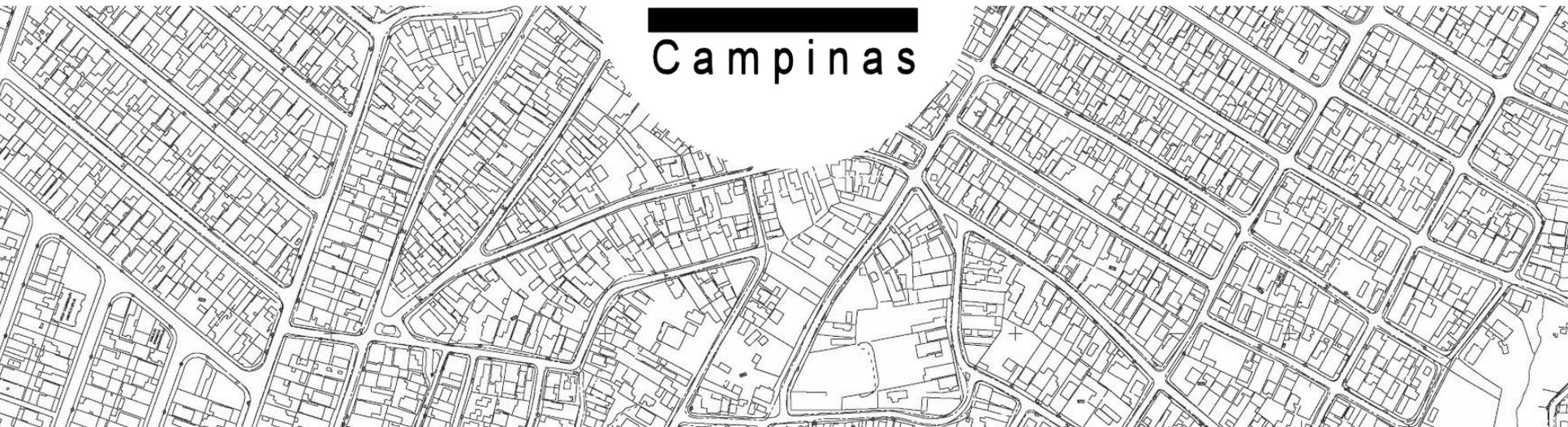


FAZENDO A DIFERENÇA

AGILIDADE E INOVAÇÃO NA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE
EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL



EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

ANTECEDENTES DO PROJETO

“ Como produzir novas unidades habitacionais para atender as necessidades locais de moradia diante do atual cenário ? ”

Desafios:

- 1 Escassez de recursos para o financiamento da produção habitacional**
- 2 Elevada demanda por moradia**
- 3 Necessidade de criar instrumentos indutores e de parcerias que incentive a produção habitacional com a participação do setor privado**

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

ANTECEDENTES DO PROJETO

1 Escassez de recursos para o financiamento da produção habitacional

requer



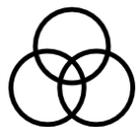
Unidades Habitacionais



Infraestrutura Urbana



Equipamentos Públicos
Comunitários



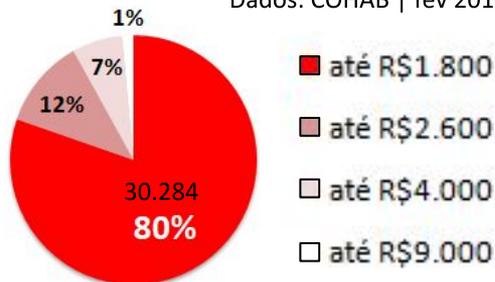
Integração à cidade

2 Elevada demanda por moradia

CIM

Cadastro de Interesse por Moradia

Dados: COHAB | fev 2018



RF

Cadastro de Regularização Fundiária

Dados: SEHAB | 2016

PDE 2016

241 núcleos

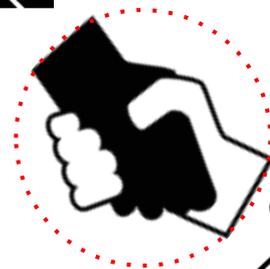
100.000 domicílios

+ 30%
da população
de Campinas

3 Necessidade de criação de instrumentos indutores e de parcerias para o aumento da oferta local de unidades habitacionais com a participação do setor privado



Poder Público



Setor Privado



EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

OBJETIVOS DO PROJETO

- Criar instrumentos indutores e de parcerias que incentive a produção habitacional com a participação do setor privado

Objetivos específicos:

- I Resgatar e fortalecer o papel da COHAB Campinas como agente público que complementa e executa os Programas Habitacionais planejados pelo município;
- II Superar os erros do passado na implantação de projetos com elevado número de unidades habitacionais e baixa qualidade;
- III Executar e gerir procedimentos e processos de aprovação de projetos habitacionais de interesse social que superem a burocracia e respeitem o *tempo de mercado* do empreendedor.

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

OBJETIVOS DO PROJETO

- || Criar mecanismos locais a partir de instrumentos e estímulos à produção habitacional (UH's e lotes urbanizados) viabilizados por parcerias e pelo investimento privado, com a atuação da COHAB Campinas



EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

OBJETIVOS DO PROJETO

- II Garantir a elaboração de projetos arquitetônicos e urbanísticos com qualidade e a partir de implantação que promova a uma diversificação de usos (residenciais, comerciais, de serviços) e de faixas de renda



- III Desburocratização e agilidade

... até 6 anos

Antes: Cadastramento e Aprovação de Loteamento

90 dias

+90 dias



HOJE

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

LOCAL DE INTERVENÇÃO



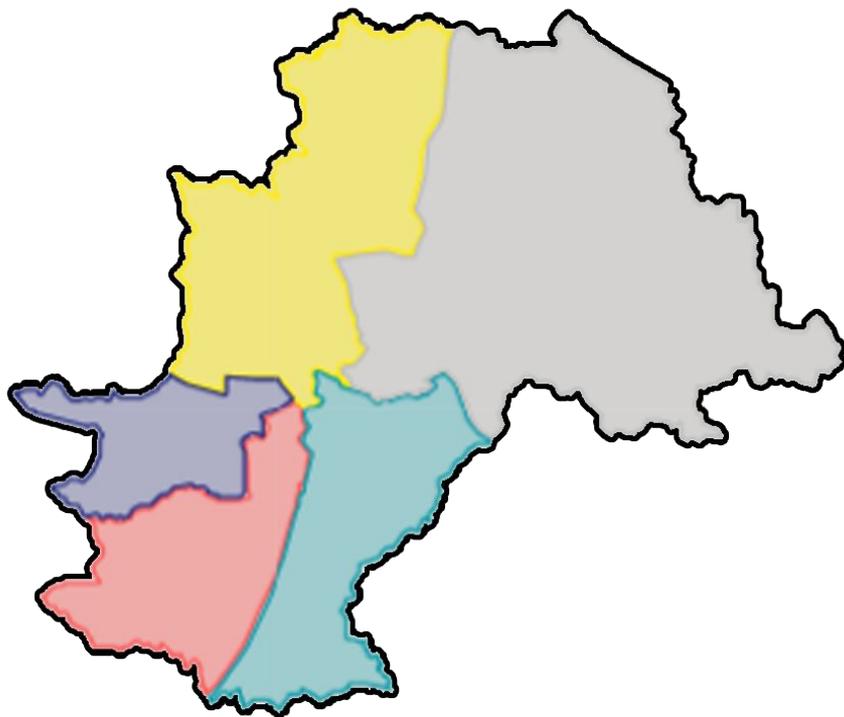
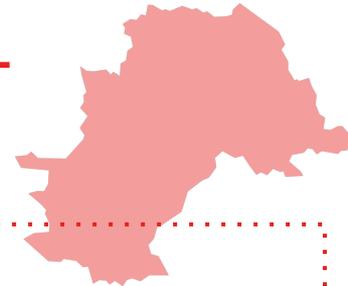
Atender a demanda por moradia em todos o território da cidade, onde o zoneamento permite, para que a oferta de novos empreendimentos habitacionais de interesse social possam contribuir para:

- atender a necessidade de construção de novas moradias - *déficit habitacional quantitativo*; e
- superar as condições inadequadas de habitação nos núcleos informais - *déficit habitacional qualitativo*.



EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

LOCAL DE INTERVENÇÃO PARA O ATENDIMENTO À DEMANDA POR MORADIA



CIM

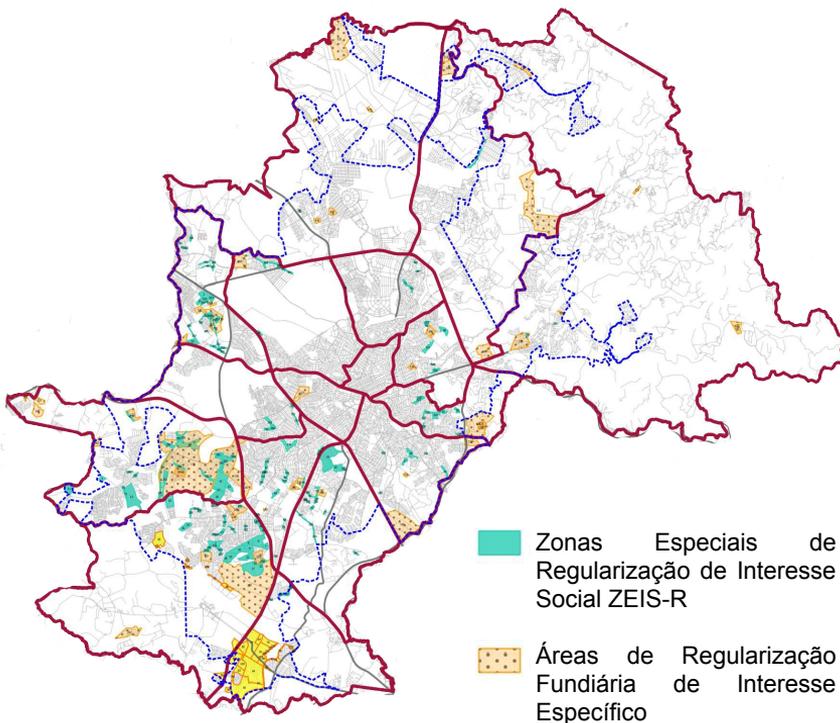
Cadastro de Interessados em Moradia
(déficit habitacional quantitativo)

- 📍 Leste = 3.767
- 📍 Noroeste = 6.539
- 📍 Norte = 5.692
- 📍 Sudoeste = 11.590
- 📍 Sul = 8.851
- Região não declarada = 1.285

Total = 37.724 unidades

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

LOCAL DE INTERVENÇÃO PARA O ATENDIMENTO À DEMANDA POR MORADIA



Situação Fundiária
(déficit habitacional qualitativo,
domicílios precários)

População estimada de Campinas:

1,2 milhões habitantes (IBGE 2016)



Loteamentos clandestinos, irregulares, favelas e ocupações:

- **77 loteamentos informais** de interesse específico
- **241 núcleos urbanos informais** de interesse social em área públicas e particulares (destes 28 núcleos em leitos férreos ativos ou inativos)

~ **30% da população**



EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

PRIORIDADES DE ATENDIMENTO



Atender a demanda por moradia, segundo as necessidades regionais da cidade, segundo faixas de renda das famílias e classificação dos empreendimentos:

EHIS COHAB - Tipo 01



Renda mensal até 03 (três) salários mínimos

EHIS COHAB - Tipo 02



Renda mensal superior a 03 (três) até 06 (seis) salários mínimos;

EHIS COHAB - Tipo 03*



Renda mensal superior a 06 (seis) até 10 (dez) salários mínimos

(*) Os empreendimentos EHIS COHAB - Tipo 3 (ou aqueles que utilizam recursos financeiros dos programas habitacionais de interesse social) deverão destinar de 5% a 30% das unidades para o EHIS COHAB - Tipo 1.



Aperfeiçoamento do arcabouço técnico-legal para ampliar a oferta de habitação de interesse social

Grupo de Trabalho Misto para revisão do marco legal

Estatuto Social da COHAB Campinas, em 19 de outubro de 2017

- Parceria na produção de EHIS, por meio de SPE ou outras formas associativas, societárias ou contratuais;

Plano Diretor Estratégico, de 09 de janeiro de 2018

- Implantação do EHIS em todo o perímetro urbano, exceto quando o zoneamento não permitir (exemplo: zona industrial);
- Garantia de incentivos fiscais, isenção da Outorga Onerosa do Direito de Construir, prioridade e celeridade em todos os processos de análise voltados à aprovação dos empreendimentos junto às diversas secretarias municipais, desde que de 5% a 30% das unidades habitacionais sejam destinadas à faixa 1.

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO DE MÉRITO



Lei Complementar 184/2018, de 01 de novembro de 2017;

- Autonomia da COHAB na gestão e implementação de EHIS;
- Tramitação prioritária e preferencial nos órgãos municipais e licenciadores;
- Viabilizar a qualidade do projeto arquitetônico e urbanístico.

Lei de Uso e Ocupação do Solo (ainda em elaboração no município)

- Assegurar a implantação do EHIS em todo o território e garantir melhores parâmetros urbanísticos e ambientais.

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA DO SELO DE MÉRITO

A Lei foi muito bem recebida nas audiências públicas

Aprovação da lei por unanimidade

EHIS - COHAB, Lei Complementar nº 184, de 30 de outubro de 2017



PREFEITURA DE
CAMPINAS

INÍCIO CAMPINAS ADMINISTRAÇÃO DIÁRIO OFICIAL TRANSPARÊNCIA

Início > Notícias > Câmara Municipal aprova o Ehis-Cohab em sessão nesta segunda-feira

Notícias

Câmara Municipal aprova o Ehis-Cohab em sessão nesta segunda-feira

31/10/2017 - 12:15

Cohab em Campinas aposta em projeto de parceria e prevê boom no setor

Por Metro Jornal Campins

quarta, 18 outubro 2017, às 05:52

Compartilhar

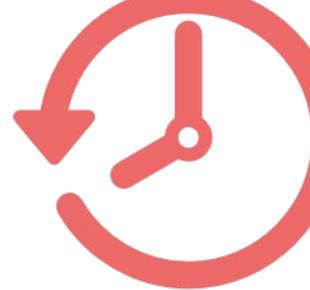
Compartilhar

Mutuários em frente à Cohab | arquivo/metro



Notícias

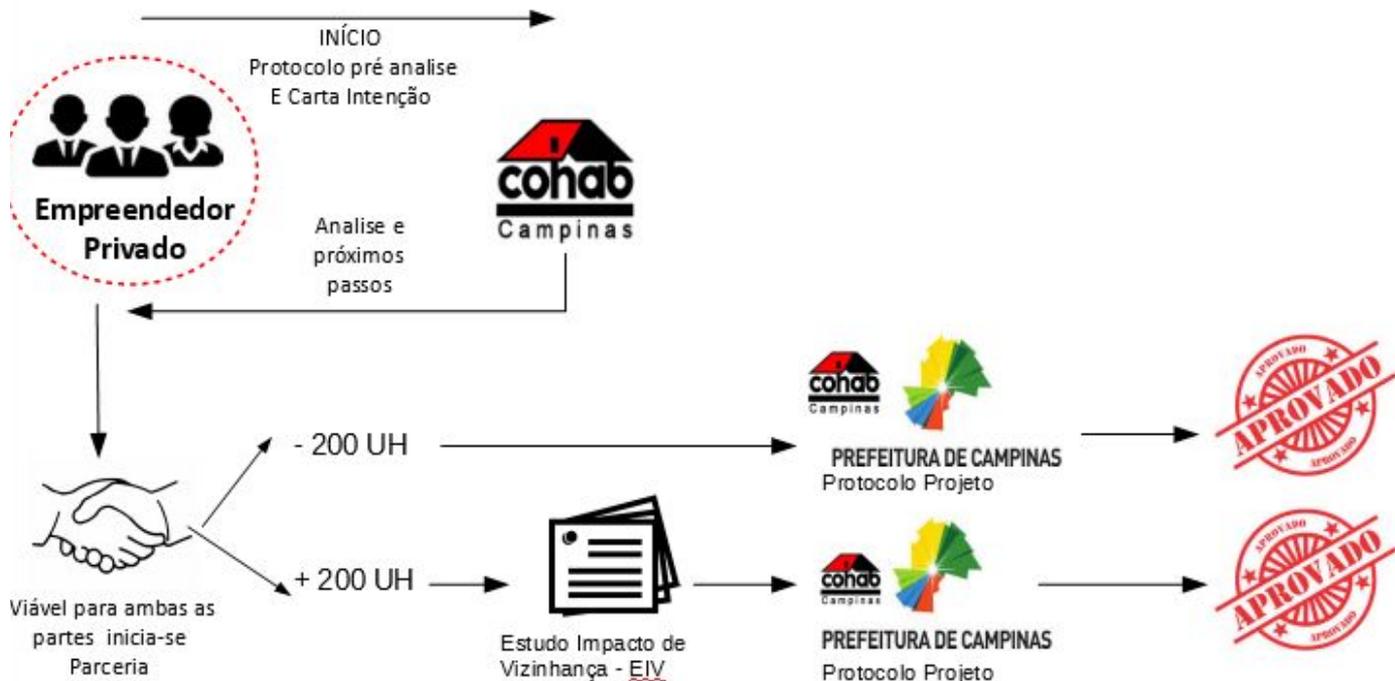
Vereadores aprovam, em 1ª votação, PL que autoriza COHAB a atuar diretamente ou sob regime de parcerias para produção de empreendimentos de interesse social



SÍNTESE DA APROVAÇÃO EHS - COHAB

TEMPO ESTIMADO 90 DIAS

PODENDO SER PRORROGÁVEL POR MAIS 90 DIAS



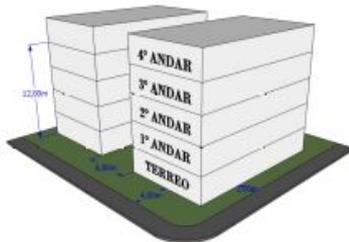
EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

ESTRATÉGIAS ADOTADAS



1

Possibilidade de aumento do coeficiente de aproveitamento
Liberdade de Gabarito conforme zoneamento

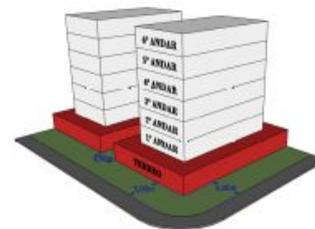


LEI EHIS ATUAL 10.410/2000

- Limitação de altura;
- Limitação de Pav.
Térreo + 4 andares;
- Uso apenas residencial.
- Lote máximo de 10 mil m².

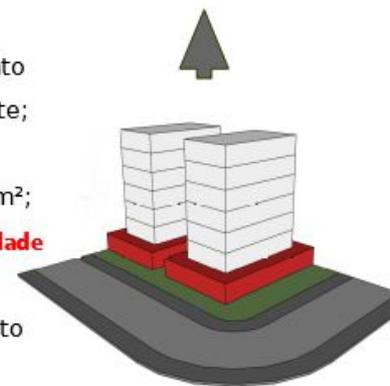
GRUPO A

- ✓ Número máximo pav. 8 andares;
- ✓ Uso Misto;
- ✓ Área máxima da unidade 80m²;
- ✓ **Gleba até 20 mil m² s em necessidade de parcelamento**



GRUPO B

- ✓ Número máximo de pavimento de acordo com zona incidente;
- ✓ Uso Misto;
- ✓ Área máxima da unidade 80m²;
- ✓ **Gleba até 20 mil m² sem necessidade de parcelamento**
- ✓ Coeficiente de aproveitamento igual a tipologia HMV - Habitação Multifamiliar Vertical





2 Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) sob análise da COHAB para garantir celeridade à aprovação* e qualidade dos projetos, evitando assim:



Fonte: Residencial
Jardim Bassoli - 2.380
unidades distantes 22 km
do centro

- Alto adensamento sem infraestrutura
- Problemas de ventilação e insolação
- Falta de comércio local
- Falta de equipamentos públicos
- Falta de planejamento transporte público
- Distâncias que impedem os trajetos a pé
- Ruas estreitas
- Falta de privacidade
- Dificuldade para coleta de lixo
- Falta de áreas verdes e assombreadas
- Uso irregular das áreas públicas

(*) substituição do GAPE – Grupo de Análise de Projetos Específicos.

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

ESTRATÉGIAS ADOTADAS



- 3 Padronização dos parâmetros para as contrapartidas de aprovação de empreendimentos dando transparência aos procedimentos e segurança aos empreendedores;
- 4 Aplicação do tripé 'desburocratização - agilidade/transparência - qualidade do projeto'.



The screenshot shows the Cohab Campinas website with a navigation menu including: A Cohab, Atendimento ao Cidadão, Transparência, Licitações, Empreendimentos, Programas Habitacionais, and Regularização Fundiária. The main content area features several news items: 'VISITA' (Sehab receives students from the Faculty of Engineering), 'SEHAB' (Sehab identifies new irregular land sales), and 'EDITAL' (Interested in parceling areas). There are also promotional banners for 'Inscrição na Cohab' and '2ª VIA DE BOLETO'.

EHIS-COHAB

- Documentação pré-análise
- Lei EHIS-COHAB
- Manual Técnico EHIS-COHAB
- Modelos EHIS-COHAB
 - Carta de Intenções
- Requerimentos EIV
 - Requerimento SANASA- Informe Técnico
 - Requerimento EMDEC- RIT
 - Requerimento Secretaria de Educação
 - Requerimento Secretaria de Saúde
- Workshop EHIS COHAB
- Contato

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

ESTRATÉGIAS ADOTADAS



5 Promoção e divulgação da Lei EHIS COHAB; e treinamento de Equipes e interessados

Workshops para interação e esclarecimentos voltados a profissionais da construção civil, associações de classe, empreendedores do mercado imobiliário e treinamentos com as equipes técnicas dos órgãos envolvidos na aprovação dos projetos para aperfeiçoamento e capacitação.

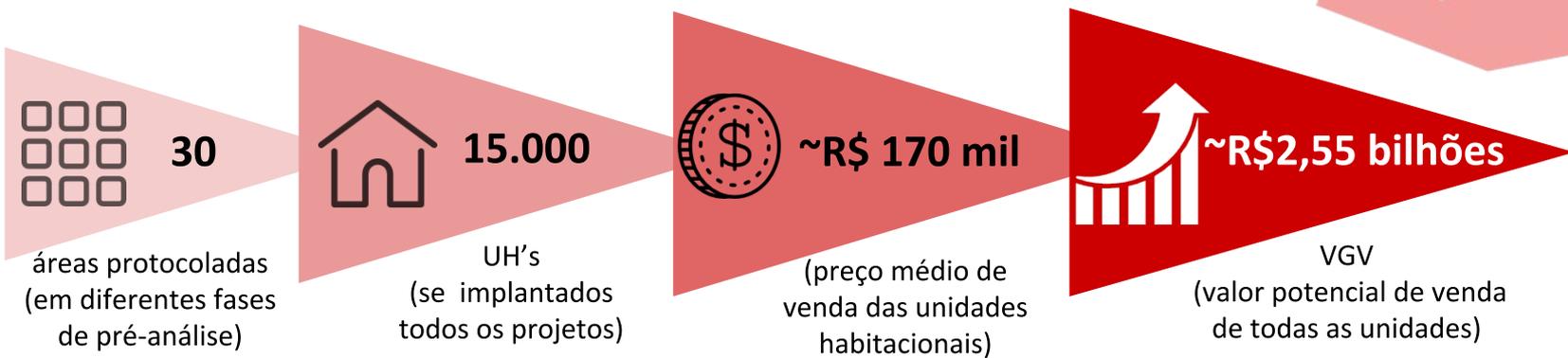


Workshop no Salão Vermelho da Prefeitura Municipal de Campinas, 19 dez 2017 (fotos 1 e 2); e na sede da Secretaria de Habitação, treinamento sobre a elaboração e análise de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), no Auditório João de Barro, em 18 de dezembro de 2017 (foto 3).

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

QUADRO RESUMO DOS INVESTIMENTOS - PROJETOS EM ANÁLISE

Desde a sanção em 1º de novembro de 2017 até o momento há:



2% (ou 3%)
~ 300 a 450 UH's
contrapartidas entre
~ R\$ 51 e 76 milhões
para a COHAB
Campinas



até
60 mil
pessoas atendidas
(se implantados
todos os projetos)



estimativa que varia entre
~ R\$ 50 e 75 milhões
de investimentos nos bairros e na
cidade para a melhoria do entorno e
mitigação de impactos
(EIV, calculado sobre o custo de produção e
tamanho médio UH de 50 m²)

EMPREENDEIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA DIRETAMENTE NO PROJETO



Samuel Ribeiro Rossilho

Diretor Presidente

Jonatha Roberto Pereira

Diretor Técnico

Valter Greve

Diretor Financeiro

Rodrigo Zulian

Diretor Jurídico

Equipe Técnica

Arquitetos e Urbanistas

Alessandra Garcia

Amanda Rosa

Paula de Angeli

Thais Gomes

Hugo Matosinho

Téc. Edificações

Jean Pierri Moraes

Advogada

Simone Tortorelli

Gerente Jurídica

PMO (*Project Management Office*)

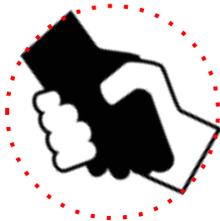
Julia Dias Fernandes

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

PAPEL DOS PARCEIROS NO PROJETO



- ❑ COHAB Campinas:
 - Realizar parceria para a produção de EHIS;
 - Apontar demanda por moradia em razão de seu papel como gestor do CIM (Cadastro de Interessados em Moradia) e executor da Regularização Fundiária;
 - Gerir a qualidade do projeto e a aprovação do empreendimento, garantindo tramitação prioritária e preferencial nos órgãos municipais e licenciadores;
 - Analisar e aprovar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para empreendimentos com mais de 200 UH's.



EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

PAPEL DOS PARCEIROS NO PROJETO



- ❑ Empreendedor:
 - Apresentar documentação conforme instrução da equipe técnica da COHAB;
 - Destinar de 5% a 30% das unidades habitacionais para o EHS COHAB - Tipo 1 quando submeter empreendimentos EHS COHAB - Tipo 3 (ou quando o empreendimento utilizar recursos financeiros dos programas habitacionais de interesse social);
 - Garantir contrapartidas físicas de 2% do total UH's construídas para COHAB Campinas (ou 3% quando utilizado o aumento do coeficiente de aproveitamento);
 - Apresentar EIV para empreendimentos com mais de 200 UH's.



Fotos:
Reuniões
realizadas
com
potenciais
investidores

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

LIÇÕES APRENDIDAS COM EQUÍVOCOS DO PASSADO

É preciso **encontrar instrumentos de indução para os investimentos** em produção habitacional em cenários de escassez de recursos;

- ❑ Desenvolver **projetos com mescla de tipologias que atendam diferentes faixas renda e usos** num mesmo empreendimento e/ou loteamento;

É possível **estabelecer parcerias com o investidor privado sem perder o papel de agente público**, a transparência e a responsabilidade com a política pública;

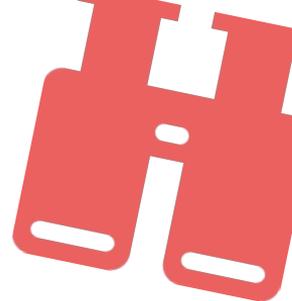
- ❑ Desburocratização e agilidade na tramitação e aprovação dos processos;

É preciso **garantir projetos arquitetônicos de interesse social com qualidade**, não fazê-lo traz ônus incalculáveis aos municípios (segregação socioespacial, criminalidade, dentre outros, sem inserção à cidade);

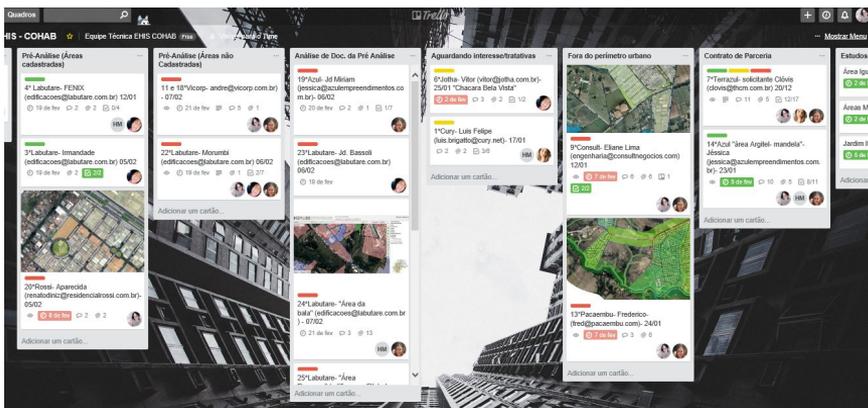
É preciso **contínuo monitoramento do sistema de aprovação proposto e de seus instrumentos** para não se desvirtuar o seu uso na aprovação de empreendimentos voltados à alta renda ou se perder o seu propósito em **superar a burocracia e respeitar o tempo de mercado do empreendedor**.

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

MONITORAMENTO DO PROJETO



- 1 Gestão de parceiros e de relacionamentos com secretarias e autarquias municipais, órgãos licenciadores estaduais, empreendedores e potenciais investidores;
- 2 Gestão de tarefas e informações de processos e projetos em análise;
- 3 Elaboração de material informativo para grupos focais - investidores e profissionais do mercado imobiliário;
- 4 Elaboração de material informativo para equipes técnicas.



Obrigado !

Samuel Ribeiro Rossilho

Secretário Municipal de Habitação
Diretor Presidente da COHAB Campinas

presidencia@cohabcp.com.br | gabinete@cohabcp.com.br

Tel: +55 19 3119-9501 | 19 3119-9502

Apoio:

Andrea Santos de Deus

Assessora Especial de Gabinete

andrea.santos@campinas.sp.gov.br

Tel: +55 19 3119-9520

Gabriel Massuda Suzuki

Estagiário

gsuzuki@cohabcp.com.br

Tel: +55 19 3119-9520