



SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL

Parceria Público Privada para Implantação e Operação de
Infraestrutura Social

São Paulo, outubro de 2022



31 mil pessoas estão em **situação de rua**
no município de São Paulo

Censo da População de Rua 2021



Oferta de unidades de moradia
para reinserção social

Beneficiários

Atendimento a
**população em situação
de rua** com nível de
autonomia¹

Acesso imediato a moradia

Unidades autônomas
prontas para morar

**Garantia da
funcionalidade das
unidades** com
manutenção regular

Habitação integrada à cidade

Unidades de moradia
localizados na **região
central**

Disponibilização de
**equipamentos sociais na
área do térreo**

Apoio à política pública

Dados para
**acompanhamento
dos beneficiários**

Oferta complementar
de **atividades de
apoio e capacitação**

[1] Autonomia psíquica, ou seja, não demandam atendimento especial.



CONSULTA PÚBLICA DE **LOCAÇÃO SOCIAL**

(26 OUT 2021 – 14 JAN 2022)

APRIMORAMENTO DA MODELAGEM E
NOVAS DIRETRIZES



URGÊNCIA DA INTENSIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS À **POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA**



CONSULTA PÚBLICA DE **MORADIA SOCIAL**

(15 SET 2022 – 21 OUT 2022)



**PARCEIRO
PRIVADO**

- **IMPLANTA E OPERA** TRÊS EMPREENDIMENTOS DE MORADIA PARA POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA
- **REFORMA SIAT II E AMA, SEM A INTERRUPÇÃO DA OPERAÇÃO**



1.745 UH DE 12 A 18 M²,
RESULTANDO EM
~2.800 VAGAS



REQUALIFICAÇÃO URBANA
UTILIZAÇÃO DE TERRENOS
MUNICIPAIS SUBUTILIZADOS



MAIOR CELERIDADE NA EXECUÇÃO
DO PROJETO COM
**IMPLANTAÇÃO DE POLÍTICA
PÚBLICA INOVADORA**

O PROJETO

TOTAL DE **1.745** UNIDADES DE MORADIA SOCIAL

12M²
40% das UHs

18M²
60% das UHs

Capacidade para **2.792 beneficiários** por ciclo,
distribuídos em 3 imóveis públicos:

RUA PORTO SEGURO,
BOM RETIRO

1.140¹ Unidades
1.824 Beneficiários
200 vagas SIAT*

RUA RODRIGO SILVA,
SÉ

280¹ Unidades
448 Beneficiários
Permanência do
Núcleo de Convivência

RUA CARNOT,
PARI

325¹ Unidades
520 Beneficiários

[*] SIAT: implantação de infraestrutura a ser operada por SMADS.

[1] Plano de Ocupação Referencial.

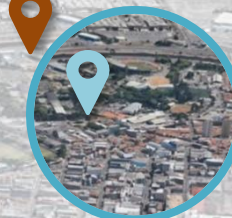
3 terrenos municipais

Região Central de São Paulo

Estádio do Canindé



IMÓVEL 1
Rua Porto Seguro
Bom Retiro

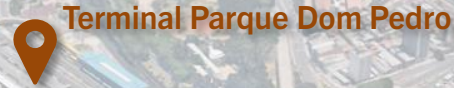


IMÓVEL 3
Rua Carnot
Pari

ZONA OESTE



Prefeitura



Terminal Parque Dom Pedro

ZONA LESTE



IMÓVEL 2
Rua Rodrigo Silva
Sé



Igreja da Sé



Fórum João Mendes

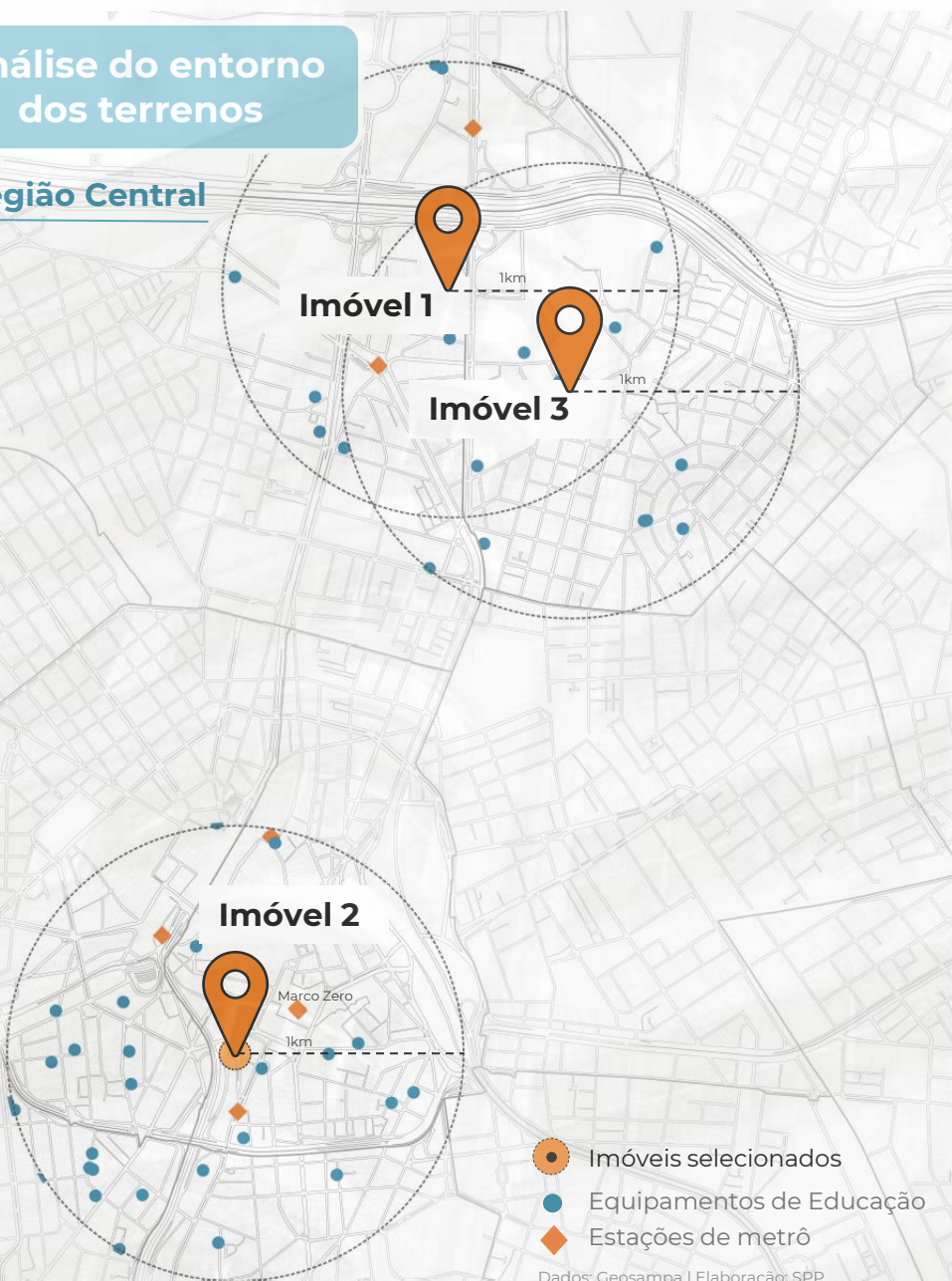
Aproveitamento de terrenos públicos subutilizados na região central

Adensamento de região com infraestrutura consolidada

Edificações reversíveis ao final da Concessão

Análise do entorno dos terrenos

Região Central

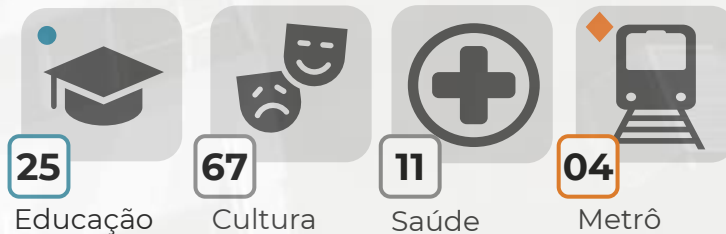


Grande oferta de equipamentos no raio de 1 km de cada terreno

Imóvel Bom Retiro



Imóvel Sé



Imóvel Pari



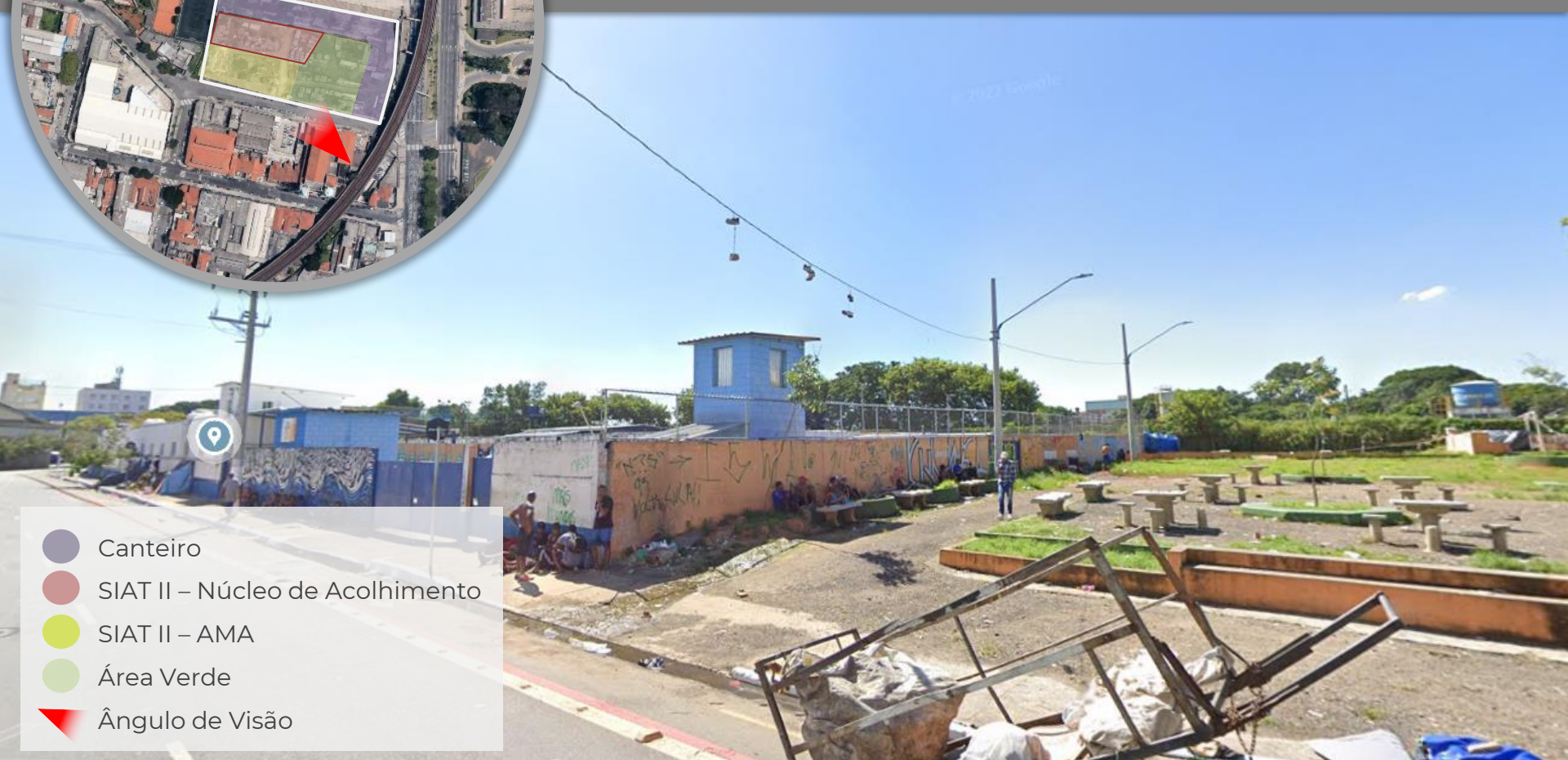
IMÓVEL 1






RUA PORTO SEGURO, 281, BOM RETIRO



IMÓVEL PÚBLICO
Área Total: 10.877 m²

USO ATUAL: SIAT II* E ÁREA VERDE



-  Canteiro
-  SIAT II – Núcleo de Acolhimento
-  SIAT II – AMA
-  Área Verde
-  Ângulo de Visão

[*] SIAT: implantação de infraestrutura a ser operada por SMADS.

IMÓVEL 1 – Plano de Ocupação Referencial¹

RUA PORTO SEGURO, 281, BOM RETIRO



**1.140 Unidades de Moradia
SIAT II**

1.824 beneficiários + 200 vagas



- Área da Concessão
- Edificações HIS
- SIAT II – Núcleo de Acolhimento
- SIATII – AMA
- Área Verde
- Ângulo de visão



[*] SIAT: implantação de infraestrutura a ser operada por SMADS.

[1] Estudo volumétrico, passível de modificação de acordo com projeto arquitetônico proposto pela concessionária.

IMÓVEL 1 – Plano de Ocupação Referencial¹

RUA PORTO SEGURO, 281, BOM RETIRO

**1.140 Unidades de Moradia
SIAT II**

1.824 beneficiários + 200 vagas



- Área da Concessão
- Edificações HIS
- SIAT II – Núcleo de Acolhimento
- SIATII – AMA
- Área Verde
- Ângulo de visão

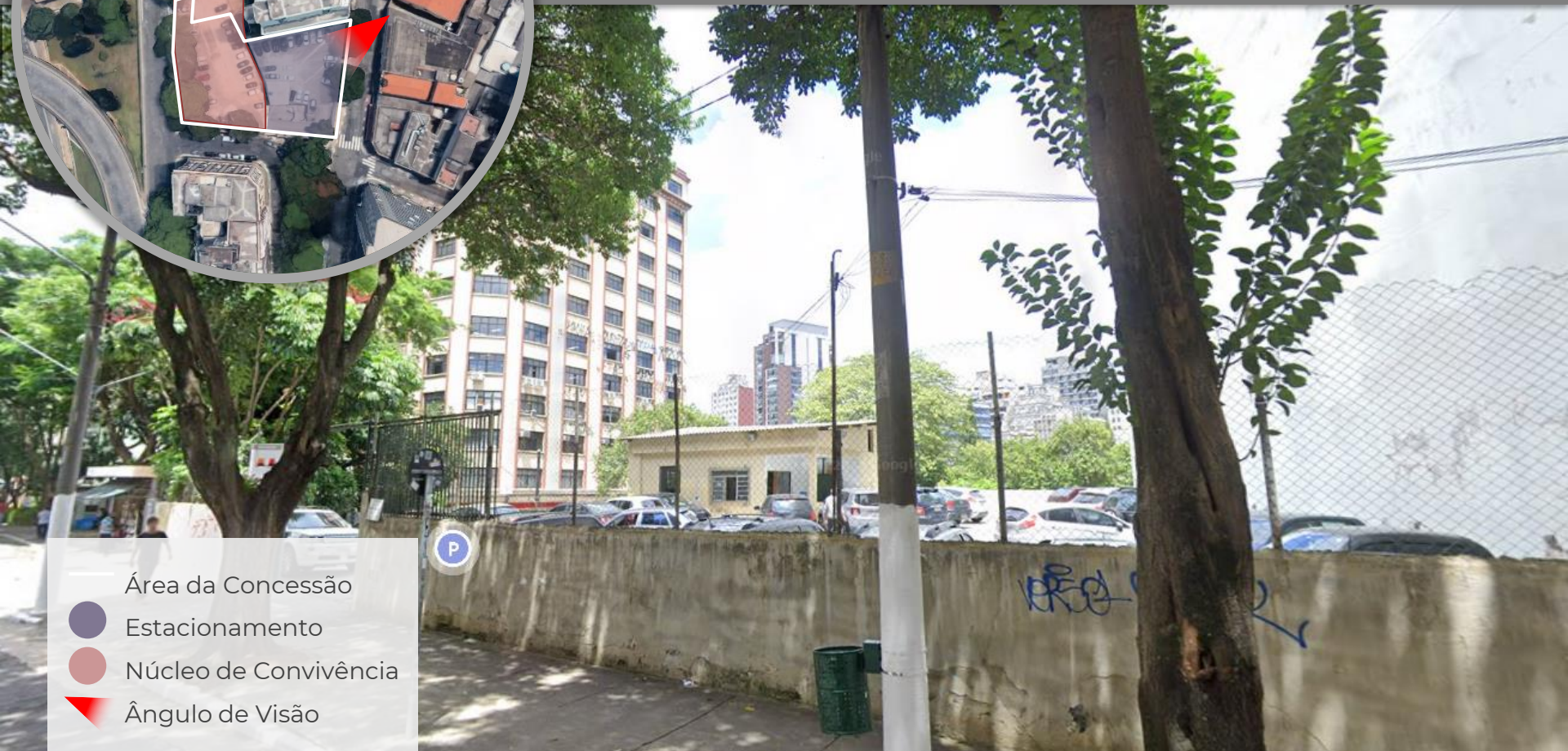
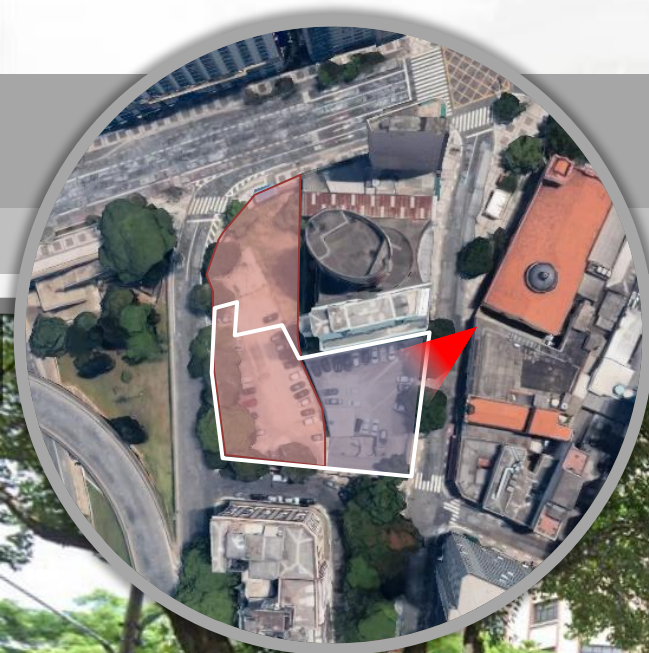
[1] Estudo volumétrico, passível de modificação de acordo com projeto arquitetônico proposto pela concessionária.

IMÓVEL 2

RUA RODRIGO SILVA, 98, SÉ

IMÓVEL PÚBLICO
Área Total: 1.657 m²

USO ATUAL: ESTACIONAMENTO E NÚCLEO DE CONVIVÊNCIA*



- Área da Concessão
- Estacionamento
- Núcleo de Convivência
- Ângulo de Visão

[*] Núcleo de Convivência: equipamento não integrante da Concessão.

IMÓVEL 2 – Plano de Ocupação Referencial¹

RUA RODRIGO SILVA, 98, SÉ

280 Unidades de Moradia
Núcleo de Convivência*

448 beneficiários + 200 no NC



- Área da Concessão
- Edificações HIS
- Núcleo de Convivência
- ▲ Ângulo de Visão

[*] Núcleo de Convivência: equipamento não integrante da Concessão.

[1] Estudo volumétrico, passível de modificação de acordo com projeto arquitetônico proposto pela concessionária

IMÓVEL 2 – Plano de Ocupação Referencial¹

RUA RODRIGO SILVA, 98, SÉ

280 Unidades de Moradia
Núcleo de Convivência*

448 beneficiários + 200 no NC



- Área da Concessão
- Edificações HIS
- Núcleo de Convivência
- Ângulo de Visão

[*] Núcleo de Convivência: equipamento não integrante da Concessão.

[1] Estudo volumétrico, passível de modificação de acordo com projeto arquitetônico proposto pela concessionária.

IMÓVEL 3

RUA CARNOT, 900, PARI

IMÓVEL PÚBLICO
Área Total: 1.348m²

USO ATUAL: ESTACIONAMENTO



- Área da Concessão
- Antiga Garagem SMAB
- ◀ Ângulo de Visão

IMÓVEL 3 – Plano de Ocupação Referencial¹

RUA CARNOT, 900, PARI



325 Unidades de Moradia

520 beneficiários



- Área da Concessão
- Edificações HIS
- ▲ Ângulo de Visão

[1] Estudo volumétrico, passível de modificação de acordo com projeto arquitetônico proposto pela concessionária.

IMÓVEL 3 – Plano de Ocupação Referencial¹

RUA CARNOT, 900, PARI

325 Unidades de Moradia

520 beneficiários



Área da Concessão

Edificações HIS

Ângulo de Visão

[1] Estudo volumétrico, passível de modificação de acordo com projeto arquitetônico proposto pela concessionária.

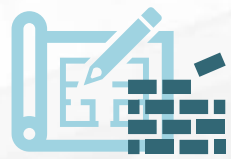
EMPREENDIMENTOS

GESTÃO PREDIAL

GESTÃO
OPERACIONAL

GESTÃO
ADMINISTRATIVA

EMPREENDIMENTOS



CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS

1.745 UNIDADES PRIVATIVAS DE 12 A 18M²



INSTALAÇÃO DE LINHA BRANCA E MOBILIÁRIO

- GELADEIRA
- FOGÃO
- CHUVEIRO ELÉTRICO
- MOBILIÁRIOS



ENTREGA DE ÁREAS COLETIVAS

- LAVANDERIA
- ÁREA LAZER INTERNA
- ÁREA LAZER EXTERNA



ENTREGA DE EQUIPAMENTO OCUPACIONAL

ÁREA NO TÉRREO PARA CAPACITAÇÃO:

- COZINHA
- MARCENARIA
- INICIAÇÃO DIGITAL

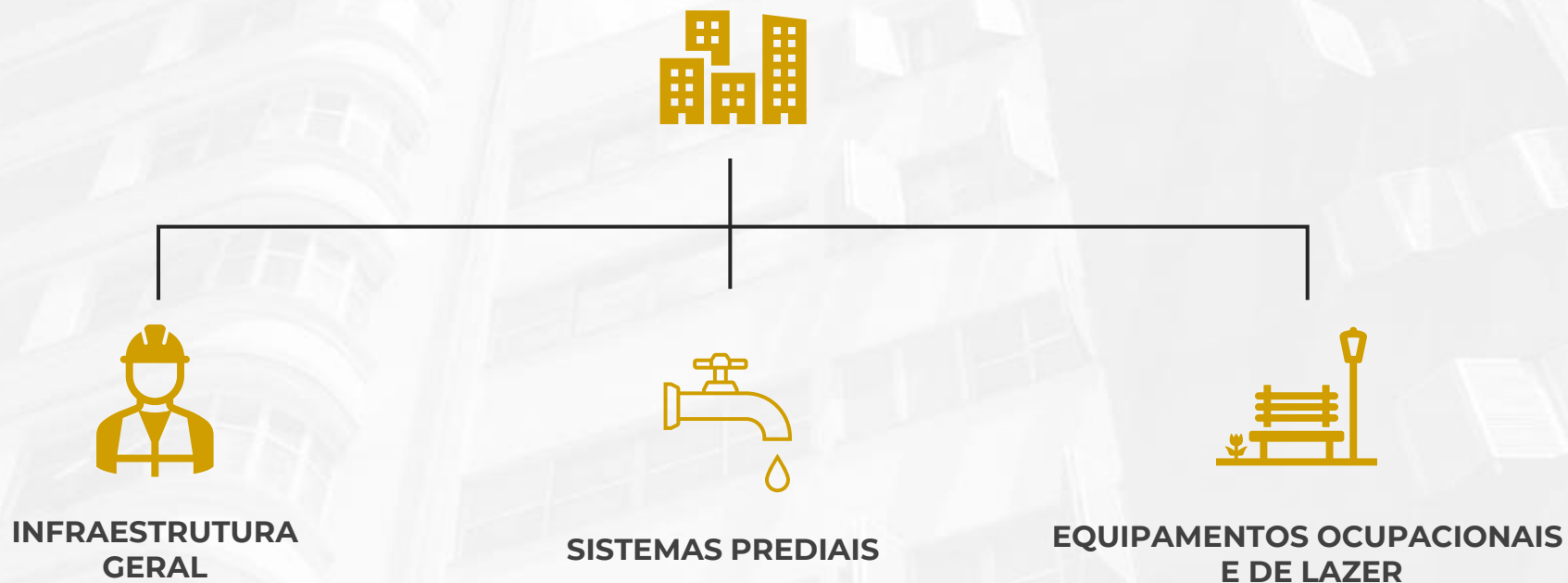


INFRAESTRUTURA SIAT II

INSTALAÇÕES COM **200 VAGAS**, SEM INTERRUÇÃO DOS SERVIÇOS

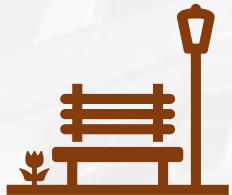
OPERAÇÃO PMSP

GESTÃO PREDIAL



- MANUTENÇÃO DAS ÁREAS COMUNS E PRIVATIVAS
- REABILITAÇÃO DAS UNIDADES PARA A TROCA DE BENEFICIÁRIOS
- COMPARTILHAMENTO DE RISCO DE VANDALISMO MEDIANTE COMPROVAÇÃO

GESTÃO OPERACIONAL



GESTÃO CONDOMINIAL

- LIMPEZA
- SEGURANÇA
- JARDINAGEM
- MONITORAMENTO
- PORTARIA 24H
 - ZELADORIA
 - SINDICÂNCIA
- ADMINISTRADORA CONDOMINIAL



TRANSPARÊNCIA e GOVERNANÇA

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELEVANTES:

- WEBSITE PÚBLICO
- SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADO



OPERAÇÃO DO EQUIPAMENTO OCUPACIONAL

- INSTRUTORES
- EQUIPAMENTOS
- INSUMOS

GESTÃO ADMINISTRATIVA



CADASTRO DOS BENEFICIÁRIOS

- FORMALIZAÇÃO INSTRUMENTOS JURÍDICOS
- ATUALIZAÇÃO FICHAS CADASTRAS



CANAL DE OUVIDORIA

- 24 HORAS



ATIVIDADES DE INTERESSE SOCIAL

- 2 HORAS DE ATIVIDADES SEMANAIS POR EMPREENDIMENTO
- TODAS AS FAIXAS ETÁRIAS



ASSISTÊNCIA COMPLEMENTAR

- PLANTÕES ASSISTENCIAIS
 - RELATÓRIOS DE ACOMPANHAMENTO
- CURSOS DE CAPACITAÇÃO

RESULTADOS ECONÔMICOS

MODELO ECONÔMICO PPP



INVESTIMENTO



EDIFÍCIOS HABITACIONAIS

R\$ 118 MM



MOBILIÁRIO e LINHA BRANCA

R\$ 45,2 MM¹



EQUIPAMENTOS OCUPACIONAIS

R\$ 683 mil¹



SIAT II

R\$ 7,9 MM

CUSTEIO

R\$ 10,5 MM / ano

N/A

R\$ 1,5 MM / ano

N/A
Realizado por SMADS

Total em 35 anos²



INVESTIMENTO

R\$ 171,7 MM

R\$ 171,7 MM



CUSTEIO

R\$ 12,1 MM/ano

R\$ 376,0 MM



CONTRAPRESTAÇÃO

R\$ 16,0 MM/ano

R\$ 500,1 MM



APORTE OBRAS

R\$ 125,9 MM

R\$ 125,9 MM

Prazo: 35 anos
TIR: 9,16%

Avaliação de Desempenho:
até 20% da Contraprestação Máxima

[1] Considera reinvestimentos.

[2] Soma simples.

BENEFÍCIOS PARA A CIDADE



1.745

UNIDADES DE MORADIA
DISPONIBILIZADAS



~2.800

PESSOAS EM SITUAÇÃO DE
RUA ACOLHIDAS POR CICLO



SERVIÇO INOVADOR DE APOIO
AO ATENDIMENTO À POPRUA



ANOS
PARA A ENTREGA DAS
PRIMEIRAS UNIDADES DE
MORADIA¹



6,7 mil EMPREGOS
GERADOS, DIRETA E
INDIRETAMENTE

PARTICIPAÇÃO SOCIAL

CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICAS

PROCEDIMENTO LICITATÓRIO: ETAPAS

MODELAGEM PROPOSTA

- Provisão de moradia como serviço
 - Provisão de Infraestrutura
 - Gestão Predial
 - Gestão Operacional
- Gestão Administrativa de Beneficiários



- Avaliação de contribuições e questionamentos recebidos
- Eventual ajuste dos documentos editalícios a partir das informações recebidas

COMPATIBILIZAÇÃO PROJETUAL



Fase Atual

CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICAS

- Diálogo com sociedade civil
- Coleta de contribuições e opiniões
- Esclarecimentos de dúvidas e questionamentos



- Publicação do Edital considerando os subsídios colhidos durante Consulta e Audiência Públicas

EDITAL FINAL DE LICITAÇÃO



OBRIGADO
