

JORNADAS

Desarrollo sostenible del hábitat

Experiencias públicas y privadas
en Latinoamérica

Con el apoyo del BID



PANEL FINANCIACIÓN HABITAT

PPPs DE VIVIENDA SOCIAL EN SAN PABLO

A experiência de Parceria Público Privada
em Habitação de Interesse Social no Estado de São Paulo

Realizações e Perspectivas

PPPs em Habitação de Interesse Social – Ações e propostas no Estado de São Paulo

Objetivos e Oportunidades

- Alavancar recursos para **investimentos coordenados em moradia e desenvolvimento urbano**.
- Promover a **captação de recursos** de diversas fontes, contando com a **participação da iniciativa privada**.
- **Distribuir o investimento público no tempo**, reduzindo os aportes iniciais.
- Promover **ações integradas de revitalização e recuperação urbana e ambiental em territórios prioritários** de intervenção, maximizando seus benefícios.
- Propiciar **ações de apoio à gestão e manutenção dos benefícios produzidos**, contribuindo à sua permanência e sustentabilidade.

Experiências em curso e propostas

- **Habitação e desenvolvimento urbano – área central do município de São Paulo:**

PPP Área Central Lote 1- em conclusão
Proposta PRUMO

- **PPPs Ambientais – Propostas** - Parques e Moradia
- **PPPs Recuperação Urbana – Propostas** - Urbanização

Área Central – Município de São Paulo

PPP DE
HABITAÇÃO DO
ESTADO DE SÃO
PAULO – LOTE 01

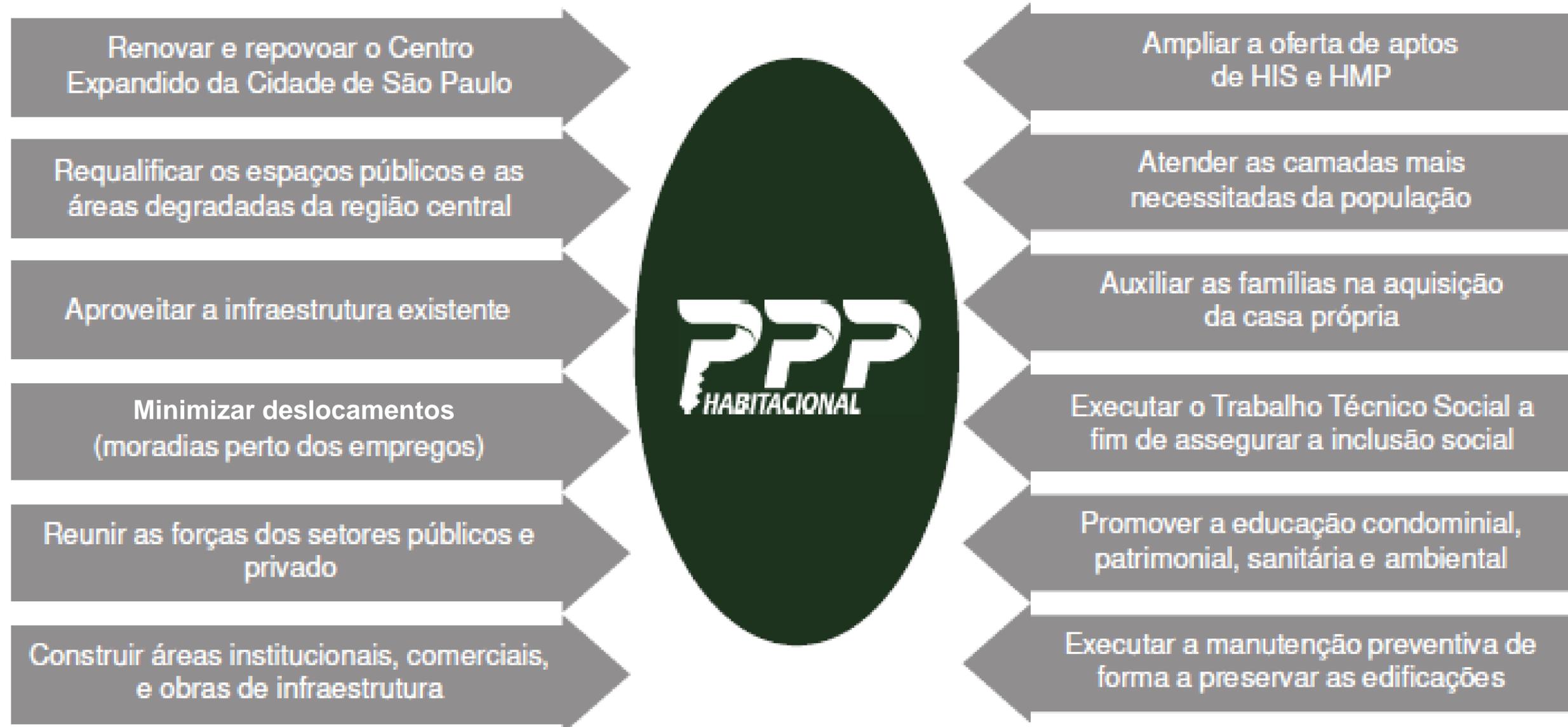
Abril 2023

BRASIL



PPP HABITACIONAL SP LOTE 1 S.A.

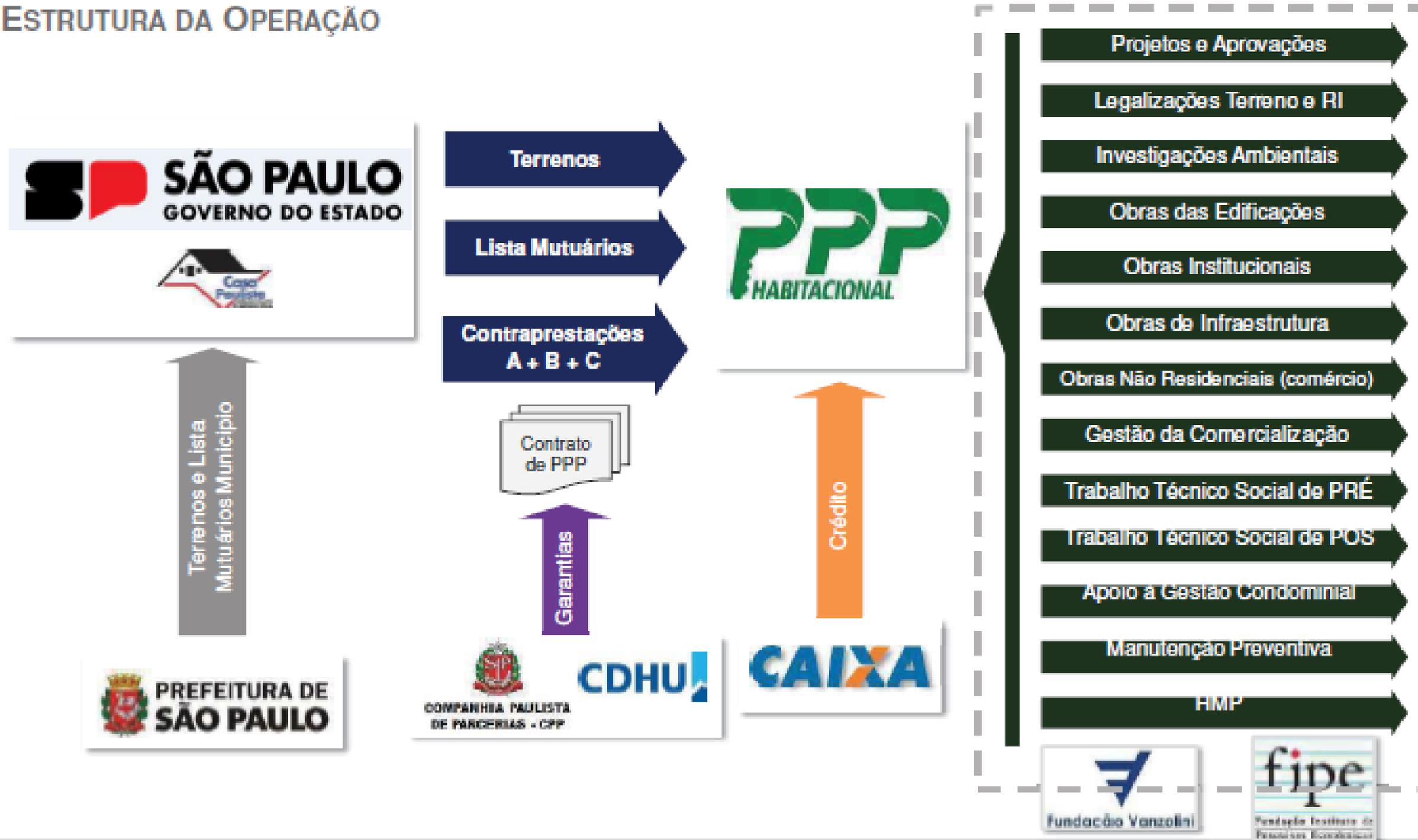
Objetivos



PPP HABITACIONAL SP LOTE 1 S.A.**ESCOPO**

OBRAS		SERVIÇOS		
Construção de 2260 aptos de Habitação de interesse social (até 5 S.M.)	Execução de obras de infraestrutura	Trabalho Técnico Social de PRÉ-OCUPAÇÃO	Gestão Carteira de Mutuários	Manutenção Predial (até nov/35)
Construção de 1423 aptos de Habitação de mercado popular (5 a 10 S.M.)	Construção de áreas institucionais (creche e COI)	Trabalho Técnico Social PÓS-OCUPAÇÃO		
	Construção de áreas comerciais	Apoio a Gestão Condominial		

PPP HABITACIONAL SP LOTE 1 S.A. ESTRUTURA DA OPERAÇÃO



Empreendimentos HIS – Localização



Empreendimentos HIS – Residencial São Caetano

Dados:

- Endereço: Rua São Caetano, 629
- Distrito: Bom Retiro
- Área Terreno: 2.036 m²
- Zoneamento: ZEIS – 3
- Número Blocos: 6
- Área Computável: 5.652 m²
- Área Privativa Resid.: 4.472 m²
- Apartamentos: 126 HIS
- Área de Construção: 5.691 m²

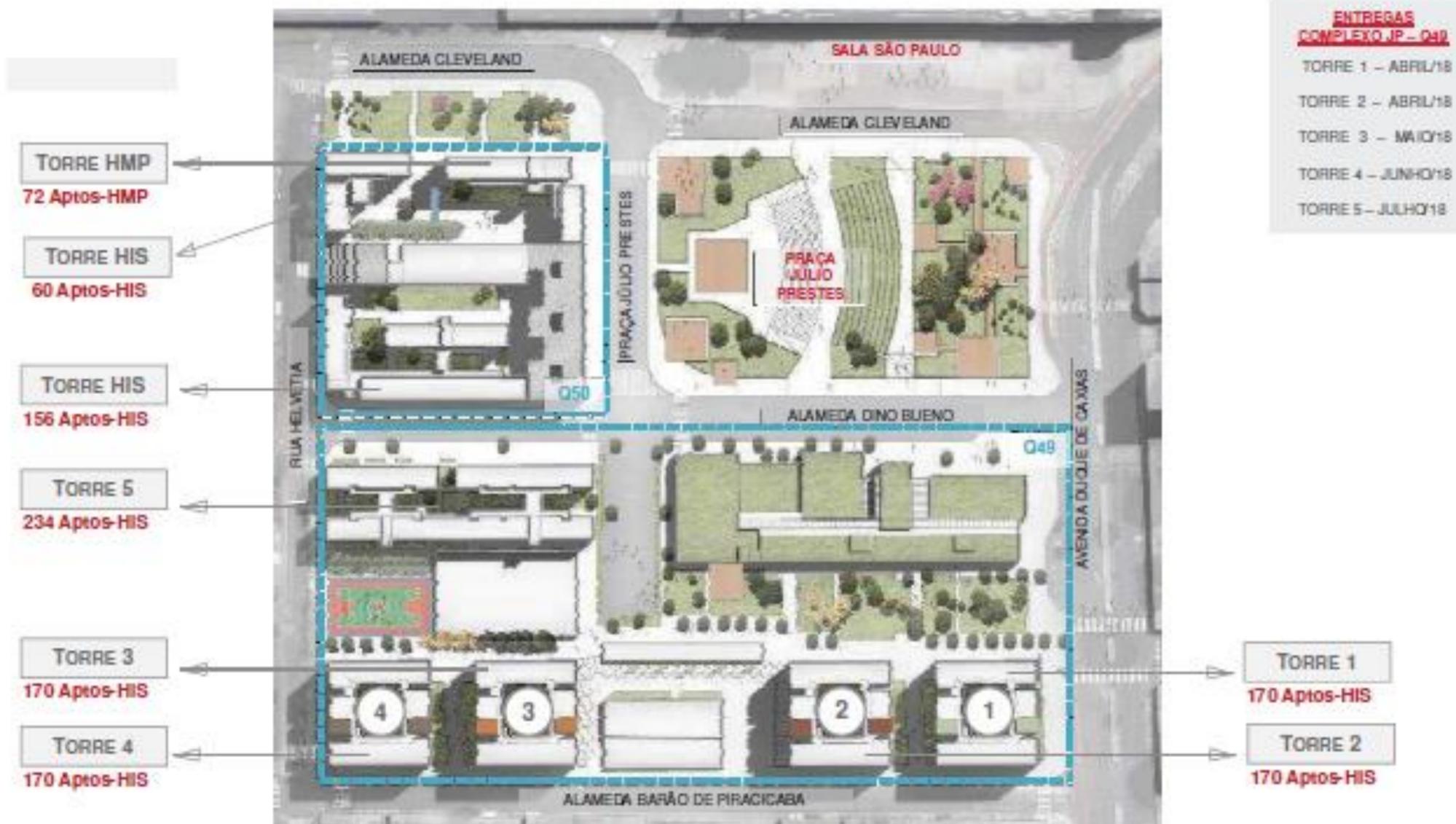


COMPLEXO JÚLIO PRESTES (QUADRA 49/50) IMPLANTAÇÃO GERAL

1.130
APTOS HIS

72
APTOS HMP

4.636m²
ÁREAS
COMERCIAIS



COMPLEXO JÚLIO PRESTES



COMPLEXO JÚLIO PRESTES VISTA AÉREA DO EMPREENDIMENTO



COMPLEXO JÚLIO PRESTES

FOTOS DO EMPREENDIMENTO

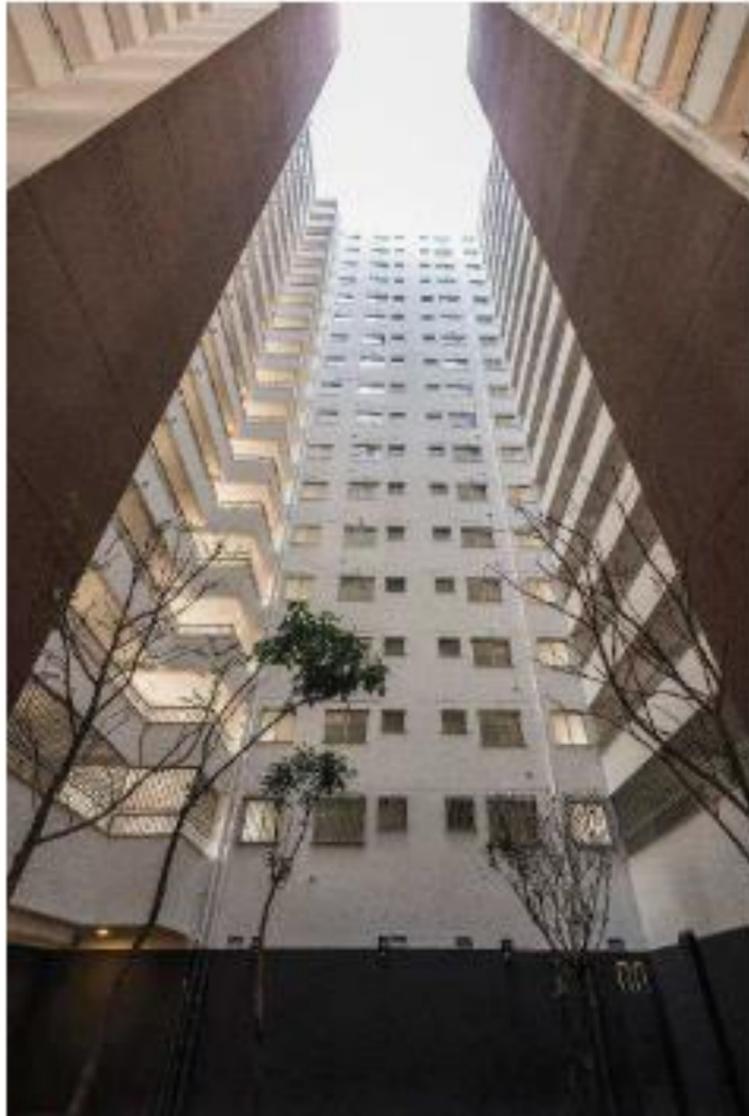


Foto Externa da Torre



Foto das Lojas localizadas na Praça Interna



Foto Externa – Quadra Poliesportiva e Praça Central (Lojas sob as Torres)

Empreendimentos HIS – Residencial Jardins da Barra (Usina de Asfalto)

Dados:

- Endereço: Av. Abrahão Ribeiro, 10
- Área Terreno: 14.757 m² (L1+L2)
- Zoneamento: ZEM
- Número blocos: 4 resid. + 2 comerc.
- Área Computável: 26.135 m²
- Área Privativa Resid.: 29.650 m²
- Área Privat. Comerc.: 8.447 m²
- Número apartamentos: 417 HIS
- Número Lojas: 22
- Área Construção: 36.391 m²



Empreendimentos HIS – Residencial Jardins da Barra (Usina de Asfalto)



Empreendimentos HIS – Residencial São Paulo

Dados:

- Endereço: Av. Cleveland
- Área Terreno: 3.108 m²
- Zoneamento: ZEIS 3
- Número blocos: 1
- Área Computável: 9.457 m²
- Área Privativa Residencial: 9.729 m²
- Número apartamentos: 190 HIS
- Área Construção: 14.415 m²



Empreendimentos HIS – Residencial São Paulo (Q38)



PPP HABITACIONAL – ÁREA CENTRAL

Empreendimento HIS – Residencial São Paulo





Equipamentos Públicos – Reforma do 2º Grupamento do Corpo de Bombeiros

Áreas do Projeto:

- Área Reformada: 1.639 m²
- Área Coberta: 53 m²
- Área Descoberta: 1.159 m²
- Área Ponderada: 1.207 m²

Informações Relevantes:

- Regularização fundiária
- Título de propriedade

Informações da Reforma:

- Construção de guarita, piscina e academia
- Substituição e revisão dos Caixilhos
- Substituição e revisão dos Telhados
- Impermeabilização
- Forros em todos os ambientes
- Pintura interna e externa
- Substituição das louças e metais
- Adequação e revisão das instalações hidráulicas
- Substituição das instalações elétricas
- Instalação de Ar condicionado



Equipamentos Públicos – Creche Nova Luz



Dados da Área:

- Área Coberta: 1.723 m²
- Área Descoberta: 459 m²
- Área Ponderada: 1.953 m²
- Térreo + 2 Pavimentos

Informações Relevantes:

- Regularização fundiária
- Título de propriedade
- Aprovação Secretaria Educação

Informações:

- Capacidade de 198 crianças
- Berçário
- Lactário
- Fraldário
- Cozinha/Copa e Refeitório
- Sala para Amamentação
- Sala Diretoria
- Secretaria
- Salas Multiuso
- Playground
- Elevador
- Banheiros Adaptados



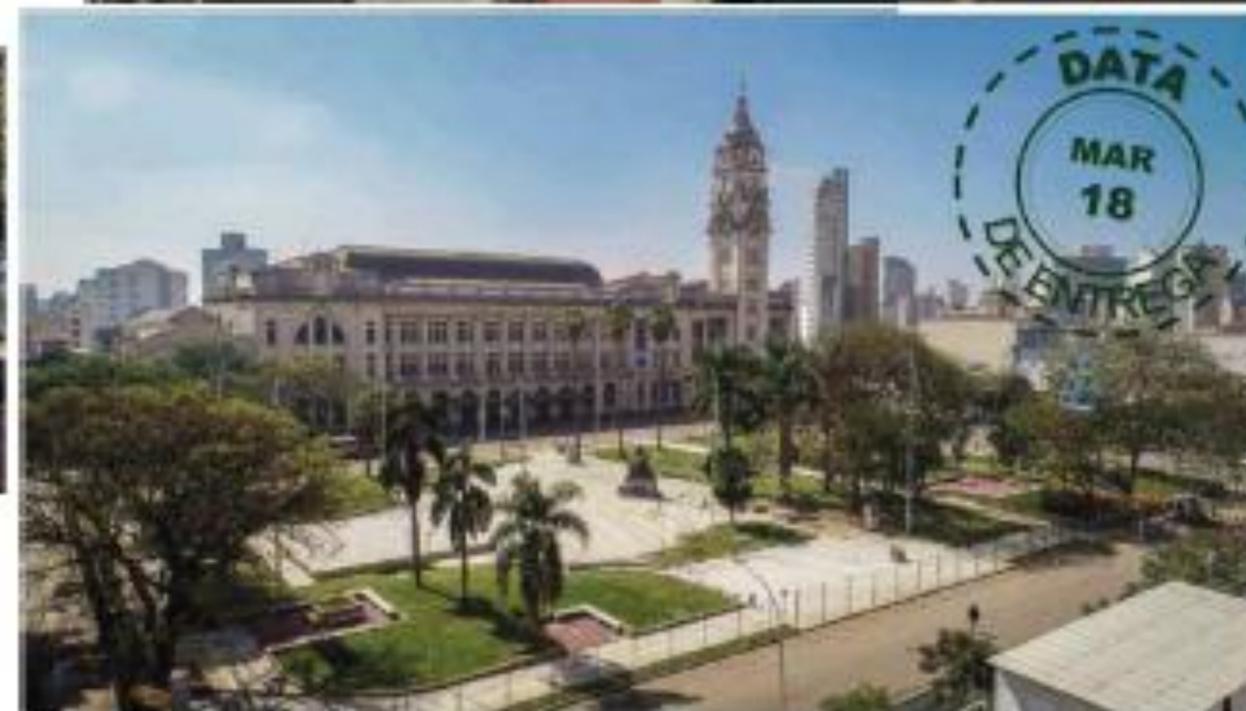
Obras de Infraestrutura – Praça Júlio Prestes

Dados da Área:

- Área Total: 8.120,75 m²

Informações:

- Uso público (Osesp, Escola Tom Jobim, etc.);
- Espaço para até 5.000 espectadores;
- Espaços de uso infantil e recreativo;
- Espaços de contemplação;
- Preservado eixo de Fruição entre Sala SP e Escola de Música;
- Preservação das massa verde existente e plantio de mais 16 árvores
- Nova pavimentação da praça;
- Instalação de novo mobiliário urbano;



Áreas Comerciais – HIS – Complexo Júlio Prestes

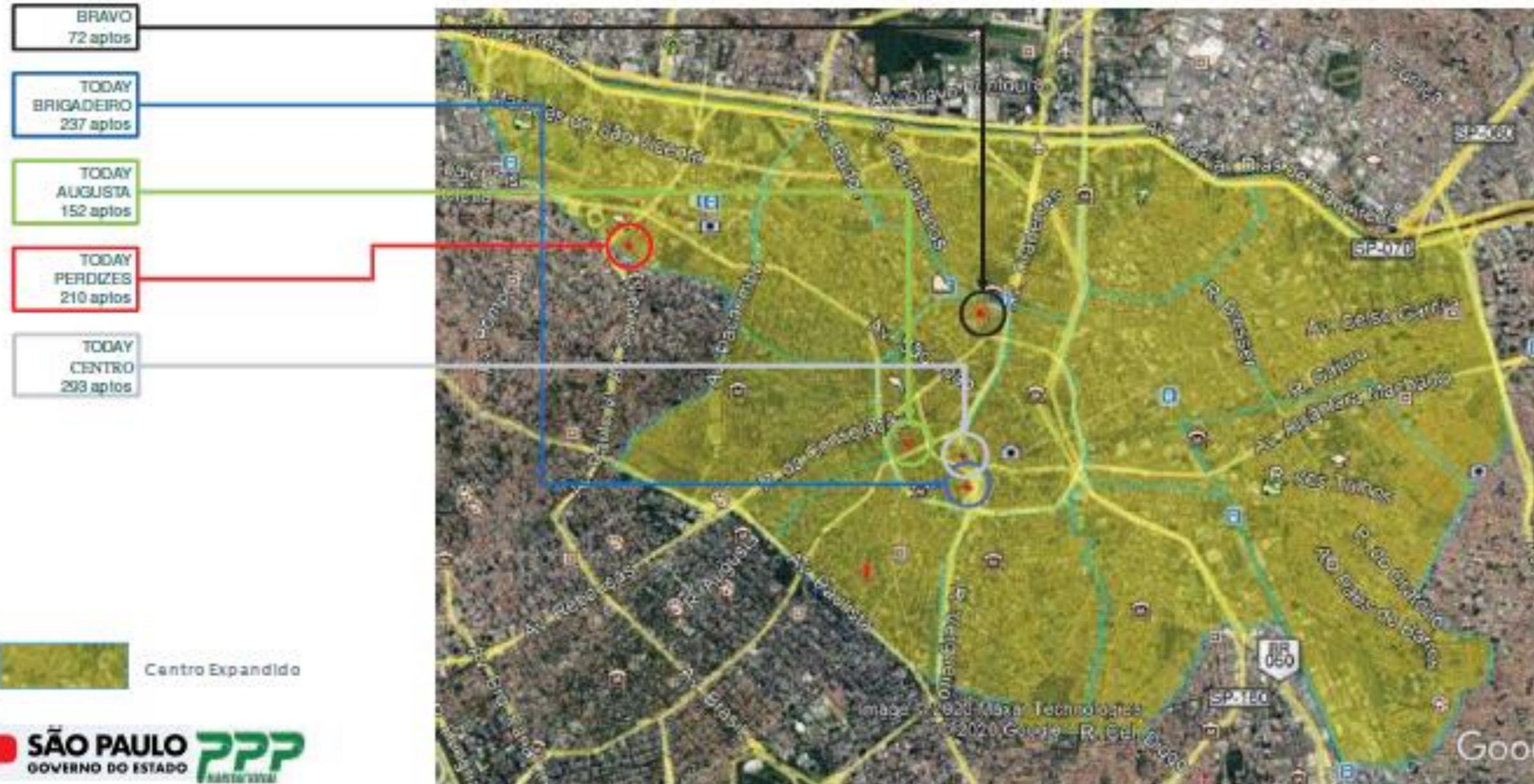


Dados:

- Endereço: Av. Duque de Caxias / Alam. Barão de Piracicaba / Rua Helvétia / Alam. Dino Bueno
- Distrito: Santa Cecília
- Comércio: 56 lojas
- Área Privat. Comerc.: 2.599 m²



Empreendimentos HMP – Localização



Empreendimentos HMP – Edifício Bravo

Dados:

- Endereço: Praça J. Prestes 223
- Distrito: Santa Cecilia
- Área Terreno: 1.157 m²
- Zoneamento: ZEIS 5
- Número Blocos: 1
- Área Computável: 3.858 m²
- Área Privativa Resid.: 3.759 m²
- Apartamentos: 72 HMP
- Área de Construção: 5.392 m²



Empreendimentos HMP – Today Brigadeiro

Dados:

- Endereço: Rua Asdrúbal do Nascimento 174
- Distrito: República
- Área Terreno: 1.492 m²
- Zoneamento: OUC
- Número Blocos: 1
- Área Computável: 7.962 m²
- Área Privativa Resid.: 8.168 m²
- Apartamentos: 237 HMP
- Área de Construção: 10.418 m²



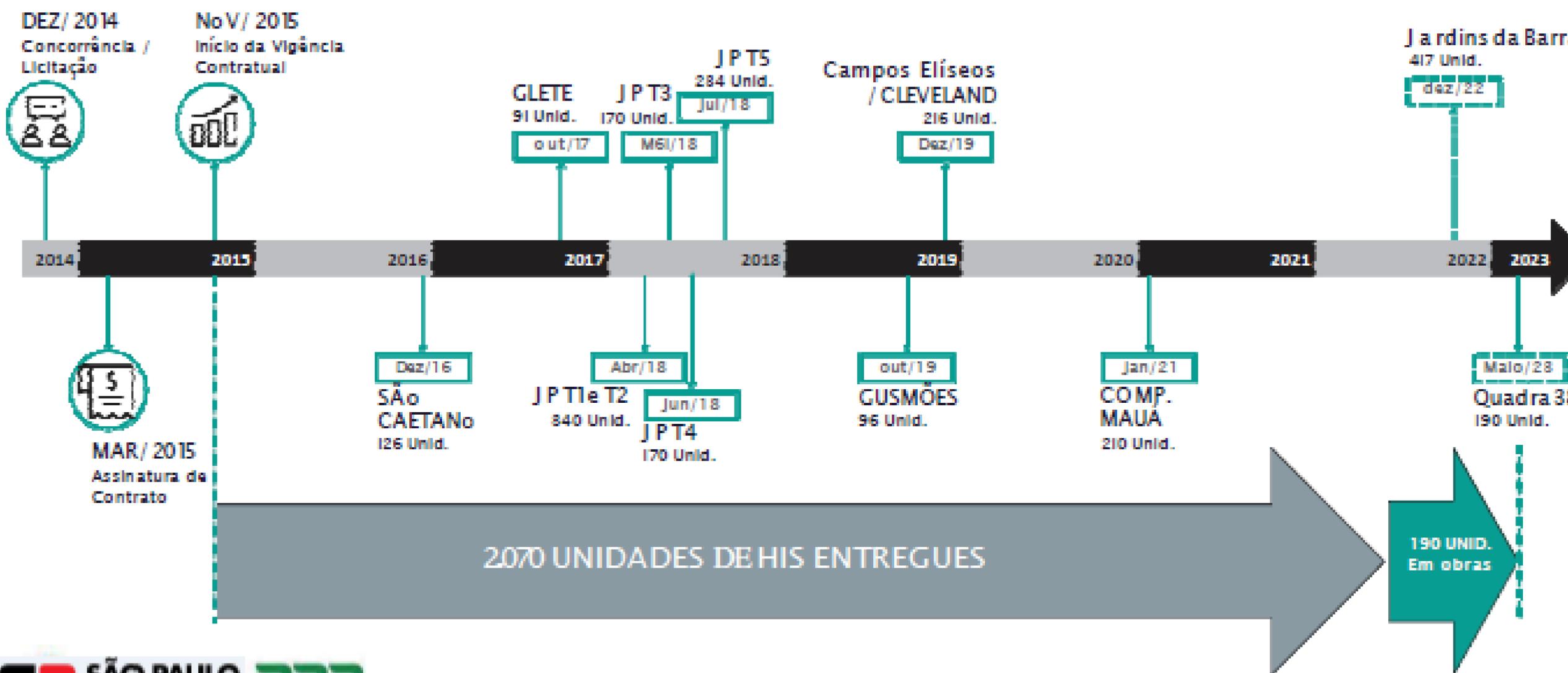
Empreendimentos HMP – Today Centro

Dados:

- Endereço: Av. Brigadeiro Tobias 322
- Distrito: República
- Área Terreno: 1.358 m²
- Zoneamento: OUC
- Número Blocos: 1
- Área Computável: 8.136 m²
- Área Privativa Resid.: 9.457 m²
- Área Privativa Comerc...: 300 m²
- Apartamentos: 292 HMP
- Comércio: 1 Loja
- Área de Construção: 12.755 m²



Empreendimentos HIS – Linha do tempo



EMPREENDIMENTO	Nº UHS	ENTREGA
Residencial São Caetano	126	dez/16
Residencial Alameda Gleite	91	out/17
Complex Júlio Prestes I	914	entre out/17 e jul/18
Campos Elísios / Cleveland	216	dez/19
Residencial Gusmões	96	out/19
Complexo Mauá	210	jan/21
Residencial Jardins da Barra	417	dez/22
	2070	

Faixa de Renda Bruta Familiar Mensal	Qt Uhs	Percentual
RF1 - de 1 a 2 pisos salariais	559	25%
RF2 - mais de 2 a 3 pisos salariais	547	24%
RF3 - mais de 3 a 4 pisos salariais	576	25%
RF4 - mais de 4 a 5 pisos salariais	578	26%
	2260	

HIS – Habitação de Interesse Social

190 uhs a entregar

REGRAS DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HIS

REGRAS PARA OS MUTUÁRIOS (HIS)

- Não ser possuidor de outro imóvel;
- Morar no Município de São Paulo;
- Trabalhar no Centro Expandido de São Paulo;
- Ter renda entre 1 e 5 salários.

Faixas de renda Bruta Familiar Mensal	Qt Uhs		
RF1 - de 1 a 2 pisos salariais	559	25%	
RF2 - de mais de 2 a 3 pisos salariais	547	24%	
RF3 - de mais de 3 a 4 pisos salariais	576	25%	
RF4 - de mais de 4 a 5 pisos salariais	578	20%	
Total HIS	2260	61%	100%
HMP - de mais de 5 a 10 pisos salariais	1423	39%	
Total	3683	100%	

IMPLEMENTAÇÃO DO CONTRATO





PROPOSTA PRUMO

PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO URBANA E MORADIA

SETOR SÉ I PARQUE D. PEDRO II

PERCURSO PRAÇAS ANCORAS





PRUMO

PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO URBANA E MORADIA

SETOR SÉ I PARQUE D. PEDRO II

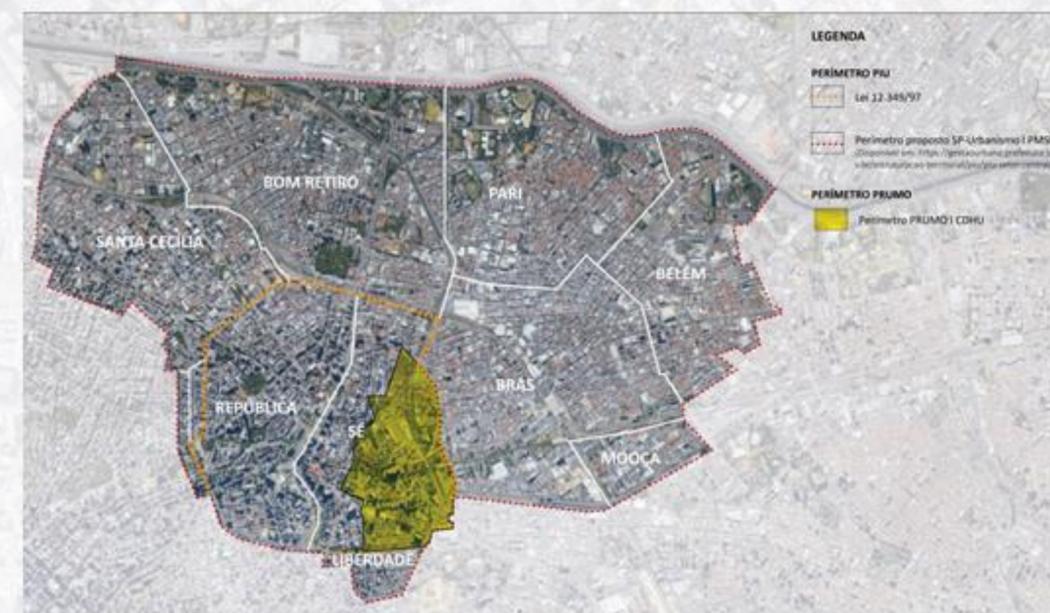
Perímetro:

Avenida Mercúrio, rua Antônio de Sá, avenida Leste – Oeste, rua Dr. Tomas de Lima, rua Conde de Sarzedas, Praça Dr. João Mendes, Praça da Sé e ruas 15 de novembro, General Carneiro, Boa Vista, Cavalheiro Basílio Jafet e Cantareira.

Área total: 1,139 km²

Área setor Sé: 0,589 km²

Área Setor Parque D. Pedro II: 0,55 km²



Nota: perímetro elaborado a partir da planta MDC | Geosampa.

PRUMO PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO URBANA E MORADIA

SETOR SÉ I PARQUE D. PEDRO II

CONCEPÇÃO**A concepção orientadora da intervenção:**

- **Promoção de projeto integrado;**
- **Moradia associada a ações de recuperação urbana;**
- **Atração de usos que maximizem o benefício social, econômico e urbano dos investimentos na área central da Capital.**

Objetivos:

1. Oferta de habitação como elemento estruturante e fomentador da renovação urbana;
2. Reversão do esvaziamento e degradação urbana da área central;
3. Preservação e recuperação do patrimônio histórico;
4. Consolidação das Diretrizes Urbanísticas - Operação Centro e Projeto de Intervenção Urbanística – PIU;
5. Valorização do potencial paisagístico, cultural e turístico da colina histórica de seus bens preservados e áreas verdes.

ETAPA 1**MODALIDADES INTERVENÇÃO****RECUPERAÇÃO URBANA – Praças e Calçadas**

- 1 Intervenções em passeios públicos, mobiliário urbano, iluminação pública, arborização urbana, drenagem, ordenamento das redes de infraestrutura e acessibilidade a portadores de mobilidade reduzida;

2 CONSTRUÇÃO NOVA | USO MISTO

Implantação de empreendimentos habitacionais em áreas subutilizadas ou vazias (a exemplo de estacionamentos)

3 RETROFIT

Reciclagem de edifícios existentes, que apresentem condições técnicas e adequadas condições estruturais com viabilidade para reaproveitamento para uso residencial e/ou misto.

4 RECUPERAÇÃO CONDOMINIAL

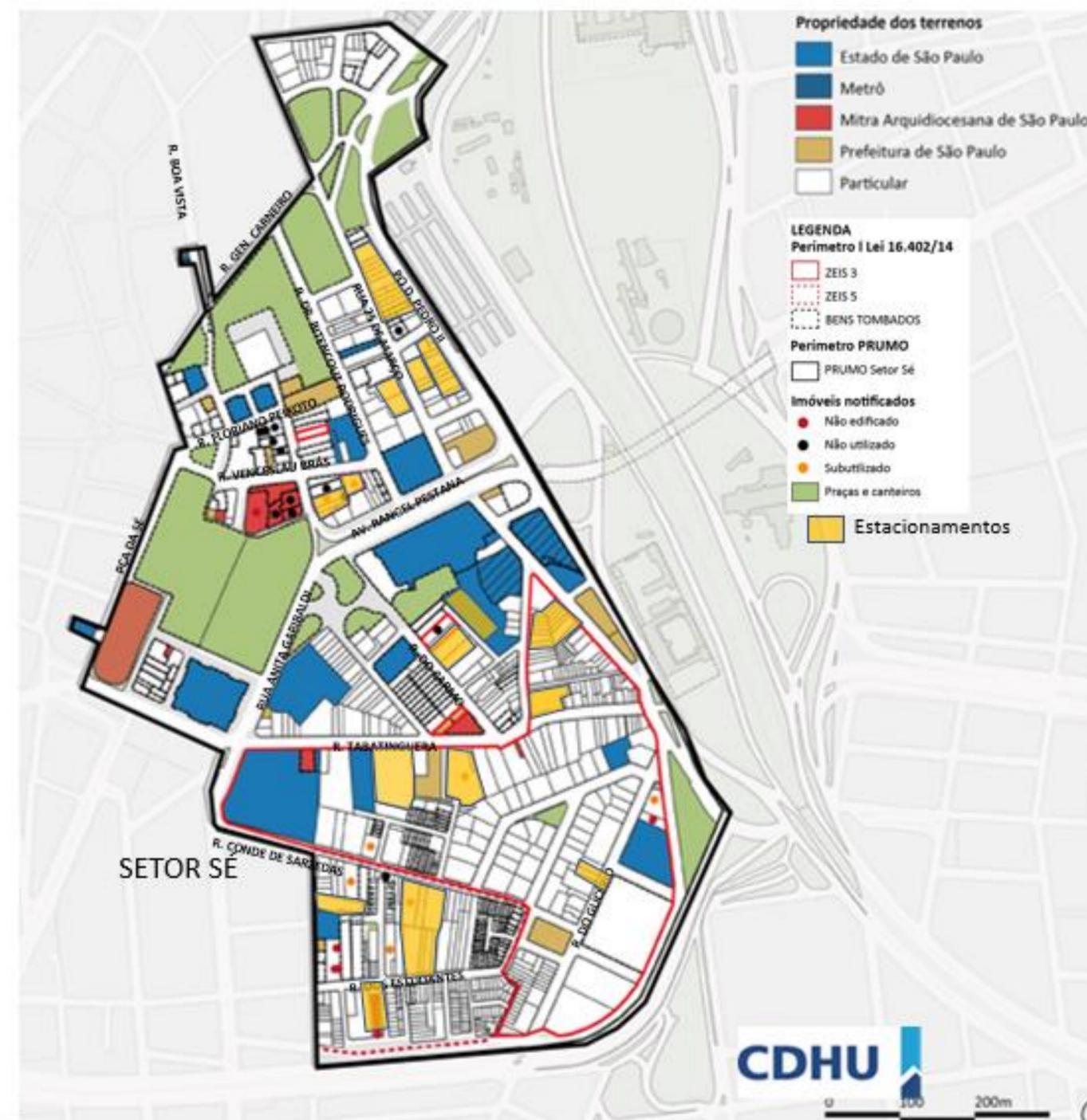
Incentivo para reforma e requalificação de edifícios/condomínios, com oferta de crédito;

PRUMO PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO URBANA E MORADIA

SETOR SÉ I PARQUE D. PEDRO II

- Imóveis públicos, bens tombados e áreas envoltórias;
- Imóveis subutilizados - notificados PEUC – Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios;
- Grande Densidade de Empregos por Habitantes;
- Esvaziamento habitacional;
- Patrimônio construído, com potencial paisagístico, cultural e turístico da colina histórica - marco inicial da fundação da cidade;
- Infraestruturas instaladas de alta capacidade;
- Plano Diretor Estratégico + PIU Setor centro, com diversos incentivos urbanísticos;
- ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social);
- Transferência de Potencial Construtivo;
- Operações Urbanas Consorciadas; II) Concessão Urbanística; III) Áreas de Intervenção Urbana; IV) Áreas de Estruturação Local.

DIAGNÓSTICO - OPORTUNIDADES



PRUMO PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO URBANA E MORADIA

SETOR SÉ I PARQUE D. PEDRO II



PARTIDO DO PROJETO URBANO

- Praças como âncoras num PERCURSO para atrair público para atividades de lazer, cultura e comércio. São inseridas no projeto para reforçar as ligações entre os destinos, destacando visuais e recuperando a identidade histórica e turística do centro.
- Intervenções de recuperação urbana e promoção habitacional no entorno das âncoras, para promover a revitalização integrada deste setor do centro de São Paulo.



PERCURSO ETAPA 1



PPP AMBIENTALES

SIMA-SH-CDHU

VIDA DIGNA – PALAFITAS

PARQUES URBANOS

PROPOSTA – PPP PALAFITAS – BAIXADA SANTISTA**O PROBLEMA:**

Ocupação em palafitas nos municípios de **Cubatão, Guarujá, Santos e São Vicente** – precariedade habitacional extrema e danos socioambientais e urbanos com impacto regional e ao Porto.
(19.000 famílias)

PROPOSTA:

Produção de **20.000** moradias para reassentamento das famílias em palafitas - terrenos dos Municípios e do Estado com boa inserção urbana.
Recuperação das áreas desocupadas com implantação de parques.
Trabalho social e serviços de apoio à manutenção e gestão das melhorias.



CONCESSÃO INTEGRADA - PARQUES URBANOS + HABITAÇÃO - PROPOSTA



CONCESSÃO INTEGRADA - PARQUES URBANOS + HABITAÇÃO



PARQUE CHÁCARA BARONESA

SANTO ANDRÉ PARQUE ESTADUAL - 340.990m²

PROBLEMA

- Propriedade do Estado
- Ocupações: 1.232 domicílios. População de Baixa Renda.
- Condenação Judicial para erradicar as ocupações
- Uso precário do Parque – MP-SP pressiona por solução habitacional e instalação efetiva.
- Não há outras áreas em Santo André para solução diferente

PROPOSTA:

- Concessão da Gestão do Parque combinada com a recuperação ambiental e construção habitacional (1.248 uh);
- Desafetação da porção ocupada para a construção habitacional. CONDEPHAAT já considera essa desafetação
- Operação: PPP Multissetorial



CONCESSÃO INTEGRADA - PARQUES URBANOS + HABITAÇÃO

CDHU



PARQUE JEQUITIBÁ

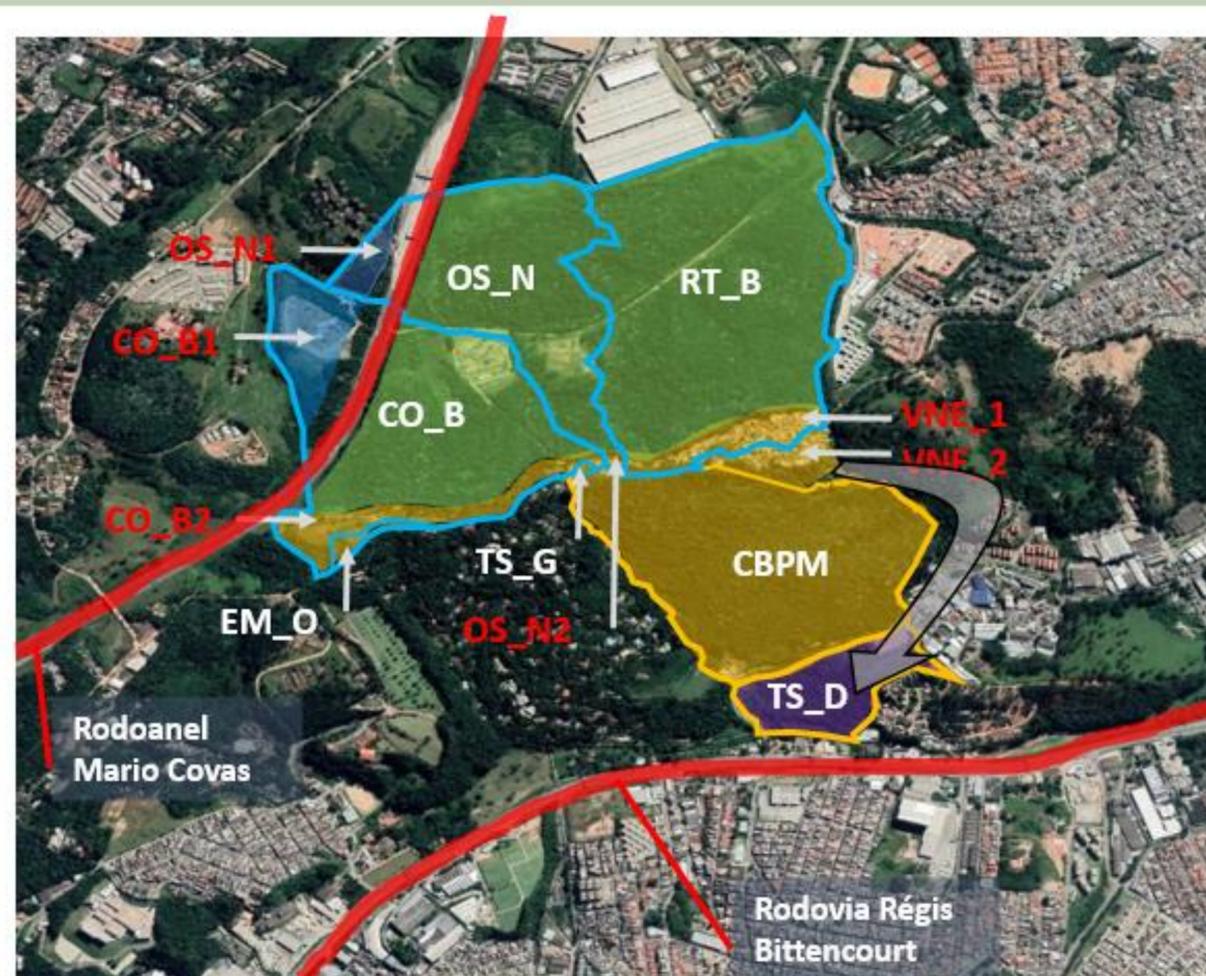
COTIA – OSASCO – SÃO PAULO – TABOÃO DA SERRA
PARQUE ESTADUAL – 1.300.000 m²

PROBLEMA

- Propriedade CDHU/CBPM
- Ocupações: 600 domicílios. População de Baixa Renda.
- Condenação Judicial para erradicar as ocupações.
- Uso incipiente do Parque. MP-SP pressiona para instalação plena.

PROPOSTA:

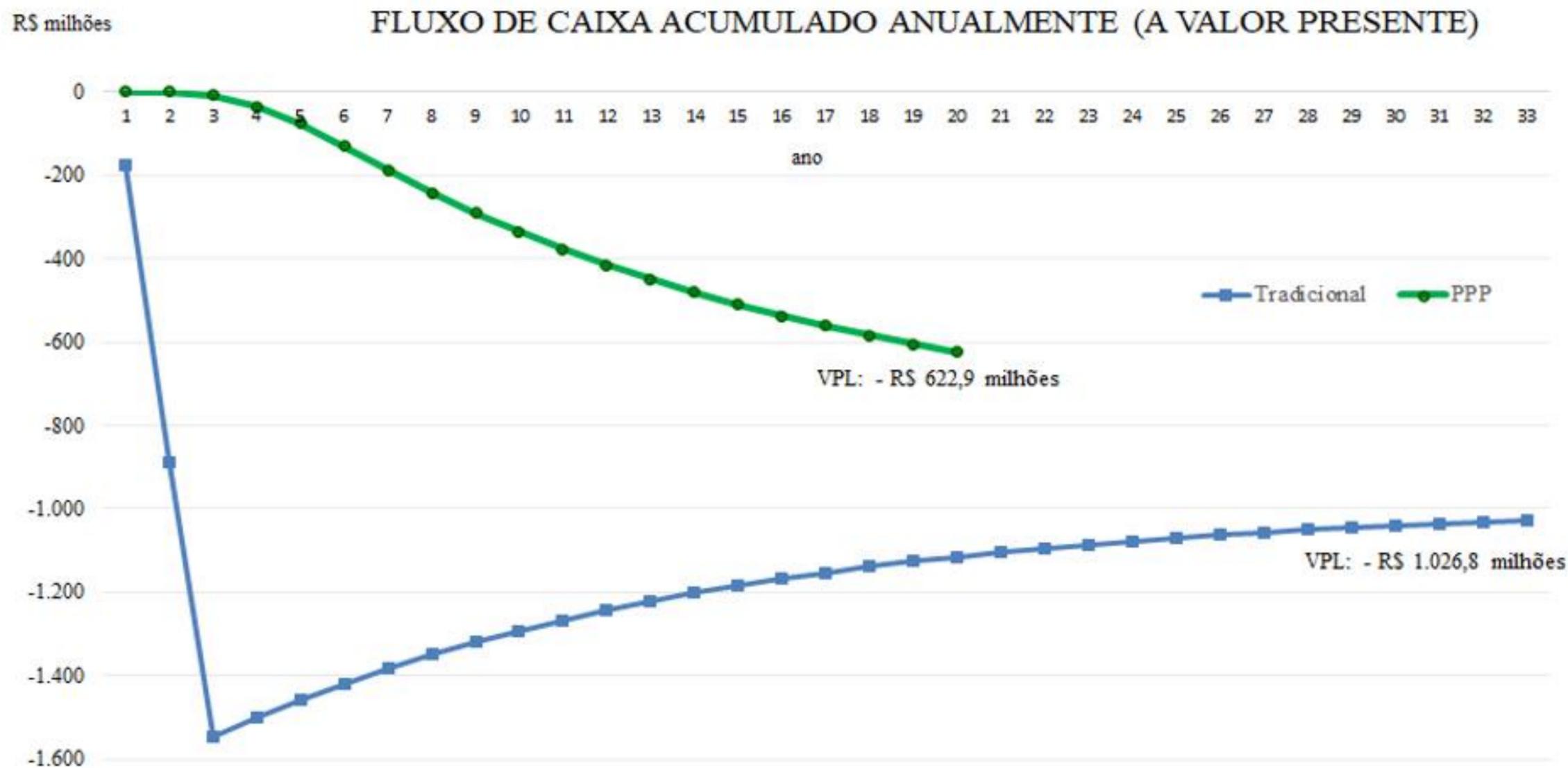
- Concessão da Gestão do Parque combinada com a recuperação ambiental, construção habitacional (2.300 uh) e outros usos para exploração;
- Cumprimento de compromisso de habitações para Policiais
- Operação: PPP Multissetorial



CONCESSÃO INTEGRADA - PARQUES URBANOS + HABITAÇÃO



Estimativa Preliminar Value For Money 7.248 Habitações





PPP GUARULHOS – PIMENTAS



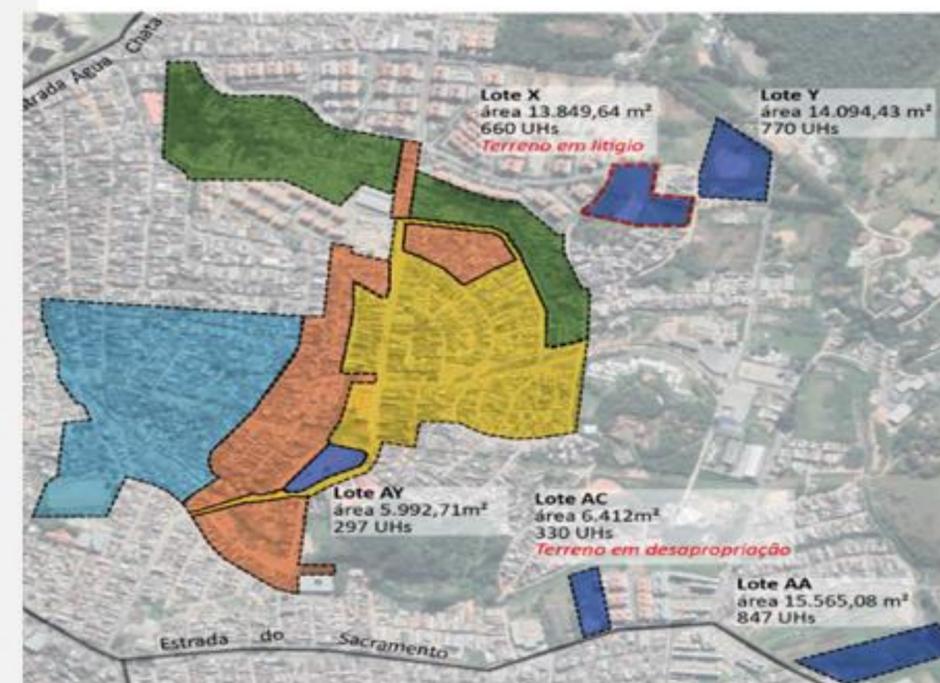
O PROBLEMA:

Áreas da CDHU ocupadas e livres com potencial Habitacional no Bairro dos Pimentas.
Assentamento precário com projeto por completar.

PROPOSTA:

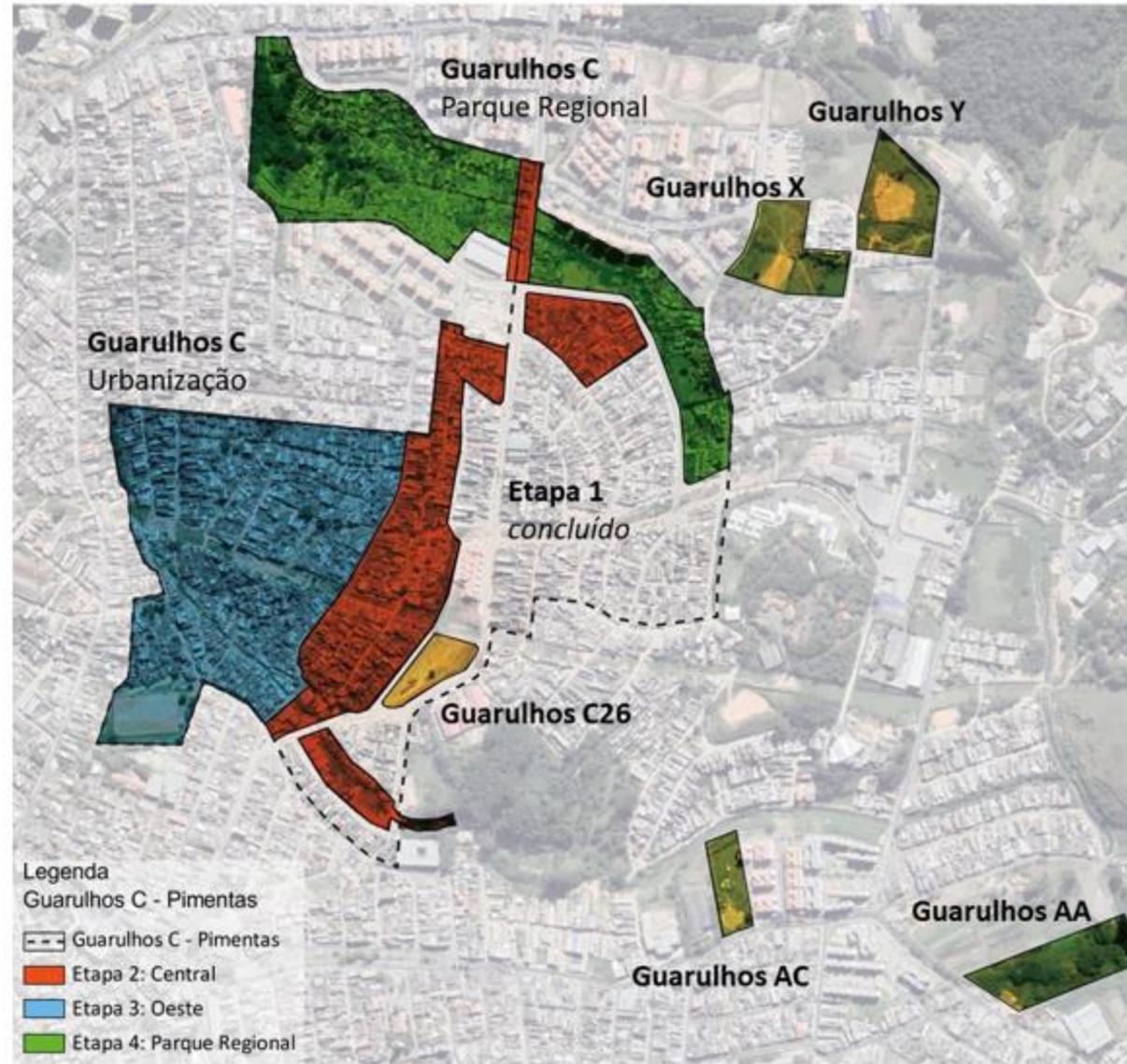
Produção de **2.934** habitações:
HIS e Mercado Popular.

Implantação de Parque Regional em Pimentas.
Urbanização e regularização para **1.402** domicílios.



BAIRRO DOS PIMENTAS

PPP GUARULHOS – PIMENTAS



QUADRO SÍNTESE - PPP GUARULHOS C

Perímetro de intervenção	Área (m²)	Domicílios a remover	Domicílios beneficiados	Novas Uhs	Valor estimado (R\$)
Etapa 2 - Centro	77.810,10	342	700	-	50.680.302,71
Etapa 3 - Oeste	130.096,50	638	702	-	62.392.822,93
*Etapa 4 - Parque Regional	123.885,00	1.190	-	-	76.119.939,88
Regularização Fundiária	-	-	1.402	-	1.692.000,00
Subtotal					190.885.065,52
Provisões Habitacionais / Reassentamento**					
Lote X	13.849,64	-	-	660	93.720.000,00
Lote Y	14.094,43	-	-	770	109.340.000,00
Lote AA	15.565,08	-	-	847	120.274.000,00
Lote AC	6.412,00	-	-	360	51.120.000,00
Lote C26	5.992,71	-	-	297	42.174.000,00
Subtotal					416.628.000,00
Trabalho Técnico Social (2,5% do total estimado)					15.187.826,64
Total	409.658,46	2.170	1.402	2.934	487.318.627,30

Notas:

* Valor estimado. Valor de referência Ref. Guarulhos C Pimentas, Planilha - Base Fevereiro/2019.

** Valor estimados das UHs. Preço utilizado na PPP Palafitas (140 mil construção + 2 mil infraestrutura).

Provisão	Número de Uhs
Provisão Habitacional	2.904
Reassentamentos	2.170
Provisão para outros públicos e/ou outros usos	734

Prazos

Início de entrega de UHs (Provisão Habitacional/ Reassentamento): 24 meses
 Intervenções / Urbanizações (Fase 2, Fase 3 e Fase 4 - Parque Regional): 60 meses

PPP CAMPINAS - HORTOLÂNDIA - SUMARÉ



O PROBLEMA:

Áreas da CDHU com potenciais habitacionais, de comércio e serviços/logística. **Próximas ao Techno Park e Aeroporto de Viracopos.**

Ocupações precárias por população de baixa renda e de renda diferenciada (casas de padrão médio).

PROPOSTA:

Produção de **2.100** moradias, sendo **230** para reassentamento de famílias ocupantes. Urbanização beneficiando **374** domicílios.

Implantação de áreas verdes e espaços livres em APP

Concessão de áreas para receitas acessórias com equipamentos de logística e outros.



Questões e Perspectivas:

- Mudança de enfoque – **setor público na concepção e estruturação** e não execução – iniciativa privada responsável por viabilizar parte importante das ações;
- Demanda de **articulação de fontes de recursos, novos instrumentos de parceria e gestão, novas formas de trabalho e controles da qualidade das ações** – na implantação e ao longo do tempo;
- Necessidade de **articulação intergovernamental e entre esferas de governo** para viabilidade das operações;
- **Compromissos de estado e desafios para articulação das garantias** para as operações;
- **Desafio de seleção de operações e projetos prioritários** compatíveis com as condições da modalidade e aprimoramento da gestão pública e privada.



www.habitacao.sp.gov.br

www.cdhu.sp.gov.br

¡Muchas Gracias!

