



# PROJETO PILOTO LOCAÇÃO SOCIAL PARA POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO

Empreendimento Asdrúbal do Nascimento II  
Edifício Mário de Andrade  
13/12/2018





1. O Projeto Piloto – Contexto e Regulamentação
2. Propostas de Resolução ao CMH
  - *Ad Referendum nº 115/2018* para Pop.Rua
  - Nova proposta de ajuste – Asdrúbal II

# PROJETO PILOTO LOCAÇÃO SOCIAL POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA



## OBJETIVOS

- Destinar as 34 unidades habitacionais do Empreendimento Asdrúbal do Nascimento II / Edifício Mário de Andrade para o desenvolvimento de Projeto Piloto do Programa Locação Social para atendimento habitacional da População em Situação de Rua;
- Promover o acesso à moradia adequada por meio da Locação Social para população em situação de rua, inserida em processo de atendimento intensivo da Política de Assistência Social com vista à construção da autonomia; e
- Estruturar **ação conjunta - SMADS, SMDHC, SEHAB e COHAB**, como instrumento de apoio a famílias e pessoas sós em situação de rua para saída qualificada da rede de acolhimento socioassistencial.



# CONTEXTO DO DESENVOLVIMENTO DO PROJETO PILOTO

# CONTEXTO DO PROJETO PILOTO



- **PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL PMSP**
  - **População em situação de rua como publico prioritário**
- **DEBATE COM O GOVERNO FEDERAL SOBRE O PROJETO PILOTO DO FNHIS (AINDA NÃO CONTRATADO)**
  - Debate sobre a construção conjunta do Projeto Piloto de Locação Social para População em Situação de Rua com as **Secretarias Municipais e Nacionais de Desenvolvimento Social, Direitos Humanos e Habitação**, incluindo o estudo de novas modalidades de locação social incluindo 10% *Housing First*
- **DECISÃO ANTERIOR SOBRE O ASDRUBAL II / MÁRIO DE ANDRADE:**
  - Portaria Intersecretarial 05 de 2016 destinando 30 Unidades (das 34 previstas) do Empreendimento Asdrúbal II para População em Situação de Rua

# CONTEXTO DO PROJETO PILOTO



## PROJETOS PILOTO POP RUA EM ANDAMENTO

### AÇÃO CONJUNTA SMADS+SMDH+SEHAB+COHAB

PROJETO PILOTO  
MARIO DE ANDRADE



Integração de Políticas  
Pop. Rua inserida na  
Jornada da Autonomia,  
Programa de Locação Social  
ajustes pontuais nas **regras  
atuais**

PROJETO PILOTO  
FNHIS



Prefeitura São Paulo +  
Governo Federal  
Integração de Políticas  
Pop. Rua  
Programa de Locação Social  
**novos modelos de atendimento  
e gestão, inclusive Housing  
First**

# CONTEXTO DO PROJETO PILOTO



## REGULAMENTAÇÃO VIGENTE DO PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

### OBJETIVO

**Ampliar as formas de acesso à moradia para a população de baixa renda, que não tenha possibilidade de participar dos programas de financiamento para aquisição de imóveis** ou que, por suas características, não tenha interesse na aquisição, através da oferta em locação social de unidades habitacionais

*Criado através da Resolução do Conselho do Fundo Municipal de Habitação CFMH nº 23 / 2002.*

### BENEFICIÁRIOS

#### INDIVÍDUOS OU FAMÍLIAS

PESSOAS ACIMA DE 60 ANOS

PESSOAS PORTADORAS DE  
NECESSIDADES ESPECIAIS

#### RENDA MÁXIMA DE ATÉ 3 SM\*

PESSOAS EM SITUAÇÃO DE  
RUA

MORADORES EM ÁREAS DE  
RISCO E DE INSALUBRIDADE

*\* Excepcionalmente, famílias cuja renda seja superior a 3 SM poderão ser admitidas, desde que a renda per capita não exceda a 1 SM.*

Fonte: Resolução CFMH 23/2002,

# CONTEXTO DO PROJETO PILOTO



## REGRA VIGENTE - VALOR DO ALUGUEL SOCIAL



- O valor de “aluguel social” a ser pago é definido a partir de duas referências:
  - O cruzamento do **valor de referencia** do “aluguel social” com o **limite de subsídio** de 90% (ou seja o locatário precisa pagar no mínimo 10% do valor de referencia)
  - O cruzamento da renda do beneficiário com o **limite máximo de comprometimento renda**, que varia de 10% a 15% (dependendo da renda familiar)
- O cruzamento das duas regras define que, na prática, para a grande maioria dos casos, **a renda do locatário precisa ser no mínimo igual ao valor de referencia.**



## OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DO LOCATÁRIO – REGRA VIGENTE

- Pagar “Aluguel social - locação”, podendo ser subsidiado em até 90% do “Valor de Referência”, que é calculado pelo com base nos investimentos realizados (desapropriações, obras)
- Pagar valor de condomínio / despesas comuns, sem subsídio
- Pagar contas pessoais de alimentação e consumo de luz e gás
- Cumprir as demais regras contratuais, entre elas, não ter inadimplência superior a 3 meses.



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**  
HABITAÇÃO

# **PROJETO PILOTO** **EMPREENDIMENTO ASDRÚBAL II /** **EDIFÍCIO MÁRIO DE ANDRADE**



## ATENDIMENTO EXCLUSIVO A POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA



*Retrofit* de Edifício com 34 uhs:

- 17 Uhs com 1 **dormitório**
- 17 Uhs **conjugadas**

Grupo Intersecretarial:

- **SMADS/SMDHC/SEHAB/COHAB**

Responsável pela formulação do processo de seleção e do trabalho a ser desenvolvido com a população atendidas

Critérios de seleção / priorização que combinam vulnerabilidades sobrepostas e o perfil predominante da população em situação de rua

# O DESENHO DO PROJETO PILOTO



## ASDRUBAL II / MÁRIO DE ANDRADE – TIPOLOGIA E VALORES REGRA VIGENTE

TIPOLOGIA	Número de UHs	Tipologia / Área m2	Valor de referência R\$ (Resol.23/2002)	Valor de “aluguel social” (mínima) R\$ (90% de Subsídio)
1 Dormitório Total = 17 UHs	01	T3 - 33,96 m2	1.038	103 *
	08	T4 - 35,05 m2	1.071	107 *
	07	T6 - 42,80 m2	1.308	130 *
	01	T8 – 41,49 m2	1.267	126 *
Conjugado Total = 17 UHs	01	T7 - 30,85 m2	942	94
	08	T2 - 34,27 m2	1.047	104 *
	01	T1- 35,82 m2	1.094	109 *
	07	T5- 37,04 m2	1.132	113 *
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>34</b>			

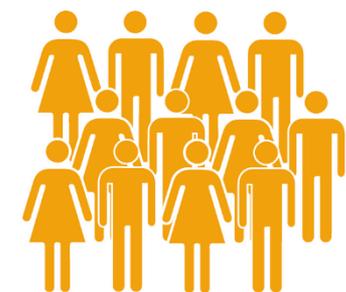
\* Na grande maioria **dos casos** os valores de locação são superiores a 10% do salário mínimo. Ou seja, **exclui até quem tem rendimentos de 1 SM ou BPC.**

(valores estimados)

# PERFIL GERAL DA DEMANDA



## POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA – CORTE DE RENDA DE 1 S.M.



**CAD**

38 mil pessoas



**CAD x SISA**

12,7 mil pessoas



**RENDA IGUAL OU  
MAIOR QUE  
1 S.M.**

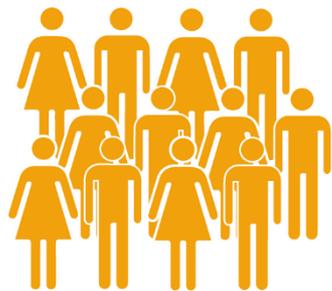
1,2 mil pessoas

Fonte: SMADS (2018)

# PERFIL GERAL DA DEMANDA



## POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA



**CAD**  
38 mil pessoas



**CAD x SISA**  
12,7 mil pessoas

### Vulnerabilidades

1. Idoso/PCD = 21%
2. Gênero/ Infância = 13%
3. Sem sobreposição = 66%

Fonte: SMADS (2018)

# DESAFIOS DO PROJETO PILOTO



## DESAFIOS PARA A SELEÇÃO DA DEMANDA

### DESAFIOS

1. A priorização da população a ser atendida a partir das suas vulnerabilidades, como é a tradição da habitação, excluiria o perfil predominante da população em situação de rua, que são homens solteiros, não idosos;
2. Parte das condições de vulnerabilidades mapeadas na situação de rua apontam limites para os cuidados com a moradia autônoma;
3. As regras do Programa de Locação Social, quando cruzam o comprometimento máximo de renda com o subsídio máximo admitido (90%) aplicadas ao valor de referência nos termos definidos na Resolução CMH 23/2002, excluiria parte importante da população em situação de rua, que cumpre os demais requisitos;
4. Considerar no processo de seleção a adequação do atendimento habitacional, as características do empreendimento habitacional e o interesse da política habitacional de viabilizar solução para mais pessoas, sem desconsiderar o perfil predominante da rua.

### ESTRATÉGIAS

1. Estabelecer Resolução específica para a definição das regras de seleção da demanda, priorizando vulnerabilidades sobrepostas, mas definindo um percentual de unidades para o perfil predominante da população em situação de rua;
2. Adotar os parâmetros da Política de Assistência Social como indicativo das condições de assumir a moradia autônoma como parte do processo de inclusão social;
3. **Propor Resolução Especifica quanto ao valor de referência a ser considerado para a definição do subsídio e comprometimento máximo**
4. Destinar as Unidades com 1 Dormitório (50%) para grupos familiares (limitando-se o número de pessoas da família) e as Unidades Conjugadas (50%) para pessoas sós (perfil predominante da população de rua).

# RESOLUÇÃO 115/2018

## AD REFERENDUM



### VALOR DE REFERÊNCIA – NOVO

Altera o prazo da “Recuperação Mensal do Investimento” previsto nos Itens VIII.2.1 e 2.2 da Resolução CFMH 23/2002, de **360 meses (30 anos) para 450 meses (37,5 anos)**, quando se tratar de atendimento à **população em situação de rua**.

TIPOLOGIA	Número de UHs	Tipologia / Área m <sup>2</sup>	<u>Resolução 115/2018</u>	
			NOVO VALOR DE REFERÊNCIA R\$	NOVO VALOR DE ALUGUEL SOCIAL (mínimo) R\$
<b>1 Dormitório</b>  Total = 17 UHs	01	T3 - 33,96 m <sup>2</sup>	<b>831</b>	<b>83 *</b>
	08	T4 - 35,05 m <sup>2</sup>	<b>858</b>	<b>85 *</b>
	07	T6 - 42,80 m <sup>2</sup>	<b>1.048</b>	<b>104</b>
	01	T8 – 41,49 m <sup>2</sup>	<b>1.008</b>	<b>100</b>
<b>Conjugado</b>  Total = 17 UHs	01	T7 - 30,85 m <sup>2</sup>	<b>755</b>	<b>75 *</b>
	08	T2 - 34,27 m <sup>2</sup>	<b>839</b>	<b>83 *</b>
	01	T1- 35,82 m <sup>2</sup>	<b>877</b>	<b>87 *</b>
	07	T5- 37,04 m <sup>2</sup>	<b>907</b>	<b>90 *</b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>34 UHs</b>			

\* Na maioria dos casos os valores de locação são inferiores a 10% do salário mínimo. Ou seja, inclui quem tem rendimentos de 1 SM ou BPC.  
(valores estimados)

# O DESENHO DO PROJETO PILOTO



## DEMANDA A SER TRABALHADA COM A ADEQUAÇÃO DO VALOR DE REFERENCIA

Síntese	Nº geral de pessoas	Nº de Pessoas Sós	Pessoas em Famílias	Nº de Grupos Famílias
BASE CADASTRO ÚNICO (CAD)	38.067	35.469	2.598	958
CAD cruzado com SISA e Autonomia	12.791	11.663	1.128	400
CAD cruzado com SISA, Autonomia e Composição familiar	12.608	11.663	945	366
CAD cruzado com SISA, Autonomia, Composição familiar e <b>Renda mínima de 755 (Valor Resolução 115/2018 Ad Referendum)</b>	<b>1.560</b>	<b>1.396</b>	100	<b>39</b>
Percentual sobre o total de pessoas/grupo do cruzamento/CAD/SISA/Autonomia	12.608	92,5%	7,5%	38%
Percentual sobre o total de pessoas/grupo do cruzamento/CAD/SISA/Autonomia/Renda	1.560	89,5%	6,5%	4%

# O DESENHO DO PROJETO PILOTO



## DESAFIOS DO ATENDIMENTO HABITACIONAL

### NOVOS DESAFIOS

1. Todos os desafios pessoais, sociais e econômicos da mudança da vida e o nível de autonomia necessário para a gestão e sustento da moradia autônoma.

### NOVAS ESTRATÉGIAS

1. Construir intervenção conjunta das Secretarias na **preparação das pessoas** para o atendimento inicial e por um período de 24 meses após a entrega das unidades.
2. Excepcionalizar situações contratuais para compatibilizar com o perfil da demanda, como o **prazo de carência de 3 meses para o início da pagamento do Aluguel Social**, face à necessidade de mobília.
3. Priorizar no curto prazo o debate do **aprimoramento da regulamentação do programa** com a condição de vulnerabilidade dos atendidos no Programa (não só no projeto Piloto), como é o caso das regras relativas à negociação de dívida por inadimplência e cancelamento do subsídio.



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**  
HABITAÇÃO

**PORTARIA INTERSECRETARIAL  
003/2018 QUE  
REGULAMENTA O PROJETO PILOTO**



## PREMISSAS GERAIS ADOTADAS

- Priorizar pessoas ou famílias com vulnerabilidades sobrepostas
- Assegurar sistemática que, priorizando vulnerabilidade sobreposta, não exclua o perfil predominante da população em situação de rua
- Respeitar as regras gerais da Política Municipal de Habitação e do Programa de Locação Social, o que significa habilitar para seleção apenas pessoas e famílias que atendem a tais regras, inclusive de renda
- Considerar a adequação do atendimento habitacional e as características das unidades do empreendimento no processo de seleção, destinando as Unidades Conjugadas (50%) para pessoas sós e as Unidades com 1 Dormitório (50%) para grupos familiares, neste caso, limitando-se o número de pessoas da família à capacidade da UH.

# CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO



## 1. PRIORIZAÇÃO POR PERFIL FAMILIAR/ DIVISÃO DAS UNIDADES

- 50% = 17 UHS - 1 dormitório -> Famílias de 2 e 3 membros (4 como exceção)
- 50% = 17 UHS - conjugadas -> Pessoas só

## 2. PRIORIZAÇÃO POR COMPONENTE DE VULNERABILIDADE, ATRIBUINDO-SE PORCENTAGENS DE UHS A GRUPOS COM VULNERABILIDADES SOBREPOSTAS

- GRUPO 1 – PCD + Idosos = 35% das UHs = 12 UHs
- GRUPO 2 - Vulnerabilidade de gênero + associada à criança e ao adolescente: = 35% das UHs - 12 UHs
- GRUPO 3 - Grupo sem Vulnerabilidades sobrepostas = 30% das UHS = 10 Uhs

## 3. DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES POR GRUPOS CRUZADOS PERFIL FAMILIAR E VULNERABILIDADE

### GRUPOS FAMILIARES (50% DAS UHS - 17 UHS DE 1 DORMITÓRIO)

- Grupo 1F - Pessoa com deficiência + Idosos - **6 UHS**
- Grupo 2F - Vulnerabilidade de gênero e/ou associada à Infância e adolescência - **10 UHS**
- Grupo 3F - Famílias sem vulnerabilidade sobreposta- **1 Uhs**

### GRUPOS DE PESSOAS SÓS (50% DAS UNIDADES - 17 UHS CONJUGADAS)

- Grupo 1S - Pessoa com deficiência + Idosos - **6 Uhs** (12-6)
- Grupo 2S - Vulnerabilidade de gênero (Mulheres + Pessoas travestis ou transexuais) – **2 UHS** (12-10)
- Grupo 3S - Homens Sem Vulnerabilidade sobrepostas - **9 Uhs** (10 - 1)

# CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO - GRUPOS



SITUAÇÃO	FONTE	CRITÉRIO	REFERÊNCIA	PONTOS
<b>Critérios aplicáveis apenas aos grupos familiares</b>				
Vulnerabilidade Socioeconômica	CAD	Número de componentes do núcleo familiar	1 Componente	0
			2 Componentes	0,5
			3 Componentes	1,0
Presença de Crianças e/ou Adolescentes	CAD	Composição familiar com criança ou adolescente	Sem criança ou adolescente	0
			Com Adolescente	0,25
			Com Criança 6-11	0,5
			Com Criança 0-5	1,0
Gênero	CAD	Mulher Responsável pelo domicílio	Mulher como referência familiar	0,5

# CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO - TODOS



SITUAÇÃO	FONTE	CRITÉRIO	REFERÊNCIA	PONTOS
<b>Critérios Aplicáveis a todos os grupos</b>				
Gênero	SISA	Mulher vítima de violência doméstica sob medida protetiva	Está em CMVV	0,5
	SISA	Travesti ou Transexual	Travesti ou Transexual	0,5
Autonomia para os cuidados com a moradia/ Jornada da Autonomia	SMADS	Atualmente contratado	Trabalho Novo	0,25
	CAD	Consta no CAD como empregada com carteira assinada, doméstica ou não	CLT	0,25
	SISA	Equipamento SMADS de Autonomia	Republica, Autonomia em Foco, CAE Mulheres, CAE Catadores	0,5
Idade	CAD	Idade *Não aplicável a grupos com idosos	Até 30 anos incompletos	0
			Acima de 30 até 50 anos incompletos	0,5
			Acima de 50 até 60 incompletos	1,0
Situação de Rua	CAD/SISA	Tempo de Rua	Até 1 ano	0
			Acima de 1 ano, até 5 anos	0,25
			Acima de 5 anos até 10 anos	0,5
			Acima de 10 anos	1,0

# CRITÉRIOS DE DESEMPATE



1. Menor renda per capita
2. Maior pontuação no critério presença de Criança e Adolescente (aplicável apenas ao Grupo 2F)
3. Casos de mulheres em situação de violência
4. Maior pontuação no critério tempo de rua
5. Persistindo o empate, será priorizado o titular de maior idade
6. Se mesmo com a aplicação dos critérios persistir empate, será realizado sorteio por sub-grupo para a definição final da Listagem de Selecionados para contratação, que deve ser publicada

# PASSOS PARA HABILITAÇÃO



1. Geração por SMADS de lista de partida de população de rua (cruzamento CADUNICO/ SISA)
2. Geração por SMADS da Lista de Pré-Habilitados por Macro-Grupos (Pessoas Sós e Grupos Familiares), a partir da aplicação, sobre a lista de partida, dos critérios da 1ª fase de habilitação para o Projeto Piloto (renda de referência e equipamentos de baixa autonomia)
3. Geração pelo GT da Lista de pontuação por grupos sociais de atendimento entre os pré-habilitados
4. Geração pelo GT da Lista para Checagem Pré- entrevista - Melhores pontuados de cada grupo. META: proporção de 5 titulares para cada vaga + 20% de reserva técnica

# PASSOS PARA HABILITAÇÃO



5. Checagem / contato/ mobilização pelos Equipamentos de SMADS / Geração da Listagem para entrevista por SEHAB
6. Entrevista por SEHAB e verificação dos requisitos específicos de habilitação na Política Habitacional
7. Geração pelo GT da Listagem Final de Pontuação pós confirmação dos dados em decorrência da entrevista
8. Geração pelo GT da Listagem Final de Selecionados para atendimento em cada grupo, após a aplicação dos critérios de desempate intragrupos, quando couber
9. Se houver grupo cuja seleção não se resolva apenas com a aplicação dos critérios de desempate, será realizado sorteio para solução intragrupos
10. Publicação da Listagem Final dos Selecionados para contratação

# GRANDES METAS DE PRAZOS



- Checagem / contato / mobilização pelos Equipamentos de SMADS – 14/12
- Entrevista por SEHAB – até 18/12
- Fechamento da Listagem Final de Pontuação - 19/12
- Publicação da Listagem Final - 20/12
- Trabalho Social conjunto pré-mudança - Janeiro
- Mobiliário básico - Janeiro
- Entrega das Unidades - final de Janeiro
- Trabalho Social Pós Entrega – Intersecretarial - 24 Meses.



PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**  
HABITAÇÃO

# **SÍNTESE DAS PROPOSTAS DE RESOLUÇÕES AO CMH RELACIONADAS AO PROJETO PILOTO**

# RESOLUÇÃO 115/2018

## AD REFERENDUM



### VALOR DE REFERÊNCIA – NOVO

Altera o prazo da “Recuperação Mensal do Investimento” previsto nos Itens VIII.2.1 e 2.2 da Resolução CFMH 23/2002, de **360 meses (30 anos) para 450 meses (37,5 anos)**, quando se tratar de atendimento à **população em situação de rua**.

TIPOLOGIA	Número de UHs	Tipologia / Área m <sup>2</sup>	Resolução 115/2018	
			NOVO VALOR DE REFERÊNCIA R\$	NOVO VALOR DE ALUGUEL SOCIAL (mínimo) R\$
1 Dormitório Total = 17 UHs	01	T3 - 33,96 m <sup>2</sup>	<b>831</b>	<b>83 *</b>
	08	T4 - 35,05 m <sup>2</sup>	<b>858</b>	<b>85 *</b>
	07	T6 - 42,80 m <sup>2</sup>	<b>1.048</b>	<b>104</b>
	01	T8 – 41,49 m <sup>2</sup>	<b>1.008</b>	<b>100</b>
Conjugado Total = 17 UHs	01	T7 - 30,85 m <sup>2</sup>	<b>755</b>	<b>75 *</b>
	08	T2 - 34,27 m <sup>2</sup>	<b>839</b>	<b>83 *</b>
	01	T1- 35,82 m <sup>2</sup>	<b>877</b>	<b>87 *</b>
	07	T5- 37,04 m <sup>2</sup>	<b>907</b>	<b>90 *</b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>34 UHs</b>			

\* Na maioria **dos casos** os valores de locação são inferiores a 10% do salário mínimo. Ou seja, **inclui quem tem rendimentos de 1 SM ou BPC**.  
(valores estimados)

# PROPOSTA DE NOVA RESOLUÇÃO



## ASDRUBAL II / MÁRIO DE ANDRADE - PRAZO DE CARÊNCIA

### *Proposta de texto*

- Aprovar **carência dos 3 (três) primeiros meses do aluguel social** no empreendimento Asdrúbal II/Mário de Andrade do Programa de Locação Social, normatizado pela Resolução CFMH nº 23 de 12 de junho de 2002, alterada pela Resoluções CMH nº 33 de 17 de junho de 2008 e nº 115 de 03 de dezembro de 2018.

### Justificativa

- A concessão, excepcional, de prazo de carência de 3 meses para início do pagamento do “Valor Mensal do Aluguel Social”, justifica-se **especialmente por se tratar de atendimento à população em situação de rua, que – além da vulnerabilidade social específica - terá que fazer um investimento prévio não usual nos projetos habitacionais, relativo a mobiliário e utensílios para a casa.**
- Concessão semelhante já foi aprovada pelo CMH em 2004 para os empreendimentos Parque do gato e Olarias



**OBRIGADO!**

