

EHIS-COHAB

AGILIDADE E INOVAÇÃO NA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE
EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

The logo for EHIS cohab, featuring the text "EHIS" in a large, bold, black font above "cohab" in a smaller, lowercase, black font. A red diagonal line cuts through the letters from the bottom left to the top right.

EHIS
cohab

The logo for COHAB Campinas, featuring a stylized red and black house icon above the text "cohab" in a bold, lowercase, black font, with "Campinas" in a smaller, lowercase, black font below it.

cohab
Campinas

The logo for SECOVI SP, featuring a stylized red and black geometric icon above the text "SECOVI SP" in a bold, uppercase, black font, with "O SINDICATO DA HABITAÇÃO" in a smaller, uppercase, black font below it.

SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO

POR QUE ESTAMOS AQUI?

DO QUE ESTAMOS FALANDO?

MORADIA?

HABITAÇÃO?

POLÍTICA DE HABITAÇÃO?

POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO?

MORADIA ADEQUADA ENQUANTO CONCEITO

Onde se pode viver com **dignidade**
Onde **não** há risco

Onde há **infraestrutura básica** (água, esgoto,
energia elétrica, coleta de água de chuva e coleta
de lixo)

Onde há **acesso à educação, à saúde, ao
transporte público, ao lazer** e a todos os outros
benefícios da cidade



Fonte: ONU HABITAT

▪ desafios ao PODER PÚBLICO

O DESAFIO É MAIOR !



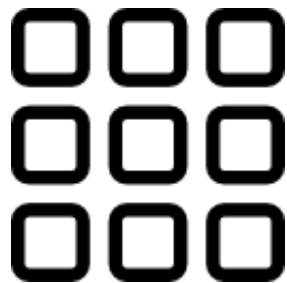
A questão da propriedade da terra, da ineficiência na arrecadação de impostos, da criminalidade, da baixa eficácia das políticas públicas e da insegurança jurídica está na agenda dos entraves ao desenvolvimento dos países há décadas.

DESAFIO E OPORTUNIDADE



Refletir sobre habitação e moradia como um **desafio** às políticas públicas de desenvolvimento em suas diferentes dimensões - social, econômica, urbana e habitacional - impõem **oportunidades** renovadas aos especialistas, gestores públicos e empreendedores.

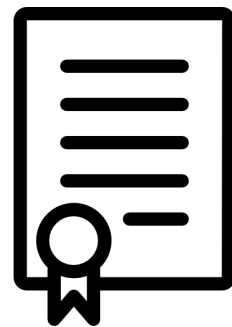
POLÍTICA LOCAL DE HABITAÇÃO COM FOCO EM DESENVOLVIMENTO



REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA

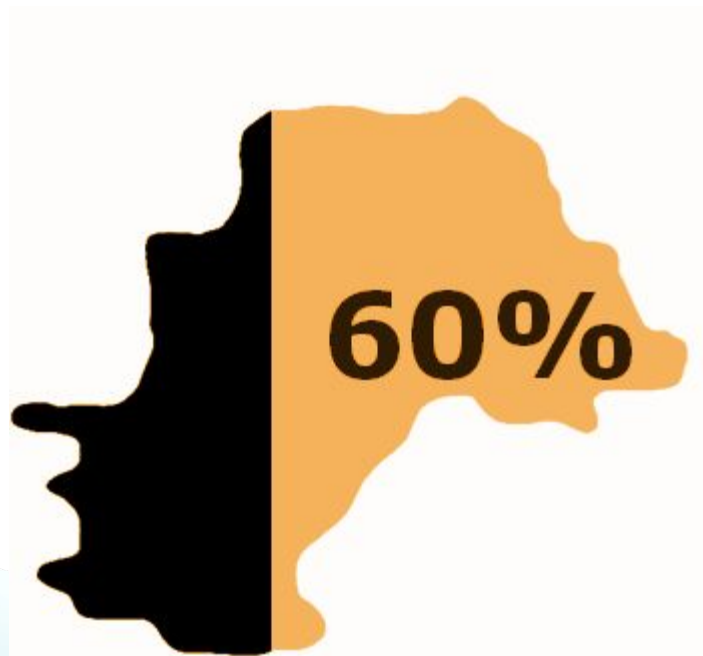


CONTENÇÕES
À NOVAS
OCUPAÇÕES



LEI DE
EHIS COHAB

A Regularização Fundiária é um desafio à todas as cidades, **É SIM!**



de Campinas está
irregular

DIAGNÓSTICO

- ✓ a irregularidade na posse e na propriedade da terra envolve as **áreas ocupadas pela população de baixa renda**, mas também os **loteamentos e condomínios residenciais irregularmente implantados para população de média e alta renda**;
- ✓ seja a irregularidade na baixa ou na média/alta renda, **os municípios não arrecadam impostos, contribuições ou taxas de melhorias**, mas são responsáveis pelo imbróglio jurídico presente nestas diferentes situações e arcam com o ônus dos serviços e equipamentos públicos que necessariamente devem ser levados ao atendimento da população.

CONDIÇÕES PRECÁRIAS DE MORADIA

Região Metropolitana de Campinas = 3,2 milhões hab
População estimada de Campinas = **1,2 milhões hab**
(IBGE Cidades, 2017)



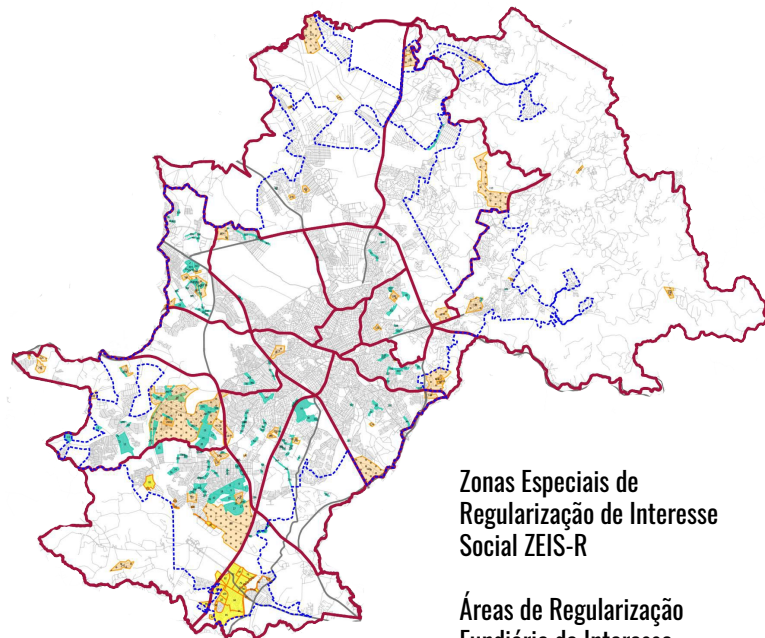
**Loteamentos clandestinos, irregulares,
favelas e ocupações**

77 loteamentos informais de interesse
específico

262 núcleos urbanos informais de
interesse social em área públicas e
particulares (28 núcleos em leitos férreos
ativos ou inativos)

~ 100 mil domicílios

~ 30% da população



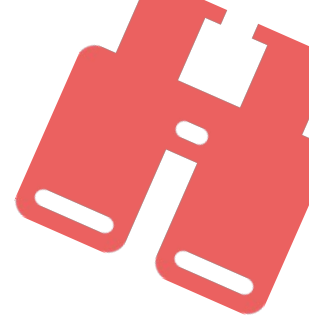
Zonas Especiais de
Regularização de Interesse
Social ZEIS-R

Áreas de Regularização
Fundiária de Interesse
Específico

Não é simples fazer
Regularização Fundiária,
é caro, é complexo.

É preciso que a **população**
reconheça o valor da regularização !

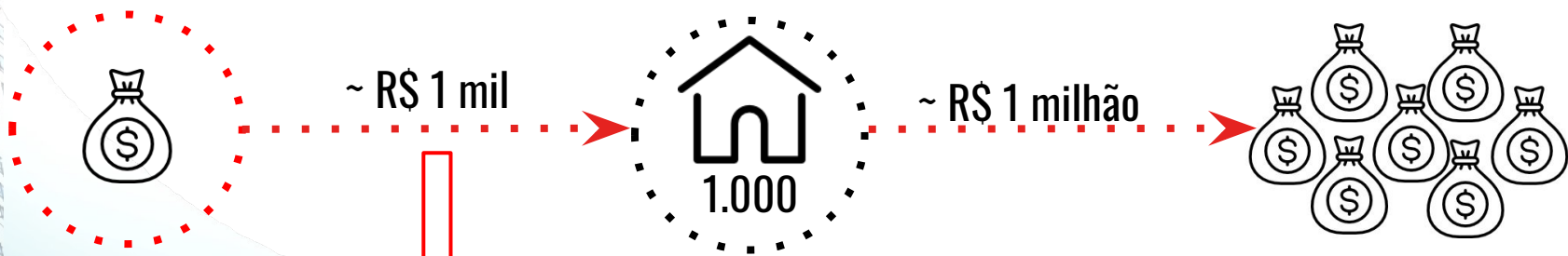
É preciso que os **empreendedores**
percebam esse valor !



UM BREVE CÁLCULO ECONÔMICO: quanto custa a regularização fundiária de interesse social em Campinas ?



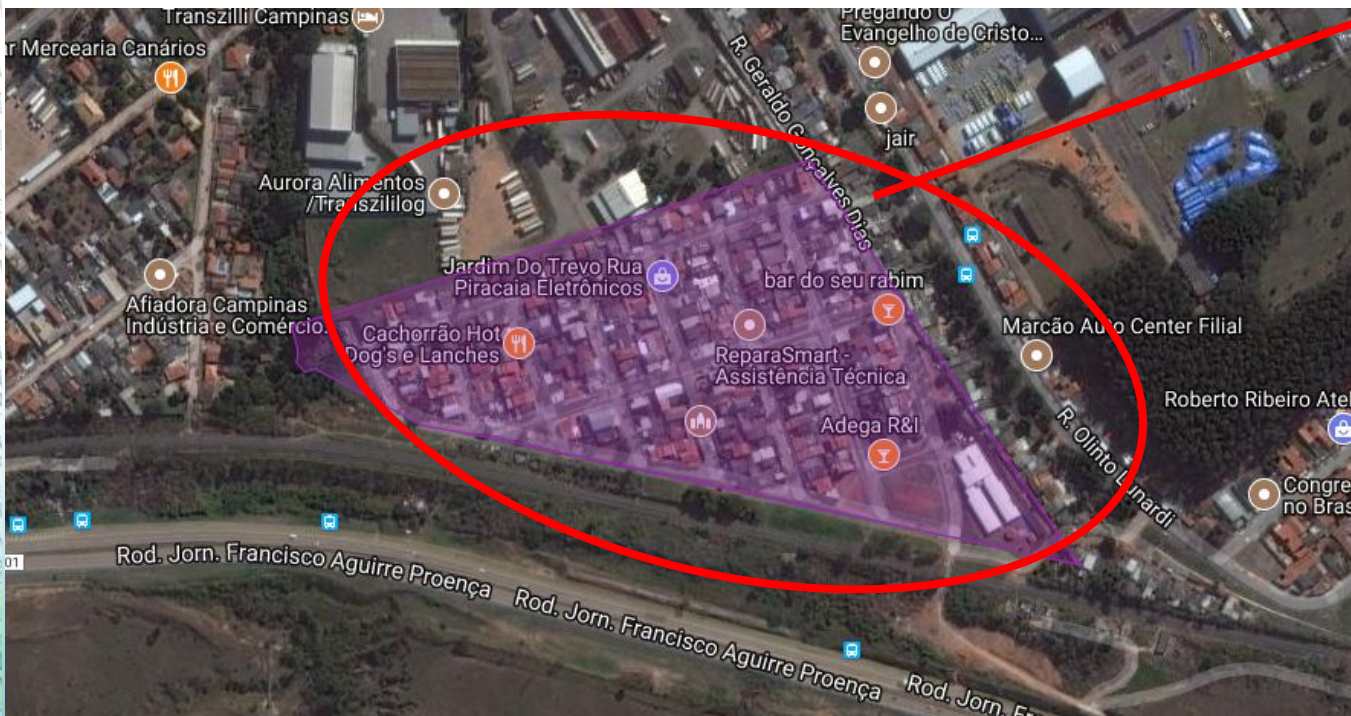
✓ investimento e retornos para o município



- + levantamento planialtimétrico cadastral
- + projetos urbanísticos
- + cadastro social
- + serviços cartoriais
- infraestrutura

UM EXEMPLO...

NÚCLEO RESIDENCIAL PARQUE SHALON



Ocupação: 1995

Região: Norte

Área: 79 mil m²

Domicílios: 262

Regularização: 2017

UM EXEMPLO...

NÚCLEO RESIDENCIAL PARQUE SHALON



PLACAS
INFORMATIVAS





ANTES



ligações clandestinas de água

ligações clandestinas de luz

ausência de coleta de lixo

condições precárias de moradia

baixa valorização dos imóveis

~R\$ 50 - 60 mil preço médio dos imóveis





DEPOIS



 taxa água

 ICMS sobre conta de luz

 taxa de coleta lixo

implantação de praças e sistemas de lazer

contenção de novos adensamentos

formalização de microempreendedores individuais





DEPOIS



valorização dos imóveis → ~30% a 50%

~R\$ 100 - 150 mil → preço médio dos imóveis

~investimentos famílias → R\$ 20 mil

**inclusão social e
econômica**



IMPACTOS LOCAIS POSITIVOS



Melhoria das residências e da vida das famílias com investimentos imediatos em **REFORMA DA MORADIA**

~ R\$ 10-20 mil investidos/família



Impactos e estímulos à cadeia local de fornecimento de materiais de construção e na ocupação da população

investimentos equivalentes a implantação de 17 km de BRT.



TOTAL do período
R\$ 200 ~ 400 milhões
com a entrega de
20 mil títulos

IMPACTOS LOCAIS POSITIVOS PARA OS NEGÓCIOS

valorização dos imóveis
regularizados



busca por
**NOVAS
MORADIAS**



Núcleo Residencial Paranapanema
Distante 2km da Av. Dr. Moraes Salles



Construtora Fatto, entregue em dez/2016

HÁ MAIS OPORTUNIDADES...

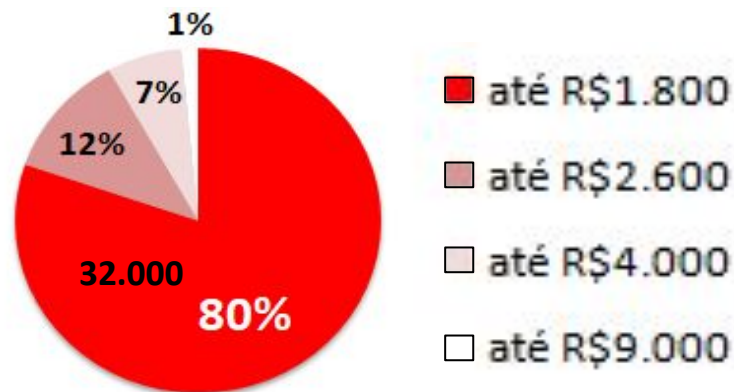


Elevada demanda local por moradias

necessidade
de
instrumentos
indutores

CIM

Cadastro de Interesse por Moradia



INSTRUMENTOS INDUTORES DE PRODUÇÃO HABITACIONAL

Criação de mecanismos locais a partir de instrumentos e estímulos à produção habitacional (unidades habitacionais e lotes urbanizados) viabilizados por parcerias - investimento privado e atuação da COHAB Campinas



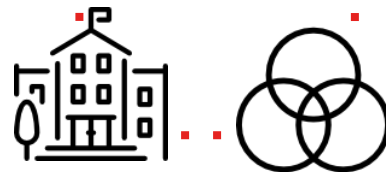
Setor
Privado



Agente
Público

INSTRUMENTOS

ESTÍMULOS



Produção Habitacional

EHIS-COHAB: direcionadores estratégicos

Pilares importantes



Desburocratização:

Antes: Cadastramento e Aprovação de Loteamento



4 ANOS

Agilidade:

Hoje: com a Lei de EHIS-COHAB

90 dias



prorrogáveis + 90 dias



6 MESES

EHIS-COHAB: direcionadores estratégicos

Pilares importantes - qualidade dos projetos

Garantir a elaboração de projetos arquitetônicos e urbanísticos com qualidade e a implantação que promova diversificação de usos (residenciais, comerciais, de serviços) e de faixas de renda



EHIS-COHAB: direcionadores estratégicos

Prioridade de atendimento



Atender a demanda por moradia, segundo as necessidades regionais da cidade, faixas de renda das famílias e classificação dos empreendimentos:

EHIS COHAB - Tipo 01



Renda mensal até 03 (três) salários mínimos

EHIS COHAB - Tipo 02



Renda mensal superior a 03 (três) até 06 (seis) salários mínimos;

EHIS COHAB - Tipo 03*



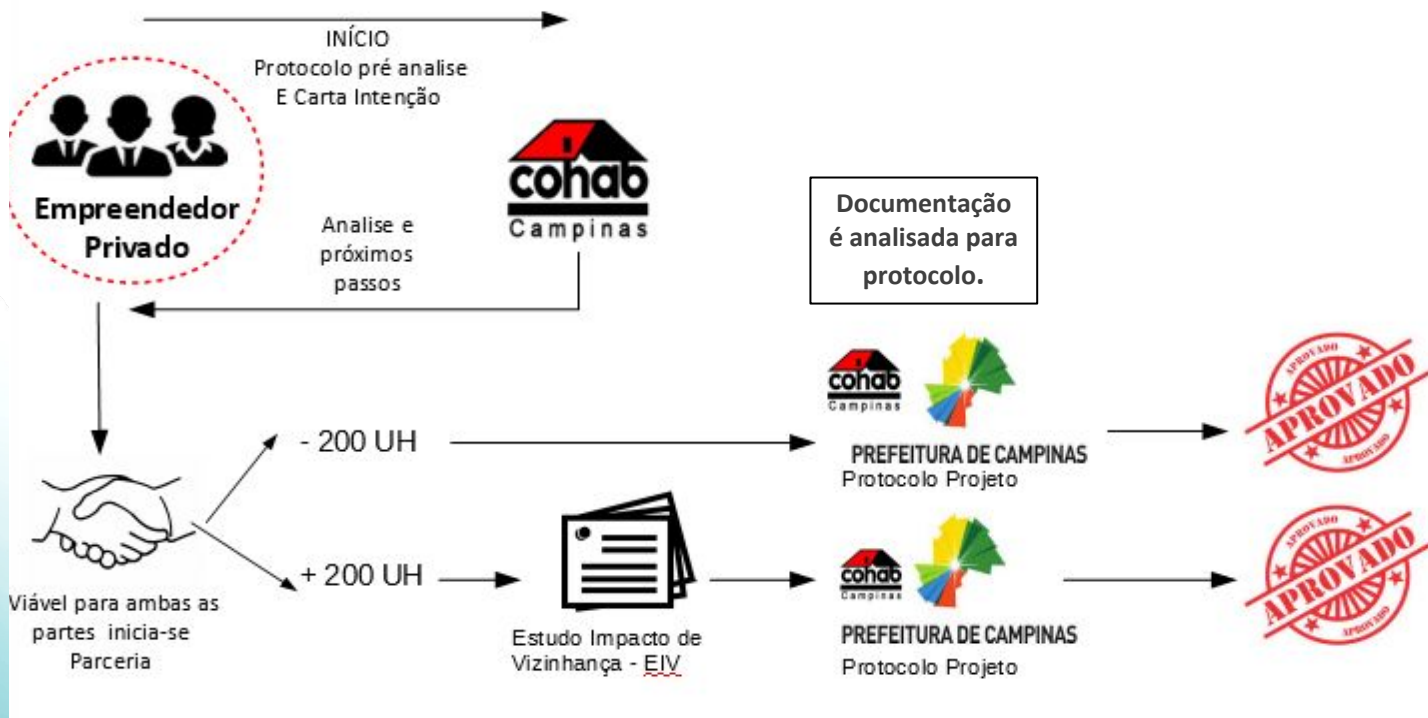
Renda mensal superior a 06 (seis) até 10 (dez) salários mínimos

(*) Os empreendimentos EHIS COHAB - Tipo 3 (ou aqueles que utilizam recursos financeiros dos programas habitacionais de interesse social) deverão destinar de 5% a 30% das unidades para o EHIS COHAB - Tipo 1.

EHIS-COHAB: SÍNTESE DA APROVAÇÃO



**TEMPO ESTIMADO 90 DIAS
PODENDO SER PRORROGÁVEL POR MAIS 90 DIAS**



EHIS-COHAB: marco regulatório

A Lei foi muito bem recebida nas audiências públicas
Aprovação da lei por unanimidade

EHIS - COHAB, Lei Complementar nº 184, de 30 de outubro de 2017



PREFEITURA DE CAMPINAS

INÍCIO CAMPINAS ADMINISTRAÇÃO DIÁRIO OFICIAL TRANSPARÊNCIA

Início > Notícias > Câmara Municipal aprova o Ehis-Cohab em sessão nesta segunda-feira

Notícias

Câmara Municipal aprova o Ehis-Cohab em sessão nesta segunda-feira

31/10/2017 - 12:15

Cohab em Campinas aposta em projeto de parceria e prevê boom no setor

Por Metro Jornal Campins

quarta, 18 outubro 2017, às 05:52

Compartilhar

Compartilhar

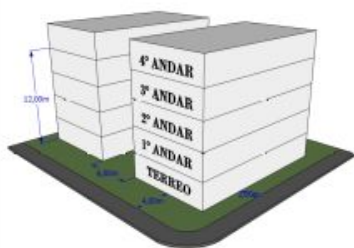
Mutuários em frente à Cohab | arquivo/metro



Vereadores aprovam, em 1ª votação, PL que autoriza COHAB a atuar diretamente ou sob regime de parcerias para produção de empreendimentos de interesse social

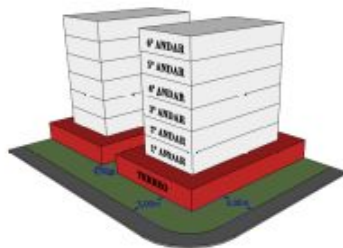
EHIS-COHAB: direcionadores estratégicos

Possibilidade de aumento do coeficiente de aproveitamento e liberdade de gabarito conforme zoneamento



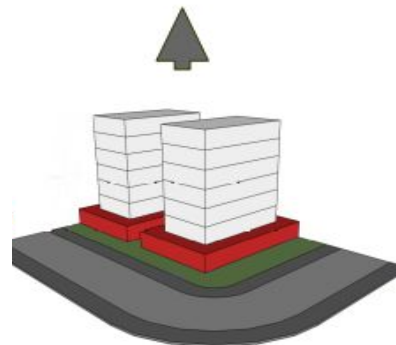
LEI EHIS ATUAL 10.410/2000

- * Limitação de altura;
- * Limitação de Pav.
Térreo + 4 andares;
- * Uso apenas residencial.
- * Lote máximo de 10 mil m².



GRUPO A

- ✓ Numero máximo pav. 8 andares;
- ✓ Uso Misto;
- ✓ Área máxima da unidade 80m²;
- ✓ **Gleba até 20 mil m² sem necessidade de parcelamento**



GRUPO B

- ✓ Numero máximo de pavimento de acordo com zona incidente;
- ✓ Uso Misto;
- ✓ Área máxima da unidade 80m²;
- ✓ **Gleba até 20 mil m² sem necessidade de parcelamento**
- ✓ Coeficiente de aproveitamento igual a tipologia HMV – Habitação Multifamiliar Vertical

EHIS-COHAB: PAPEL DOS ENVOLVIDOS NO PROJETO



❑ Empreendedor:

- Apresentar documentação conforme instrução da equipe técnica da COHAB;
- Destinar unidades habitacionais para o EHIS COHAB - Tipo 1 quando submeter empreendimentos EHIS COHAB - Tipo 3 (ou quando o empreendimento utilizar recursos financeiros dos programas habitacionais de interesse social);
- Apresentar EIV para empreendimentos com mais de 200 UH's.
- **APRESENTAR BONS PROJETOS, PROPOR MELHORIAS PARA A REGIÃO E DOCUMENTAÇÕES CORRETAS.**



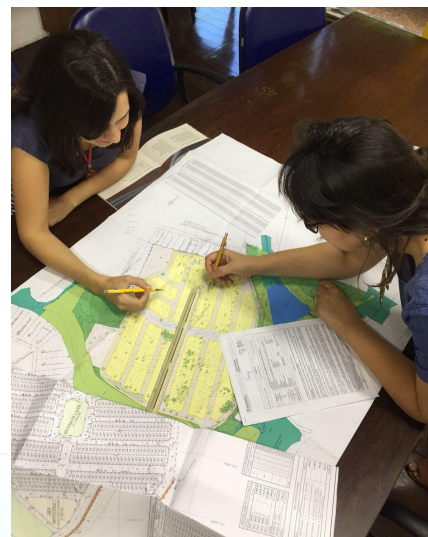
Fotos: Reuniões realizadas com potenciais investidores

EHIS-COHAB: PAPEL DOS ENVOLVIDOS NO PROJETO

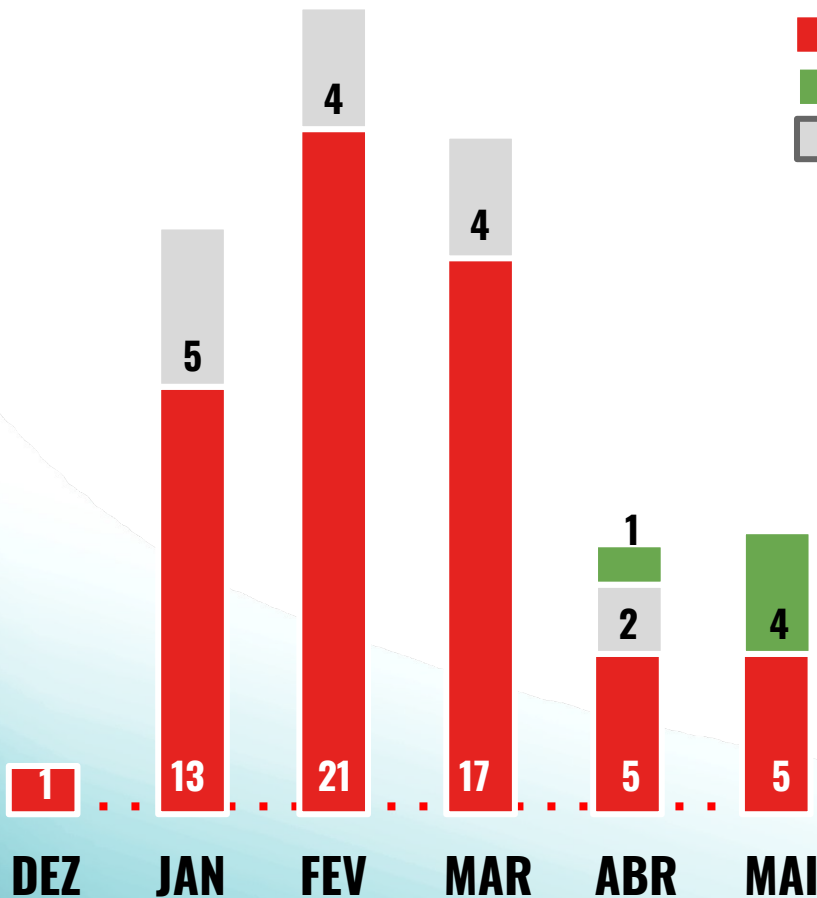


COHAB Campinas:

- Realizar parceria para a produção de EHIS;
- Apontar demanda por moradia em razão de seu papel como gestor do CIM (Cadastro de Interessados em Moradia);
- Gerir a qualidade do projeto e a aprovação do empreendimento, garantindo tramitação prioritária e preferencial nos órgãos municipais e licenciadores;
- **CONTROLAR OS PRAZOS E FLUXOS DO PROCESSO, PRESTAR ASSESSORIA TÉCNICA EM TODAS AS FASES.**

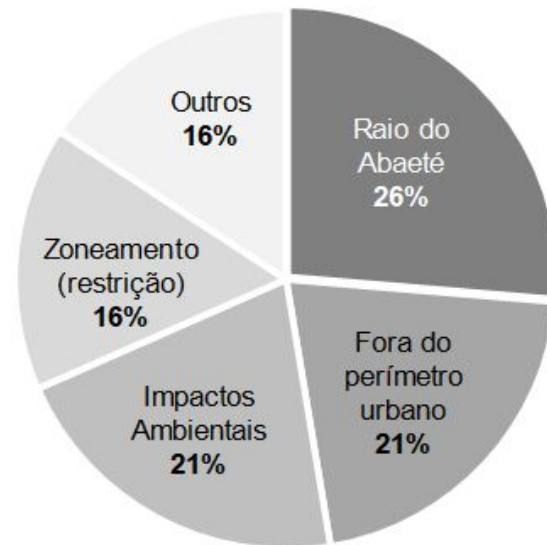


Nº de áreas que deram entrada para pré-análise: 62 ÁREAS



Entradas
Protocolos de aprovação
Inviabilizadas

motivos da inviabilidade



Condição das áreas submetidas à pré-análise



13% lotes

prazo = 90 dias



23% cadastradas



13% castramento vencido

prazo = 90 + 90 dias



51% não cadastradas

OBS: o prazo se inicia a partir do Protocolo com as documentações corretas e corrigidas pela EQUIPE EHIS-COHAB.

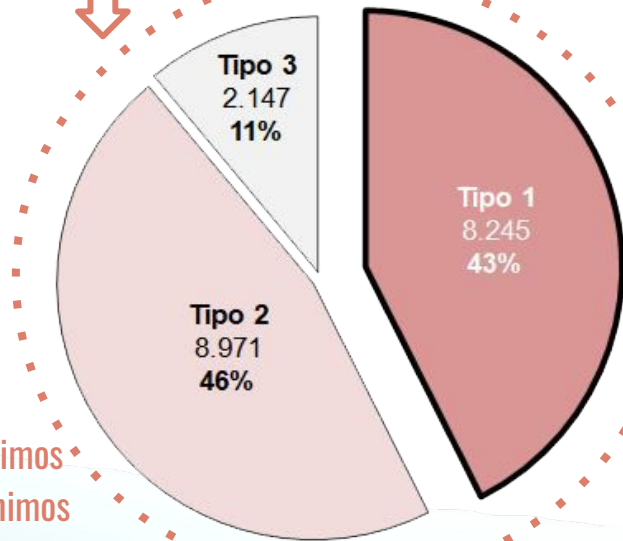
Potencial de produção em unidades habitacionais (UH) das áreas que deram entrada para pré-análise

23.199 U.H. de áreas que deram entrada

19.363 U.H. de áreas viabilizadas

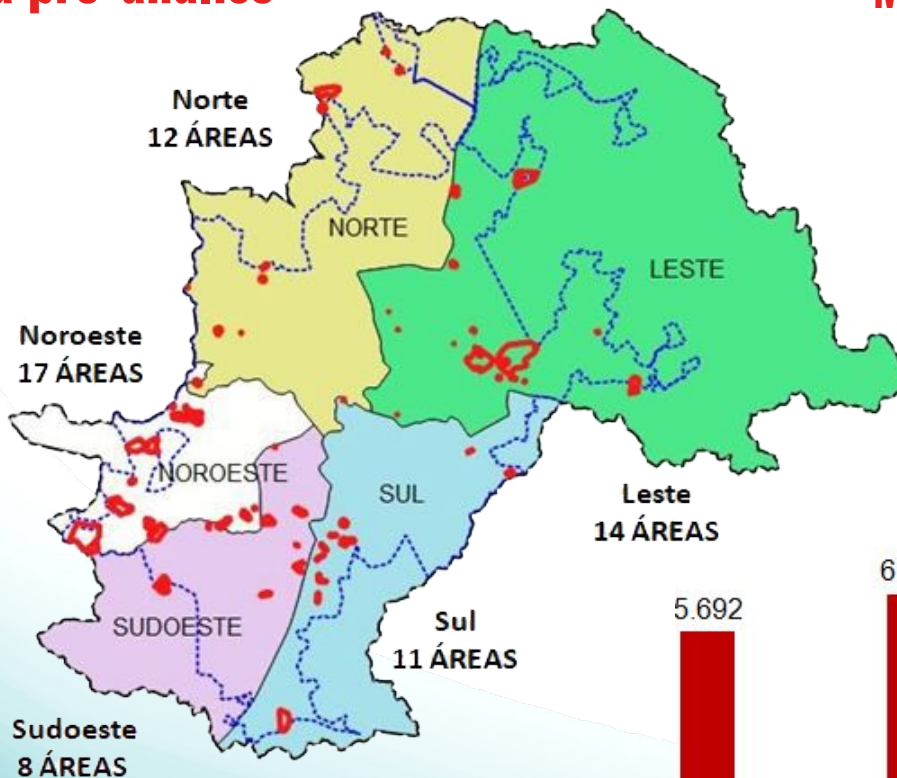
3.238 U.H. em áreas protocoladas para aprovação

Tipologia das UH das áreas viabilizadas



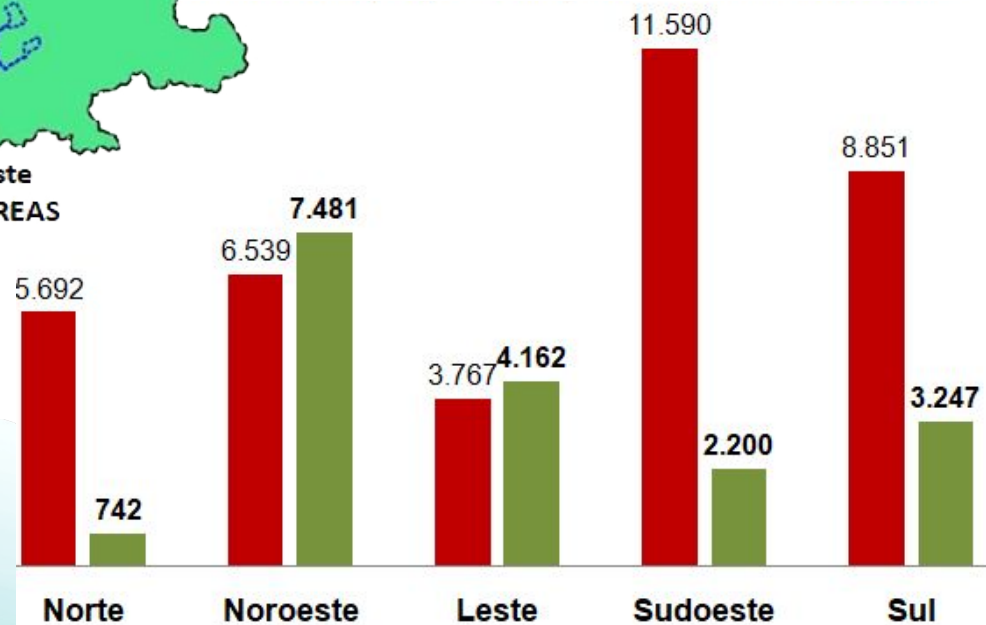
EHIS-COHAB Tipo 1: 0 a 3 salários mínimos
EHIS-COHAB Tipo 2: 3 a 6 salários mínimos
EHIS-COHAB Tipo 3: 6 a 10 salários mínimos

Localização das áreas submetidas à pré-análise



Demanda Cadastro de Interessados em Moradia (CIM) x Intenções de produção habitacional indicada nas áreas submetidas

■ Demanda de unidades (CIM)
■ Intenção de unidades EHIS-COAHB



EHIS-COHAB: quadro resumo dos investimentos se implantados os projetos



Fonte: Gestão EHIS COHAB Campinas, maio 2018.

EHIS-COHAB: quadro resumo dos investimentos na cidade se implantados os projetos

até **80 mil**
pessoas atendidas
(se implantados todos os projetos)

+

estimativa que varia entre ~ **R\$ 67 e 100 milhões**
de investimentos nos bairros e na cidade para a melhoria do entorno
e mitigação de impactos
(EIV, calculado sobre o custo de produção e tamanho médio UH de
50 m²)



EHIS-COHAB: desafios institucionais



burocracia

conhecimento técnico institucional limitado

tramitação de processos



desburocratização e agilidade

interação, treinamento e parceria entre técnicos envolvidos

padronização, simplificação e identificação dos processos EHIS COHAB



transparência

conhecimento e padronização das informações e dos processos

criação e alinhamentos dos fluxos entre todos os envolvidos

EHIS-COHAB: desafios institucionais



burocracia



desburocratização
e agilidade



transparência

interpretação
divergente de
parâmetros
técnicos: dúvidas
acerca do gabarito
de verticalização,
curva de ruído,
zoneamento

interação
técnico-jurídico

alinhamento na
tomada de decisões
entre secretarias e
padronização quanto
aos parâmetros
técnicos

prazos

análises
simultâneas e
ferramentas de
gestão

compartilhamento das
mesmas bases de
informações

EHIS-COHAB: desafios empreendedor



burocracia



desburocratização
e agilidade



transparência

conhecimento da
Lei de
EHIS-COHAB

publicidade dos
procedimentos

site COHAB, manual
técnico, cartilha
informativa, workshop

adequação à nova
legislação - Lei
de EHIS-COHAB

assessoria técnica
da COHAB em todas
as etapas do
processo

otimização na
produção dos projetos
técnicos para
aprovação

EHIS-COHAB: desafios empreendedor



burocracia



desburocratização
e agilidade



transparência

falta de
comunicação

comunicação direta
e atendimento
personalizado

confiança

taxas
e
contrapartidas

padronização das
contrapartidas

isenção de taxas
contrapartida fixa

EHIS-COHAB: resultados e próximos passos

U.H. em áreas protocoladas para aprovação

já apresentado à Prefeitura

já passaram pela 1ª fase de análise

**já ocorrido reunião entre os envolvidos
Prefeitura + COHAB + Empreendedor**

sanadas todas as
dúvidas

segue tramitação !

3.238

U.H.



EHIS-COHAB: PRÊMIO SELO DE MÉRITO

O sistema de aprovação de projetos habitacionais que assegura a realização do tripé 'desburocratização – agilidade|transparência - qualidade do projeto' na aprovação dos empreendimentos, viabilizado pela Lei EHIS COHAB, foi submetido ao 65º Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social, tendo sido laureado na 22ª edição do prestigiado Prêmio Selo de Mérito na categoria 'ações, planos e programas para a produção de habitação de interesse social'.





É possível estabelecer **parcerias** com o investidor privado sem perder o papel de agente público, a **transparência e a responsabilidade com a política pública.**

É possível fazer dos desafios à habitação e à moradia uma importante oportunidade de **política pública de desenvolvimento com resultados positivos para todos.**

EQUIPE DIRETAMENTE ENVOLVIDA

Jonatha Roberto Pereira
Diretor Técnico

Samuel Ribeiro Rossilho
Diretor Presidente

Valter Greve
Diretor Financeiro

Rodrigo Zulian
Diretor Jurídico



Equipe Técnica

Arquitetos e Urbanistas
Alessandra Garcia
Amanda Rosa
Paula de Angeli
Thais Gomes
Hugo Matosinho

Téc. Edificações
Jean Pierri Morais

Advogada
Simone Tortorelli
(Gerente Jurídica)

PMO (*Project Management Office*)
Julia Dias Fernandes

Comercial
Eduardo Nasser

Obrigado !

Samuel Ribeiro Rossilho
Secretário Municipal de Habitação
Diretor Presidente da COHAB Campinas

Jonatha Roberto Pereira
Diretor Técnico da COHAB Campinas

presidencia@cohabcp.com.br | gabinete@cohabcp.com.br

Tel: +55 19 3119-9501 | 19 3119-9502