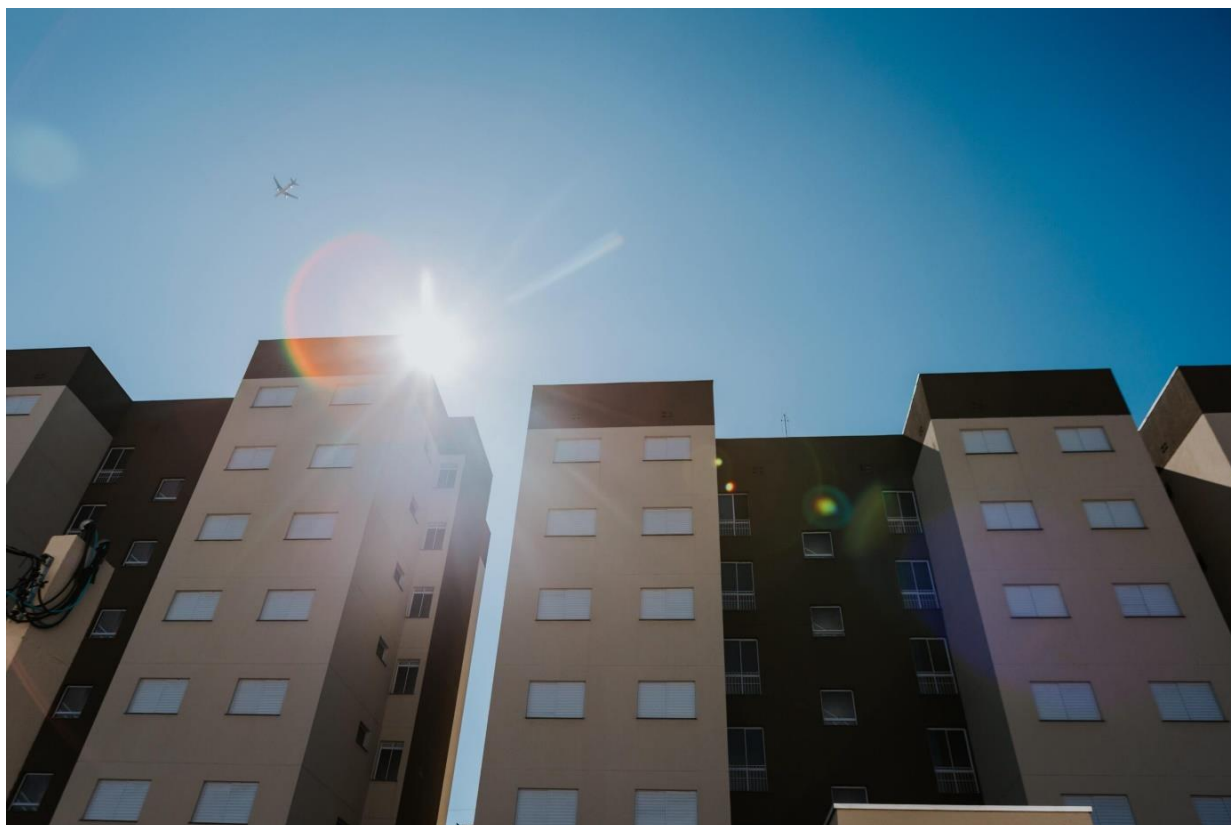


MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação



SECRETARIA DE HABITAÇÃO

RELATÓRIO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DE POLÍTICAS PÚBLICAS

2025



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

INTRODUÇÃO

O presente relatório tem a finalidade de apresentar os projetos e as atividades realizados pela Secretaria de Habitação, durante o exercício de 2025, de acordo com as leis e os regulamentos que referenciam a Política Municipal de Habitação de São Bernardo do Campo, entre as quais, a Lei nº 6.953/2020, que estabelece parâmetros para Habitação de Interesse Social e a regulação urbanística específica para urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, conforme diretrizes contidas na Lei Orgânica do Município, além do Decreto nº 21.821/2021, que estabelece as linhas programáticas de atuação para o desenvolvimento da Política Habitacional do Município de São Bernardo do Campo.

DIAGNÓSTICO

No ano de 2025, a Secretaria de Habitação de São Bernardo do Campo deu continuidade às ações voltadas à Política Habitacional de Interesse Social para atendimento às demandas inicialmente indicadas no Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, compatibilizadas com as diretrizes do Plano de Governo da Administração Pública.

Uma das bases principais para a elaboração do PLHIS foi o mapeamento dos assentamentos precários e/ou irregulares, que caracterizou os assentamentos quanto aos aspectos físico-ambientais e habitacionais (inclusive riscos, trazidos do Plano Municipal de Redução de Riscos - PMRR), jurídico-fundiários e socioeconômicos.

Os dados obtidos na quantificação e qualificação dos assentamentos precários e/ou irregulares da Cidade serviram para a elaboração do diagnóstico habitacional. Através dessas informações, foi possível estimar as necessidades habitacionais no Município, englobando tanto a quantificação do déficit e da inadequação habitacional, acumulados historicamente, quanto à demanda demográfica por moradias, além da regularização fundiária de unidades consolidáveis.

Em setembro de 2025, a Secretaria de Habitação firmou contrato com a Fundação João Pinheiro, pelo período de 12 meses, com vistas a atualizar o Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, através da revisão das tipologias dos assentamentos precários no Município, o que permitirá à SEHAB aperfeiçoar seu planejamento estratégico, seja no âmbito operacional, administrativo e financeiro.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação



Reunião virtual entre as equipes da Secretaria de Habitação e da Fundação João Pinheiro sobre o PLHIS.

ANÁLISE SWOT

✓ FORÇAS (STRENGTHS)

- ✓ A reestruturação organizacional da Secretaria de Habitação e a qualificação de seus profissionais são fundamentais para o bom desenvolvimento da Política Habitacional no Município, garantindo que os Projetos de Habitação de Interesse Social atendam a uma demanda de moradia digna, acolhendo as famílias de forma humanizada.
- ✓ A possibilidade de recorrer a fundos habitacionais (FGTS e Orçamento Geral da União) atende a uma necessidade de recursos financeiros pelo Município.
- ✓ O aperfeiçoamento dos projetos habitacionais, buscando alternativas que impactem cada vez menos na Cidade, com foco em uma ocupação urbana planejada que promova um desenvolvimento regional sustentável, contribui para a redução da desigualdade social e a melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas.

✓ FRAQUEZAS (WEAKNESSES)

- ✓ A burocracia na aprovação de projetos e na obtenção de licenças junto a Órgãos externos ainda é um fator que impacta no andamento do processo de implantação de um Projeto de Habitação de Interesse Social.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

- ✓ A complexidade na formalização de contratos e convênios para a obtenção de recursos externos continua sendo determinante para o atraso no cronograma de execução das obras inicialmente previsto pela Secretaria.
- ✓ A resistência por parte de algumas famílias beneficiárias de Programas Habitacionais, muitas vezes culminando em ações judiciais, dificulta a implantação de Projetos de Habitação de Interesse Social em determinadas áreas.

✓ **OPORTUNIDADES (OPPORTUNITIES)**

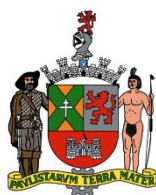
- ✓ A abertura de Programas Federais possibilita ao Município a formalização de termos para repasse de recursos destinados aos Programas Habitacionais.
- ✓ A adesão do Município de São Bernardo do Campo ao Programa Casa Paulista do Governo do Estado de São Paulo, possibilitou a formalização de convênios através do Programa de Apoio ao Crédito Habitacional – Modalidade de Carta de Crédito Associativo - CCA e do Programa de Desenvolvimento Urbano – PDU, resultando no aumento da oferta de moradia acessível no Município, com a produção de unidades habitacionais, além de melhorias urbanas, a serem concluídas até 2026.

➤ **Obras entregues em 2025, viabilizadas pelo Programa de Apoio ao Crédito Habitacional - CCA:**

❖ **Conjunto Habitacional Alvarenga Peixoto**

(Produção de 120 unidades habitacionais)





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

❖ **Conjuntos Habitacionais Vila Esperança I e II**

(Produção de 176 unidades habitacionais, com recursos financeiros do Município e do Governo do Estado)

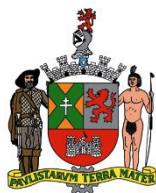


➤ **Obras em execução em 2025, viabilizadas pelo Programa de Apoio ao Crédito Habitacional - CCA:**

❖ **Conjuntos Habitacionais Monte Sião I, II e III**

(Produção de 658 unidades habitacionais com entrega prevista em 2026, com recursos financeiros do Município e do Governo do Estado)





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

❖ **Condomínio Cores de São Bernardo**

(Produção de 296 unidades habitacionais com entrega prevista em 2026, com recursos financeiros do Município e do Governo do Estado)



❖ **Conjunto Habitacional Eiji Kikuti**

(Produção de 381 unidades habitacionais com entrega prevista em 2026, com recursos financeiros do Município e do Governo do Estado)





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

➤ **Obras em execução em 2025, viabilizadas pelo Programa de Desenvolvimento Urbano - PDU:**

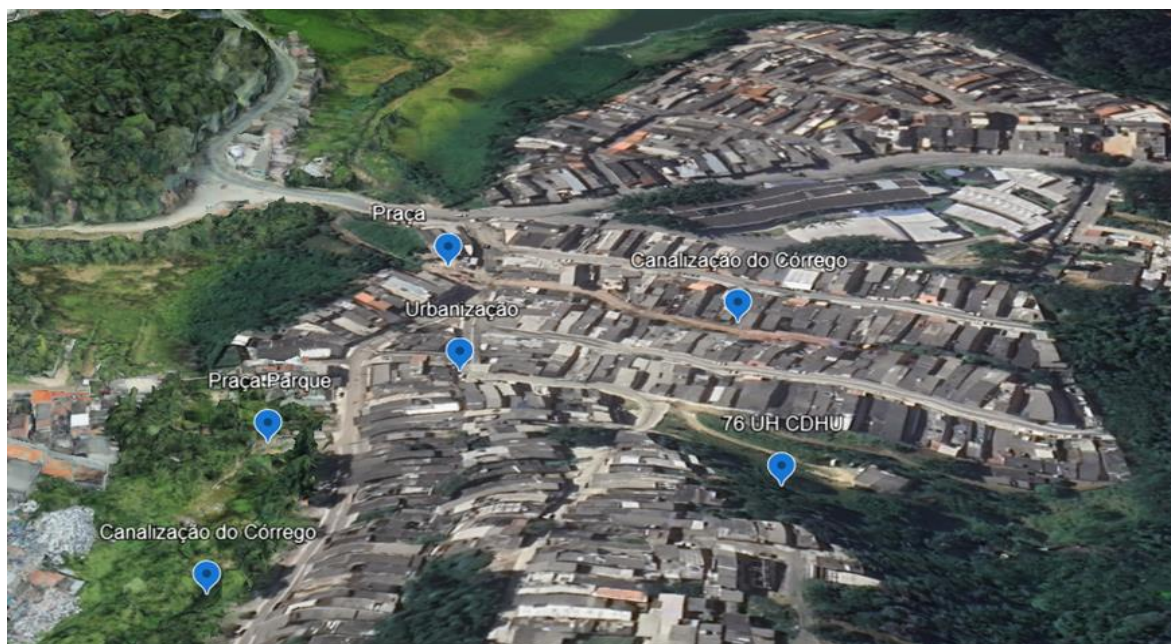
❖ **Núcleo Alvareguinha**

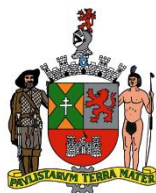
(Projeto de Urbanização Integrada a ser concluído em 2026, beneficiando 1.504 domicílios)



❖ **Núcleo Jardim Serro Azul**

(Projeto de Urbanização Integrada e Produção de 76 unidades habitacionais com entrega prevista em 2026)





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

❖ **Vila Ferreira**

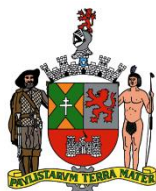
(Produção de 32 unidades habitacionais entregues em 2024, e Projeto de Urbanização Integrada, a ser concluído em 2026, com recursos financeiros do Município e do Governo do Estado)



❖ **Projeto Monte Sião (Complexo Areião)**

(Produção de 236 unidades habitacionais com entrega prevista em 2026, com recursos financeiros do Município e do Governo do Estado)





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

❖ **Projeto Silvina Audi**

(Produção de 196 unidades habitacionais com entrega prevista em 2026, com recursos financeiros do Município, do Governo do Estado e do Governo Federal)



- ✓ Em 2025, a SEHAB deu continuidade a algumas parcerias com empresas privadas, visando à oferta de moradias no Município, conforme regulamento estabelecido entre as Secretarias de Habitação e de Obras e Planejamento Urbano, através da Resolução SEHAB/SOPE nº 01/2023, que define normas e procedimentos para celebração de Termo de Compromisso ou Cooperação entre o Município e Associações, Cooperativas e Empresas do Setor Imobiliário e da Construção Civil.

✓ **AMEAÇAS (THREATS)**

- ✓ A instabilidade econômica pode gerar cortes orçamentários, principalmente em relação aos Programas Governamentais de financiamento voltados à Habitação de Interesse Social.
- ✓ A variação dos custos da construção, com a alta dos preços dos materiais, influencia no orçamento de um projeto habitacional, podendo até inviabilizar a implantação do mesmo.
- ✓ A especulação imobiliária também é um fator que interfere no custo final na Habitação de Interesse Social.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS

O investimento em Habitação de Interesse Social no Município depende quase exclusivamente de recursos externos, fazendo com que a Secretaria de Habitação busque, de forma contínua, alternativas de fontes de recursos financeiros para a viabilização de seus Programas Habitacionais.

Além da continuidade da proposta de um projeto para a produção de 1.286 unidades habitacionais pelo Programa Minha Casa Minha Vida, em 2025, o Município formalizou quatro novos termos de compromisso através de Programas como o Novo PAC, do Governo Federal, e o FINISA, da Caixa Econômica Federal:

Contrato	Projeto / objeto	Investimento Total (R\$)
0633.970-43	Execução do Projeto de Urbanização do Bairro Jardim Claudia	107.217.593,78
0633.988-41	Execução de obras de prevenção de desastres/contenção de encostas no Bairro Montanhão	29.393.425,76
985.449	Execução de obras de contenção de encostas (Parque Estoril)	17.922.039,53
0643.626-74	Contrato destinado ao apoio financeiro para o financiamento de despesas de capital, com recursos do Programa de Financiamento à Infraestrutura e ao Saneamento - FINISA	100.000.000,00

Além das obras de produção e de melhorias habitacionais executadas através de convênios firmados com o Governo do Estado de São Paulo pelo Programa Casa Paulista, alguns projetos vinculados a Programas do Governo Federal, cujos termos de compromisso já haviam sido formalizados, também foram realizados ao longo do exercício de 2025:

➤ PROJETO PAC MANANCIAIS

O Projeto PAC Mananciais tem como objeto a Urbanização Integrada e o Reassentamento de Assentamentos Precários localizados na Área de Proteção e Recuperação de Mananciais da Bacia Billings - APRM-B, no Município de São Bernardo do Campo, que beneficiará 5.119 famílias.

O Projeto objetiva assegurar o direito à moradia adequada e a eliminação de condições de riscos à vida para as famílias residentes em assentamentos precários, de forma articulada com a promoção da recuperação ambiental de áreas de mananciais ocupadas irregularmente, parte das quais não pode ser consolidada e será objeto de reassentamento integral.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

As ações do projeto combinam execução de obras de urbanização das áreas, de produção habitacional e recuperação de áreas degradadas, com ações de regularização fundiária e de desenvolvimento social, abrangendo oito etapas de obras, entre elas:

- **ETAPA 2** - Projeto de Urbanização Integrada dos Assentamentos Precários: Areião, SABESP, Villa dos Estudantes e Monte Sião, dividido em três lotes

❖ **LOTE 1**



❖ **LOTE 2**



❖ **LOTE 3**





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

➤ **ETAPA 3** - Centro Comunitário da Área de Reassentamento 1 - Monte Sião



➤ **ETAPA 6** - Centro Comercial da Área de Reassentamento 1 - Monte Sião (entregue em 2025)



➤ **PROJETO SARACANTAN**

O Projeto Saracantan tem por objetivo a urbanização e a regularização fundiária de assentamentos precários localizados às margens dos córregos Saracantan e Colina, denominados Novo Parque, Vila Feliz, Vila Canarinho, Rua dos Vianas, Vila Vanguarda, Ilha Luiz Pequini, Núcleo da Vila Amazonas.

O Projeto contempla obras de urbanização e de infraestrutura pública, com consolidação e regularização de moradias, produção de equipamentos comerciais e esportivos, produção de novas unidades habitacionais, sendo que 420 unidades do Residencial Independência já foram entregues.

A Etapa 1 de obras já se encontra concluída, sendo executada somente a Etapa 2, de obras de Urbanização de Assentamentos Irregulares, às margens do Córrego Colina, denominados Vila Feliz, Novo Parque (2º trecho), Rua dos Vianas e Canarinho; Intervenções no sistema viário interno dos



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

assentamentos Vila Feliz, Novo Parque (2º trecho), Rua dos Vianas e Canarinho, e sua interligação com o sistema viário da região; Produção de 40 Unidades Habitacionais do Conjunto Habitacional Canarinho.



➤ **PROJETO VILA ESPERANÇA**

O Projeto Vila Esperança, financiado com recursos do Município e do Governo Federal, contempla obras de infraestrutura pública, para as 176 unidades habitacionais produzidas através de Convênio firmado com o Governo do Estado de São Paulo, no âmbito do Programa de Apoio ao Crédito Habitacional – CCA.

As obras de infraestrutura preveem o fornecimento de água potável e de energia elétrica, coleta e afastamento de esgoto sanitário, obras de drenagem de águas pluviais, readequação do sistema viário e pavimentação de ruas, além da concepção de espaços públicos verdes e de lazer, que atenda ao entorno imediato, e que possibilite diversidade de uso pelas diferentes faixas etárias de seus usuários.

➤ **PROJETO PARQUE IMIGRANTES**





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Secretaria de Habitação

O Projeto do Parque Imigrantes tem como objetivo viabilizar moradia adequada para as famílias residentes no perímetro de intervenção, com soluções técnicas que compatibilizem o direito à moradia e ao meio ambiente sustentável. Acesso à infraestrutura básica urbana, correção das situações de risco identificadas e a regularização fundiária da poligonal de intervenção, abrangendo moradias consolidadas e novas moradias, são premissas do projeto.

O Projeto do Parque Imigrantes foi estruturado da seguinte forma:

- **ETAPA 1** - Elaboração de Projetos executivos para melhoramento de bairro e obras de urbanização que contemplam os serviços de infraestrutura urbana, com a implantação de rede de esgoto, rede de água, drenagem, canalização, pavimentação e paisagismo. Esta etapa está dividida em dois lotes:
 - Lote 1: Projetos de Obras e Melhorias de bairro
 - Lote 2: Urbanização
- **ETAPA 2** - Obras para o melhoramento de bairro e obras de urbanização que contemplam os serviços de infraestrutura urbana, com a implantação de rede de esgoto, rede de água, drenagem, canalização, pavimentação e paisagismo. Este trabalho beneficiará o bairro regular com redes complementares de infraestrutura e a implantação de um parque para amortecimento do material carreado ao Reservatório Billings. Esta etapa está dividida em três lotes:
 - Lote 1: Melhorias de bairro
 - Lote 2: Urbanização
 - Lote 3: Aquisição Habitacional (320 unidades habitacionais)
- **ETAPA 3** - Trabalho Social

Através do PTS-P são apresentadas as ações e estratégias que ampliem a participação da população no processo de intervenção e contribuam para inserção social das famílias no espaço modificado, gerando maior qualidade de vida, por meio de ações a serem executadas nos períodos de Pré-obras, de Obras e de Pós-obras, ações fundamentais e obrigatórias para a viabilidade do Projeto de Urbanização, Melhoria, Regularização e Integração. Famílias Beneficiadas: 2.506.
- **ETAPA 4** - Regularização Fundiária

O Trabalho de Regularização Fundiária irá garantir condições adequadas de habitação, dos setores configurados como assentamentos precários, irregulares, bem como, proceder aos ajustes necessários na regularização dos imóveis na área do loteamento aprovado. Previsão de regularização de 2.497 imóveis.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Secretaria de Habitação

Referente à Etapa 2, é preciso ressaltar que o Município, com base no regulamento do Programa Pró-Moradia, optou, de forma pioneira entre todos os projetos aprovados pela Caixa Econômica Federal, pela aquisição de unidades habitacionais já construídas e disponíveis para venda no Município de São Bernardo do Campo, como alternativa à produção habitacional prevista inicialmente no Projeto Parque Imigrantes, de modo a otimizar tempo e recurso financeiro.

Para esta meta de aquisição, o recurso financiado por unidade habitacional segue, como parâmetro, o valor do Programa Minha Casa Minha Vida (Faixa 1), do Governo Federal, sendo que o recurso complementar será arcado pelo Município.

A Lei nº 7.259/2023 autoriza o Município a atuar como Anuente, Quitante e Fiduciário na compra e venda de imóveis novos e usados, destinados ao reassentamento habitacional definitivo de famílias integrantes de demanda fechada de projetos integrados em andamento.

Essa foi uma solução encontrada para agilizar o processo de reassentamento de famílias, uma vez que a produção habitacional implica em vários procedimentos, muitas vezes morosos, que envolvem desde a necessidade de uma área no Município em que possa ser implementado um Empreendimento Habitacional de Interesse Social, até a contratação de empresa para a execução das obras.

DESENHO INSTITUCIONALIZADO

Em 15 de janeiro de 2025 foi promulgada a Lei 7.367, através da qual foi realizada uma reestruturação administrativa do Município de São Bernardo do Campo, inclusive no organograma da Secretaria de Habitação, o que possibilitou o ajuste de funções ao novo cenário da cidade, permitindo uma maior eficiência das equipes, com melhores desempenhos de suas atividades, e consequentemente, fortalecendo a importância da Secretaria no Município.

Entre as principais funcionalidades e competências da Secretaria de Habitação estão:

- ✓ gerir e executar a Política de Habitação no Município, com ênfase na Habitação de Interesse Social;
- ✓ coordenar e implantar o Plano Municipal de Habitação do Município;
- ✓ elaborar e executar projetos integrados de urbanização, de produção e melhorias habitacionais, efetuando gestões para regularização das áreas de projetos;
- ✓ apoiar a Administração Municipal nas ações de mapeamento e monitoramento da expansão de moradias irregulares em assentamentos precários, loteamentos irregulares ou clandestinos, especialmente em áreas de proteção aos mananciais ou de risco;



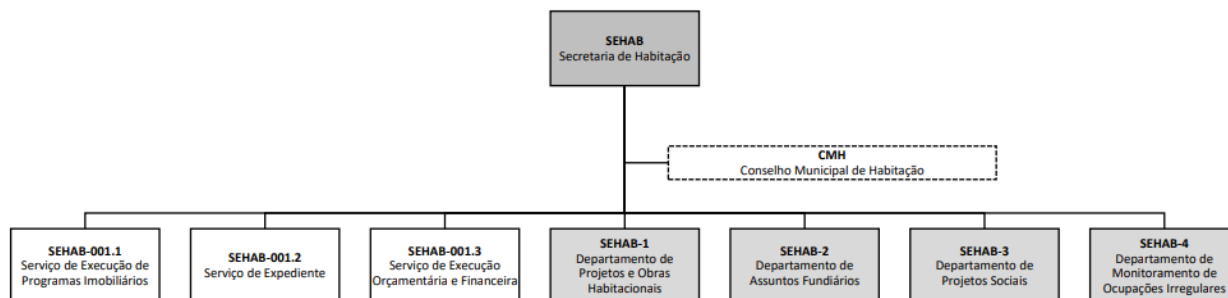
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Secretaria de Habitação

Integram a Secretaria de Habitação:

- ♦ Serviço de Execução de Programas Imobiliários (SEHAB-001.1)
- ♦ Serviço de Expediente (SEHAB-001.2)
- ♦ Serviço de Execução Orçamentária e Financeira (SEHAB-001.3)
- ♦ Departamento de Projetos e Obras Habitacionais (SEHAB-1)
- ♦ Departamento de Assuntos Fundiários (SEHAB-2)
- ♦ Departamento de Projetos Sociais (SEHAB-3)
- ♦ Departamento de Monitoramento de Ocupações Irregulares (SEHAB-4)

ORGANOGRAMA DA SECRETARIA DE HABITAÇÃO (SEHAB)



Com a estrutura organizacional da Secretaria de Habitação bem definida, coube a cada Setor e Departamento desempenhar sua função, de forma a participar na elaboração e execução da Política Habitacional de Interesse Social no Município.

➤ **SERVIÇO DE EXECUÇÃO DE PROGRAMAS IMOBILIÁRIOS (SEHAB-001.1)**

Entre suas principais atribuições estão:

- ✓ acompanhar as etapas do processo de aquisição de imóveis (Compra Assistida) destinados às famílias beneficiárias de projetos habitacionais do Município que preveem ações de relocação ou reassentamento, instituído pela Lei nº 7.259/2023.

➤ **SERVIÇO DE EXPEDIENTE (SEHAB-001.2)**

Entre suas principais atribuições estão:

- ✓ planejar, coordenar, supervisionar e orientar as atividades técnicas e administrativas de apoio à Secretaria;
- ✓ providenciar juntada, apensamento, requisição e abertura de processos, bem como controlar sua tramitação.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

➤ **SERVIÇO DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA (SEHAB-001.3)**

Entre suas principais atribuições estão:

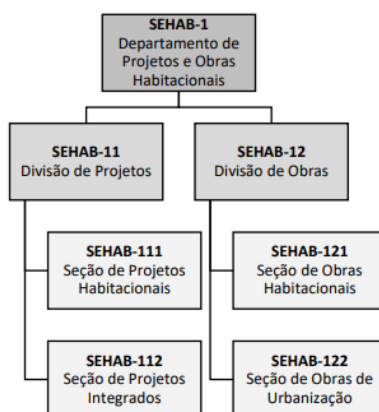
- ✓ promover a execução orçamentária e a aplicação de recursos da Secretaria;
- ✓ elaborar a prestação de contas para os órgãos de financiamento.

➤ **DEPARTAMENTO DE PROJETOS E OBRAS HABITACIONAIS (SEHAB-1)**

Entre suas principais atribuições estão:

- ✓ coordenar as ações necessárias ao planejamento e à elaboração de projetos que norteiem as intervenções habitacionais de interesse público do Município, considerando as exigências técnicas para a captação de recursos e prestação de contas aos órgãos parceiros, investidores e financiadores;
- ✓ trabalhar de forma articulada com o Gabinete e os demais Departamentos da Secretaria de Habitação nas ações de planejamento, execução e entrega dos projetos integrados na área de habitação de interesse público;
- ✓ trabalhar de forma integrada e articulada com as Secretarias Municipais ou demais órgãos envolvidos nos projetos habitacionais, a fim de alcançar os objetivos previstos no Plano Municipal de Habitação.

ORGANOGRAMA DO DEPARTAMENTO DE PROJETOS E OBRAS HABITACIONAIS (SEHAB-1)



➤ **DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS (SEHAB-2)**

Entre suas principais atribuições estão:

- ✓ orientar e coordenar as ações necessárias à regularização fundiária de imóveis nas áreas objeto de intervenção da Secretaria de Habitação (SEHAB), seja ela por meio de projeto, integrado ou não, de urbanização, melhorias ou produção habitacional, ou exclusivamente de regularização fundiária;
- ✓ coordenar estudos e levantamentos, com equipe própria ou de serviços terceirizados, de conjuntos habitacionais, núcleos e assentamentos, em áreas rurais e urbanas do Município, que se enquadrem

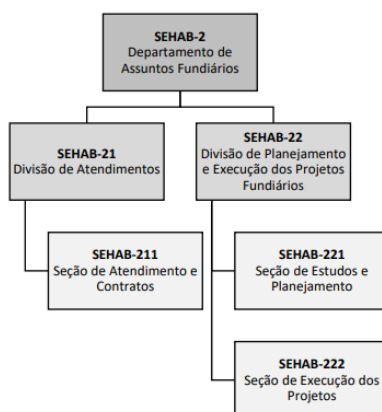


MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

nas diretrizes dos projetos de regularização fundiária nos termos da legislação federal, levando-se em consideração a disponibilidade de recursos para investimento;

- ✓ encaminhar ao Gabinete da Secretaria de Habitação (SEHAB) indicações de áreas com potencial para implantação de projetos habitacionais de interesse público e áreas ocupadas por moradias irregulares e já consolidadas, de propriedade do Município, passíveis de legalização.

ORGANOGRAMA DO DEPARTAMENTO DE ASSUNTOS FUNDIÁRIOS (SEHAB-2)

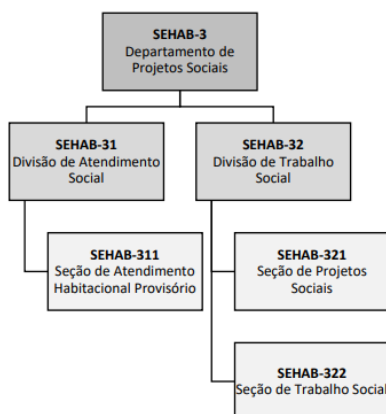


➤ **DEPARTAMENTO DE PROJETOS SOCIAIS (SEHAB-3)**

Entre suas principais atribuições estão:

- ✓ coordenar e controlar a execução dos projetos sociais vinculados às ações e intervenções, sob a responsabilidade da Secretaria;
- ✓ coordenar e manter atualizado o cadastro de demanda dos projetos habitacionais sob a responsabilidade do Departamento, para atendimento definitivo e provisório;
- ✓ articular, no campo das atividades sociais, o trabalho intersetorial e secretarial visando a inclusão social das famílias atendidas e o acolhimento das famílias mais carentes em programas assistenciais.

ORGANOGRAMA DO DEPARTAMENTO DE PROJETOS SOCIAIS (SEHAB-3)





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

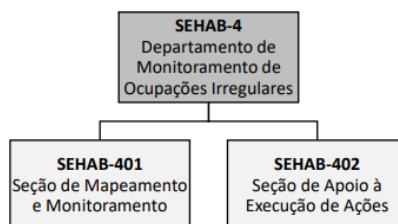
Secretaria de Habitação

➤ DEPARTAMENTO DE MONITORAMENTO DE OCUPAÇÕES IRREGULARES (SEHAB-4)

Entre suas principais atribuições estão:

- ✓ apoiar, em ação conjunta com as Secretarias de Segurança (SESEG) e Meio Ambiente, Sustentabilidade e Proteção Animal (SEMAS), o mapeamento da expansão de moradias irregulares nos diversos assentamentos precários no Município;
- ✓ coordenar o registro das denúncias de ocupações irregulares encaminhadas à Secretaria de Habitação, assumir as iniciativas de ação nas áreas de intervenção sob a responsabilidade da Secretaria, e encaminhar as demais para os órgãos municipais competentes;
- ✓ coordenar o planejamento das ações de monitoramento de ocupações irregulares nas áreas sob a responsabilidade da Secretaria, de forma articulada com os demais departamentos, estabelecendo estratégias de congelamento de acordo com a diretrizes do Gabinete.

ORGANOGRAMA DO DEPARTAMENTO DE MONITORAMENTO DE OCUPAÇÕES IRREGULARES (SEHAB-4)



ESTRUTURAÇÃO DA GOVERNANÇA

Em 2025, a Secretaria de Habitação, através de seus Departamentos, continuou promovendo o diálogo com as famílias abrangidas pelos Programas Habitacionais, de forma a garantir a participação social na execução das políticas públicas voltadas ao acesso à moradia digna e à melhoria da qualidade de vida da população, através do desenvolvimento urbano sustentável do Município.

Quando necessário, as equipes da Secretaria de Habitação realizaram vistorias nas áreas, reunindo-se com a comunidade local para expor, ou mesmo atualizar, a proposta do projeto habitacional para cada área, mobilizando a participação das famílias envolvidas com o intuito de viabilizar o projeto apresentado.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação



Vistorias nas áreas dos Projetos do PAC Mananciais e do Saracantan

Coube ao Departamento de Projetos Sociais (SEHAB-3), coordenar a execução do Trabalho Social nas áreas de obras de urbanização, produção habitacional e de risco, realizando o acompanhamento das famílias desde o início da intervenção na área (fase de pré-obras), até a entrega definitiva das unidades (fases de pós-ocupação e de gestão condominial), garantindo inclusive a concessão de benefício pecuniário a essas famílias enquanto aguardavam a entrega das unidades. A SEHAB-3 atua na assistência direta às famílias, na mobilização, organização e fortalecimento social nas áreas de intervenção e na orientação quanto aos processos de remoção e reassentamento.



Assembleias com moradores nas áreas dos Projetos do PAC Mananciais e do Parque Imigrantes

O Trabalho Social tem como finalidade assegurar que os projetos de urbanização e produção habitacional promovam, para além da execução física das obras, a inclusão social, a segurança jurídica da posse e o direito à moradia adequada para as famílias beneficiárias. Inclui, ainda, atividades educativas e informativas, com foco em temas como gestão condominial, uso adequado das unidades habitacionais, convivência comunitária, preservação ambiental e manutenção das áreas recuperadas,



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

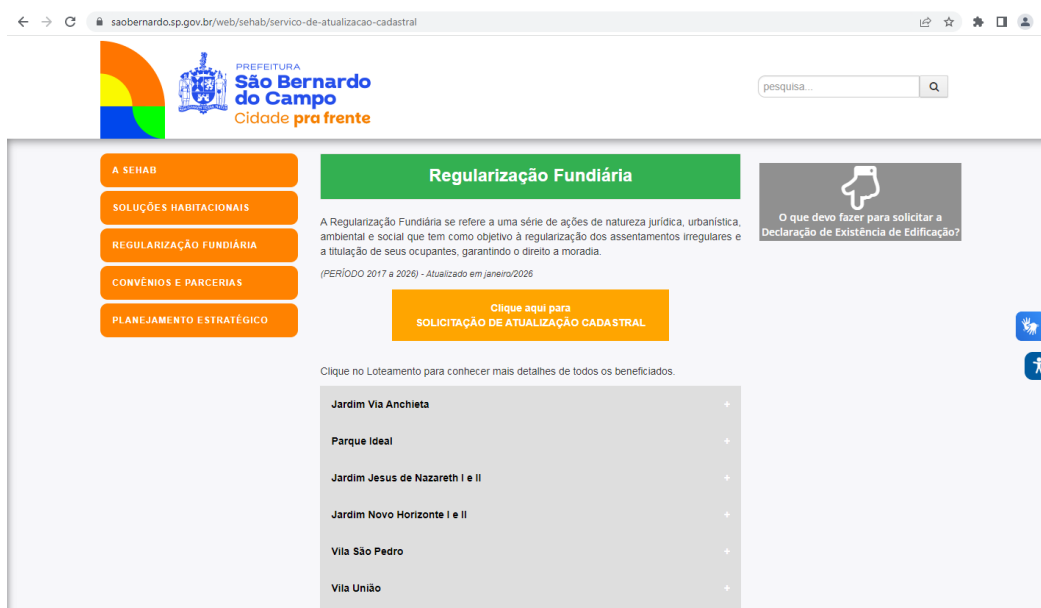
contribuindo para a sustentabilidade dos empreendimentos a longo prazo, além de oficinas de geração de renda e desenvolvimento econômico das famílias.



Oficina de panificação com moradores da área do Projeto do PAC Mananciais; e Oficina de crochê com moradores da área do Projeto do Parque Imigrantes

O ano de 2025 foi marcado pela alta demanda de atendimento de pós-regularização dos bairros, onde diversas famílias ainda não tinham recebido suas escrituras, na maioria das vezes em função de cadastros incompletos.

Desta forma, foi intensificado o atendimento das demandas de solicitação de atualização de cadastro vinda através da página da Secretaria de Habitação, no site do Município, onde é disponibilizado um serviço online em que é possível enviar a documentação em meio digital para finalização do processo de titulação. (<https://www.saobernardo.sp.gov.br/web/sehab/servico-de-atualizacao-cadastral>)





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

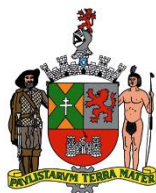
Outra solução implementada para a intensificação do atendimento foi a criação da Caravana de Regularização Fundiária, estreada no Dia D em 09 de agosto de 2025.



O Dia D consistiu em um evento realizado no Cenforpe, onde foram convidados, nominalmente, todos os moradores de núcleos já regularizados que estavam com suas escrituras prontas, mas não haviam retirado, e de novas escrituras, finalizadas no primeiro semestre de 2025. Ao todo eram 2.131 títulos pendentes de retirada e 710 novos títulos decorrentes de listagens complementares, totalizando 2.841 títulos disponíveis para retirada no evento.



A Caravana da Regularização Fundiária tem como objetivo descentralizar o atendimento da Secretaria, chegando nos bairros mais distantes para facilitar o acesso da população ao processo de regularização fundiária.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Secretaria de Habitação

Através da Caravana da Regularização Fundiária são oferecidos serviços de atualização cadastral aos moradores das áreas já regularizadas, além do esclarecimento de dúvidas sobre a regularização fundiária, promovendo, com isso, segurança jurídica e cidadania, e garantindo o direito à moradia com eficiência administrativa.



Ademais, todos os projetos de urbanização e de produção habitacional, em execução, são apresentados no site do Município, através do endereço <https://www.saobernardo.sp.gov.br/web/sehab/projetos-e-obras>.

MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

Em 2025, os recursos gerenciados pela Secretaria de Habitação para a execução dos Projetos Habitacionais, programados através de suas peças orçamentárias (PPA 2022/2025; LDO e LOA correspondentes), estavam diretamente vinculados ao Programa 18 - A Casa é Minha, com orçamento total de R\$ 172.086.000,00, distribuídos nas seguintes fontes de recursos:



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

Fonte de Recurso	Valor (R\$)
Fonte 01 (Tesouro Municipal)	11.143.000,00
Fonte 02 (Estado)	7.500.000,00
Fonte 03 (Fundos Municipais)	30.000.000,00
Fonte 05 (União)	57.000.000,00
Fonte 07 (Operações de Crédito)	66.443.000,00

A elaboração do orçamento acompanhou o processo de implementação dos Programas Habitacionais em execução, bem como, aqueles em fase de estruturação, de forma a atender a uma demanda já existente no Município.

As informações coletadas através do Programa Governar com Você, no qual os munícipes indicaram suas sugestões para a melhoria e o desenvolvimento da Cidade, também serviram de parâmetro para a construção de metas a serem priorizadas dentro da Política Habitacional.

Outro importante canal de comunicação é o próprio sistema da Lei de Acesso à Informação, no qual o munícipe pode solicitar informações de ações que estão sendo realizadas na Cidade, servindo, até mesmo, de base para gerar novas demandas para o Município.

Entre as ações previstas no orçamento de 2025 da Secretaria de Habitação, destacam-se:

❖ **Ação 1058 - Produção de unidades habitacionais de interesse social, e Ação 1059 - Urbanização inclusiva e sustentável de assentamentos precários**

Estas ações estão vinculadas ao Departamento de Projetos e Obras Habitacionais (SEHAB-1), e juntas totalizaram 70% do orçamento da Secretaria de Habitação.

Através dessas ações foram executados os principais projetos de urbanização integrada e de produção habitacional, gerenciados pela Secretaria de Habitação, referentes a contratos de repasse ou financiamento firmados com a União:

Contrato	Projeto	Investimento Total (R\$)
0426.467-58	PAC Mananciais	268.729.415,77
0352.792-10	Silvina Audi	125.919.039,30
0233.651-94	Vila Esperança	29.318.939,83
0349.814-12	Saracantan	43.323.252,09
0527.411-37	Parque Imigrantes	137.127.547,55



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

Além da produção de unidades habitacionais, outra modalidade de acesso à moradia oferecida pelo Município, através da Secretaria de Habitação, é o programa de aquisição de imóveis, denominado Compra Assistida, que passou a ser efetivamente executado em 2025, com a entrega do primeiro imóvel no mês de fevereiro, totalizando 26 aquisições até o mês de dezembro de 2025.



❖ **Ação 1060 - Implementação de ações de regularização fundiária em núcleos e conjuntos habitacionais**

Esta ação está vinculada ao Departamento de Assuntos Fundiários (SEHAB-2), com o apoio de empresas contratadas para a prestação de serviços técnicos especializados em consultoria, assessoria e execução das ações, produtos e serviços de regularização fundiária em áreas constituídas pelos assentamentos irregulares no Município.

Através da Caravana da Regularização Fundiária, foram realizados em torno de 1.300 atendimentos no período de agosto a dezembro de 2025, sendo 613 cadastros e 317 retiradas de escrituras.

Em 2025, foram encaminhados, para registro em Cartório, 2.351 novos títulos, abrangendo diversos loteamentos como Jardim João de Barro, Jardim Jesus de Nazareth, Parque Haway, Parque São Bernardo, entre outros.

Em novembro de 2025 houve a entrega de 1.263 escrituras das listas complementares dos loteamentos Vila São Pedro, Silvina Audi, Complexo do Areião e Riacho Grande, realizada no CREC da Vila São Pedro.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação



Referente a novas escrituras, foram realizados entregas para 5 loteamentos:

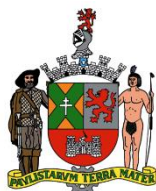
Loteamento	Lotes / UH	Famílias Beneficiadas
Parque Ideal	369	631
Jardim Via Anchieta	147	197
Capelinha	180	180
São Bernardo do Campo C - Vila Mercedes	128	128
São Bernardo do Campo F - Vila Ferreira	736	736
TOTAL	1.560	1.872

Referente às unidades habitacionais e terrenos municipais com contrato, dentre as atribuições de titulação, cobranças e quitações, foram realizadas as seguintes atividades durante o ano de 2025:

Demanda	Quantidade
Atendimentos sobre titulação	199
Assinatura e retirada de contrato	34
Emissão e entrega de Termo de Quitação	381
Realização de acordos de pagamento	128
TOTAL	742

❖ **Ações 1062 e 2320 - Acompanhamento técnico e social das famílias abrangidas pelos programas habitacionais, e Ação 2073 - Inclusão das famílias no Programa Renda Abrigo**

Estas ações estão vinculadas ao Departamento de Projetos Sociais (SEHAB-3), com o apoio de empresas contratadas para a prestação de serviços técnicos especializados em consultoria, assessoria e execução



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

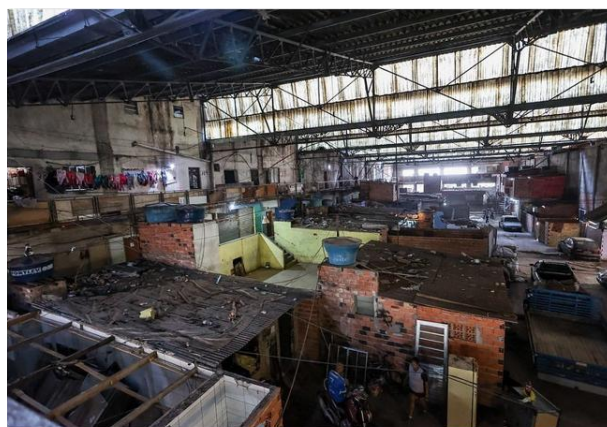
Secretaria de Habitação

do Trabalho Técnico Social para as ações a serem desenvolvidas nas áreas de projetos habitacionais implementados no Município.

Em 2025, os programas de auxílio pecuniário para locação social, Renda Abrigo e Auxílio Moradia Provisório, atenderam, respectivamente, 1.368 e 520 famílias, totalizando 1.888 núcleos familiares beneficiados. A estrutura dos programas prevê o recadastramento anual dos beneficiários, realizado no mês de aniversário do titular do benefício. Dessa forma, o Departamento de Projetos Sociais (SEHAB-3) registrou uma média de 150 atendimentos mensais.

O Programa Renda Abrigo é um auxílio pecuniário para locação de moradia provisória, oferecido pelo Município de São Bernardo do Campo para famílias de baixa renda residentes em áreas de intervenção urbana e/ou área de risco, baseado na Lei Municipal nº 5.617/2006. O valor mensal pago para o beneficiário é de R\$ 315,00.

O Município de São Bernardo do Campo também dispõe do auxílio pecuniário de R\$ 315,00 para locação social, voltado para o atendimento de famílias removidas de uma área pertencente ao Governo do Estado de São Paulo, localizada no Bairro Cooperativa, cujas condições, ali existentes, eram de extrema precariedade e risco.



Através de convênio firmado com o Governo do Estado de São Paulo, essas famílias receberão Auxílio Moradia Provisório, até serem beneficiadas com moradia definitiva, através dos Empreendimentos Cores de São Bernardo e Eiji Kikuti.

Durante o exercício de 2025, o Departamento de Projetos Sociais (SEHAB-3), desenvolveu os relatórios finais dos contratos firmados com a União, do Projeto PAC Risco II e do Projeto de Urbanização do Capelinha, para prestação de contas junto ao à Caixa Econômica Federal, Agente Operacional e Financeiro desses convênios.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Secretaria de Habitação

Além disso, o Departamento de Projetos Sociais (SEHAB-3) acompanhou a entrega dos empreendimentos habitacionais e comerciais:

- ✓ Conjunto Habitacional Alvarenga Peixoto - 120 unidades habitacionais;
- ✓ Conjunto Habitacional Vila Esperança A e B - 176 unidades habitacionais;
- ✓ PAC Mananciais - Etapa 6 - Centro Comercial com 17 unidades comerciais (boxes).

❖ **Ação 1063 - Apoio às ações de proteção do território contra ocupações irregulares**

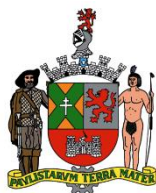
Esta ação está vinculada ao Departamento de Monitoramento de Ocupações Irregulares (SEHAB-4), para a fiscalização e o controle de ocupações e construções em áreas irregulares, de preservação ambiental ou de risco.

Ao longo do exercício de 2025, o Departamento de Monitoramento de Ocupações Irregulares (SEHAB-4), atuou de maneira contínua no monitoramento de ocupações irregulares no território municipal, com ênfase preventiva, visando coibir o surgimento e a consolidação de novas ocupações em áreas públicas, áreas de risco, loteamentos clandestinos e irregulares, imóveis anteriormente interditados, bem como em áreas não regularizadas vinculadas ao Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS.

As ações desenvolvidas abrangeram o acompanhamento sistemático dessas áreas, o atendimento às demandas encaminhadas por meio de processos administrativos, via Sistema Prodigí, ou diretamente ao Departamento, inclusive por contato telefônico, além da realização de vistorias técnicas in loco, com o objetivo de verificar as situações denunciadas e subsidiar a adoção das providências administrativas cabíveis.

Em 2025, o Departamento de Monitoramento de Ocupações Irregulares (SEHAB-4), recebeu 342 processos administrativos e promoveu a abertura de 50 novos processos, refletindo a elevada demanda relacionada às ocupações irregulares no Município. No mesmo período, foram realizadas aproximadamente 177 vistorias técnicas, que resultaram na expedição de 65 notificações administrativas, destinadas à paralisação de obras irregulares, à solicitação de apresentação de documentação pertinente e à determinação de desfazimento de ocupações e construções irregulares, em conformidade com a legislação vigente.

Durante o desenvolvimento de suas atividades, o Departamento de Monitoramento de Ocupações Irregulares (SEHAB-4), enfrentou limitações operacionais, exigindo a adoção de estratégias alternativas, como o monitoramento contínuo e o acompanhamento sistemático das áreas afetadas.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Secretaria de Habitação

Observou-se, ainda, a reincidência de ocupações irregulares em áreas já monitoradas e em imóveis anteriormente interditados, o que reforçou a necessidade de intensificação das ações preventivas e da atuação integrada com outros órgãos municipais.

Como medidas para o enfrentamento dessas dificuldades, o Departamento de Monitoramento de Ocupações Irregulares (SEHAB-4), priorizou o fortalecimento do monitoramento preventivo em áreas sensíveis, a padronização dos procedimentos técnicos e administrativos, a elaboração de relatórios técnicos e registros fotográficos, bem como a atuação articulada com a Defesa Civil, a Secretaria de Segurança (SESEG) e a Secretaria de Meio Ambiente, Sustentabilidade e Proteção Animal (SEMAS), contribuindo para o alinhamento das ações estratégicas do Município.

CONCLUSÃO

Em 2025, foi dada continuidade às ações voltadas à Política Habitacional de Interesse Social no Município, com a execução de projetos habitacionais que visam atender a uma demanda por moradia digna, seja através de convênios firmados com o Governo do Estado, com a União, ou mesmo por meio de parcerias com o setor privado, de modo a suprir uma escassez de recursos financeiros no Município.

Na busca por soluções que otimizassem tempo e recursos financeiros, foram executadas as primeiras aquisições de unidades habitacionais já construídas e disponíveis para venda no Município de São Bernardo do Campo, através do Programa Compra Assistida, como alternativa à produção habitacional, destinadas ao reassentamento definitivo de famílias integrantes de demanda de projetos em andamento.

Apesar dos desafios e das limitações encontradas, a Secretaria de Habitação manteve suas atividades de forma contínua, técnica e comprometida com suas atribuições institucionais.

O fortalecimento institucional após uma reestruturação da Secretaria, o aprimoramento progressivo das rotinas de trabalho, o aperfeiçoamento dos projetos habitacionais, o atendimento qualificado às famílias beneficiárias, tanto no processo de remoção quanto no processo de regularização fundiária, e o desempenho das equipes na prevenção de novas ocupações irregulares, foram fundamentais na construção da Política Habitacional do Município, constituindo-se em meio de inclusão social e de qualidade de vida às famílias.