

## Selo de Mérito 2021 - ABC/FNSHDU

<b>Submission Date</b>	2021-10-08 12:35:09
<b>Entidade/Instituição proponente do Projeto (sigla e por extenso)</b>	SECRETARIA DE HABITAÇÃO DE SAO BERNARDO DO CAMPO
<b>Cidade e UF da instituição</b>	SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
<b>Título/Identificação do Projeto (máximo de cinco palavras)</b>	REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA EM APRM-BILINGS
<b>Categoria do Projeto</b>	b) Regularização Fundiária
<b>Nome e Cargo do responsável pelo Projeto junto à instituição inscrita:</b>	JOAO ABUKATER NETO - SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO
<b>E-mail do responsável pelo Projeto</b>	joaoabukater@saobernardo.sp.gov.br
<b>Número do celular com DDD do responsável pelo Projeto:</b>	(11) 975776332
<b>Objetivos do Projeto</b>	<p>No contexto de enormes dificuldades e obstáculos à obtenção do licenciamento ambiental estadual na CETESB necessário à conclusão do processo de regularização fundiária dos assentamentos localizados na área da Bacia da Billings, o projeto que concorre ao prêmio selo de mérito, ora apresentado, tem como principais objetivos:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Agilizar o processo de regularização fundiária nos assentamentos localizados na APRM – Billings trazendo a responsabilidade plena do licenciamento ambiental para a Comissão de Aprovação de Regularização em ZEIS (CAZEIS) existente e composta dos diversas Secretarias de Habitação, Meio Ambiente e Planejamento Urbano da Prefeitura, responsável pela aprovação dos Projetos e Licenciamento Ambiental de Regularização no Município;</li><li>2. Criar um arcabouço legislativo e um ambiente institucional que deem sustentação ao licenciamento ambiental Municipal, superando os entraves e morosidade que impediam a regularização dessas áreas.</li></ol> <p>Destaca-se que essas iniciativas municipais que se inserem no âmbito da segunda etapa do Programa de Regularização em curso de janeiro de 2017 até o momento.</p>
<b>Beneficiários diretos</b>	12.662 uhs regularizadas X 3,31 média de pessoas por domicílio = 41.911 pessoas diretamente beneficiadas com a regularização fundiária dos assentamentos em área de manancial e conseqüentemente com a titulação dos respectivos lotes que os insere na cidade formal conferindo os direitos inerentes.
<b>Beneficiários indiretos</b>	224.834 pessoas residentes na Bacia da Billings (corresponde a 26,8% da população do Município que é de 838.936 hab/ IBGE 2019) que se beneficiam da valorização e melhorias da região.
<b>Detalhamento do Projeto</b>	O projeto foi implementado a partir dos seguintes princípios orientadores:

- I. Abordagem integrada e interdisciplinaridade na construção de um conhecimento global que incorpore as análises da realidade de cada núcleo e assentamento habitacional, envolvendo as dimensões urbanísticas, jurídicas, administrativas e sociais.
- II. Visão estratégica na gestão junto aos moradores, Prefeitura e Cartórios garantindo a interlocução com todos os agentes públicos e privados envolvidos no processo, tendo em vista a superação das pendências existentes frente à regularização.
- III. Participação direta e representativa das comunidades nas áreas objeto de intervenção nas etapas do trabalho, promovendo a apropriação, pelos moradores, das etapas e dos conteúdos pertinentes à regularização fundiária dos núcleos e assentamentos habitacionais.
- IV. Sustentabilidade das ações de regularização na potencialização de alternativas oferecidas às comunidades para aquisição de lotes, em áreas de domínio público, no estímulo à economia familiar facilitado pelo acesso ao crédito e investimentos da família em melhorias nas condições da habitação.

Para o atendimento do público alvo foram adotados os seguintes critérios:

- I. Priorização da permanência dos moradores de baixa renda nos núcleos inscritos em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), áreas de proteção permanente (APPs) e áreas em Mananciais, desde que sejam assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental
- II. Áreas públicas onde o município tem obrigação de fazer a regularização;
- III. Áreas que constituem objeto de execução judicial ou Termos de Ajustamento de Conduta (TACs) assinados, incluindo exigências de regularização
- IV. Núcleos em áreas públicas ou privadas, sem problemas de titularidade que apresentem menores dificuldades à regularização fundiária
- V. Assentamentos de grande porte e alcance social
- VI. Comunidades de baixa renda que tenham autonomia e possam investir na regularização

O processo de regularização dos assentamentos abrangidos passou foi viabilizado pela execução dos serviços previstos nas etapas do Programa de Regularização em curso, as quais permitiram o êxito alcançado de mais de 12.000 unidades habitacionais regularizadas:

- Etapa I Plano de Trabalho para cada assentamento
- Etapa II Cadastramento das famílias e pesquisa socioeconômica com a coleta de documentos e obtenção das assinaturas nos Termos
- Etapa III Diagnóstico contendo a estratégia a ser adotada na regularização e a Constituição dos Conselhos (COMUL);
- Etapa IV Elaboração do Plano Integrado de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável, a partir de diretrizes emitidas pela Comissão de Aprovação em ZEIS – CAZEIS
- Etapa V Regularização fundiária da gleba ocupada e disponibilização da matrícula para registro do parcelamento
- Etapa VI Obtenção da aprovação do parcelamento do solo junto à CAZEIS
- Etapa VII Obtenção de licença/anuência dos órgãos estaduais. Atendimento a norma específica em áreas de proteção de mananciais (APRM-Billings);
- Etapa VIII Autuação da documentação no Cartório de Registro de Imóveis e obtenção do registro
- Etapa IX Elaboração e entrega de títulos

Etapa X Acompanhamento Pós-Regularização e, em áreas de mananciais, atendimento às exigências Programa de Recuperação de Interesse Social

**Parcerias (mencionar as outras instituições que participam do projeto mesmo que não haja aporte financeiro relevante)**

Participam do Projeto as seguintes instituições Municipais, Estaduais e Não Governamentais:

Instituições Municipais:

- Diretoria de Assuntos Fundiários (SEHAB da Secretaria de Habitação) responsável pela gestão e monitoramento do projeto;
- Comissão de Aprovação de Regularização em ZEIS (CAZEIS) responsável pela aprovação do projeto de regularização fundiária e do Licenciamento Ambiental;
- Comissão de Urbanização e Legalização (COMUL) garantiu a Gestão Participativa dos Projetos pelos moradores em cada assentamento;
- Procuradoria Geral do Município (PGM) responsável pela análise de todo o procedimento sob o ponto de vista legal, elabora as minutas dos decretos e projetos de lei, efetua revisão dos requerimentos direcionados ao cartório de registro de imóveis e exerce a representação do Município nos atos de registro da regularização fundiária;
- Câmara Municipal é responsável pelas aprovações das leis do município, incluindo toda a legislação urbanística pertinente a Regularização fundiária.

Instituições Estaduais:

- Comitê Executivo do Programa Cidade Legal coordenado pela Secretaria da Habitação do Estado fornece o apoio técnico e assessorias aos projetos de regularização nos Municípios conveniados;
- SABESP é responsável pela implantação, manutenção de redes de distribuição de água e redes de coletoras e de tratamento de esgoto indispensáveis para a regularização fundiária, especialmente nas áreas de proteção dos mananciais contribuindo para melhoria das condições ambientais resultantes da regularização;
- Corregedoria Geral da Justiça (TJSP) define as normas específicas para facilitar os atos de registro de parcelamento do solo e a titulação dos moradores;
- Ministério Público tem interesse e legitimidade para se necessário intervir nos processos de regularização fundiária, podendo instaurar inquérito civil e/ajuizar ação civil pública para exigir do responsável (particular ou público) a regularização dos imóveis.

Instituições não Governamentais:

- 1º e 2º Cartórios de Registro de Imóveis responsáveis pela regularização do terreno, com abertura das matrículas dos lotes e das áreas de reserva de loteamento, eventualmente existentes, registro dos títulos individuais que conferem a garantia jurídica da posse/propriedade;
- Associação de Moradores e entidades representativas que atuam como parceiros e facilitadores do processo de regularização.

**Investimento (colocar a entidade e o valor correspondente)**

Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo: R\$ 14.181.000,00.

- Custos com equipe própria na coordenação e acompanhamento das etapas e produtos:  
R\$ 3.000.000,00
- Custo com a Empresa terceirizada/ braço operacional: R\$ 11.181.000,00

## Outras informações:

São Bernardo do Campo integra a Região Metropolitana de São Paulo, tendo 52% do seu território inserido em Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM Billings. Com a implantação da Rodovia Anchieta e do Complexo Industrial Automobilístico, na década de 50, tornou-se um dos pólos industriais do país, com grande crescimento populacional. Todavia, a partir da década de 80, dificuldades econômicas e sociais contribuíram para o crescimento de favelas e de loteamentos irregulares no Município. Neste cenário marcado por dificuldades econômicas e sociais, a manutenção das taxas de crescimento populacional contribuiu para o agravamento de carências, especialmente as habitacionais, levando ao crescimento de favelas e de loteamentos irregulares, com destaque para a ocupação predatória e desordenada das porções do município inseridas na bacia do reservatório Billings, em área de proteção aos mananciais de água da RMSP.

Apesar da existência de instrumentos legais de controle urbanístico e de proteção ambiental, esse crescimento de assentamentos desordenados deu-se principalmente em áreas de proteção aos mananciais, na bacia do reservatório Billings. Os padrões excessivamente restritivos da legislação de proteção funcionaram como fator indutor da irregularidade do parcelamento do solo, criando uma sinergia perversa entre proprietários descontentes com a desvalorização de suas glebas e loteadores clandestinos, responsáveis pela promoção desses parcelamentos, que foram ofertados à população de mais baixa renda. O problema socioambiental começou a ser tratado a partir de 1995, com algumas intervenções pontuais e mudança na legislação de proteção, que somente se concretizou em 2009.

Apenas a partir de 2017, a Prefeitura de São Bernardo do Campo assumiu de fato o enfrentamento da regularização fundiária dos assentamentos nas áreas de mananciais do Município, mediante a coordenação de ações que envolveram: (i) a priorização desse território para uma nova etapa do Programa de Regularização Fundiária que a Prefeitura já vinha implementando; e (ii) a aplicação pioneira da autonomia do Município para proceder ao licenciamento ambiental em áreas de mananciais, aprovada no final de 2017, pela legislação federal de regularização fundiária urbana (Lei nº 13.465/17) e regulamentada por legislação municipal específica a partir das seguintes estratégias:

- Atuação no início de 2009 do então Deputado Estadual e hoje Prefeito Orlando Morando para a aprovação da Lei Específica da Billings (Lei Estadual nº 13.579/09)
- Participação do Município nas discussões e envio de propostas ao Ministério das Cidades e ao legislativo federal na elaboração da Lei de Regularização Fundiária (Lei Federal nº 13.465/17), que alterou o Código Florestal para incluir regularização fundiária em áreas de mananciais conferindo maior autonomia aos Municípios
- O Município de São Bernardo viabilizou e está viabilizando a regularização fundiária em áreas de mananciais por ter assumido o procedimento de forma integral como prevê a Lei Federal de REURB, com a edição da Lei Municipal nº 6.698/18, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 20.508, de 5 de setembro de 2018
- A forma de aprovação do projeto de regularização fundiária por meio de comissão composta por integrantes das Secretarias de Meio Ambiente, Planejamento Urbano, Serviços Urbanos sob a coordenação da Secretaria de Habitação, com composição criada pelo Decreto Municipal nº 20.890/19, denominada CAZEIS foi um fator que contribuiu para a agilização do procedimento;
- No entanto, com a edição do Decreto nº 21.217 de 23 de julho de 2020 o avanço será maior com a autonomia à CAZEIS para expedição do licenciamento ambiental nas áreas em APP e APRGM-B mediante a análise e aprovação de estudo técnico ambiental previsto na Legislação Federal da REURB
- Além das medidas adotadas para aprovação dos projetos de regularização fundiária em áreas de mananciais para melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior, o trabalho integrado com a Guarda Civil Ambiental do Município para combater as ocupações irregulares em áreas de manancial e entorno, assim como preservar a qualidade da água em todo o manancial é elemento indispensável para o equilíbrio entre as ações de regularização fundiária e a preservação ambiental
- Destaca-se que em 2017, o prefeito Orlando Morando, assinou o Decreto Municipal nº 19.965/17, no qual a Prefeitura e o Ministério Público (MP) alinharam esforços para impedir a construção de novas moradias irregulares na região da Pós-Balsa, a fim de proteger a Represa Billings.

Em tempo recorde, a Prefeitura conseguiu a regularização de 22 assentamentos na bacia da Billings, abrangendo 12.662 lotes e cerca de 42.000 moradores. Além dessa população diretamente beneficiada, as ações do Programa representam importante contribuição para a recuperação ambiental do manancial.

Por fim, pode-se dizer que o sucesso dessa experiência constitui um importante aprendizado para os técnicos municipais e outros parceiros, públicos e privados, criando um patamar para a necessária continuidade do processo.

Dessa maneira, as lições aprendidas, abaixo identificadas, serão incorporadas de forma definitiva na experiência dos atores, públicos e privados, bem como da população e subsidiarão o enfrentamento de novos desafios da regularização.

- A importância dos moradores e dos atores envolvidos, nas etapas do projeto, garantem a legitimidade da proposta e sustentabilidade urbanística, ambiental, jurídica e social
- A existência de um departamento com equipe qualificada dedicado exclusivamente à ao processo e os avanços legislativos municipais definiram a Regularização em Mananciais ais como um dos eixos estruturais da política habitacional
- O novo arranjo institucional, o planejamento e gestão estratégica permitiram a integração da ação governamental e a superação de entraves dos procedimentos de regularização fundiária nas áreas de manancial
- A escala do Projeto e a necessidade de adequação da capacidade operacional das equipes do departamento à áreas abrangidas pela Ordem de serviço, emitida à empresa contratada, evitando a sobrecarga de trabalho e perda da qualidade
- A aproximação dos órgãos e instituições (Ministério Público, 1º e 2º Cartórios de Registro de Imóveis, Corregedoria etc.) à realidade e às necessidades das áreas informais
- A experiência prática da aplicação de novos instrumentos de regularização exigiu a incorporação de novos conceitos e a institucionalização de procedimentos administrativos
- A credibilidade obtida junto à população pela efetividade do programa permitiu sua continuidade por meios não presenciais durante este período de isolamento social em razão da pandemia Covid-19.

## Anexar arquivos com a apresentação do Projeto (pdf ou ppt), fotos (jpg ou png) e texto jornalístico (.doc)



[1 - comunidade.jpg](#)



[2 - recebendo escritura.jpg](#)

[Selo do  
Merito -  
Regul  
Fund -  
2021.pdf  
texto](#)



[3 - Evento.jpg](#)



[5 - comunidade.jpg](#)

