



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação



SECRETARIA DE HABITAÇÃO

RELATÓRIO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DE POLÍTICAS PÚBLICAS

2024



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 2024, de acordo com as leis e os regulamentos que referenciam a Política Municipal de Habitação de São Bernardo do Campo, especialmente 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, bem como o 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 2024, as ações voltadas à Política Habitacional de Interesse Social foram continuadas, de forma a atender 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.

Déficit habitacional acumulado prioritário - São Bernardo do Campo

Déficit Habitacional	2023
Déficit Quantitativo (Construção de novas unidades habitacionais)	
Assentamentos precários (Reassentamento, Alojamentos, Coabitação e Renda Abrigo)	20.024
Unidades habitacionais em áreas regulares - 100% - renda de 0 a 3 SM (10.804)	11.640
50% - renda de 3 a 6 SM (836)	
Subtotal	31.664
Déficit Qualitativo (Regularização e Urbanização)	
Assentamentos precários (Unidades Habitacionais Consolidáveis - Levantamento SEHAB)	38.293
Total	69.957



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

ANÁLISE SWOT

• FORÇAS (STRENGTHS)

- ✓ A qualificação e a experiência dos profissionais envolvidos no desenvolvimento da Política Habitacional são essenciais para que aos Projetos de Habitação de Interesse Social atendam a uma demanda de moradia digna e acessível às famílias de baixa renda.
- ✓ Cada vez mais se torna necessário o aperfeiçoamento desses projetos visando a uma ocupação urbana planejada, que promova o desenvolvimento regional de forma sustentável, contribuindo para a redução da desigualdade social e a melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas, direta e indiretamente, pelo Projeto Habitacional.

• FRAQUEZAS (WEAKNESSES)

- ✓ A burocracia na aprovação de projetos e obtenção de licenças junto a Órgãos externos torna mais lento todo o processo envolvido para a implantação de um Programa Habitacional.
- ✓ A complexidade na obtenção de recursos externos também tem sido um fator determinante para o atraso na execução das obras.
- ✓ 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 adesão do Município de São Bernardo do Campo ao Programa Casa Paulista do Governo do Estado de São Paulo, foi fundamental para impulsionar a produção de unidades habitacionais e aumentar a oferta de moradia acessível no Município.
- ✓ As parcerias consolidadas através do Programa de Apoio ao Crédito Habitacional – Modalidade de Carta de Crédito Associativo - CCA e do Programa de Desenvolvimento Urbano - PDU, resultarão no total de 2.591 novas unidades habitacionais, além de melhorias urbanas, a serem concluídas até 2026.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

➤ **Obra entregue em 2024, viabilizada pelo Programa de Apoio ao Crédito Habitacional - CCA:**

❖ **Residencial Cooperativa II**

(Produção de 420 unidades habitacionais entregues em dezembro/2024)



➤ **Obras em execução em 2024, viabilizadas pelo Programa de Apoio ao Crédito Habitacional - CCA:**

❖ **Conjunto Habitacional Alvarenga Peixoto**

(Produção de 120 unidades habitacionais com entrega prevista em 2025)



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

(Produção de 176 unidades habitacionais com entrega prevista em 2025, com recursos financeiros do Município e do Governo do Estado)





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

❖ **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)



❖ **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 2024, viabilizadas pelo Programa de Desenvolvimento Urbano - PDU:

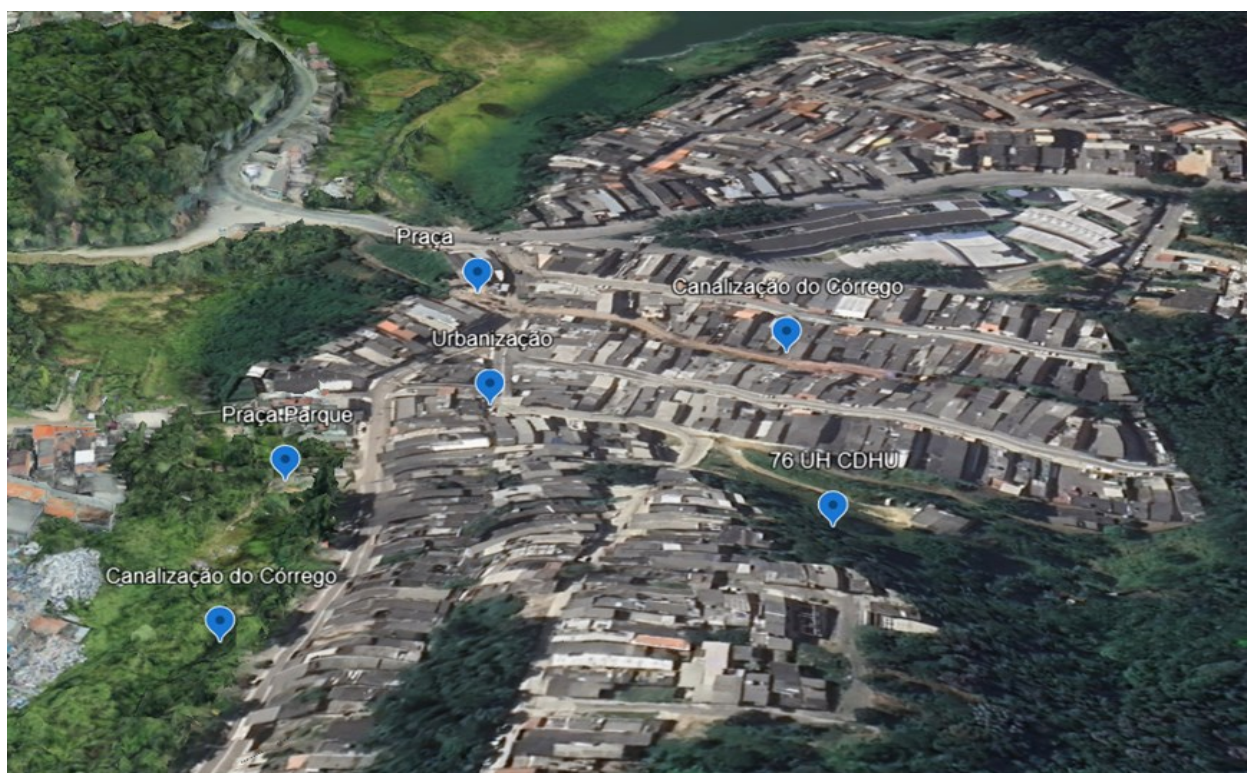
❖ **Núcleo Alvarenguinha**

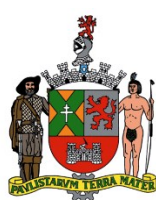
(Projeto de Urbanização Integrada a ser concluído em 2026, beneficiando 1.504 domicílios)



❖ **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)



❖ **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)





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

- ✓ As parcerias com as Universidades demonstraram ser uma forte ferramenta para o desenvolvimento de projetos inovadores, além de permitir o contato, por parte dos estudantes envolvidos, com os problemas urbanísticos no Município.

Desde 2019, a Secretaria de Habitação firmou protocolos de intenções com as duas principais Universidades da Região do ABC na área de Engenharia:

- **Fundação Educacional Inaciana Padre Saboia de Medeiros - FEI**

Foram desenvolvidos projetos de mobilidade em morros, que têm por objetivo o desenvolvimento de soluções de mobilidade urbana para bairros e comunidades cujo transporte vertical é fator de inaccessibilidade para os moradores, como a Comunidade do Cafezal, no Bairro Montanhão.

Em 2024 foram apresentados outros projetos para serem desenvolvidos em 2025.

- **Instituto Mauá de Tecnologia - IMT**

Foram desenvolvidos projetos de melhorias ambientais e de habitabilidade em Núcleos Irregulares, como o Núcleo DER.

Em 2024, foi desenvolvida, no período de agosto a novembro, uma oficina à comunidade do DER, no equipamento FAB LAB MÓVEL.

O FAB LAB Móvel é um veículo transformado em um laboratório de fábrica digital, que promove acessibilidade, mobilidade e inclusão social por meio de oficinas e cursos oferecidos às comunidades mais carentes.





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Secretaria de Habitação

-
- ✓ Em 2024, também foram consolidadas 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.
- ✓ Ao mesmo tempo, uma crise financeira pode encarecer os Projetos Habitacionais, na medida em que eleva os preços dos materiais de construção.

ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS

Tendo em vista que o investimento em Habitação de Interesse Social no Município depende quase exclusivamente de recursos externos, a Secretaria de Habitação não hesita em concentrar esforços na busca insistente de alternativas de fontes de recursos financeiros para a viabilização de seus Programas Habitacionais.

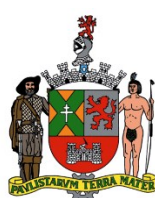
Em 2024, deu-se início à contratação de três novos projetos junto ao Governo Federal, no âmbito do Novo PAC, além da proposta para seis novos empreendimentos junto à Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Como citado anteriormente, várias obras de produção e de melhorias habitacionais foram executadas em 2024, em função dos convênios firmados com o Governo do Estado de São Paulo, após adesão do Município ao Programa Casa Paulista.

Outras obras, vinculadas a convênios firmados com o Governo Federal, também estavam em execução:

➤ 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.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

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.

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:

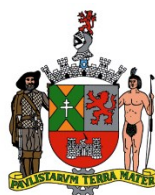
- **ETAPA 2** - Projeto de Urbanização Integrada dos Assentamentos Precários: Areião, SABESP, Villa dos Estudantes e Monte Sião, dividido em três lotes

❖ **LOTE 1**



❖ **LOTE 2**



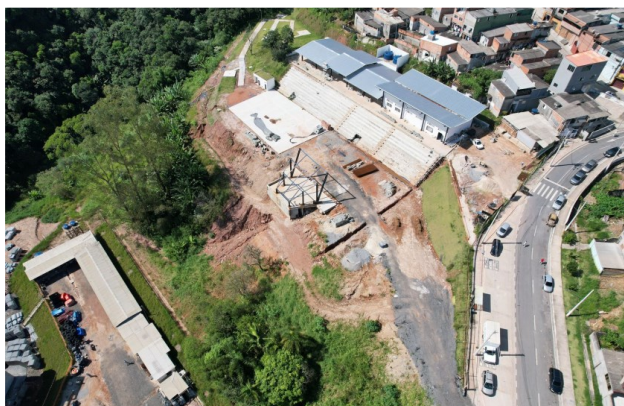


MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

❖ **LOTE 3**



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



• **ETAPA 6 - Centro Comercial da Área de Reassentamento 1 - Monte Sião**





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Secretaria de Habitação

➤ 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 (foto da capa). Em 2024, a Etapa 1 de obras já se encontrava 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 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 a produção das 176 unidades habitacionais, através de Convênio firmado com o Governo do Estado de São Paulo, no âmbito do Programa de Apoio ao Crédito Habitacional – CCA.

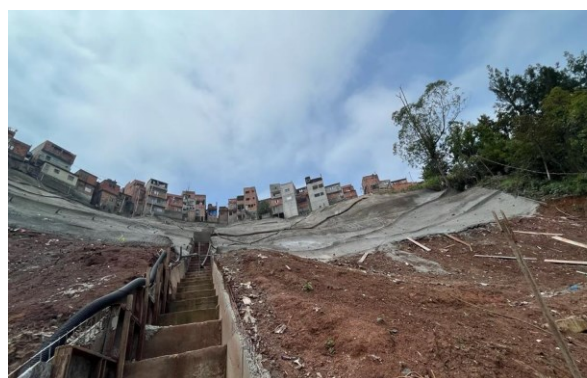
As obras de infraestrutura preveem o fornecimento de água potável e de energia elétrica, coleta e afastamento de esgoto sanitário, obras de drenagem de águas pluviais, readequação do sistema viário e pavimentação de ruas, além da concepção de espaços públicos verdes e de lazer, que atenda ao entorno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



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

➤ **PROJETO PAC RISCO II**

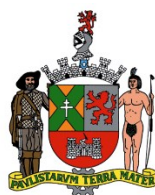
As obras do Projeto de Prevenção de Riscos - PAC Risco II, foram contratadas para implantação de soluções e execução de estruturas de contenção geotécnica necessárias à eliminação de riscos em cinco regiões do Município (Ferrazópolis, Baeta Neves, Montanhão, Batisitini e Alvarenga), beneficiando 3.275 famílias. As ações do projeto combinam a execução de obras de drenagem urbana, tratamento de encostas e recuperação de vias de acesso.



➤ **PROJETO PARQUE IMIGRANTES**



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.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

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.

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.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Secretaria de Habitação

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. Enquanto isso, o Município arca com o auxílio aluguel dessas famílias removidas, que aguardam a entrega das unidades.

DESENHO INSTITUCIONALIZADO

Coordenar a elaboração e a implantação da Política Habitacional de Interesse Social no Município, articulando ações integradas na promoção de habitação e de melhorias habitacionais, está entre as principais competências da Secretaria de Habitação.

Para o bom desempenho de suas atribuições, a Secretaria de Habitação possui uma estrutura organizacional bem definida, sendo que em 2024, cada Departamento foi parte integrante de todo o processo de construção e execução da Política Pública de Habitação de Interesse Social no Município, cada qual com sua fundamental contribuição:

➤ DEPARTAMENTO DE PRODUÇÃO HABITACIONAL E URBANIZAÇÃO – SEHAB-1

Entre suas principais atribuições está a coordenação das ações necessárias ao planejamento e à elaboração de programas e projetos que norteiem as intervenções urbano-habitacionais de interesse social do Município.

Em 2024, coube ao Departamento de Produção Habitacional e Urbanização – SEHAB-1:

- ✓ elaborar propostas de projetos habitacionais e de urbanização para captação de recursos financeiros junto aos órgãos estaduais, federais e entidades governamentais ou não governamentais;



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

-
- ✓ mapear áreas passíveis de urbanização e áreas para empreendimentos habitacionais de interesse social;
 - ✓ coordenar e acompanhar as obras dos empreendimentos habitacionais e dos projetos de urbanização, conferindo e atestando as medições das obras e serviços correlatos, contratados pelo Município;
 - ✓ apoiar a equipe social nas reuniões de acompanhamento de obras com a população beneficiária;
 - ✓ trabalhar de forma integrada com outras Secretarias e outros Órgãos envolvidos, direta ou indiretamente, na implantação dos projetos de urbanização e de empreendimentos habitacionais de interesse social no Município.

➤ **DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – SEHAB-2**

Entre suas principais atribuições está a coordenação das ações necessárias à execução dos projetos voltados à regularização de áreas ocupadas por habitações subnormais, com base no Plano Diretor do Município, Lei de Zoneamento, Lei de Uso e Ocupação do Solo, e demais legislações aplicáveis, visando à implantação do Programa de Regularização Fundiária Sustentável do Município.

Em 2024, coube ao Departamento de Regularização Fundiária – SEHAB-2:

- ✓ aprovar os Planos de Regularização Fundiária Sustentável, em conjunto com os demais órgãos que compõem a Administração Municipal;
- ✓ coordenar o atendimento e a orientação à população beneficiária dos programas e projetos, prestando os devidos esclarecimentos sobre a regularização fundiária;
- ✓ coordenar as ações relativas ao cadastro de famílias atendidas nos projetos de regularização fundiária do Município;
- ✓ planejar as ações de mobilização da população cadastrada para participação nas assembleias inerentes ao processo de regularização fundiária;
- ✓ validar a habilitação das famílias para a concessão do Título de Regularização Fundiária e firmar os contratos de titulação definitiva com a população beneficiária;



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

➤ **DEPARTAMENTO DE PROGRAMAS E PROJETOS SOCIAIS – SEHAB-3**

Entre suas principais atribuições está a coordenação e execução dos programas sociais vinculados às ações e intervenções previstas nos Projetos Habitacionais, sob a responsabilidade da Secretaria de Habitação, acompanhando as famílias desde a fase pré-obras até a fase pós-ocupacional, incluindo a gestão condominial.

Em 2024, coube ao Departamento de Programas e Projetos Sociais – SEHAB-3:

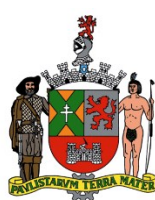
- ✓ coordenar a execução do Trabalho Técnico Social desenvolvido em todos os projetos e empreendimentos habitacionais da Secretaria de Habitação, dentro das diretrizes locais e dos agentes financiadores;
- ✓ coordenar a execução do Trabalho Social associado às intervenções de pré-urbanização e obras de correção de riscos;
- ✓ participar de assembleias e reuniões promovidas pela Secretaria com a população para a divulgação ou implantação de programas e projetos;
- ✓ coordenar o cadastro de famílias atendidas nos projetos habitacionais do Município, garantindo a atualização desse cadastro;
- ✓ coordenar a checagem de duplo atendimento junto ao Cadastro Único (CADUNICO).

➤ **DEPARTAMENTO DE CONTROLE DE CONTENÇÃO DE OCUPAÇÕES IRREGULARES – SEHAB-4**

Entre suas principais atribuições está a participação, com os demais órgãos competentes do Município, do monitoramento e atuação na contenção das ocupações de áreas irregulares, áreas de risco, loteamentos clandestinos e irregulares e áreas objeto de ação estratégica do Município.

Em 2024, coube ao Departamento de Controle de Contenção de Ocupações Irregulares – SEHAB-4:

- ✓ apoiar, em ação conjunta com as Secretarias de Segurança Urbana - SSU, e Meio Ambiente e Proteção Animal - SMA, o controle da expansão de moradias irregulares nos diversos assentamentos precários ou irregulares no Município;



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Secretaria de Habitação

-
- ✓ participar das ações das Secretarias de Segurança Urbana - SSU, e Meio Ambiente e Proteção Animal - SMA, para inibir o desmatamento e as construções clandestinas em áreas de proteção aos mananciais, de risco e irregulares;
 - ✓ participar das ações das Secretarias de Segurança Urbana - SSU, e Meio Ambiente e Proteção Animal - SMA, de apreensão e remoção de bens de ocupantes ilegais que se instalaram em áreas de proteção aos mananciais, de risco e irregulares;
 - ✓ coordenar as ações da SEHAB de apoio à Defesa Civil do Município nas ações de risco e emergenciais, na forma prevista na legislação, e acioná-la nas ocorrências das áreas de intervenção da SEHAB;
 - ✓ coordenar o registro das denúncias de ocupações irregulares encaminhadas à SEHAB e estabelecer as prioridades de intervenção de acordo com a legislação vigente.

ESTRUTURAÇÃO DA GOVERNANÇA

Ao estruturar a governança no segmento de habitação, foi possível promover a participação social na execução das políticas públicas, cujo principal objetivo é a garantia do acesso à moradia digna, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população e o desenvolvimento urbano sustentável do Município.

Nesse contexto, a Secretaria de Habitação, através de seus Departamentos, buscou sempre o diálogo com a população abrangida pelos Programas Habitacionais.

Assim, coube aos Departamentos de Produção Habitacional e Urbanização – SEHAB-1, e de Programas e Projetos Sociais – SEHAB-3, se reunirem com a comunidade local, sempre que necessário, 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.

Coube ainda, ao Departamento de Programas e Projetos Sociais – SEHAB-3, acompanhar essas famílias desde o início da intervenção na área, até a entrega definitiva das unidades, garantindo inclusive a concessão de benefício pecuniário instituído pelo Programa Renda Abrigo.

Em relação ao Departamento de Regularização Fundiária – SEHAB-2, houve uma intensificação no trabalho com as famílias beneficiárias, de forma a otimizar o processo de entrega das escrituras dos imóveis pendentes de regularização, de núcleos de assentamentos precários levantados pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, e atualizados pela própria Secretaria de Habitação.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Secretaria de Habitação

O trabalho do Departamento de Regularização Fundiária – SEHAB-2 envolveu atividades desde o primeiro contato com os moradores na própria área, com a orientação necessária para o processo de regularização, até a recepção dos documentos para envio ao Cartório.

De forma, ainda, a desburocratizar o processo de regularização fundiária, foi disponibilizado na página da Secretaria de Habitação, no site do Município, um link em que é possível fazer o download de uma cartilha de respostas a dúvidas frequentes sobre regularização fundiária, bem como, um serviço online, em que é possível que famílias de núcleos já regularizados, e que por algum motivo não receberam suas escrituras, pudessem enviar a documentação em meio digital para finalização do processo de titulação.

https://www.saobernardo.sp.gov.br/web/sehab/servico-de-atualizacao-cadastral

Serviço de Atualização Cadastral para fins de Regularização Fundiária

SEHAB / INÍCIO / Regularização Fundiária / Serviço de Atualização Cadastral para fins de Regularização Fundiária

A SEHAB

SOLUÇÕES HABITACIONAIS

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CONVÊNIOS E PARCERIAS

Regularização Fundiária

A Regularização Fundiária se refere a uma série de ações de natureza jurídica, urbanística, ambiental e social que tem como objetivo à regularização dos assentamentos irregulares e a titulação de seus ocupantes, garantindo o direito à moradia.

(PERÍODO 2017 a 2025) - Atualizado em março/2025

Clique no Loteamento para conhecer mais detalhes de todos os beneficiados.

- Parque Ideal
- Jardim Jesus de Nazareth I e II
- Jardim Novo Horizonte I e II
- Vila São Pedro
- Vila União
- Jardim João de Barro
- Vila dos Estudantes (Areião)

O que devo fazer para solicitar a Declaração de Existência de Edificação?

https://www.saobernardo.sp.gov.br/web/sehab/regularizacao-fundiaria

Regularização Fundiária

SEHAB / INÍCIO / Regularização Fundiária

A SEHAB

SOLUÇÕES HABITACIONAIS

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CONVÊNIOS E PARCERIAS

Regularização Fundiária

O Decreto Municipal nº 21.821 de 16 de dezembro de 2021, dispõe sobre o estabelecimento de linhas programáticas de atuação para o desenvolvimento da Política Habitacional do Município de São Bernardo do Campo.

A Política Habitacional do Município desenvolvida por meio do Programa A Casa é Minha possui em seus subprogramas a prerrogativa de incorporar assentamentos e loteamentos irregulares ao ordenamento territorial formal e definir juridicamente a situação de posse ou propriedade da população residente.

A Secretaria de Habitação segundo a Política Habitacional do Município que incorpora a legislação incidente ao tema, realiza por meio do Programa A Casa é Minha a regularização fundiária dos núcleos de assentamentos precários levantados pelo PLHS – Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Clique aqui para fazer download da Cartilha de Perguntas Frequentes sobre Regularização Fundiária

A Casa é minha

Clique aqui e conheça o Programa

PERGUNTAS FREQUENTES

SOBRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

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

MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

A cada exercício, a Secretaria de Habitação estima, através de suas peças orçamentárias, o valor necessário para a execução de suas ações e, consequentemente, o alcance de suas metas, sempre focando em esforços para obter os recursos financeiros necessários para esta finalidade.

Em 2024, os recursos gerenciados pela Secretaria de Habitação para a execução dos Programas 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\$ 228.627.000,00, distribuídos nas seguintes fontes de recursos:

Fonte de Recurso	Valor (R\$)
Fonte 01 (Tesouro Municipal)	9.305.000,00
Fonte 02 (Recursos do Estado)	10.000.000,00
Fonte 03 (Fundos Municipais)	24.663.000,00
Fonte 05 (Recursos da União)	57.500.000,00
Fonte 07 (Operações de Crédito)	127.159.000,00

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 manifestam suas sugestões para a melhoria e o desenvolvimento da Cidade, também servem 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 2024 da Secretaria de Habitação, destacam-se:



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

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

Estas ações foram executadas pelo Departamento de Produção Habitacional e Urbanização – SEHAB-1, e juntas totalizaram 75% do orçamento da Secretaria de Habitação.

Através dessas ações foram executados os principais projetos gerenciados pelo Departamento de Produção Habitacional e Urbanização – SEHAB-1, referentes a contratos firmados com a União:

Contrato	Projeto	Valor (R\$)
Repasse	PAC Mananciais	232.393.000,00
	Vila Esperança	15.585.813,57
	PAC Risco II	30.645.200,00
	Silvina Audi	63.895.000,00
Financiamento	Saracantan	37.144.914,78
	Parque Imigrantes	110.826.107,68

Para a implantação e continuidade desses projetos, foram contratadas empresas para execução, gerenciamento e supervisão de obras, além de serviços complementares como elaboração de projetos, sondagens e topografia.

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

Esta ação foi executada pelo Departamento de Regularização Fundiária – 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.

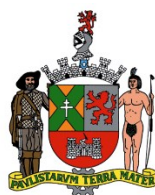
Através dessa ação, em 2024, foram regularizados 14.967 lotes e 507 unidades habitacionais no Município, beneficiando um total de 24.064 famílias:

Área	Lotes	Unidades Habitacionais	Famílias Beneficiadas
Jardim Satélite	189		189
Alvarenga Peixoto I	05		08
Alvarenga Peixoto II	15		18
Jardim Ipê IV	230		438



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

Vila Boa Vista / Pantanal	55		80
Jardim Marco Polo II	242		257
Silvina Audi - Consolidação Área 1	511		892
Conj. Habit. Esperança - 3ª Etapa		12	12
Royal Park / Assentamento Precário	73		117
Vila Olaria	141		181
Silvina Audi - Consolidação Área 2	778		1.273
Rua Curitiba - Trecho Consolidado	65		100
Jardim Vida Nova	224		269
Parque das Flores I	190		322
Jardim Calux II	16		16
Jardim Calux III	36		36
Associação Pró Moradia Sonho Real	74		80
Vila CCS	78		120
Associação Comunitária Unidos Pró Terra	84		129
Vila Belita Nazareth 04	102		102
Jardim São Lucas / Jardim Cocaia	69	56	109
Divinéia-Pantanal II	62	96	255
Vila Vitória	1.055		1.266
Monte Sião	47		47
Sabesp	302		503
Jardim Detroit	561		561
Capelinha (Caracterização)	485	246	996
Real Parque	175		305
Jardim Uiricaba	321		457
Divinéia-Pantanal I	118	97	282
Parque Florestal	112		204
Parque dos Químicos	513		645
José Szaykowski e Outros	31		72
Jardim João de Barro	817		1.232
Vila dos Estudantes	506		993
Vila União	228		273
Vila São Pedro - 1ª Etapa	1.495		2.826
Vila São Pedro - 2ª Etapa	3.170		6.006
Jesus De Nazareth I e II	608		845
Jardim Novo Horizonte I	287		320
Jardim Novo Horizonte II	381		400
Jardim Via Anchieta	147		197
Parque Ideal	369		631



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

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

Estas ações foram executadas pelo Departamento de Programas e Projetos Sociais – SEHAB-3, com o apoio de empresas contratadas para a prestação de serviços técnicos especializados em consultoria, assessoria e execução do Trabalho Técnico Social para as ações a serem desenvolvidas nas áreas de projetos habitacionais implementados no Município.

Em 2024, foi concedido benefício pecuniário do Programa Renda Abrigo à 1.836 famílias cadastradas, abrangidas pelos projetos habitacionais ou removidas de áreas de risco.

Destaca-se, também, o cadastro de 677 famílias removidas, após uma ação de reintegração de posse, 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.

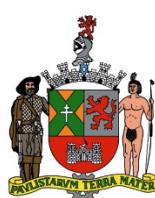


Através de convênio firmado com o Governo do Estado de São Paulo, essas famílias receberão auxílio moradia provisório, até serem beneficiadas com moradia definitiva, através dos Empreendimentos Cores de São Bernardo e Eiji Kikuti.

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

Esta ação foi executada pelo Departamento de Controle de Contenção de Ocupações Irregulares – SEHAB-4, para a fiscalização e o controle de ocupações e construções em áreas irregulares, de preservação ambiental ou de risco.

Durante o exercício de 2024, o Departamento de Controle de Contenção de Ocupações Irregulares – SEHAB-4 efetuou 223 notificações referentes a ocupações e construções em áreas irregulares, em diversos locais da Cidade:



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

Área	Notificações
Vila Esperança	49
Silvina	24
Cooperativa	18
Vila Sabesp	15
Vila São Pedro	10
Ferrazópolis	10
Areião	08
Batistini	08
Taquacetuba	07
Alvarenga	06
Químicos	06
Jardim Cruzeiro do Sul	05
Jardim da represa	05
Parque Rio Grande	04
Curucutu	04
Divinéia	04
Farina	04
Capelinha	03
Las Palmas	03
Vila Vivaldi	03
Parque São Bernardo	02
Riacho Grande	02
Silvina Audi	02
Skaf	02
Capivari	02
Fincos	02
Montanhão	02
Novo Horizonte	02
Zanzala	02
Tatetos	01
Varginha	01
Botujuru	01
Boa Vista	01
Jerusalém	01
Vila Balnearia	01
Pantanal	01
Rio Acima	01
Vila Feliz	01



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

Além da atuação em prol do Sistema Municipal de Apoio à Defesa dos Mananciais e do Território – SMPROBIO, instituído pela Lei nº 7.016/2021, também foram executados projetos por esta Ação, no âmbito do Programa de Recuperação e Ordenamento Sócio Ambiental de Bairros de São Bernardo do Campo - PROSABs, cujo objetivo é a promoção da recuperação de áreas degradadas e ordenamento sócio ambiental visando a sustentabilidade dos bairros selecionados para o Programa, executando ações destinadas à recuperação de áreas contaminadas ou degradadas, interligação entre bairros através de intervenções em mobilidade e acessibilidade urbana e implantação de equipamentos públicos destinados à promoção da qualidade de vida de seus habitantes, destacando a necessidade das ações voltadas para a preservação dos mananciais que constituem a Represa Billings.

Nesse contexto, a fim de direcionar as atividades de fiscalização e controle na Região do Pós-Balsa, e demais ações visando principalmente a preservação das áreas de mananciais, foram contratados, em 2024, os seguintes serviços:

- ✓ Consultoria técnica especializada para elaboração do mapa fundiário na região do Pós-Balsa, com pesquisa censitária com os moradores, comerciantes, prestadores de serviços e demais responsáveis por atividades econômicas exercidas no local;
- ✓ Consultoria em engenharia de tráfego para elaboração de contagem volumétrica classificada, origem/destino de veículos e o desenvolvimento da análise técnica dos resultados, para melhoria das condições de mobilidade da região Pós-Balsa e dos entornos da Represa Billings no Município de São Bernardo do Campo.

Ainda referente ao Programa PROSABs, ressalta-se a importante atuação da Secretaria de Habitação, por meio do Departamento de Programas e Projetos Sociais – SEHAB-3, na região do Pró-Alvarenga, na implantação do projeto de mobilidade da Secretaria de Transportes, no apoio à remoção das famílias locais, e futuro reassentamento habitacional nos empreendimentos em fase de contratação junto à Caixa Econômica Federal, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

CONCLUSÃO

A cada ano a Secretaria de Habitação concentra mais esforços na busca por soluções eficientes que visem atender a uma demanda habitacional existente no Município, ao mesmo tempo em que busca constantemente soluções financeiras para a implementação de seus projetos.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Secretaria de Habitação

Em 2024, foi dada continuidade às ações voltadas à Política Habitacional de Interesse Social no Município, com a execução de projetos, seja através de convênios firmados com o Governo do Estado, com a União, ou mesmo por meio de parcerias com o setor privado.

Na busca por soluções que otimizassem tempo e recursos financeiros, foi iniciado o processo pioneiro de aquisição de unidades habitacionais já construídas e disponíveis para venda no Município de São Bernardo do Campo, como alternativa à produção habitacional, destinadas ao reassentamento definitivo de famílias integrantes de demanda de projetos integrados em andamento.

Apesar das dificuldades encontradas, seja no âmbito financeiro, nos processos burocráticos ou até mesmo na resistência por parte de algumas famílias beneficiárias, a Secretaria de Habitação sempre buscou pelo aperfeiçoamento de seu trabalho, de forma a promover na Cidade uma ocupação urbana planejada e sustentável.

Assim, é possível afirmar que, em 2024, a Política Habitacional de Interesse Social visou a ações de enfrentamento ao déficit habitacional no Município, de forma a garantir, às famílias beneficiárias, o direito à moradia digna, proporcionando condições de habitabilidade, mobilidade, acessibilidade e sustentabilidade econômica, social e ambiental, constituindo-se em meio de inclusão social e de qualidade de vida.

São Bernardo do Campo, 18 de junho de 2025.

Frida Waidergorn
Secretária de Habitação