AUDIÊNCIA PÚBLICA

Parceria Público Privada para Serviços de Moradia

(Locação Social)

São Paulo, novembro de 2021

CIDADE DE SÃO PAULO

SP Parcerias

SÃO PAULO NEGÓCIOS

Sumário

1. Objetivos do Projeto

2. Detalhamento do Projeto

3. Benefícios da Parceria Público Privada

4. Objetivos da Audiência e Consulta Pública

Objetivos do Projeto

PANORAMA HABITACIONAL EM SÃO PAULO

DÉFICIT HABITACIONAL

590 mil domicílios
na Região Metropolitana

70% das famílias em déficit tem renda de até **2 salários mínimos**[1]

Dificuldade de acesso aos Programas de Aquisição de moradia

necessidade de ampliar os programas destinados a esse público alvo

DENSIDADE POPULACIONAL

10 **Distritos centrais de SP**[2]

14.652 hab/km²

Discrepância com distritos periféricos

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

Grande margem para adensamento populacional no centro

necessidade de levar moradia ao centro de SP

DESAFIOS DOS PROGRAMAS EXISTENTES

Manutenção da funcionalidade das unidades e dos EHIS

Desenvolvimento para autonomia do beneficiário

Limitação da efetividade e escalabilidade do Programa

necessidade de serviços para além da habitação

PROPOSTA

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

[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] Sendo eles: Grajaú; Jardim Ângela; Sapopemba; Capão Redondo; Jardim São Luís; Cidade Ademar; Brasilândia; Sacomã; Itaim Paulista; Jabaquara. 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

POTENCIALIDADES DA LOCAÇÃO SOCIAL

Ampliação dos beneficiários

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

Efetividade da política pública

Garantia da qualidade da unidade habitacional

Assertividade na destinação ao **beneficiário**

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

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

Atual parque de Locação Social reduzido e saturado

Exemplos internacionais diversos com particularidades regionais

POTENCIALIDADES DO ACESSO À CIDADE

Locação Social em imóveis da região central

Mobilidade

Redução no tempo de deslocamento

Saúde

Maior oferta de equipamentos de saúde

Emprego

Maior oferta de empregos formais

Cultura

Maior oferta de equipamentos de cultura e lazer

Diversidade social

Incentiva interação de camadas socias e promove mobilidade

Educação

Maior oferta de equipamentos de educação

Adensamento

Aproveitamento efetivo de áreas com infraestrutura urbana consolidada

Requalificação

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

ESTRUTURAS DAS COMPETÊNCIAS

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 àSEHAB 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

Sobre o Projeto

PRINCIPAIS INFORMAÇÕES DO EDITAL

- 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)

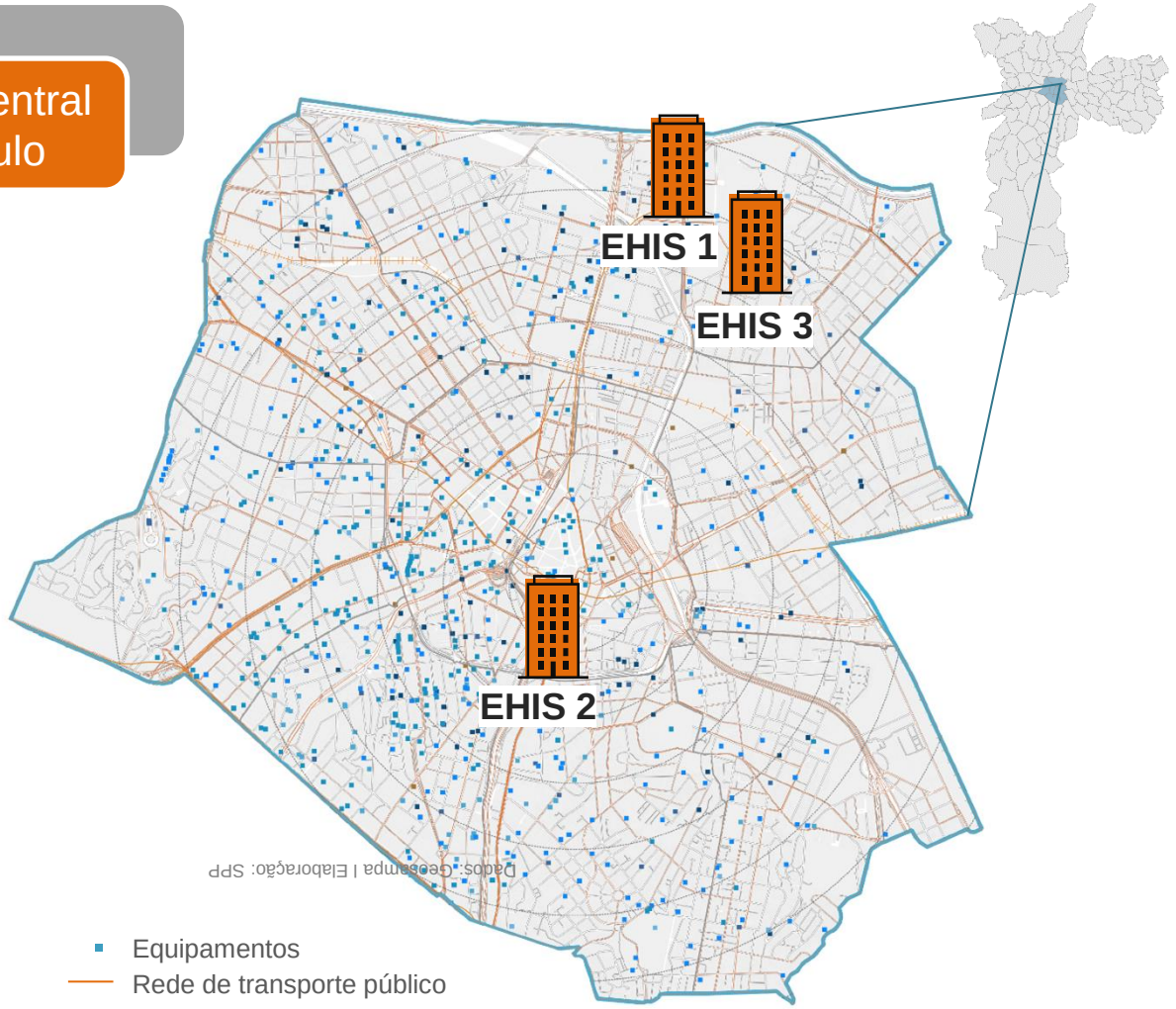
LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

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 infraesrutura consolidada

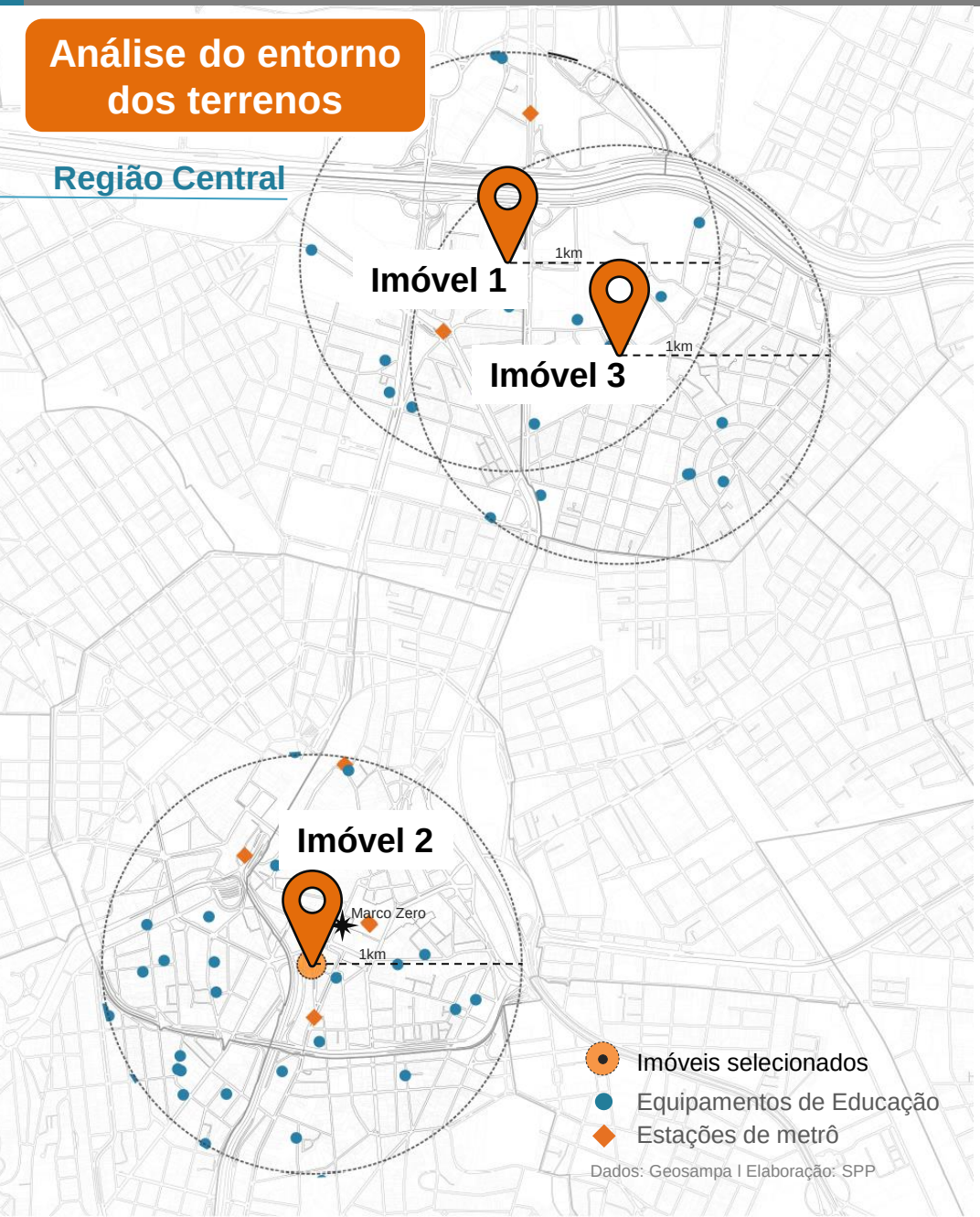
Edificações reversíveis ao final da Concessão

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

EQUIPAMENTOS PRÓXIMOS

Análise do entorno dos terrenos

Região Central



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

Imóvel Bom Retiro

Educação	Cultura	Saúde	Metrô
14	12	04	02

Imóvel Sé

Educação	Cultura	Saúde	Metrô
25	67	11	04

Imóvel Pari

Educação	Cultura	Saúde	Metrô
13	06	02	01

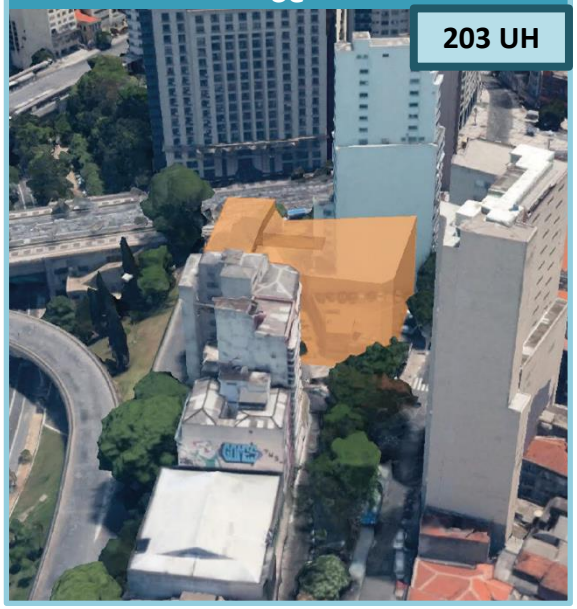
PROJEÇÕES DOS EMPREENDIMENTOS

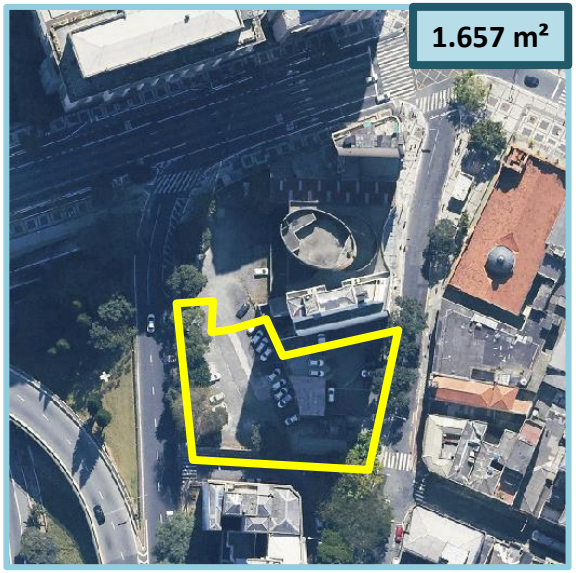
SP Parcerias

CIDADE DE SÃO PAULO

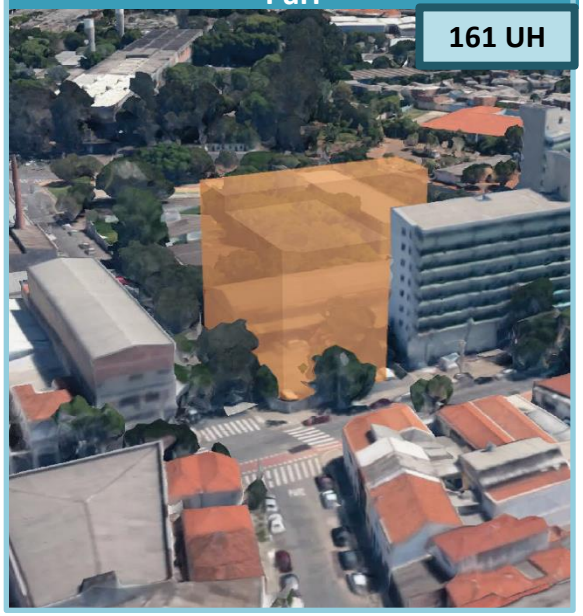
Rua Porto Seguro, s/n
Bom Retiro

Rua Doutor Rodrigo Silva, 98
Sé





Rua Carnot, 900
Pari



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

CARACTERÍSTICAS DOS EMPREENDIMENTOS

SP Parcerias | CIDADE DE SÃO PAULO

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**

Áreas Comuns

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

[1] Foto: Nelson Kon. Conjunto Habitacional do Jardim Edite, MMBB & H+F [2] Foto: Marymarkevich. [3] Foto: Timothy Newman [4] Foto: Claudio Ross

SERVIÇOS DE MORADIA

**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**

TRABALHO TÉCNICO SOCIAL

Ciclo de Ocupação

Ciclos de 5 anos, renováveis

Lista de Beneficiários
Indicada pela SEHAB/COHAB

Pré-Ocupação
Diagnóstico do perfil socioeconômico dos beneficiários

1º ano
Recepção e orientação das famílias

2º ao 4º ano
Cursos de capacitação profissional

5º ano
Relatório final de avaliação socioeconômica e pesquisa de satisfação

Durante todo o ciclo

Assistência Social
+
Planejamento Financeiro
+
Atividades de Interesse Coletivo

Resultados esperados

Desenvolvimento de autonomia do beneficiário
para autonomia financeira e inserção em outros programas

Sobre a operação do Contrato

AVALIAÇÃO DO DESEMPENHO

CONTRATO ÚNICO

PODER CONCEDENTE | **CONCESSIONÁRIA**

RELATÓRIOS ← AGENTE TÉCNICO DE APOIO → APOIO NA FISCALIZAÇÃO

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.

Dos Benefícios da Parceria Público Privada para Serviço de Moradia

BENEFÍCIOS QUALITATIVOS DO PROJETO

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 e mais baratas aos beneficiários

- ✓ Apartamentos entregues prontos para morar com fogão, geladeira e chuveiro
- ✓ Sem cobrança de taxa condominial

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

Quanto custa para a Prefeitura por Apartamento

Valor Presente Líquido

Modelo Tradicional [1]		Modelo PPP
Construção HIS R$ 116,5 mil	+28,5	Construção HIS R$ 88 mil
Operação HIS R$ 44 mil	+2,0	Operação HIS R$ 42 mil
		Novos Serviços R$ 13,5 mil
R$ 160,5 mil / UH		R$ 143,5 mil / UH

Economia Líquida de R$ 17 mil por apartamento

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 (UH de 50 m²), parametrizados para o tamanho das UHs do projeto (média de 32 m²) e custos com operação baseado no Programa de Locação Social Municipal.

Resultados do Projeto

1.750 HIS
disponibilizadas

4.342 pessoas[1]
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

Objetivos da Audiência e Consulta Pública

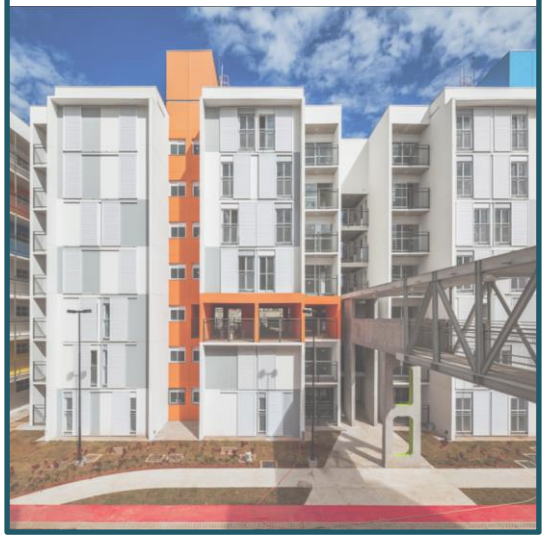
FASE ATUAL: CONSULTA E AUDIÊNCIA

Modelagem do Projeto

Provisão de Moradia

+

Serviços de Moradia



Consulta e Audiência Pública

Promover diálogo direto com os cidadãos

Opinar e contribuir com o projeto

Esclarecer dúvidas e coletar informações

Edital de Licitação

Publicação do Edital considerando os subsídios colhidos durante Consulta Pública

[1] FOTO: Nelson Kon. SEHAB Heliópolis / Biselli Katchborian Arquitetos

CRONOGRAMA DO PROJETO

Obrigada!

Dúvidas e Contribuições sobre PPP Locação Social

locacaosocial@prefeitura.sp.gov.br

CIDADE DE SÃO PAULO

SP Parcerias

SÃO PAULO NEGÓCIOS