

**Apresentação do aluno de iniciação
científica**

Pedro Rezende Mendonça

Aula 5895 – 26 out 2017

PPP

**habitacional
no centro de
São Paulo**

ANTECEDENTES

PPP

**habitacional
no centro de
São Paulo**

Marco regulatório

Lei das Concessões (1995)

Estatuto das Cidades (2001)

Lei das PPPs (2004)

Procedimento de Manifestação de Interesse (2015)

ANTECEDENTES

PPP

**habitacional
no centro de
São Paulo**

Marco regulatório

Lei das Concessões (1995)

Estatuto das Cidades (2001)

Lei das PPPs (2004)

Procedimento de Manifestação de Interesse (2015)



ANTECEDENTES

PPP
habitacional
no centro de
São Paulo

Marco regulatório

Novas políticas habitacionais

Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS)

Programa Minha Casa Minha Vida

ANTECEDENTES

PPP

habitacional
no centro de
São Paulo

Marco regulatório

Novas políticas habitacionais

No governo paulista...

Programa de Parcerias Público-Privadas (2004)

ANTECEDENTES

PPP

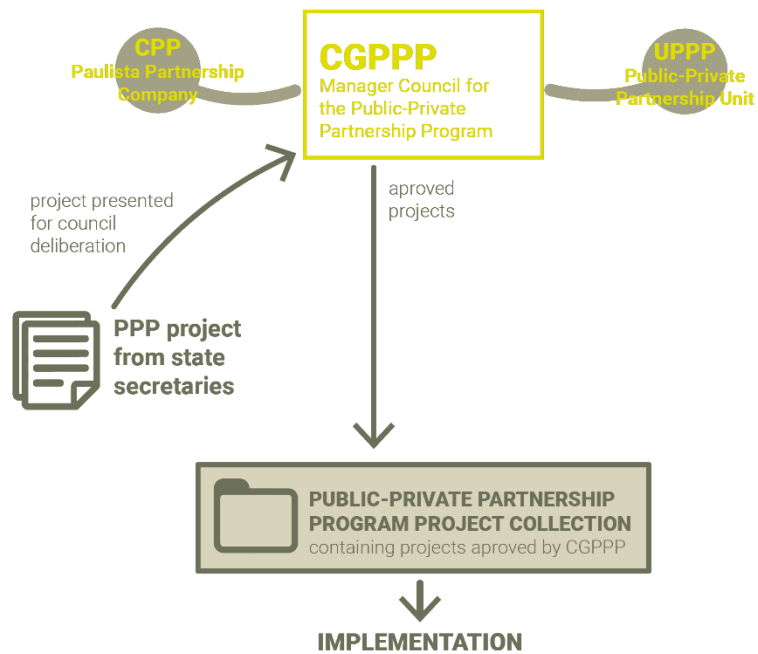
habitacional
no centro de
São Paulo

Marco regulatório

Novas políticas habitacionais

No governo paulista...

Programa de Parcerias Público-Privadas (2004)



ANTECEDENTES

PPP
habitacional
no centro de
São Paulo

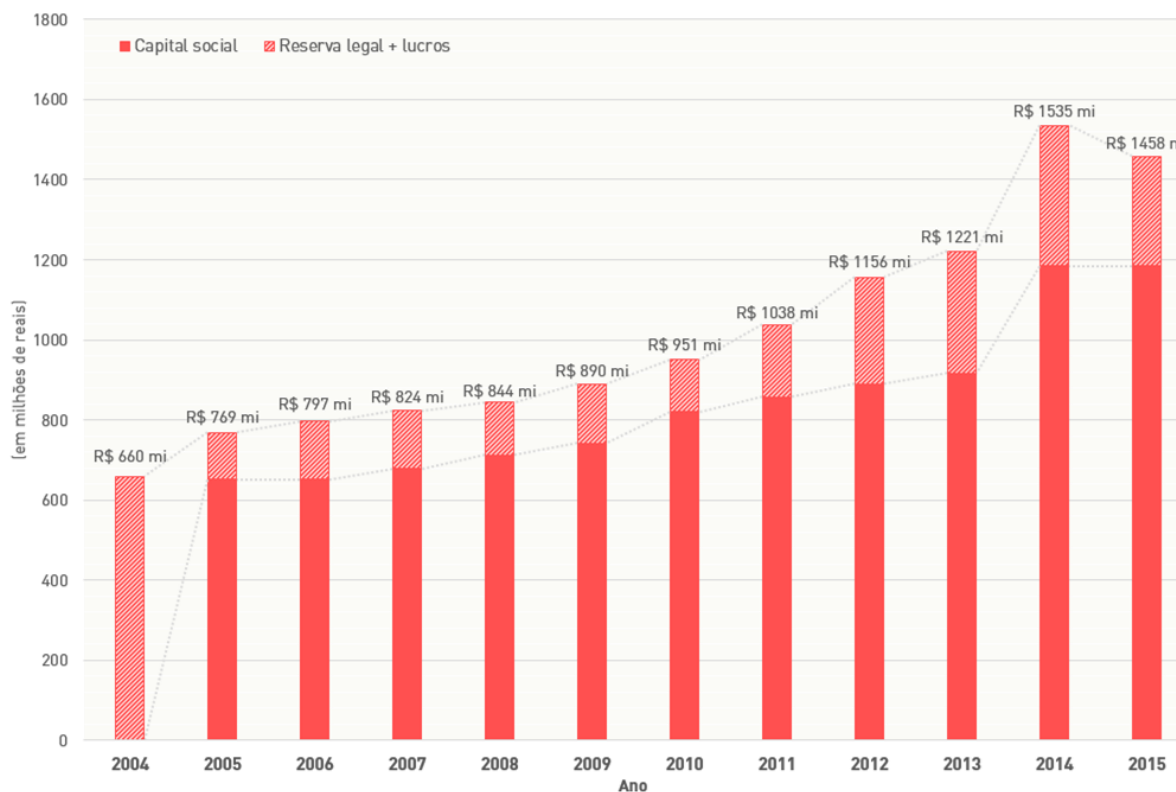
Marco regulatório

Novas políticas habitacionais

No governo paulista...

Programa de Parcerias Público-Privadas (2004)

CAPITAL SOCIAL DA CPP



ANTECEDENTES

PPP
habitacional
no centro de
São Paulo

Marco regulatório

Novas políticas habitacionais

No governo paulista...

Programa de Parcerias Público-Privadas (2004)

CAPITAL SOCIAL DA CPP

- Alienação de imóveis do Estado
- Créditos recebíveis das concessões onerosas das rodovias estaduais
- 6,1 bilhões de ações da SABESP
- 13,8 bilhões de ações da CESP

ANTECEDENTES

PPP
habitacional
no centro de
São Paulo

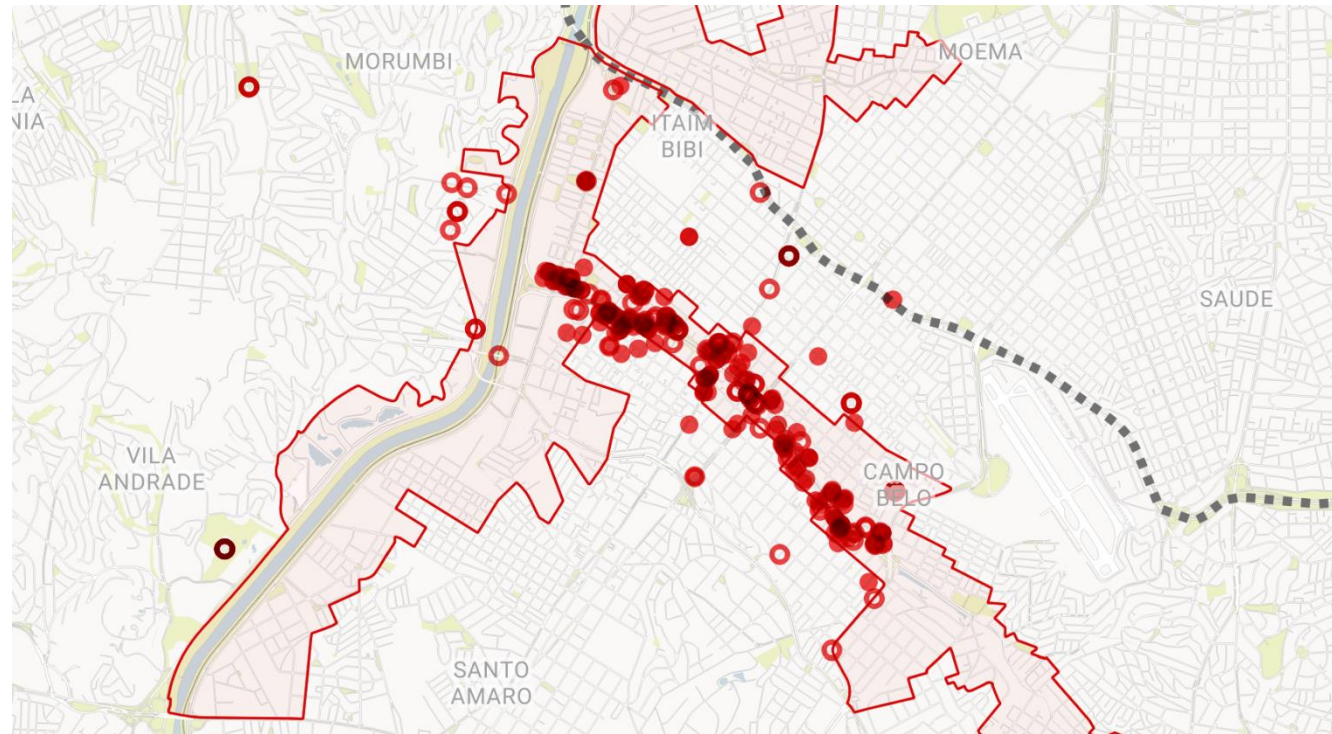
Marco regulatório

Novas políticas habitacionais

No governo paulista...

Programa de Parcerias Público-Privadas (2004)

CAPITAL SOCIAL DA CPP



ANTECEDENTES

PPP
habitacional
no centro de
São Paulo



eleplan

stan
DESENVOLVIMENTO URBANO









Marco regulatório

Novas políticas habitacionais

No governo paulista...

Programa de Parcerias Público-Privadas (2004)

FUNDOS GARANTIDORES DA CPP

I - Disponibilidades	R\$ 488.736.875,00
BB CPP Projetos FI em Cotas de FI RF LP	R\$ 380.468.817,00
BB Referenciado DI TIT PUBL FI LP	R\$ 27.678.764,00
BB Tesouro SP II FI RF Crédito	R\$ 80.589.294,00
II - Garantias	R\$ 796.466.004,00
BB FI CPP Linha 4 RF - Linha 4/Metro	R\$ 438.476.736,00
BB RF CPP FIC FI - Contrato BNDES	R\$ 39.353.081,00
BB CPP Projetos FI em Cotas de FI RF LP - FURP	R\$ 50.017.612,00
BB CPP Projetos FI em Cotas de FI RF LP - Linha 6/Metro	R\$ 266.605.742,00
BB CPP Projetos FI em Cotas de FI RF LP - Habitação	R\$ 2.012.833,00

ANTECEDENTES

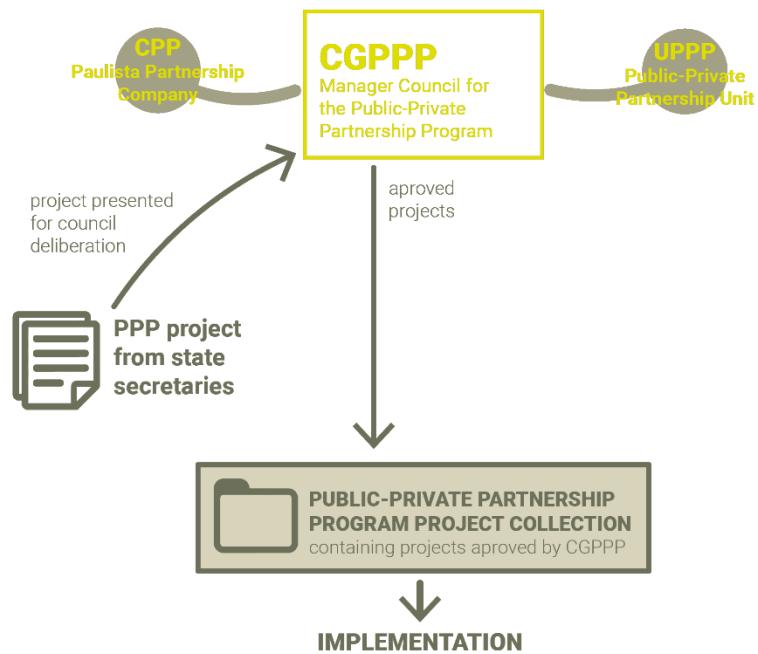
PPP
habitacional
no centro de
São Paulo

Marco regulatório

Novas políticas habitacionais

No governo paulista...

Programa de Parcerias Público-Privadas (2004)



ANTECEDENTES

PPP
habitacional
no centro de
São Paulo

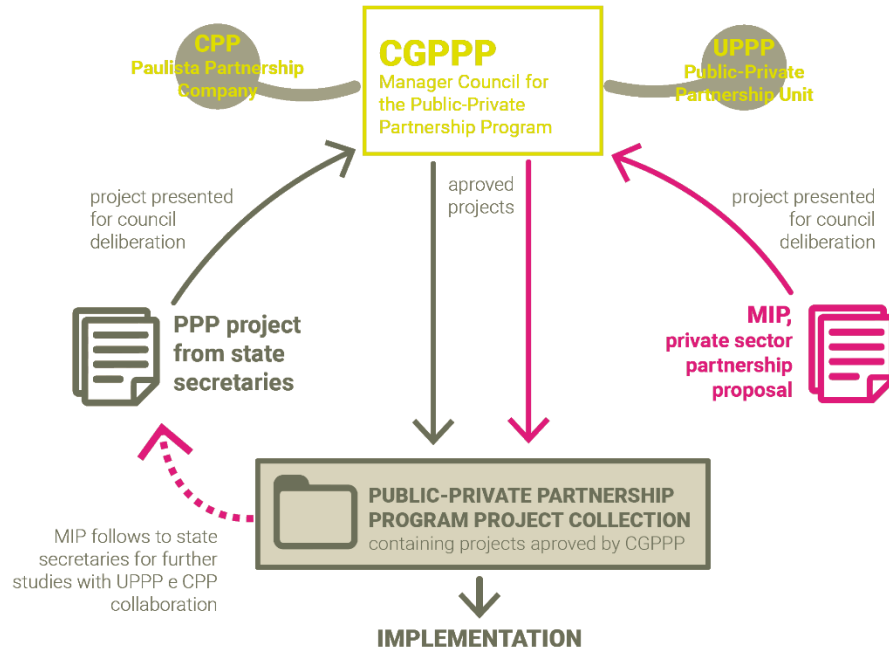
Marco regulatório

Novas políticas habitacionais

No governo paulista...

Programa de Parcerias Público-Privadas (2004)

Manifestação de Interesse Privado (2011)



ANTECEDENTES

PPP
habitacional
no centro de
São Paulo

Marco regulatório

Novas políticas habitacionais

No governo paulista...

Programa de Parcerias Público-Privadas (2004)

Manifestação de Interesse Privado (2011)

Reformulação da política habitacional (2011)



ESTRATÉGIAS PARA ÁREAS DE RISCO

URBANIZAÇÃO

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PROVISÃO HABITACIONAL

ANTECEDENTES

PPP
habitacional
no centro de
São Paulo

Marco regulatório

Novas políticas habitacionais

No governo paulista...

Programa de Parcerias Público-Privadas (2004)

Manifestação de Interesse Privado (2011)

Reformulação da política habitacional (2011)



ESTRATÉGIAS PARA ÁREAS DE RISCO

URBANIZAÇÃO

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



PROVISÃO HABITACIONAL

PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS

GESTÃO DOS FUNDOS FGH E FPHIS

ANTECEDENTES

PPP
habitacional
no centro de
São Paulo

Marco regulatório

Novas políticas habitacionais

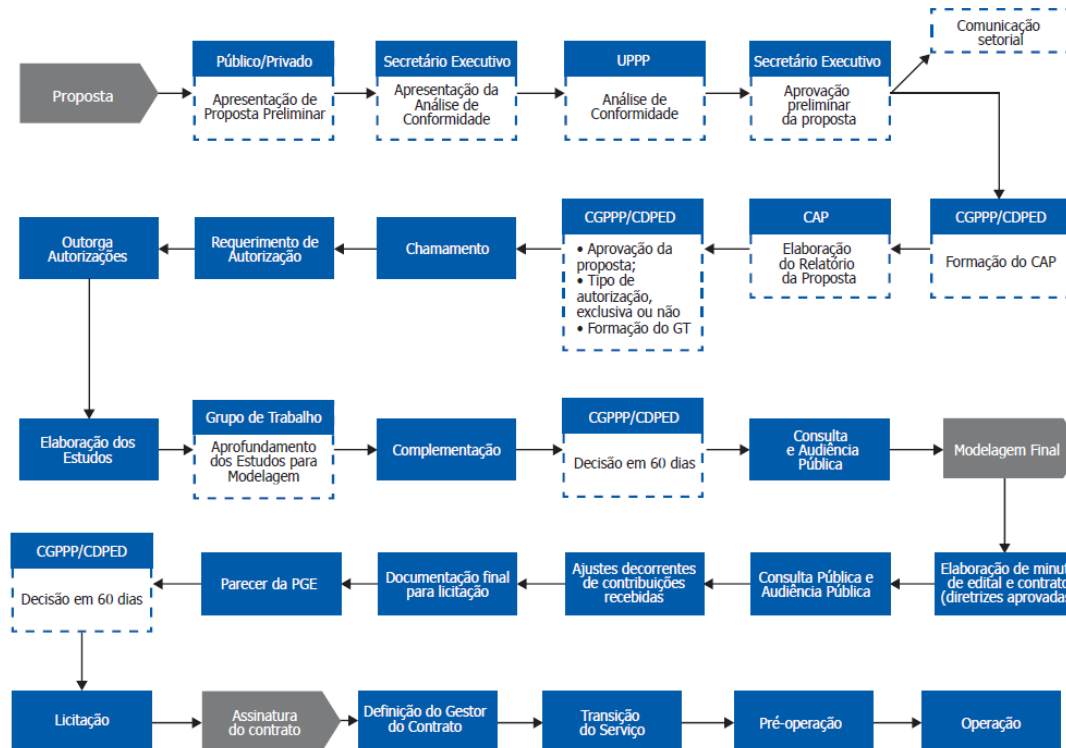
No governo paulista...

Programa de Parcerias Público-Privadas (2004)

Manifestação de Interesse Privado (2011)

Reformulação da política habitacional (2011)

Manifestação de Interesse Privado (2015)



ANTECEDENTES

PPP
habitacional
no centro de
São Paulo

Marco regulatório

Novas políticas habitacionais

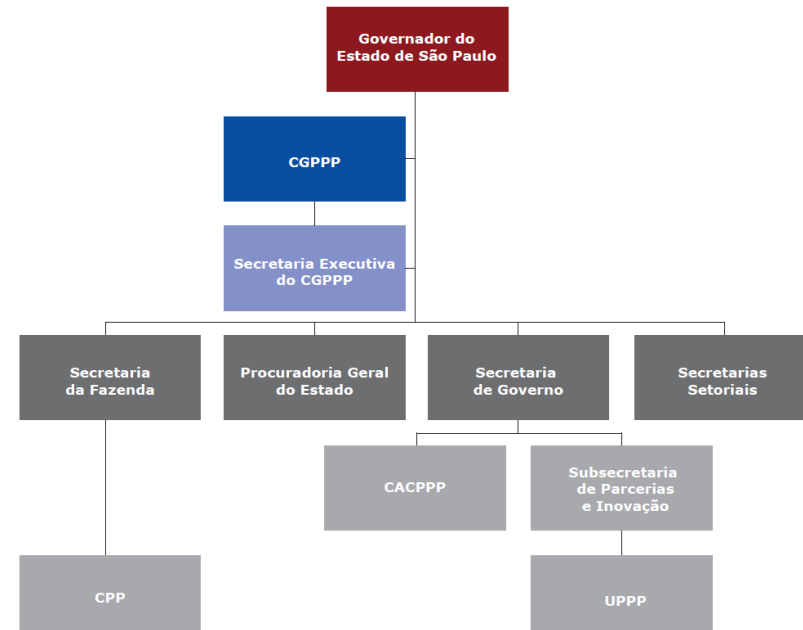
No governo paulista...

Programa de Parcerias Público-Privadas (2004)

Manifestação de Interesse Privado (2011)

Reformulação da política habitacional (2011)

Manifestação de Interesse Privado (2015)



ANTECEDENTES

PPP
habitacional
no centro de
São Paulo

Marco regulatório

Novas políticas habitacionais

No governo paulista...

No CGPPP...

Aprovação de 50 mil unidades habitacionais
(2011), sendo:

- 10 mil para o centro da RMSP
- 40 mil para projetos no litoral, em áreas de risco, favelas e cortiços das regiões metropolitanas

PPP

**habitacional
no centro de
São Paulo**



PPP

habitacional no
centro de São
Paulo

2011: Chamamento de MIP

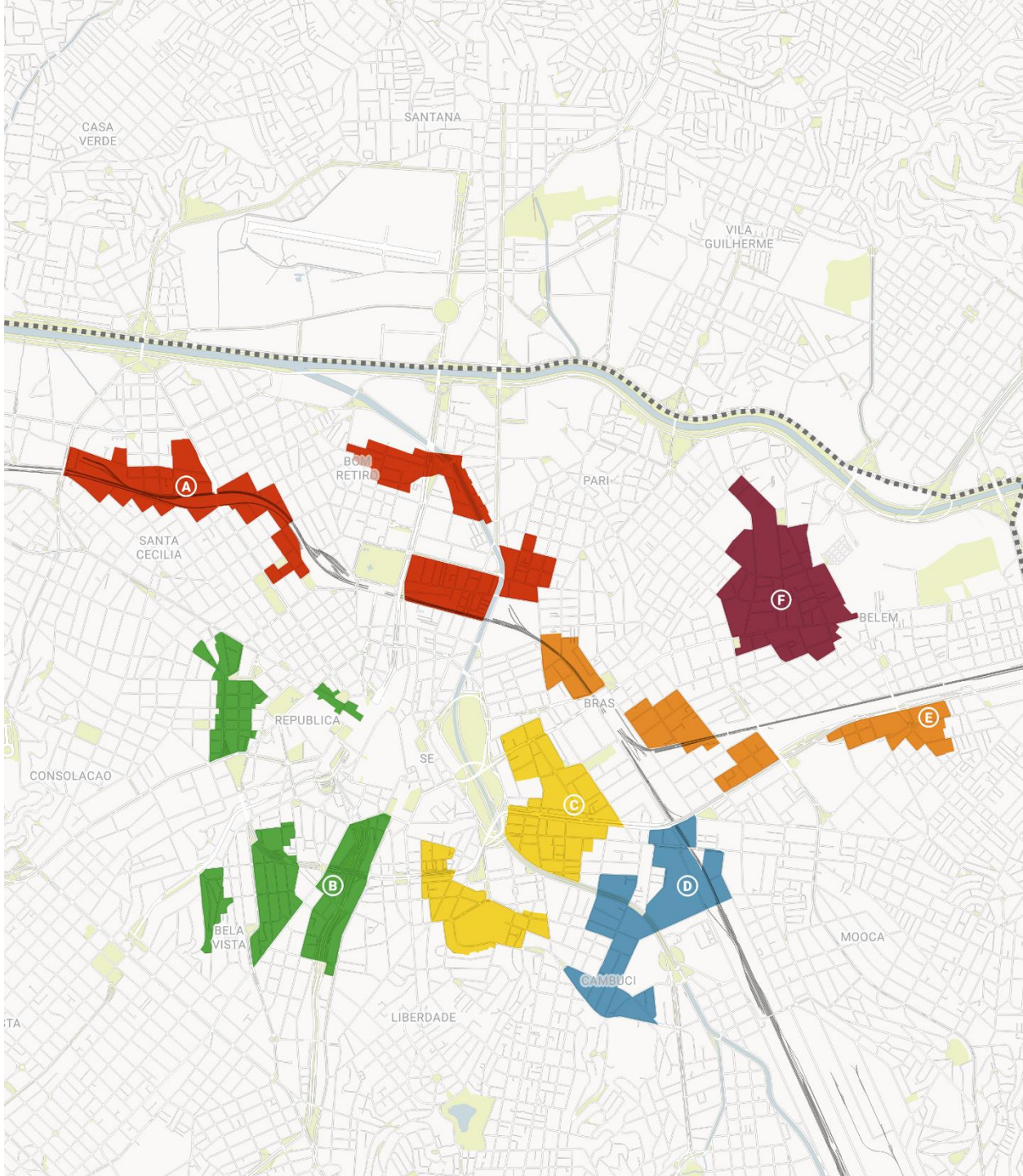
Lei das Concessões (1995)

Estatuto das Cidades (2001)

Lei das PPPs (2004)

Procedimento de Manifestação de Interesse (2015)

PERÍMETROS DE INTERVENÇÃO



2011: Chamamento de MIP

31 interessados,

5 MIPs apresentadas,

maior aproveitamento: Instituto Urbem

FAIXA DE RENDA		LEGISLAÇÃO MUNICIPAL	RENDA MÍNIMA		RENDA MÁXIMA		PROGRAMA DE ATENDIMENTO	% DE UNIDADES		UNIDADES PREVISTAS	
RF1	RF1	HIS	R\$ 622,00	R\$ -	R\$ 1.244,00	R\$ 1.241,82	MCMV Parceria	25%	22,2%	2.500	2.664
RF2	RF2A	HIS	R\$ 1.244,01	R\$ 1.241,83	R\$ 1.866,00	R\$ 1.600,00	MCMV Parceria	25%	22,2%	2.500	2.664
	RF2B	HIS		R\$ 1.600,01		R\$ 1.860,00	MCMV Mercado				
RF3	RF3A	HIS	R\$ 1.866,01	R\$ 1.860,01	R\$ 2.488,00	R\$ 2.480,00	MCMV Mercado	20%	17,8%	2.000	2.136
RF4	RF4A	HIS	R\$ 2.488,01	R\$ 2.480,01	R\$ 3.110,00	R\$ 2.790,00	MCMV Mercado	20%	17,8%	2.000	2.136
	RF4B	HIS		R\$ 2.790,01		R\$ 3.100,00	MCMV Mercado				
RF5	RF5A	HMP	R\$ 3.110,01	R\$ 3.100,01	R\$ 6.220,00	R\$ 3.720,00	MCMV Mercado	10%	20,0%	1.000	2.400
	RF5B	HMP		R\$ 3.720,01		R\$ 5.000,00	MCMV Mercado				
	RF5C	HMP		R\$ 5.000,01		R\$ 6.220,00	SBPE				
PROJETOS ASSOCIADOS		HMP		R\$ 6.220,01		R\$ 9.952,00	SBPE/Outros		+30%		3.600
TOTAL										10.000	15.600

**PROPOSTA DE
ATENDIMENTO:
INSTITUTO URBEM**

2013: Primeira tentativa

UPPP apresenta modelagem final:
20.221 unidades habitacionais

Decreto de interesse social para 880 imóveis



In Cell

Nº 738

738

2013: Primeira tentativa

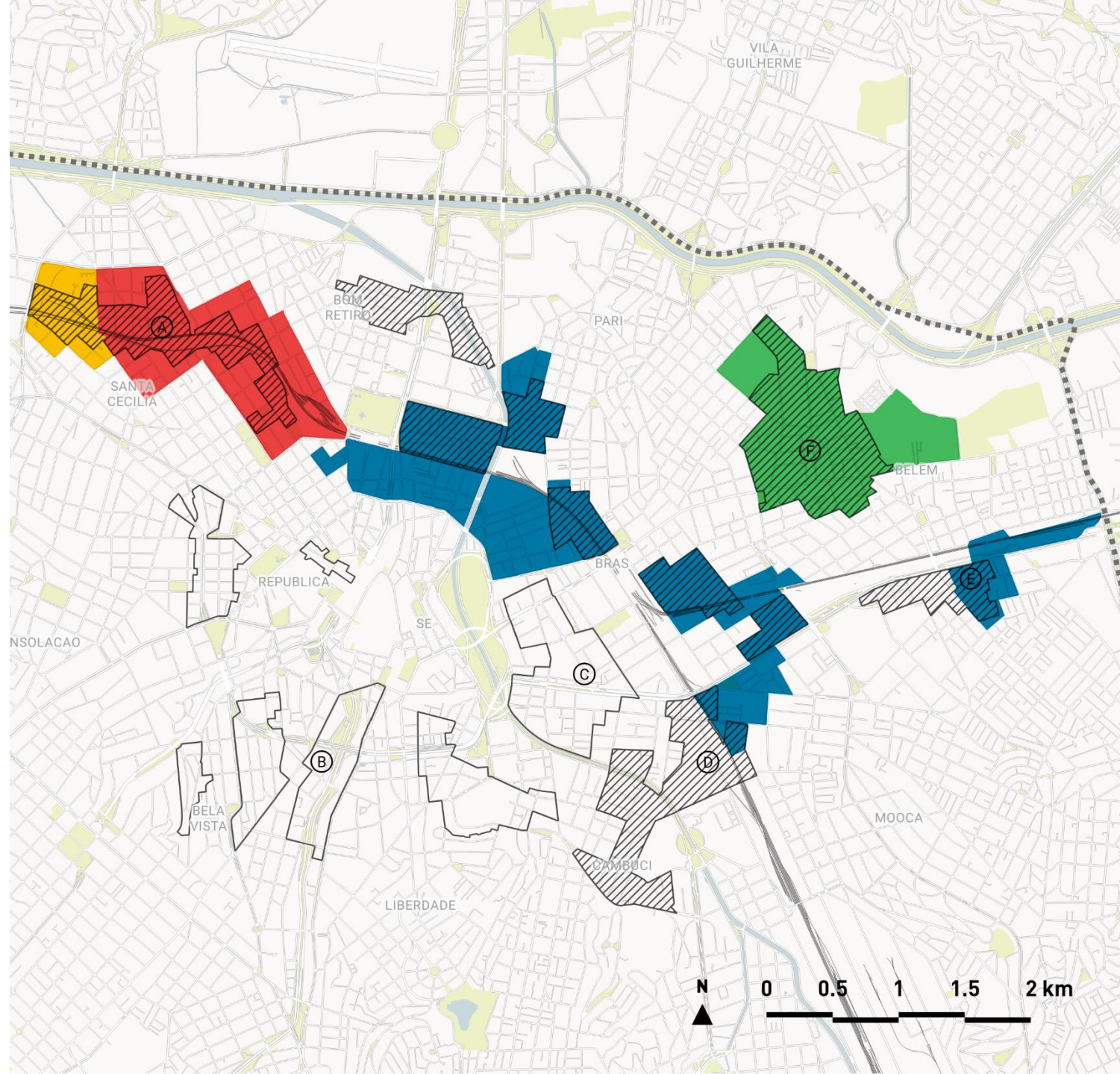
Decreto revogado, justificando-se pelo
processo de revisão do Plano Diretor
Estratégico

2014: Segunda tentativa

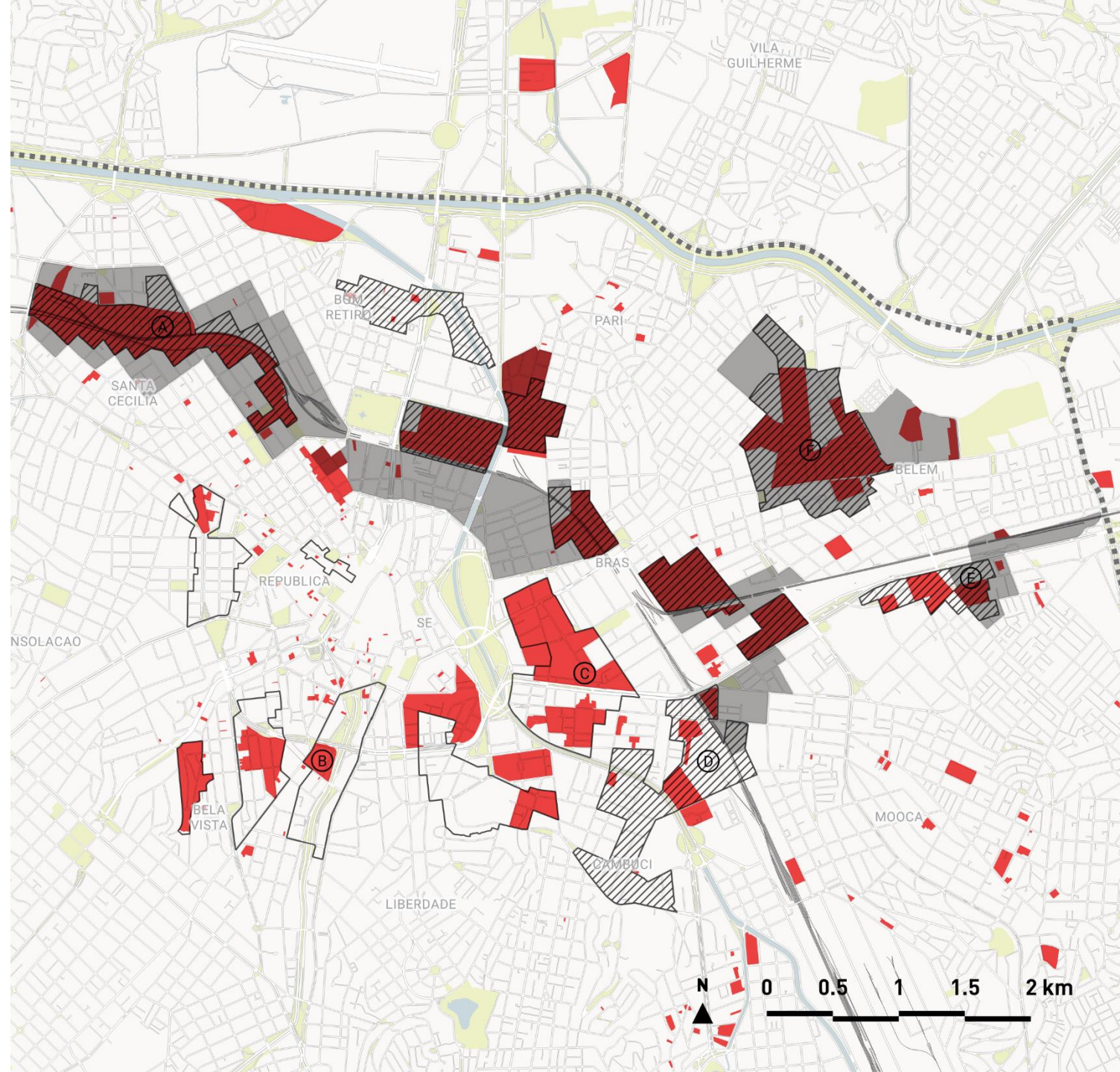
14.142 unidades habitacionais em 4
perímetros,
Construção e operação

Terrenos públicos para HIS,
concessionária responsável por pagar
desapropriação de terrenos para HMP,
por ela indicados

PERÍMETROS DE INTERVENÇÃO



PERÍMETROS DE INTERVENÇÃO X ZEIS





2014: Segunda tentativa

Na ausência de terreno, pode-se produzir em qualquer lugar do centro expandido.

CPP concede garantia de 6 contraprestações, CDHU garante outras parcelas

CDHU pode comprar HMPs em caso de falta de demanda

MIP 2012 (SM = R\$ 622,00)					Proposta URBEM (SM = R\$ 622,00)					Proposta UPPP 2013 (SM = R\$ 755,00)					Proposta Edital 2014 (SM = R\$ 810,00)				
FAIXA DE RENDA	RENDA MÍNIMA (SM)	RENDA MÁXIMA (SM)	% DE UHs	UHs TOTAIS	FAIXA DE RENDA	RENDA MÍNIMA (SM)	RENDA MÁXIMA (SM)	% DE UHs	UHs TOTAIS	FAIXA DE RENDA	RENDA MÍNIMA (SM)	RENDA MÁXIMA (SM)	% DE UHs	UHs TOTAIS	FAIXA DE RENDA	RENDA MÍNIMA (SM)	RENDA MÁXIMA (SM)	% DE UHs	UHs TOTAIS
RF1	1,0	2,0	25%	2.500	RF1	-	2,0	17%	2.664	RF1	1,0	2,0	16%	3.261	RF1	1,0	2,0	16%	2.263
RF2	2,0	3,0	25%	2.500	RF2A	2,0	2,6	10%	1.596	RF2	2,0	3,0	16%	3.299	RF2	2,0	3,0	16%	2.320
RF3	3,0	4,0	20%	2.000	RF2B	2,6	3,0	7%	1.068	RF3	3,0	4,0	15%	2.974	RF3	3,0	4,0	16%	2.210
RF4	4,0	5,0	25%	2.000	RF3A	3,0	4,0	14%	2.136	RF4	4,0	5,4	15%	2.974	RF4	4,0	5,4	16%	2.207
RF5	5,0	10,0	25%	1.000	RF4A	4,0	4,5	7%	1.068	RF5	5,4	10,0	16%	3.159	RF5	5,4	7,2	17%	2.376
					RF4B	4,5	5,0	7%	1.068	RF6	10,0	14,4	23%	4.554	RF6	7,2	10,0	19%	2.748
					RF5A	5,0	6,0	5%	720										
					RF5B	6,0	8,0	3%	480										
					RF5C	8,0	10,0	8%	1.200										
					PROJETOS ASSOCIADOS	10,0	16,0	23%	3.600										
TOTAL				10.000					15.600					20.221					14.124

COMPARATIVO ENTRE PROPOSTAS

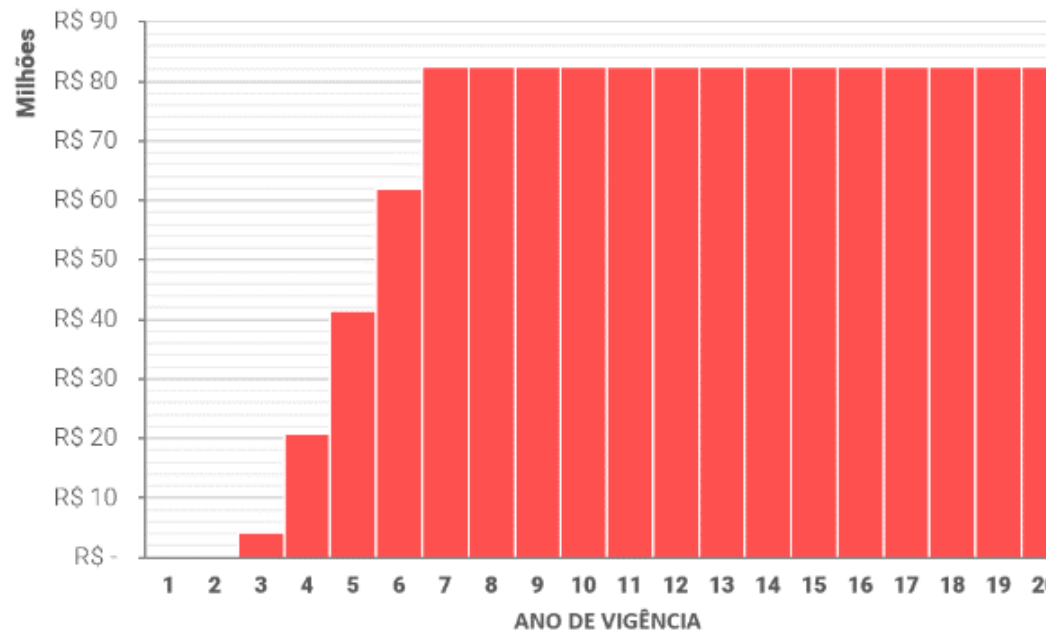
2014: Segunda tentativa

Concorrência quase deserta

Única proponente: Canopus Holding S/A
(Lote 1, 3.683 UHs)



ANO	CONTRAPRESTAÇÃO
1	R\$ -
2	R\$ -
3	R\$ 4.163.800,00
4	R\$ 20.741.000,00
5	R\$ 41.418.700,00
6	R\$ 62.044.520,00
7	R\$ 82.542.010,00
8	R\$ 82.542.010,00
9	R\$ 82.542.010,00
10	R\$ 82.542.010,00
11	R\$ 82.542.010,00
12	R\$ 82.542.010,00
13	R\$ 82.542.010,00
14	R\$ 82.542.010,00
15	R\$ 82.542.010,00
16	R\$ 82.542.010,00
17	R\$ 82.542.010,00
18	R\$ 82.542.010,00
19	R\$ 82.542.010,00
20	R\$ 82.542.010,00
TOTAL	R\$ 1.283.956.160,00



≈ R\$ 348 mil por UH

2014: Segunda tentativa

Seleção:

80% moradores da periferia trabalhando no
centro

20% moradores do centro trabalhando no
centro

Sorteio a partir de lista de entidades
cadastradas e por cadastramento no site da
Secretaria



**OBRAS NA RUA
SÃO CAETANO**



**PROJETO NO
BOM RETIRO**

PPP

CONTRADIÇÕES

PPP

habitacional:

outros projetos



FAZENDA ALBOR

10 mil unidades

7 mil para HIS

3 mil para HMP

Área de propriedade da CDHU

Sofreu reintegração de posse em 2015

Projeto com edifícios de uso misto e galpões logísticos



EAST-SIDE SUBWAY RAILS AND STATIONS

7 mil unidades

4,9 mil para HIS

2,1 mil para HMP

Modelo baseado na ZAC Rive Gauche



An aerial photograph of the Favela Tiquatira in São Paulo, Brazil. The favela is densely packed with small, makeshift buildings, many with corrugated metal roofs. A large, concrete elevated metro station structure is visible in the foreground, partially obscuring the favela. In the background, there are several multi-story apartment buildings. The sky is overcast.

FAVELA TIQUATIRA

2.032 unidades

1.424 para HIS

608 para HMP

Estação de metrô planejada na área





FAIXA DE RENDA	RENDA MÍNIMA	RENDA MÁXIMA	COMPROMETIMENTO RENDA (%)	NÚMERO UNIDADES	PREÇO DA UNIDADE
CENTRO LOTE 2					
RF1	R\$ 905,00	R\$ 1.810,00	15%	1.225	R\$ 23.178,83
RF2	R\$ 1.810,00	R\$ 2.715,00	20%	1.225	R\$ 51.508,51
RF3	R\$ 2.715,00	R\$ 3.620,00	25%	1.225	R\$ 90.139,89
RF4	R\$ 3.620,00	R\$ 4.525,00	30%	1.225	R\$ 139.072,97
RF5	R\$ 4.525,00	R\$ 6.335,00		1.050	
RF6	R\$ 6.335,00	R\$ 9.050,00		1.050	
FAZENDA ALBOR					
RF1	R\$ 905,00	R\$ 1.810,00	25%	1.750	R\$ 26.047,37
RF2	R\$ 1.810,00	R\$ 2.715,00	26%	1.750	R\$ 57.883,04
RF3	R\$ 2.715,00	R\$ 3.620,00	27%	1.750	R\$ 101.295,32
RF4	R\$ 3.620,00	R\$ 4.525,00	38%	1.750	R\$ 156.284,21
RF5	R\$ 4.525,00	R\$ 6.335,00	30%	1.500	R\$ 208.378,94
RF6	R\$ 6.335,00	R\$ 9.050,00	30%	1.500	R\$ 295.203,50
TIQUATIRA					
RF1	R\$ 905,00	R\$ 1.810,00		356	R\$ 23.179,00
RF2	R\$ 1.810,00	R\$ 2.715,00		356	R\$ 51.509,00
RF3	R\$ 2.715,00	R\$ 3.620,00		356	R\$ 90.140,00
RF4	R\$ 3.620,00	R\$ 4.525,00		356	R\$ 139.073,00
RF5	R\$ 4.525,00	R\$ 6.335,00		304	R\$ 185.431,00
RF6	R\$ 6.335,00	R\$ 9.050,00		304	R\$ 262.693,00
TOTAL					
RF1 a RF4				13.324	
RF5 E RF6				5.708	

**COMPARATIVO
ENTRE PROJETOS**