



CASA DA FAMÍLIA

PPP HABITAÇÃO MUNICIPAL

SELO DE MÉRITO ABC/FNSH DU – EDIÇÃO 2019

CATEGORIA

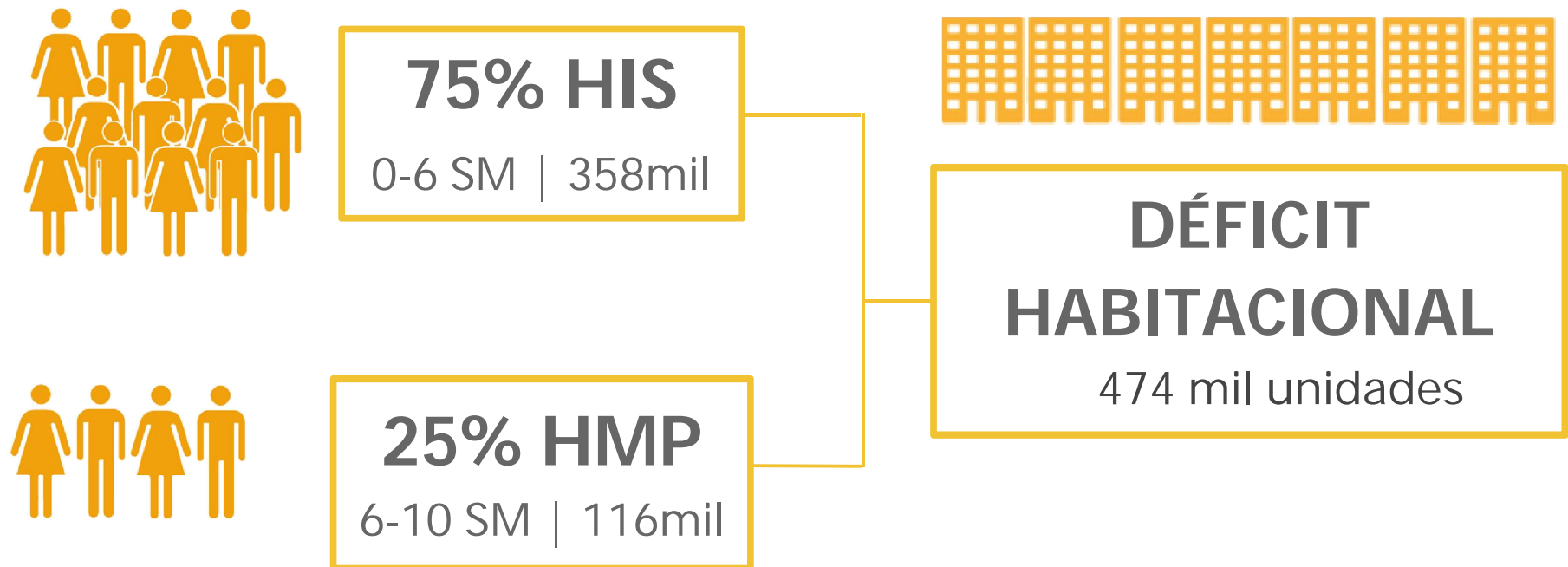
4.3 PROJETOS, AÇÕES, PLANOS E PROGRAMAS VOLTADOS PARA A
PRODUÇÃO E/OU GESTÃO DE HIS –
PARCERIA ENTRE ÓRGÃOS PÚBLICOS E INICIATIVA PRIVADA



ANTECEDENTES DO PROJETO



DÉFICIT HABITACIONAL E INADEQUAÇÃO

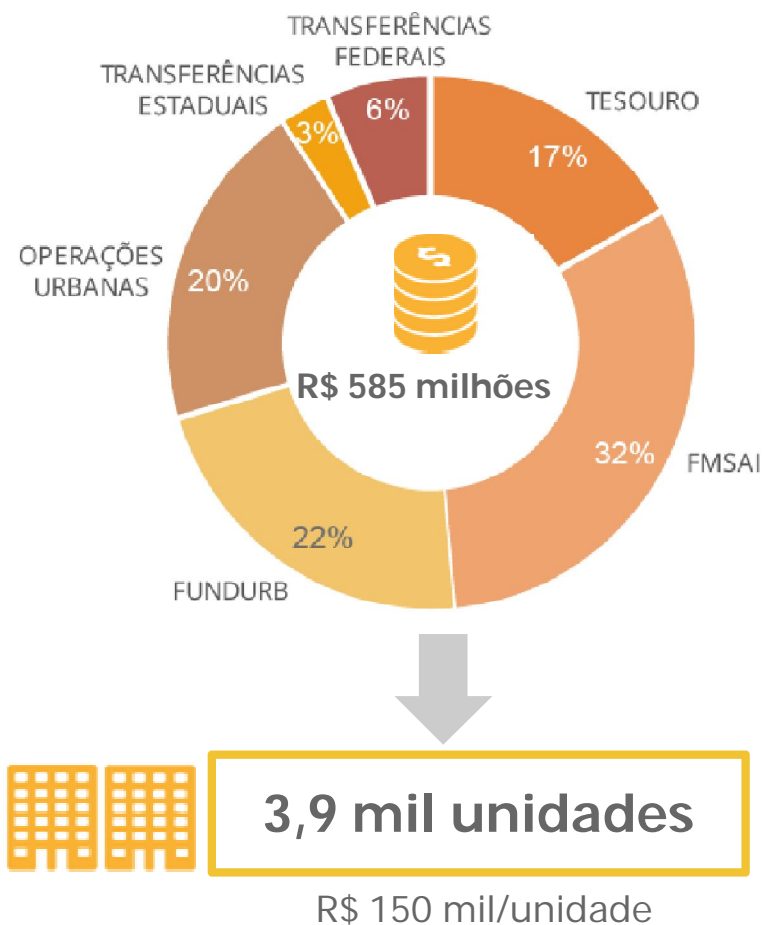


Fonte: Plano Municipal de Habitação (2016)

ANTECEDENTES DO PROJETO



INVESTIMENTOS SEHAB 2018



DÉFICIT HABITACIONAL
474 mil unidades



R\$ 71,1 BILHÕES
121 anos

OBJETIVOS DO PROJETO



01



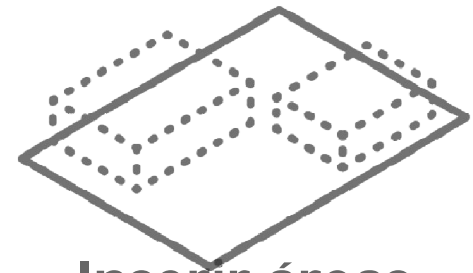
Incentivar a requalificação de áreas ociosas e recuperar áreas ambientalmente degradadas

02



Acelerar a produção e organizar oferta de HIS e HMP no Município de São Paulo

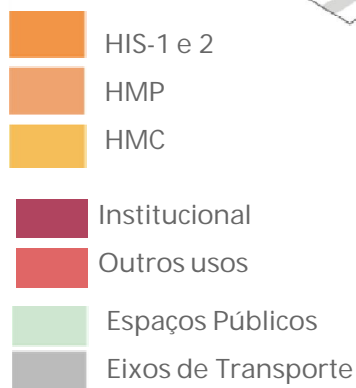
03



Inserir áreas subutilizadas no contexto urbano

Produzir 34 mil moradias + Infraestrutura + Equipamentos Públicos por meio de **Parceria Público Privada**

ESTRATÉGIA - DIRETRIZES

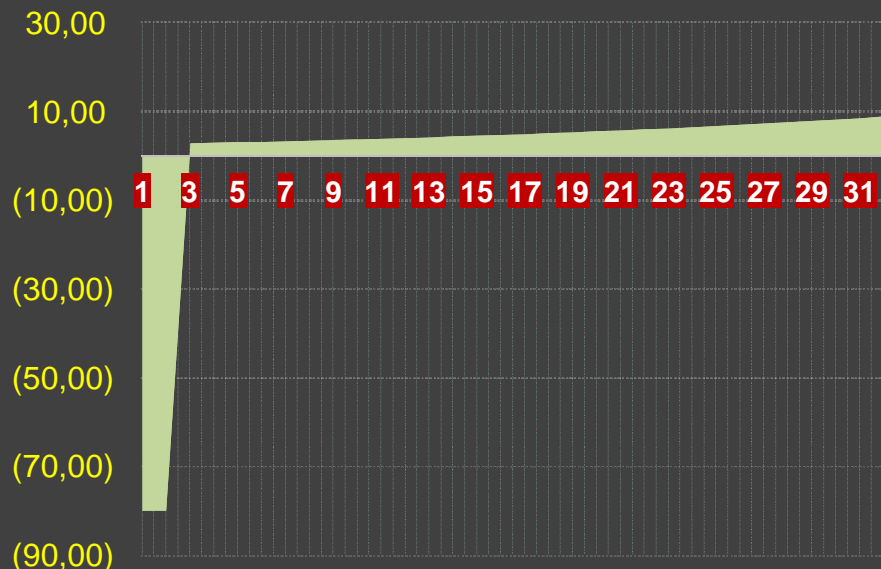


- Promover diversidade de usos e rendas nos empreendimentos, evitando criação de guetos;
- Implantar infraestrutura básica, empreendimentos não residenciais privados (comércio e/ou serviços) e equipamentos públicos concomitantemente ao habitacional;
- Viabilizar HIS em áreas fora de ZEIS;
- Selecionar áreas próximas a grandes eixos de transportes existentes (ônibus, metrô ou trem);
 - Incluir prestação de serviços pelo setor privado às famílias selecionadas para as moradias;
 - Estipular prazo de 20 anos para concessão.

ESTRATÉGIA - COMPARATIVO

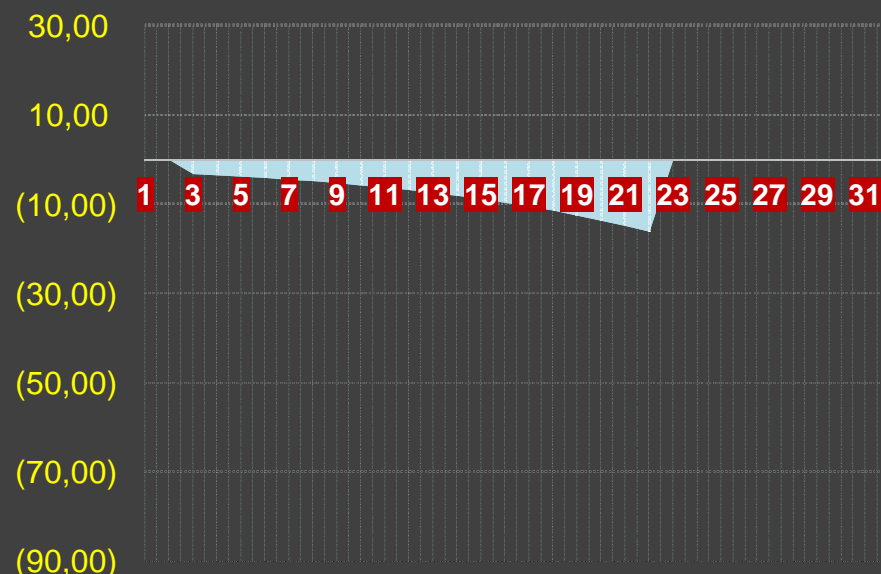


LICITAÇÃO TRADICIONAL



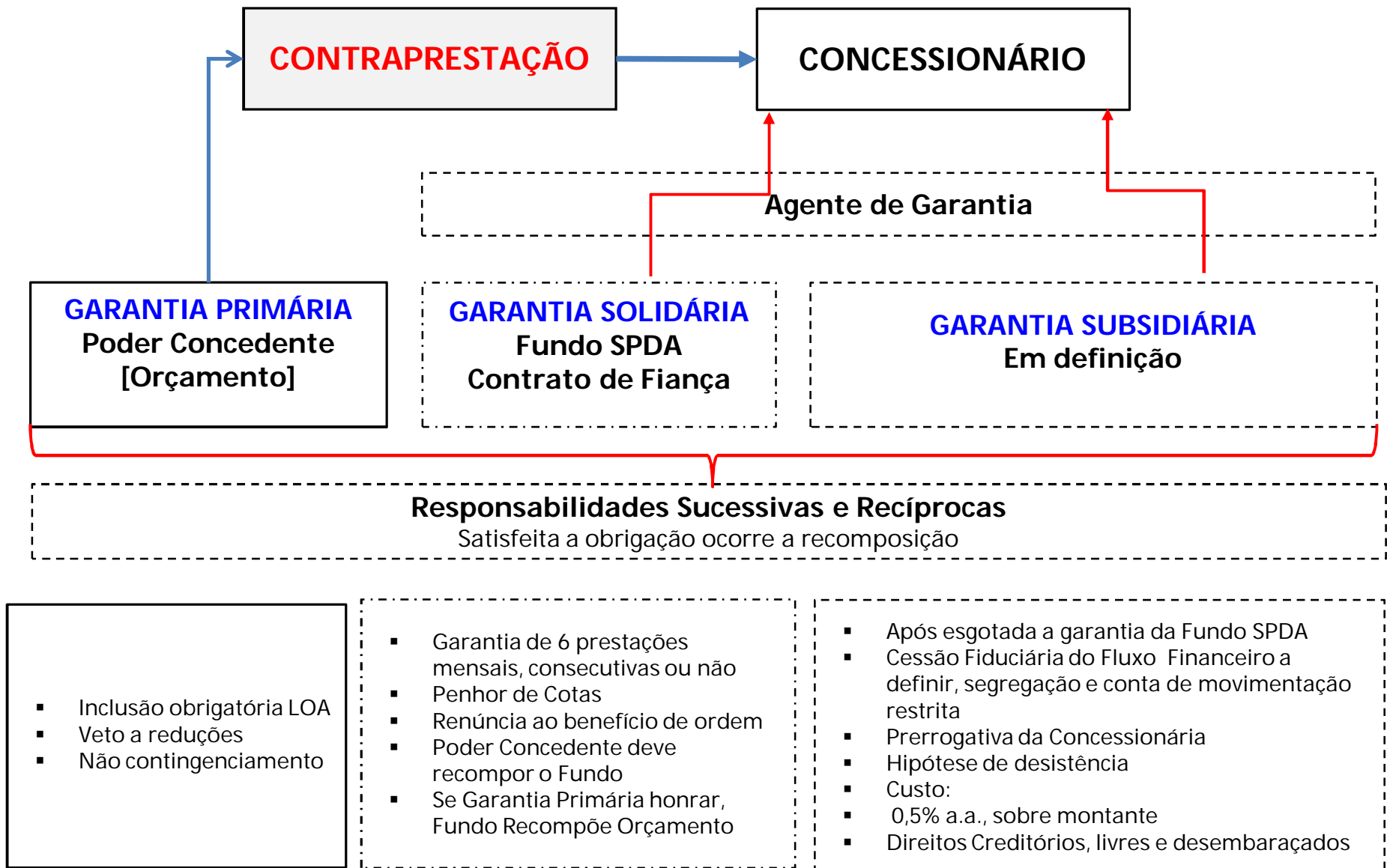
- Investimentos públicos p/ obras habitacionais;
- Não há obras de equipamentos públicos, infraestrutura e empreendimentos comerciais concomitantemente à habitação;
- Recursos do setor público são desembolsados no início dos projetos.

PPP



- Investimentos privados p/ obras habitacionais, infraestrutura, empreendimentos comerciais e equipamentos públicos ;
- Setor público remunera o privado ao longo da concessão de 20 anos, somente após o início das entregas das HIS e na proporção da entrega.

ESTRUTURA DE GARANTIAS



PAPEL DOS PARCEIROS



- Captação de recursos financeiros (financiamento para construção e comercialização);
- Elaboração e execução de projetos e estudos preliminares de implantação, a partir das diretrizes estabelecidas em cada um dos lotes;
- Planejamento, elaboração e execução de todos os trabalhos técnicos e projetos exigíveis e necessários à implantação de cada lote, incluído o parcelamento do solo e a regularização fundiária quando necessárias;
- Submissão e aprovação dos projetos às esferas municipais, estaduais e, se for o caso, federais, cumprindo todas as exigências que lhe sejam apresentadas;
- Obtenção dos alvarás, licenças, documentos e certidões, inclusive ambientais e de saneamento;
- Construção e conclusão com acabamento completo de todas as unidades habitacionais;
- Execução de todas as obras e serviços de engenharia, com assunção de todos os encargos decorrentes, abrangendo infraestrutura, equipamentos públicos e os demais itens descritos em cada Lote.
- Realização de investimentos em terrenos, estudos, projetos e obras residenciais; infraestrutura urbana; equipamentos públicos; empreendimentos não residenciais privados; outros que o edital e contrato exigirem;

PAPEL DOS PARCEIROS



Prestação de Serviços:

- Apoio à gestão condominial para HIS-1, HIS-2 e HMP: apoio à instalação e instituição dos condomínios implantados e apoio à administração condominial;
- Apoio à gestão da lista de beneficiários consistentes na habilitação das famílias cadastradas pelo Município para HIS-1, HIS-2 e HMP, e apoio à obtenção dos financiamentos necessários à aquisição das unidades habitacionais ofertadas;
- Trabalho técnico social de pré-ocupação para as famílias dos condomínios de HIS-1, HIS-2 e HMP;
- Trabalho técnico social de pós ocupação para as famílias adquirentes dos condomínios de HIS-1 e HIS-2;
- Manutenção predial dos condomínios de HIS-1 e HIS-2: manutenção preventiva e corretiva dos elevadores, dos sistemas hidrossanitários e da rede interna de resíduos líquidos gordurosos (redes de água e esgoto), e telhados, além das previstas em decorrência das obras de construção e pintura das áreas comuns das edificações;
- Preservação e conservação de áreas objeto de reassentamentos (APP's, tratamento de resíduos, p.ex.), quando couber;
- Regularização fundiária;
- Outros serviços que o Poder Concedente considerar necessários.

PRAZO DE EXECUÇÃO



ITENS DE INVESTIMENTO	Ano	1		2		3		4		5		6	
	Sem	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12
	Mês	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60	66	72
IMPLANTAÇÃO COMPLETA													
Viabilização dos Terrenos													
Estudos, Projetos e Licenciamentos													
Obras de Infraestrutura Pública													
Obras de Edificações Residenciais													
Obras de Edificações Não Residenciais Públicas - Equipamentos													
Obras de Edificações Não Residenciais Privadas - Ind. Com. Serv.													
Legalização													

- Todas as entregas devem ser realizadas até o 6º ano do contrato de 20 anos.
- As entregas de infraestrutura pública, equipamentos públicos, empreendimentos não residenciais privados (nR) devem ser cumpridos na proporção necessária à plena fruição das unidades habitacionais aceitas para serem entregues às famílias adquirentes.
- Até abril/2019 não há nenhum percentual de conclusão, pois os contratos foram assinados em junho/2019

1ª FASE – EDITAL NOV/2019



24.950
Unidades
habitacionais

Distribuídas em

12
Lotes

13.313 HIS-1 (até 3 salários)

4.947 HIS-2 (até 6 salários)

5.098 HMP (até 10 salários)

1.592 HMC (até 20 salários)

Lote 1: **3.500** uh

Lote 2: **1.700** uh

Lote 3: **2.520** uh

Lote 4: **1.100** uh

Lote 5: **2.760** uh

Lote 6: **2.210** uh

Lote 7: **1.580** uh

Lote 8: **1.640** uh

Lote 9: **1.120** uh

Lote 10: **2.600** uh

Lote 11: **1.220** uh

Lote 12: **3.000** uh

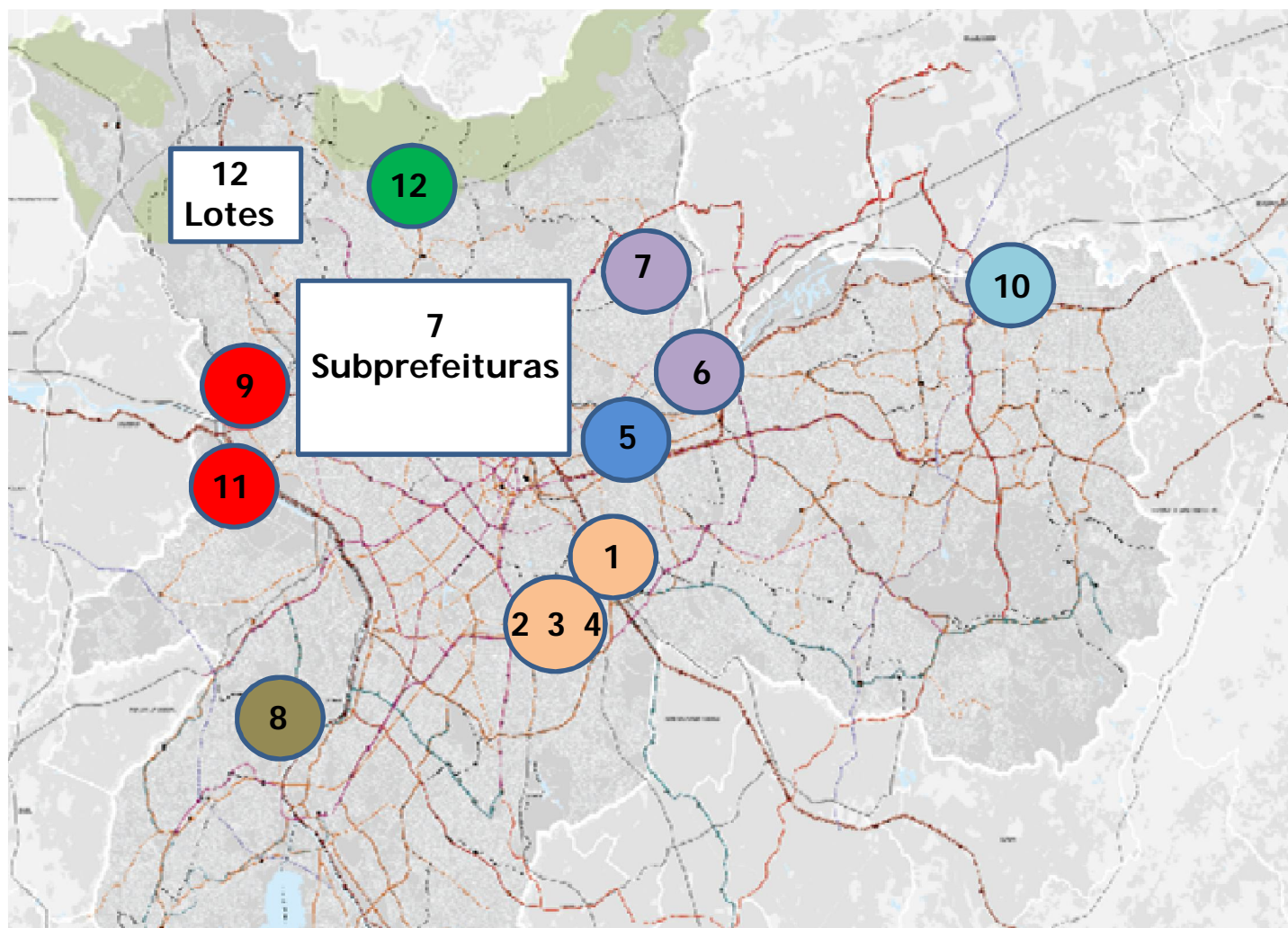
1ª FASE - GRUPO ALVO



FAIXA DE RENDA			CATEGORIA	MÉDIA	%	QT UH	%	%
FR1	R\$ 954,00	R\$ 1.000,00	HIS 1	R\$ 977,00	8,6%	2.158	53,4%	73,2%
FR2	R\$1.000,01	R\$ 1.600,00		R\$ 1.300,01	8,6%	2.158		
FR3	R\$1.600,01	R\$ 1.800,00		R\$ 1.700,01	9,0%	2.249		
FR4	R\$1.800,01	R\$ 2.350,00		R\$ 2.075,01	9,0%	2.250		
FR5	R\$2.350,01	R\$ 2.790,00		R\$ 2.570,01	9,0%	2.249		
FR6	R\$2.790,01	R\$ 2.862,00		R\$ 2.826,01	9,0%	2.249		
FR7	R\$2.862,01	R\$ 3.275,00	HIS 2	R\$ 3.068,51	6,9%	1.710	19,8%	
FR8	R\$3.275,01	R\$ 4.000,00		R\$ 3.637,51	6,8%	1.709		
FR9	R\$4.000,01	R\$ 5.724,00		R\$ 4.862,01	6,1%	1.528		
FR10	R\$5.724,01	R\$ 7.000,00	HMP	R\$ 6.362,01	10,2%	2.549	20,4%	20,4%
FR11	R\$7.000,01	R\$ 9.540,00		R\$ 8.270,01	10,2%	2.549		
FR12	R\$9.540,01	R\$19.080,00	HMC	R\$14.310,01	6,4%	1.592	6,4%	6,4%
TOTAL					100,0%	24.950	100,0%	100,0%

73,2% das unidades habitacionais para HIS

1ª FASE – LOCAIS INTERVENÇÃO



Ipiranga

Mooca

Vila Maria /
Vila Guilherme

Campo Limpo

Lapa

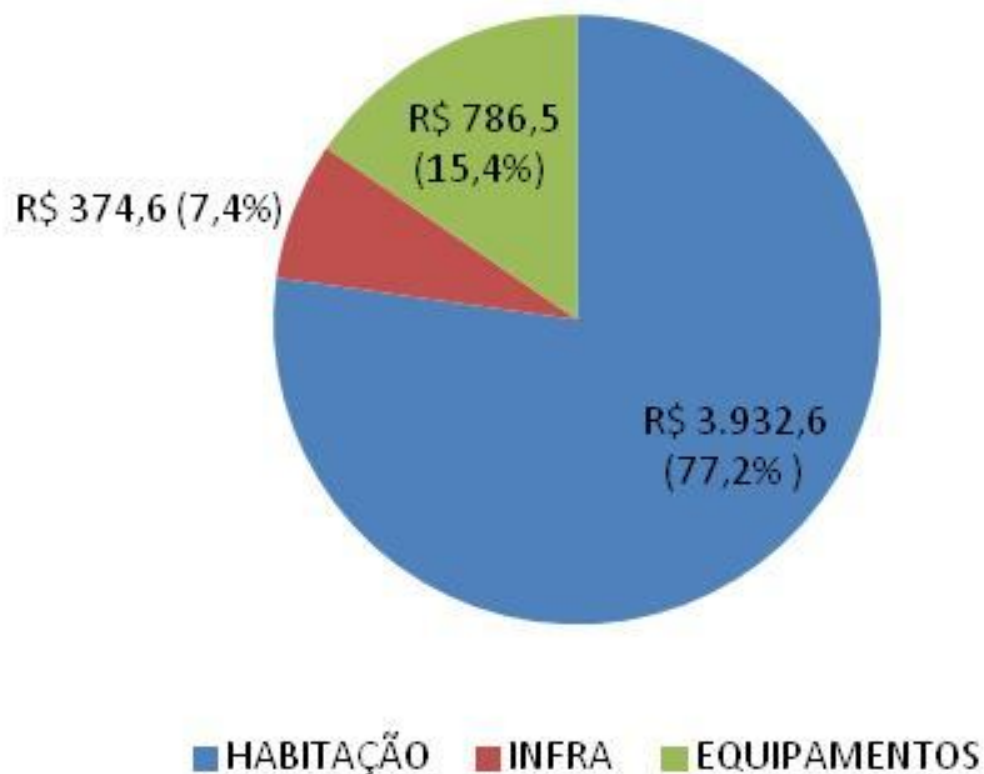
Guaianases

Casa Verde /
Cachoeirinha

1ª FASE – INVESTIMENTOS



SETOR PRIVADO



Edital
12 Lotes
24.950 UH

R\$ 5.093,7
milhões (com
equipamentos
públicos)

R\$ 4.307,2
milhões (sem
equipamentos
públicos)

1ª FASE – LOTES LICITADOS



13.180
Unidades
habitacionais

Distribuídas em

6
Lotes

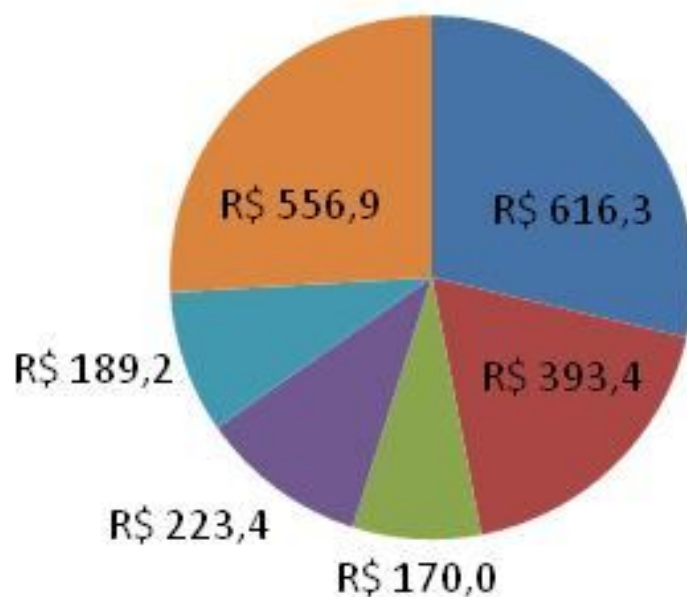
6.783 HIS-1 (até 3 salários)
2.657 HIS-2 (até 6 salários)
2.676 HMP (até 10 salários)
1.044 HMC (até 20 salários)

Lote 1: **2.800** HIS, **350** HMP, **350** HMC
Lote 5: **1.628** HIS, **744** HMP, **388** HMC
Lote 7: **1.122** HIS, **316** HMP, **142** HMC
Lote 9: **534** HIS, **422** HMP, **164** HMC
Lote 11: **976** HIS, **244** HMP
Lote 12: **2.400** HIS, **600** HMP

1ª FASE – INVESTIMENTOS PRIVADOS



INVESTIMENTOS (R\$ MILHÕES)



6 Lotes
13.180 UH

R\$ 2.149,2
milhões

LOTE 1 LOTE 5 LOTE 7 LOTE 9 LOTE 11 LOTE 12

REFERÊNCIA URBANÍSTICA



OUC Água Branca - SUBSETOR A1



ÁGUA BRANCA



Edifícios residenciais com tipologia diferenciadas



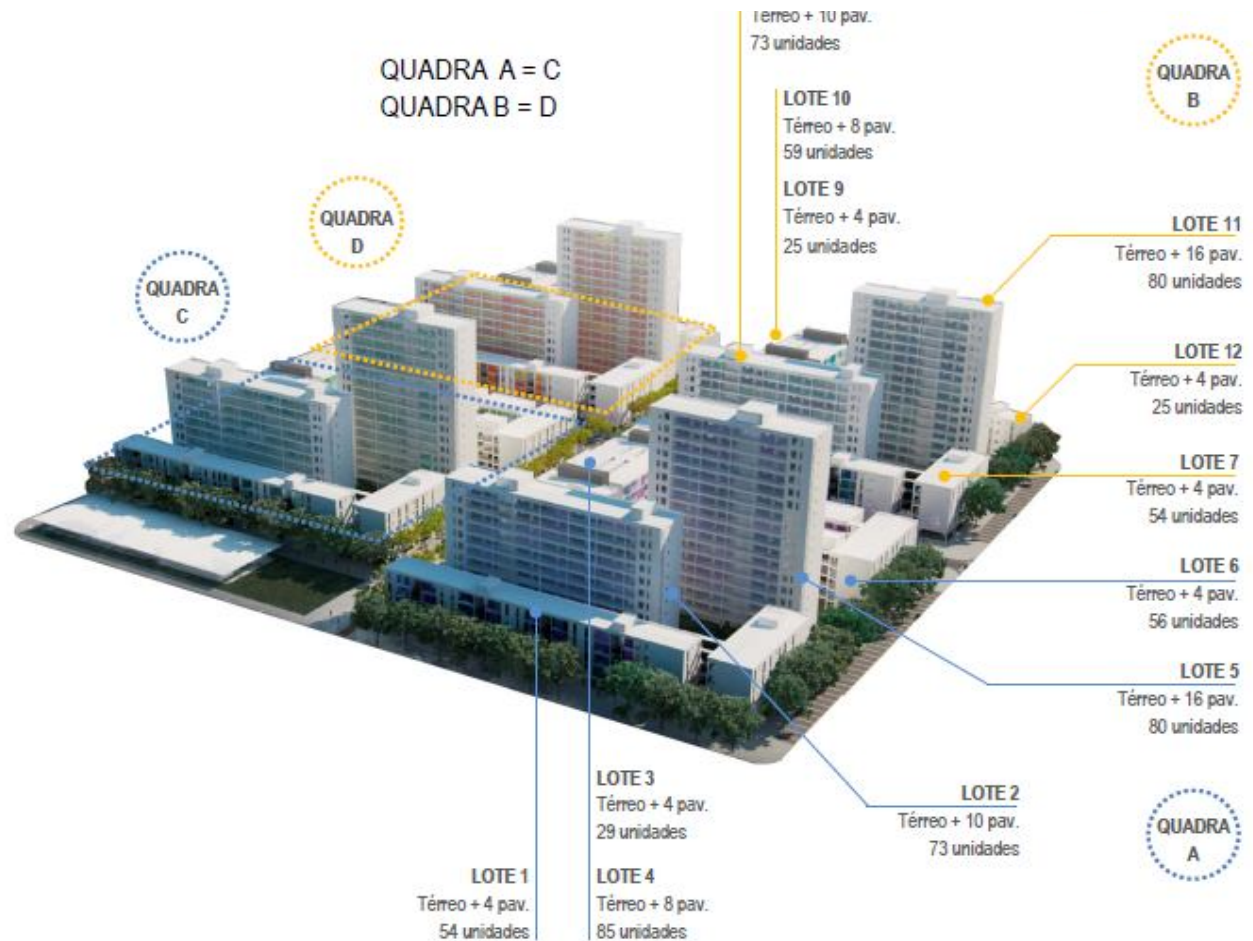
Equipamentos públicos de alto padrão



Espaços públicos de qualidade (quadras permeáveis, fachada ativa)



Áreas de lazer integradas nas quadras e condomínios



EXEMPLO – LOTE 1 A 4 - IPIRANGA



IPIRANGA (VILA CARIOCA / HELIÓPOLIS)



EXEMPLO – LOTE 1 - IPIRANGA



IPIRANGA (VILA CARIOCA / HELIÓPOLIS)



EQUIPE TÉCNICA



Reinaldo Iapequino, economista e advogado com cerca de 40 anos de experiência no setor financeiro e habitacional, iniciou sua carreira no extinto Banco Nossa Caixa, foi diretor da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e secretário executivo da Agência Paulista de Habitação Social - Casa Paulista, ambos vinculados à Secretaria de Habitação do Estado, além de atuar na Secretaria de Planejamento do Estado e no Conselho de Patrimônio Imobiliário, é atualmente diretor de patrimônio da COHAB-SP e coordenador do programa de PPP Habitacional do Município;

Ana Maria Gava Santiago, formada em marketing e pós graduada em marketing de serviços pela ESPM – Escola Superior de Propaganda e Marketing e banking pela Universidade Mackenzie, possui 30 anos no setor público, sendo cerca de 25 atuando no mercado financeiro, com forte ênfase em planejamento estratégico e financeiro; estudos de viabilidade e modelagem de produtos e serviços bancários, especialmente estruturação de garantias e crédito ao setor privado e público; convênios e acordos de cooperação junto a bancos de desenvolvimento, agências de fomento e de inovação, e organismos multilaterais ; além de acompanhamento orçamentário e de metas.

Gisele Cristina Bertrameo, advogada com 11 anos de experiência. Formada pela Universidade de São Caetano do Sul – USCS e Pós Graduação Lato Sensu em Processo Civil pela Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo. Assessoria técnica especializada em procedimentos licitatórios, especialmente em Parcerias Público-Privadas. Participação efetiva na elaboração de atos normativos, portarias, resoluções, decretos, projetos de lei, editais, convênios e instrumentos congêneres. Defesas judiciais e administrativas perante órgãos ministeriais, defensoria, controladoria e Tribunal de Contas.

EQUIPE TÉCNICA



Alexandre Meneghello Vicentini Vilela, arquiteto e urbanista com 18 anos de experiência no mercado, principalmente na área de Parcerias Público Privadas de Habitação, Urbanismo, Legislação Urbanística e Projetos de Transportes. Formado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Mackenzie, com participação atuante em grupos de discussão de legislação urbana, elaboração de planos diretores e leis de zoneamento.

Natasha Stephano, arquiteta e urbanista pelo Centro Universitário Belas Artes de São Paulo (2010), atualmente cursando pós-graduação em Arquitetura, Cidade e Desenvolvimento Imobiliário na Universidade Presbiteriana Mackenzie. Tem experiência na área de Arquitetura e Urbanismo, com ênfase no desenvolvimento de projetos em diferentes escalas e áreas da arquitetura.

Projeto de Monitoramento

Estruturação de área gestora dos contratos da PPP de Habitação Municipal na COHAB-SP, visando criar cultura interna sobre o modelo implantado e melhorar a gestão de todo o processo ao longo dos 20 anos de concessão.



**CASA DA
FAMÍLIA**
SERVIDOR MUNICIPAL

BRUNO COVAS
Prefeito de São Paulo

JOÃO FARIAS
Secretário da Habitação



**CASA DA
FAMÍLIA**
PPP HABITAÇÃO MUNICIPAL

ALEXSANDRO PEIXE CAMPOS
Presidente da COHAB-SP

REINALDO IAPEQUINO
Coordenador do Projeto

www.cohab.sp.gov.br

