



Secretaria da Habitação

# PPP da Habitação

Região Metropolitana  
Fazenda Albor

Maio/2016

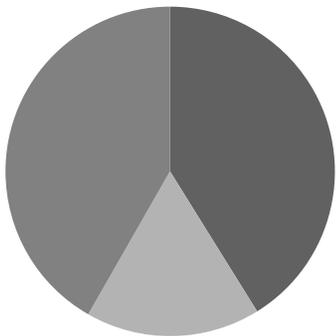
# PPP da Habitação

## Fazenda Albor

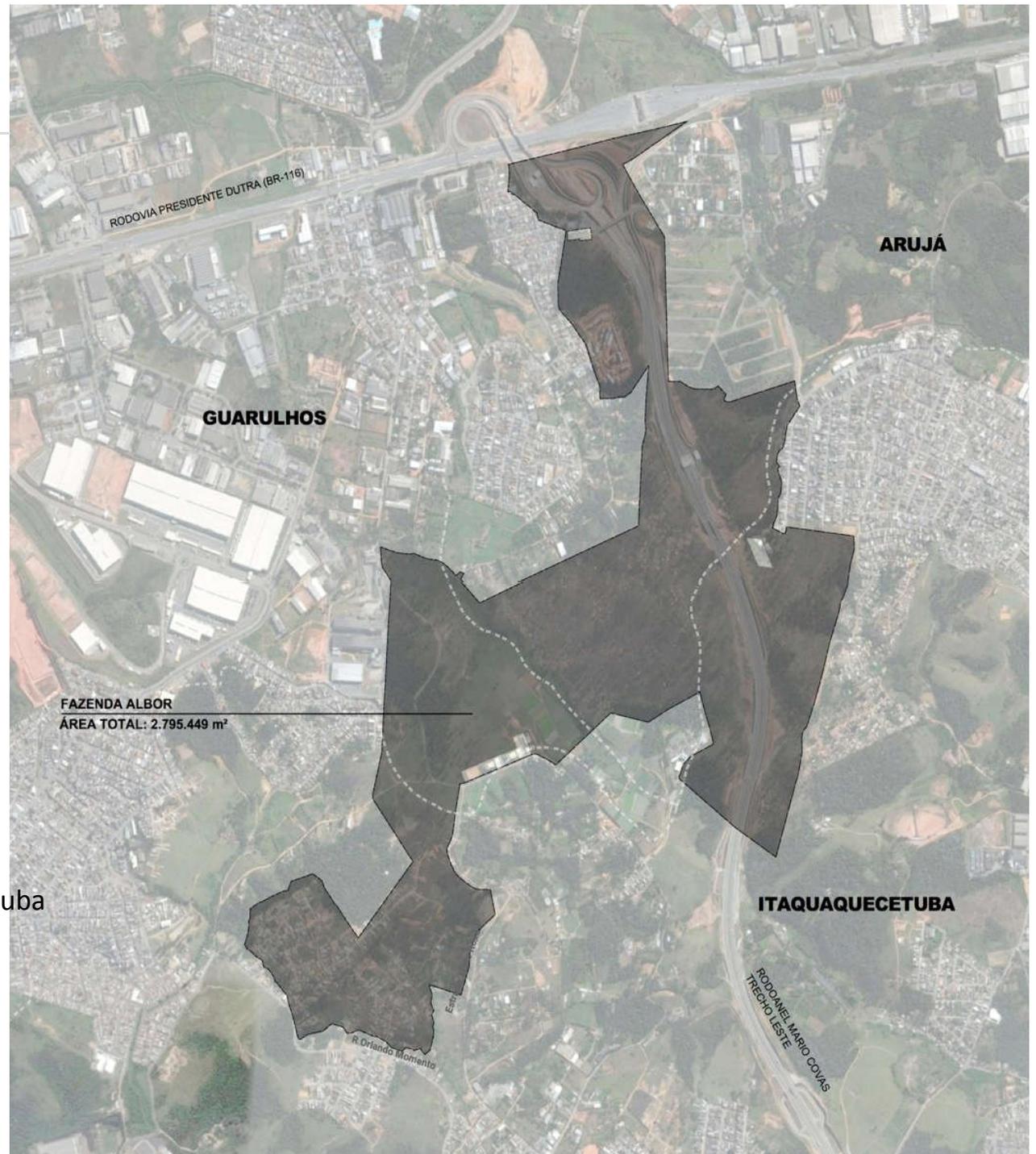
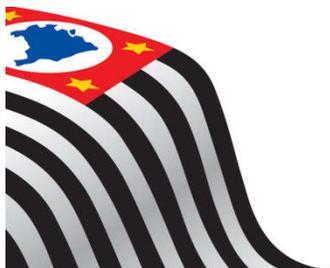
### Propriedade CDHU

Área Original = 2,8 Ha

**Objetivo:** Oferta de habitação como elemento integrador do desenvolvimento urbano.



■ Arujá ■ Guarulhos ■ Itaquaquecetuba

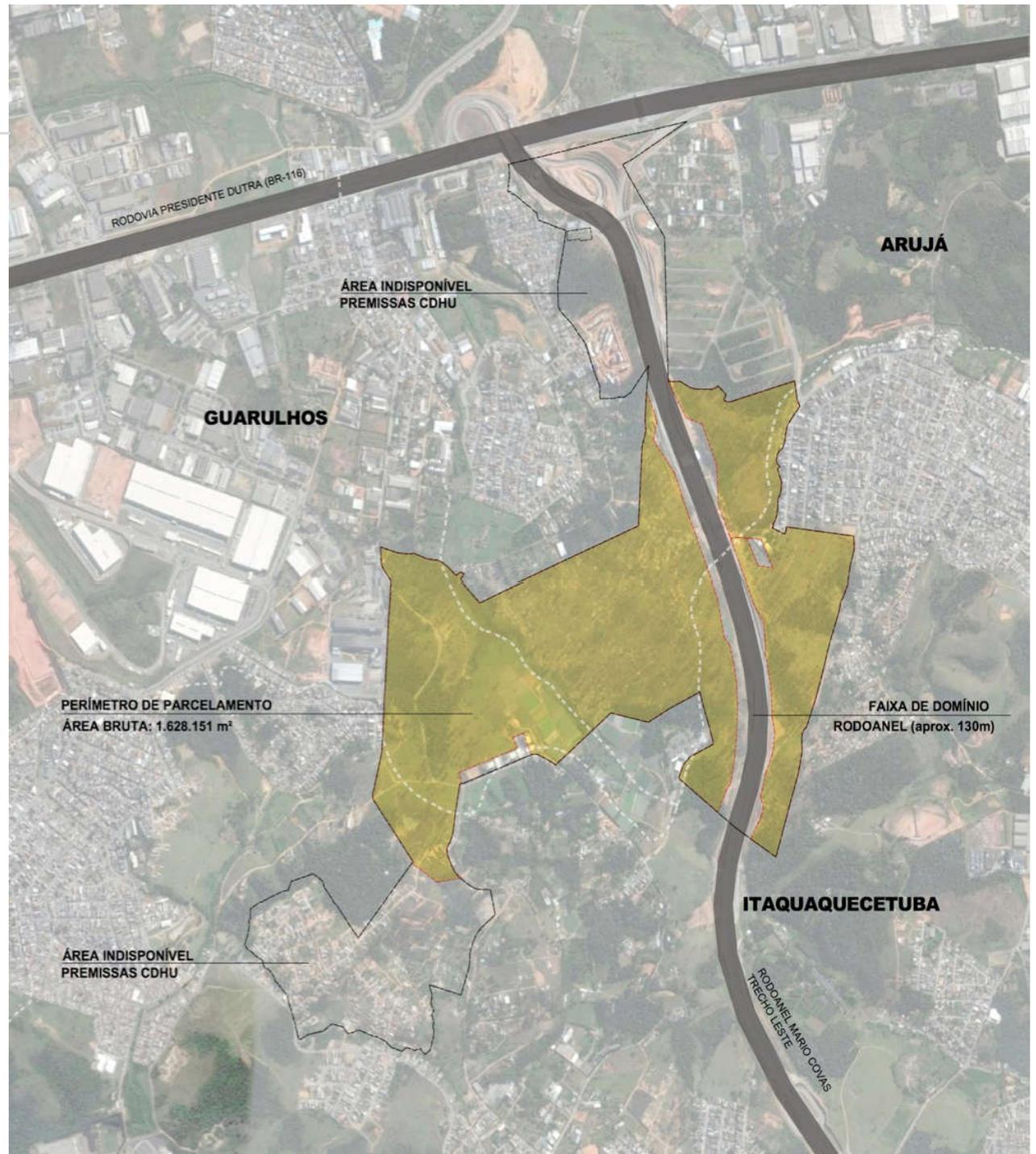
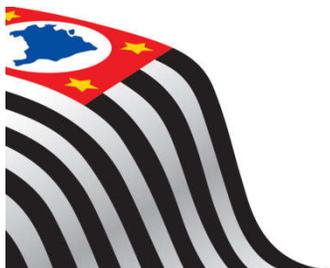


# PPP da Habitação

## Fazenda Albor

### SETORIZAÇÃO

Área disponível para desenvolvimento = 1,63ha



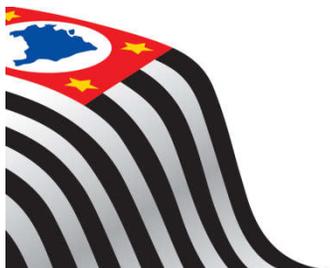
# PPP da Habitação

## Fazenda Albor

### MEIO AMBIENTE

Preservação de áreas verdes/lazer e sustentabilidade ambiental, conforme legislação vigente de parcelamento do solo

Garantia da continuidade entre as áreas verdes internas e externas adjacentes por meio do território (corredores ecológicos)



# PPP da Habitação

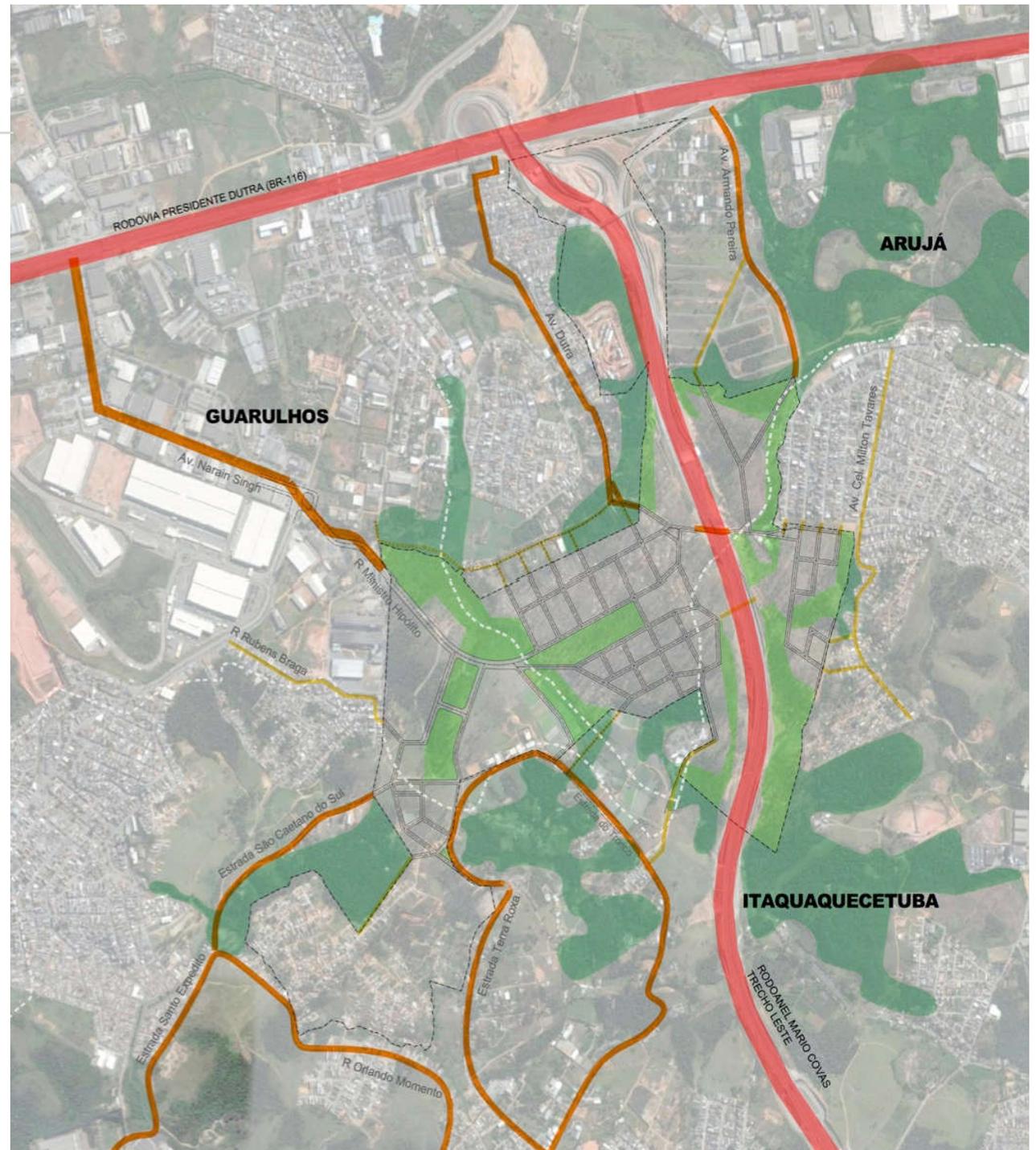
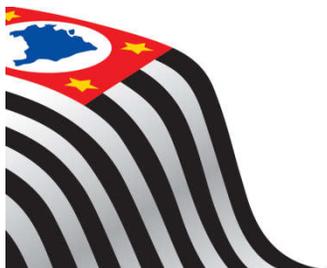
## Fazenda Albor

### MOBILIDADE

Aproveitamento de eixos existentes com qualificação, adequação e complementação

Integração com o tecido urbano existente no que diz respeito ao sistema viário, uso e ocupação

Integração de ambos os lados do rodoanel por meio da qualificação da travessia existente e viabilização de nova ligação



# PPP da Habitação

## Fazenda Albor

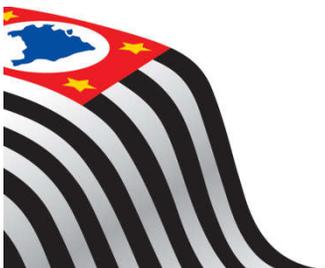
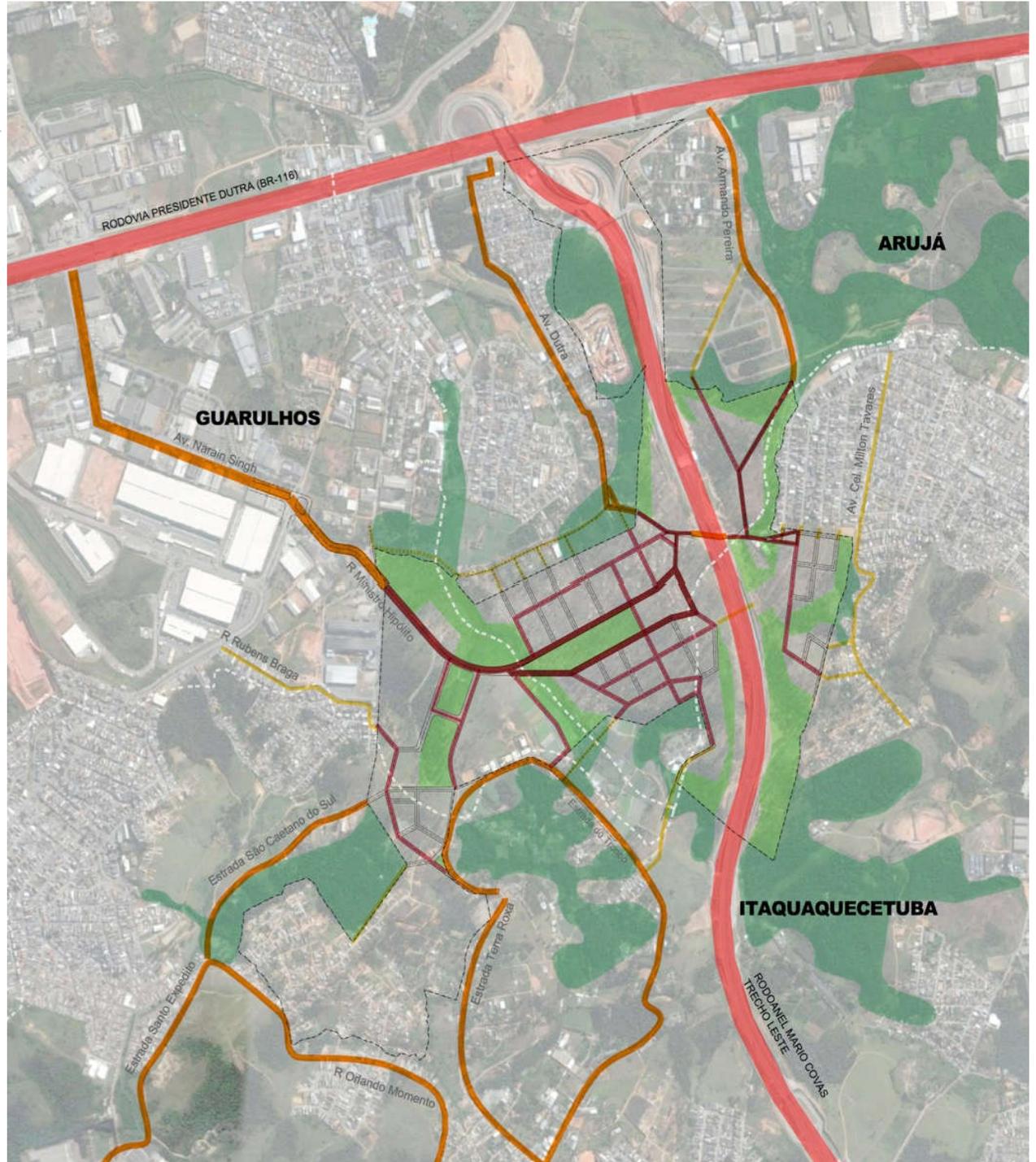
### MOBILIDADE

Sistema viário local

Sistema de vias estruturais e coletoras interconectadas com o sistema regional

Definição de tecido urbano permeável de uso estruturado do pedestre e do transporte público

Infraestrutura cicloviária integrada ao sistema estrutural



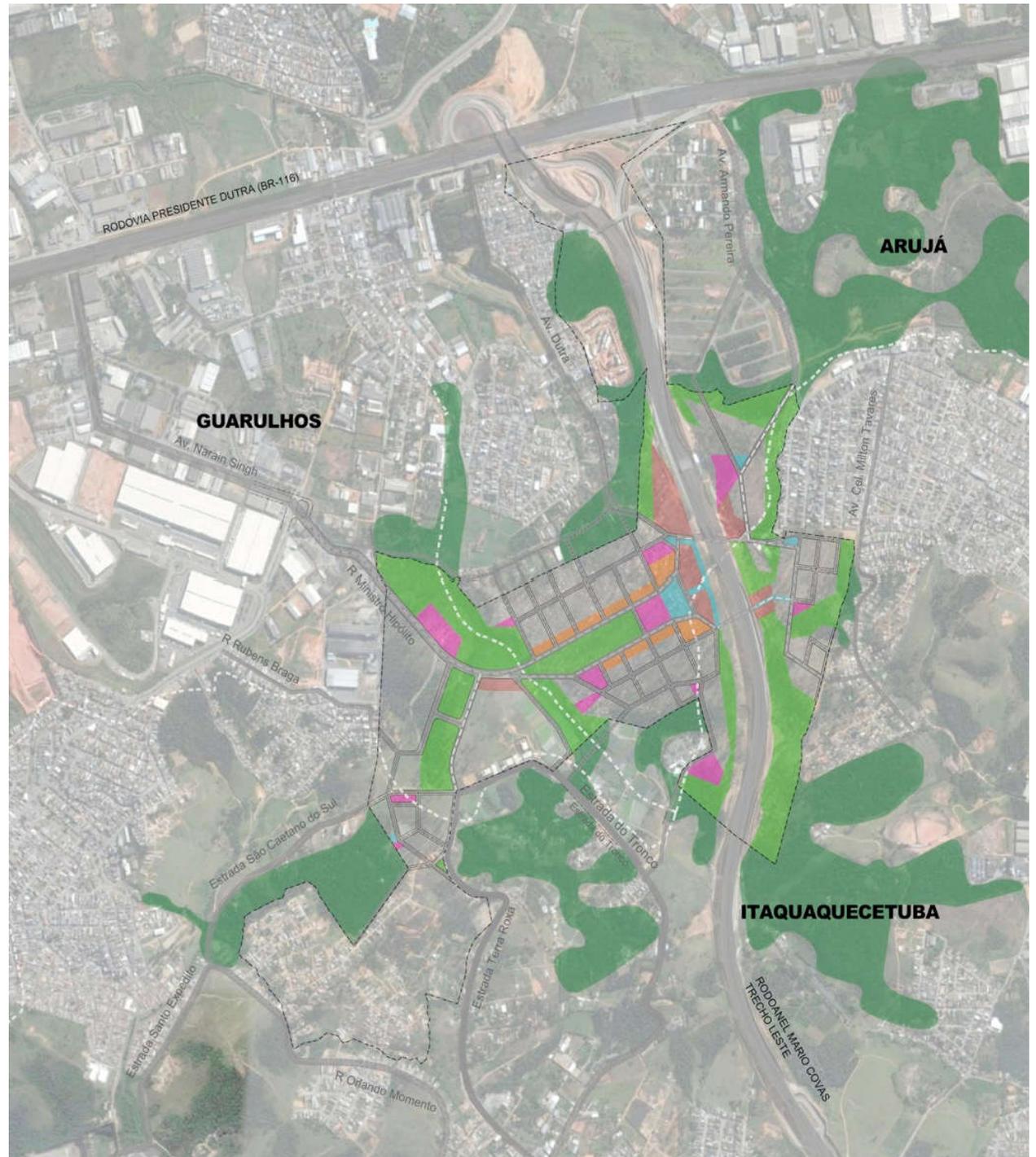
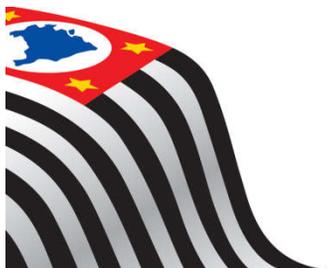
# PPP da Habitação

## Fazenda Albor

### CENTRALIDADE

Distribuição criteriosa de usos não residenciais e equipamentos sociais

Variações tipológicas indutoras do desenvolvimento do território



# PPP da Habitação

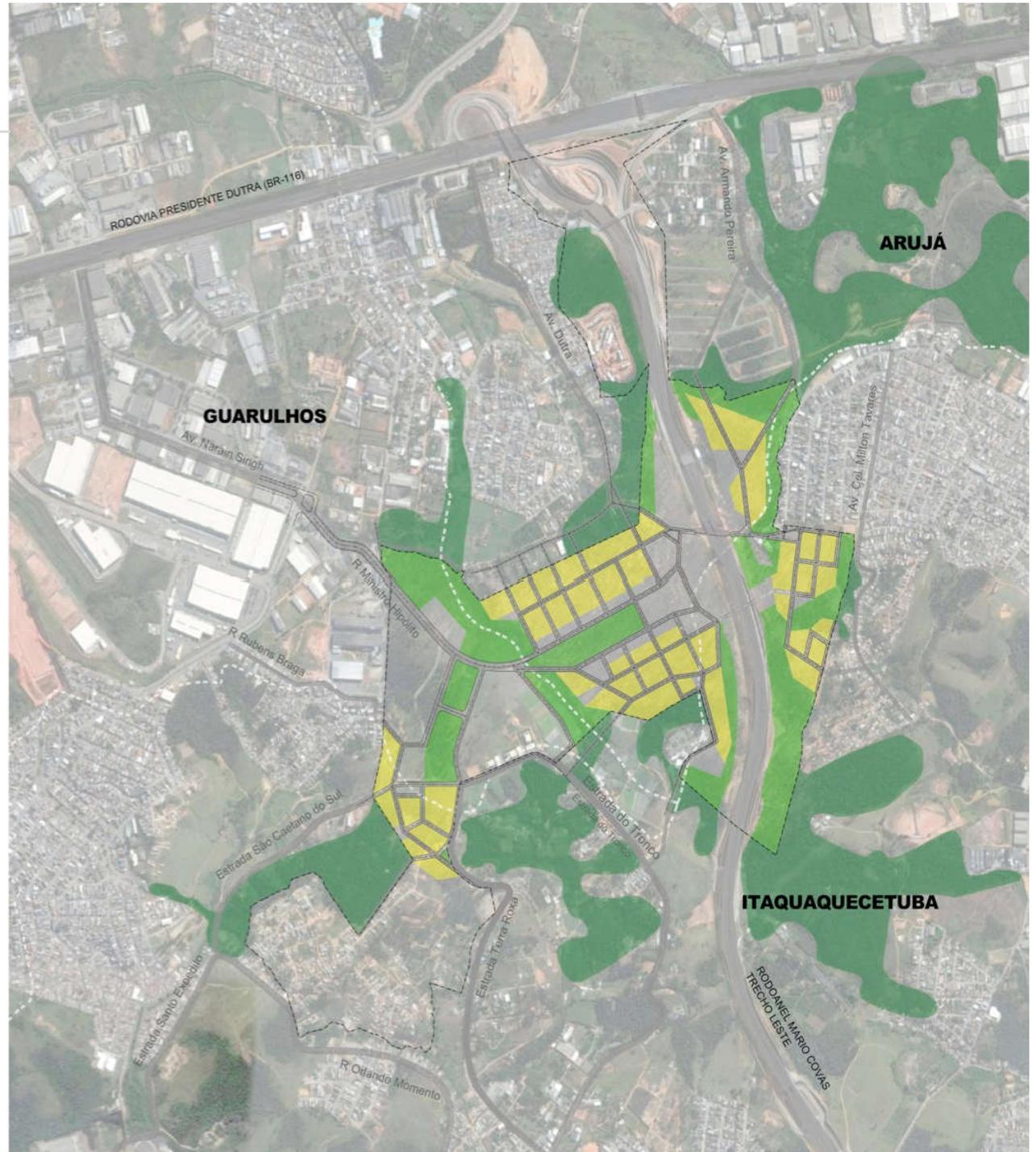
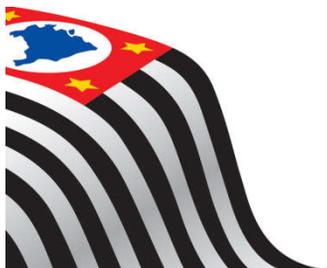
## Fazenda Albor

### HABITAÇÃO

Núcleos urbanos compactos e sustentáveis

Integração entre plano urbanístico e tipologias

Variação e arranjos tipológicos e de usos como indutores da dinâmica urbana



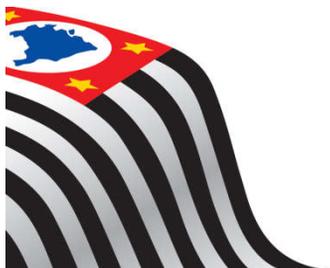
# PPP da Habitação

## Fazenda Albor

### USO MISTO

Integração entre habitação e comércio/serviços de pequeno porte

Variações tipológicas no plano da interface público-privada



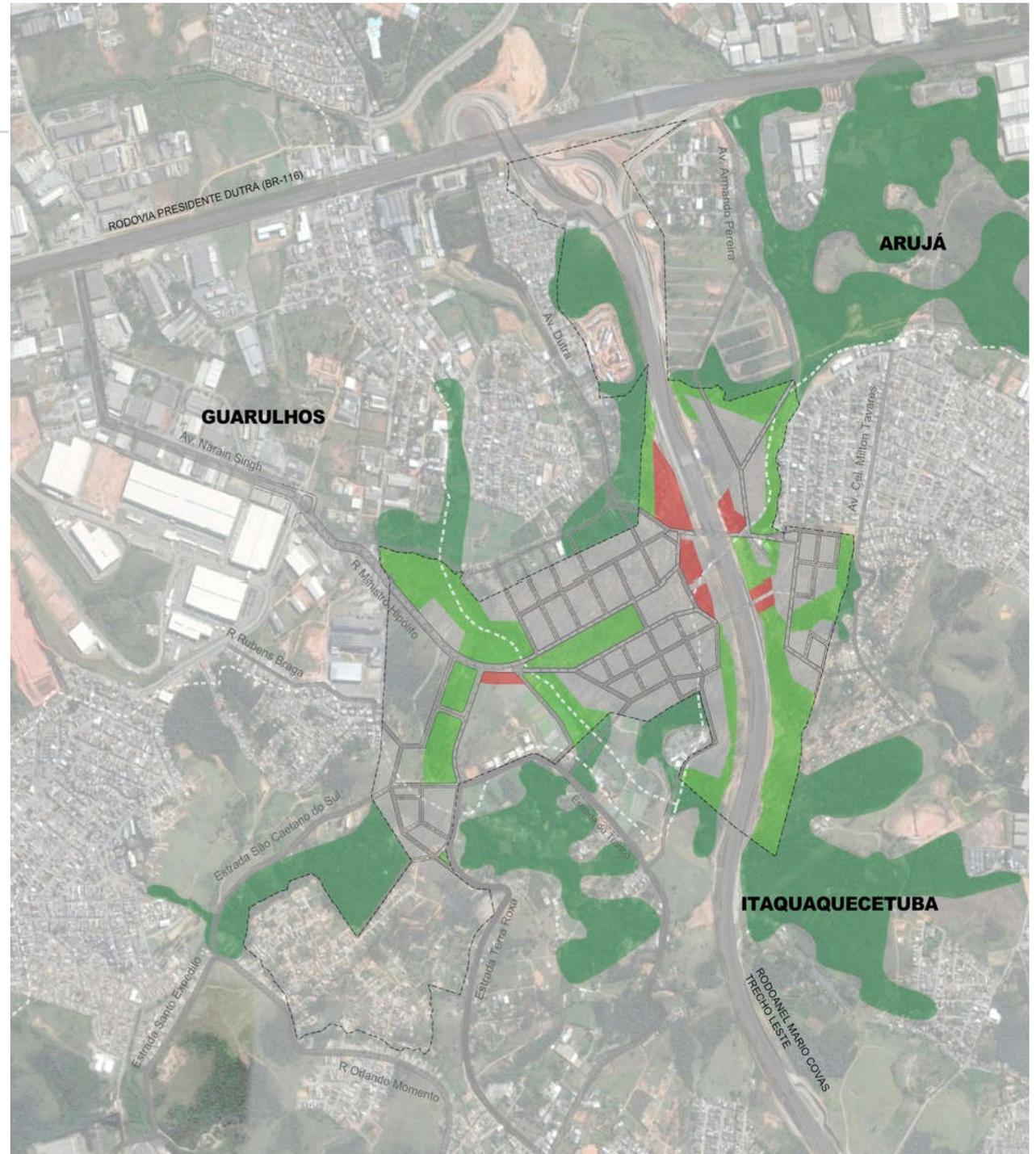
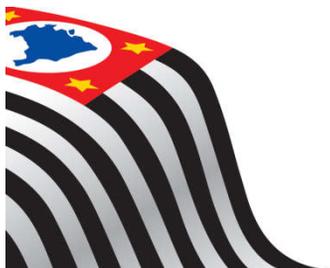
# PPP da Habitação

## Fazenda Albor

### COMÉRCIO

Elementos âncora de alcance setorial (varejo de médio e grande porte) ou mesmo regional (atacadistas)

Incorporação de edifícios de serviços diversos (salas comerciais)



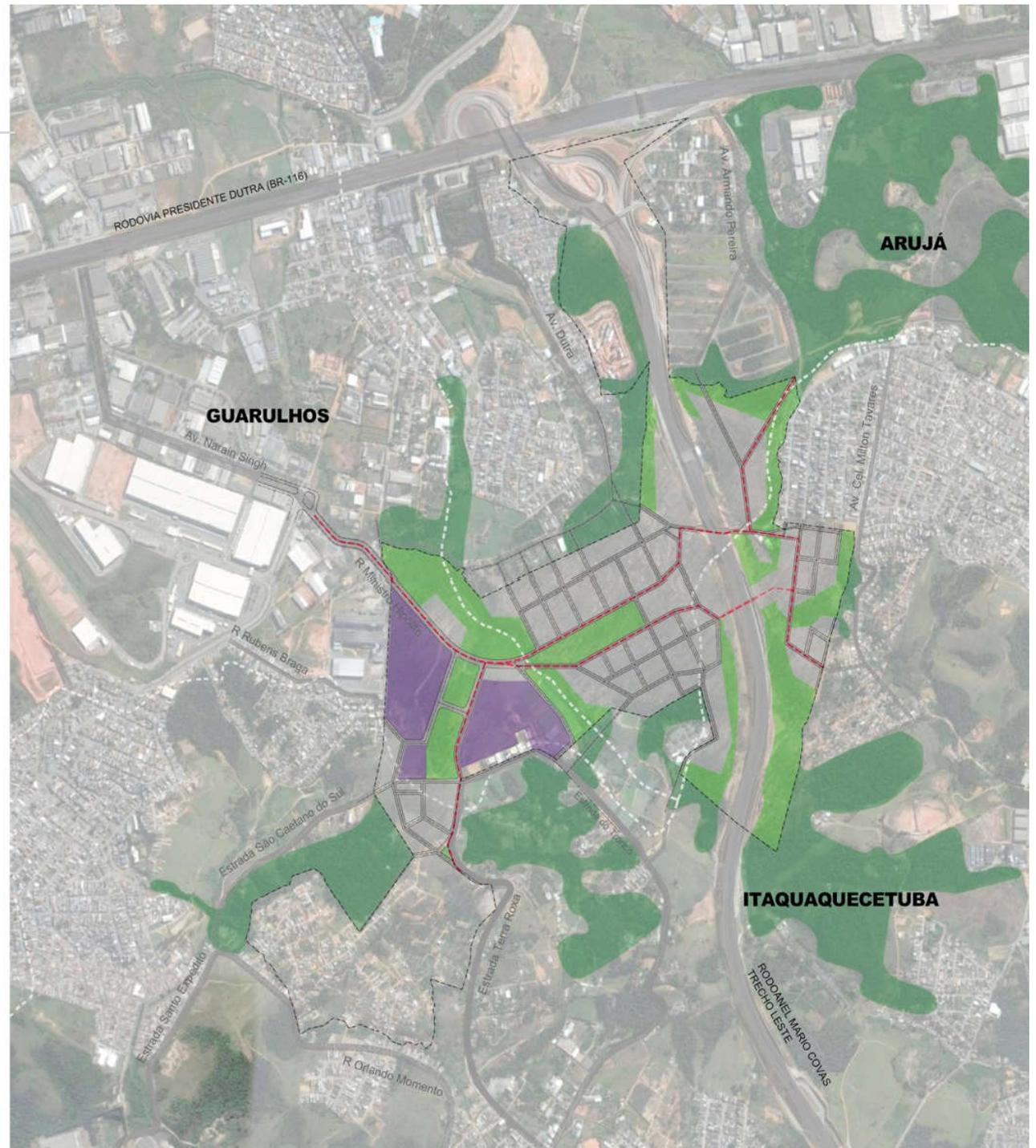
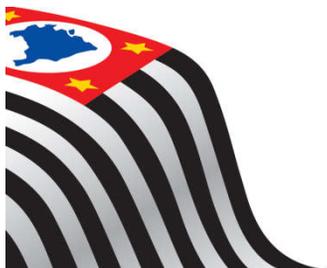
# PPP da Habitação

## Fazenda Albor

### INDÚSTRIA LEVE E LOGÍSTICA

Áreas de uso específico, definidas mediante observação da legislação municipal (Guarulhos) e também de complementariedade com usos adjacentes

Potencial de incremento da oferta de emprego e renda para a população



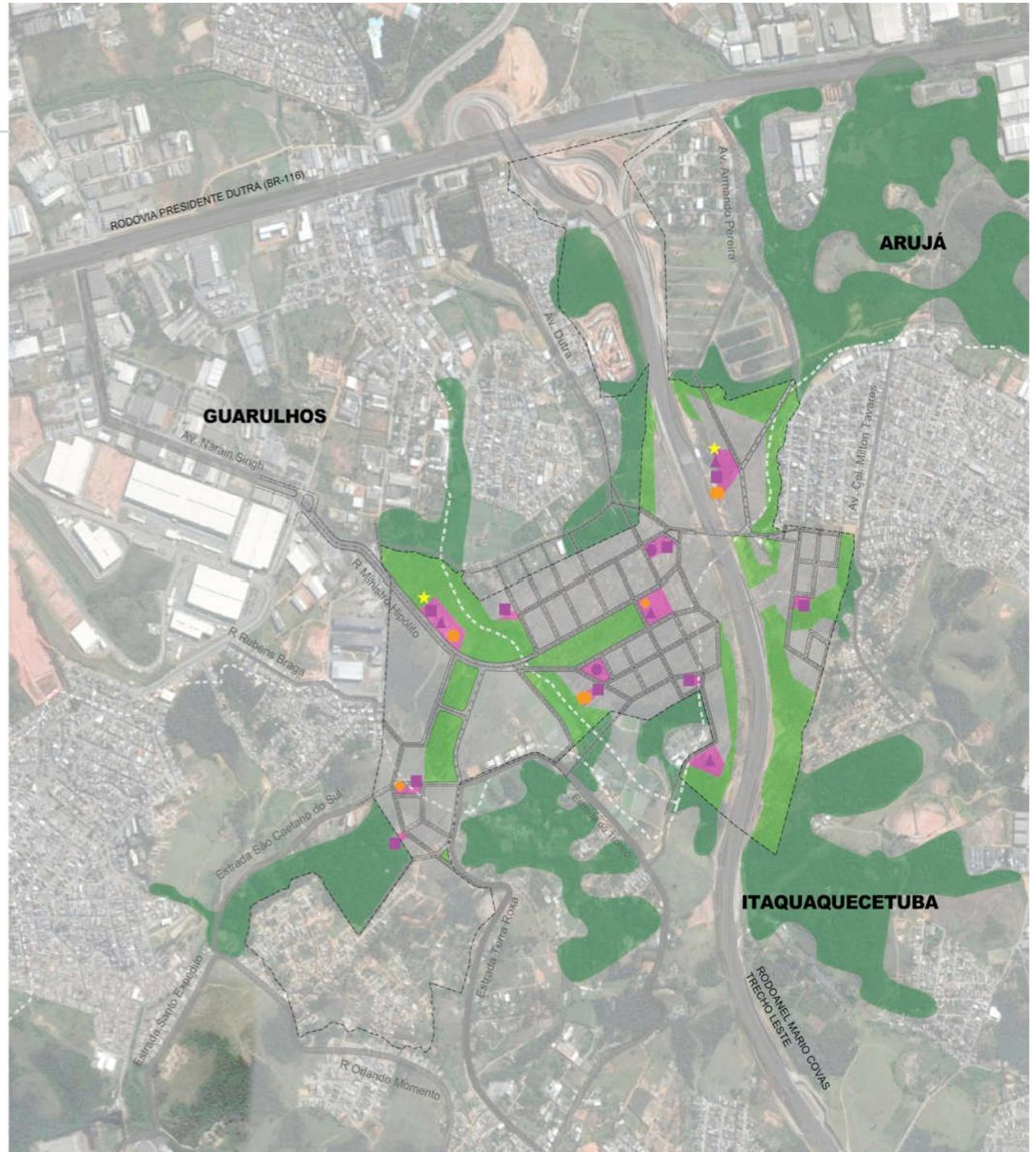
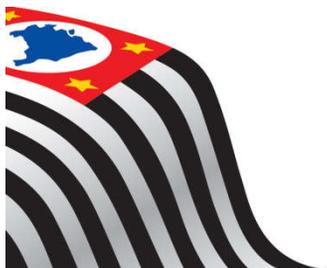
# PPP da Habitação

## Fazenda Albor

### INSTITUCIONAL

A oferta dos equipamentos públicos e sociais foi determinada em função da demanda populacional prevista

A distribuição proposta atende a critérios espaciais, como raios e áreas de influência



# PPP da Habitação

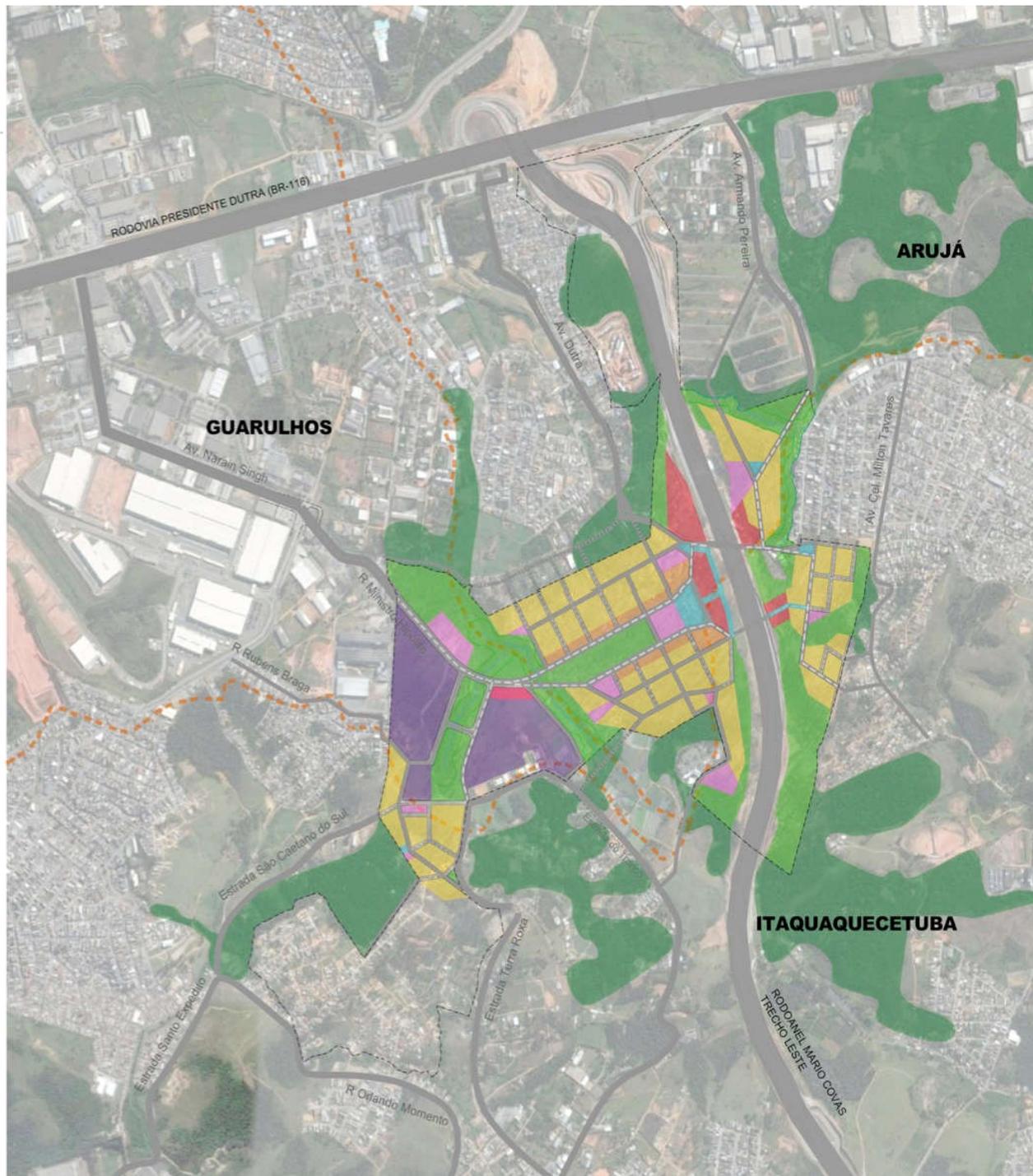
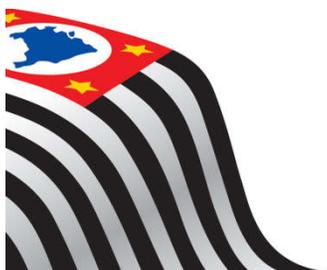
## Fazenda Albor

### O PROJETO

Área total = 2,8 Ha

Área loteável líquida = 1,63 Ha

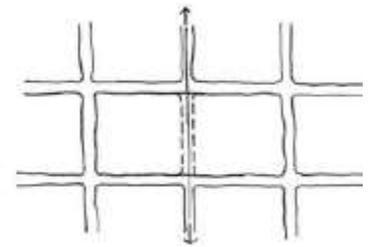
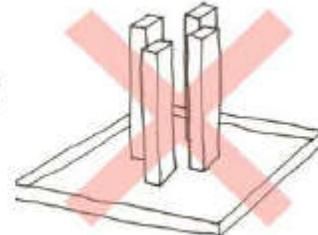
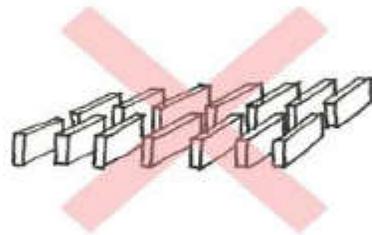
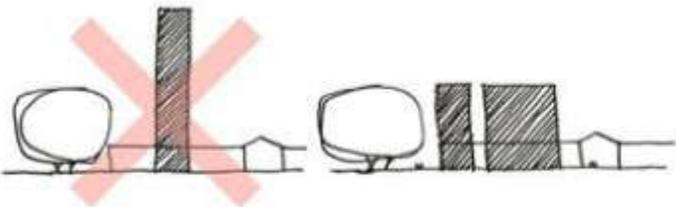
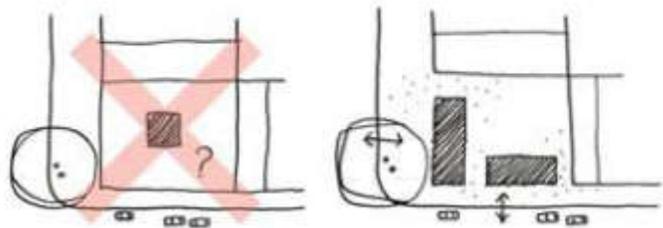
	<b>INDÚSTRIA LEVE / LOGÍSTICA</b> 207.906 m <sup>2</sup> 12,8%
	<b>HABITAÇÃO (10.820 UH)</b> 468.851 m <sup>2</sup> 28,8%
	<b>MISTO</b>
	<b>COMÉRCIO</b> 82.829 m <sup>2</sup> 5,1%
	<b>INSTITUCIONAL</b> 82.207 m <sup>2</sup> 5,0%
	<b>ESPAÇO PÚBLICO</b> 29.550 m <sup>2</sup> 1,8%
	<b>INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA</b>
	<b>VIAS COLETORAS</b>
	<b>VIAS DISTRIBUIDORAS</b>
	<b>SISTEMA RODOVIÁRIO METROPOLITANO</b>
	<b>CONEXÕES TERRITORIAIS</b>
	<b>CONEXÕES LOCAIS</b>
	<b>HIDROGRAFIA (CÓRREGOS)</b>
	<b>FAIXA DE APP</b>
	<b>ÁREAS VERDES (INTERNAS)</b> 524.840 m <sup>2</sup> 32,2%
	<b>ÁREAS VERDES CONECTADAS (EXTERNAS)</b>



# PPP da Habitação

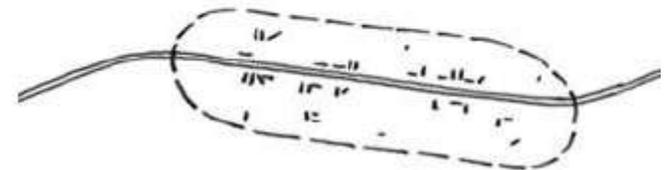
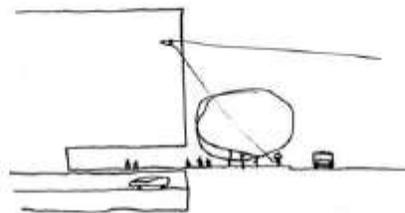
## Fazenda Albor

### Referências urbanísticas



Tipologias

Tecido Urbano



Espaço público e espaço privado

Centralidades

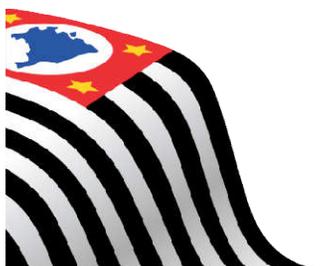
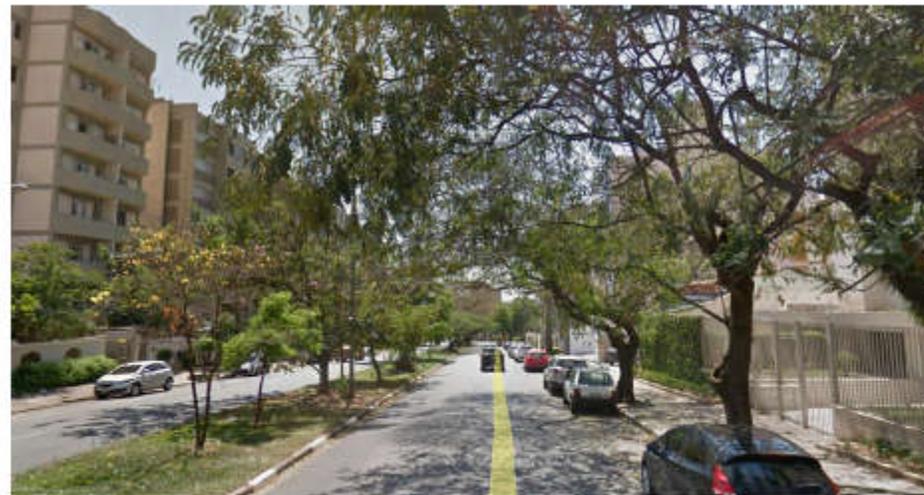


# PPP da Habitação

## Fazenda Albor

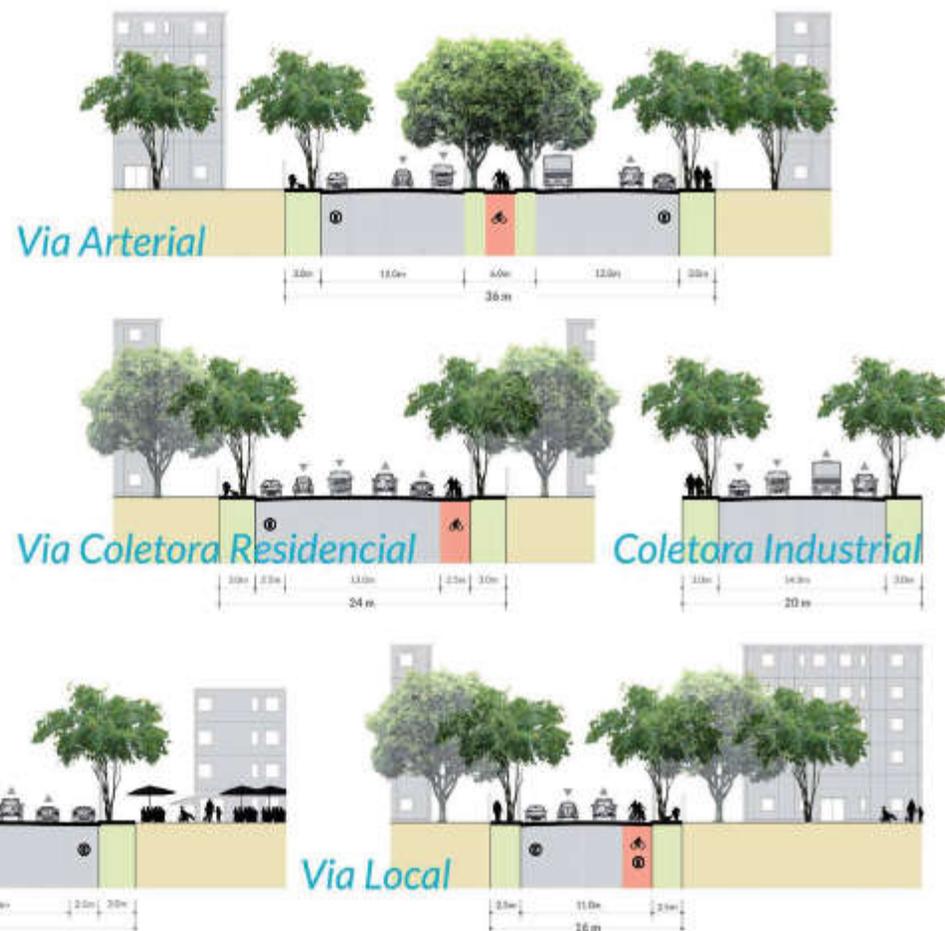
---

### Tecido urbano



# PPP da Habitação Fazenda Albor

## Infraestrutura urbana



# PPP da Habitação

## Fazenda Albor

### Tipologias

RF1, RF2, RF3 e RF4 40m<sup>2</sup> - 45m<sup>2</sup>

RF5 e RF6 50m<sup>2</sup>



PLANTA BAIXA 1



PLANTA BAIXA 2



# PPP da Habitação

FAZENDA ALBOR

## PPP FAZENDA ALBOR – 10.000 Unidades Habitacionais

HIS - Renda Familiar até 5 pisos – 7.000 Uhs – 70%

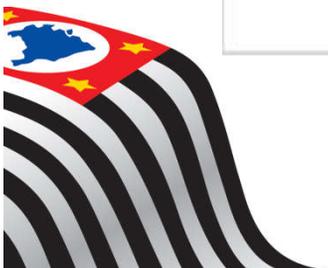
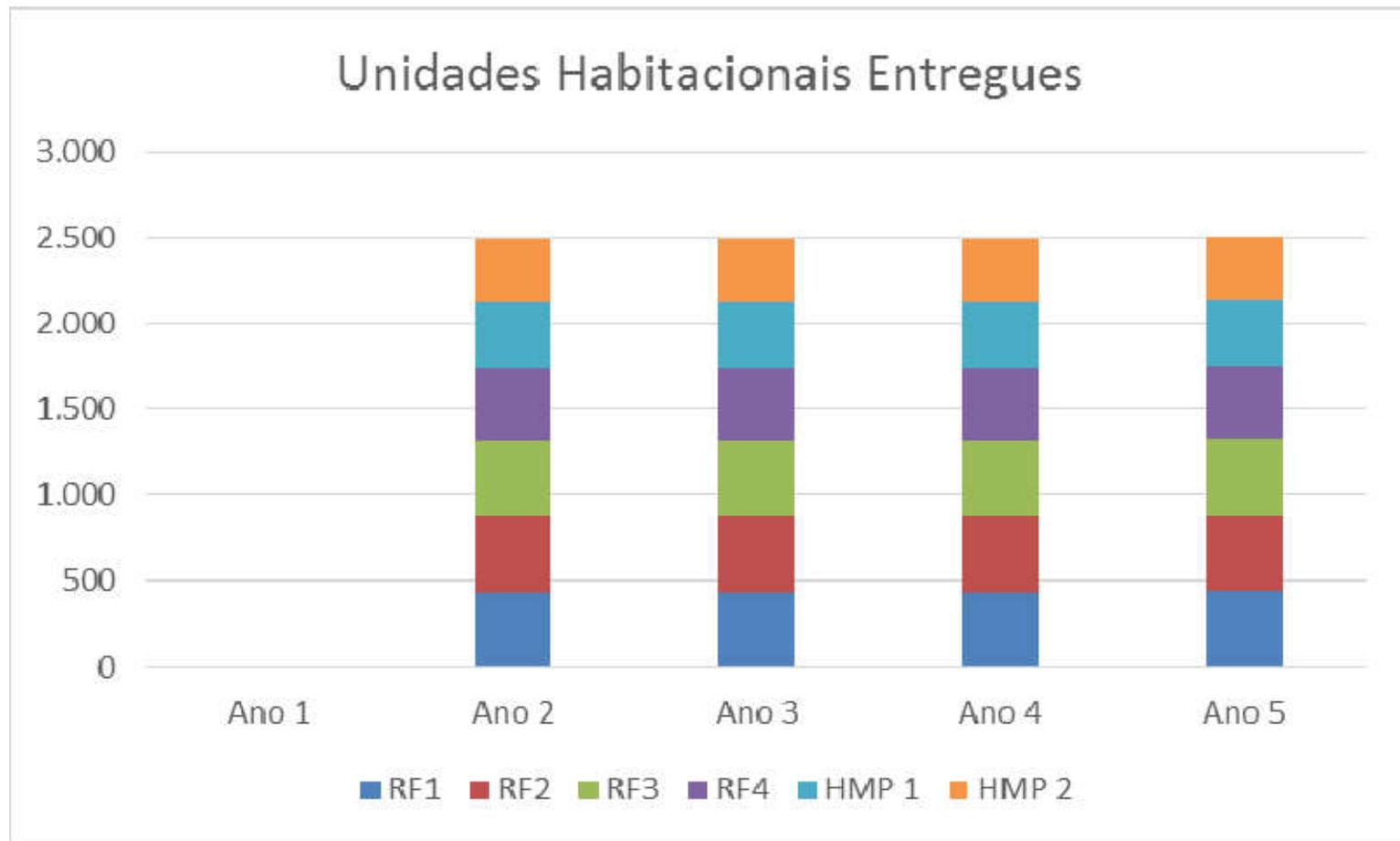
HMP - Renda Familiar de 5 a 10 pisos - 3.000 Uhs – 30%

RF1	RF2	RF3	RF4	RF5	RF6
<u>Piso R\$ 1.017,00</u> <u>Teto R\$ 2.034,00</u>	<u>Piso R\$ 2.034,00</u> <u>Teto R\$ 3.051,00</u>	<u>Piso R\$ 3.051,00</u> <u>Teto R\$ 4.068,00</u>	<u>Piso R\$ 4.068,00</u> <u>Teto R\$ 5.085,00</u>	<u>Piso R\$ 5.085,00</u> <u>Teto R\$ 7.119,00</u>	<u>Piso R\$ 7.119,00</u> <u>Teto R\$ 10.170,00</u>
Comp. da Renda – 15%	Comp. da Renda – 20%	Comp. da Renda – 25%	Comp. da Renda – 30%	Comp. da Renda – 30%	Comp. da Renda – 30%
Valor da Prestação R\$ 228,83	Valor da Prestação R\$ 508,50	Valor da Prestação R\$ 889,88	Valor da Prestação R\$ 1.372,95	Valor da Prestação R\$ 1.830,60	Valor da Prestação R\$ 2.593,35
Tx de Juros – 10%					
Valor Financiado R\$ 26.047,37	Valor Financiado R\$ 57.883,04	Valor Financiado R\$ 101.295,32	Valor Financiado R\$ 156.284,21	Valor Financiado R\$ 208.378,94	Valor Financiado R\$ 295.203,50

# PPP da Habitação

FAZENDA ALBOR

Cronograma de entrega a partir da eficácia contratual (estimado em 18 meses)



# PPP da Habitação

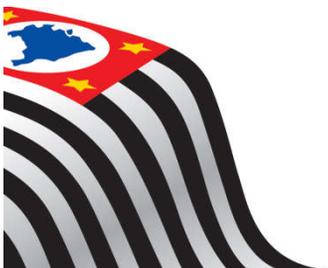
FAZENDA ALBOR - COMPROMISSOS MUNICIPAIS

## ARUJÁ

- **Melhoria do Sistema Viário**
- **Transporte Público**
- **Limpeza Urbana**
- **Atendimento da demanda habitacional**

### Equipamentos Públicos a serem implantados:

- 4 escolas infantis/creche;
- 1 escola de ensino fundamental;
- 1 escola de ensino médio;
- 2 unidades básicas de saúde;
- 2 Centros de Ref. em Assist. Social - CRAS;
- 1 centro comunitário com:
  - 2 quadras poliesportivas
  - 2 campos de futebol
  - 1 pista de skate
  - 2 playgrounds
  - 2 conj. de equipamentos para ginástica
  - 2 áreas para contemplação com bancos
  - Edificação de centro comunitário (salão de convivência multiúso, banheiros, cozinha)

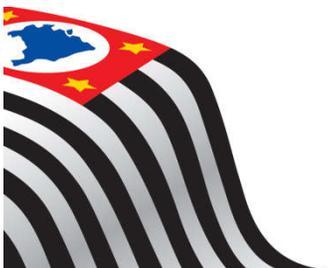


### GUARULHOS

- **Melhoria do Sistema Viário**
- **Transporte Público**
- **Limpeza Urbana**
- **Atendimento da demanda habitacional**
- **GARANTIA DE EXECUÇÃO DOS INVESTIMENTOS EM SANEAMENTO**

### Equipamentos Públicos a serem implantados:

- 4 escolas infantis/creche;
- 1 escola de ensino fundamental;
- 1 centro comunitário, com:
  - 2 quadras poliesportivas
  - 2 campos de futebol
  - 1 pista de skate
  - 2 playgrounds
  - 2 conj. de equipamentos para ginástica
  - 2 áreas para contemplação com bancos
  - Edificação de centro comunitário (salão de convivência multiúso, banheiros, cozinha)

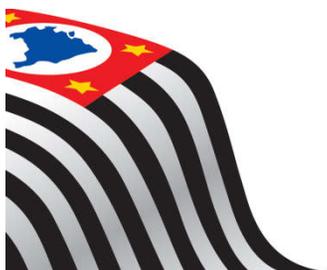


### ITAQUAQUECETUBA

- **Melhoria do Sistema Viário**
- **Transporte Público**
- **Limpeza Urbana**
- **Atendimento da demanda habitacional**

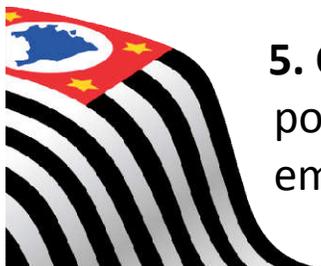
### Equipamentos Públicos a serem implantados:

- 4 escolas infantis/creche;
- 1 escola de ensino fundamental;
- 1 escola de ensino médio;
- 2 unidades básicas de saúde;
- 2 Centros de Ref. em Assist. Social - CRAS;
- 1 centro comunitário, com:
  - 2 quadras poliesportivas
  - 2 campos de futebol
  - 1 pista de skate
  - 2 playgrounds
  - 2 conjs. de equipamentos para ginástica
  - 2 áreas para contemplação com bancos
  - Edificação de centro comunitário (salão de convivência multiúso, banheiros, cozinha)



### Diretrizes Jurídicas

- 1. CONTRATO ADMINISTRATIVO DE CONCESSÃO**, na modalidade Administrativa.
- 2. DEFINIÇÃO DO OBJETO:** IMPLANTAÇÃO de Habitações de Interesse Social - HIS, de Habitações de Mercado Popular - HMP e a prestação de SERVIÇOS de apoio à Gestão Condominial e da Carteira de Mutuários, Prestação de Trabalho Técnico Social e Manutenção Predial exclusivamente para os Empreendimentos de habitação de HIS – EHIS.
- 3. ASPECTOS URBANÍSTICOS.** A implantação deverá observar, além da legislação Municipal, Estadual e Federal aplicáveis, as Diretrizes Urbanísticas fixadas pelo Poder Concedente.
- 4. LICENÇAS E ALVARÁS:** Licenças e alvarás serão de responsabilidade da Contratada, admitindo-se que o Poder Concedente empreenda seus melhores esforços, a título de colaboração e sem refletir corresponsabilidade, junto aos órgãos ou entidades de controle ambiental competentes para a obtenção das Licenças Ambientais.
- 5. CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL.** A seleção da concessionária deverá se dar por meio de concorrência internacional, admitida a organização das interessadas em CONSÓRCIOS.



# PPP da Habitação

## Fazenda Albor

### Diretrizes Jurídicas

**6. CONTRATADA:** A Contratação será celebrada com SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO, constituída pelo vencedor do certame, com capital social mínimo a ser integralizado durante a fase de implantação.

**7. VALOR DO CONTRATO:** somatório dos valores das receitas auferidas pela concessionária com a execução do contrato, compreendendo:

**7.1 CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA** paga pelo Poder Concedente compreende:

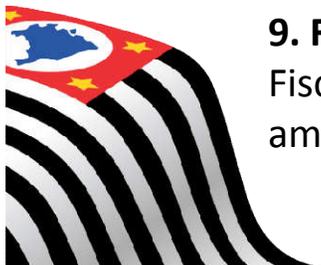
**7.2** Valor relativo à comercialização das unidades habitacionais, pagas diretamente pelos adquirentes ou mediante obtenção de financiamento imobiliário;

**7.3** Receitas acessórias, decorrentes da implantação de equipamentos de indústria leve, comércio e serviços;

**7.4** Receitas extraordinárias eventuais, partilhadas com o Poder Público, na proporção a ser fixada até o lançamento do Edital.

**8. CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA:** será composta por duas partes, a primeira, fixa, correspondente ao somatório dos subsídios concedidos pelo Poder Concedente para viabilizar a comercialização das HIS e para remunerar as obras não residenciais, e a segunda parcela, variável, vinculada à prestação dos serviços que constituem objeto da CONCESSÃO, sujeita ao desempenho da Concessionária, de acordo com os critérios definidos até o lançamento do Edital.

**9. FISCALIZAÇÃO:** exercida pelo Poder Concedente, na fase de Implantação, com apoio de Fiscalizadora, e na fase de prestação de Serviços, com apoio de Verificador de Desempenho, ambas contratadas pelo Poder Concedente.



### Diretrizes Jurídicas

**10. DEMANDA:** sob responsabilidade do Poder Concedente e da Concessionária, na seguinte forma:

**10.1 Habitações de Interesse Social – HIS**

A ser indicada pelo Poder Concedente, mediante seleção pública, cabendo ao Concessionário adotar as medidas tendentes a viabilizar a concessão de financiamento imobiliário para as mesmas. Risco do Poder Concedente.

**10.2 Habitações de Mercado Popular – HMP**

A ser obtida pelo Concessionário, pelas condições de mercado, sob seu risco exclusivo.

**11. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** e Instituição de condomínios – Obrigações da Concessionária, admitida a outorga de mandato pelo Poder Concedente ou Proprietário, nos termos do § 1º do artigo 31 da lei federal nº 4.591, de 1964.

**12. SEGURANÇA** é obrigação exclusiva da Concessionária desde a disponibilização da área até o término da ocupação das unidades habitacionais, com relação aos espaços condominiais e até a destinação final de eventuais áreas remanescentes.



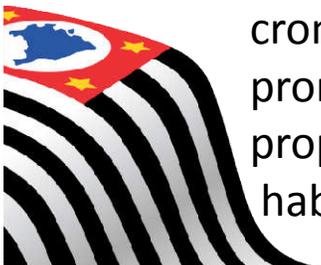
### Diretrizes Jurídicas

**13. FINANCIAMENTO DO PROJETO:** obrigação exclusiva da Concessionária, com a possibilidade de transmissão da garantia da contraprestação aos financiadores do projeto, nos termos e limites da Lei.

**14. GARANTIA DA EXECUÇÃO DO CONTRATO:** equivalente a 3 % do valor de investimento fixado na proposta econômica.

**15. GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA:** Prestada pelo Poder Concedente, por meio da CPP – Companhia Paulista de Garantia, acrescida de Garantia Subsidiária a ser prestada por meio de recebíveis da CDHU e/ou outra que vier a ser definida até o lançamento do Edital.

**16. PROPRIEDADE E POSSE DO TERRENO:** A transferência dominial das áreas para a Concessionária será realizada pelo Poder Concedente no prazo fixado no Edital, presentes as condições para tanto. A posse será transferida na data fixada no Edital, compatível com o cronograma de implantação previsto. Enquanto referida transferência não for promovida, cabe ao Poder Concedente colaborar com a Concessionária para que o proprietário tabular viabilize a submissão e processamento dos projetos habitacionais.



### Diretrizes Jurídicas

**17. LEGISLAÇÃO** aplicável ao Contrato: Constituição Federal, em seu artigo 175 e pela seguinte legislação, no que couber: Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009; Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005; Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004; Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004; Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996; Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993; Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; Lei Estadual nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008; Lei Estadual nº 11.688, de 19 de maio de 2004; Lei Estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989; Decreto Estadual nº 53.823, de 15 de dezembro de 2008; Decreto Estadual nº 54.010 de 2009; Decreto Estadual nº 57.370, de 27 de setembro de 2011; Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014; Decreto Municipal nº 44.667, de 26 de abril de 2014; e Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, com suas respectivas alterações e demais normas que regem a matéria ou atos normativos editados pelo PODER CONCEDENTE.





GOVERNO DO ESTADO  
**SÃO PAULO**

Secretaria da Habitação

[www.habitacao.sp.gov.br](http://www.habitacao.sp.gov.br)