de seleção e motivos de exclusão.
3. O resultado do processo de convocação e seleção de demanda aberta por Edital de Chamamento Público, quando concluído, deve ser disponibilizado aos interessados em canais oficiais do Município.
4. Quando se tratar de atendimento à demanda fechada, os critérios devem ser definidos no âmbito do próprio projeto que gerou a demanda para atendimento externo à área do projeto, de acordo com o estabelecido na Lei nº 6.953/2020 e sua regulamentação específica.
5. Os critérios para seleção e prioridade de demanda devem obedecer a dispositivos da Lei Municipal nº 6.953/2020 e sua regulamentação, cujas vedações principais estão a seguir identificadas:
 - a. ser proprietário, promitente comprador, possuidor ou titular de direito de aquisição, de

arrendamento, de usufruto ou de uso, ou concessionário de outro imóvel residencial;
b. ter recebido atendimento definitivo ou ser titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em projeto de produção habitacional, urbanização e/ou de regularização fundiária de interesse social sob a responsabilidade do Poder Público dos três níveis de governo.

IV - FORMAS DE ACESSO AOS IMÓVEIS

1. Venda direta pelo Município, no caso de próprio municipal, condicionada, quando for o caso, às condições estabelecidas em contrato, com cláusula de retrovenda em caso de não cumprimento dos compromissos assumidos. No caso de lotes ainda em processo de regularização, o instrumento jurídico será o Termo de Permissão de Uso, com Opção de Compra, até a conclusão do processo de regularização e obtenção da matrícula do imóvel.
2. Aquisição por meio de financiamento, no caso de imóveis de terceiros ofertados em parceria com o Município.

V - AGENTES / ÓRGÃOS INTERVENIENTES

Município de São Bernardo do Campo e parceiros, quando for o caso.

VI - PRINCIPAL LEGISLAÇÃO DE APOIO

- a. Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020, e sua regulamentação no que se refere:
 - a.1. à elaboração e aprovação de projetos de parcelamento do solo e uso do solo em ZEIS (Título III, Capítulo VI);
 - a.2. às exigências no caso de projetos de regularização fundiária sustentável;
 - a.3. aos parâmetros urbanísticos para a construção em áreas de ZEIS;
 - a.4. às condições para o estabelecimento de parceria entre a iniciativa privada e o Município no processo de intervenção urbana com fins habitacionais;
 - a.5. às condições de acesso a imóveis da Política Municipal de Habitação.
- b. Lei vigente de Uso e Ocupação do Solo e sua regulamentação;
- c. Lei Municipal Nº 6.691, de 28 de junho de 2018, Arrecadação de Bens Vagos, e sua regulamentação.

ANEXO 7

SUBPROGRAMA DE APOIO AO PLANO DE GESTÃO SOCIOAMBIENTAL DA BILLINGS
PÓS-BALSA
(PROBILLINGS)

I - OBJETIVO

O objetivo do subprograma é contribuir para a construção de um retrato da realidade físico-territorial da região compreendida como Pós-Balsa, que permita ao Município elaborar para o Pós-Balsa um Plano Diretor de Preservação Ambiental e Ocupação Antrópica.

II - DESCRIÇÃO

1. A Secretaria de Habitação, com vistas a contribuir para a preservação dessa última reserva significativa de proteção da Represa Billings na Região Metropolitana de São Paulo, controlando a expansão dos núcleos de ocupação já existentes, propõe as seguintes ações:

- a) caracterização da base fundiária da região, suas irregularidades e conformidades fundiárias e ambientais, e das ocupações antrópicas para subsidiar a elaboração de um Plano Diretor de Preservação Ambiental e Ocupação do Pós-Balsa;
- b) construção de Portais de Vigilância Socioambiental de acesso ao Pós-Balsa e estudos de base para a definição de normas e regulamento para entrada e saída da região, com vistas à elaboração de sistema de monitoramento e controle que mitigue as pressões exercidas por ocupações irregulares predatórias ao meio ambiente, coíba a implantação de novos assentamentos ou o adensamento dos existentes;
- c) ações de melhoria da Infraestrutura e Saneamento Básico Ambiental dos núcleos consolidados de ocupação irregular, com características urbanas, como o Santa Cruz, Tatetos, Taquacetuba (Chico Sapateiro) e Capivari;
- d) elaboração, aprovação e implantação de Projeto de Regularização Fundiária Sustentável para os quatro núcleos irregulares consolidados no território do Pós-Balsa, considerando, além dos dispositivos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de junho de 2017, as diretrizes da Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009.

2. No caso da necessidade de reassentamento de famílias para viabilizar a implantação de projetos integrados de urbanização e regularização fundiária, a oferta de solução habitacional deverá ocorrer em empreendimentos fora da área do Pós-Balsa, de forma a contribuir para o desadensamento da região.

3. Qualquer intervenção na região do Pós-Balsa deve considerar os planos, projetos e orientações da Secretaria de Meio Ambiente e Defesa Animal - SMA no seguinte sentido:

- a) Proteção das Áreas de Restrição à Ocupação - ARO, ou seja, áreas de preservação permanente;
- b) Ações de desenvolvimento de usos urbanos e rurais em Área de Ocupação Dirigida - AOD que garantam condições ambientais compatíveis com a produção de água em quantidade e qualidade para abastecimento público; e
- c) Criação de Áreas de Recuperação Ambiental - ARA implementando ações para correção dos usos e ocupação que comprometem a quantidade e qualidade dos mananciais, seguidas de intervenção com vistas à recuperação ambiental e a reclassificação posterior em ARO ou AOD.

4. As intervenções na região devem prever, em ação conjunta com a SMA, a implantação de projetos de educação ambiental, manejo de recursos naturais e geração de renda, necessários à preservação do meio ambiente.

III - DEMANDA E PRINCIPAIS DIRETRIZES PARA REPASSE DOS IMÓVEIS

1. As demandas dos projetos integrados de urbanização e regularização fundiária a serem desenvolvidos na região do Pós-Balsa serão definidas pelo perímetro de intervenção dos próprios projetos.

1.1. Como se trata de demanda fechada, deve ser previamente cadastrada com identificação dos imóveis ocupados.

2. O cadastro dos imóveis e moradores permitirá:

a) a identificação dos imóveis que precisarão ser demolidos para que o projeto físico e urbanístico e o de regularização fundiária se viabilizem considerando a legislação que comanda o processo;

b) os imóveis que podem permanecer no local onde foram construídos e que serão objeto de consolidação, com a execução de serviços e obras e adequação das atividades, no caso de atividade não residencial;

c) a caracterização socioeconômica dos grupos familiares para a definição das atividades do trabalho de desenvolvimento social e da forma de repasse dos imóveis.

3. A venda direta de imóveis para os beneficiários cadastrados em projetos de REURB - S, ou aqueles que contem com a concessão de incentivos ou subsídios no perímetro de projetos de REURB - E, somente poderá ser efetuada para, no máximo, 2 (dois) imóveis, um residencial e um não residencial, regularmente cadastrados em nome do beneficiário, conforme artigo 56 do Decreto Municipal nº 21.597, de 17 de junho de 2021.

4. A forma de acesso às novas unidades, que deverão ser ofertadas fora da região do Pós-Balsa, irá depender da fonte de recursos da sua produção.

4.1. Quando os recursos forem de instituições ou agentes financeiros de programas oficiais, prevalecem as condições de financiamento estabelecidas para o repasse dos imóveis, com a possibilidade de adoção de incentivos e ou subsídios com recursos do Município ou de programas do Governo do Estado;

4.2. Quando prevalecer a autonomia do Município na definição de encaminhamento de demanda, ele se encarregará do repasse por meio de aquisição ou permissão de uso onerosa com opção de compra, nos termos da Lei Municipal nº 6.953/2020 e sua regulamentação específica, que define critérios e prioridades para atendimento à demanda fechada.

4.3. Os critérios para seleção e prioridade de demanda devem obedecer a dispositivos da Lei Municipal nº 6.953/2020 e sua regulamentação, cujas vedações principais estão a seguir identificadas:

a. ser proprietário, promitente comprador, possuidor ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso, ou concessionário de outro imóvel residencial;

b. ter recebido atendimento definitivo ou ser titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em projeto de produção habitacional, urbanização e/ou de regularização fundiária de interesse social sob a responsabilidade do Poder Público dos três níveis de governo.

IV - FORMAS DE ACESSO AOS IMÓVEIS

1. No caso de área pública municipal, o imóvel será repassado por meio de Aquisição ou Permissão Onerosa de Uso com Opção de Compra, se o beneficiário não tiver condições de aquisição do imóvel no final do processo de regularização, respeitados condições e critérios da Lei Municipal nº **6.953/2020** e sua regulamentação específica.
2. Quando se tratar de área particular ou vinculada ao patrimônio de outra entidade pública, as formas de repasse constam do Decreto Municipal nº **21.597/2021**.

V - AGENTES / ÓRGÃOS INTERVENIENTES

O Município de São Bernardo do Campo e os demais agentes definidos nos projetos de urbanização e regularização fundiária dos assentamentos irregulares, identificados em contrato de financiamento, convênio, termo de cooperação ou compromisso.

VI - PRINCIPAL LEGISLAÇÃO DE APOIO

- a) Lei Federal nº **13.465**, de 11 de julho de 2017 e Decreto Federal nº **9.310**, de 15 de março de 2018;
Anexo 7 (Fls. 4)
- b) Lei Federal nº **14.118**, de 12 de janeiro de 2021 e regulamentação;
- c) Lei Estadual nº **13.579**, de 13 de julho de 2009, que define a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings - APRM-B;
- d) Lei Municipal nº **6.953**, de 22 de dezembro de 2020 e, em especial, o Decreto Municipal nº **21.597**, de 17 de junho de 2021.

[Download do documento](#)