

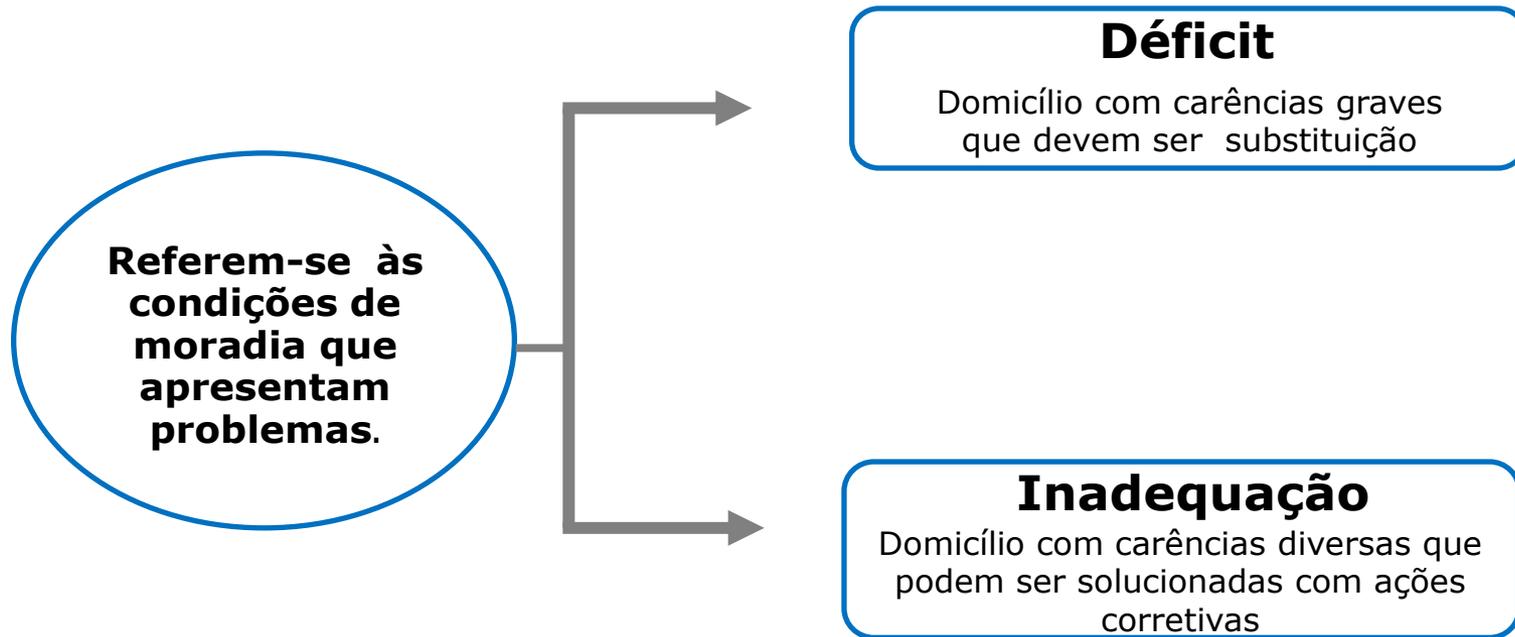


PPP HABITACIONAL DE SÃO PAULO

Casa Paulista

AGÊNCIA PAULISTA DE
HABITAÇÃO SOCIAL

Necessidades habitacionais



Distribuição regional déficit



REGIÕES METROPOLITANAS

71,8%

RMSP 59,1%

RMC 7,0%

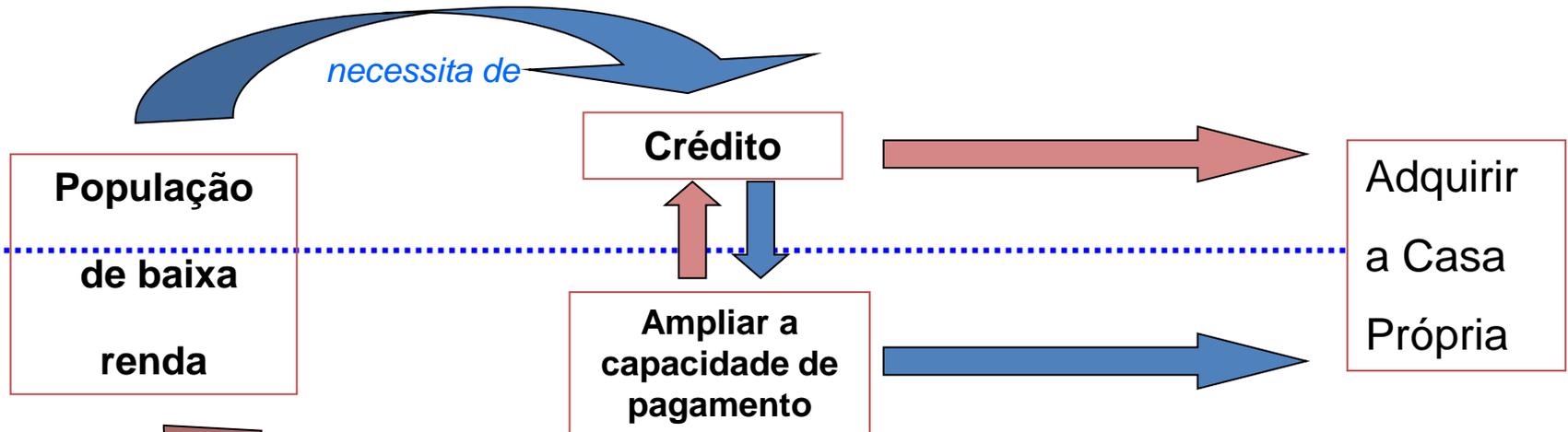
RMBS 5,7%

Limitações da oferta regular de mercado

As contradições do sistema de financiamento habitacional

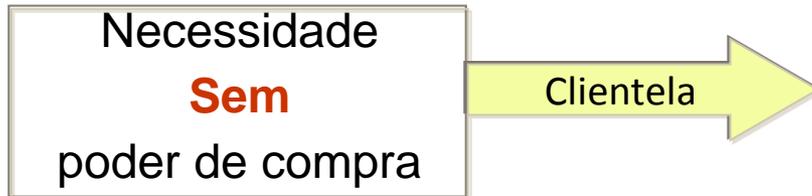
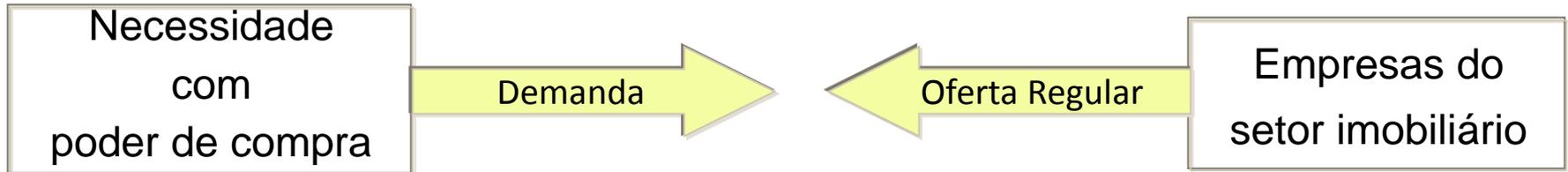
Porém ...

Perspectiva da população



Perspectiva dos agentes financeiros

Política de Fomento à HIS



Oferta irregular

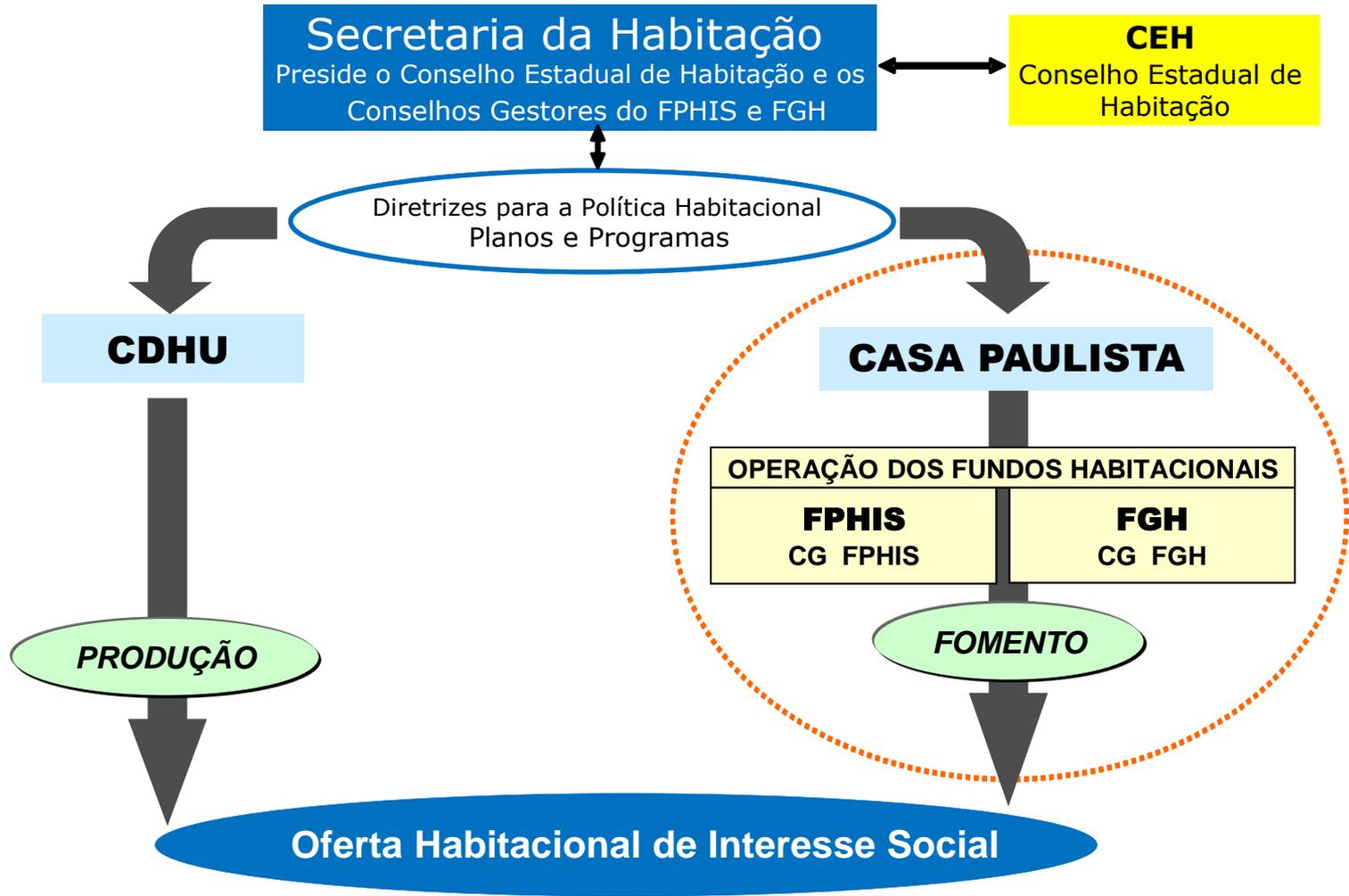
é aquela que compromete as áreas de proteção dos mananciais, expõe a população a riscos da sua integridade física e moral, corrompe a malha urbana, pressiona a capacidade de atendimento dos serviços públicos, fomenta a captura pelo crime organizado e, em suma, degrada a condição de vida da população

“São essas seqüelas da oferta irregular que transformam os **problemas habitacionais de uma camada** específica da população em um **problema da sociedade como um todo**, no objeto de interesse de uma Política Pública específica, a **Política de Fomento à Habitação de Interesse Social**”;

Modelo convencional do Estado como provedor de HIS



Aparato Institucional



A relevância da PPP para Política de Fomento

O Fomento a participação privada em HIS envolve três agentes:

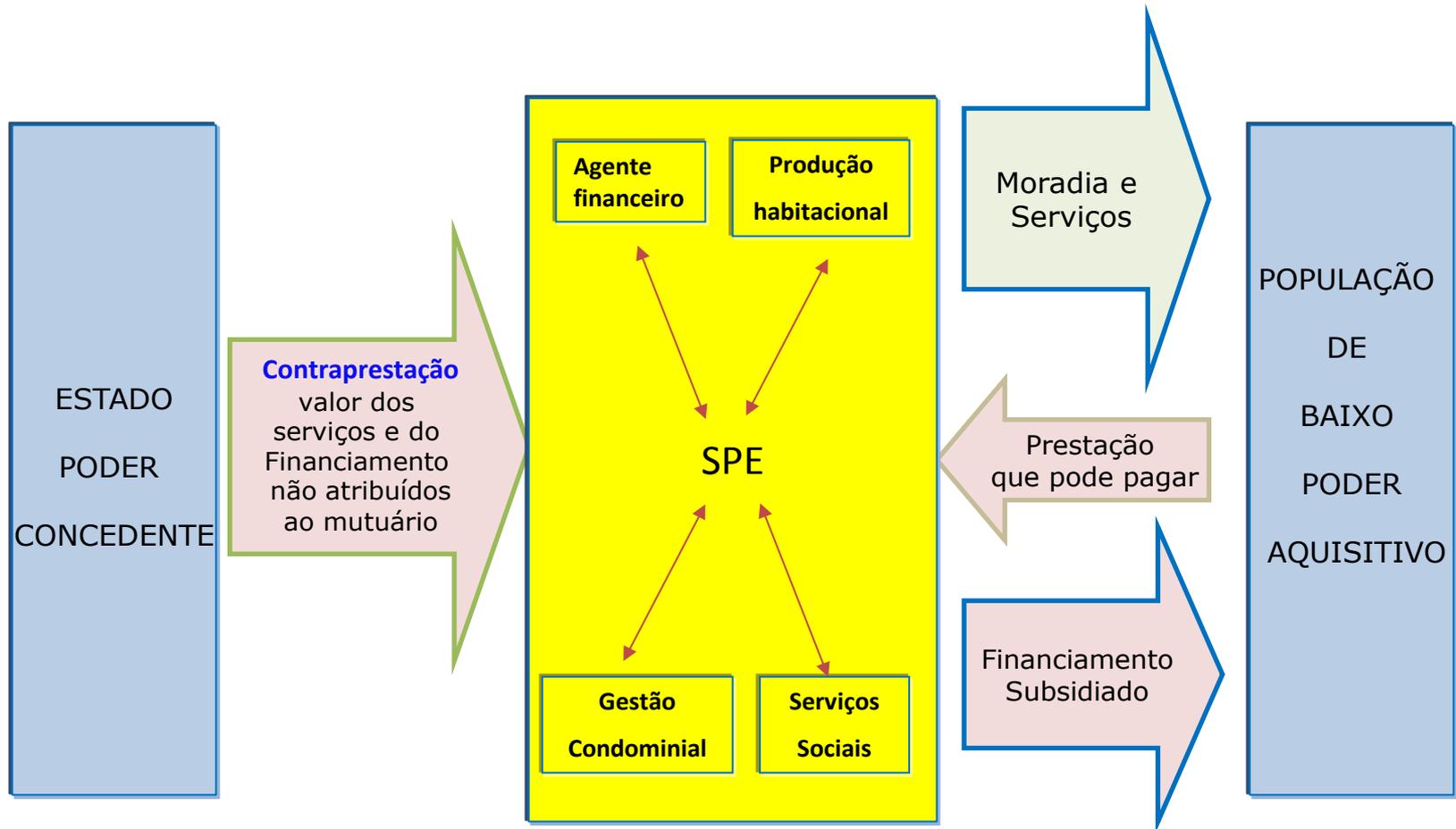
- o **Estado**;
- a **População NÃO** atendida pelo mercado regular de habitação e,
- as **Empresas Privadas**

A população que se deseja beneficiar se caracteriza por estar excluída do mercado, ou seja, a oferta existente de bens e serviços habitacionais não está devidamente adequada ao perfil da demanda a ser atendida.

A atuação que se deseja atribuir ao setor privado **NÃO** se encontra já organizada no mercado e está segmentada em diversas atividades econômicas:

- ✓ Produção (projeto construção + comercialização) de imóveis
- ✓ Financiamento de imóveis e gestão de créditos
- ✓ Administração condominial
- ✓ Trabalho social de pré e pós ocupação
- ✓ Trabalho de preservação ambiental

Política de Fomento à HIS



Responsabilidades do parceiro público

- ✓ **Estabelecer os balizamentos técnicos para a oferta de habitações:**
 - Características do imóvel;
 - Preço máximo do imóvel;
 - Regiões onde devem ser construídos os imóveis;
 - Dotações de infraestruturas e de serviços
- ✓ **Definir as condições de financiamento às famílias beneficiárias :**
 - Taxa de juros;
 - Prazo de amortização;
 - Sistema de amortização;
 - Porcentagem do comprometimento da renda;
 - Porcentagem do valor do imóvel a ser financiada;
 - Política de subsídios;
 - Garantias contratuais
- ✓ **Especificar as atividades do serviço de administração condominial**
- ✓ **Conceder os subsídios, observando as normas e limites**
- ✓ **Garantir ao setor privado o pagamento da contraprestação contratual.**

Responsabilidades do parceiro privado

- ✓ **Captar dos recursos**
- ✓ **Realizar os Investimentos:**
 - *Projetos, obras e serviços e planejamento urbano;*
 - *Infraestrutura urbana, quando necessária;*
- ✓ **Prestar Serviços**
 - *Cadastramento e habilitação da população alvo;*
 - *Financiamento ao público alvo;*
 - *Administração da carteira de financiamento;*
 - *Trabalho social de pré e pós ocupação;*
 - *Gestão condominial;*
 - *Manutenção predial*
 - *Gestão das áreas comerciais e de serviços dos empreendimentos,*
 - *Atualização do mapeamento geotécnico e do Grau de Risco das áreas alvo, quando for o caso;*
 - *Preservação e conservação de áreas objeto de reassentamentos;*
 - *Regularização de áreas de risco definidas pelo parceiro público.*
- ✓ **Desapropriar Imóveis** (diretrizes PGE)
- ✓ **Promover Incorporações Imobiliária**

PPP área central

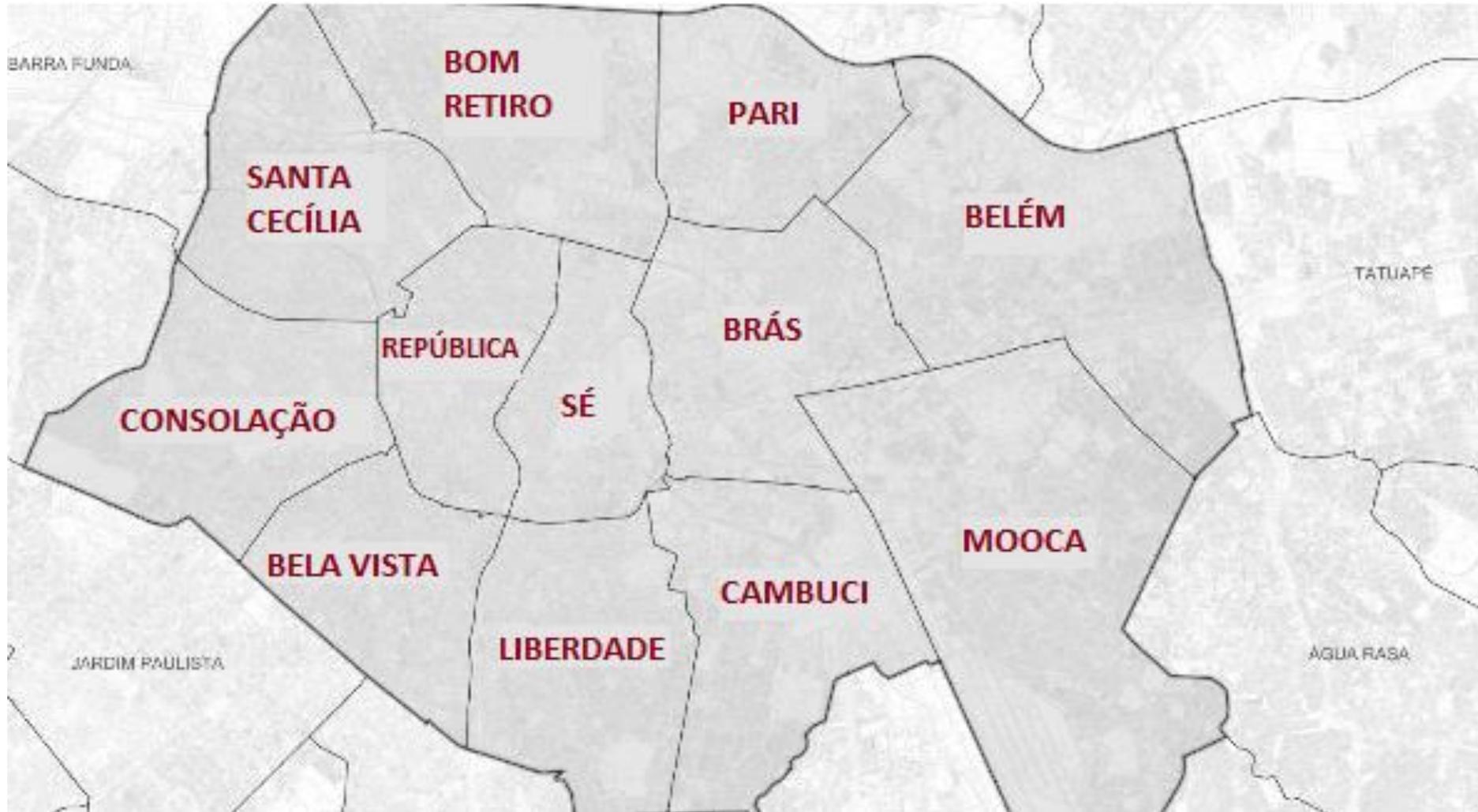
oportunidade de intervenção

- Grande número de **imóveis subutilizados** nessa região.
- Otimização dos **bens públicos**.
- Redução no deslocamento da população provocada pela **concentração dos empregos** na Área Central.
- **Viagens com distâncias reduzidas** otimizando uso do transporte.
- **Aumento do descolamento não motorizado**, proporcionando melhor gestão da demanda do transporte público.

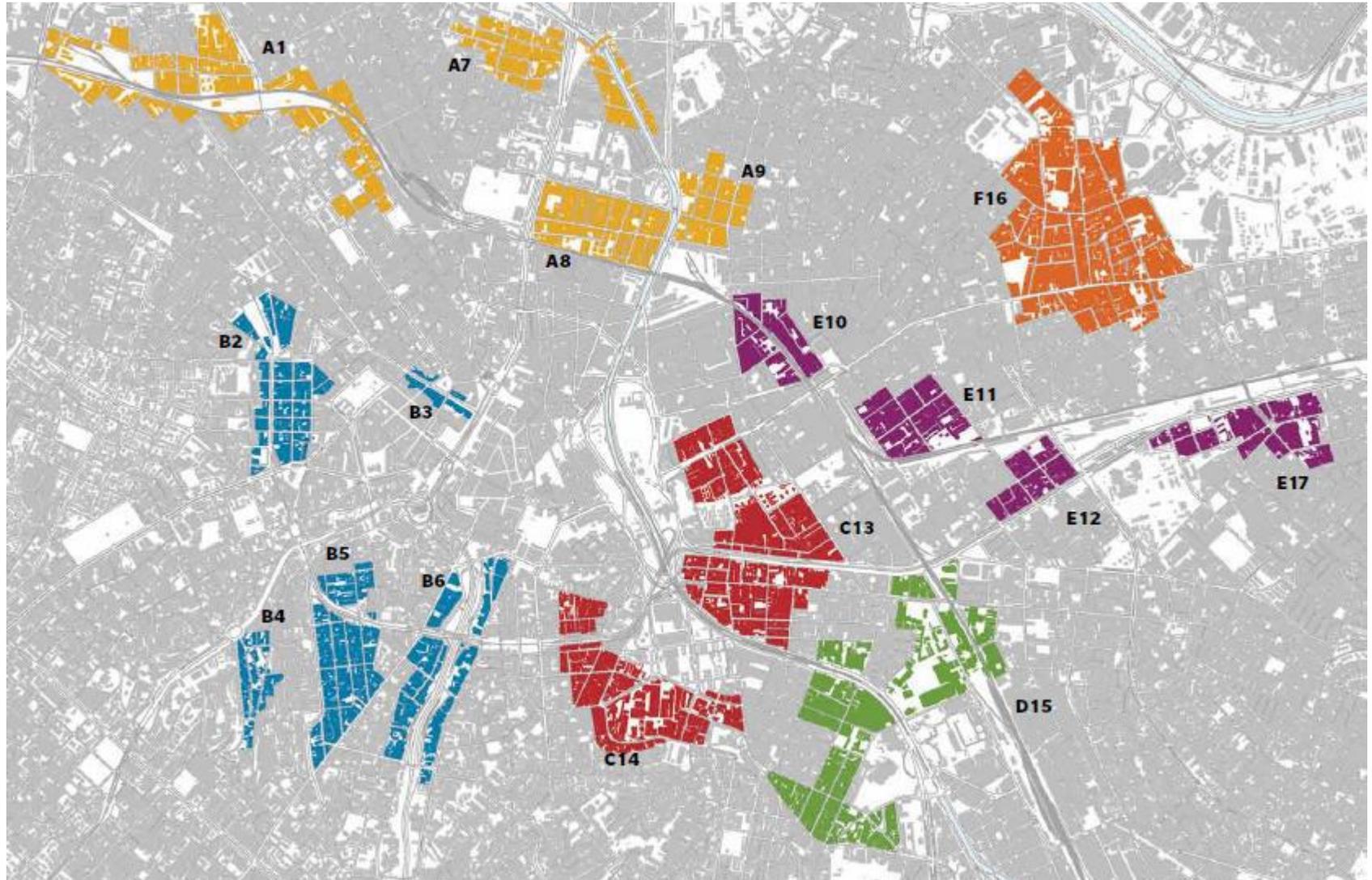
estratégia de intervenção

- Renovação urbana de áreas determinadas por **Setores de Intervenção**;
- Todos os **Setores** definidos devem receber melhorias em sua infraestrutura, incentivos ao uso misto do solo, suporte à mobilidade urbana e aos deslocamentos, além do incremento à oferta de equipamentos públicos e sociais;
- Busca a integração territorial dos diferentes setores tendo a **oferta da habitação** como **elemento integrador da renovação urbana**;
- Assim, através do aumento da **oferta habitacional**, procura-se a requalificação destes espaços degradados e desvalorizados.

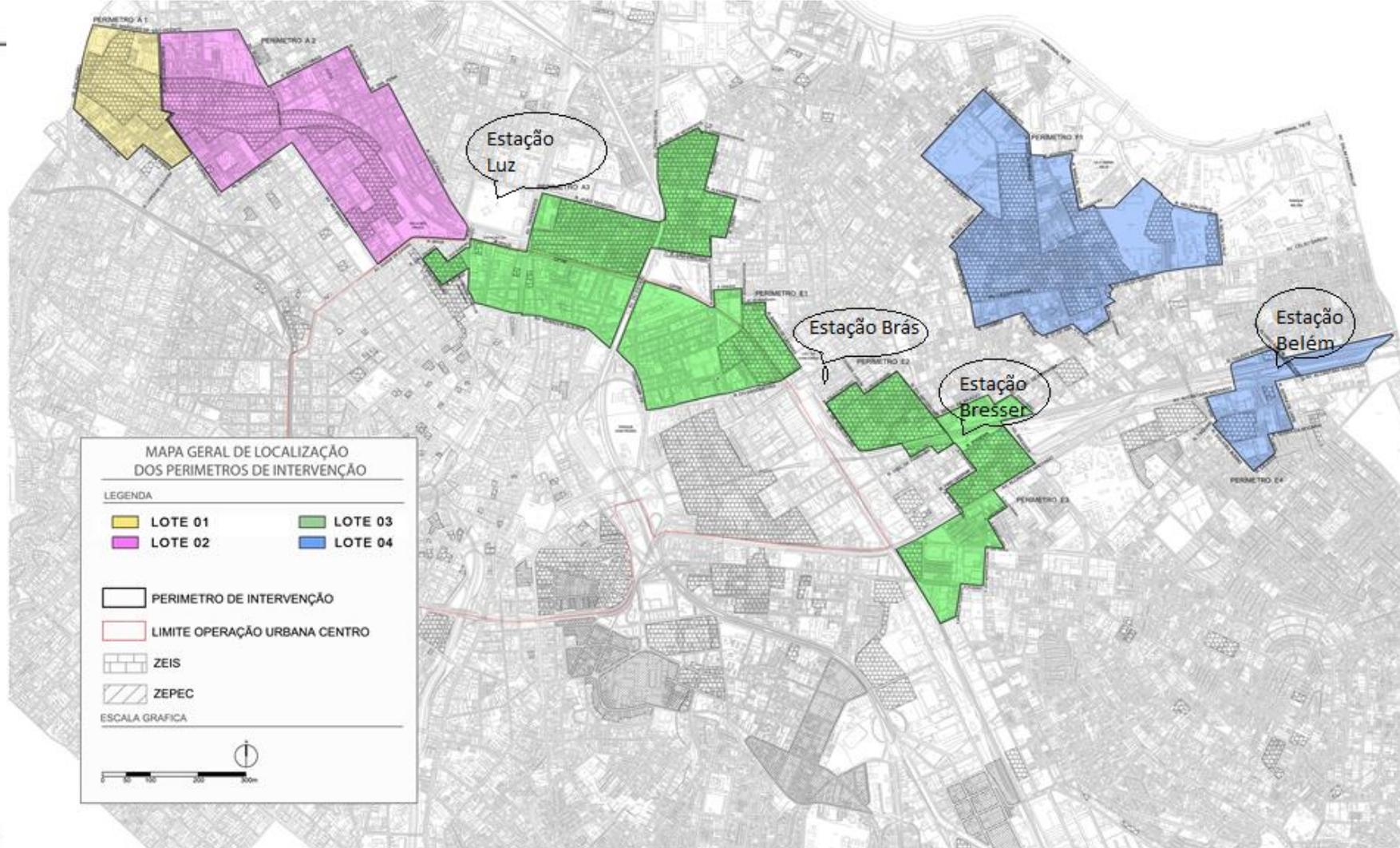
PPP área central – distritos da intervenção



PPP área central – setores de intervenção

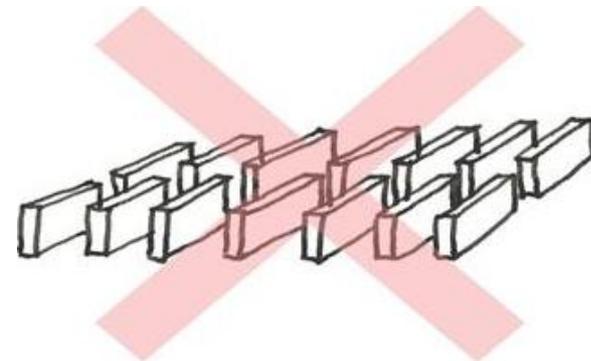
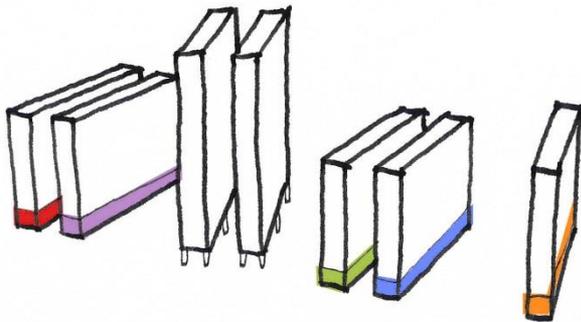


PPP área central – abrangência edital

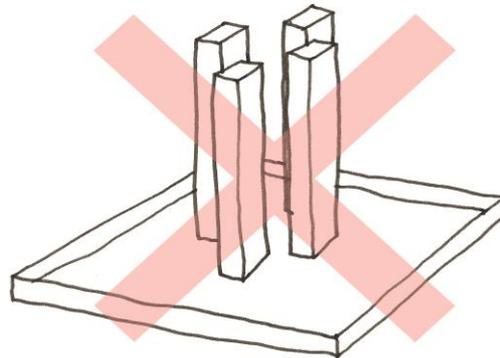


➤ DIVERSIDADE ARQUITETÔNICA

- Do ponto de vista arquitetônico, os edifícios deverão apresentar diversidade, nas suas partes que estabelecerão relação direta com a vizinhança, como térreos e fachadas. Num mesmo conjunto, em cada edifício, deverá ser buscada solução arquitetônica capaz de lhe conferir uma identidade, respeitando-se, no entanto, o princípio da equivalência: mesma importância, mesmo valor.
- Nesse sentido, os projetos das intervenções deverão buscar, além do tratamento diversificado de térreos e fachadas, variações na altura e alinhamento dos edifícios capazes de estabelecer ritmos e modulações que contribuam para criar as identidades desejadas, assim como qualificar os espaços livres do lote.

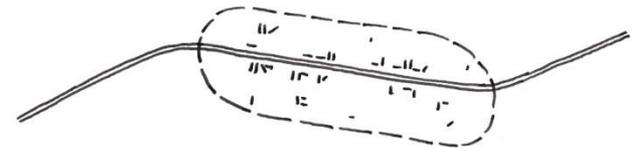
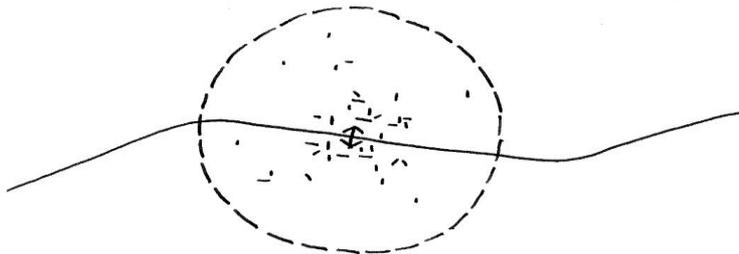


- **EVITAR O GUETO: EVITAR A SEGREGAÇÃO URBANA E CONTEXTUALIZAR AS INTERVENÇÕES**
 - As intervenções deverão se adequar aos contextos urbanos onde estarão inseridas evitando o que muito frequentemente ocorre nos empreendimentos de habitação social: a segregação urbana e a formação de guetos, estigmatizados como lugares de precariedade ambiental, de pobreza econômica e de violência social.
- **EVITAR O CONDOMÍNIO FECHADO PARA A CIDADE**
 - De modo análogo, as intervenções deverão evitar a construção de empreendimentos na forma de condomínios fechados para a cidade, completamente cercados por muros, sem nenhuma relação formal, espacial e funcional com as ruas circundantes.



Modelo urbanístico

- **CONCENTRAÇÃO DAS INTERVENÇÕES EM TORNO DAS ESTAÇÕES: INTEGRAÇÃO SOCIAL EM TORNO DE VALORES COMUNS**
 - As intervenções deverão prioritariamente concentrar os empreendimentos em torno das estações do transporte coletivo.
- **REFORÇAR OS POLOS URBANOS CONFIGURADOS PELAS ESTAÇÕES E TERMINAIS**
 - Para reforçar o valor público do transporte coletivo e para criar referências na paisagem, as intervenções deverão, quando possível, reforçar os polos urbanos que pouco a pouco estão se organizando em função e ao redor das estações do Metrô, da CPTM e dos terminais de ônibus, de modo a contribuir para que estas sejam capazes de modular o tecido da cidade e de estimular a formação de comunidades locais, identificadas com cada uma dessas paradas.
- **CONCENTRAÇÃO DAS INTERVENÇÕES AO LONGO DAS AVENIDAS: FAVORECER O SURGIMENTO DE POLOS DE OPORTUNIDADE**



Modelo urbanístico

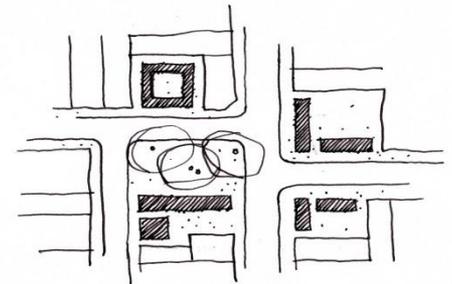
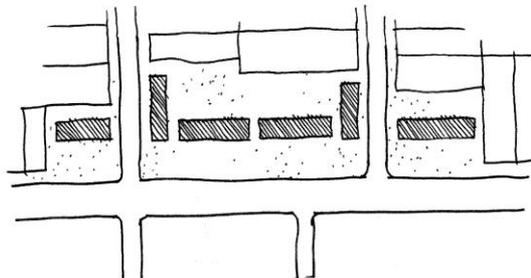
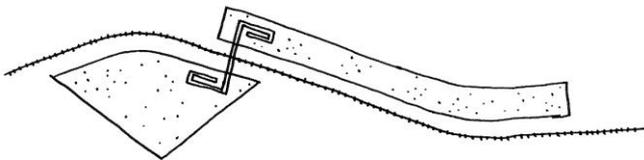
➤ **PROMOVER A TRANSPOSIÇÃO DAS BARREIRAS**

- As intervenções deverão criar dispositivos de transposição de barreiras, estabelecendo uma relação entre os dois lados de uma mesma ÁREA DE INTERVENÇÃO.

➤ **AGRUPAMENTOS**

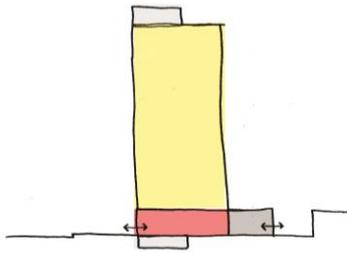
Nas ÁREAS DE INTERVENÇÃO deverá ser priorizado o agrupamento dos empreendimentos de modo a:

- Qualificar os espaços públicos – favorecer a sinergia entre a rua e a ocupação lindeira,;
- Constituir Polos de oportunidade / centros referenciais – conceber e implantar passeios públicos que favoreçam o surgimento de polos de oportunidade / centros referenciais para os respectivos bairros;
- Constituir espaços públicos locais - pequenos centros de bairro com comércio local e atividades de vizinhança.

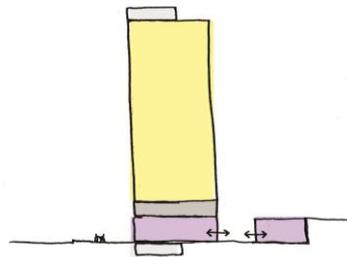


➤ EDIFÍCIO DE USO MISTO

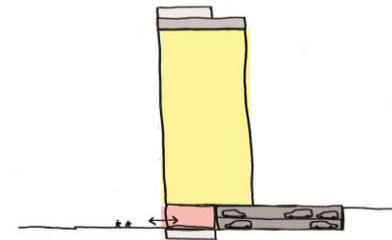
- As intervenções deverão programar nos térreos dos EDIFÍCIOS, junto ao alinhamento da rua, construções para usos não residenciais, tais como equipamentos públicos, comércio, serviços e indústria leve.
- Exemplos



Térreo para serviços de rua + área térrea condominial dos moradores + torre habitacional,



Térreo para uso institucional + sobreloja condominial dos moradores + torre habitacional, sem estacionamentos.



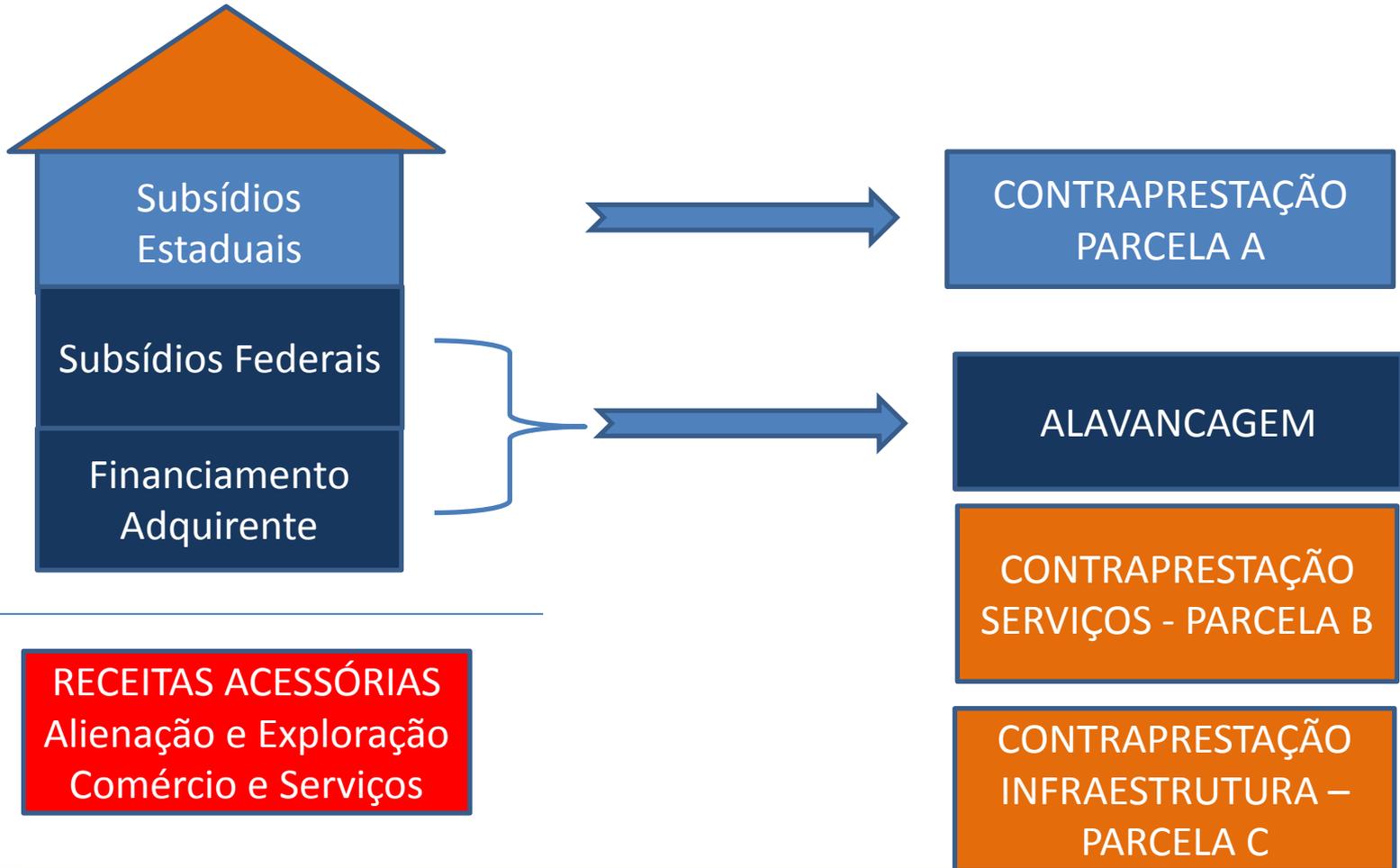
Térreo para um pequeno centro comercial + torre habitacional + cobertura condominial dos moradores + estacionamento em subsolo.

PPP área central - etapas do projeto

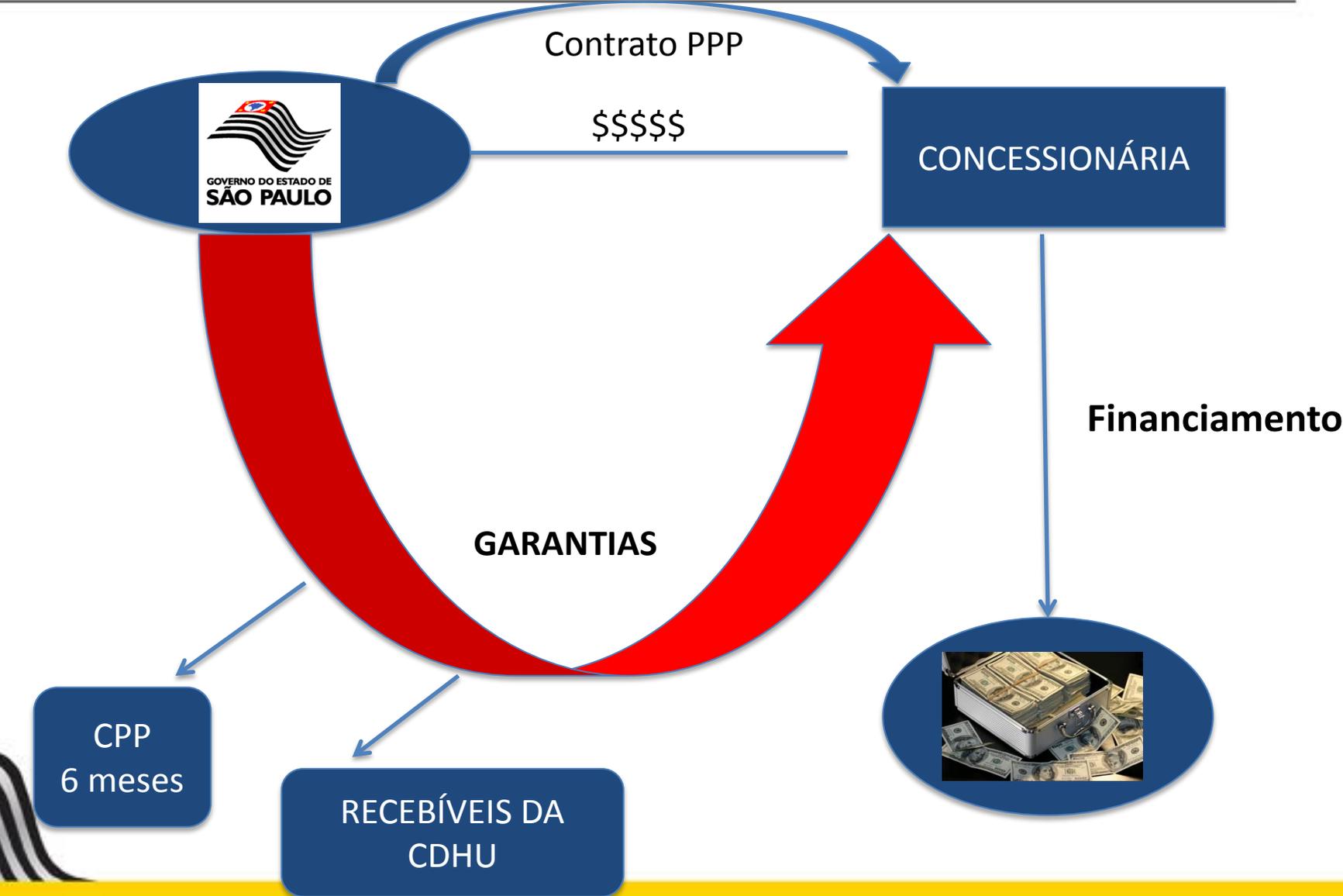
- Chamamento público - **Abril 2012**
- Apresentação das Propostas - **Outubro 2012**
- Aprovação pelo CGPP da modelagem final da PPP - **Fevereiro 2013**
- Audiência Pública - **Abril 2013**
- Consulta Pública - **Mai 2014**
- EDITAL - publicação - **Setembro 2014**
- Licitação - **Dezembro 2014**
- Contratação - **Março 2015**
- ENTREGA primeiras UH's - **Dezembro 2016**

PPP área central – modelagem financeira

INVESTIMENTO PRIVADO – OBRAS E SERVIÇOS E ADMINISTRATIVOS
CAPEX e OPEX



PPP área central – garantias



PPP área central – estágio atual

- **EMPREENHIMENTO ENTREGUE**
 - RESIDENCIAL SÃO CAETANO 126 UH´S

- **FASE ENTREGA**
 - RESIDENCIAL ALAMEDA GLETE 126 UH´S

- **EM OBRAS**
 - COMPLEXO JÚLIO PRESTES 914 UH´S (05 TORRES)

- **FASE LEGALIZAÇÃO**
 - COMPLEXO JÚLIO PRESTES 216 UH´S

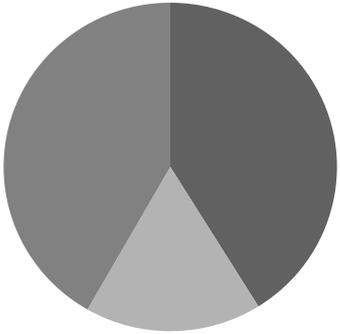
- **EM PROJETO**
 - QUADRAS 69/77 260 UH´S
 - REPÚBLICA A 64 UH´S



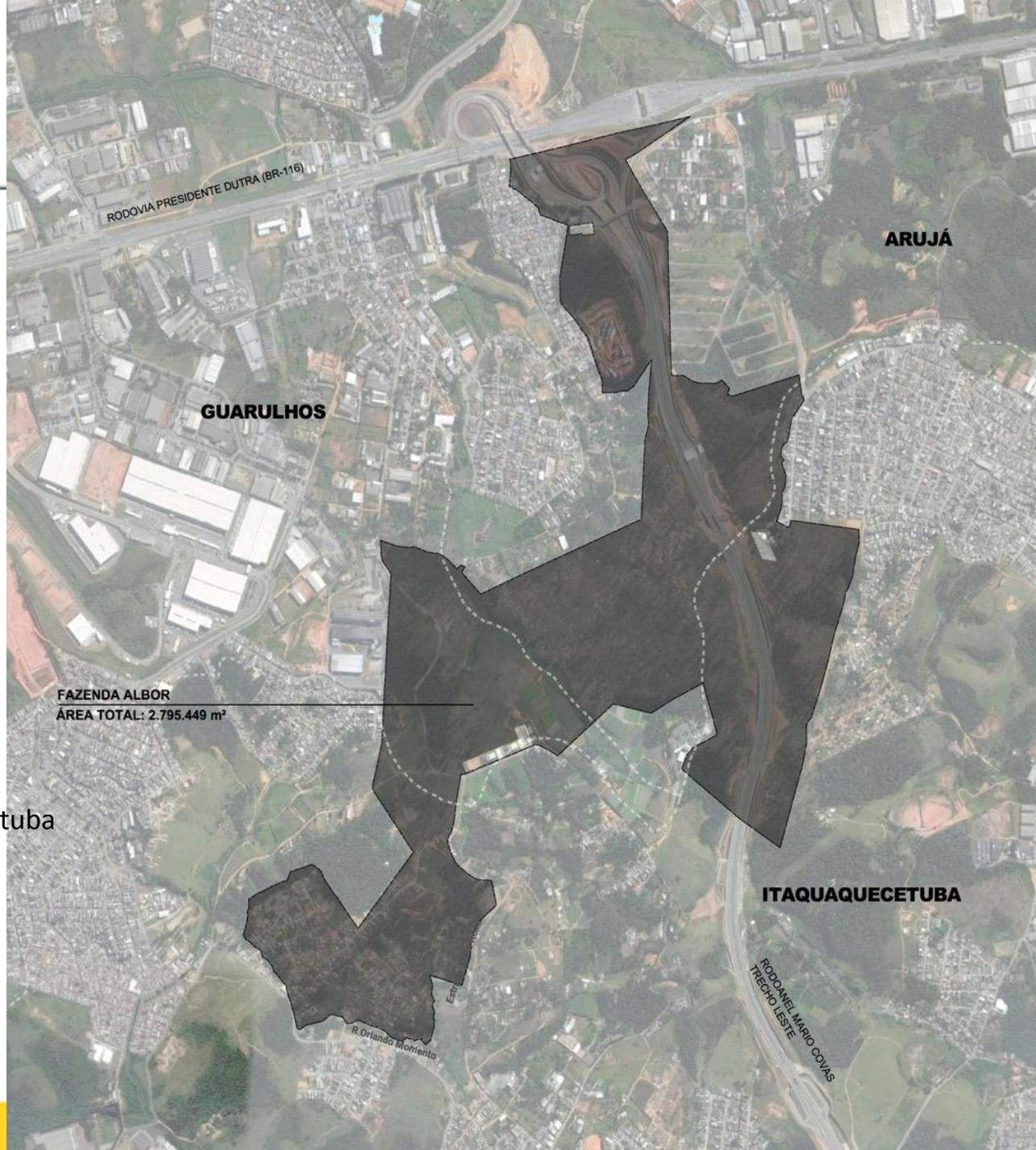
PPP ALBOR

área de intervenção

Propriedade da CDHU
Área original = 2,8 ha



■ Arujá ■ Guarulhos ■ Itaquaquecetuba

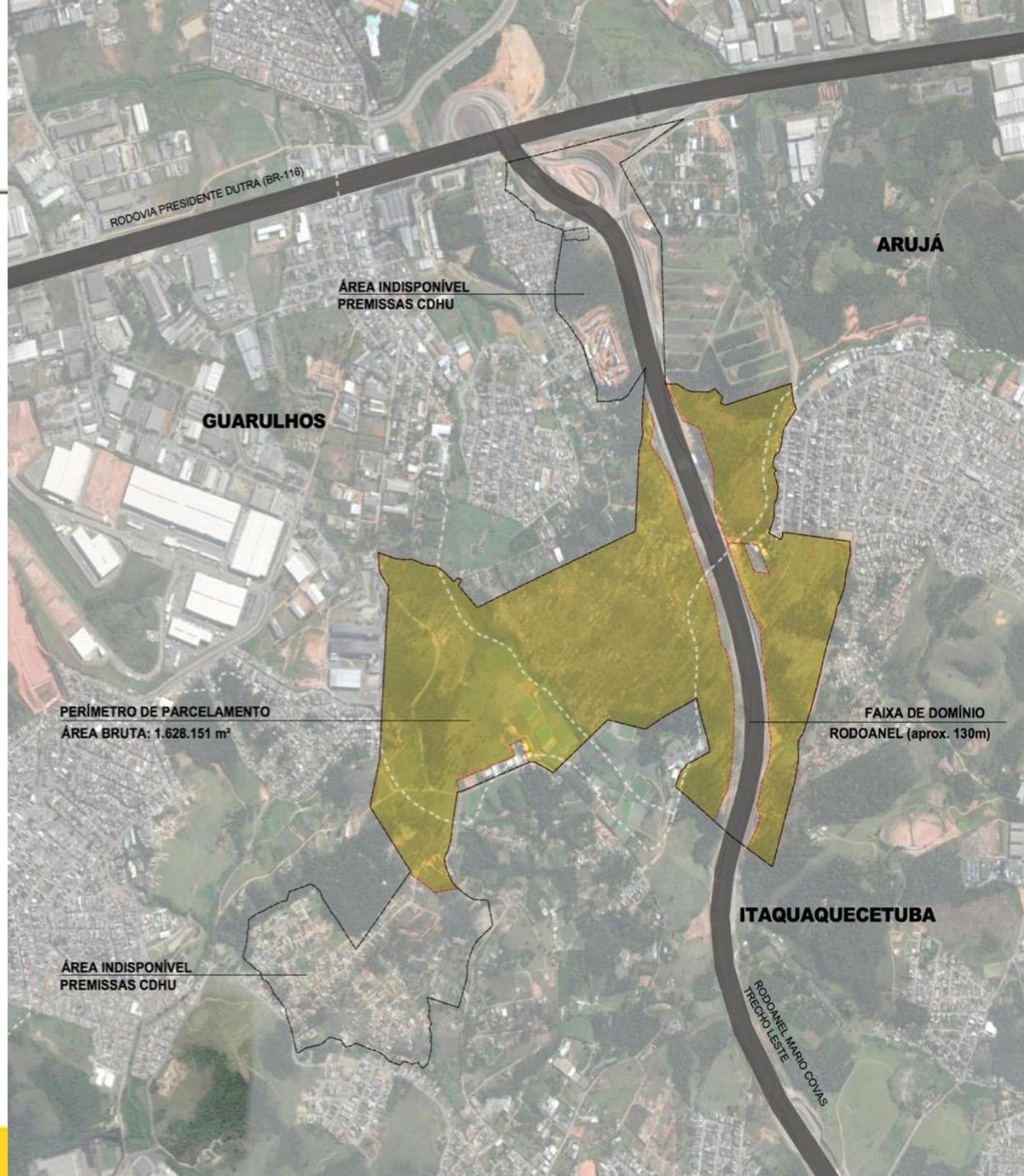


PPP ALBOR

setor de intervenção

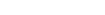
Área disponível = 177ha

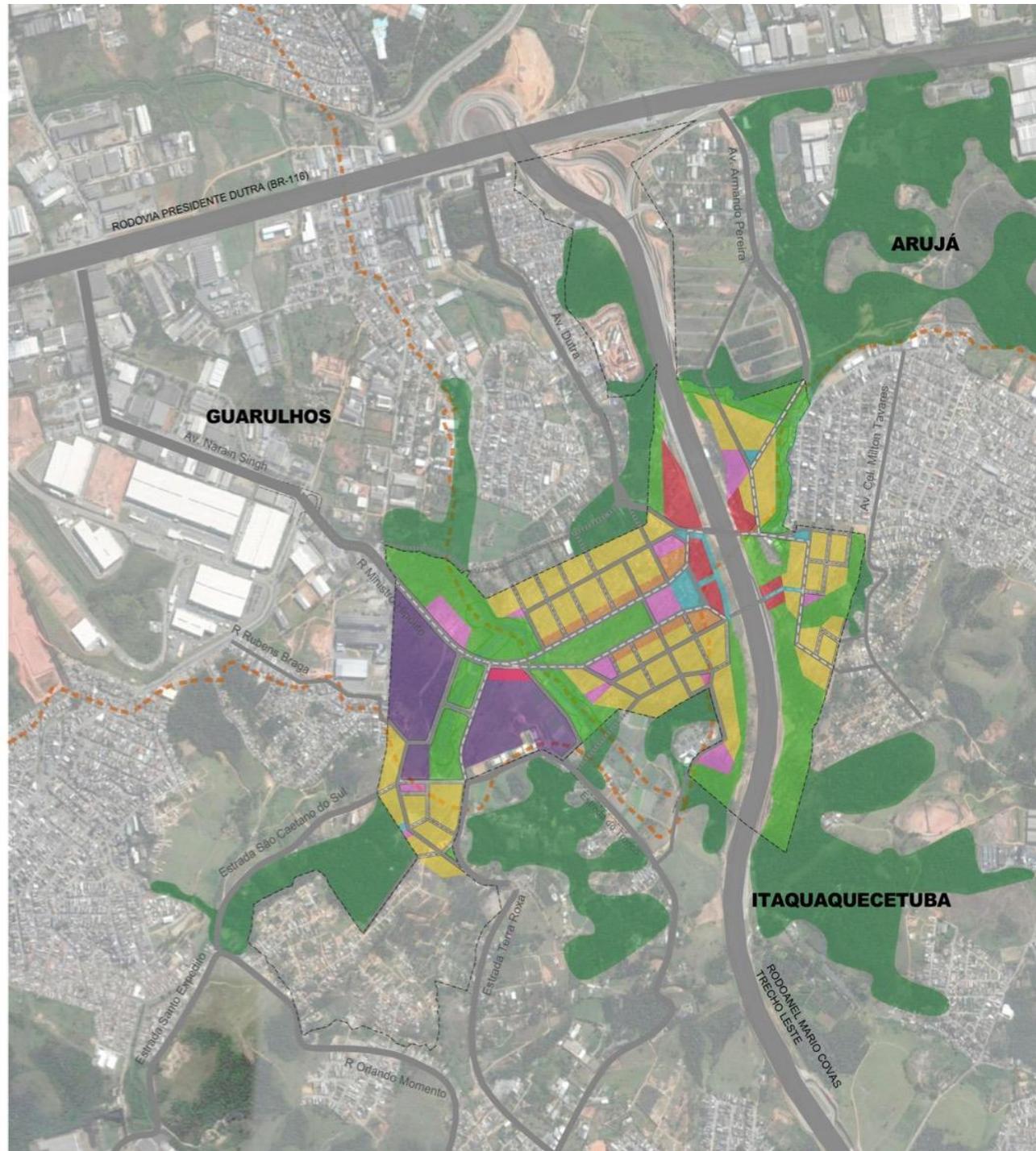
Área utilizada no desenvolvimento do PUB
Referência = 1,63ha



PPP ALBOR

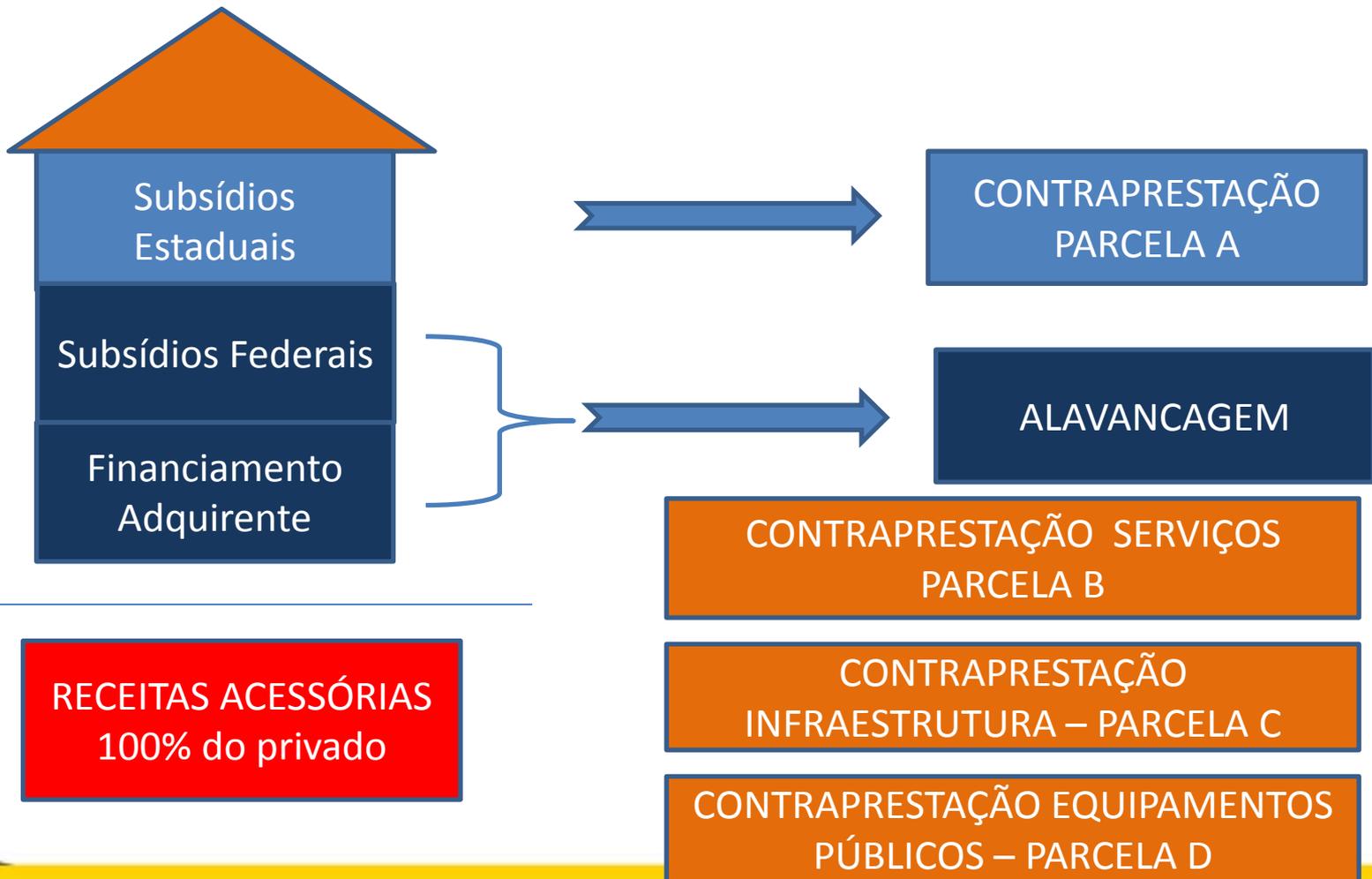
projeto

	INDÚSTRIA LEVE / LOGÍSTICA	207.906 m²	12,8%
	HABITAÇÃO (10.820 UH)	468.851m²	28,8%
	MISTO		
	COMÉRCIO	82.829m²	5,1%
	INSTITUCIONAL	82.207m²	5,0%
	ESPAÇO PÚBLICO	29.550m²	1,8%
	INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA		
	VIAS COLETORAS		
	VIAS DISTRIBUIDORAS		
	SISTEMA RODOVIÁRIO METROPOLITANO		
	CONEXÕES TERRITORIAIS		
	CONEXÕES LOCAIS		
	HIDROGRAFIA (CÓRREGOS)		
	FAIXA DE APP		
	ÁREAS VERDES (INTERNAS)	524.840m²	32,2%
	ÁREAS VERDES CONECTADAS (EXTERNAS)		

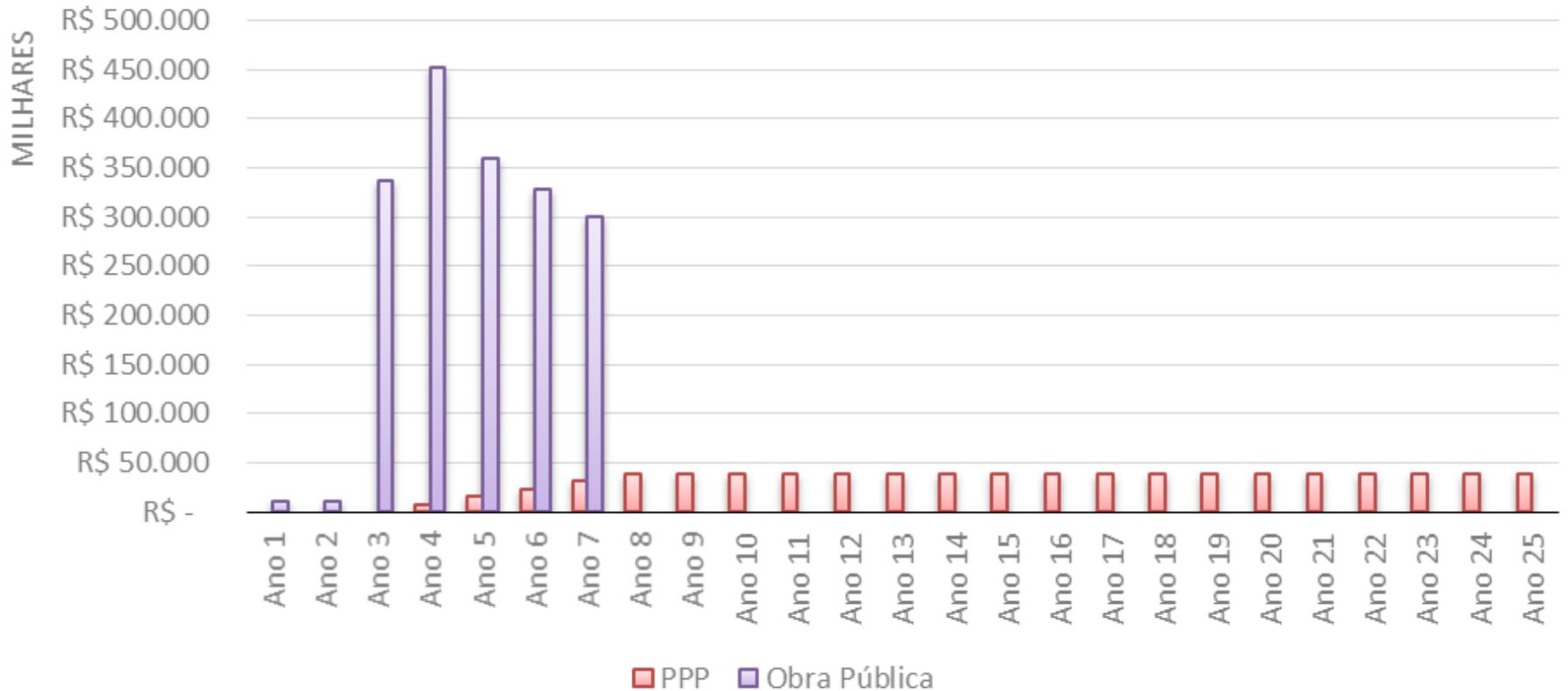


PPP ALBOR – modelagem financeira

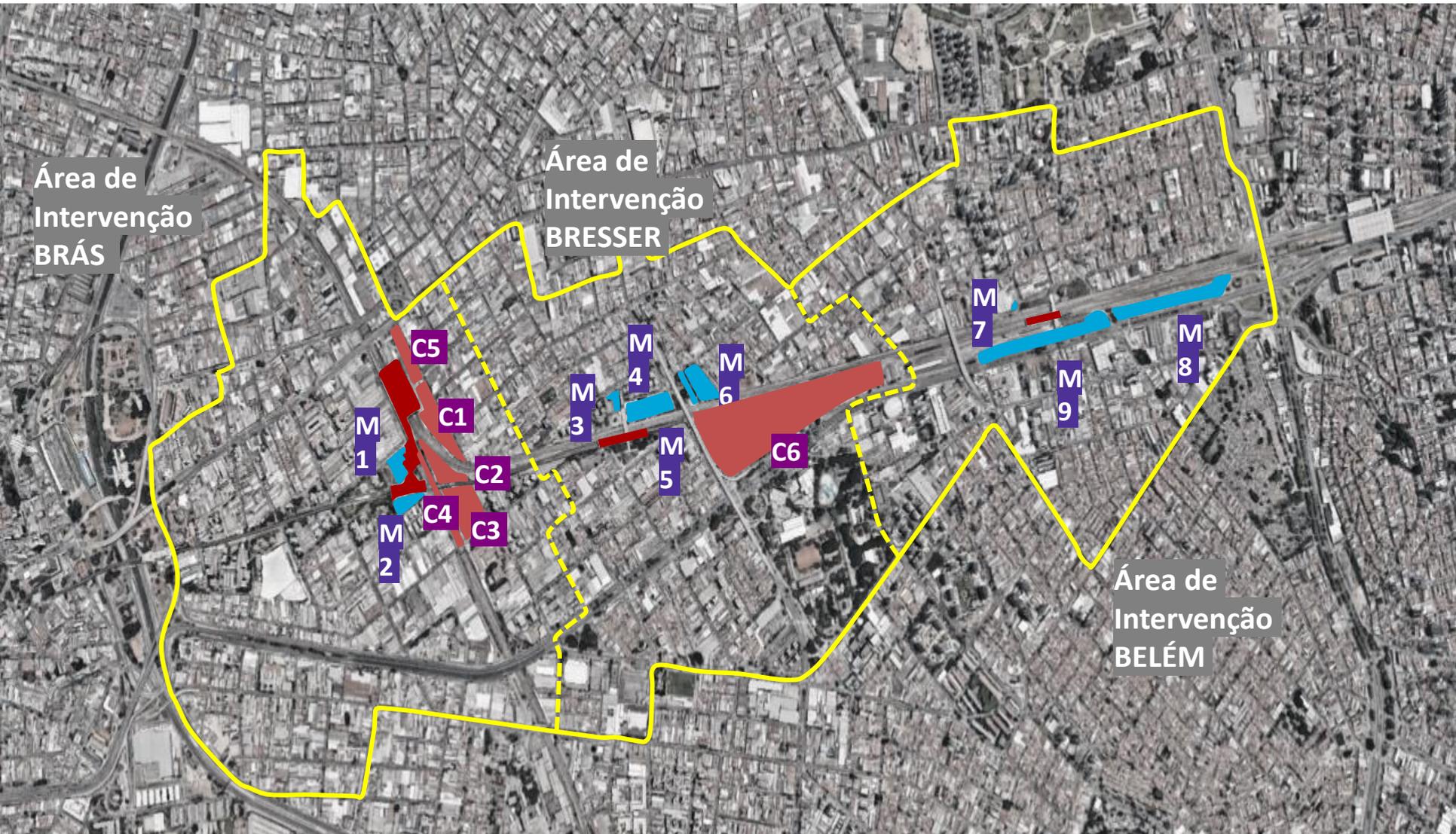
INVESTIMENTO PRIVADO – OBRAS E SERVIÇOS E ADMINISTRATIVOS
CAPEX e OPEX



Desembolso do Poder Concedente



PPP área central – lote 02



■ Estações Metrô e/ou CPTM

■ áreas Metrô

■ áreas CPTM

PPP área central – lote 02

Penn Station – New York



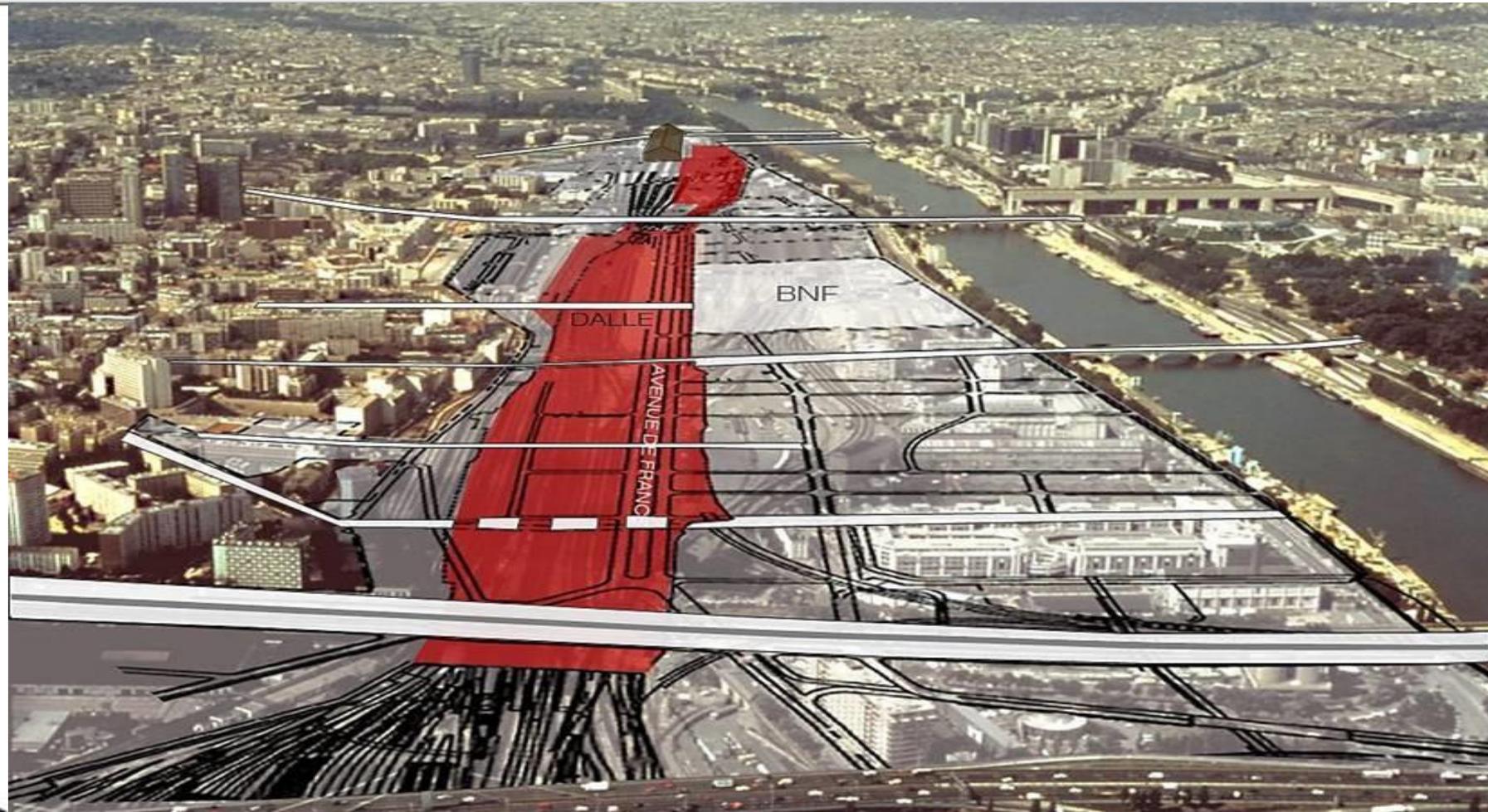
PPP área central – lote 02 Broad Street railway station - London



PPP área central – lote 02 Rive Gauche - Paris



PPP área central – lote 02 Rive Gauche - Paris



PPP área central – lote 02 Rive Gauche - Paris

