

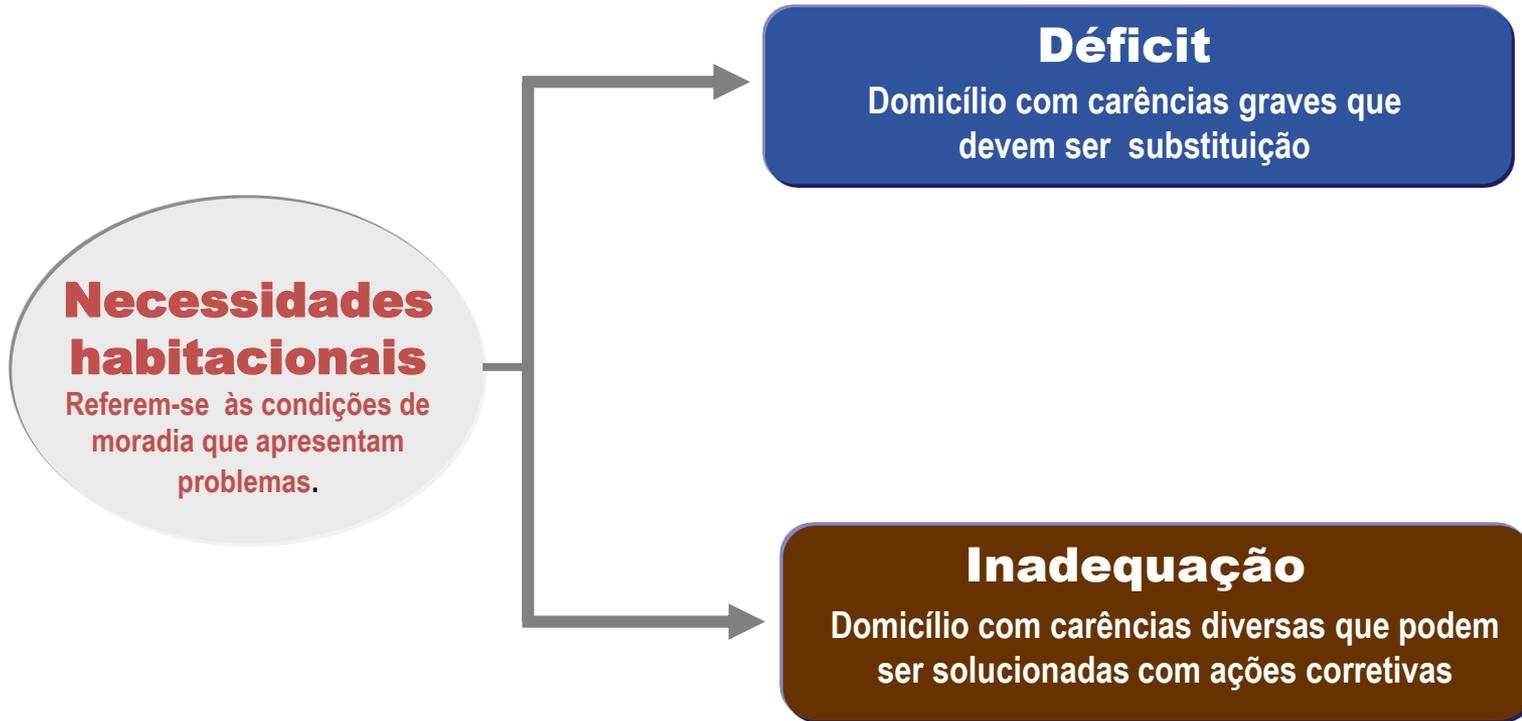
# PPP HABITAÇÃO

# **PARTE I - A IDEIA**

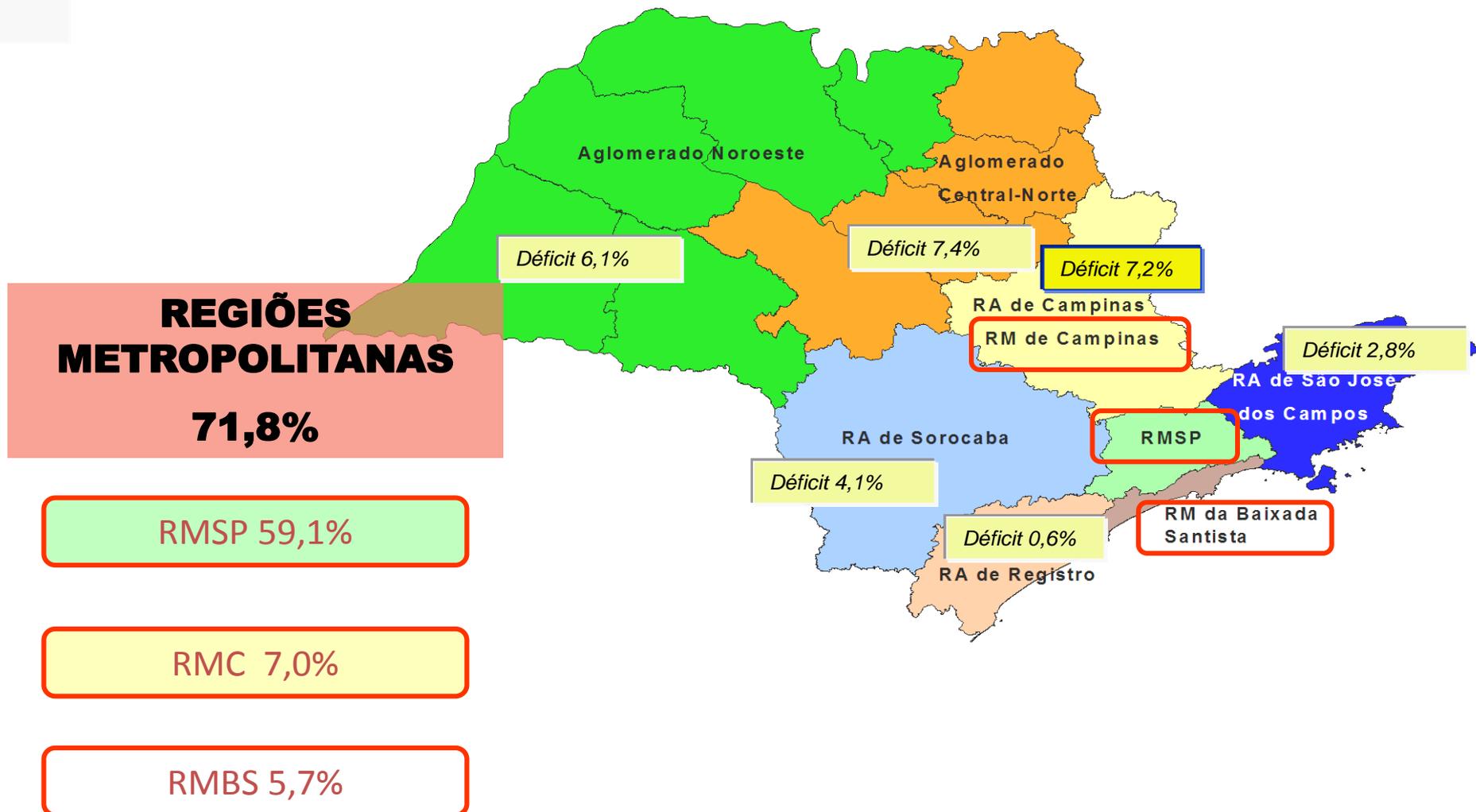
**O Problema a ser enfrentado pela Política Estadual de Habitação**

**Necessidades Habitacionais**

## Classificação das necessidades habitacionais



## Distribuição regional do déficit



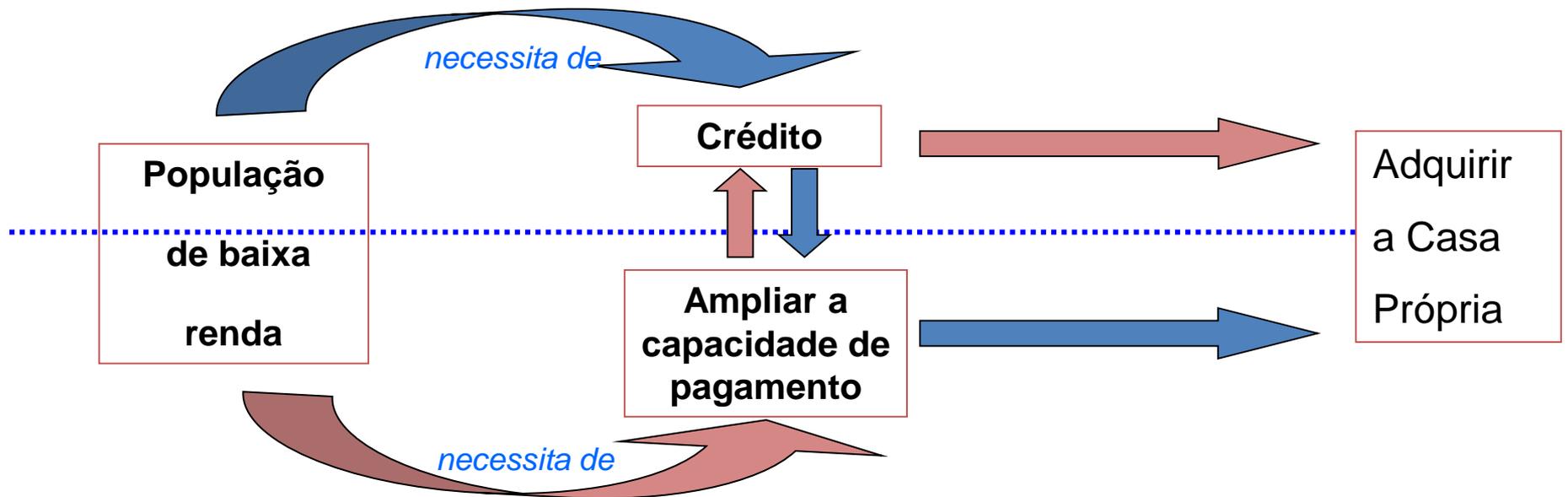
**Limitações ao modelo que tem o Estado como provedor de HIS**

## Limitações da oferta regular de mercado

Para a maioria da população o preço de mercado da moradia é o valor da prestação do financiamento correspondente à sua aquisição ou adequação

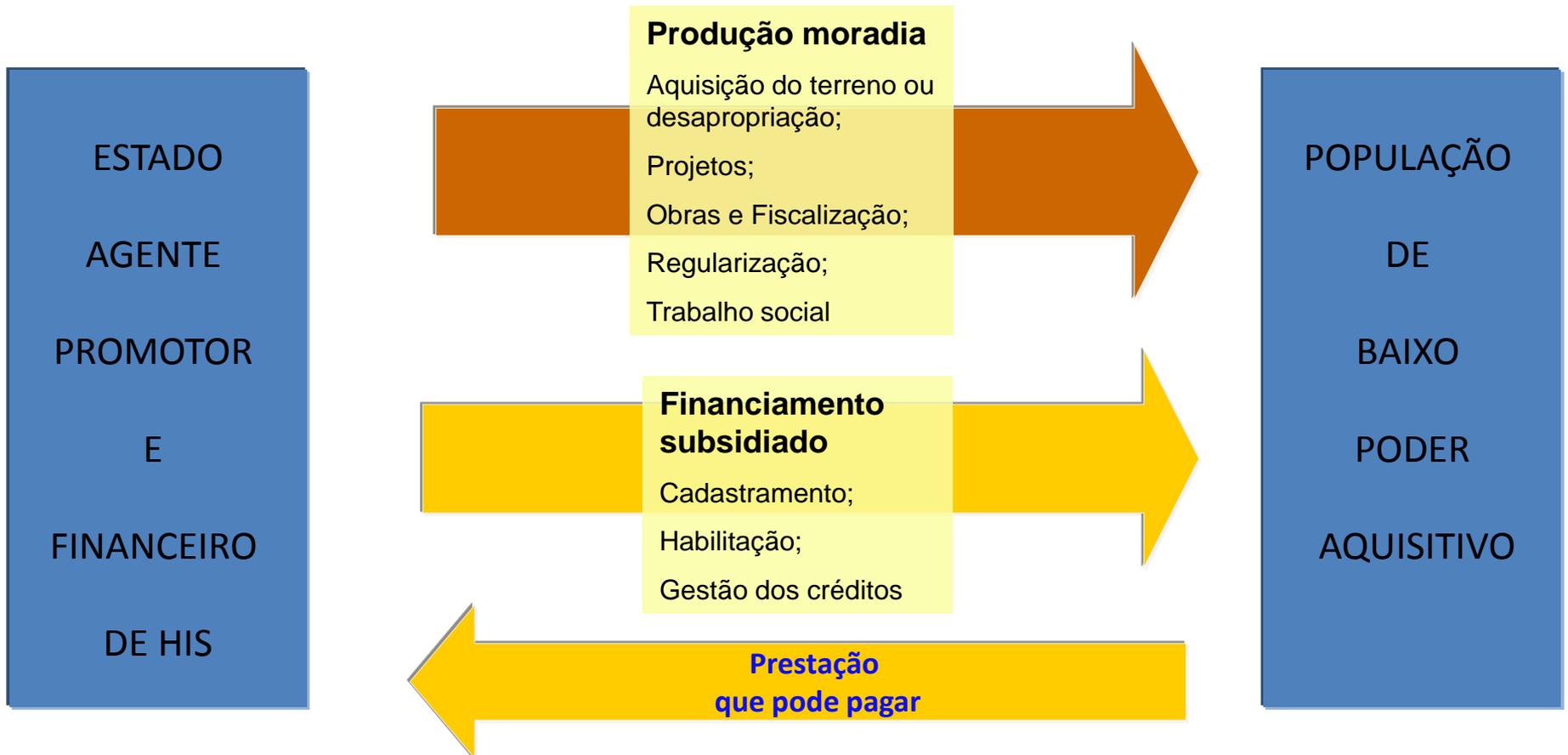
Porém ...

*Perspectiva da população*



*Perspectiva dos agentes financeiros*

# Modelo Convencional do Estado como provedor de HIS



## Limitações do Modelo– Prazos de execução em meses

Produção  
Direta de UH  
pela CDHU

Regiões  
Metropolitanas  
e Baixada

Pré – obra: 18 a 20

Obra: 27 a 31

Prazo: Total 45 a 51

Município de São  
Paulo

Pré – obra: 23 a 31

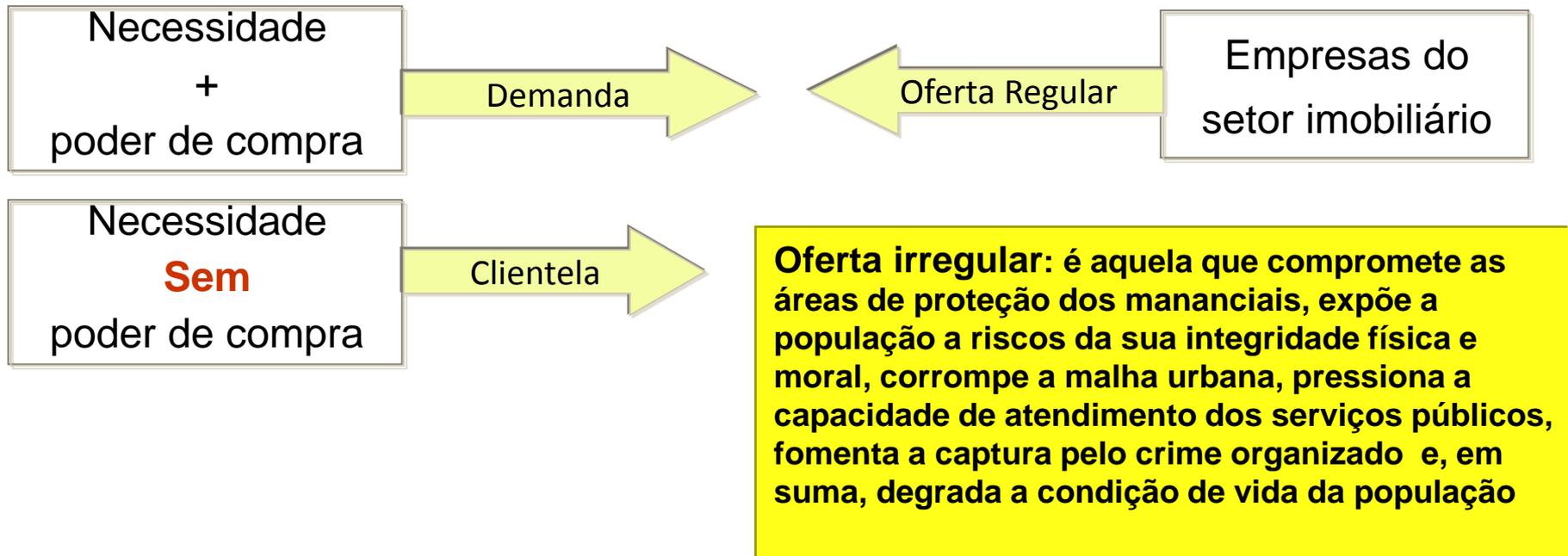
Obra: 27 a 31

Prazo: Total 50 a 62

## **A Superação do Modelo Atual**

**Novos instrumentos para a atuação do Estado na questão habitacional**

## Fundamento da Política Pública de Fomento à Habitação de Interesse Social



“São essas seqüelas da oferta irregular que transformam os **problemas habitacionais de uma camada** específica da população em um **problema da sociedade como um todo**, no objeto de interesse de uma Política Pública específica, a Política de Fomento à Habitação de Interesse Social”;

### PPP como fator estruturante do mercado de produção de HIS

O Fomento à participação privada em HIS envolve três agentes:

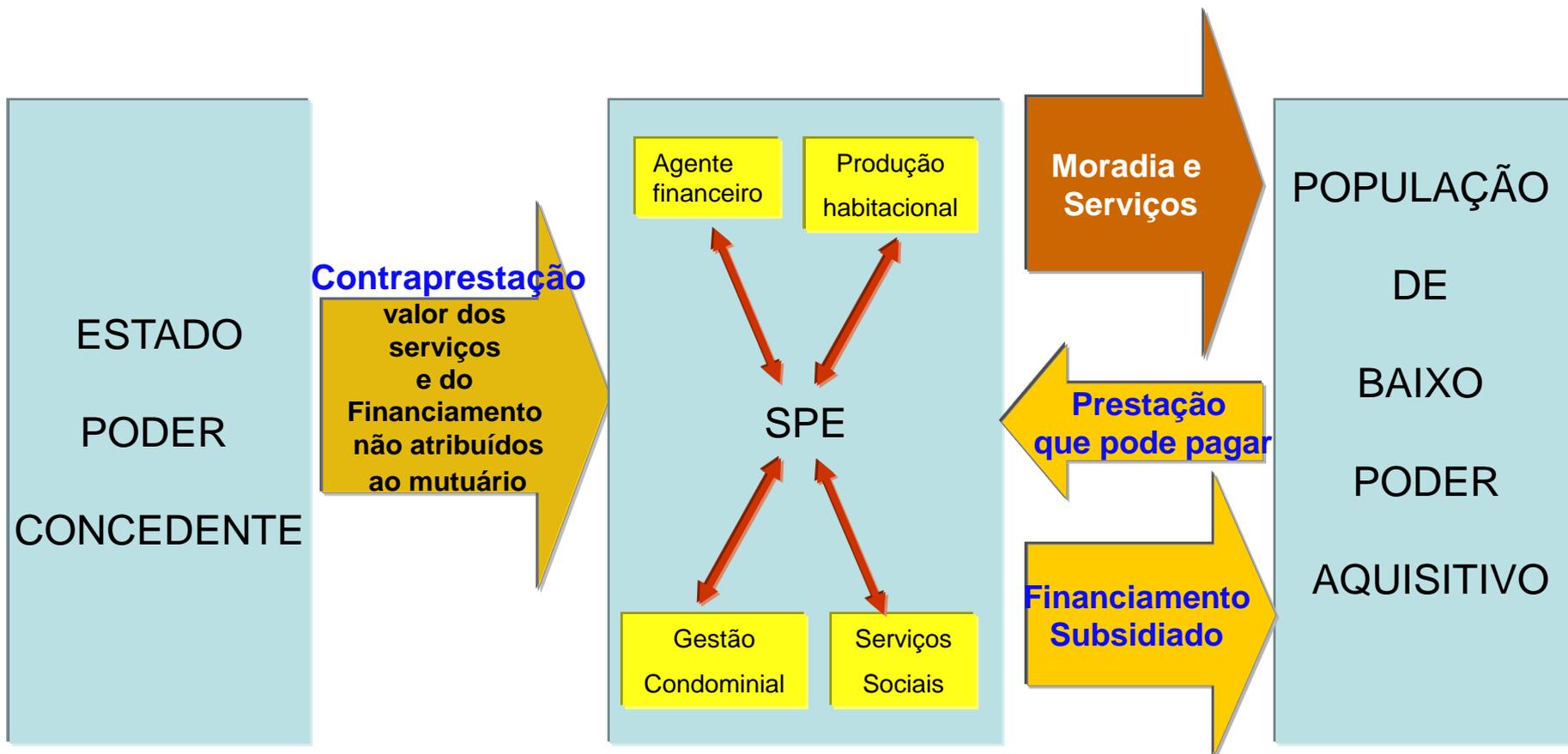
- O Estado
- As Empresas Privadas
- A População **não** atendida pelo mercado regular de habitação

A atuação que se deseja atribuir ao setor privado se encontrava organizada no mercado e estava segmentada em diversas atividades econômicas: **não**

- ✓ Produção (projeto construção + comercialização) de imóveis
- ✓ Financiamento de imóveis e gestão de créditos
- ✓ Administração condominial
- ✓ Trabalho social de pré e pós ocupação
- ✓ Trabalho de preservação ambiental
- ✓ Manutenção Predial

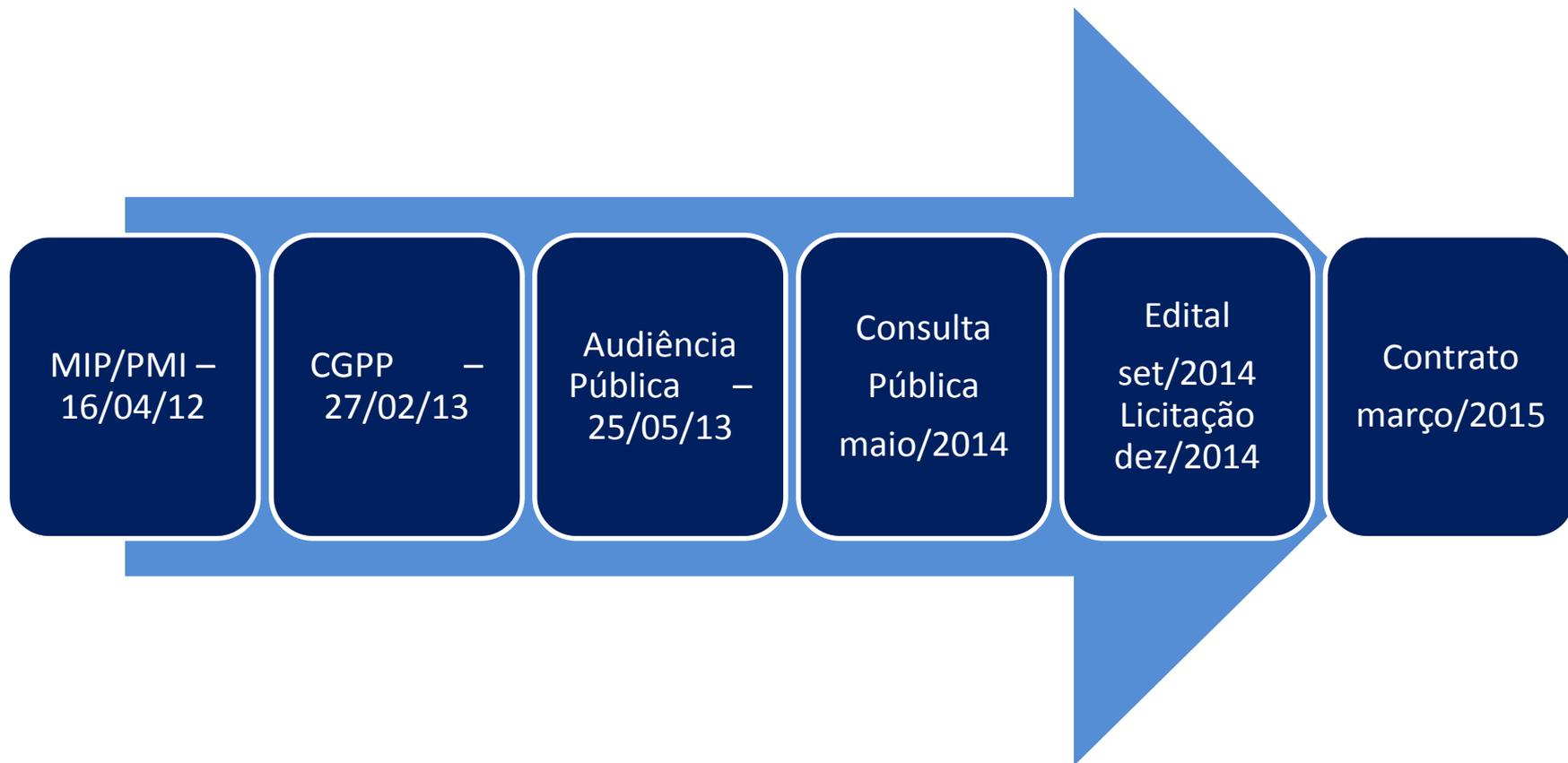
É fundamental que o poder público organize as atividades que envolvem a participação da iniciativa privada na produção de HIS

## Superação do modelo do Estado como provedor de HIS



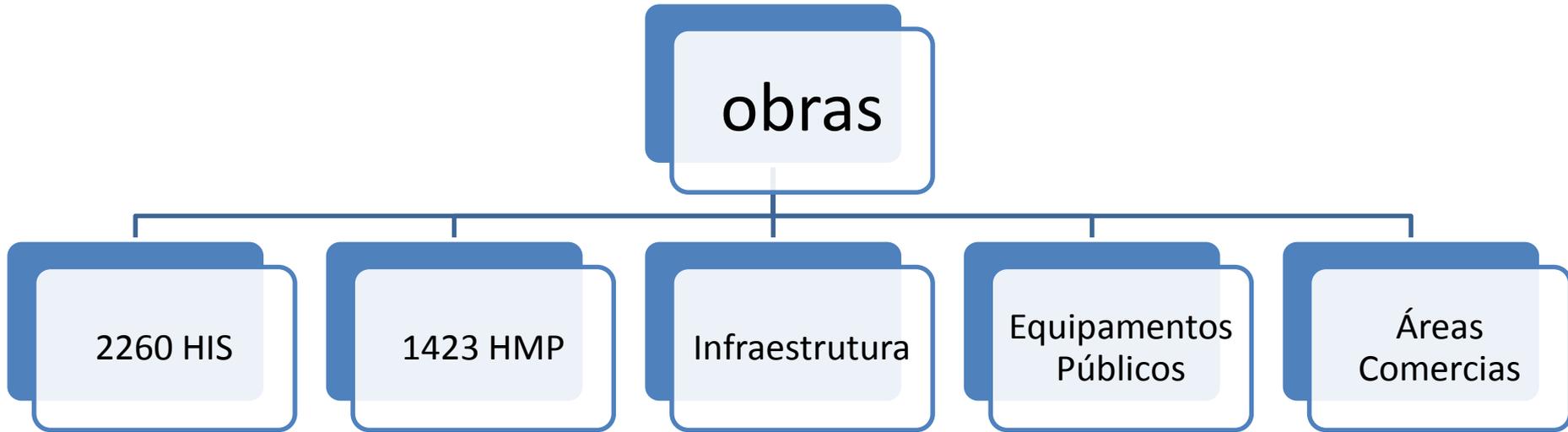
# **Parte II - O Caminho**

## **PROJETO PPP CENTRO**

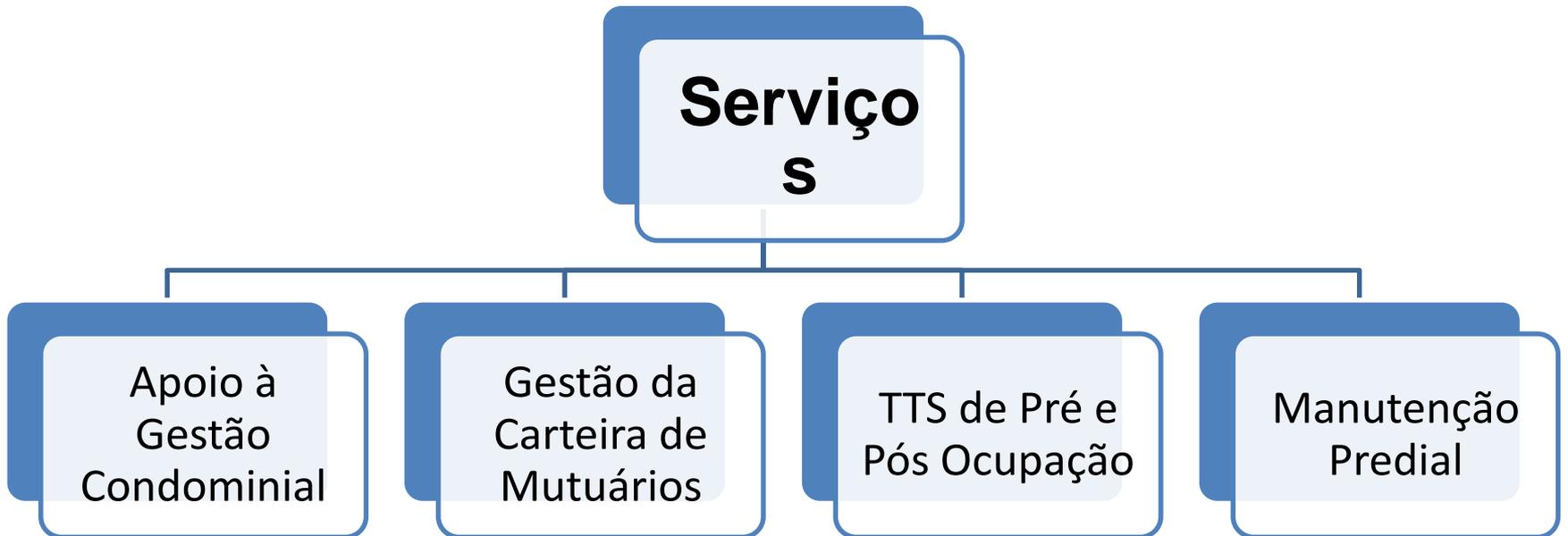


# **Parte III – O Projeto**

# O Objeto



# O Objeto





# RG DO PROJETO

- Concessão administrativa
- Vigência de 20 anos
- 3.683 Unidades Habitacionais
- TIR 9%
- Contraprestação anual máxima -

**R\$ 82.562.006,35**

# Peculiaridades



Risco da demanda alocado ao Poder Concedente



Áreas para HIS como obrigação do Poder Concedente (cláusula de *way out*)



Compartilhamento de receita acessória



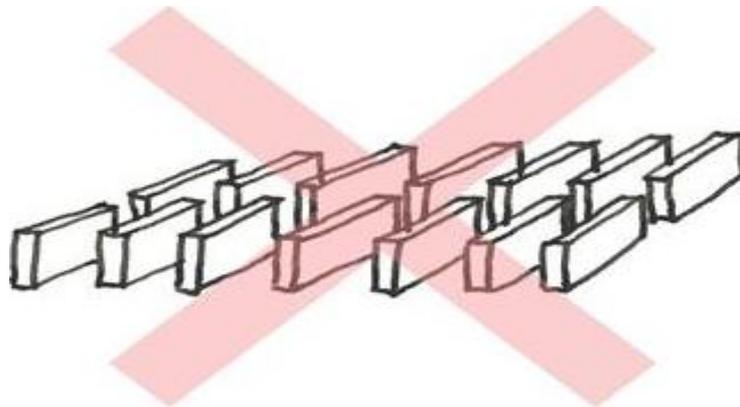
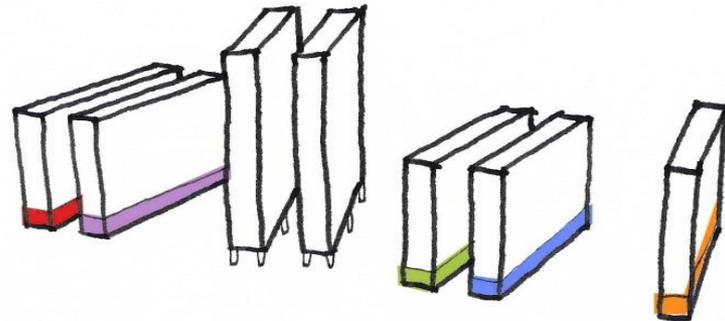
Previsão do uso do mandato de incorporação para combater a ineficiência tributária



Certificador de Implantação e o VI contratados pelo Poder Concedente

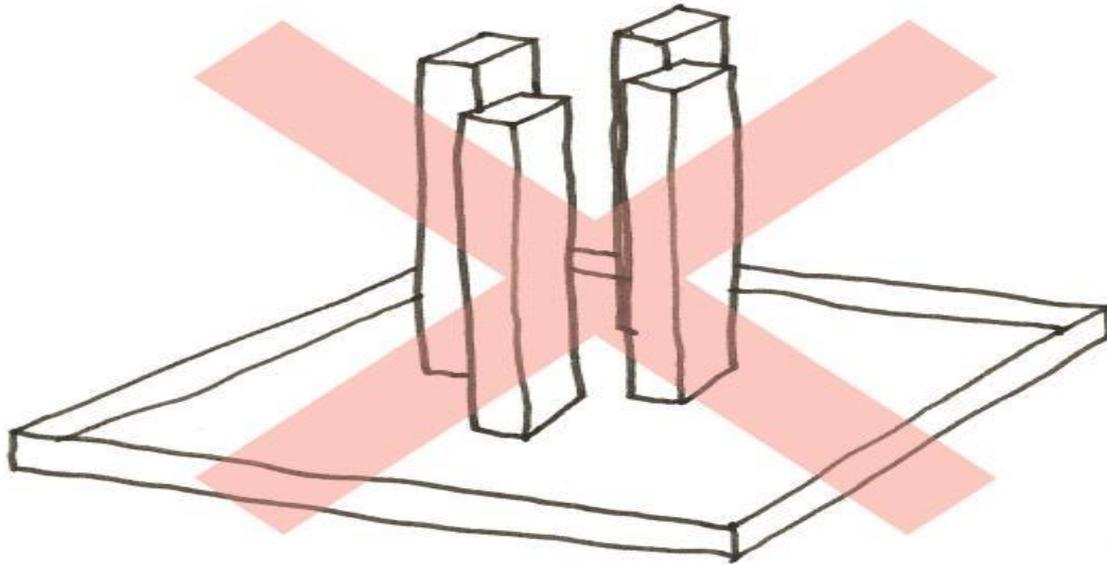
# Diretrizes Urbanísticas

➔ Diversidade Arquitetônica



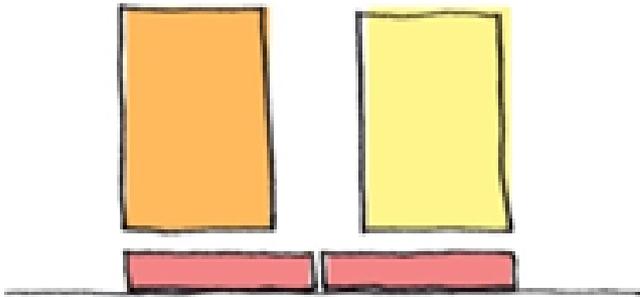
# Diretrizes Urbanísticas

➔ Evitar guetos e evitar o condomínio fechado para a cidade para a cidade

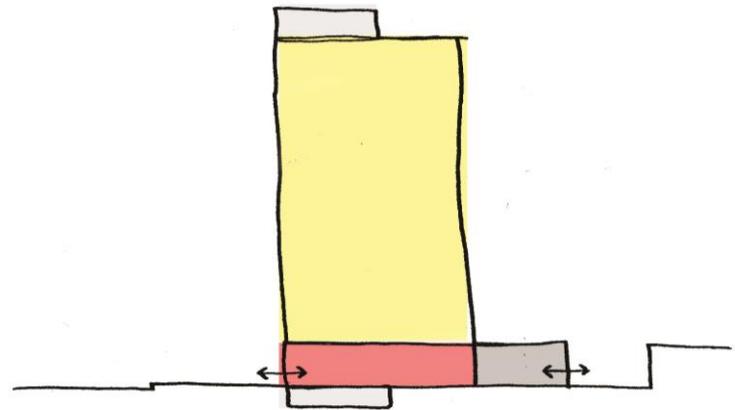


# Diretrizes Urbanísticas

→ Cidade de uso misto – mixidade



→ Terrços Ativos

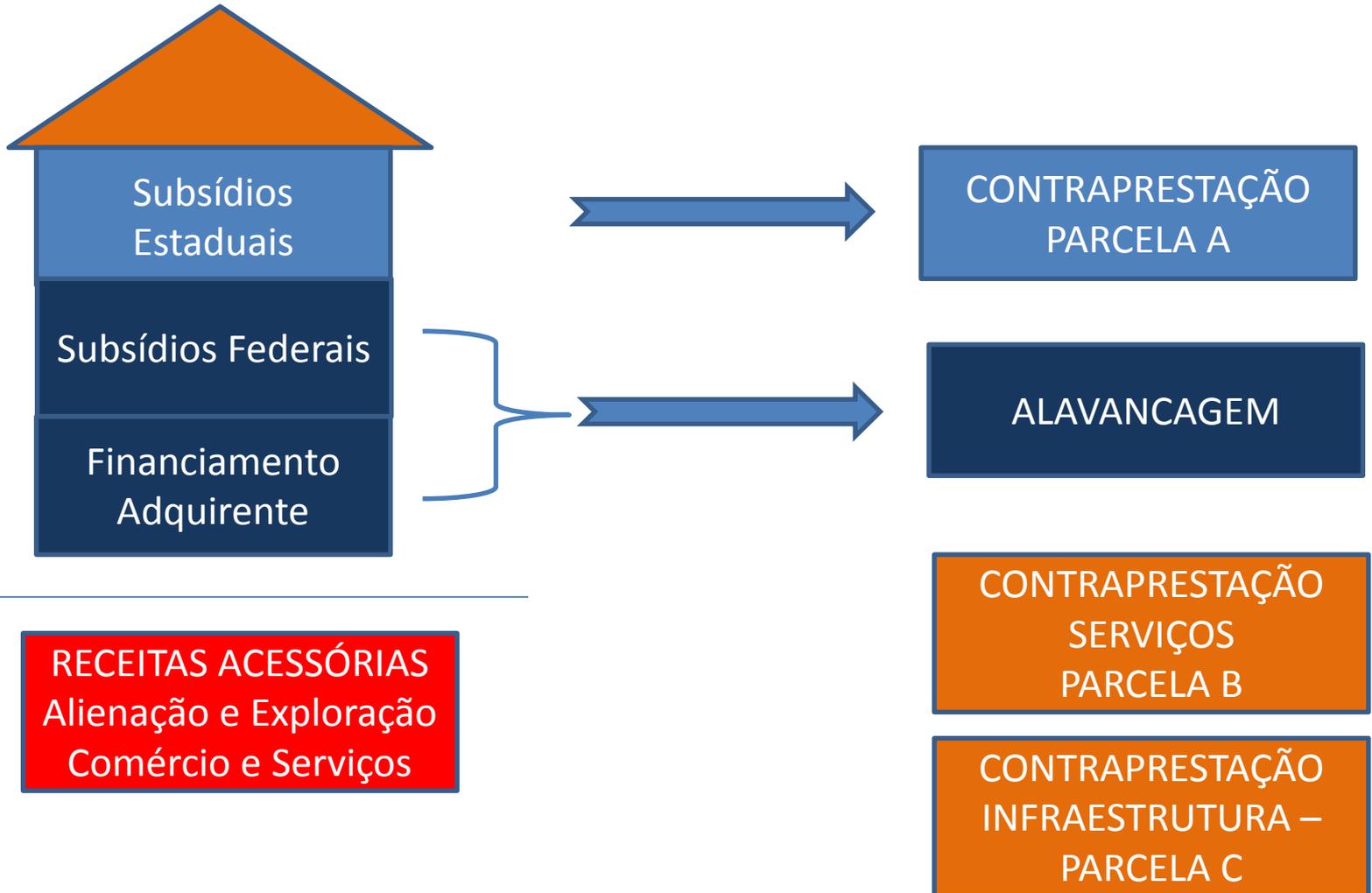


# Cronograma

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%

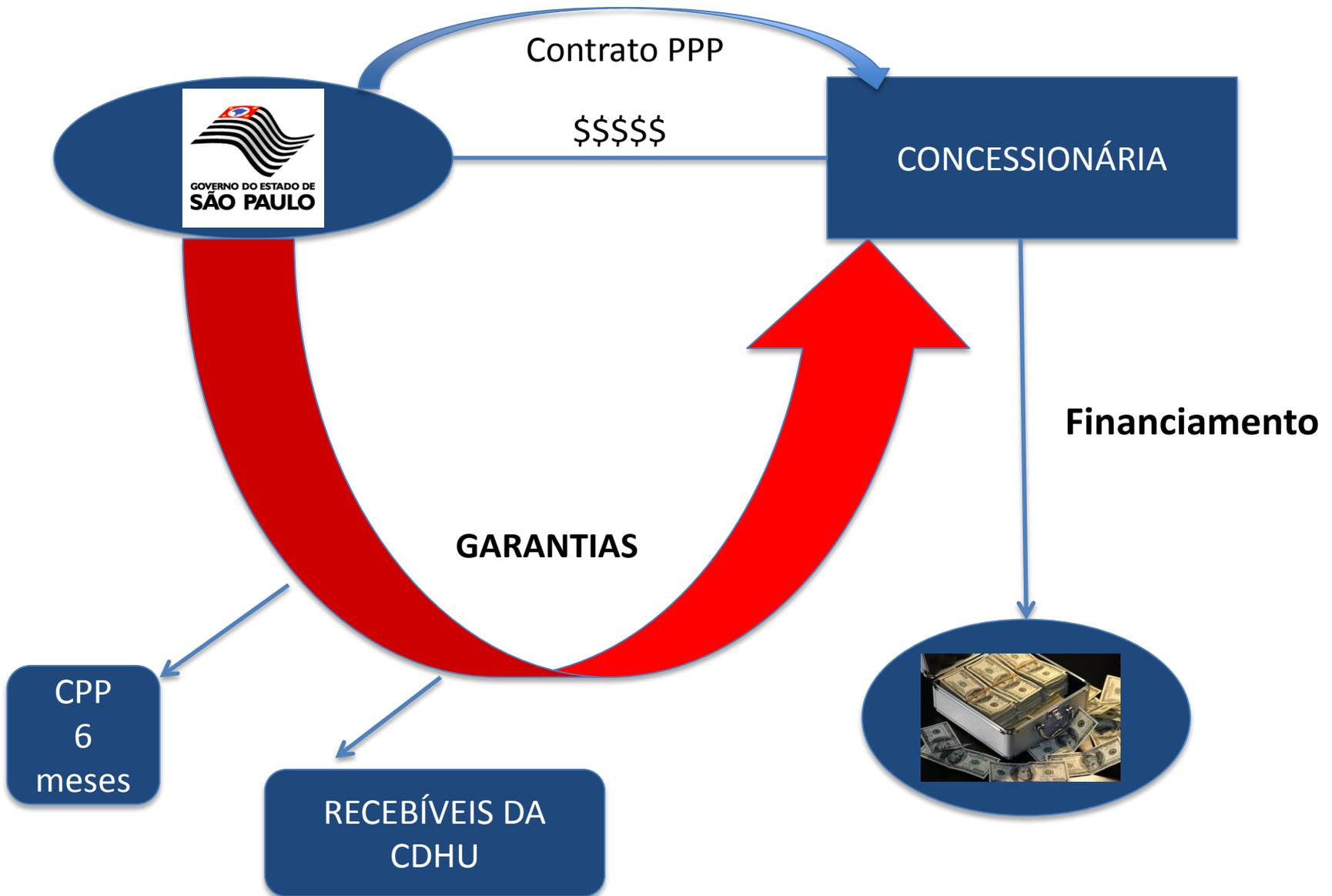
# A Modelagem Financeira

INVESTIMENTO PRIVADO – OBRAS E SERVIÇOS E ADMINISTRATIVOS  
CAPEX e OPEX

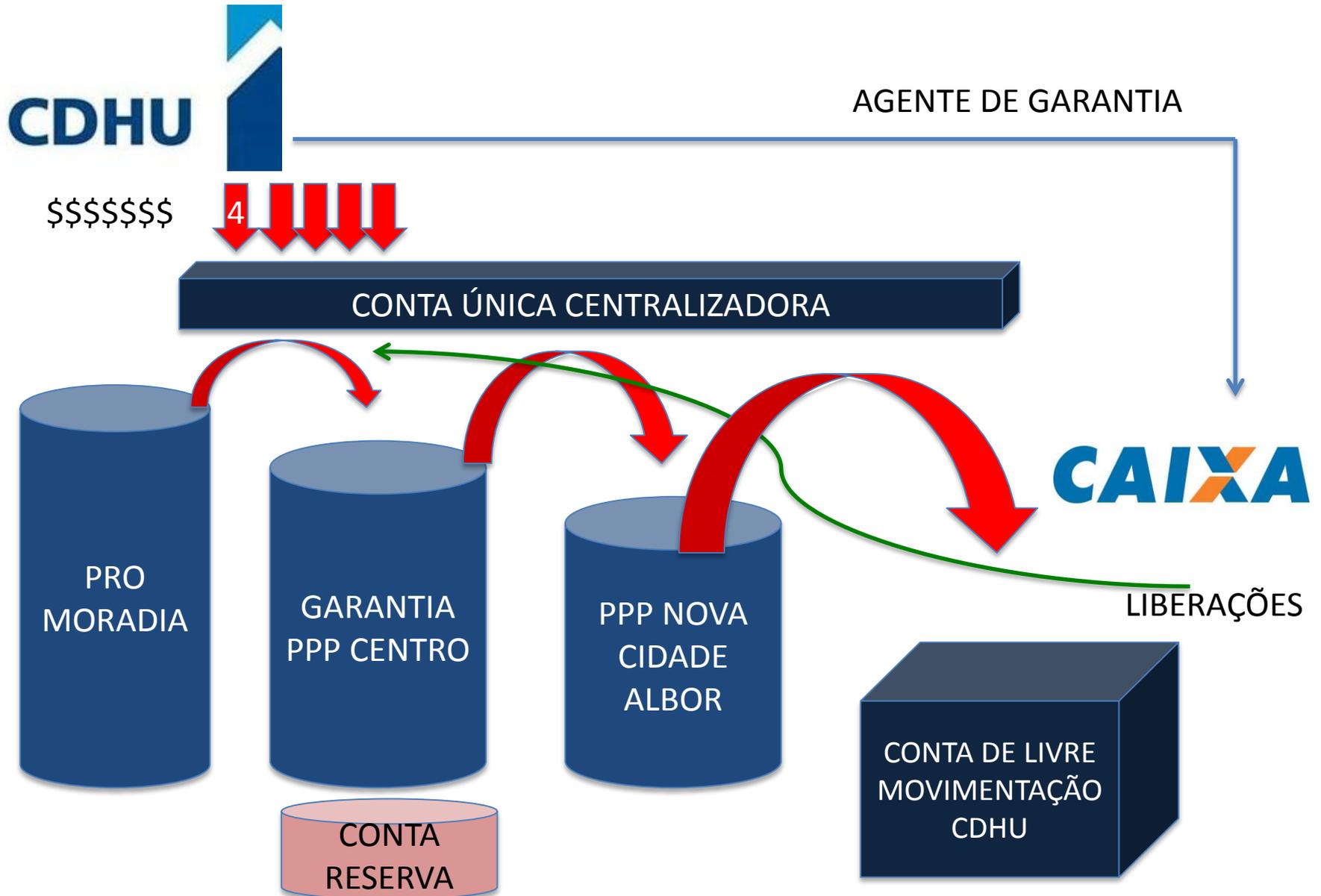




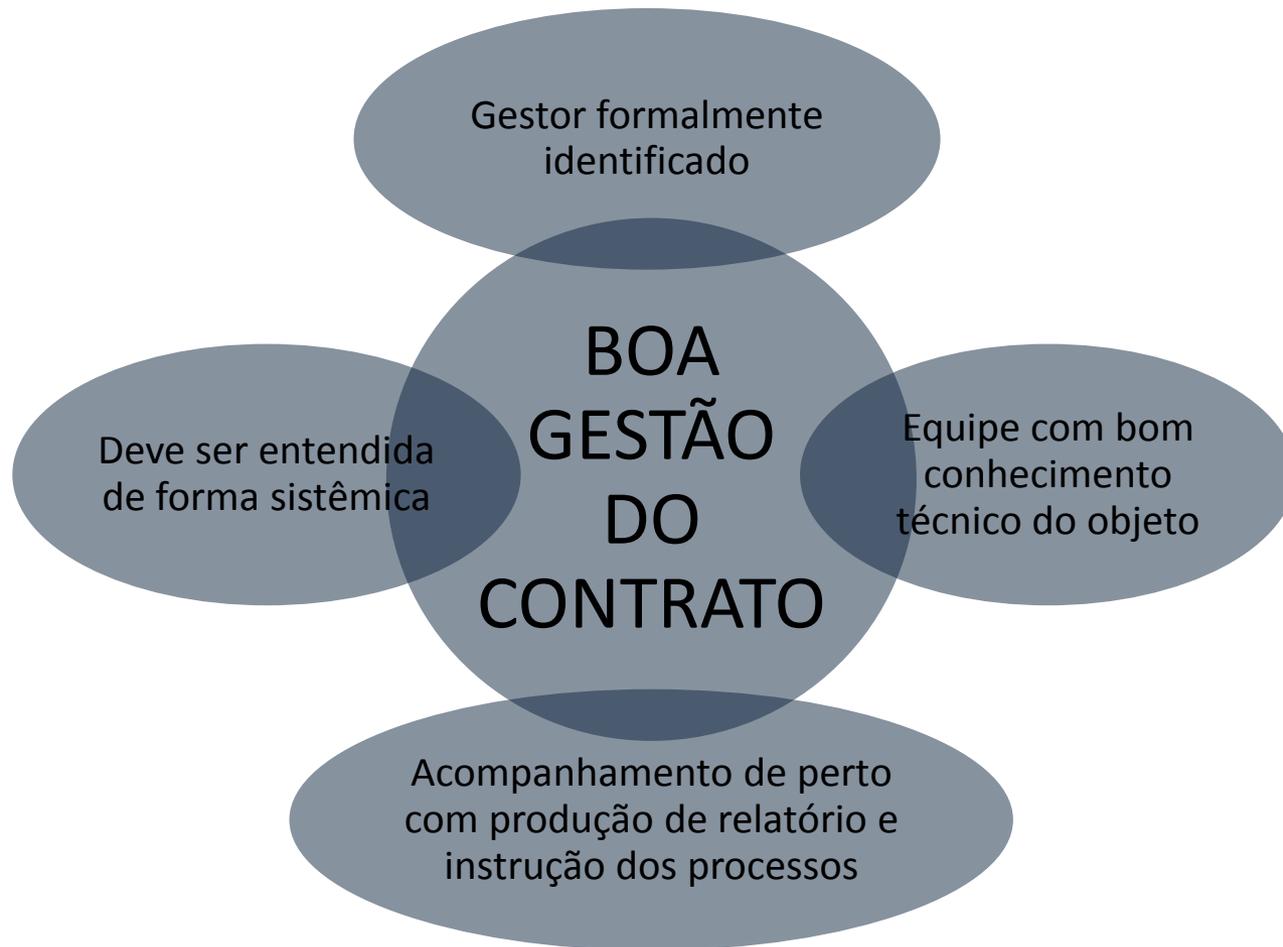
# A Garantia



# Water fall



# A GESTÃO DO CONTRATO



# TRIBUNAL DE CONTAS

- Chamamento Público
- Habilitação
- Projeto Básico
- Value for money
- TIR
- Exigência de documentos de medição do contrato

# **PARTE IV – OS DESAFIOS**

# Desafios

Interlocução dentro do ente

Inexistência das áreas no início

A regularização das áreas públicas

A inovação X o *status quo*

A estruturação de garantias

Segurança jurídica X plasticidade

Proteção do contrato contra oportunismos

**PARTE V – UMA NOVA PERSPECTIVA  
PROJETO NOVA CIDADE ALBOR**

# SOBREVÔO RÁPIDO

## PPP da Habitação

Fazenda Albor

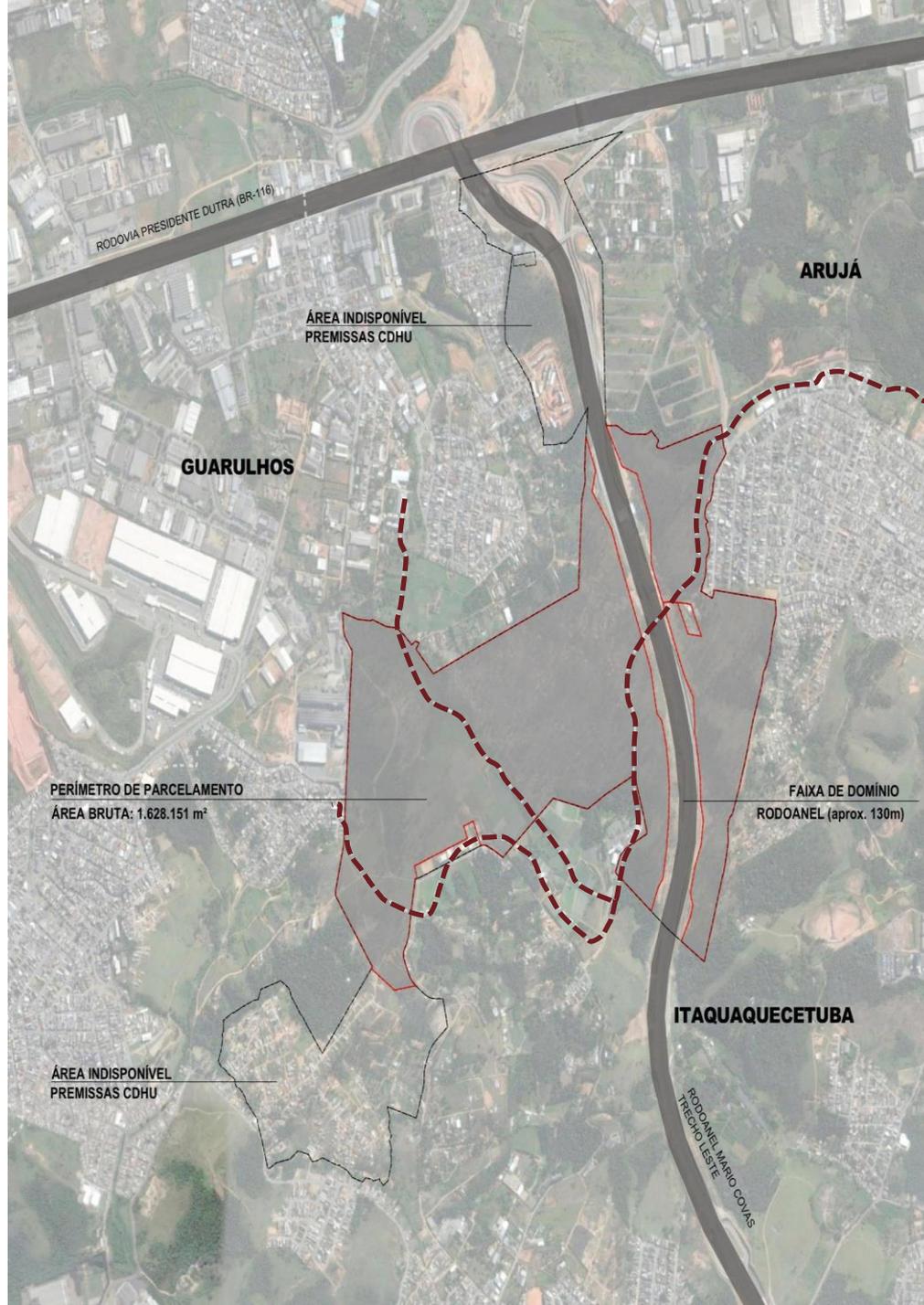
### SETORIZAÇÃO

Área disponível : 177 ha

Área utilizada no desenvolvimento do

PUB de Referência: **163ha**

■■■■ Divisa dos municípios



# PPP da Habitação

Fazenda Albor

## PUB de Referência

### LEGENDA

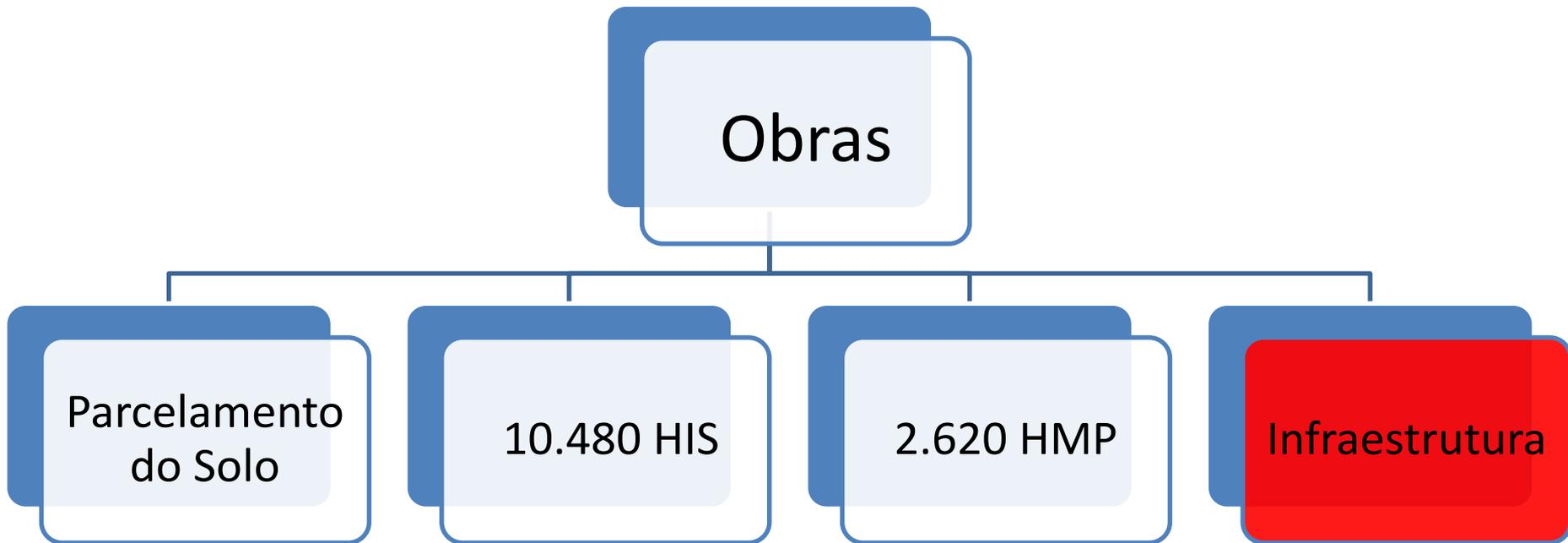
- |   |                                       |   |                      |
|---|---------------------------------------|---|----------------------|
|    | INDÚSTRIA LEVE/ LOGÍSTICA             |  | CRECHE /ED. INFANTIL |
|    | HABITAÇÃO                             |  | ENSINO FUNDAMENTAL   |
|    | MISTO (HABI/COM/SERV)                 |  | ENSINO MÉDIO         |
|    | COMÉRCIO/SERVIÇOS                     |  | UBS                  |
|    | INSTITUCIONAL                         |  | CRA                  |
|    | ESPAÇO PÚBLICO                        |  | AMA                  |
|    | HIDROGRAFIA (CÓRREGOS)                |  | CENTRO ESPORTIVO     |
|    | FAIXA DE APP                          |   |                      |
|  | DIVISA DE MUNICÍPIOS                  |   |                      |
|  | ÁREAS VERDES (PARQUE)                 |   |                      |
|  | ÁREAS VERDES (BOSQUE)                 |   |                      |
|  | ÁREAS VERDES (PRESERVAÇÃO PERMANENTE) |   |                      |

### LEGENDA RODOANEL

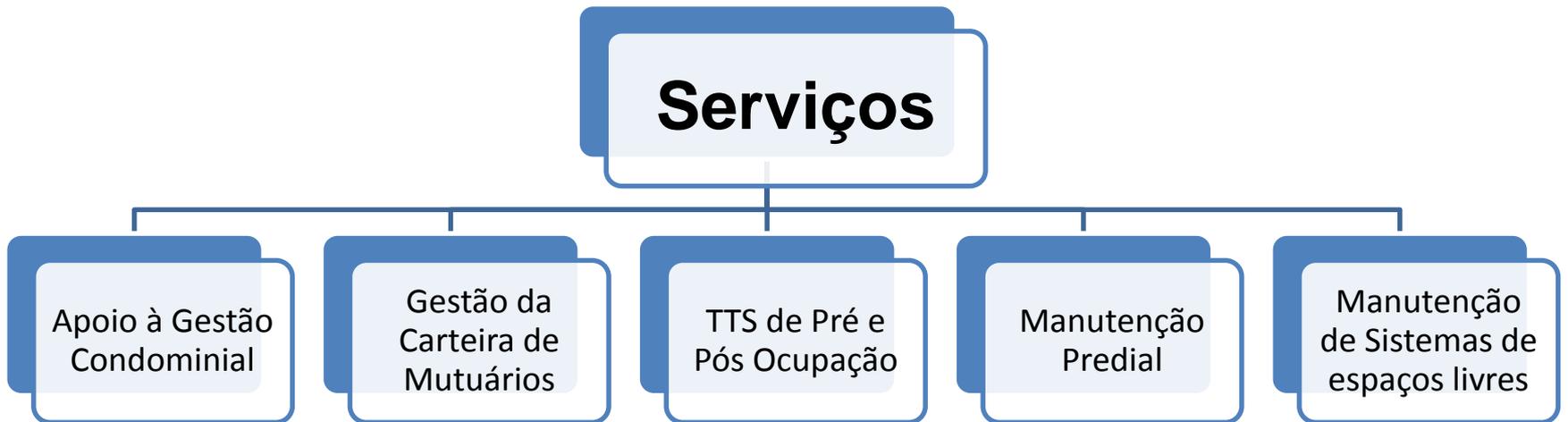
- |   |            |
|---|------------|
|  | HIPÓTESE 1 |
|  | HIPÓTESE 2 |
|  | TALUDES    |



# O Objeto



# O Objeto





# Peculiaridades



Criação de uma nova centralidade



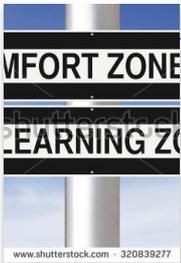
Diretrizes dadas no PUB de Referência



Existência da área



Certificadora de implantação e VI contratados pela concessionária



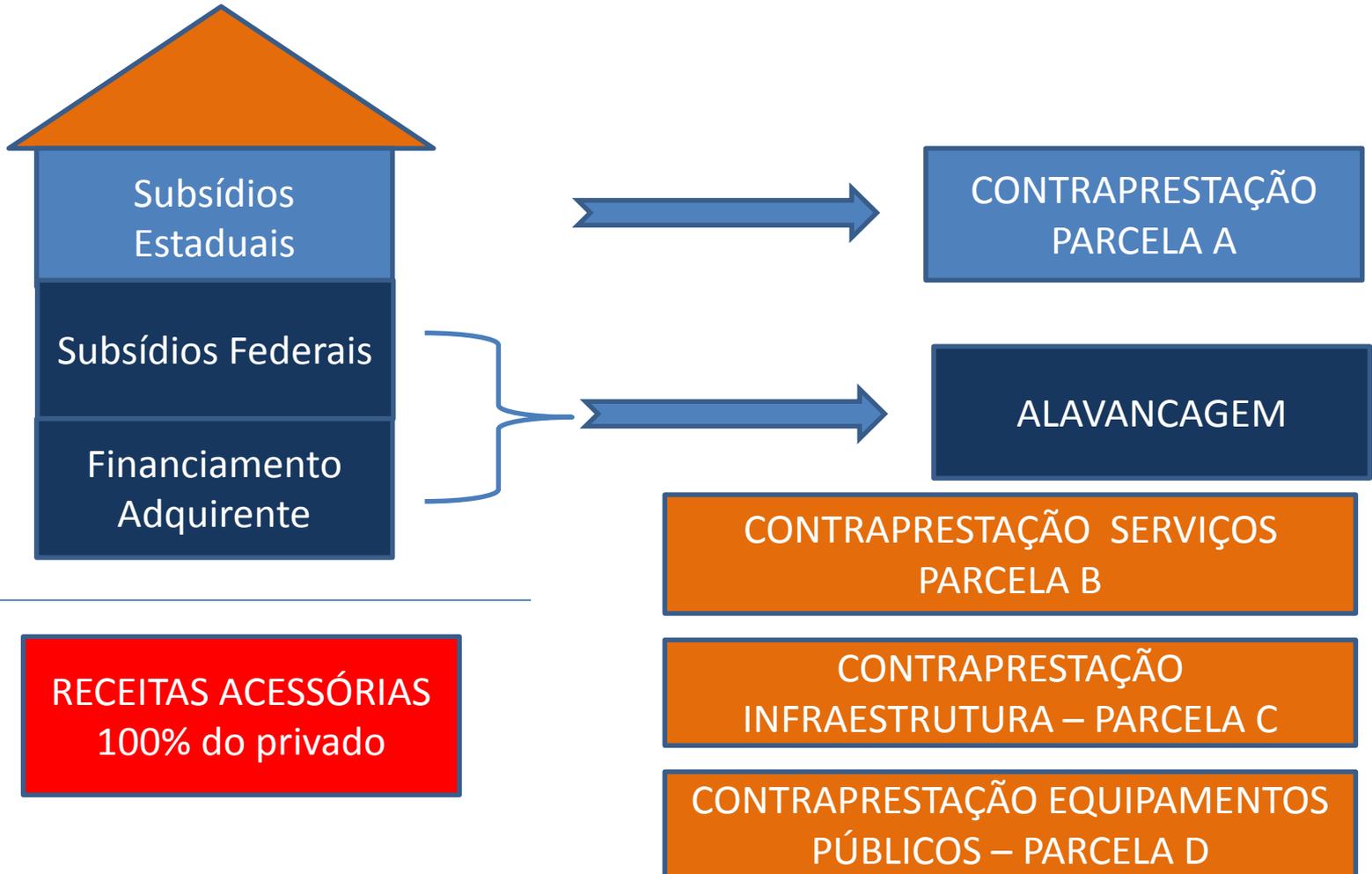
Apropriação de algumas das boas práticas do edital das rodovias



Receita acessória sem compartilhamento

# A Modelagem Financeira

INVESTIMENTO PRIVADO – OBRAS E SERVIÇOS E ADMINISTRATIVOS  
CAPEX e OPEX



# **PARTE VI – OS DESAFIOS**

# Desafios

Envolvimento de 3 municípios –  
convênio x consórcio

Risco Ambiental absorvido pelo Estado – cláusula  
de saída com indenização pelos investimentos

Financiamento da Infraestrutura

# **PARTE VII – O APRENDIZADO**

# Experiências no setor de habitação

A PPP não é a panacéia que irá resolver todos os problemas

Possibilidade de modelagem/calibragem do tamanho do projeto

Conceito de habitação entendida de maneira ampla

Efeito "espraiador" do impacto do projeto do ponto de vista urbanístico – requalificação x expansão urbana

Rápida entrega (incentivo em razão da estrutura de pagamento)

Especialmente para os Municípios existe a vantagem da competência

# **PARTE VIII – VIVEREMOS PARA VER**

# SÃO CAETANO





















**OBRA DO GOVERNO DO ESTADO**

**1ª PPP DE HABITAÇÃO SOCIAL DO BRASIL**

**CONJUNTO HABITACIONAL SANTA CECÍLIA**

**Município**  
São Paulo

**Objeto**  
Construção de 91 moradias

**Período da Obra**  
Início: maio/2015  
Término: dezembro/2017

**GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO**  
Secretaria da Habitação

**CDHU**

Nesta obra não há utilização de concreto no pré-moldado, pois fabricado por serem propostos e feitos.







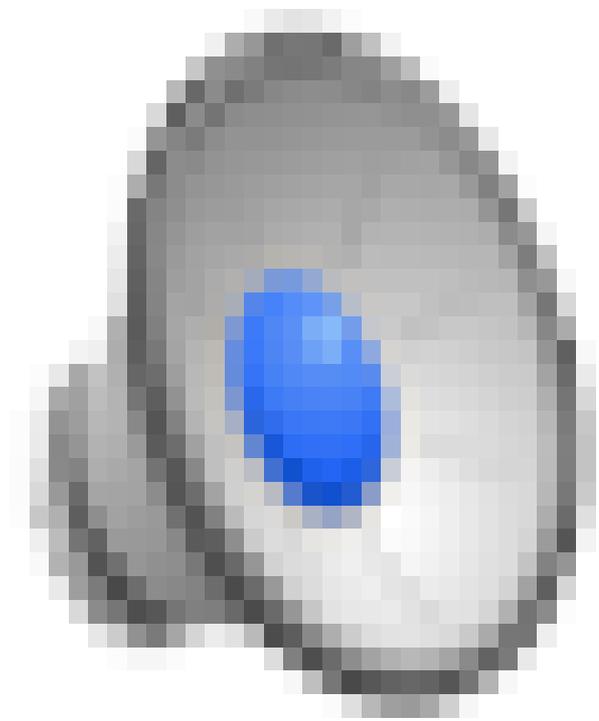
# PROJETO LUZ











# CENAS DOS PRÓXIMOS CAPÍTULOS

LOTE 2 - HABITAÇÃO SOBRE OS TRILHOS

OBRIGADA!

Ines Coimbra de Almeida Prado  
icoimbra@sp.gov.br