

PROJETOS DE HABITAÇÃO



São Paulo, novembro de 2021



- Introdução aos Projetos
- Projeto de Parceria Público Privada para Serviço de Moradia (Locação Social)
- Projeto de Chamamento Público para Locação de Imóveis
- Cronograma dos Projetos

DÉFICIT HABITACIONAL

590 mil domicílios

na Região Metropolitana

70% das famílias em
déficit tem renda de até
2 salários mínimos¹

Dificuldade de acesso aos Programas de
Aquisição de moradia

DENSIDADE POPULACIONAL³

14.652 hab/km² **10** Distritos
centrais de SP²

Discrepância com distritos periféricos

Cidade Ademar Sapopemba
22.223 hab/km² **21.076 hab/km²**

Grande margem para adensamento
populacional no centro

necessidade de ampliar os programas
destinados a esse público alvo

necessidade de levar moradia ao
centro de SP

PROPOSTA

**Locação Social em áreas com infraestrutura,
para moradia digna e acesso à cidade**

**PPP
Locação Social**

**Chamamento Público de
Locação**



[1] Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 2016-2019. Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP).

[2] Centro definido aqui como os 10 distritos centrais, sendo eles: Bela vista; Bom retiro; Brás; Cambuci; Consolação; Liberdade; Pari; Republica; Santa Cecilia; Sé.

[3] Fonte: Prefeitura de São Paulo. Dados demográficos. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados_demograficos/index.php?p=12758



Ampliação dos beneficiários

Acesso à habitação às famílias que não possuem acesso a créditos para programas de aquisição

Programas Habitacionais disponíveis oferecem opção de aquisição de moradia ou auxílio monetário



Efetividade da política pública

Garantia da qualidade da unidade habitacional

Assertividade na destinação ao beneficiário

Atual parque de Locação Social reduzido e saturado



Administração e manutenção

Novas soluções para **gestão e manutenção** dentro dos empreendimentos

Sem custos condominiais aos beneficiários



Localização Estratégica

Não transferência do custo total da terra permite acessar **zonas centrais**

Aumentar a densidade populacional da região central

Exemplos internacionais diversos com particularidades regionais

Locação Social em imóveis da região central



Vetor para redução da desigualdade, aumento de oportunidades e inserção social

Inclusão de nova frente complementar à Política Habitacional existente

Administração
Direta

SEHAB

-  Idealização da Política Pública
-  Definição do Público Beneficiário
-  Definição do valor da contribuição do beneficiário

SGM



Articulação de políticas públicas entre entes da Administração Pública Municipal

Auxílio no cumprimento do Programa de Metas

COHAB

Auxílio à SEHAB na gestão e operação das contratações

Operacionalização dos demais Programas e Projetos de Habitação

SPP



Modelagem de Projetos com potencial de Parceria com a iniciativa privada



Estimativa de custos e viabilidade financeira



Elaboração dos instrumentos jurídicos

Administração
Indireta

Parceria Público Privada

para Serviço de Moradia

(Locação Social)



Agenda

- Resumo do Projeto
- Sobre os Empreendimentos Habitacionais
- Sobre os Serviços Prestados
- Sobre a Operacionalização
- Sobre os Benefícios da Parceria Público Privada



Habitação

Concorrência Internacional

Parceria Público-Privada

Prazo de 35 Anos

Construção de 3 conjuntos habitacionais e Prestação de Serviços de Moradia

Critério de Julgamento:
Menor valor da Contraprestação

Contraprestação Mensal Máxima
estimada em R\$ 2,7 MM
(Orçamento não vinculado ao FMH)



Gestão Predial



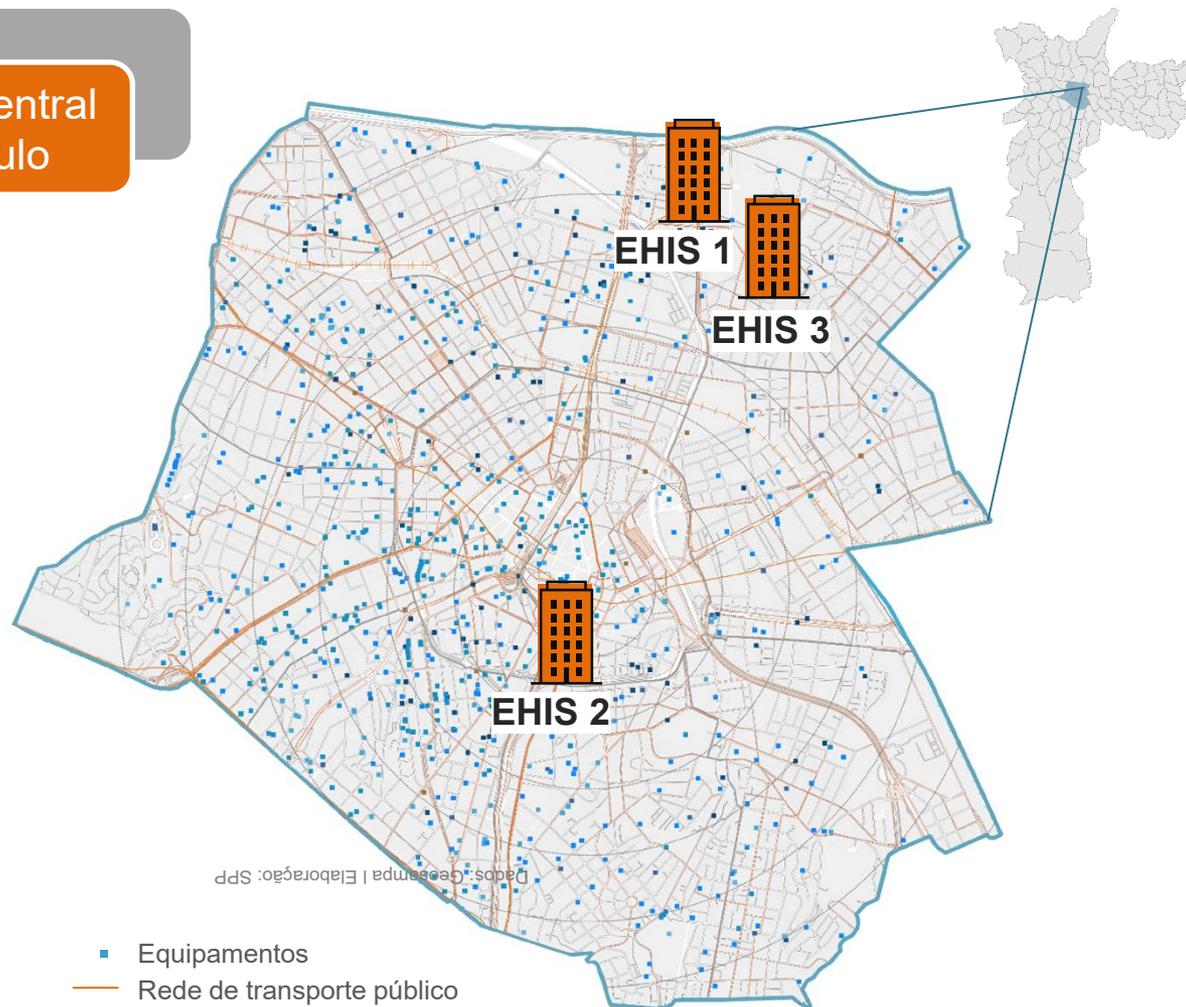
Trabalho Técnico Social

Terrenos
Públicos

Na Região Central
de São Paulo

Construção de 3
Empreendimentos de
HIS em terrenos
públicos

- Bom Retiro
- Sé
- Pari



Ocupação de terrenos públicos **ociosos** na região central

Adensamento de região com infraestrutura consolidada



Edificações **reversíveis** ao final da Concessão



Vetor para **redução da segregação** socioespacial, ampliação do **acesso à cidade** e diminuição de deslocamentos

Análise do entorno dos terrenos

Região Central



Grande oferta de equipamentos no raio de 1 km de cada terreno

Imóvel Bom Retiro



Imóvel Sé



Imóvel Pari



PROJEÇÕES DOS EMPREENDIMENTOS

Rua Porto Seguro, s/n
Bom Retiro

1.386 UH



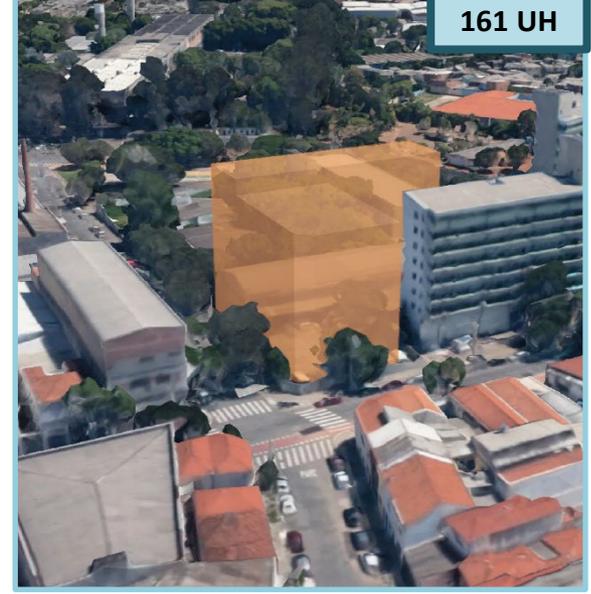
Rua Doutor Rodrigo Silva, 98
Sé

203 UH



Rua Carnot, 900
Pari

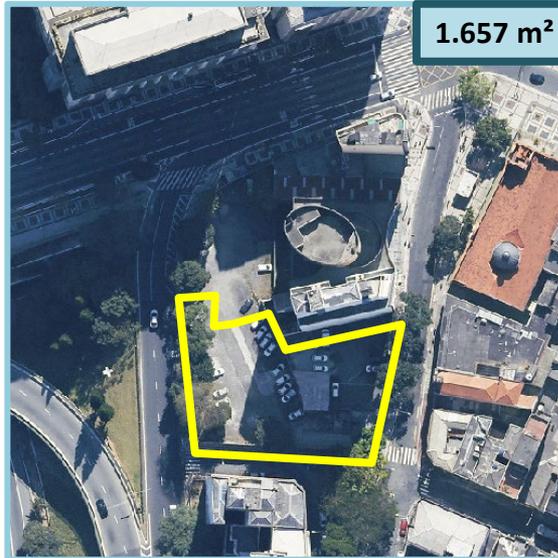
161 UH



10.876m²



1.657 m²



1.348m²



*Estudo volumétrico, passível de modificação de acordo com projeto arquitetônico proposto pela concessionária

1.750 apartamentos entregues em 4 anos

Tamanhos

Apartamento 1
42 m²
2 quartos
25%

Apartamento 2
28 m²
1 quarto
75%



Térreo

Uso misto dos Empreendimentos
com **Fachada Ativa**

3 mil m² de ABL comercial

Requalificação local com **áreas verdes**



Espaço Coberto para Uso Comunitário
Espaços Descobertos de Lazer,
e Quadra Esportiva

Equipamento de ginástica,
playground e Paisagismo

Áreas Comuns

OFERTAR, ALÉM DA UNIDADE HABITACIONAL,
SERVIÇOS QUE APOIAM A AUTONOMIA DO BENEFICIÁRIO



Construção das unidades

+

Gestão do Prédio

+

Gestão dos Ocupantes

+

Serviços Privativos

+

Trabalho Social

Desenvolvimento das áreas públicas localizadas na região central

Conservação das Áreas Comuns (limpeza, segurança, etc) +
Manutenção Predial (elevadores, pintura externa, etc.)

Formalização contratos +
Gestão de inadimplência

Equipamentos de Linha Branca nas unidades (fogão, geladeira e chuveiro elétrico) +
Manutenção das unidades

Trabalho Técnico Social +
Atividades de Interesse Coletivo +
Capacitação

COHAB

PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL ATUAL

Ciclo de Ocupação

Ciclos de 5 anos, renováveis



Sobre a Operação do contrato

CONTRATO ÚNICO

PODER CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIA



SISTEMA DE MENSURAÇÃO DE DESEMPENHO ¹



Trabalho Social

Desenvolvimento de ações de assistência social e emancipação socioeconômica das famílias



Zeladoria

Qualidade da manutenção predial e gestão condominial



Gestão de Carteira

Gestão eficiente da carteira de beneficiários e da ocupação das UHs



A qualidade dos serviços prestados impacta a remuneração do Concessionário



Incentivos de Resultados

[1] Relatórios sobre a qualidade do serviço prestado serão entregues ao Poder Concedente a cada 6 meses.

Parceria Público Privada para Serviço de Moradia

Acesso à Cidade



- ✓ Moradias localizadas na região Central
- ✓ Acesso à equipamentos de educação, saúde, cultura, transporte e oportunidades de empregos
- ✓ Propiciando mobilidade social



Moradias Prontas

- ✓ Apartamentos entregues prontos para morar com fogão, geladeira e chuveiro



Prédios e apartamentos sempre funcionais

- ✓ Manutenção da funcionalidade e segurança dos prédios e apartamentos ao longo de toda sua vida útil



Foco na melhoria de vida do beneficiário

- ✓ Oferta de serviços de assessoria contínua aos beneficiários com cursos e atividades para promover sua autonomia financeira

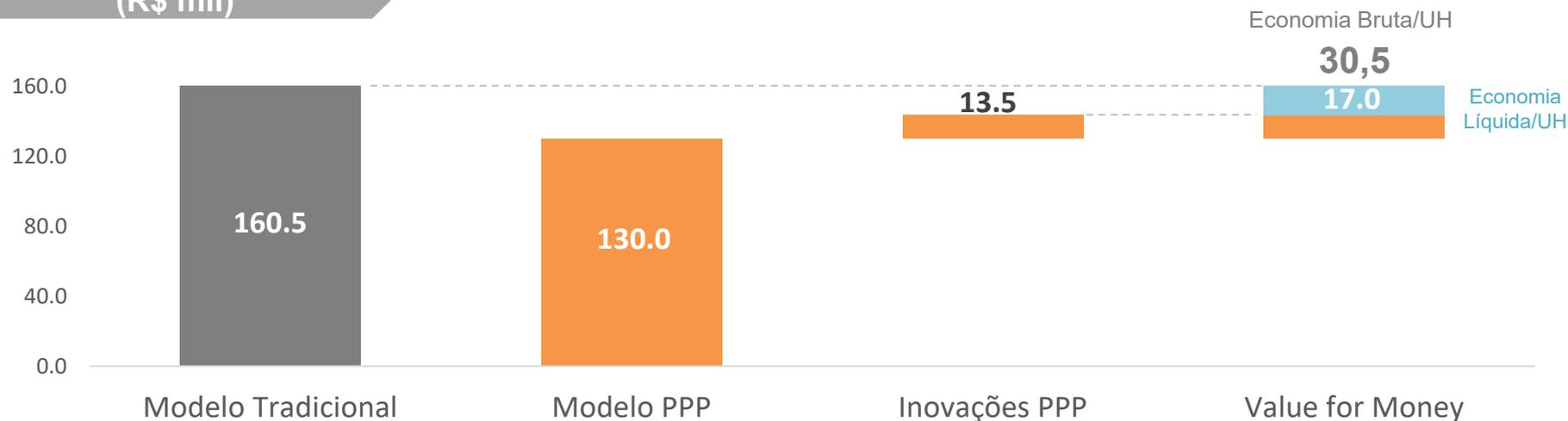


Garantia de serviço de qualidade

- ✓ Método contratual menos custoso para a Prefeitura e com maior mecanismos de controle da qualidade do serviço oferecido

BENEFÍCIOS ECONÔMICOS DA PPP

Valor Presente Líquido (R\$ mil)



Quanto custa para a Prefeitura por Apartamento

Modelo Tradicional ¹	R\$ 160,5 mil / UH	} Considera construção + operação de HIS
Modelo PPP	R\$ 130,0 mil / UH	
Inovações PPP	R\$ 13,5 mil / UH	
Economia Líquida	R\$ 17,0 mil / UH	

Economia líquida por apartamento **X** *Total de apartamentos* = **R\$ 29,8 milhões**
em economia para os cofres públicos ao longo dos 35 anos

[1] Considera a construção de HIS com base nos valores da OUC Água Branca parametrizados para o tamanho das UHs do projeto e custos com operação baseado no Programa de Locação Social Municipal.

Resultados do Projeto



1.750 HIS
disponibilizadas



4.342 pessoas¹
acolhidas por ciclo



para a implantação
e entrega dos
empreendimentos



Proporcionar oportunidade para
autonomia financeira das famílias e
migração para Programas de
aquisição habitacional



Contribuir para o atingimento
da **META 12**, referente à
provisão de 49.000 moradias
de interesse social até 2024

[1] Considerando famílias de 2 membros para UH de 28m² e 4 membros para UH de 42m²

Chamamento Público para Locação de Imóveis

AGENDA

- Resumo do Projeto
- Sobre os diferenciais do Projeto
- Sobre os imóveis a serem locados
- Sobre os benefícios do Projeto

Chamamento Público

Locação pela Prefeitura de 3.000 apartamentos na região central

Contratos de 5 Anos

Seleção do vencedor: maior desconto

Valor Anual estimado em R\$ 86 MM
(Orçamento não vinculado ao FMH)



Locação pela PMSP



PMSP subsidia aos
Beneficiários



PMSP paga Aluguel e
Condomínio

Acessar imóveis prontos e desocupados

Localizados na Região Central da cidade

Prefeitura aluga 3.000 Imóveis Residenciais

de Proprietários de imóveis que estejam disponíveis para locação no Centro de SP



ALUGA-SE

Procedimento único

Prazo reduzido para entrega dos imóveis

E disponibiliza esses imóveis aos beneficiários de forma subsidiada



Dados: Geosampa | Elaboração: SPP



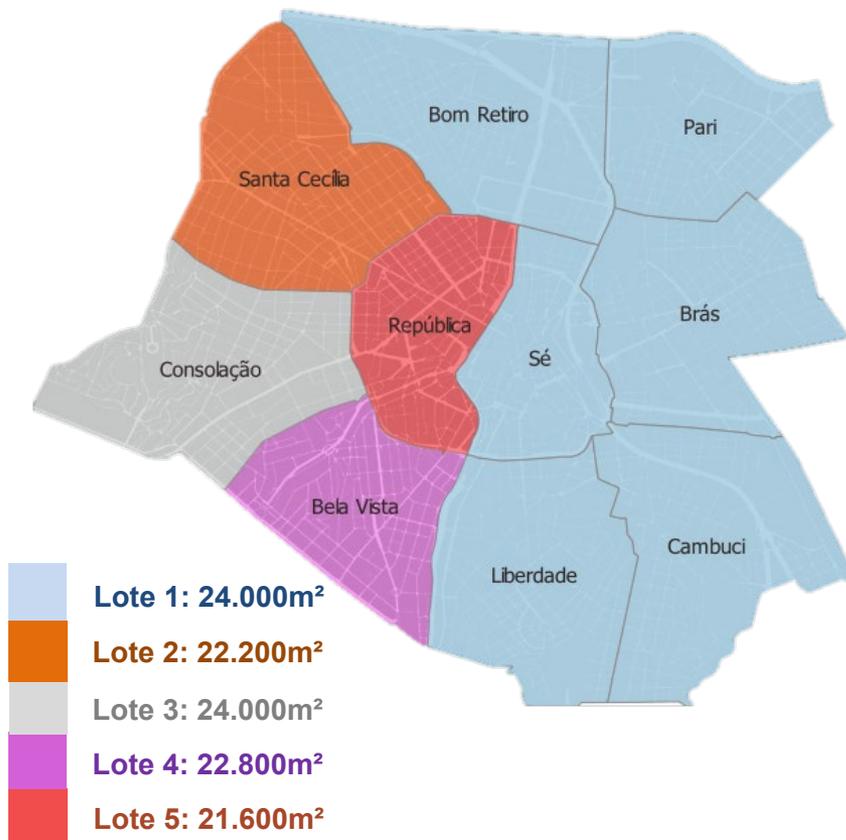
Ocupação de imóveis ociosos na região central

Aproveitamento de região com infraestrutura consolidada



Vetor para **redução da segregação** socioespacial, ampliação do **acesso à cidade** e diminuição de deslocamentos

Divisão da Região Central conforme a quantidade de oferta de imóveis para locação*



Incentivar Competição para garantir menor preço para a Prefeitura

Pesquisa do preço de mercado do aluguel de cada região

Flexibilidade no processo para apresentação dos imóveis para aprovação pela prefeitura

Uniformidade e unificação da assinatura dos contratos

Definição do valor máximo que a Prefeitura pagará para alugar ~600 apartamentos por 5 anos em cada lote*

Vencedor do Lote é definido pelo maior desconto no valor de aluguel



[1] Valores definidos com base em preços de mercado [data zap+](#)

[2] Mediana dos preços/m² dos alugueres x metragem mínima exigida.



Metragem: 24 a 50m²



Serão aceitos imóveis de até 70m², mas a metragem adicional não será remunerada

Características necessárias¹



ÁREA DE ESTAR



ÁREA DE SERVIÇO²

COLETIVA OU INDIVIDUAL; COM TANQUE



ÁREA DE REPOUSO



BANHEIRO

1 LAVATÓRIO; 1 VASO SANITÁRIO; 1 CHUVEIRO



COZINHA

1 PIA COM BANCADA



HABITABILIDADE

AERAÇÃO, INSOLAÇÃO, AUSÊNCIA PATOLOGIAS PRÉDIAS



Acesso às rede e às instalações elétricas e hidrossanitários incluindo LÂMPADAS, TOMADAS E TORNEIRAS

[1] Os cômodos devem atender, no mínimo, as áreas mínimas e/ou os tamanhos de círculo definidas no Código de Obras vigente.

[2] Individualizada, conjugada com a cozinha, ou de uso condominial.

FASE I



Definição do Vencedor por Lote

Maior **Desconto** e apresentação do documentos de **25% dos imóveis**
[1]

FASE II



Avaliação dos imóveis

Apresentação, vistoria e avaliação em **4 blocos**

FASE III



Assinatura dos contratos pela Prefeitura

1 contrato de locação por imóvel



Disponibilização das unidades para Beneficiários por COHAB

Primeiras unidades disponíveis para PMSP em até 180 dias

315 dias para que todas as unidades estejam disponíveis para PMSP

[1] Apresentação de título ou compromisso de propriedade ou posse dos imóveis de 25% dos imóveis.

Chamamento Público para Locação de Imóveis pela Prefeitura



Acesso à Cidade

- ✓ Moradias localizadas na região Central de São Paulo



Apartamentos adequados à moradia digna

- ✓ Definição de tipologia e características mínimas das UHs



Preços baixos dos alugueis para a PMSP

- ✓ Critério de seleção será o maior desconto sobre o preço sugerido



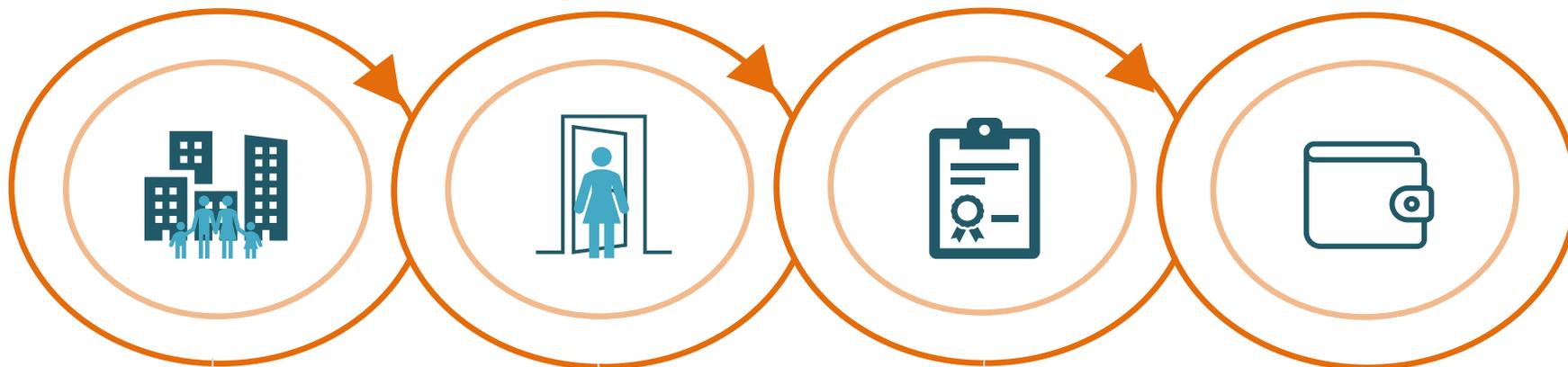
Rápido processo de avaliação dos imóveis

- ✓ A apresentação será por fases e a avaliação será padronizada



Assinatura dos 3.000 contratos com rapidez

- ✓ Contratos Individuais por Imóvel, mas assinados pelas mesmas partes



Ocupar o que já existe

Acesso ao **parque privado pronto e disponíveis** com condições físicas adequadas

Moradia em curto prazo

Rapidez procedimental e preços de mercado para **garantir moradia** no menor prazo possível

Eficiência contratual

Mesmo procedimento e interlocutor único para **diversos contratos**

O menor preço possível

O processo de competição permite **desconto para a PMSP** sobre os preços de aluguel

Impactos Diretos

3.000 UHs disponibilizadas

Primeiras UHs disponibilizadas em **180 dias**



11.460 pessoas acolhidas¹

315 dias para que **todas UHs** sejam disponibilizadas



Contribuir para o atingimento da **META 12**, referente à provisão de **49.000 moradias** de interesse social **até 2024**



[1] Considerando-se 1 habitante / 10m².

Etapas para conclusão

Estudos do Projeto

Viabilidade



Expectativa de resultado



Consulta e Audiência Pública

Promover diálogo direto com os cidadãos



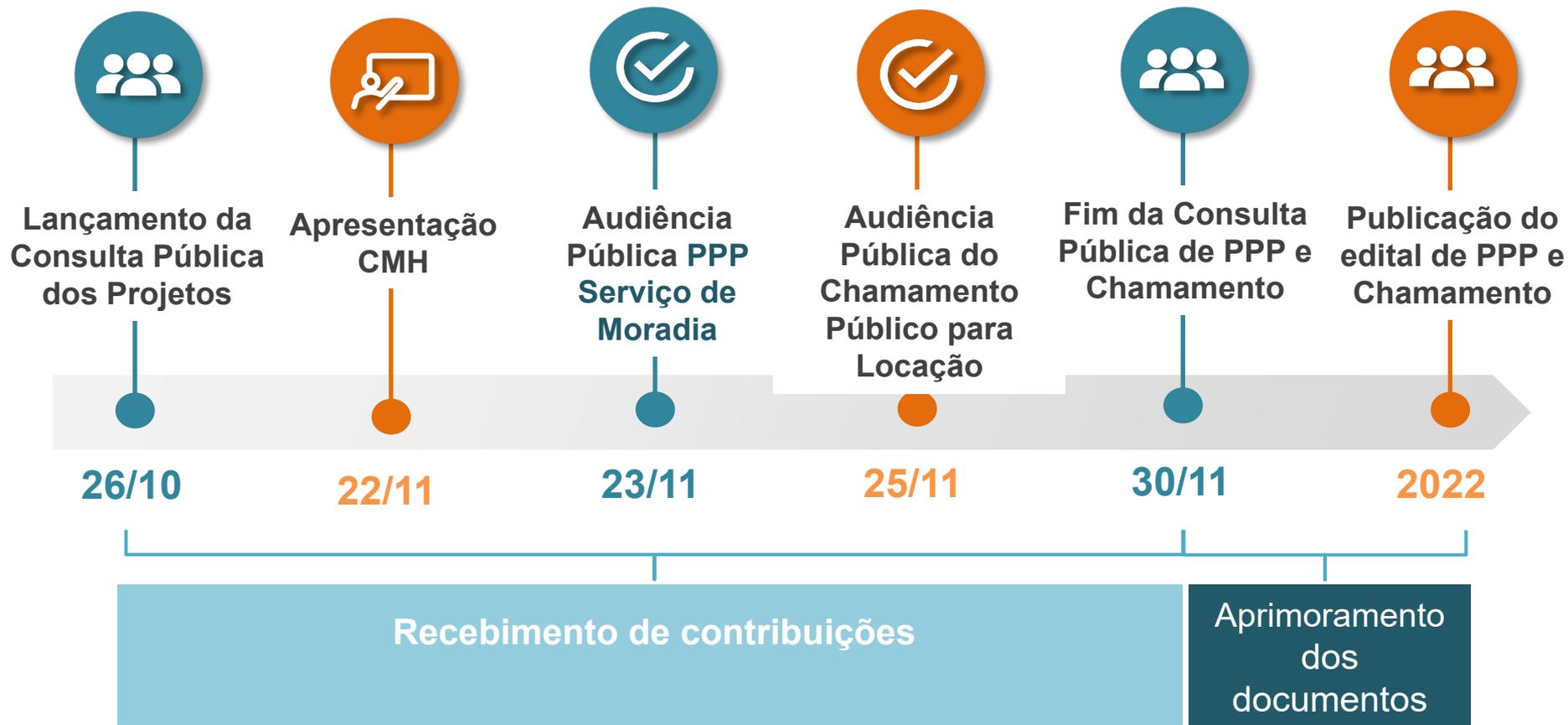
Opinar e contribuir com o projeto

Esclarecer dúvidas e coletar informações

Editais de Licitação

Publicação do Edital considerando os subsídios colhidos durante Consulta Pública





Obrigada!

**Dúvidas e Contribuições sobre a Parceria Público Privada para
Serviços de Moradia**

locacaosocial@prefeitura.sp.gov.br

Dúvidas e Contribuições sobre o Chamamento Público para Locação de Imóveis

imoveis@prefeitura.sp.gov.br

