

SECRETARIA DA HABITAÇÃO

CASA PAULISTA

PPP HABITACIONAL

ÁREA CENTRAL

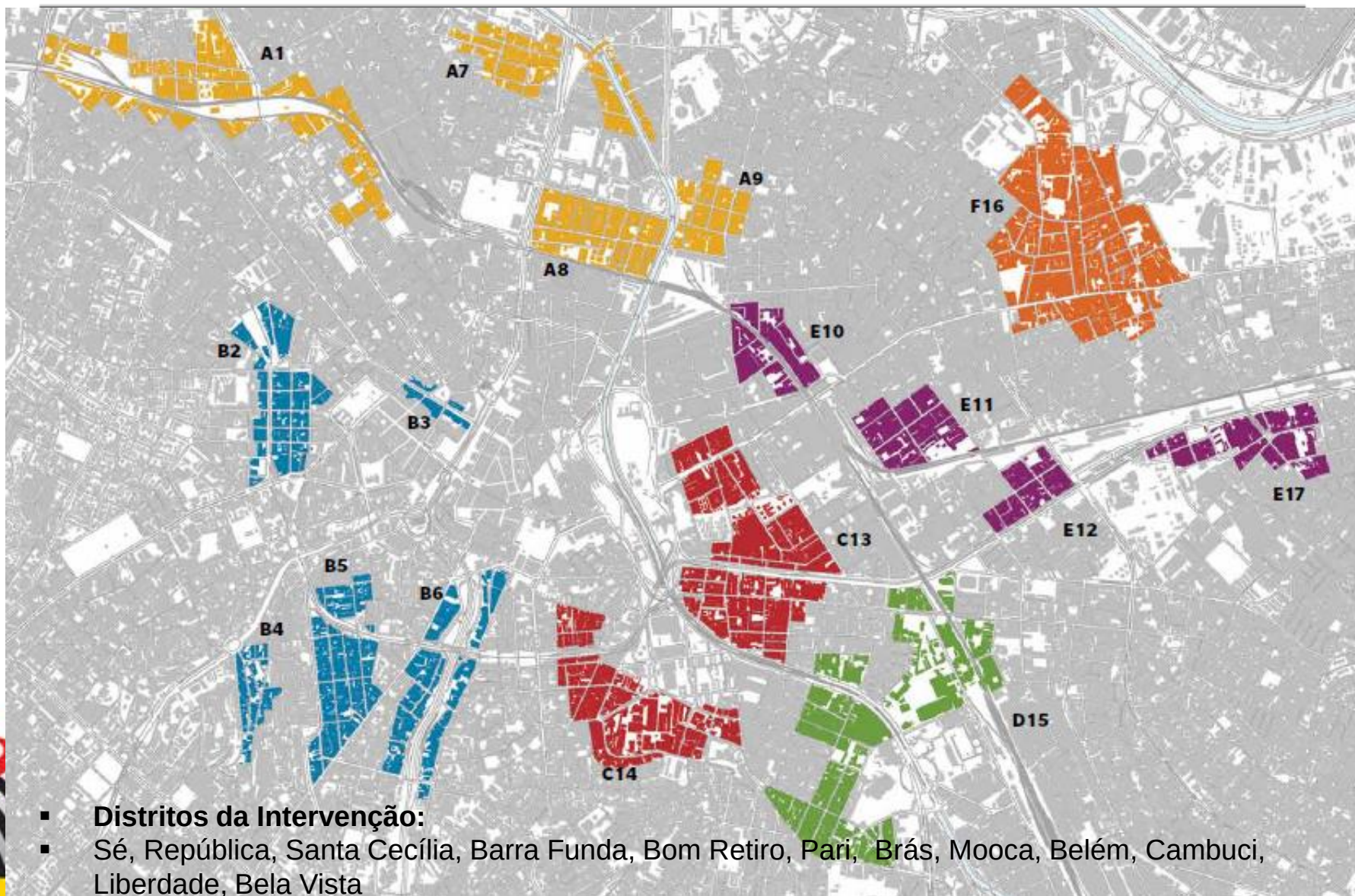
CIDADE DE SÃO PAULO

SÃO PAULO

07 Agosto 2013

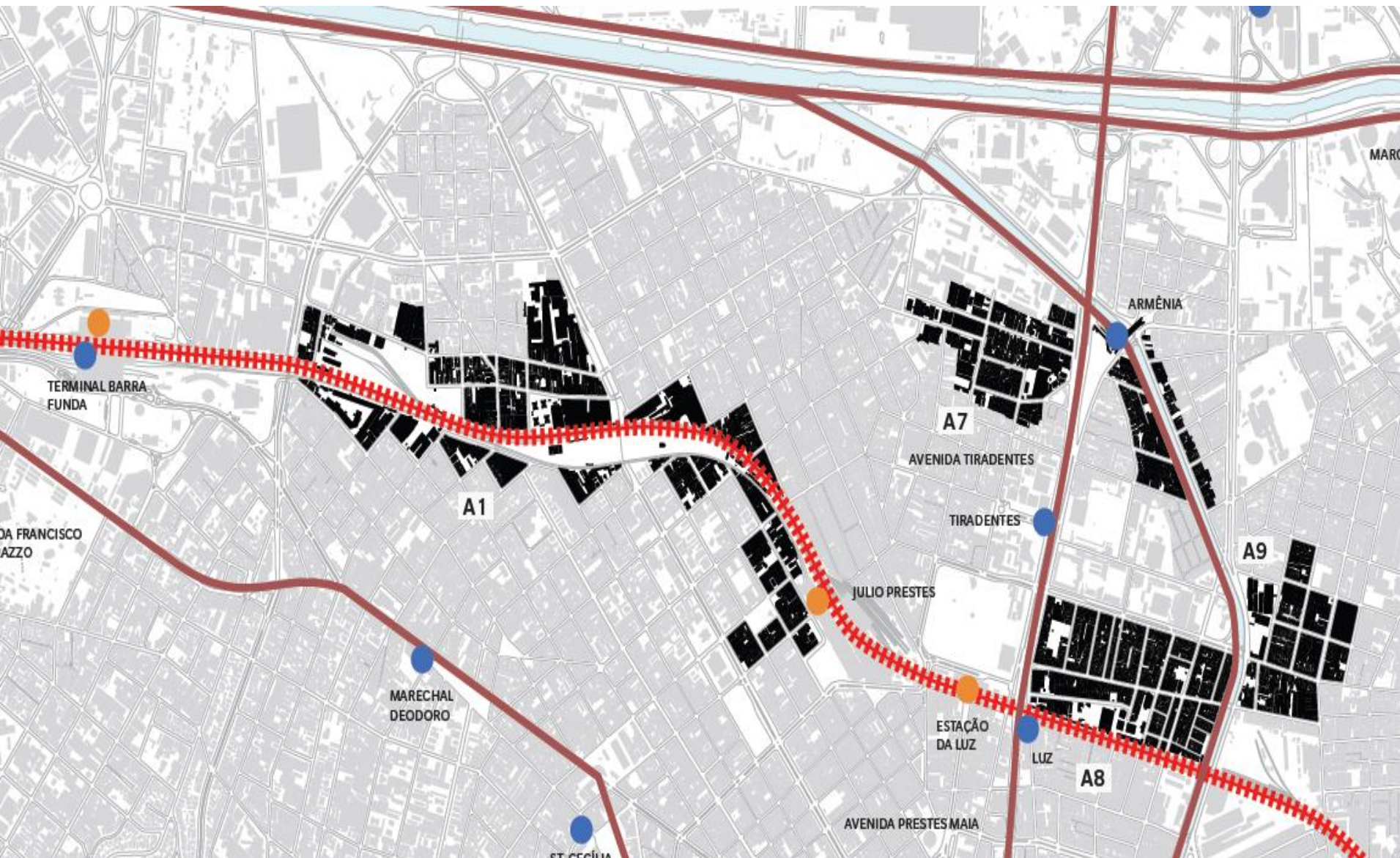


PPP HABITACIONAL CENTRO CIDADE DE SÃO PAULO



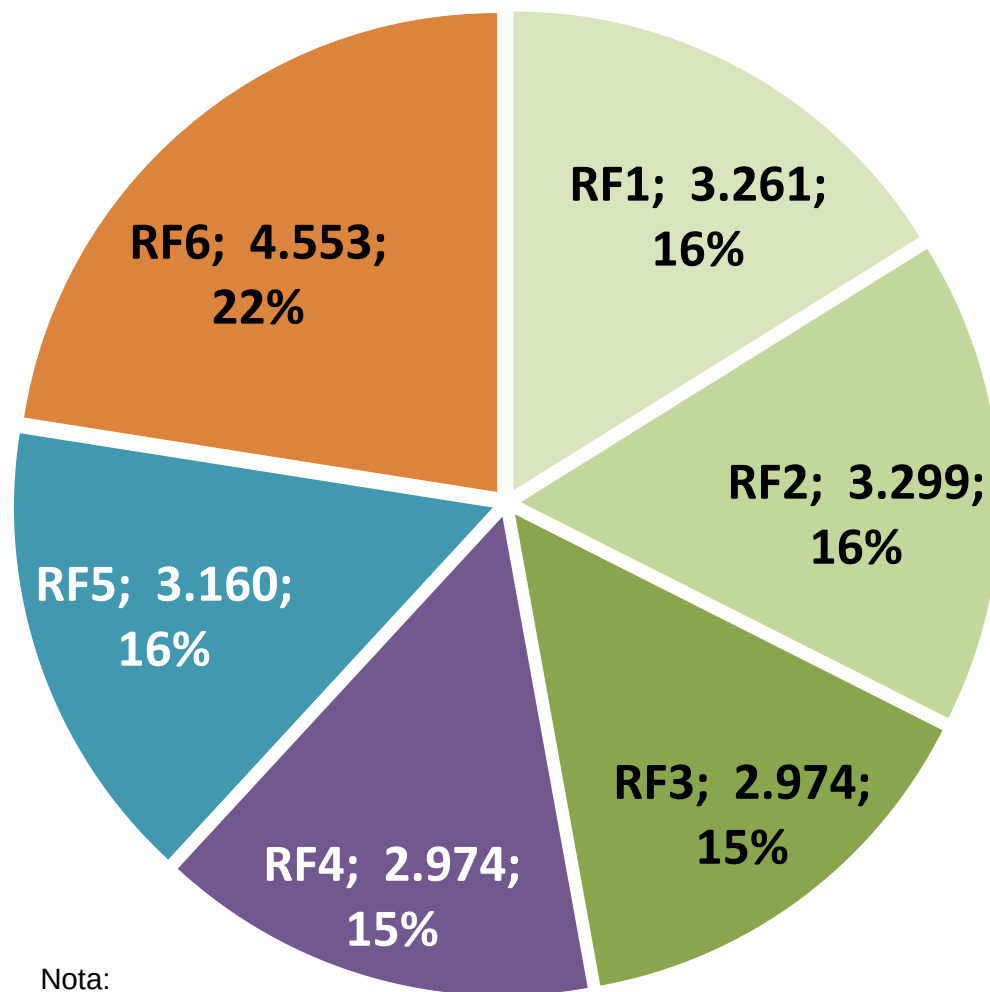
ESTRATÉGIA DE OCUPAÇÃO

Eixo Ferroviário/Sistema Transporte de Massa



PPP HABITACIONAL CENTRO CIDADE DE SÃO PAULO

Distribuição



RF1 + RF2 = 6.560 uh
Até 3 Pisos Salariais do
Estado
R\$ 2.265,00

Nota:
HIS e HMP no conceito da legislação do Município
de São Paulo (Decreto 44.667/2004)

➤ **PROCESSO**

- INICIADO EM ABRIL DE 2012 COM CHAMAMENTO Nº 004/2012 – PARA 10.000 UNIDADES
- 32 EMPRESAS CADASTRADAS
- 05 EMPRESAS APRESENTARAM 10 ESTUDOS

➤ **OBJETIVOS**

- INCLUSÃO SOCIAL - DIVERSIDADE
- REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO
- ACELERAÇÃO DO PROCESSO DE REPOVOAMENTO DO CENTRO
- APROXIMAÇÃO DA MORADIA DOS LOCAIS DE OFERTA DE EMPREGO

➤ **ESTRATÉGIAS**

- INCLUSÃO SOCIAL – DIVERSIDADE.
- UTILIZAÇÃO DAS ZEIS
- FACULDADE AO SETOR PRIVADO PARA DESAPROPRIAR IMÓVEIS
- BALIZAMENTOS: PODER CONCEDENTE (CADASTRAMENTO, FAIXAS DE RENDA; SETORES DE INTERESSE, CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DOS PRODUTOS, INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS)REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO
- BALIZAMENTOS: PODER CONCEDENTE

➤ **PÚBLICO-ALVO:**

- POPULAÇÃO QUE TRABALHA NA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE SÃO PAULO;
- PRIORIDADE PARA FAMÍLIAS COM RENDA BRUTA MENSAL DE ATÉ R\$ 4.068,00.
- ATENDIMENTO A FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ R\$ 10.848,00.
- 2.000 UNIDADES PARA ASSOCIAÇÕES HABILITADAS EM CERTAME PÚBLICO DESDE 2010

➤ ESCOPO

- AQUISIÇÃO DE TERRENOS
- ELABORAÇÃO DE PROJETOS
- EXECUÇÃO DE OBRAS HABITACIONAIS, INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS SOCIAIS
- PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – GESTÃO CONDOMINIAL/TRABALHO SOCIAL, GESTÃO DE SUBSÍDIOS.

➤ INVESTIMENTOS:

- | | |
|---|--------------------------|
| ➤ SETOR PRIVADO | R\$ 4.638 milhões |
| ➤ CONTRAPRESTAÇÃO MÁXIMA ANUAL DO ESTADO: | R\$ 296 milhões |
| ➤ VPL DA CONTRAPRESTAÇÃO DO ESTADO: | R\$ 1.622 milhões |
| ➤ PARTICIPAÇÃO PMSP | R\$ 404 milhões |
| ➤ PRAZOS DO PROJETO: 20 ANOS | |
| ▪ 2 A 6 ANOS PARA IMPLANTAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS | |
| ▪ 14 A 18 ANOS PARA OPERAÇÃO | |

➤ **MODELAGEM**

➤ **OFERTA MANDATÓRIA: 20.221 UNIDADES**

- ATIVIDADES OPERACIONAIS DO CADASTRAMENTO PELO PARCEIRO PRIVADO
- SPE FISCALIZADA PELO PODER CONCEDENTE;
- CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL
- DIVISÃO EM 3 LOTES
- CONCEPÇÃO URBANÍSTICA: INSTITUTO URBEM.
- SERVIÇOS DE GESTÃO CONDOMINIAL E TRABALHO SOCIAL
- GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO PELO ESTADO.

➤ **QUEM PODE CONCORRER**

- SOCIEDADES ISOLADAS OU CONSÓRCIOS
- FUNDAÇÕES
- ENTIDADES PRIVADAS DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR
- INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS
- FUNDOS DE INVESTIMENTO DIVERSOS
- EMPRESAS COM ATIVIDADES DE INVESTIDORAS FINANCEIRAS

➤ **CRITÉRIO DE JULGAMENTO E SELEÇÃO = MENOR VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO**

➤ **PLANO DE NEGÓCIOS: VIABILIDADE ATESTADA POR INSTITUIÇÃO FINANCEIRA**

➤ **GARANTIAS DO PRIVADO**

- **PROPOSTA: 1% DO VALOR DO INVESTIMENTO**
- **EXECUÇÃO: 5% DO VALOR DO INVESTIMENTO**
- **QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA**
 - **PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÍNIMO: 10% DO INVESTIMENTO SE EMPRESA ISOLADA; 13% SE CONSÓRCIO**
- **HABILITAÇÃO JURÍDICA**
- **REGULARIDADE FISCAL**
- **CAPACITAÇÃO TÉCNICA**

➤ TIPOLOGIAS HABITACIONAIS – ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS

➤ HIS

- H1 - 1 dorm – área útil mínima: 35m²
- H2 – 2 dorm – área útil mínima: 43m²
- H3 – 3 dorm – área útil mínima: 52m²

➤ HMP

- H0m: Compacto – área útil mínima: 35m² - sala e quarto integrados
- H1m - 1 dorm – área útil até: 46m²
- H2m – 2 dorm – área útil até: 58m²
- H3m – 3 dorm – área útil até: 70m²

➤ PROPORCIONALIDADES DA OFERTA DOS PRODUTOS - DIRETRIZES

- 1 Dorm – até 20% das unidades
- 3 Dorm – até 15% das unidades
- Em função do resultado da habilitação das famílias, o Poder Concedente poderá reconsiderar essas diretrizes

EVENTOS	DATAS-MARCO
AUDIÊNCIA PÚBLICA – REALIZADA	25/MARÇO-2013
CONSULTA PÚBLICA – INÍCIO Minuta de Edital preparado pela SH/Casa Paulista e em análise na Secretaria Executiva do CGPPP.	Meta para publicação: 8/MAIO/2013
CONSULTA PÚBLICA – TÉRMINO Ficará aberta por 30 dias.	9/JUNHO/2013
APROVAÇÃO FINAL – CGPPP	AGOSTO/2013
PUBLICAÇÃO DO EDITAL	AGOSTO/2013

Notas:

1. Convênio com a Prefeitura em preparação;
2. Processo para D.I.S. dos terrenos preparado pela SH/Casa Paulista. Em mãos da PGE.
3. Promotoria de Habitação e Urbanismo abriu Inquérito Civil. Promotor pediu documentos para instrução; estamos preparando.
4. Circula uma Carta Aberta. Já entramos em entendimentos com a PMSP para realizar encontro de esclarecimento.

SECRETARIA DA HABITAÇÃO



Modelo Urbanístico

PPP ÁREA CENTRAL

Diretrizes da Intervenção Urbana

➤ DIVERSIDADE ARQUITETÔNICA

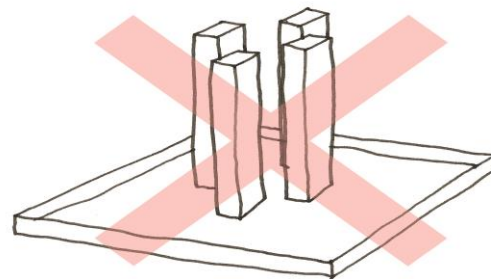
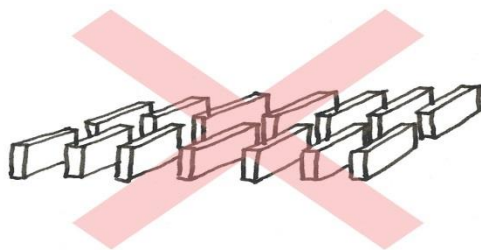
- Num mesmo conjunto, cada edifício deverá contar com solução arquitetônica única, capaz de lhe conferir uma identidade, sem que seja desrespeitado, no entanto, o princípio da equivalência: mesmo porte, mesma importância, mesmo valor.

➤ EVITAR A SEGREGAÇÃO URBANA E CONTEXTUALIZAR AS INTERVENÇÕES

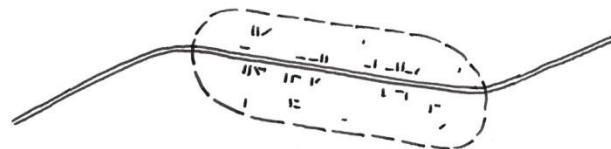
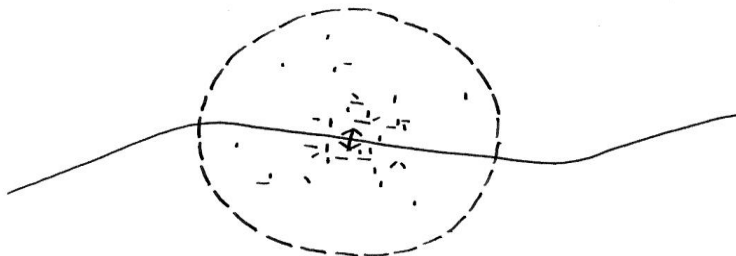
- Deverão, nesse sentido, evitar os conjuntos de forma abstrata, monótonos, constituídos de uma única tipologia repetida à exaustão e cuja morfologia não estabelece nenhuma relação formal, espacial e funcional com o lugar: com a topografia, com as ruas e seus alinhamentos e com a ocupação vizinha.

➤ EVITAR O CONDOMÍNIO FECHADO PARA A CIDADE

- As intervenções não poderão construir empreendimentos na forma de condomínios fechados para a cidade, completamente cercados por muros, sem nenhuma relação formal, espacial e funcional com as ruas circundantes. Os condomínios fechados acabam por constituir enclaves no tecido urbano que em nada colaboram para a vitalidade e a segurança do espaço público urbano.



- **CONCENTRAÇÃO DAS INTERVENÇÕES EM TORNO DAS ESTAÇÕES: INTEGRAÇÃO SOCIAL EM TORNO DE VALORES COMUNS**
 - As intervenções deverão concentrar / polarizar os empreendimentos em torno das estações do transporte sobre trilhos.
 - Desse modo, além de maximizar o uso da capacidade da infraestrutura instalada, deverá ser favorecida a manutenção da coexistência social nos empreendimentos de uso misto, ao concentrar distintos segmentos em torno de um serviço de inegável valor para todos, que é transporte de grande capacidade e qualidade, e do qual ninguém, em princípio, abdicará em favor de uma vida segregada.
- **REFORÇAR OS POLOS URBANOS CONFIGURADOS PELAS ESTAÇÕES**
 - Para reforçar o valor público do transporte sobre trilhos e para criar referências na paisagem, as intervenções deverão, quando possível, reforçar os polos urbanos que pouco a pouco estão se organizando em função e ao redor das estações do Metrô e da CPTM e contribuir para que essas sejam capazes de modular o tecido da cidade e de estimular a formação de comunidades locais, identificadas com cada uma dessas paradas, transformadas em verdadeiros “foyers urbanos” dos bairros a que servem.



➤ **PROMOVER A TRANSPosição DAS BARREIRAS**

- As intervenções deverão promover a transposição de grandes infraestruturas, estabelecendo uma ocupação de morfologia e usos que dialoguem por continuidade ou por complementaridade, formal, espacial e funcional, em seus dois lados.

➤ **AGRUPAMENTOS**

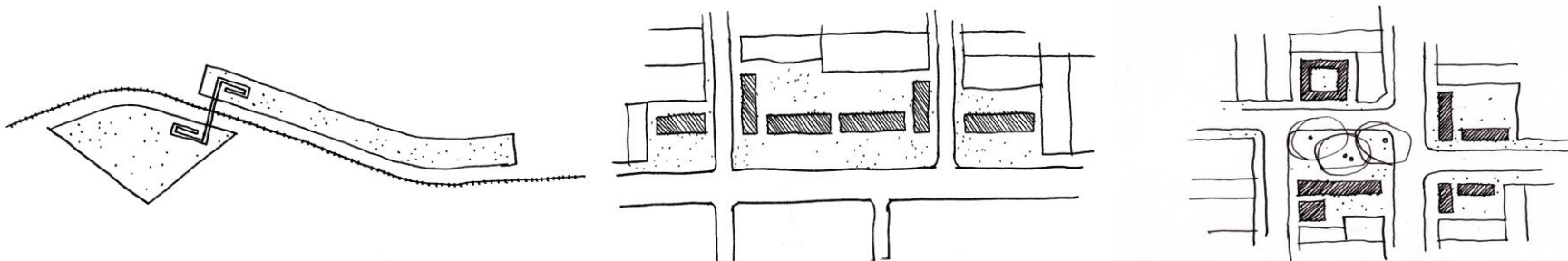
- As intervenções deverão agrupar os empreendimentos para potencializar o efeito transformador de cada um deles, constituindo áreas de intervenção maiores e com maior poder para renovar os espaços urbanos vizinhos.

➤ **POLOS DE OPORTUNIDADE / CENTROS REFERENCIAIS**

- As intervenções deverão agrupar os empreendimentos para formar eixos ou bulevares, cada vez mais atraentes como espaços públicos urbanos para as práticas esportivas, como a caminhada, a corrida e o passeio, bem como eixos que favoreçam o surgimento de polos de oportunidade / centros referenciais para os distintos bairros da Área Central.

➤ **CENTROS DE BAIRROS**

- As intervenções deverão agrupar os empreendimentos para formar pequenas praças ou largos como centros de bairro: polos do comércio local e dos vínculos de vizinhança.

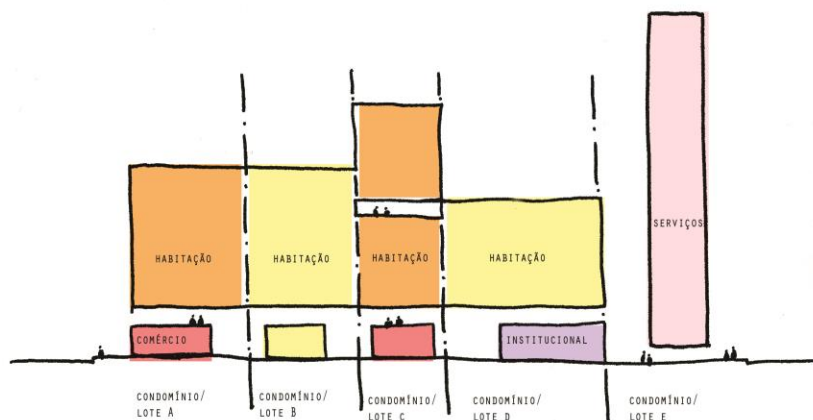


➤ EDIFÍCIO DE USO MISTO

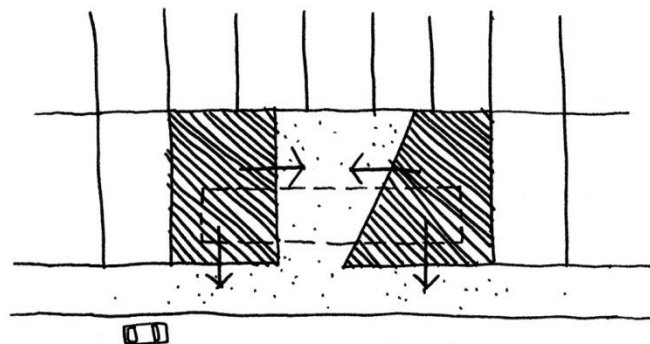
- Integração social e urbana: edifícios deverão sediar o uso misto.
- Nos casos em que os edifícios contarem com usos públicos ou usos privados de interesse público nos seus térreos, a cobertura desses volumes inferiores deverá privilegiar o uso condominial dos moradores, com terraços ou térreos aéreos.

➤ USO DE INTERESSE PÚBLICO NO TÉRREO

- As intervenções deverão programar usos de interesse público – públicos (institucional) ou privados de interesse público (comércio, serviços e indústria leve) – nos térreos das construções, a fim de construir sinergias entre as ruas e sua ocupação vizinha.



CONDOMÍNIO/LOTE < 300 UNIDADES HABITACIONAIS / 10.000m²



SECRETARIA DA HABITAÇÃO



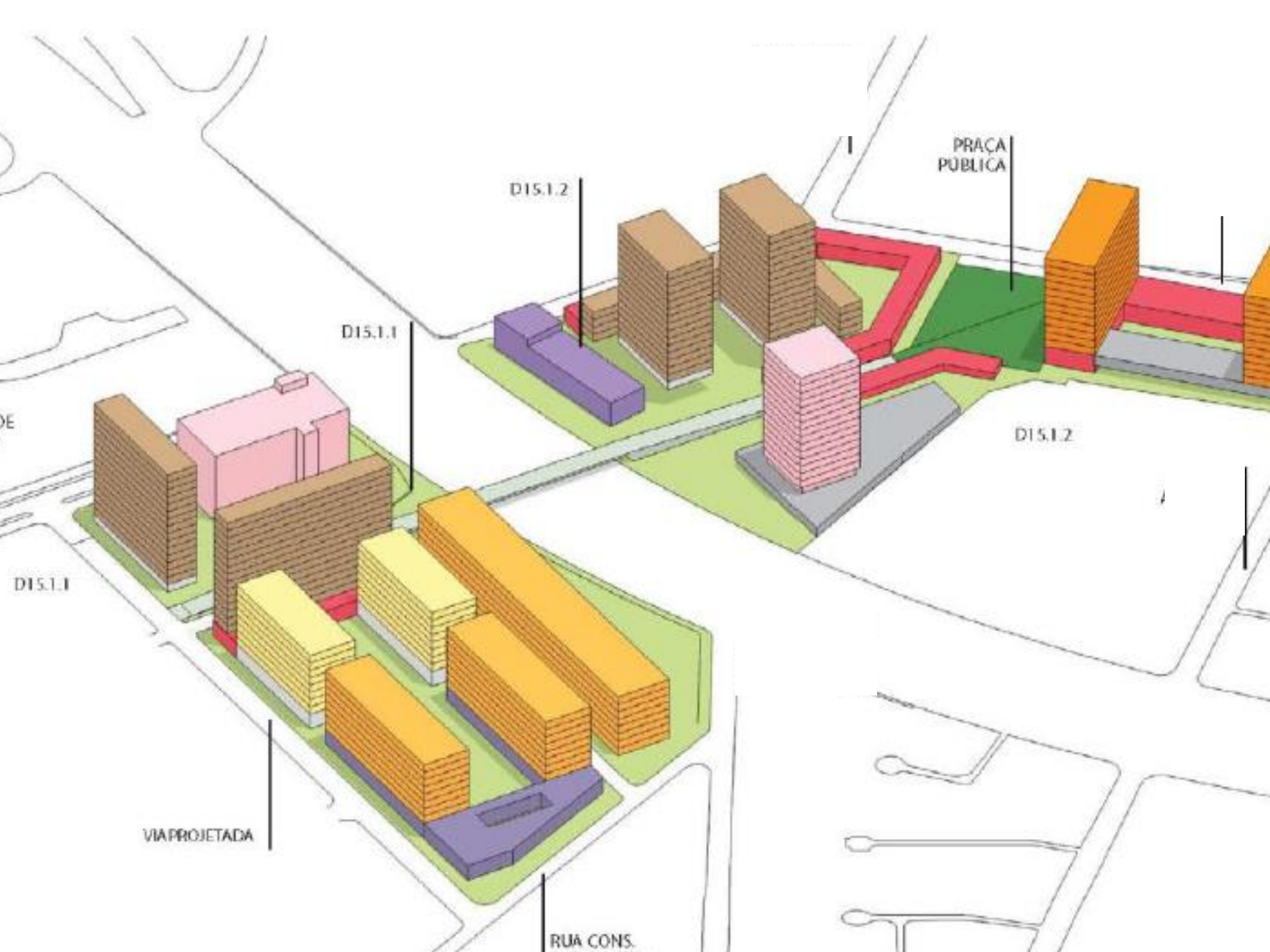
ILUSTRAÇÕES

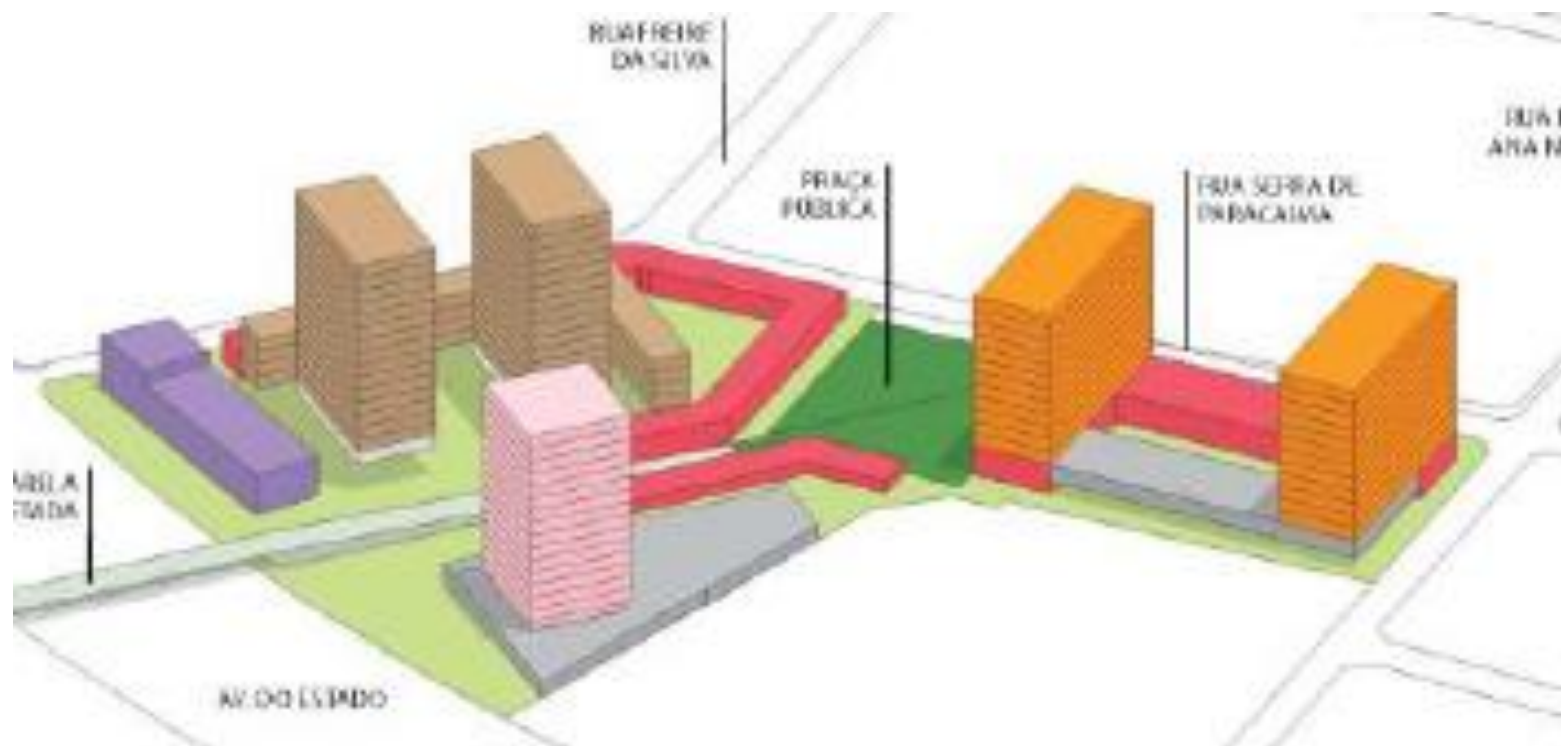


ALUGA-SE
9972-3342
2693-7377









GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Geraldo Alckmin

SECRETARIA DA HABITAÇÃO
Sílvio Torres

AGÊNCIA PAULISTA DE HABITAÇÃO SOCIAL



SECRETARIA DA HABITAÇÃO



OBRIGADO!