

# PROJETOS DE HABITAÇÃO

---



São Paulo, novembro de 2021



# AGENDA

---

- 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 mínimos<sup>1</sup>**

Dificuldade de acesso aos Programas de  
Aquisição de moradia

## DENSIDADE POPULACIONAL<sup>3</sup>

**14.652 hab/km<sup>2</sup>**    **10** Distritos  
centrais de SP<sup>2</sup>

Discrepância com distritos periféricos

Cidade Ademar    Sapopemba  
**22.223 hab/km<sup>2</sup>**    **21.076 hab/km<sup>2</sup>**

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](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



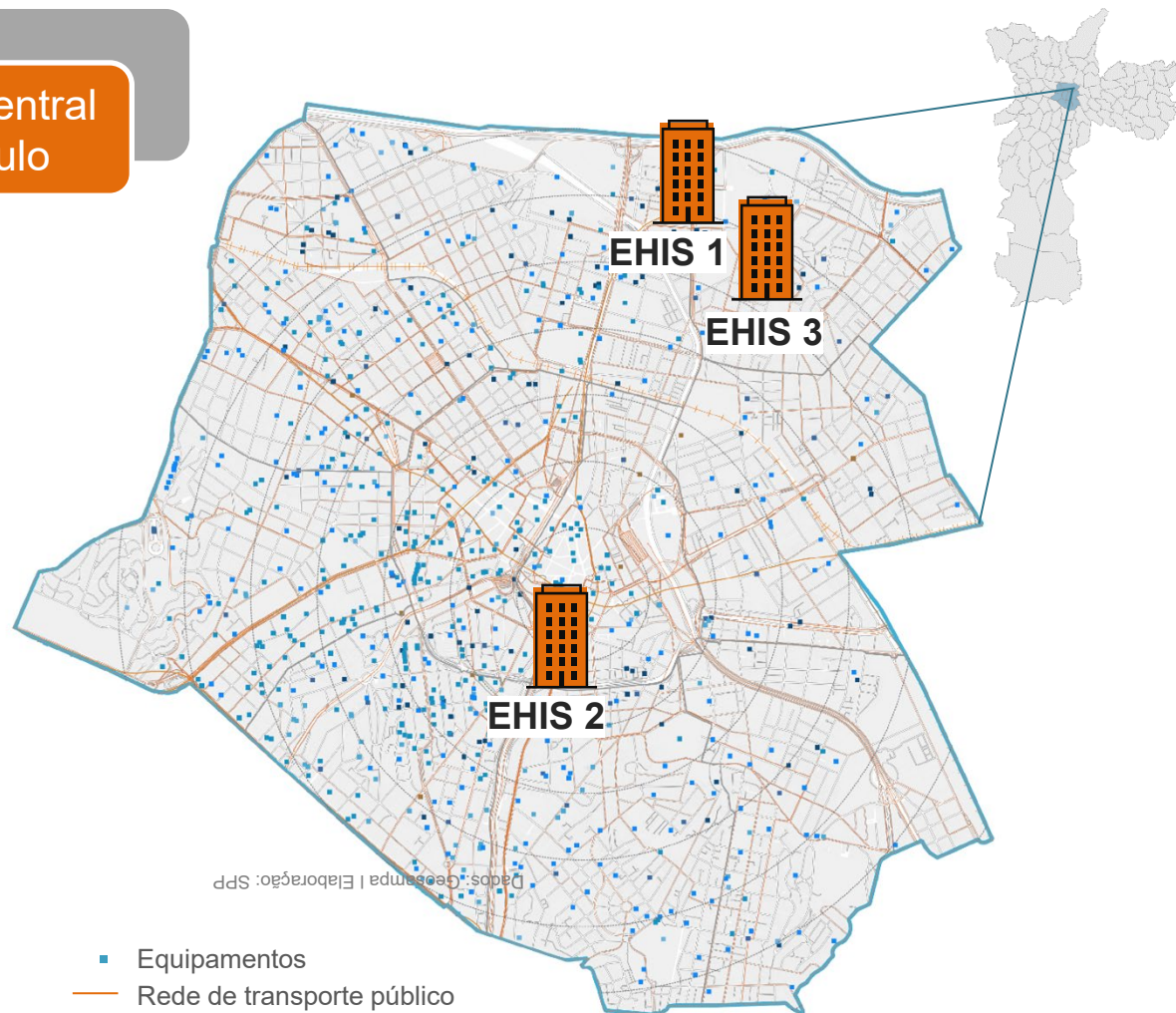
Trabalho Técnico Social

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



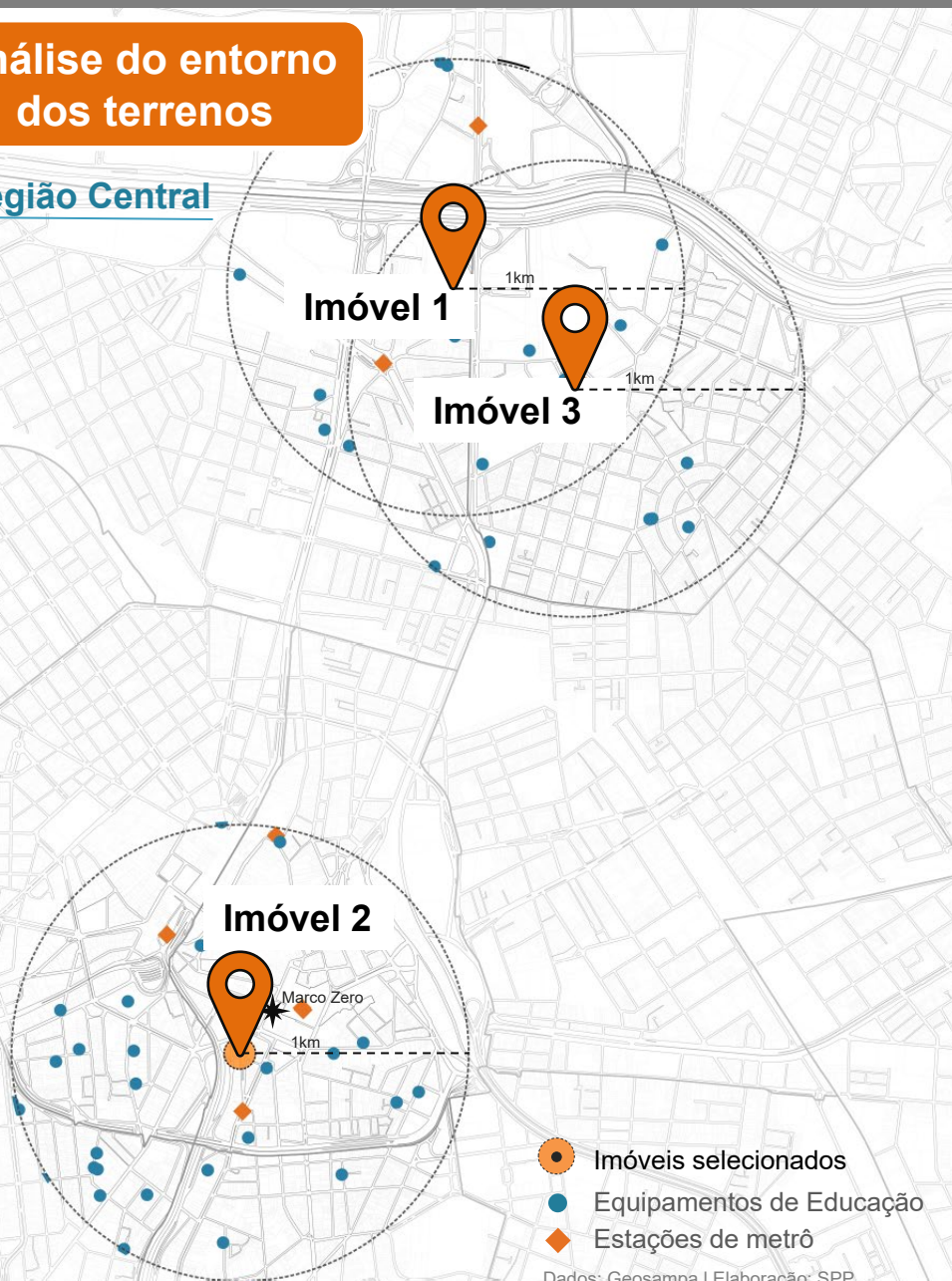
Edificações **reversíveis** ao final da Concessão



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

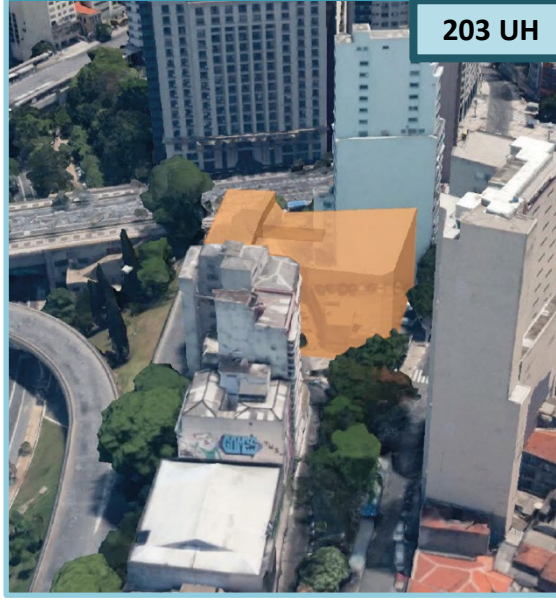
Rua Porto Seguro, s/n  
Bom Retiro

1.386 UH



Rua Doutor Rodrigo Silva, 98  
Sé

203 UH



Rua Carnot, 900  
Pari

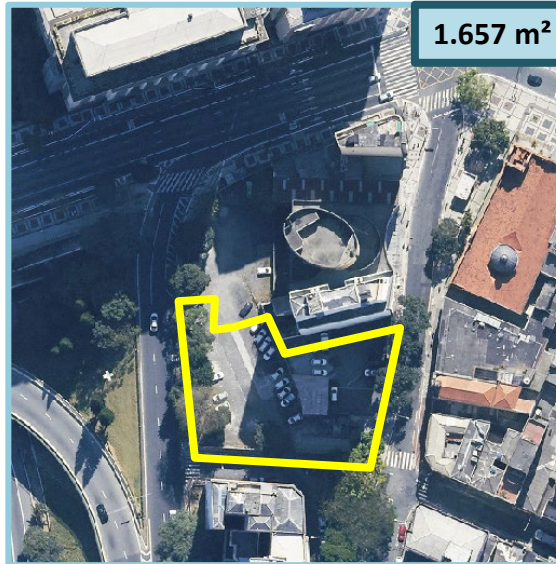
161 UH



10.876m<sup>2</sup>



1.657 m<sup>2</sup>



1.348m<sup>2</sup>



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

1.750 apartamentos entregues em 4 anos

## Tamanhos

**Apartamento 1**  
42 m<sup>2</sup>  
2 quartos  
25%

**Apartamento 2**  
28 m<sup>2</sup>  
1 quarto  
75%



1



2



3



**Espaço Coberto para Uso Comunitário**  
**Espaços Descobertos de Lazer,**  
**e Quadra Esportiva**  
Equipamento de ginástica,  
playground e Paisagismo

## Térreo

**Uso misto dos Empreendimentos**  
com **Fachada Ativa**

**3 mil m<sup>2</sup> de ABL** comercial  
Requalificação local com **áreas verdes**



4

## Áreas Comuns

[1] Foto: Nelson Kon. Conjunto Habitacional do Jardim Edite, MMBB & H+F

[2] Foto: Marymarkevich.

[3] Foto: Timothy Newman

[4] Foto: Claudio Ross

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

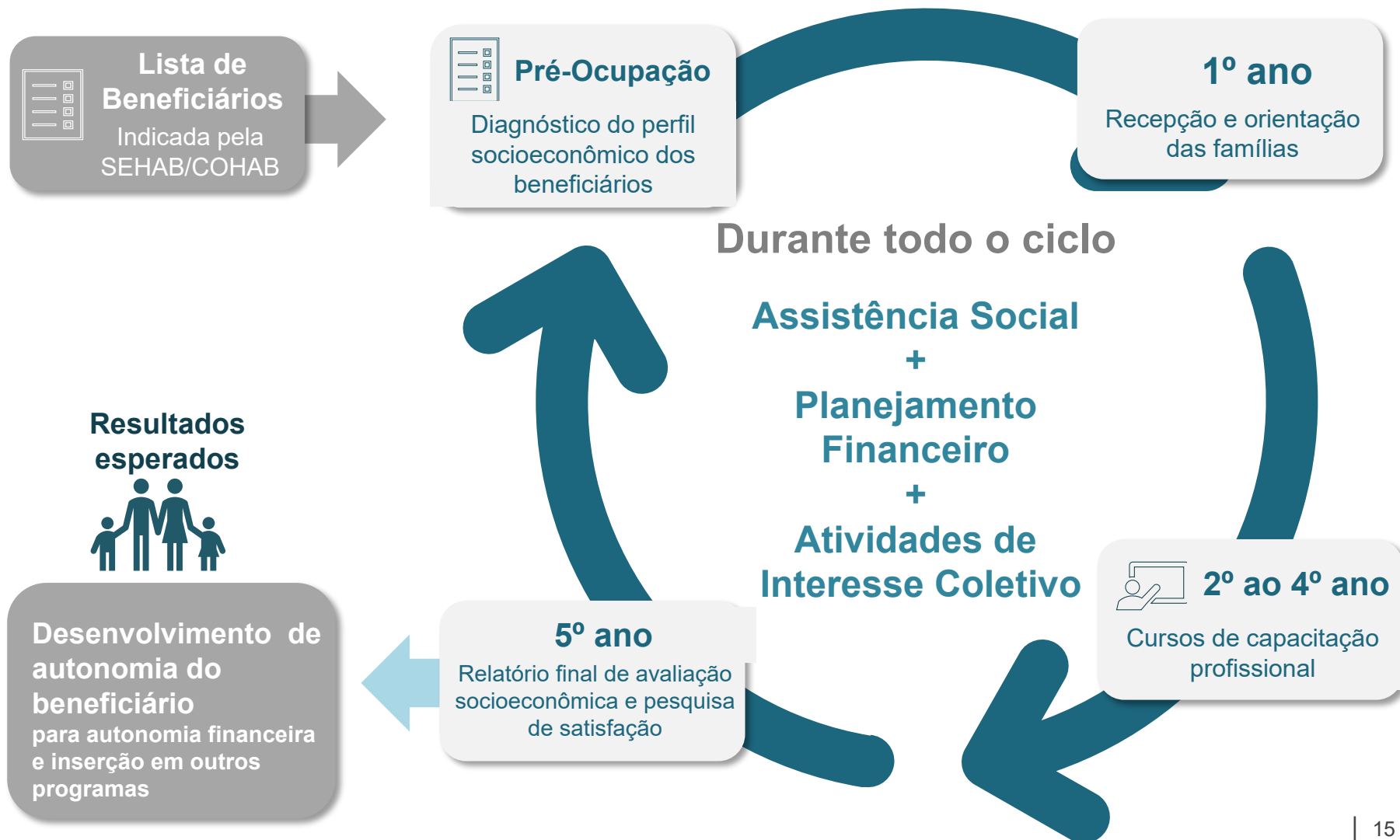
Trabalho Técnico Social +  
Atividades de Interesse Coletivo +  
Capacitação

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 <sup>1</sup>



### 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

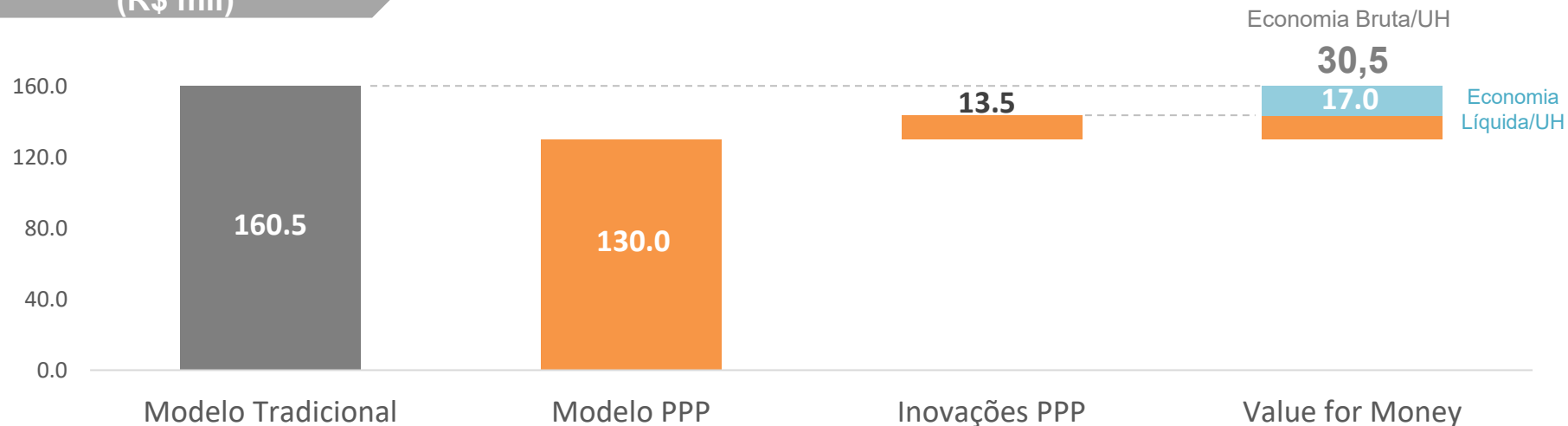


### Garantia de serviço de qualidade

- ✓ 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 <sup>1</sup>	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	

$$\text{Economia líquida por apartamento} \times \text{Total de apartamentos} = \mathbf{R\$ 29,8 \text{ milhões}}$$

*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 pessoas<sup>1</sup>**  
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 28m<sup>2</sup> e 4 membros para UH de 42m<sup>2</sup>

# 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

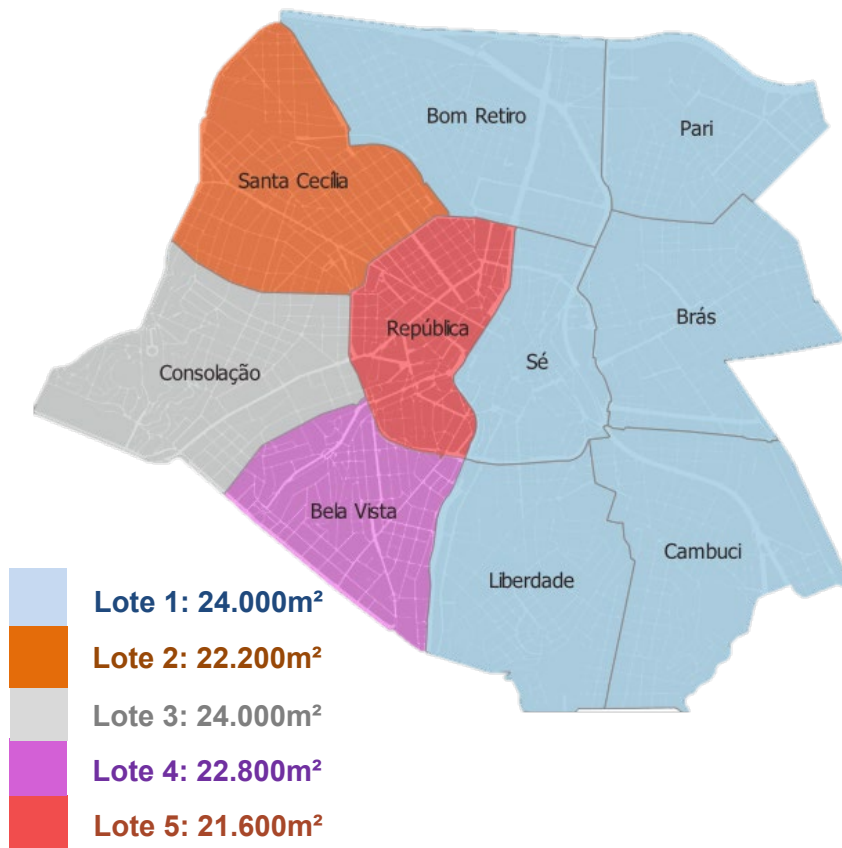
Aproveitamento de região com infraestrutura consolidada



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/m<sup>2</sup> dos alugueres x metragem mínima exigida.



## Metragem: 24 a 50m<sup>2</sup>



Serão aceitos imóveis de até 70m<sup>2</sup>, mas a metragem adicional não será remunerada

### Características necessárias<sup>1</sup>



ÁREA DE ESTAR



ÁREA DE SERVIÇO<sup>2</sup>

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]

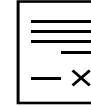
## FASE II



### 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



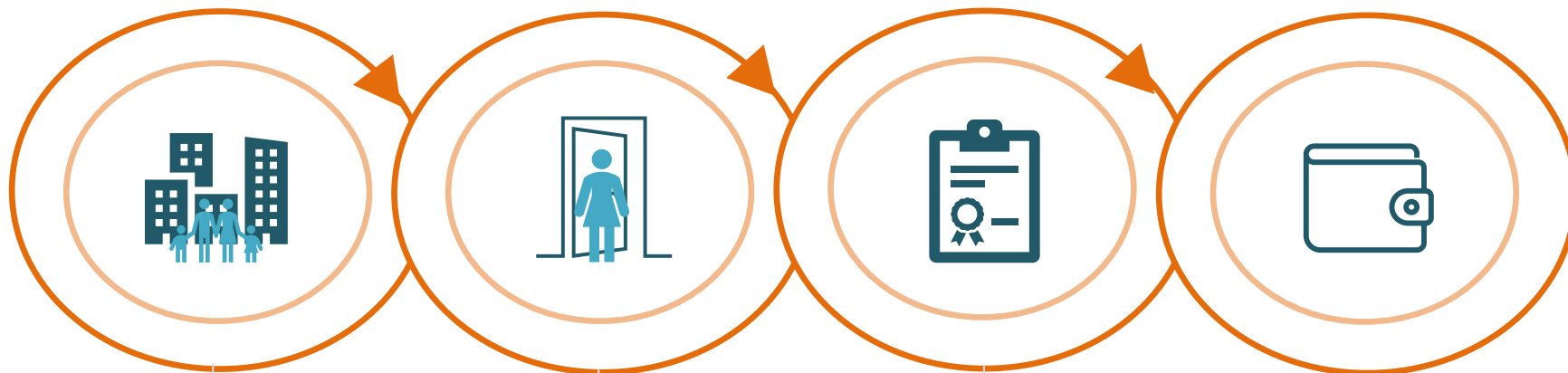
### Rápido processo de avaliação dos imóveis

- ✓ 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** acolhidas<sup>1</sup>

**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 / 10m<sup>2</sup>.

## **Etapas para conclusão**

---

## Estudos do Projeto

Viabilidade



Expectativa de resultado



## Consulta e Audiência Pública

Promover diálogo direto com os cidadãos



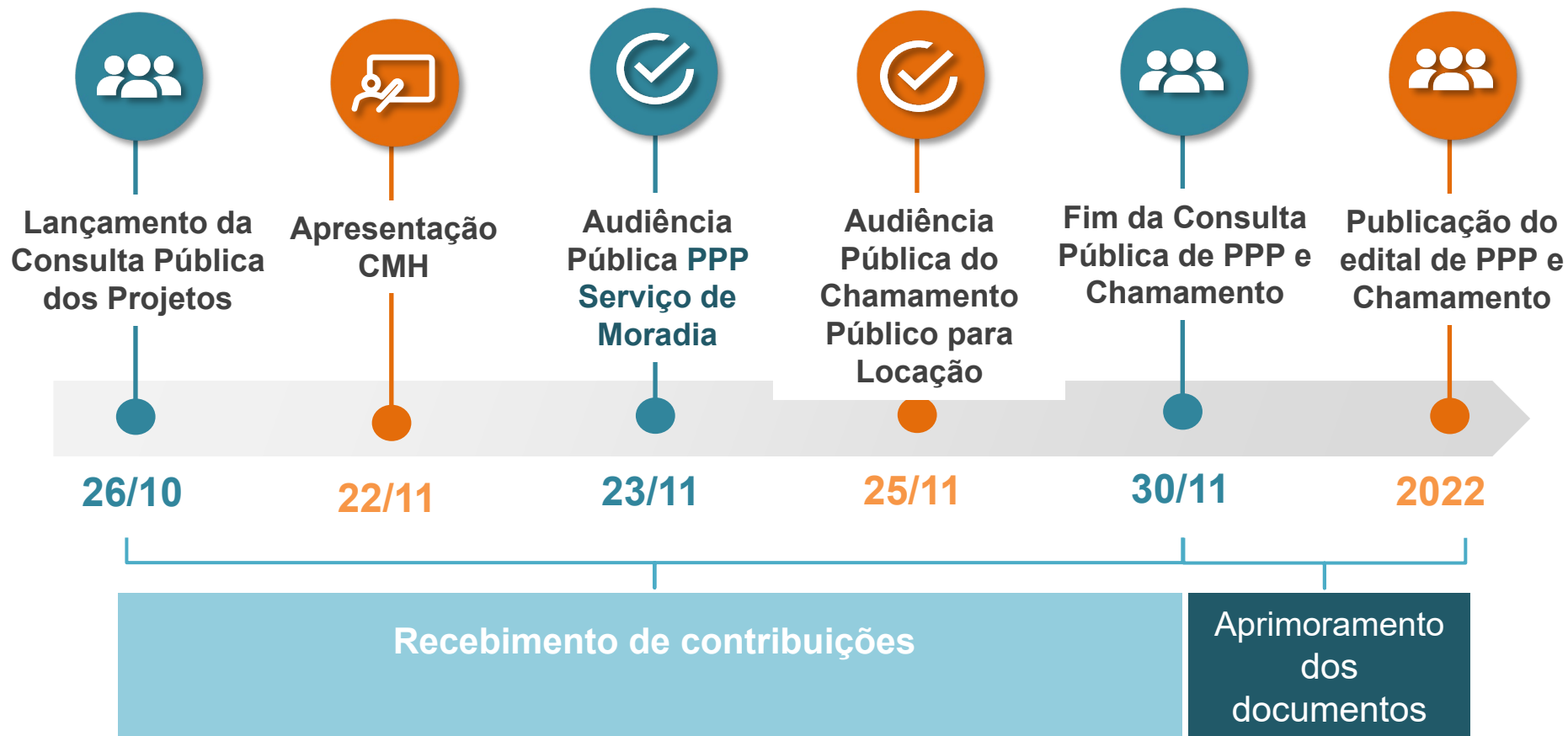
Opinar e contribuir com o projeto

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](mailto:locacaosocial@prefeitura.sp.gov.br)

**Dúvidas e Contribuições sobre o Chamamento Público para Locação de Imóveis**

[imoveis@prefeitura.sp.gov.br](mailto:imoveis@prefeitura.sp.gov.br)

