

**ETEC JULIO DE MESQUITA**

**Técnico em Edificações**

**GABRIELA DE LUNA OLIVEIRA - 59952**

**FABIANO MIRANDA PIMENTA – 58057**

**EDUARDO BARROS DOS SANTOS – 60899**

**JOEL RENATO DE JESUS DOS SANTOS - 59950**

**MAURO BENTO FERREIRA SILVA - 59954**

**MONOGRAFIA DO TCC**

**Santo André– SP**

**2025**

**GABRIELA DE LUNA OLIVEIRA - 59952**  
**FABIANO MIRANDA PIMENTA – 58057**  
**EDUARDO BARROS DOS SANTOS – 60899**  
**JOEL RENATO DE JESUS DOS SANTOS - 59950**  
**MAURO BENTO FERREIRA SILVA - 59954**

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

A escolha do tema se deu pela relevância social da moradia digna e pelo alto déficit habitacional no Brasil. A Habitação de Interesse Social (HIS) é uma estratégia essencial para promover inclusão social e melhoria da qualidade de vida das populações de baixa renda.

Por se tratar de um trabalho acadêmico, as simulações e dimensionamentos foram feitos de forma simplificada, sem uso de softwares de cálculo avançado. As soluções adotadas têm caráter didático e conceitual.

**SANTO ANDRÉ – SP**

**2025**

*Dedicamos este trabalho à nossa família, que sempre acreditou no nosso potencial e deu força nos momentos mais difíceis.*

*Aos professores da ETEC Júlio de Mesquita, que compartilharam conhecimento, paciência e inspiração ao longo dessa caminhada.*

*E a todos que, de alguma forma, contribuíram para que a gente chegasse até aqui.*

## RESUMO:

A habitação é um direito social fundamental previsto na Constituição Federal de 1988, sendo um elemento base na qualidade de vida e na cidadania. Porém, milhões de brasileiros ainda vivem em condições precárias, marcadas por déficit habitacional, irregularidade fundiária e falta de acesso a serviços básicos.

Este trabalho tem como objetivo analisar o conceito, a evolução histórica, os principais desafios da HIS no Brasil, exemplos de projetos que deram e não deram certo, leis em que a HIS é estruturada e informações de como nosso projeto de TCC foi executado.

## RESUME:

Housing is a fundamental social right enshrined in the 1988 Federal Constitution, being a basic element in quality of life and citizenship. However, millions of Brazilians still live in precarious conditions, marked by housing shortages, land tenure irregularities, and lack of access to basic services.

This work aims to analyze the concept, historical evolution, and main challenges of Social Housing in Brazil, examples of projects that were and were not successful, laws under which Social Housing is structured, and information on how our undergraduate thesis project was executed.



## 1.INTRODUÇÃO:

### 1.1 O QUE É A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL?

Habitação de Interesse Social é o conjunto de ações, políticas e empreendimentos destinados a garantir moradia digna, adequada e acessível para famílias de baixa renda, que não teriam condições de acessar o mercado imobiliário formal.

É uma das principais políticas públicas para reduzir déficit habitacional, precárias condições de moradia e desigualdades urbanas.

### 1.2 QUAIS SÃO SEUS OBJETIVOS?

- Reduzir déficit habitacional
- Oferecer moradia adequada (infraestrutura, segurança, conforto)
- Promover inclusão social e urbana
- Reduzir desigualdades regionais
- Regularizar assentamentos informais
- Estabilizar populações vulneráveis, melhorando saúde e educação

## 1.3 QUAL É O PÚBLICO ALVO?

- Famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos (faixa prioritária)
- Populações em situação de vulnerabilidade social (risco, áreas de risco, insalubridade)
- Famílias vivendo em cortiços, favelas, ocupações
- Pessoas com deficiência
- Idosos
- Mulheres chefes de família
- População indígena e quilombola (em programas específicos)

## 1.4 POR QUEM ELA É FINANCIADA?

A HIS pode ser financiada por:

Federal

- FGTS (principal fonte)
- OGU (Orçamento Geral da União)
- FNHIS

Estadual

- Fundos estaduais de habitação
- Programas como Casa Paulista (SP)

Municipal

- Fundos municipais de HIS
- Outorga onerosa, IPTU progressivo, solo criado

Outras Fontes

- Parcerias Público-Privadas (PPP)
- Bancos multilaterais (BID, Banco Mundial)
- Fundos de investimento em habitação social

## 1.5 PRINCIPAIS LEIS E POLITICAS REFERENTE A HIS:

### - **Constituição Federal (1988):**

- Moradia como direito social (artigo 6º)
- Função social da propriedade (art. 5º, XXIII)

### - **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001):**

- Instrumentos para regularização, inclusão urbana e provisão habitacional
- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

### - **Planos Diretores Municipais:**

- Definem ZEIS, padrões de lotes, índices urbanísticos e regras para habitação social.

### - **Programas Federais como:**

- Minha Casa, Minha Vida (MCMV)
- Regularização Fundiária (Reurb)
- Urbanização de favelas

- **Lei 11.124/2005** — instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e o Conselho Gestor desse fundo. O SNHIS tem por objetivo garantir à população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna, bem como articular políticas habitacionais em diferentes esferas.

- **Lei 14.620/2023** — reestabeleceu o programa anterior de habitação social (antes conhecido como “Minha Casa, Minha Vida”) com diretrizes para ampliação da oferta de moradias sociais, regularização fundiária, locação social, infraestrutura urbana, entre outros.

- **Lei 13.465/2017** — trata da regularização fundiária urbana e rural, facilitando a formalização de moradias populares e assentamentos informais. Essa lei é considerada chave para a garantia do direito à moradia adequada, especialmente em contextos de ocupação irregular.

Além dessas, há normas complementares que regulam subsídios, instrumentos de apoio, urbanização, intervenções, reurbanização etc.

## 2.LINHA DO TEMPO DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO BRASIL

A linha do tempo da habitação de interesse social no Brasil, desde a Era Vargas até o presente, revela uma evolução complexa, com avanços e retrocessos, marcada por iniciativas como a FCP (1946), o BNH (1964), e o Programa Minha Casa Minha Vida (2009).

**Década de 1930 - Era Vargas:** O Estado brasileiro começa a investir diretamente na habitação social, como parte da promoção de um Estado de bem-estar.

**1946:** Criação da Fundação da Casa Popular (FCP), com foco na política habitacional com alcance limitado.

**1964:** Criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com o objetivo de massificar a produção habitacional.

**1969-1974:** Investimentos em habitação popular diminuem, com o uso do FGTS em outras atividades.

**1975:** Mudança na indexação do FGTS.

**Década de 1980 e início dos 1990:** Crise econômica e fim do BNH.

**2001:** Criação do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH).

**2005:** Instituição do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

**2009:** Criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com foco na construção de moradias em larga escala

**2011:** Mudança no Estatuto da ABC que permitiu a filiação dos demais agentes públicos de habitação.

**2025:** A habitação de interesse social continua a ser um tema central nas políticas públicas brasileiras, com foco em garantir o acesso à moradia digna para a população de baixa renda.

### 3.0 QUE SÃO AS ZEIS E AEIS?

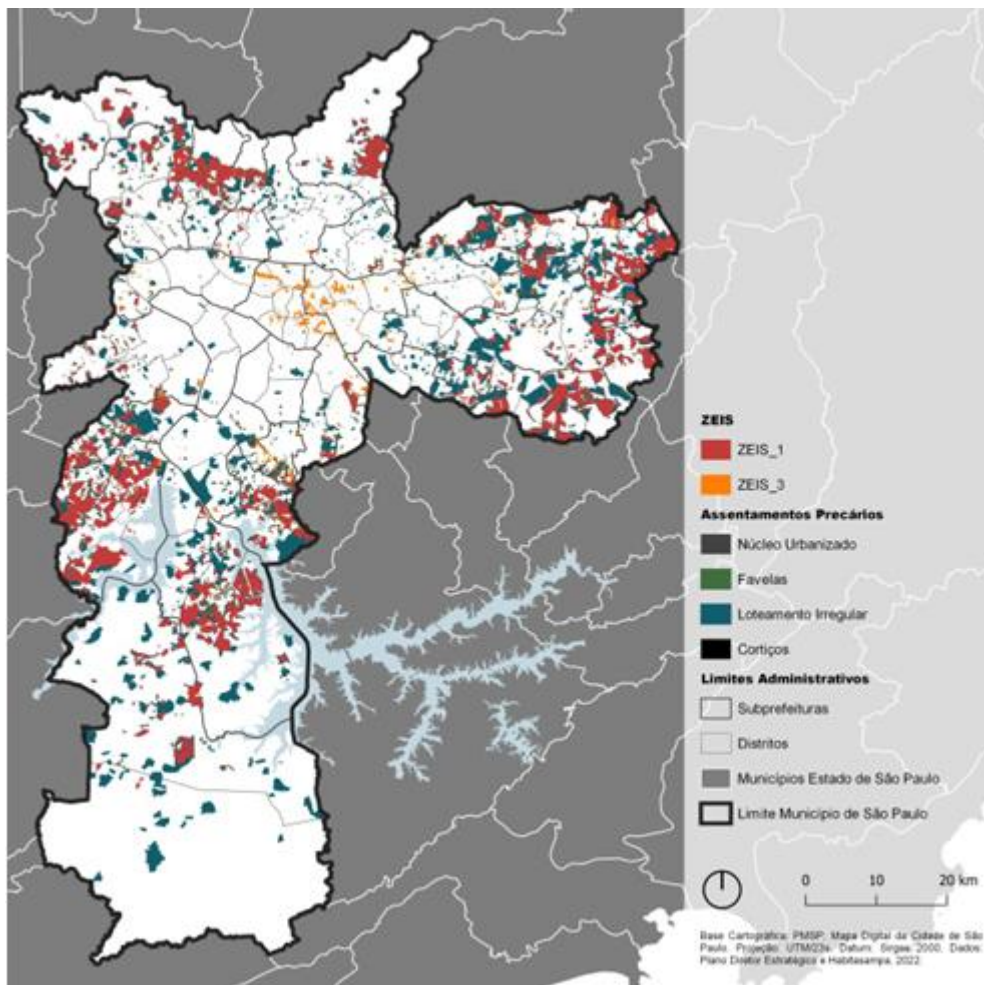
As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) constituem instrumentos fundamentais da política urbana brasileira voltados à promoção da moradia digna, da regularização fundiária e da inclusão social no espaço urbano. Ambos surgem como respostas à expansão de assentamentos informais e à necessidade de orientar a produção de habitação de interesse social em áreas dotadas de infraestrutura e serviços. Embora possuam funções semelhantes, apresentam origens institucionais distintas e desempenham papéis complementares na gestão democrática das cidades.

As ZEIS foram consolidadas como instrumento jurídico-urbanístico a partir do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que incorporou ao planejamento urbano a diretriz da função social da propriedade e da cidade. Definidas obrigatoriamente nos Planos Diretores dos municípios, as ZEIS destinam-se à regularização de assentamentos informais já consolidados, bem como à reserva de áreas vazias ou subutilizadas para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS). A criação dessas zonas implica a adoção de parâmetros urbanísticos específicos — como índices de aproveitamento, gabarito, recuos e usos permitidos — que facilitam a urbanização, a construção de moradias populares e a permanência das famílias de baixa renda em áreas bem localizadas. Desse modo, as ZEIS funcionam como instrumento de combate à segregação socioespacial e de contenção da especulação imobiliária, contribuindo para a democratização do acesso ao território urbano.

As AEIS, por sua vez, emergiram em diversos municípios brasileiros antes da promulgação do Estatuto da Cidade, especialmente a partir da década de 1980, como mecanismos de reconhecimento e regularização de áreas ocupadas por populações de baixa renda. Embora semelhantes às ZEIS na finalidade, as AEIS foram estruturadas por legislações locais e se voltavam principalmente à flexibilização das normas urbanísticas em assentamentos precários, permitindo a adequação dessas áreas às condições reais de ocupação. Com a institucionalização das ZEIS em âmbito nacional, muitas cidades passaram a substituí-las ou integrá-las às novas categorias estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, embora em alguns municípios a denominação “AEIS” permaneça vigente.

A adoção de ZEIS e AEIS cumpre papel decisivo na formulação e implementação de políticas urbanas inclusivas. Ambas contribuem para a regularização fundiária, ampliam o acesso à infraestrutura urbana e fortalecem a permanência das comunidades em seus territórios. Além disso, promovem a participação social nos processos de planejamento e asseguram que a produção do espaço urbano atenda a critérios de justiça socioespacial. Em síntese, esses instrumentos constituem mecanismos essenciais para a construção de cidades mais justas, integradas e equitativas, nas quais o direito à moradia e à cidade seja efetivamente garantido.

### 3.0.1 – IMAGEM REPRESENTATIVA DO ZONEAMENTO DE SÃO PAULO.



Fonte: HabitaSampa, [entre 2006 e 2016]. Elaboração: Planurb/Smul, 2022.

O mapa 1 apresenta o município de São Paulo e sua divisão em subprefeituras, em linhas pretas, sobre fundo branco. Externo ao limite do município de São Paulo, estão demarcados os municípios vizinhos, em linhas brancas sobre fundo cinza escuro. A represa Billings está representada em azul claro. Nesse mapa, são indicados: os perímetros de ZEIS 1, em vermelho, que se encontram mais próximos às regiões periféricas; os perímetros de ZEIS 3, em laranja, em sua maioria concentrados na região central; e os perímetros de assentamentos precários, não demarcados como ZEIS, categorizados em Núcleo Urbanizado (cor cinza), favelas (cor verde), loteamentos irregulares (cor azul), e cortiços (cor preta). Evidencia-se a quantidade relevante de perímetros de assentamentos precários que não estão demarcados como ZEIS, especialmente nas regiões mais afastadas no centro.

## 4.VISTORIAS TÉCNICAS FOTOGRÁFICAS FEITAS PELO GRUPO:

<b>VISTORIA – IDENTIFICAÇÃO FOTOGRÁFICA</b>		Nº FICHA / DATA: FICHA 1/ 07.06.2025
TIPO DE EDIFICAÇÃO E PROPRIETÁRIO: <b>Edificação Multifamiliar/ Proprietários não identificados</b>		
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eduardo Barros dos Santos ,Fabiano Miranda Pimenta, Gabriela de Luna Oliveira, Joel Renato de Jesus dos Santos.		
Nº PROCESSO: <b>Não se aplica</b>	Nº DE INTIMAÇÃO: <b>Não se aplica</b>	

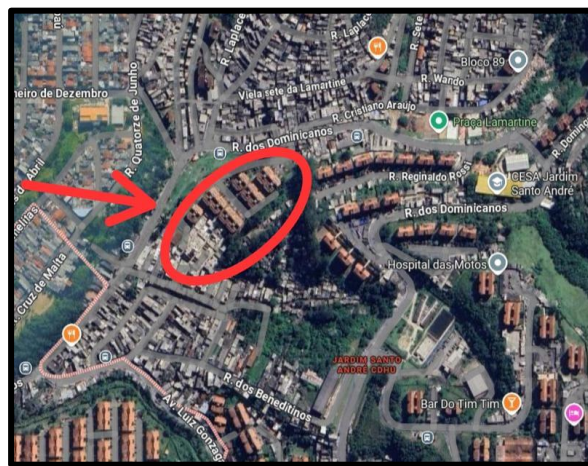


Foto da localização do condomínio CDHU Nova Esperança via satélite Google Maps.



Condomínio Nova Esperança, residência localizada na Rua dos Dominicanos, Nº800 - Jardim Santo André. Edificação multifamiliar com estacionamento, praça para lazer, quadra e salão de festas. O "CDHU Jardim Santo André" refere-se a um empreendimento habitacional popular construído pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) no bairro Jardim Santo André, em Santo André. A CDHU é uma empresa do governo estadual que promove moradia popular, oferecendo apartamentos com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com áreas que variam de 54m<sup>2</sup> a 56m<sup>2</sup>. Os empreendimentos da CDHU também costumam incluir áreas de lazer, como playgrounds, quadras esportivas, e espaços de convivência.

# VISTORIA – IDENTIFICAÇÃO FOTOGRAFICA

Nº FICHA / DATA:  
FICHA 2 / 07.06.2025

TIPO DE EDIFICAÇÃO E PROPRIETÁRIO: Edificação Multifamiliar/ Proprietários não identificados

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eduardo Barros dos Santos, Fabiano Miranda Pimenta, Gabriela de Luna Oliveira, Joel Renato de Jesus dos Santos.

Nº PROCESSO: Não se aplica

Nº DE INTIMAÇÃO: Não se aplica



Foto da localização do condomínio CDHU Nova Esperança via satélite Google Maps.

Ambientes possuíam baixa condição estrutural nos ambientes de lazer, por conta da falta de manutenção, incluindo a iluminação comprometida, com luzes quebradas e postes enferrujados;

# VISTORIA – IDENTIFICAÇÃO FOTOGRAFICA

Nº FICHA / DATA:  
FICHA 3 / 07.06.2025

TIPO DE EDIFICAÇÃO E PROPRIETÁRIO: Edificação Multifamiliar/ Proprietários não identificados

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eduardo Barros dos Santos, Fabiano Miranda Pimenta, Gabriela de Luna Oliveira, Joel Renato de Jesus dos Santos.

Nº PROCESSO: Não se aplica

Nº DE INTIMAÇÃO: Não se aplica



Foto da localização do condomínio CDHU Nova Esperança via satélite Google Maps.

Não há nenhum tipo de barreira física, muro de arrimo ou tela de contenção entre o barranco e o estacionamento, comprometendo a segurança estrutural do local e a integridade física dos moradores.

# VISTORIA – IDENTIFICAÇÃO FOTOGRAFICA

Nº FICHA / DATA:  
FICHA 4 / 07.06.2025

TIPO DE EDIFICAÇÃO E PROPRIETÁRIO: Edificação Multifamiliar/ Proprietários não identificados

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eduardo Barros dos Santos, Fabiano Miranda Pimenta, Gabriela de Luna Oliveira, Joel Renato de Jesus dos Santos.

Nº PROCESSO: Não se aplica

Nº DE INTIMAÇÃO: Não se aplica



Foto da localização do condomínio CDHU Nova Esperança via satélite Google Maps.

Possíveis patologias foram encontradas como: desprendimento de reboco/ pintura, manchas escuras e mofo, mostrando uma possível umidade por capilaridade.

<b>VISTORIA – IDENTIFICAÇÃO FOTOGRÁFICA</b>		Nº FICHA / DATA: FICHA 5 / 10.08.2025
TIPO DE EDIFICAÇÃO E PROPRIETÁRIO: Edificação Multifamiliar/ Proprietários não identificados		
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eduardo Barros dos Santos, Fabiano Miranda Pimenta, Gabriela de Luna Oliveira, Joel Renato de Jesus dos Santos.		
Nº PROCESSO: Não se aplica	Nº DE INTIMAÇÃO: Não se aplica	

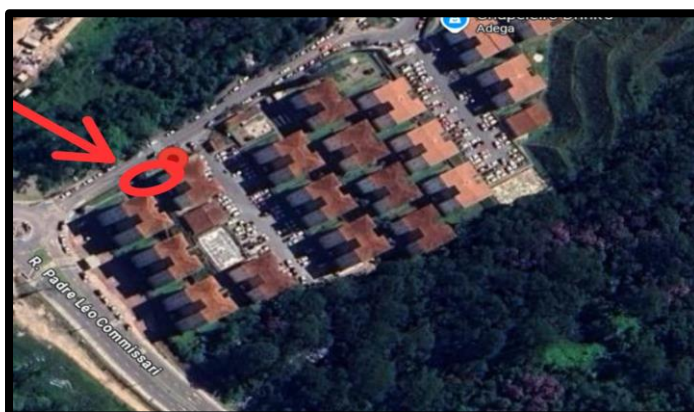


Foto da localização do condomínio CDHU Nova Esperança via satélite Google Maps.

A imagem mostra um muro de alvenaria de blocos de concreto com diversas fissuras e rachaduras estruturais, que indicam comprometimento na integridade da estrutura. As patologias visíveis são rachaduras verticais e diagonais, deslocamento de blocos, abertura irregular das juntas de assentamento, manchas escuras por presença de umidade ou uma possível infiltração, ausência ou insuficiência de elementos estruturais de contenção.

<b>VISTORIA – IDENTIFICAÇÃO FOTOGRÁFICA</b>		Nº FICHA / DATA: FICHA 6 / 10.08.2025
TIPO DE EDIFICAÇÃO E PROPRIETÁRIO: Edificação Multifamiliar/ Proprietários não identificados		
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eduardo Barros dos Santos, Fabiano Miranda Pimenta, Gabriela de Luna Oliveira, Joel Renato de Jesus dos Santos.		
Nº PROCESSO: Não se aplica	Nº DE INTIMAÇÃO: Não se aplica	



Foto da localização do condomínio CDHU Nova Esperança via satélite Google Maps.

É possível visualizar faixas verticais intensamente marcadas por oxidação (cor marrom-avermelhada), indicando possível corrosão de armaduras internas ou elementos metálicos embutidos. As linhas verticais de pontos circulares sugerem a presença de conectores metálicos ou inserts enferrujados no interior da parede, que estão lixiviando ferro para o revestimento. Indica que a água da chuva está penetrando e arrastando os óxidos de ferro pela superfície, o que acelera a deterioração. Isso pode causar risco à segurança dos ocupantes e passantes caso partes da fachada se soltem.

<b>VISTORIA – IDENTIFICAÇÃO FOTOGRAFICA</b>		Nº FICHA / DATA: FICHA 7/ 10.08.2025
TIPO DE EDIFICAÇÃO E PROPRIETÁRIO: Edificação Multifamiliar/ Proprietários não identificados		
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eduardo Barros dos Santos, Fabiano Miranda Pimenta, Gabriela de Luna Oliveira, Joel Renato de Jesus dos Santos.		
Nº PROCESSO: Não se aplica	Nº DE INTIMAÇÃO: Não se aplica	



Foto da localização do condomínio via satélite Google Maps.

Foi encontrado algumas patologias comuns em revestimentos cerâmicos. A cerâmica está com múltiplas trincas que se espalham em forma de "teia" e embora não se veja descolamento total, o padrão de trincas sugere que as peças podem estar soltas ou com perda de aderência.

As possíveis causas podem ser a falha de aderência da argamassa, uso de argamassa ou técnica inadequada na instalação, falta de uniformidade no assentamento (pontos ociosos), Ausência ou má execução de juntas de dilatação e movimentação.

## 5. ESTUDO DE CASOS:

### 5.1 HABITAÇÃO JARDIM SANTO ANDRÉ.

O Jardim Santo André, em Santo André, SP, é uma área com foco em programas de habitação social e urbanização, incluindo a recuperação de moradias existentes e a construção de novas unidades. O bairro possui um histórico de projetos de urbanização e regularização fundiária pela CDHU e Prefeitura, visando a melhoria das condições de vida dos moradores. Além disso, existem programas específicos para famílias de baixa renda que desejam adquirir a casa própria, com condições facilitadas de financiamento e subsídios.

Programas e Iniciativas:

**Programa Viver Melhor:** Este programa visa a recuperação de moradias existentes no Jardim Santo André, através de reformas e melhorias nas estruturas.

**Programa de Urbanização Integrada:** O Jardim Santo André é a maior área de urbanização da CDHU fora de São Paulo, com foco na regularização fundiária e na melhoria da infraestrutura dos núcleos habitacionais.

**Habitação de Interesse Social (HIS):** A Prefeitura oferece cadastro e informações sobre o programa, que visa auxiliar famílias de baixa renda a adquirir imóveis com condições facilitadas.

**Minha Casa, Minha Vida:** O município também oferece inscrição e informações sobre o programa, com foco em famílias de baixa renda que desejam adquirir a casa própria.

## 5.2 HABITAÇÃO TRÊS MARIAS.

/ CONTRATO 0229.052-61/2009

1.236 Famílias Beneficiadas

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SECRETARIA DE HABITAÇÃO  
PROGRAMA PRÓ-MORADIA - Urbanização de Assentamentos Precários - UAP

Localização: Rua Céu Azul, s/nº - Bairro Cooperativa - São Bernardo do Campo

O Programa contou com ações integradas e articuladas com outras políticas setoriais que resultaram na melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda, por meio da oferta de alternativas habitacionais, mediante empreendimento destinados a urbanização e regularização de assentamentos precários, produção de conjuntos habitacionais e desenvolvimento institucional.

Este projeto tinha por objetivo a urbanização e construção de unidades habitacionais e equipamentos comunitários, com capacidade para beneficiar uma população estimada em 4.450 habitantes no Município de São Bernardo do Campo no Jardim Três Marias.

### Obras concluídas:

1.236 Unidades Habitacionais, divididas em 52 edifícios residenciais;

Individualização de Águas e AVCB;

Infraestrutura compreendendo: sistema viário completo, contenções, drenagem, paisagismo, sistema de abastecimento de água, iluminação e urbanismo;

Equipamentos públicos: Praças, Parque e Centro Comercial;

O empreendimento contou ainda com processos de Regularização Fundiária das unidades e Projeto e Trabalho Técnico Social.

São Bernardo do Campo aderiu ao Programa Pacto Global de Cidades da ONU (Organização das Nações Unidas) que tem como objetivo o desenvolvimento sustentável e a promoção da sustentabilidade ambiental nas políticas públicas municipais, visando ampliar os esforços para preservação do meio ambiente junto aos 17 compromissos firmados com o Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)

### 5.3 HABITAÇÃO JARDIM SILVINA.

772 Famílias Beneficiadas

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SECRETARIA DE HABITAÇÃO  
PROGRAMA – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS  
CONTRATO 0302.572-01/2009

Localização: Rua Padre Léo Comissari, s/nº, Bairro Montanhão / Ferrazópolis

O Programa FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social tem o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas estruturados no âmbito do SNHIS, destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda.

O município de São Bernardo firmou convênio com o FNHIS e com isso foram produzidas 532 unidades habitacionais, Centro Comercial, além de obras e Infraestrutura e Recuperação Ambiental que beneficiaram outras 240 unidades habitacionais da 1ª etapa.

Obras concluídas:

532 Unidades Habitacionais e um Centro Comercial com 11 boxes;

Obras de Infraestrutura que beneficiaram também as 240 Unidades Habitacionais da 1ª etapa no Conjunto Habitacional Jardim Silvina;

Individualização das contas de águas e AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros).

O empreendimento contou ainda com processos de Regularização Fundiária das unidades e Projeto e Trabalho Técnico Social.

São Bernardo do Campo aderiu ao Programa Pacto Global de Cidades da ONU (Organização das Nações Unidas) que tem como objetivo o desenvolvimento sustentável e a promoção da sustentabilidade ambiental nas políticas públicas municipais, visando ampliar os esforços para preservação do meio ambiente junto aos 17 compromissos firmados com o Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS).

O compromisso da prefeitura com o meio ambiente está presente em todos os projetos e obras do município, promovendo o desenvolvimento sustentável, inclusivo e seguro.

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE O LOCAL ONDE O PROJETO SERÁ REALIZADO:

### 6.1 HISTORIA DE SÃO BERNADO DO CAMPO:

São Bernardo do Campo, município localizado na Região Sudeste da Grande São Paulo e integrante do Grande ABC, destaca-se historicamente pelo papel central no processo de formação urbana, industrial e socioeconômica do estado de São Paulo. Com área de 409,5 km<sup>2</sup> e população estimada em aproximadamente 810 mil habitantes (IBGE, 2021), o município possui ainda o 16º maior Produto Interno Bruto entre as cidades brasileiras, evidenciando sua relevância econômica contemporânea.

A formação histórica de São Bernardo do Campo tem início em 1553, com a instituição da Vila de Santo André da Borda do Campo por João Ramalho e pelo líder indígena Tibiriçá. Trata-se do primeiro núcleo de povoamento estabelecido fora do litoral brasileiro, consolidando-se como marco fundamental na interiorização da colonização. A vila, entretanto, enfrentou conflitos com povos indígenas rivais e pressões religiosas e administrativas, sendo transferida em 1560 para a região de Piratininga, onde se estabeleceu a atual cidade de São Paulo. Após essa transferência, a área da Borda do Campo passou por um período prolongado de esvaziamento e tornou-se sesmaria administrada por particulares.

A retomada do desenvolvimento local ocorreu em 1717, com a formação da Fazenda de São Bernardo pelos monges beneditinos, responsável pela organização territorial e econômica inicial que deu origem ao nome do município. No século XIX, a decadência da fazenda permitiu sua desapropriação pelo Império, possibilitando a implantação, em 1877, do Núcleo Colonial de São Bernardo, um dos mais importantes núcleos de imigração da província. Com forte presença de imigrantes italianos, alemães, austríacos e poloneses, esse núcleo teve papel decisivo na configuração urbana, social e produtiva da região, contribuindo para a formação de bairros e para um significativo aumento populacional. Em 1889, o local foi elevado à categoria de vila e, em 1890, instalado oficialmente como município.

No início do século XX, São Bernardo do Campo consolidou-se como importante polo moveleiro, impulsionado pela abundância de madeira, pela atuação de imigrantes artesãos e pelo surgimento de pequenas indústrias. Esse setor econômico conferiu à cidade o título de “capital do móvel”, sendo determinante para seu desenvolvimento industrial inicial. Contudo, a transformação estrutural do município ocorreu a partir da década de 1940, com a construção da Via Anchieta (1947), que estabeleceu uma conexão estratégica entre a capital e o Porto de Santos. Essa infraestrutura viária, combinada às políticas nacionais de industrialização das décadas de 1950 e 1960, resultou na instalação de grandes montadoras automobilísticas, como Volkswagen, Mercedes-Benz, Ford, Scania, Toyota e Karmann-Ghia, além de centenas de empresas de autopeças. A partir

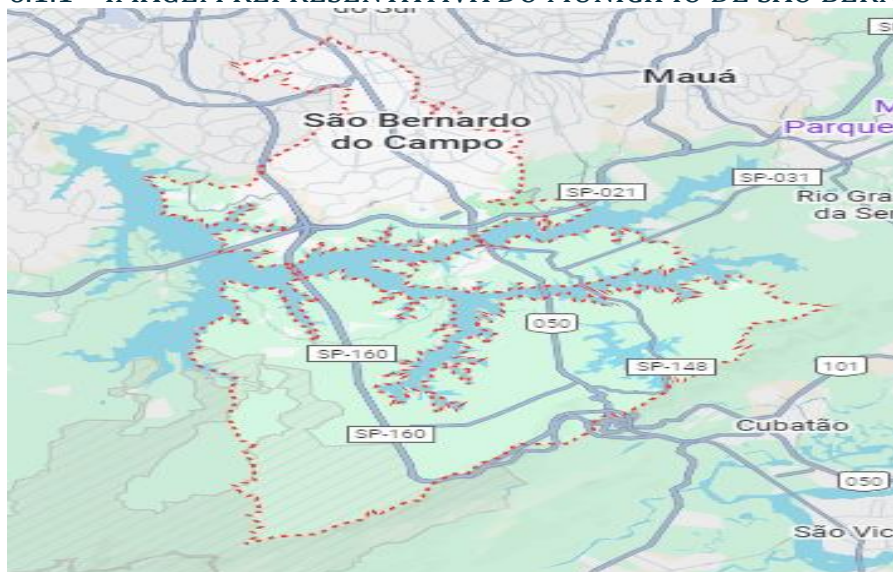
desse momento, São Bernardo passou a concentrar um dos maiores polos automobilísticos do país, fenômeno que impulsionou intenso crescimento urbano, populacional e econômico.

Na contemporaneidade, embora o setor automobilístico permaneça central, a economia do município passou por processo de diversificação, incorporando fortemente os setores de comércio e serviços, indústrias químicas (como a BASF) e plantas produtivas de grande relevância, como a da Colgate-Palmolive, considerada a maior do mundo na produção de dentifrícios. A cidade conta ainda com ampla infraestrutura viária — Via Anchieta, Rodovia dos Imigrantes, Rodoanel e Rodovia Índio Tibiriçá — e com importante oferta educacional, destacando-se instituições como a Universidade Federal do ABC (UFABC), o Centro Universitário da FEI, a FATEC e a FESA.

A zona rural de São Bernardo do Campo, localizada ao sul do município e separada da área urbana pela Represa Billings, preserva características ambientais da Serra do Mar e abriga diversos bairros de baixo adensamento, desempenhando papel relevante para a conservação ambiental e hídrica da região metropolitana.

Assim, a trajetória histórica de São Bernardo do Campo evidencia um processo de contínua transformação, marcado inicialmente por ciclos de estagnação e, posteriormente, por forte expansão decorrente da industrialização e da diversificação econômica. O município consolidou-se, ao longo do século XX, como um dos principais polos industriais do Brasil e, na atualidade, mantém destacado dinamismo urbano, econômico e educacional, integrando-se de maneira estratégica à infraestrutura e ao desenvolvimento da Região Metropolitana de São Paulo.

#### 6.1.1 – IMAGEM REPRESENTATIVA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO.



## 6.2 COMO FUNCIONA A ZEIS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO?

Em São Bernardo do Campo, o zoneamento está definido no Plano Diretor do Município e em outras leis municipais. O Plano Diretor estabelece as diretrizes gerais para o desenvolvimento urbano, enquanto as leis específicas regulamentam o uso e a ocupação do solo em detalhes.

Tipos de zonas:

O zoneamento de São Bernardo do Campo inclui diferentes tipos de zonas, como:

- Zonas Residenciais (ZR):

Destinadas principalmente à habitação, com diferentes níveis de densidade e restrições de acordo com a zona.

- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

Áreas destinadas à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), com parâmetros especiais de uso e ocupação do solo.

- Zonas Empresariais (ZER):

Áreas com restrições para atividades empresariais, visando a proteção de áreas residenciais ou ambientais.

- Zonas de Uso Diversificado (ZUD):

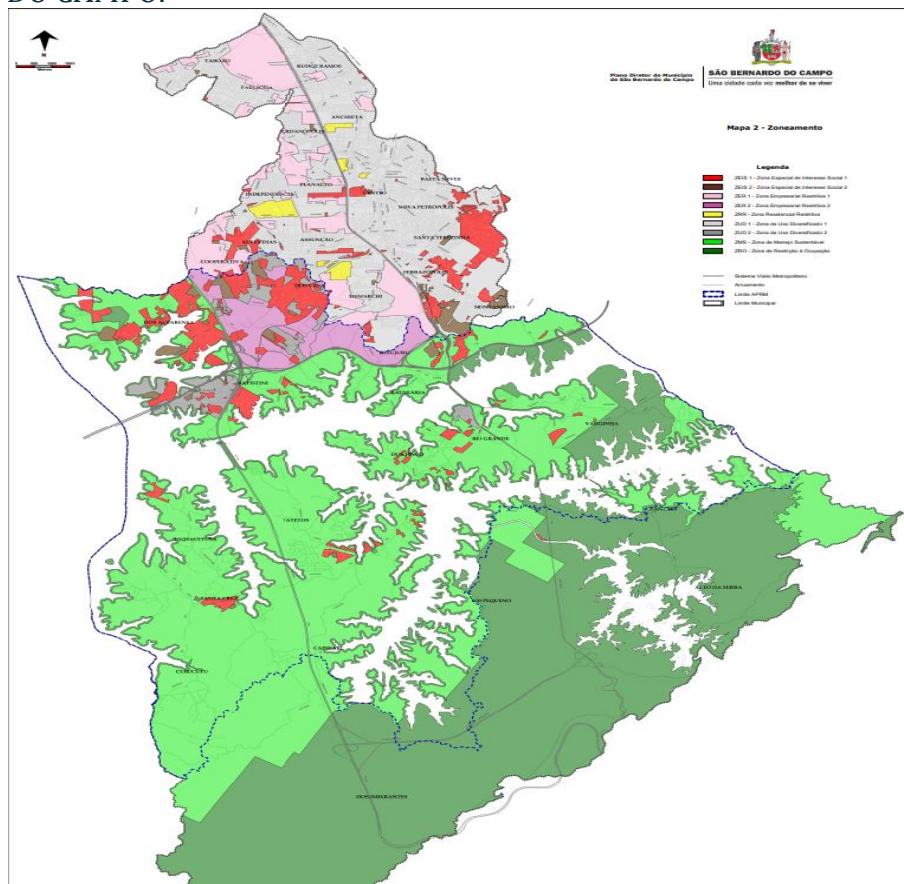
Áreas com maior flexibilidade de uso, permitindo a convivência de diferentes atividades.

O zoneamento instituído pelo Plano Diretor divide o município em macrozonas, e estas em zonas ou áreas e em zonas especiais, as quais correspondem diferentes diretrizes e parâmetros específicos de uso e ocupação do solo. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à regularização fundiária com titulação dos moradores, requalificação urbanística e socioambiental e produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo.

- De acordo com a LEI Nº 6222, DE 3 DE SETEMBRO DE 2012 do plano diretor e uso e ocupação de solo de São Bernardo do Campo:

- Taxa de ocupação máxima: 70%
- Coeficiente de aproveitamento: 25%
- Recuo mínimo frente: 5,00 M
- Contra partida de 24% da área, para áreas públicas.

### 6.2.1 – IMAGEM REPRESENTATIVA DO ZONEAMENTO DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO.



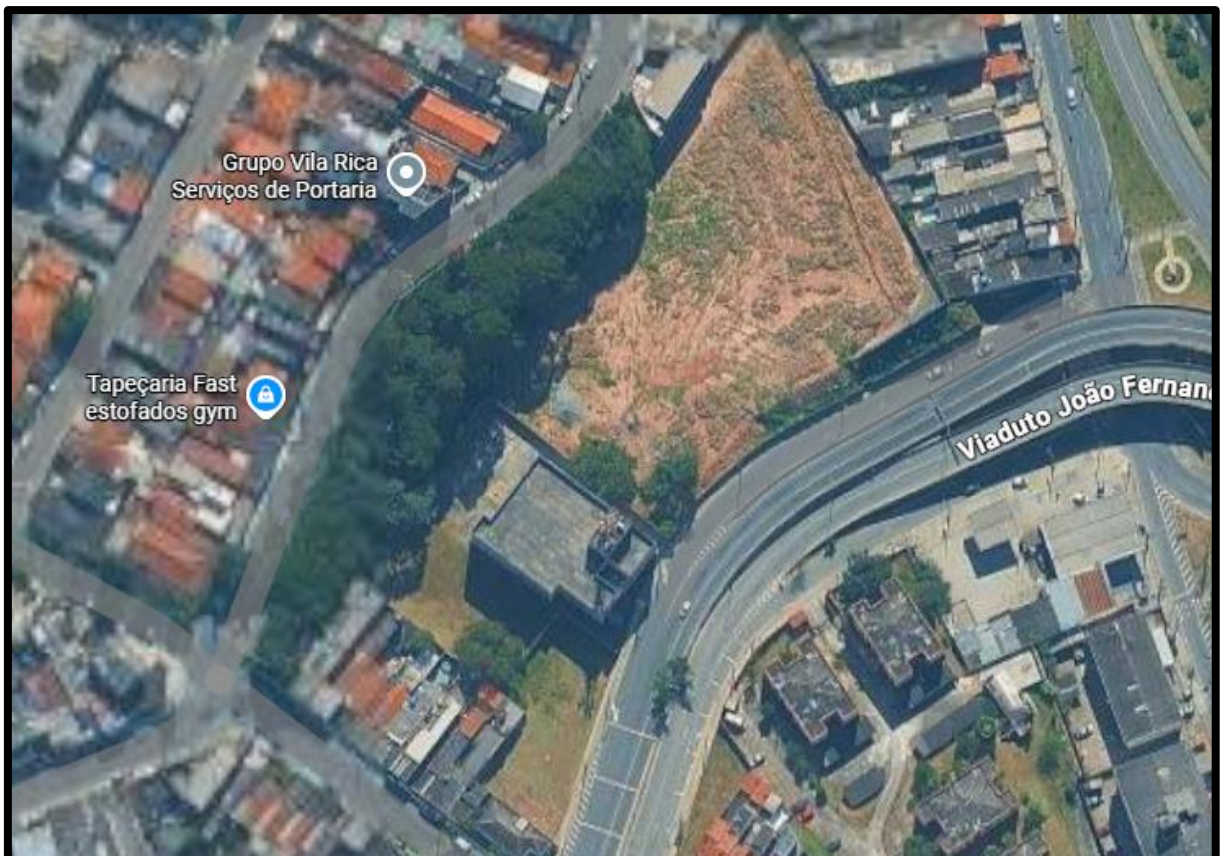
## 6.3 BAIRRO ALVES DIAS – ESTRADA SAMUEL AIZEMBERG

O terreno escolhido pelo grupo é localizado no bairro Alves Dias, em São Bernardo do Campo. É um bairro com áreas residenciais, onde a Estrada Samuel Aizemberg se situa. Conhecido pelo comércio local e condomínios, como os que estão localizados na própria estrada, a região tem acesso a serviços importantes, como hospitais, o que facilita a vida dos moradores. Além disso, o bairro conta com uma boa infraestrutura e uma atmosfera de tranquilidade, combinando o lado urbano com o conforto residencial.

Apesar de ser um bairro com vida urbana e comércio, Alves Dias oferece uma atmosfera mais tranquila para se viver.

Por estar em uma área bem servida, a Estrada Samuel Aizemberg, localizada no bairro, é um ponto importante de acesso a outras regiões.

### 6.3.1 – IMAGEM VIA SATÉLITE DO TERRENO.





## 7. CONDOMINIO DE CASAS ALVES DIAS

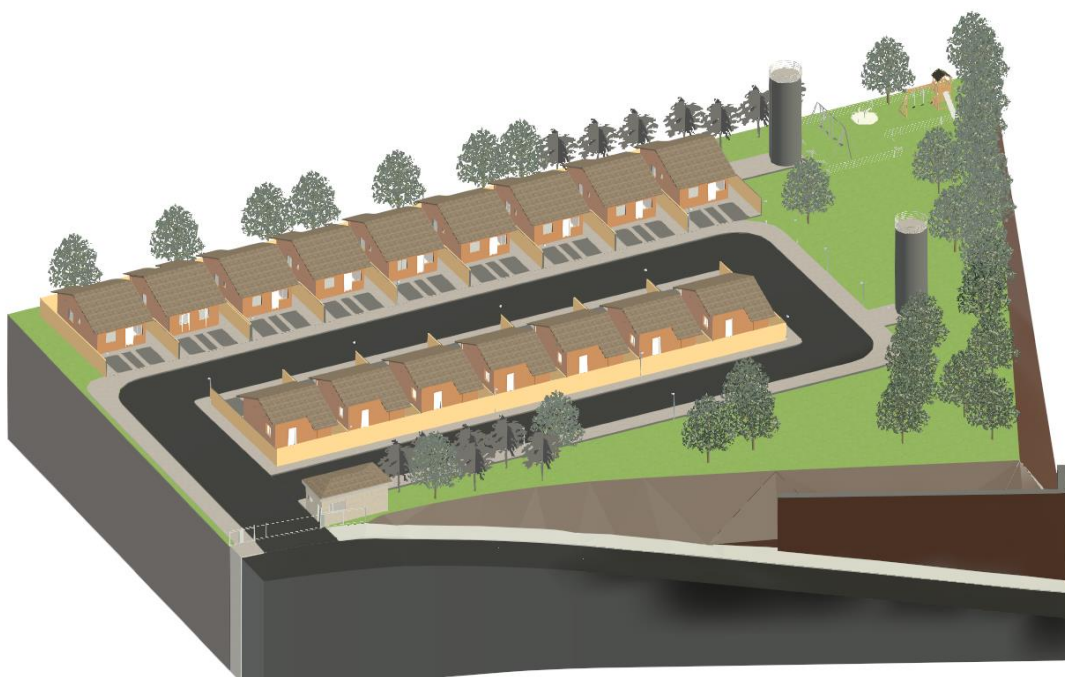
### 7.1 CONCEITO DO PROJETO

O conceito do condomínio de casas para Habitação de Interesse Social parte da ideia de viver com dignidade, promovendo uma moradia que vá além das necessidades básicas e ofereça qualidade urbana, pertencimento e bem-estar. O projeto busca equilibrar acessibilidade econômica, eficiência construtiva e valorização do espaço coletivo, criando um ambiente que fortalece a vida comunitária ao mesmo tempo em que garante privacidade e segurança para cada família.

A implantação do conjunto prioriza a escala humana, organizando as casas em pequenas unidades de vizinhança que facilitam o reconhecimento e o convívio, reduzindo a sensação de anonimato comum em grandes conjuntos habitacionais. As áreas coletivas — praças, ruas compartilhadas, espaços de lazer e áreas verdes — funcionam como extensões da casa, promovendo encontros e incentivando o uso cotidiano pelos moradores. Ao mesmo tempo, cada unidade é projetada para oferecer intimidade, conforto ambiental e expansão futura, respeitando as dinâmicas familiares e permitindo que a moradia acompanhe o crescimento das pessoas.

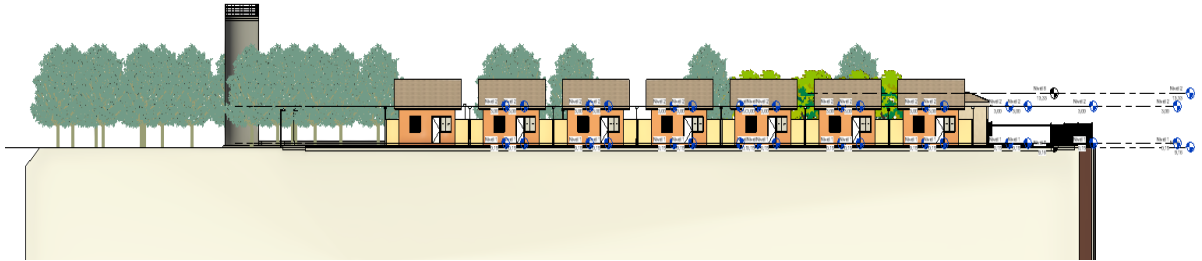
A arquitetura adota soluções simples, racionais e sustentáveis, que reduzem custos sem comprometer a qualidade: modulação construtiva, ventilação cruzada, iluminação natural abundante e materiais de fácil manutenção. A presença de vegetação e superfícies permeáveis melhora o microclima e contribui para uma ocupação mais equilibrada do terreno.

#### 7.1.1 – IMAGEM REPRESENTATIVA DO CONDOMINIO.

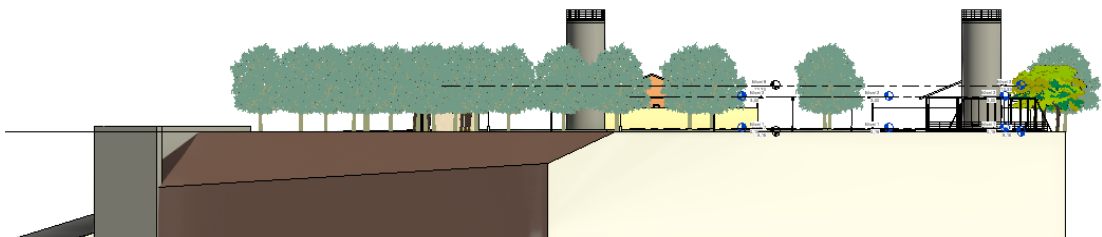


## 7.2 - FACHADA

### 7.2.1 – VISTA LADO NORTE



### 7.2.2 – VISTA LADO LESTE



### 7.2.3 – VISTA LADO OESTE

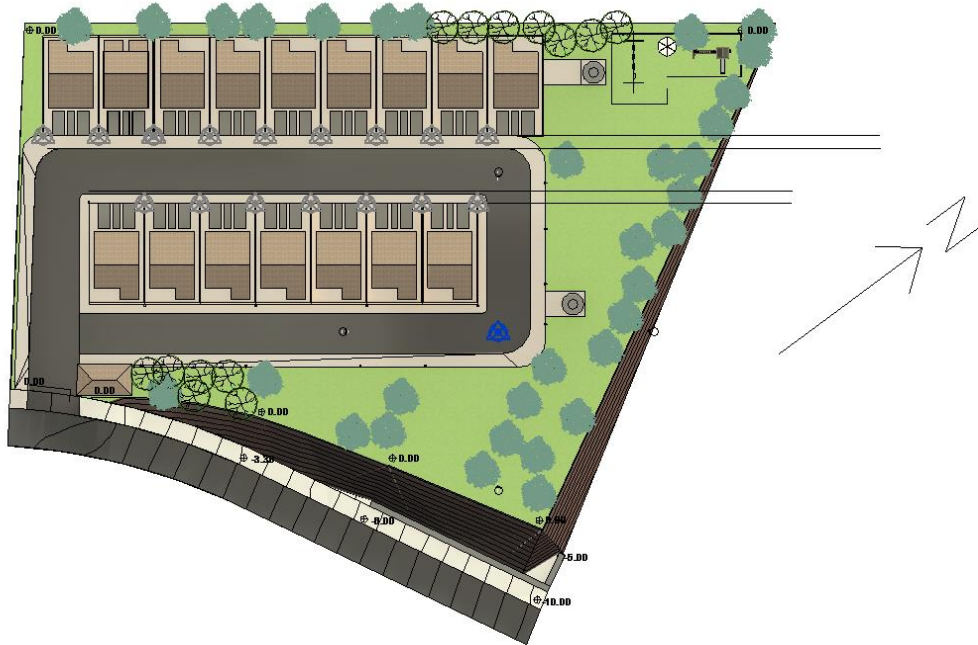


### 7.3 - REPRESENTAÇÃO DE MODELO REALISTA DO CONDOMINIO.

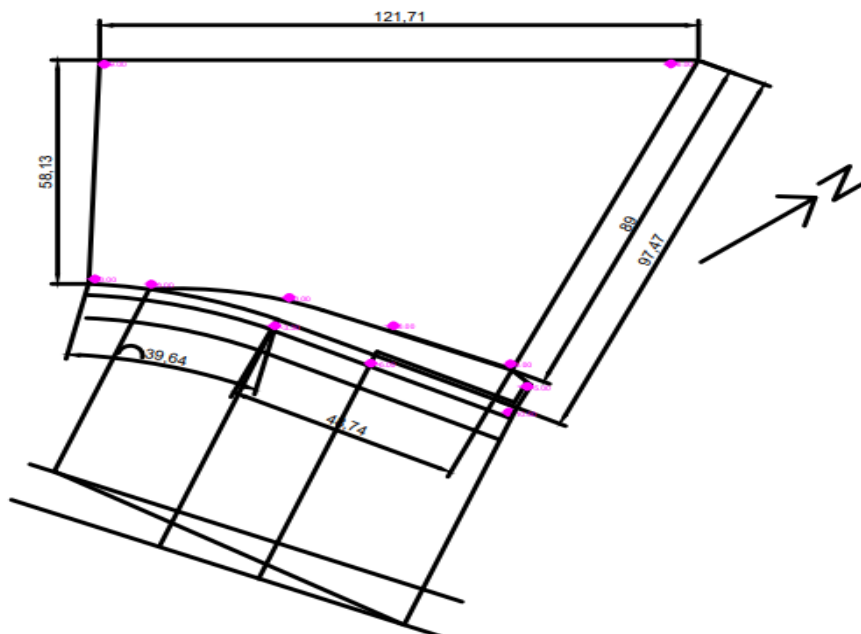


## 7.4 – TERRENO.

### 7.4.1 – IMPLANTAÇÃO DO TERRENO.



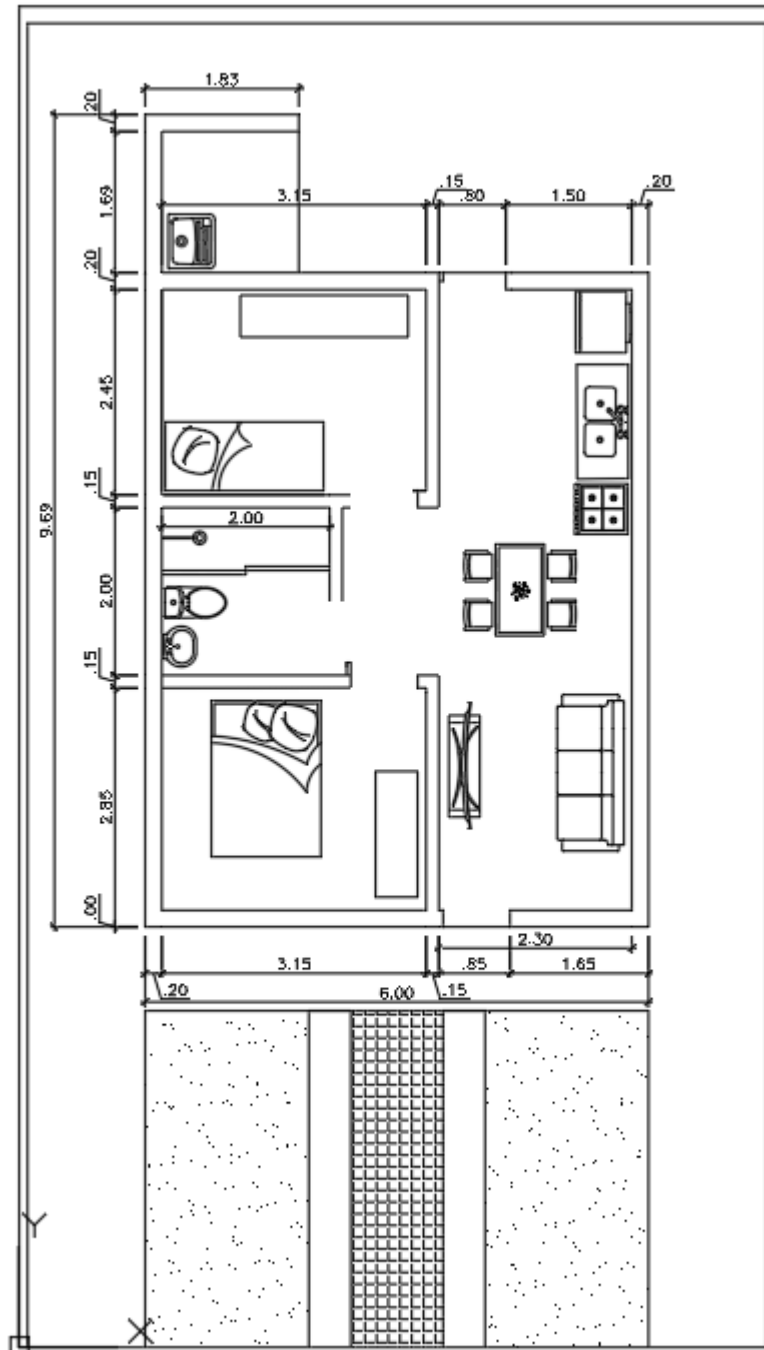
### 7.4.2 – PLANTA BAIXA DO TERRENO.



## 7.5 – REPRESENTAÇÃO DE MODELO 3D DO CONDOMINIO.



## 7.6 – PLANTA BAIXA DO MODELO DAS CASAS DO CONDOMINIO.



## 7.7 - MEMORIAL DESCRITIVO

### • IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO

Empreendimento: Condomínio Alves Dias

Endereço: Avenida Samuel Aizemberg, Bairro Alves Dias -São Bernardo do Campo

Proprietário / Contratante: \_\_\_\_\_

Responsável Técnico: Gabriela de Luna Eduardo Barros, Fabiano Miranda, Joel Renato e Mauro Mendes

CREA/CAU: \_\_\_\_\_

### • OBJETIVO

O presente Memorial Descritivo tem por objetivo especificar os materiais, sistemas construtivos, métodos executivos e padrões de acabamento a serem adotados na construção da unidade habitacional de interesse social.

### • CARACTERÍSTICAS GERAIS DA EDIFICAÇÃO

Tipologia: Residência unifamiliar / multifamiliar (especificar)

Área construída: 70 m<sup>2</sup>

Área Total: 143 m<sup>2</sup>

Área total do terreno: 7.075 m<sup>2</sup>

Número de pavimentos: casa térrea de 1 pavimento

Número de dormitórios: 2 dormitório, 1 sala, 1 cozinha, 1 lavanderia, 1 garagem e 1 banheiro

Sistema construtivo predominante: Alvenaria estrutural / convencional (especificar)

### • FUNDAÇÕES

Tipo previsto: Sapatas isoladas / radier / blocos sobre estacas (marcar o utilizado).

Concreto conforme normas NBR 6118 e NBR 6122.

Execução seguindo sondagem do solo e projeto estrutural.

### • ESTRUTURA

- Estrutura em concreto armado com pilares, vigas e lajes pré-moldadas ou maciças.

- Aço CA-50 e CA-60 conforme NBR 7480.

- Lajes com concreto fck ≥ 20 MPa.

- Vergas e contravergas em concreto armado.

### • ALVENARIA

- Alvenaria em tijolos cerâmicos (tijolo de vedação 8 furos 9 cm x 19 cm x 29 cm)

- Juntas de assentamento com 2 cm.

### • COBERTURA

- Estrutura em madeira

- Telhas: cerâmicas

- Inclinação conforme fabricante.

- Calhas e rufos em chapa galvanizada ou alumínio.

- **REVESTIMENTOS**

Internos:

- Paredes: reboco com argamassa e pintura PVA.
- Piso: cerâmica revestimento de azulejos na cozinha e banheiro, cerâmica simples ou cimentado nas demais áreas.

- Teto: forro de PVC no banheiro, laje com reboco, massa corrida e pintura.

Externos:

- Paredes externas com chapisco, emboço, grafitado e pintura acrílica.
- Pisos externos: cimentado desempenado ou cerâmica antiderrapante.

- **ESQUADRIAS**

- Portas internas: madeira oca ou compensada.
- Portas externas: metálicas ou madeira maciça.
- Janelas: esquadrias em alumínio
- Portão externo: metálico (quando aplicável).

- **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

- Execução conforme NBR 5410.
- Quadros, disjuntores e fiação dimensionados por projeto elétrico.
- Tomadas padrão NBR 14136.
- Aterramento obrigatório.

- **INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS**

- Tubulação de água fria em PPR ou PVC soldável.
- Esgoto e águas pluviais em PVC série normal e reforçada.
- Louças e metais padrão econômico.
- Caixa d'água com capacidade mínima de 500 L por unidade habitacional.

- **PINTURA**

Interna: tinta PVA sobre massa corrida.

Externa: tinta grafitada sobre selador.

Metais: tinta esmalte sintético.

- **VIDROS**

- Vidro transparente liso 4mm em janelas e basculantes.

- Portas com vidro temperado quando especificado.

• **EQUIPAMENTOS E COMPLEMENTOS**

- Instalação de pias, tanque de lavar roupas, vaso sanitário padrão, torneiras.
- Rodapés cerâmicos

• **LIMPEZA FINAL E ENTREGA**

- A obra será entregue limpa, com remoção de entulho e resíduos.
- Todos os equipamentos deverão estar instalados e funcionando.
- Garantia conforme legislação vigente.

<b>Condomínio Residencial Alves Dias</b>				
<b>Área de Cômodos</b>				
<b>Dormitório 1</b>	7,45 m <sup>2</sup>			
<b>Dormitório 2</b>	8,26 m <sup>2</sup>			
<b>Lavanderia</b>	2,74 m <sup>2</sup>			
<b>Cozinha</b>	6,37 m <sup>2</sup>			
<b>Banheiro</b>	4,25 m <sup>2</sup>			
<b>Sala</b>	10,80 m <sup>2</sup>			
<b>Janelas</b>				
	<b>Dimensão</b>	<b>Peitoril</b>	<b>Especificação</b>	<b>Quantidade</b>
<b>Dormitório 1</b>	2,4 x 3,15	115	2 folhas de correr	1
<b>Dormitório 2</b>	3,05 x 2,65	115	2 folhas de correr	1
<b>Lavanderia</b>	1,63 x 1,68	120	1 folhas maximar	1
<b>Cozinha</b>	2,30 x 2,80	180	2 folhas de correr-vidro	1
<b>Banheiro</b>	2,0 x 2,0	180	1 folhas maximar	1
<b>Sala</b>	2,30 x 4,80	120	2 folhas de correr-vidro	1
<b>Portas</b>				
<b>Ambiente</b>	<b>Especificação</b>	<b>Medida</b>	<b>Quantidade</b>	
<b>Entrada</b>	1 folha madeira	0,90 x2,10	1	
<b>Porta de Saída</b>	1 folha madeira	0,90 x2,10	1	
<b>Cozinha</b>	1 folha bandeira madeira	0,90 x2,10	1	
<b>Banheiro</b>	1 folha madeira	0,80 x2,10	1	
<b>Dormitório 1</b>	1 folha madeira	0,90 x2,10	1	
<b>Dormitório 2</b>	1 folha madeira	0,90 x2,10	1	
<b>Garagem</b>	4.01 x 6,0			
<b>Recuo Posterior</b>	22,34			
<b>Recuo esquerdo</b>	1,50			
<b>Recuo direito</b>	1,50			

## 7.8 NORMAS ADOTADAS NO PROJETO

NBR 15575 – trata do desempenho de edificações habitacionais, ela traz requisitos mínimos de qualidade e conforto. Isto é, são requisitos mínimos de qualidade, durabilidade, segurança e desempenho para as construções habitacionais brasileiras.

NBR 9050 – define os critérios e parâmetros para acessibilidade em edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, visando garantir autonomia, segurança e conforto para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, estabelecendo requisitos para rampas, sinalização, áreas de circulação e dimensões antropométricas, sendo fundamental para projetos de arquitetura e urbanismo no Brasil.

NBR 5626 – estabelece as regras para o projeto, execução, operação e manutenção de sistemas prediais de água fria e água quente em edificações.

NBR 8160 – estabelece as diretrizes para o projeto, execução, ensaio e manutenção de sistemas prediais de esgoto sanitário, visando higiene, segurança e conforto, com foco no rápido escoamento, prevenção de vazamentos e ventilação adequada.

NBR 5410 – estabelece as condições mínimas para instalações elétricas de baixa tensão (até 1000V AC e 1500V DC), visando garantir a segurança de pessoas, animais e o bom funcionamento da instalação e dos bens, cobrindo desde projetos até manutenção em edificações residenciais, comerciais e industriais, e incluindo requisitos de proteção, aterramento e dimensionamento.

## 8. REFERÊNCIAS:

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal. Brasília, 2001.

BRASIL. **Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005**. Institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS. Brasília, 2005.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Brasília, 2017.

BRASIL. **Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023**. Estabelece diretrizes do Programa Minha Casa, Minha Vida. Brasília, 2023.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Manual do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixas 1, 2 e 3**. Brasília: CEF, várias edições.

FERNANDES, Edesio. **Direito Urbanístico Brasileiro**. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

MARICATO, Erminia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

SILVA, Helena M. C.; BARROS, Joana. **Habitação de Interesse Social no Brasil: da formação dos territórios populares às políticas habitacionais contemporâneas**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil 2016–2022**. Belo Horizonte: FJP, 2023.

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BONDUKI, Nabil. **Plano Diretor e Habitação de Interesse Social**. In: BONDUKI, N. (Org.). *Planejando Cidades*. São Paulo: Instituto Polis, 2020.

BRASIL. **Ministério das Cidades**. *Regularização Fundiária: guia para implementação* (REURB). Brasília: MCidades, 2019.

SÃO PAULO (Cidade). **Plano Diretor Estratégico – PDE 2014 (Lei nº 16.050/2014)**. São Paulo: PMSP, 2014.

CDHU — Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo. **Relatórios e Projetos de Urbanização**. São Paulo: CDHU, diversas datas.

SÃO BERNARDO DO CAMPO. **Secretaria de Habitação. Relatórios de Urbanização: Três Marias, Jardim Silvina e outros.** São Bernardo do Campo, várias datas.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Programa Pró-Moradia: Manual Operacional.** Brasília: Governo Federal, 2010.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Urbanização de Assentamentos Precários – UAP.** Brasília, 2012.

IBGE. **Cidades e Estados – São Bernardo do Campo.** Rio de Janeiro: IBGE, 2021.

PREFEITURA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO. **Plano Diretor (Lei nº 6.222/2012).** São Bernardo do Campo, 2012.

PREFEITURA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO. **História do Município.** SBC, 2023.

SESC/SEBRAE. **História e industrialização do ABC Paulista.** São Paulo, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 15575: Edificações Habitacionais — Desempenho.** Rio de Janeiro: ABNT, 2021.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.** Rio de Janeiro: ABNT, 2020.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 5626: Instalação predial de água fria e água quente.** Rio de Janeiro: ABNT, 2020.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 8160: Sistemas prediais de esgoto sanitário – Projeto e execução.** Rio de Janeiro: ABNT, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 5410: Instalações elétricas de baixa tensão.** Rio de Janeiro: ABNT, 2023.