

ANDRÉ DIAS DE SOUZA

Parceria Público Privada como Instrumento de Produção de Unidades
Habitacionais de Interesse Social.

SÃO PAULO

2019

ANDRÉ DIAS DE SOUZA

Parceria Público Privada como Instrumento de Produção de Unidades
Habitacionais de Interesse Social.

Monografia apresentada ao Programa de
Educação Continuada da Escola Politécnica da
USP para obtenção do título de Especialização em
Planejamento e Gestão de Cidades

SÃO PAULO

2019

ANDRÉ DIAS DE SOUZA

Parceria Público Privada como Instrumento de Produção de Unidades
Habitacionais de Interesse Social.

Monografia apresentada ao Programa de
Educação Continuada da Escola Politécnica da
USP para obtenção do título de Especialização em
Planejamento e Gestão de Cidades

Orientador: Profa. Dra. Elisabete França

SÃO PAULO

2019

Catalogação na publicação

Dias de Souza, André
Parceria Público Privada como Instrumento de Produção de Unidades Habitacionais de Interesse Social. / A. Dias de Souza -- São Paulo, 2019.
61 p.
Monografia (Especialização em Planejamento e Gestão de Cidades) -
Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. PECE – Programa de Educação Continuada em Engenharia.
1. Parceria Público Privada 2. Habitação de Interesse Social
I. Universidade de São Paulo. Escola Politécnica. PECE – Programa de Educação Continuada em Engenharia II.t..

AGRADECIMENTOS

A minha orientadora Profa. Dra. Elisabete França pelo aprendizado, orientação e apoio durante o desenvolvimento deste trabalho.

A todos os professores do curso de Planejamento e Gestão de Cidades.

A minha família, amigos e colegas de trabalho.

RESUMO

Desde os anos 90 se utiliza o modelo de concessão como uma ótima alternativa para se executar investimentos na infraestrutura do país. Em 2004 foi criado o marco regulatório das Parceria Público Privada através da Lei 11.079/2004, e somente em 2014 foi lançada a primeira parceria público privada para habitação de interesse social no Estado de São Paulo. Dessa forma, o presente trabalho busca explorar o uso das Parcerias Público Privadas para Habitação de Interesse Social, e principalmente avaliar sua eficiência como investimento, em um empreendimento destinado à sociedade.

Palavras-chave: Parcerias Pùblico Privadas, Habitação de Interesse Social, PPP.

ABSTRACT

Since the 1990s, the concession model has been used as a great alternative to investing in the country's infrastructure. In 2004, the Public Private Partnership regulatory framework was created through Law 11,079 / 2004, and about 2014 the first Public Private Partnership for social interest housing was launched in the State of São Paulo. Therefore, the present work seeks to explore the use of Public Private Partnerships for Housing of Social Interest, and especially to evaluate the efficiency as an investment, in an enterprise aimed at society.

Keywords: Public Private Partnerships, Housing of Social Interest, PPP.

LISTA DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| Figura 1: Cronologia do Marco Regulatório no Brasil..... | 13 |
| Figura 2: Mapa de localização de cada setor..... | 23 |
| Figura 3: Mapa de Localização dos Lotes..... | 24 |
| Figura 4: Cronologia PPP Centro | 26 |
| Figura 5: Diretriz de implantação dos empreendimentos | 29 |
| Figura 6: Imagem do projeto, mostrando a relação do empreendimento com seu entorno..... | 30 |
| Figura 7: Unidade de 3 dormitórios | 31 |
| Figura 8: Unidade de 2 dormitórios | 31 |
| Figura 9: Unidade de 1 dormitório | 32 |
| Figura 10: Mapa de Localização do Empreendimento | 34 |
| Figura 11: Cronograma de Implantação das Unidades | 35 |
| Figura 12: Tipologias das Unidades Habitacionais..... | 36 |
| Figura 13: Mapa de Localização do Empreendimento | 38 |
| Figura 14: Distribuição das unidades por região | 42 |
| Figura 15: Conceito urbanísticos de implantação dos empreendimentos. | 44 |
| Figura 16: Cronograma para Implantação das Obras | 45 |
| Figura 17: Mapa de Localização Lote 1 | 46 |
| Figura 18: Mapa de Localização lote 5..... | 48 |
| Figura 19: Mapa de Localização lote 7..... | 49 |
| Figura 20: Intervenções na Infraestrutura Pública – Lote 9..... | 51 |
| Figura 21: Mapa de Localização das áreas do Lote 11..... | 52 |
| Figura 22: Mapa de Localização das áreas do Lote 11..... | 53 |
| Figura 23: Investimentos em PPI por país..... | 56 |
| Figura 24: Gráfico do Déficit Habitacional | 57 |

LISTA DE TABELAS

| | |
|--|----|
| Tabela 1: Comparativo das modalidades de PPPs | 16 |
| Tabela 2: Comprometimento máximo da renda | 22 |
| Tabela 3: Bairros contemplados por cada setor | 22 |
| Tabela 4: Unidades por lote | 25 |
| Tabela 5: Indicadores de Desempenho..... | 28 |
| Tabela 6: Resumo de distribuição das unidades..... | 32 |
| Tabela 7: Distribuição dos Equipamentos Públicos..... | 37 |
| Tabela 8: Valores da Contratação e Contraprestação Máxima Anual..... | 41 |
| Tabela 9: Unidades a serem implantadas por lote | 42 |
| Tabela 10: Empresa / Consórcio contratado por lote: | 43 |
| Tabela 11: Tabela com o cálculo para a Contraprestação efetiva..... | 55 |

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

| | |
|-------|---|
| BID | Banco Interamericano de Desenvolvimento |
| CBIC | Câmara Brasileira da Indústria da Construção |
| CDHU | Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo |
| COHAB | Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo |
| CPTM | Companhia Paulista de Trens Metropolitanos |
| FGH | Fundo Garantidor Habitacional |
| FPHIS | Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social |
| HIS | Habitação de Interesse Social |
| HMC | Habitação de Mercado COHAB |
| HMP | Habitação de Mercado Popular |
| PMI | Procedimento de Manifestação de Interesse |
| PPP | Parceria Público Privada |
| SPE | Sociedade de Propósito Específico |

SUMÁRIO

| | | |
|----|---|----|
| 1. | MARCO REGULATÓRIO DAS PPPS NO BRASIL..... | 13 |
| 2. | ESTUDO DE CASO PPP (REGIÃO CENTRAL) – GOVERNO DO ESTADO | 21 |
| 3. | ESTUDO DE CASO PPP FAZENDA ALBOR | 34 |
| 4. | ESTUDO DE CASO PPP COHAB (PREFEITURA DE SÃO PAULO) | 41 |
| 5. | PPPS NO CENÁRIO INTERNACIONAL | 55 |
| 6. | CONSIDERAÇÕES FINAIS | 57 |
| 7. | REFERÊNCIAS..... | 59 |

INTRODUÇÃO

Na década de 80 o Brasil vivia uma grande crise econômica chamada de “Década Perdida”, isso ocorreu por causa de uma grande redução na produção industrial atrelada a um crescimento menor nas demais áreas de produção. Até esse momento os investimentos em infraestrutura no Brasil eram realizados exclusivamente pelo governo, seja ele federal, estadual ou municipal. Foi no início da década de 90 que se buscou novas alternativas de investimentos para infraestrutura no Brasil, inicialmente encontradas nos bancos internacionais de fomentos (BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento e o Banco Mundial), uma boa opção, mas que não poderia ser a única, por se tratar de um modelo de negócio que tinha como consequência o aumento significativo da dívida externa brasileira.

Foi nesse momento que se criou um grande programa de privatização através dos contratos de concessão e parceria público privada, cuja as principais áreas envolvidas foram: telecomunicações, distribuição de energia elétrica, uma parte minoritária da geração da energia, transportes (rodovias, ferrovias com exceção dos trens urbanos) e posteriormente em 2012 o setor aeroportuário.

Os investimentos em habitação de interesse social no Brasil, seguiu a mesma linha dos demais investimentos, porém em uma velocidade uma pouco mais moderada. O primeiro programa externo realizado por bancos internacionais na área habitacional ocorreu no segundo governo do Fernando Henrique Cardoso, no início dos anos 2000, através do Programa Habitar Brasil BID (HBB) financiado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento-BID. Em 2014 foi lançada a primeira parceria público privada para habitação de interesse social no Estado de São Paulo.

A partir destas considerações, se busca uma melhor compreensão das novas modalidades de investimentos na produção de habitação social no Brasil, em específico o instrumento de PPP (Parceria Público Privada) no estado de São Paulo.

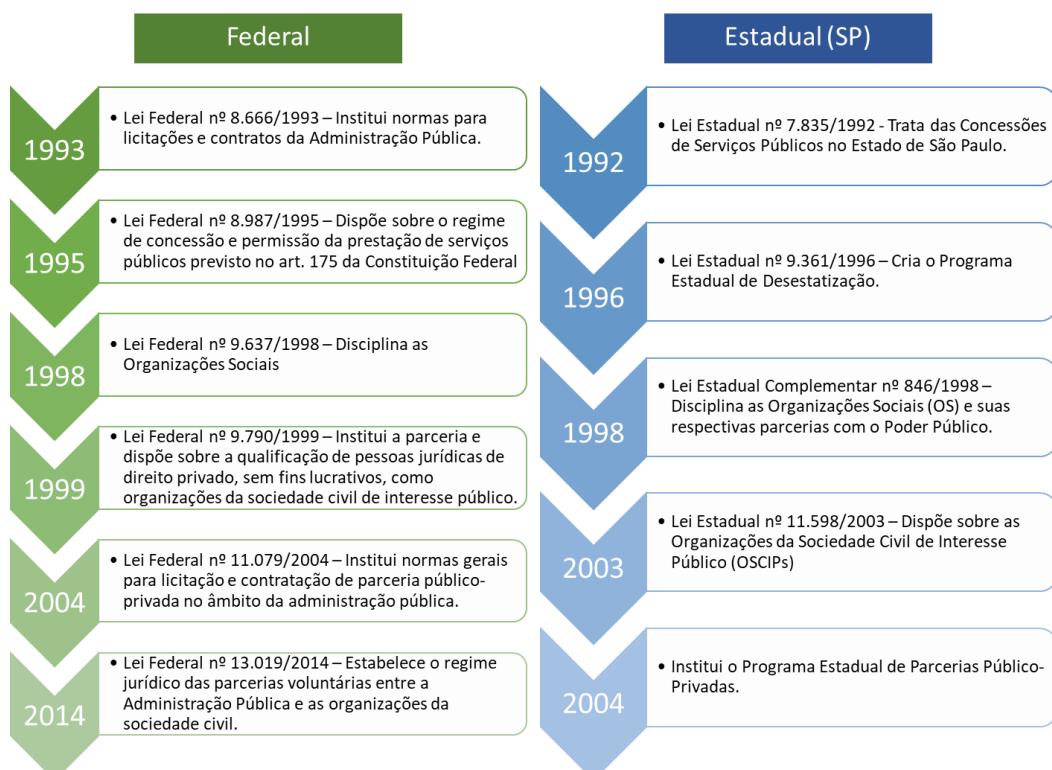
1. MARCO REGULATÓRIO DAS PPPs NO BRASIL

Atualmente o tema é regido por legislações gerais como a de contratação com a administração pública (Lei Federal nº 8.666/1993), bem como a primeira lei específica para concessões e permissões da prestação de serviços públicos previsto no artigo 175 da Constituição Federal (Lei Federal nº 8.987/1995) e mais recentemente a Lei Federal nº 11.079/2004, conhecida também por “Lei das PPPs”, que institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público privada no âmbito da administração pública.

Consoante ao disposto no artigo 22, XXVII, da Constituição Federal, compete privativamente à União legislar sobre normas gerais de licitação e contratação, em todas as modalidades, para as administrações públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

No âmbito do Estado de São Paulo, as concessões são regidas pela Lei Estadual nº 7.835/1992, e as PPPs são instituídas através da criação da Lei Estadual nº 11.688/2004. Portanto, pode-se dizer, que o marco regulatório das PPPs foi instituído simultaneamente no âmbito federal e estadual, como apresentado na figura a seguir.

Figura 1: Cronologia do Marco Regulatório no Brasil



Fonte: Elaboração própria.

Existem três modalidades de concessões: comum, patrocinada e administrativa, que basicamente são diferenciadas em função da forma de remuneração da Concessionária e do objeto de contratação. A Concessão Comum foi a primeira a ser criada, em 1992 no estado de São Paulo e posteriormente em 1995 no âmbito federal. Essa modalidade de concessão deve ser adotada quando o poder público pretende delegar à iniciativa privada a gestão e a prestação de serviços públicos que possam ser remuneradas pelo usuário final do serviço. Isso não impede que o concessionário receba também receitas alternativas, com a implantação de projetos associados. Em resumo a Concessão Comum pressupõe que o projeto seja viável sem que seja necessário o aporte direto de recursos por parte do poder público.

Outra modalidade Concessão é a Patrocinada, instituída e regida pela Lei Federal 11.079/2004 (Lei das PPPs), aplicada em projeto cuja viabilidade só é alcançada através da soma da tarifa paga pelo usuário final e aporte de receita feito diretamente pelo poder público, sob a forma de contraprestação pecuniária.

A Concessão Administrativa também é regida pela Lei das PPPs, aplicada em serviços onde a remuneração dos serviços é integralmente realizada pelo poder público. Isso porque alguns tipos de serviços não podem ser objetos de cobrança de tarifa, é para esses casos que a modalidade de Concessão Administrativa é indicada. Nessa modalidade, como todas as outras, é possível a previsão de exploração de receitas acessórias, como complemento à remuneração do parceiro privada.

Lucas Rocha Furtado¹ define com clareza as parcerias público-privadas das concessões de serviços públicos, nos seguintes termos:

“As parcerias público-privadas são indicadas para o desenvolvimento de atividades relacionadas à prestação de serviços públicos que requeiram a realização de investimentos em infraestrutura básica – execução de obras ou instalação de bens.

Se os serviços a serem prestados pelo ‘parceiro privado’ apresentarem viabilidade de exploração como atividades empresariais, em que a tarifa paga pelo usuário seja suficiente

¹ FURTADO, Lucas Rocha. Curso de Direito Administrativo. 4^a ed. rev. e atual. – Belo Horizonte: Fórum, 2013. p. 279.

para remunerar os serviços e as obras eventualmente executadas, deve ser utilizado o sistema de concessão ou de permissão de serviços públicos disciplinado pela Lei nº 8.987/95. Se a prestação do serviço não puder ser remunerada por meio de tarifa paga pelo usuário, se ela não for autossustentável, quer em razão da sua natureza – construção e/ou manutenção de prisões, hospitais, escolas, etc. – quer em razão da baixa lucratividade do empreendimento – construção e/ou manutenção de estradas, de ferrovias, de portos, de pontes, de usinas hidrelétricas que não possam ser pagas ou remuneradas exclusivamente por meio de tarifas, e que demandem o aporte de recursos públicos, devem ser utilizadas as parcerias público-privadas.

Se, ao contrário, os serviços a serem prestados estiverem relacionados a programas na área social, ambiental, científica, devem ser utilizados os convênios, os termos de parceria ou os contratos de gestão. Serão as particularidades e o nível de envolvimento do parceiro privado que indicarão, dentre esses três instrumentos – convênios, termos de parceria ou contrato de gestão – o mais indicado ao caso concreto.

É importante observar que esses três instrumentos não se destinam à execução de obras ou à instalação de bens de infraestrutura. Para esse fim, devem ser utilizadas as concessões ou permissões de serviço público ou as parcerias público-privada”².

A principal inovação trazida pela Lei de PPPs foi permitir o pagamento de contraprestação pelo poder público para a Concessionária, além de definir com clareza o regime de compartilhamento de riscos entre as partes, possibilitando a apresentação de garantias pelo poder público ao parceiro privado. As inovações apresentadas nessa

² FURTADO, Lucas Rocha. Curso de Direito Administrativo. 4^a ed. rev. e atual. – Belo Horizonte: Fórum, 2013. p. 279.

lei possibilitaram a viabilidade de projeto que anteriormente não se sustentava, inclusive tornando viável para projetos em novas áreas, como por exemplo, Educação, Saúde, Habitação, Saneamento e Segurança Pública.

A seguir, apresenta-se tabela comparativa das modalidades de parcerias acima descritas.

Tabela 1: Comparativo das modalidades de PPPs.

| Característica | Concessão Comum | Parceria Público-Privada | |
|---|---|---|--|
| | | Concessão Patrocinada | Concessão Administrativa |
| Valor do Contrato | Não há limite legal | Mínimo de R\$ 20 milhões | Mínimo de R\$ 20 milhões |
| Prazo | Contrato deve dispor, porém sem limite legal. | 5 á 35 anos | 5 á 35 anos |
| Remuneração da Concessionária | Tarifa paga pelo usuário final (+ receitas acessórias) | Tarifa paga pelo usuário final + contraprestação pública (+ receitas acessórias) | Contraprestação pública (+ receitas acessórias) |
| Recursos pagos diretamente pela Administração | Em regra não há. Exceção: subsídios (art. 17 da Lei nº 8.987/1995) | Contraprestação Pública + Aporte de recursos (pode existir ou não) | Contraprestação Pública + Aporte de recursos (pode existir ou não) |
| Tarifa do usuário final | Sim | Sim | Não |
| Riscos | Recomendável alocação específica dos riscos entre as partes | Repartição objetiva dos riscos entre as partes é cláusula obrigatória. | Repartição objetiva dos riscos entre as partes é cláusula obrigatória. |
| Garantias prestadas pelo setor público | Não se aplica | Recomendável | Recomendável |
| Parâmetros de escolha | Usuário identificado e com capacidade de pagamento de tarifa suficiente para viabilizar o projeto | Usuário identificado e com capacidade de pagamento de tarifa suficiente para viabilizar o projeto. | Administração como usuária direta ou indireta. |
| | | Necessidade de altos valores de investimentos ou níveis de serviços mais elevados que tornam necessário o pagamento de contraprestação. | Usuário não individualizável (serviço não divisível) |
| | | | Restrições à cobrança de tarifa (legal, modicidade tarifária) |

Fonte: Elaboração própria baseado em informações extraída do Manual de Parcerias no Estado de São Paulo, acessado pelo site: http://www.parcerias.sp.gov.br/parcerias/docs/manual_de_parcerias_do_estado_de_sao_paulo.pdf

O Manual de Parcerias no Estado de São Paulo publicado pelo Governo do Estado traz a seguinte definição para as parcerias público privada:

- Transferência, ao parceiro privado, de muitos serviços e atividades, usualmente executados pelo governo ou por diversos fornecedores contratados de forma individual, mediante contratos administrativos de curto prazo;
- Possibilidade da participação do autor do projeto (básico ou executivo) na licitação;
- Obtenção, pelo parceiro privado, dos recursos financeiros necessários à execução do contrato no objeto da licitação;
- Previsão, no edital, em concessões de serviços precedidas da execução de obra, dos dados relativos à obra, dentre os quais os elementos do projeto básico que permitam sua plena caracterização, assim entendidos o Caderno de Encargos da Concessionária e os seus componentes, tais como o Programa Funcional Mínimo ou o Programa de Necessidades e as Especificações Técnicas dos Serviços;
- Alocação contratual dos riscos entre o setor público e o privado, de acordo com a capacidade de cada parte para suportá-los;
- Constituição de uma sociedade de propósito específico (SPE), incumbida de implantar e gerir o objeto da PPP, antes da celebração do contrato;
- Previsão de remuneração variável vinculada ao desempenho do parceiro privado, conforme metas e padrões de qualidade e disponibilidade definidos no contrato³.

Tendo em vista sua complexidade, o processo de configuração requer uma investigação profunda e grande preparação para sua implementação. São necessários, previamente à instauração da Licitação, estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídica que, na maioria dos casos, demandam expertise específica (ANTUNES, 2017)⁴. Com isso, todas as Parcerias devem receber tratamento jurídico adequado, tanto no Edital de Licitação quanto no Contrato de PPP.

Os estudos podem ser feitos por meio de uma contratação, nesse caso uma Licitação, por servidores da Administração Pública Municipal ou por um Procedimento De Manifestação de Interesse.

³ Manual de Parcerias no Estado de São Paulo, acessado pelo site:

http://www.parcerias.sp.gov.br/parcerias/docs/manual_de_parcerias_do_estado_de_sao_paulo.pdf

⁴ ANTUNES, Vitor. Parcerias Público-Privadas para Smart Cities, 2017.

O Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI), consiste em uma convocação de interessados da iniciativa privada, utilizando um chamamento publicado pela Administração Pública. O chamamento consiste na elaboração, sem a presença de um pagamento público, de estudos de viabilidade de caráter técnico, econômico, financeiro e jurídico.

As PPPs, mesmo em jurisdições mais eficientes, requerem um investimento inicial significativo na parte de desenvolvimento de projeto, pois será utilizado para processo de avaliação, seleção e uso. Países com menos experiência com a construção de PPP, como é o caso do Brasil, irão provavelmente necessitar de mais tempo, e envolvendo um grande número de recursos para verem tais Parcerias implementadas.

De acordo com o Banco Mundial (WORLD BANK, 2012), existe uma variedade de fatores que motivam o setor público a se utilizar de PPP, incluindo:

- Eficiência. O setor privado é quase sempre considerado em prover maiores níveis de eficiência comparado com o setor público. Isso se deve a sua experiência comercial, uma abordagem de maximização de custo-retorno, melhor governança e contabilidade e uma visão de longo prazo;
- Comprometimento com a Vida Útil do Ativo. Muitas vezes a manutenção em obras de infraestrutura é minimizada ao longo de sua vida útil, ou até mesmo abandonada. Uma má manutenção resulta em futuros investimentos ainda maiores, representando uma desvantagem econômica significativa no longo prazo. A concessão dada à empresa privada por vinte cinco anos ou mais, a obriga a ter uma abordagem de gestão de ativos e visão comercial de longo prazo. Isso também auxilia na blindagem de mudanças de governos e políticas ideológicas mal embasadas;
- Transparência. Uma boa governança é acompanhada de esforços para prover transparência, igual tratamento e competitividade. Uma falta de boa governança causa uma maior preocupação dos investidores e stakeholders envolvidos, aumentando assim o custo do capital;
- Tecnologia, Inovação e Know-How. A administração pública pode ver no setor privado uma oportunidade de aplicar tecnologias apropriadas ou um conhecimento técnico exclusivo, que no momento não podem ser providas pelo setor público. O caráter de investimento de tempo e recursos de uma PPP convencional também pode fornecer os incentivos para que novas tecnologias

sejam utilizadas ou o know-how adquirido, especificamente para o projeto e que de preferência tenham potencial de serem replicados;

- **Fontes de Financiamento.** PPPs podem encorajar a mobilização de novas fontes de financiamento para o desenvolvimento de obras de infraestrutura, podendo até utilizar o mercado de crédito local e incentivando uma estrutura de longo prazo com parceiros locais.

1.1 Principais dificuldades para a implementações de PPPs no Brasil

Em 2016 a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) divulgou um estudo através da publicação: *“PPPs e CONCESSÕES: Propostas para ampliar a aplicação em estados e municípios”* onde analisou os números de projetos executados e a experiência nacional em PPPs e concessões, e conclui que existem diversos entraves à formatação de novas PPPs e concessões, especialmente em estados e municípios.

As dificuldades podem ser divididas em três áreas. A primeira está associada à capacidade de formatação e execução de projetos por estados e municípios. A segunda está relacionada à necessidade de atrair mais recursos para as concessões e PPPs. A terceira envolve a formatação de riscos dos projetos e garantias.

As principais dificuldades são descritas com detalhes a seguir:

- **Falta de capacitação de estados e municípios.** A estruturação de parcerias públicos privadas requer conhecimento técnico bastante específico a execução de estudos técnico e econômicos bastante complexos. A grande maioria dos estados e municípios não contam sequer com a capacitação adequada para realizar a contratação de consultores para estruturar uma PPP.
- **Problemas com a contratação de consultores.** A contratação de consultores especializados para a modelagem dos projetos de parcerias público-privadas está sujeita à Lei 8.666/93 e à disponibilidade de recursos públicos. Dessa forma, existe uma maior morosidade na implantação de projetos de infraestrutura social e econômica, que são vitais para a superação de gargalos, criação de empregos e garantia de crescimento econômico no longo prazo.
- **Não maximização da competição.** Outro gargalo identificado reside nos editais de PPPs e concessões que são geralmente formatados para grandes projetos. Seja pelo tamanho da contratação ou por restrições editalícias, o acesso de menores

e/ou novas empresas ainda não é satisfatório. Com isso, são criadas barreiras à entrada e conjugado com uma alocação de riscos de projetos não eficiente, acaba sendo atraído às licitações sempre o mesmo grupo de empresas.

- Limite de comprometimento de 5,0% da receita dos estados e municípios com PPPs. A lei de PPPs em seu artigo 28 veda à União conceder garantia e realizar transferências voluntárias aos Estados, Distrito Federal e Municípios se a soma das despesas de caráter continuado derivadas do conjunto de parcerias já contratadas por esses entes tiver excedido, no ano anterior, a 5% (cinco por cento) da receita líquida do exercício ou se as despesas anuais dos contratos vigentes nos 10 (dez) anos subsequentes excederem a 5% (cinco por cento) da receita corrente líquida projetada para os respectivos exercícios.
- Entraves relacionados à alocação de riscos e garantias dos projetos. Levando em consideração o longo prazo contratual e a própria estrutura de negócio, são aplicáveis às PPPs a utilização de operações estruturadas de financiamento ou o *Project Finance*. Esta estrutura no exterior tem sido utilizada principalmente em projetos de infraestrutura, devido à existência de um fluxo de receitas que geralmente é previsível, tendo em vista que muitas vezes devido à grande demanda reprimida, quando dimensionado corretamente, dificilmente o projeto não atinge o mínimo projetado. A lógica de viabilizar um projeto por meio de *Project Finance* consiste em obter uma maior alavancagem financeira, não exigindo grandes participações de capital por parte do empreendedor. Isso permite prover um serviço de qualidade decorrente do *knowhow* detido por ele, transferindo grande parte do risco de sucesso do empreendimento para os financiadores, de maneira a permitir uma expansão ordenada da infraestrutura, com operadores de reconhecida qualificação técnica.
- Determinação de taxa de retorno não compatível com as expectativas de mercado. Grande parte das discussões sobre a viabilidade dos projetos gira em torno da definição das taxas internas de retorno referenciais dos projetos-base. Se a taxa referencial não for adequada aumentam os riscos de não haver proponentes na licitação. Esse é um dos principais pontos de atrito entre o setor público e o setor privado, que é a questão da adequação da remuneração frente aos riscos assumidos (ou passíveis de ser assumidos).

2. ESTUDO DE CASO PPP (REGIÃO CENTRAL) – GOVERNO DO ESTADO

Em 2011 foi instituída, na Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, diretamente subordinada ao Titular da Pasta, a Agência Paulista de Habitação Social através do Decreto nº 57.370 de 27/09/11, e posteriormente recebeu a denominação de **Agência Paulista de Habitação Social - Casa Paulista**, através Decreto nº 60.257 de 19/03/2014. Sua principal finalidade é fomentar e executar programas e ações na área de habitação de interesse social do Estado e seus municípios, aprovados pelos Conselhos Gestores do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e do Fundo Garantidor Habitacional – FGH.

O primeiro passo para a implementação da primeira PPP habitacional do Brasil foi dado em 04/05/2012 através da publicação no diário oficial do estado do Chamamento Público n.º 004/2012, que buscou por eventuais interessados da iniciativa privada para apresentar estudos técnicos e modelagem de projetos de Parceria Público Privada – PPP de Habitação de Interesse Social, tendo como objetivo prioritário ofertar unidades habitacionais na região central da cidade de São Paulo, abrangendo os distritos Sé e República e seus envoltórios Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Belém, Mooca, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação.

Após o recebimento da manifestação de interesse foram autorizadas 32 instituições para realização dos estudos, porém apenas 5 dessas interessadas apresentaram os estudos que foram compostos pelos seguintes itens 1) plano urbanístico 2) detalhamento das unidades habitacionais e demais equipamentos 3) análise dos investimentos necessários 4) análise dos serviços a serem prestados 5) análise da projeção das receitas 6) estimativa dos custos 7) estimativa do fluxo financeiro contemplando todas as receitas e despesas do projeto 8) proposta com as condições para equalização dos valores de subsídios 9) modelagem jurídica e institucional 10) avaliação de risco.

O programa visa atender as famílias com renda bruta mensal de até 10 salários mínimos vigentes no estado de São Paulo, sendo que no mínimo 90% (noventa por cento) serão destinadas a Habitação de Interesse Social – HIS para famílias com renda bruta mensal de até 5 salários mínimos (HIS) e 10% (dez por cento) serão destinadas a Habitação de Mercado Popular – HMP para famílias com renda de 5 a 10 salários mínimos. Além disso, as famílias deverão comprovar que trabalham na região central da cidade de São Paulo, não ser proprietários, não possuírem financiamento imobiliário, e não terem sido contemplados anteriormente por programas habitacionais em todas as esferas da união.

O programa contou com uma política pública de subsídio para as famílias entrarem no sistema de financiamento habitacional, onde as condições de financiamento foram pré-estabelecidas no edital da PPP, definindo o percentual de comprometimento máximo que a prestação do financiamento terá em relação à renda familiar, como indicado no quadro abaixo.

Tabela 2: Comprometimento máximo da renda

| Faixa de Renda | % máximo de comprometimento da renda com a parcela do financiamento. |
|------------------------------|--|
| RF1 (1 a 2 Salários Mínimos) | 20% |
| RF2 (2 a 3 Salários Mínimos) | 22% |
| RF3 (3 a 4 Salários Mínimos) | 25% |
| RF4 (4 a 5 Salários Mínimos) | 27% |
| RF5 (5 a 6 Salários Mínimos) | Regras FGTS |

Fonte: Edital nº 001/2014 – Concorrência Internacional

Uma família com renda familiar de 1 a 2 salários mínimos (R\$ 1.108,38 á R\$ 2.216,56, base de 2018) pagará no máximo uma prestação de R\$ 221,65 a R\$ 443,31, sendo que o valor restante referente ao custo da unidade será subsidiado pelo Estado.

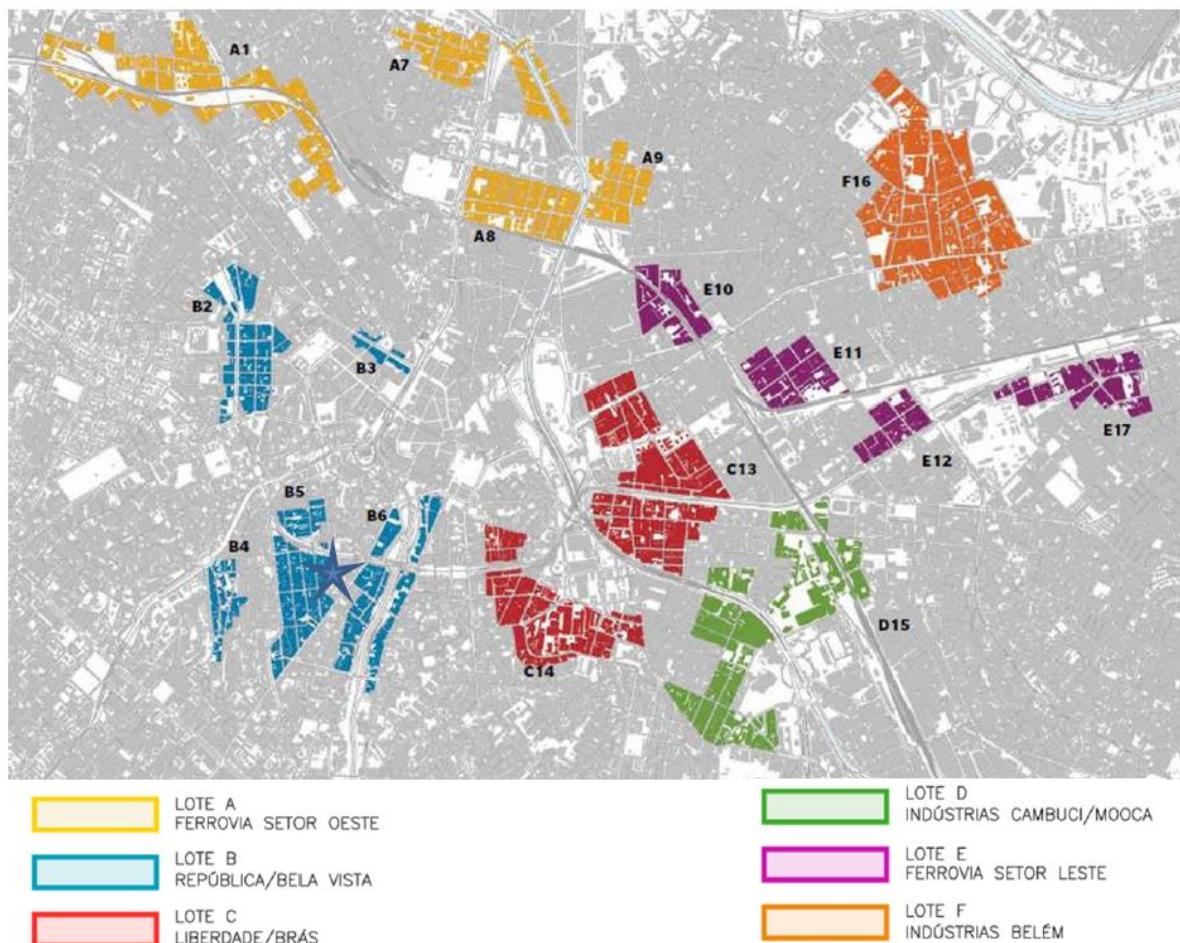
As propostas de modelagem das intervenções consideraram as diretrizes estabelecidas nos estudos desenvolvidos pela Casa Paulista, para 6 setores, subdivididos em “recortes” como apresentados no quadro e mapa a seguir:

Tabela 3: Bairros contemplados por cada setor.

| Setores | | | | | |
|--|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| A - Ferrovia Setor Oeste | B - República / Bela Vista | C - Liberdade / Brás | D - Industrias Cambuci / Mooca | E - Ferrovia - Setor Leste | F - Industrias Belém |
| 01: Bairro Barra Funda / Santa Cecilia | 02: Minhocão - Rua Frederico Steidel | 13: Brás - Radial Leste | 15: Industrias Cambuci - Mooca | 10: Indústrias Brás | 16: Belém - Celso Garcia |
| 07: Pari - Tamanduateí | 03: Av. São João | 14: Liberdade - Cambuci | | 11: Brás Ferrovia | |
| 08: Bom Retiro | 04: Grotão do Bixiga | | | 12: Metrô Bresser - Radial Leste | |
| 09: Pari | 05: Bela Vista-Brigadeiro | | | 17: Belenzinho | |
| | 06: Ligação Leste-Oeste | | | | |

Fonte: Edital nº 001/2014 – Concorrência Internacional

Figura 2: Mapa de localização de cada setor.

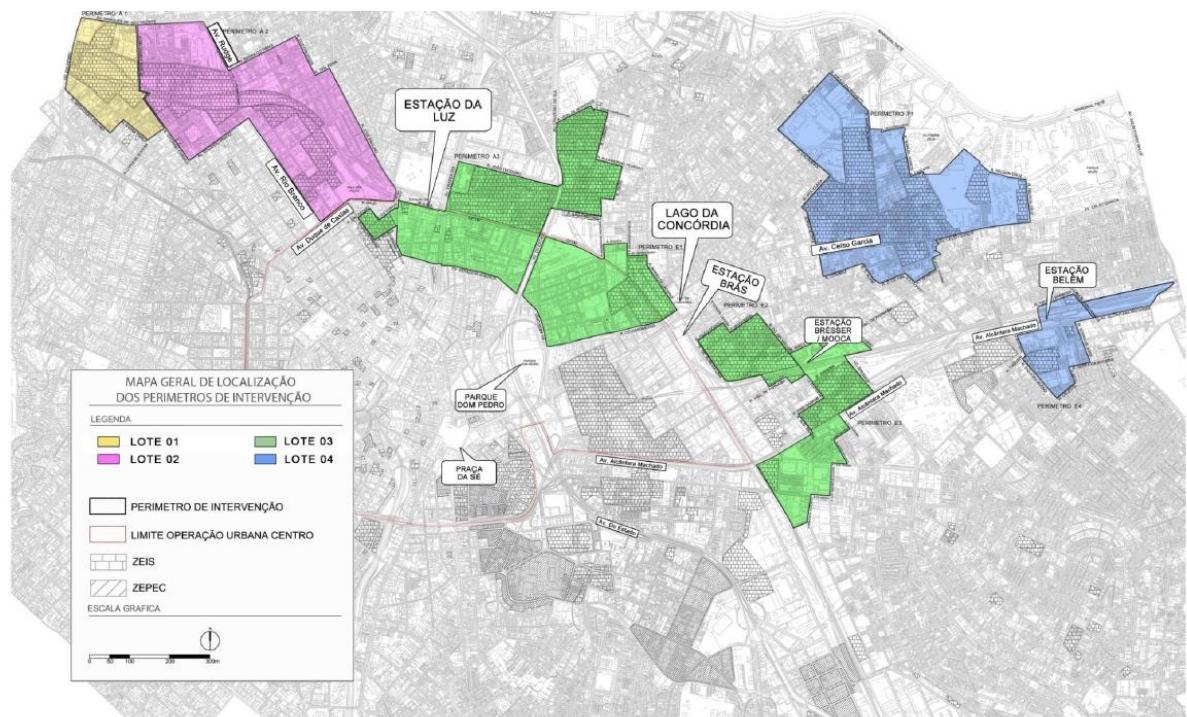


Fonte: Edital nº 001/2014 – Concorrência Internacional

Os estudos técnicos foram avaliados levando em consideração o atendimento por completo dos objetivos descritos no chamamento, principalmente com a oferta de habitação vinculada à estratégia de recuperação da área central da cidade, além de critérios relativos à consistência das informações que subsidiaram os estudos, a compatibilidade com a técnica prevista bem como sua adequação à legislação aplicável e aos benefícios de interesse público esperado.

No período entre fevereiro de 2013 e setembro de 2014 os estudos passaram por aprimoramentos técnicos e atendimento de todas diretrizes jurídicas para o então lançamento do Edital de Concorrência Internacional 001/2014, que trouxe como objeto a *“Parceria Público-Privada para Concessão Administrativa Destinada à Implantação de Habitações de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular na Região Central da Cidade de São Paulo e a Prestação de Serviços de Desenvolvimento de Trabalho Social de Pré e Pós-Ocupação, de Apoio à Gestão Condominal e Gestão de Carteira de Mutuários, e de Manutenção Predial.”*, divididos em 4 lotes, totalizando 9 mil unidades para HIS e 5.124 de HMP, como apresentado no mapa e quadro a seguir:

Figura 3: Mapa de Localização dos Lotes



Fonte: Edital nº 001/2014 – Concorrência Internacional

Tabela 4: Unidades por lote

| Unid. / Lote | Lote 1 | Lote 2 | Lote 3 | Lote 4 | Total |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| HIS | 2.260 | 2.059 | 2.585 | 2.096 | 9.000 |
| HMP | 1.423 | 1.334 | 1.469 | 898 | 5.124 |
| Total | 3.683 | 3.393 | 4.054 | 2.994 | 14.124 |

Fonte: Elaboração própria com dados extraídos do Edital nº 001/2014 – Concorrência Internacional.

O edital traz ainda a divisão de unidades por faixa de renda:

“LOTE 1: 3.683 (três mil, seiscentos e oitenta e três) unidades habitacionais, distribuídas por faixas de renda familiar da forma como segue:

- a) 559 (quinhentos e cinquenta e nove) unidades para a faixa de renda RF1;*
- b) 547 (quinhentos e quarenta e sete) unidades para a faixa de renda RF2;*
- c) 576 (quinhentos e setenta e seis) unidades para a faixa de renda RF3;*
- d) 578 (quinhentos e setenta e oito) unidades para a faixa de renda RF4;*
- e) 659 (seiscentas e cinquenta e nove) unidades para as faixas de renda RF5; e*
- f) 764 (setecentas e sessenta e quatro) unidades para as faixas de renda RF6. “*

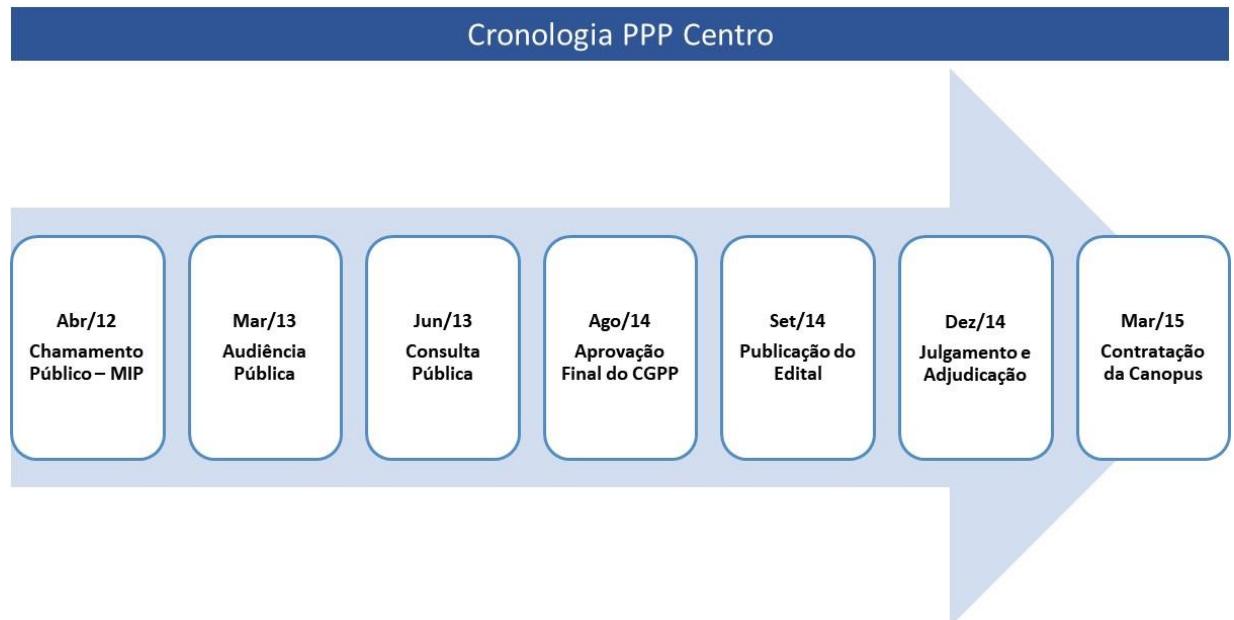
É importante destacar que a distribuição das unidades em função da renda familiar foi resultado de um estudo econômico financeiro buscando equilibrar a receita da venda das unidades para família de maior renda com o custo das unidades habitacionais de interesse social.

Em março de 2015 foi concretizada a contratação da empresa Canopus Holding S.A somente para o Lote 1, com valor estimado de investimento de R\$ 919.544.520,00 no prazo de 20 anos, com contraprestação máxima pelo poder concedente de R\$ 82.562.006,00. Além de fornecer as unidades habitacionais para a população alvo, cabe também ao concessionário outras ações que contribuem para a sustentabilidade do empreendimento, são elas:

- a) gestão de carteira de beneficiários (habilitação e apoio às famílias para a obtenção de financiamento) até à data da entrega das unidades aos beneficiários;
- b) trabalho social de pré-ocupação pelo período de 9 (nove) meses que antecede a entrega das unidades habitacionais;
- c) trabalho social de pós ocupação e apoio à gestão condominial pelo período de 3 anos a partir da entrega das HIS;
- d) manutenção dos condomínios de HIS: da emissão do Habite-se até o término da concessão (até 2035).

O processo total para a contratação da Concessionária levou aproximadamente 3 anos para ser concluído, como pode ser visto na ilustração abaixo.

Figura 4: Cronologia PPP Centro



Fonte: Elaboração própria, com dados coletados em publicações no diário oficial.

Uma das principais inovações que a PPP Centro trouxe foi a inclusão do indicador de desempenho da concessionária que visa avaliar e mensurar a qualidade dos serviços

prestados, e essa avaliação impactará diretamente no valor de contraprestação que o estado pagará ao parceiro privado.

O Anexo V do Contrato – Sistema de Avaliação de Desempenho apresenta como deverá ser feita a avaliação de desempenho da concessionária, e a princípio o poder concedente contará com o auxílio de um “*Verificador Independente*” que terá como atribuição a apuração do desempenho, bem como o cálculo final da contraprestação pecuniária devida pelo Estado a Concessionária.

O Manual de Parceiras do Estado de São Paulo, publicado pelo Governo do Estado, define com clareza a atribuição do verificador independente:

“O Verificador Independente é uma entidade imparcial, não vinculada à Concessionária e nem ao Estado, que atua de forma neutra e com independência técnica, fiscalizando a execução do contrato e aferindo o desempenho da Concessionária com base no sistema de mensuração e desempenho (indicadores de qualidade) e no mecanismo de pagamento, constantes no edital.”

O desempenho da concessionária será avaliado em cada condomínio, contemplando 5 (cinco) indicadores parciais (Trabalho Técnico Social de Pré-Ocupação; Trabalho Técnico Social de Pós Ocupação; Apoio à Gestão Condominial; Manutenção Predial; e, Apoio a Carteira de Beneficiários) e ao final aplicado a seguinte fórmula:

ICn = (N1 x 1/5) + (N2 x 1/5) + (N3 x 1/5) + (N4 x 1/5) + (N5 x 1/5), onde:

- IC n = índice de indicador de desempenho apurado para o Condomínio n.
- n1 = somatório das notas de cada atividade prestada no âmbito do serviço trabalho técnico social de pré-ocupação;
- n2 = somatório das notas de cada atividade prestada no âmbito do serviço trabalho técnico social de pós-ocupação;
- n3 = somatório das notas de cada atividade prestada no âmbito do serviço apoio à gestão condominial;
- n4 = somatório das notas de cada atividade prestada no âmbito do serviço manutenção predial;

- $n5 = \text{somatório das notas de cada atividade prestada no âmbito do serviço de apoio de carteira de beneficiários}^5$.

Após a obtenção do indicador será aplicado o percentual a ser aplicado sobre o valor a ser pago como contraprestação pecuniária, conforme apresentado na Tabela abaixo:

Tabela 5: Indicadores de Desempenho

| Indicador de Cumprimento dos Indicadores de Desempenho (ICn) | Valor a Pagar |
|--|---|
| Entre 95% e 100% | 100% da Contraprestação Pecuniária. |
| Entre 90% e 94,99% | 98% da Contraprestação Pecuniária. |
| Entre 85% e 89,99% | 95% da Contraprestação Pecuniária. |
| Entre 80% e 84,99% | 85% da Contraprestação Pecuniária. |
| Abaixo de 79,99% | Percentual Executado da Contraprestação Pecuniária. |

Fonte: Edital nº 001/2014 – Concorrência Internacional

Independentemente da avaliação de desempenho, é garantido, no mínimo, 80% (oitenta por cento) da Parcela B da contraprestação pecuniária buscando assegurar a continuidade dos serviços. Ressalta-se que a eventual redução do valor da Parcela B da Contraprestação Pecuniária decorrente da aplicação dos indicadores de desempenho não impede a aplicação das penalidades previstas em contrato.

Porém esse mecanismo não tem sido utilizado como previsto, pois em maio de 2016, ou seja, há mais de um ano da contratação, o Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, através do processo TC-013442/026/15 questionou uma série de pontos desse contrato, especificamente quanto à execução das ações preliminares que deveriam ter sido executadas nos quatro primeiros meses da PPP, entre uma delas está a contratação do verificador independente:

“7.5 – o item 5.2 previu um prazo de quatro meses, como fase preliminar, contados da data de assinatura do contrato para: formalização do contrato de penhor; indicação de imóveis pelo

⁵ Avaliação de desempenho da Concessionária previsto no Edital nº 001/2014 – Concorrência Internacional

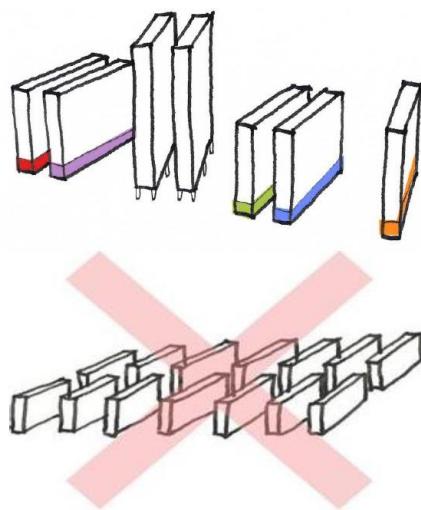
Poder Concedente; indicação de imóveis onde a Concessionária pretende implantar o primeiro condomínio HMP; contratação de empresa especializada para apoio ao acompanhamento, controle e fiscalização das obras; contratação do verificador independente para aferição da prestação dos serviços. Quais desses requisitos preliminares já foram cumpridos?"

1.2 Diretrizes urbanísticas e arquitetônicas do empreendimento

No edital é estabelecido que os edifícios deverão apresentar diversidades, principalmente nas superfícies que estabelecem uma relação direta com a vizinhança, como as fachadas e os térreos. Cada edifício ou conjunto de edifícios deverá buscar uma solução arquitetônica que possa apresentar uma identidade, respeitando as especificidades do entorno e o programa arquitetônico preestabelecido.

Além disso, as intervenções deverão buscar, além do tratamento diversificado das fachadas e térreos, variações na altura e alinhamento dos prédios capazes de estabelecer uma identidade com o entorno, buscando essencialmente a qualificação dos espaços livre do seu entorno imediato.

Figura 5: Diretriz de implantação dos empreendimentos



Fonte: Edital nº 001/2014 – Concorrência Internacional

A principal diretriz para implantação do empreendimento trazida pelo edital é considerar o contexto urbano do seu entorno, evitando assim um fenômeno bastante comum em empreendimento de habitação social, a segregação urbana e a formação de guetos.

Com isso, os empreendimentos deverão evitar a construção de condomínios fechados para a cidade, completamente cercados por muros, sem nenhuma relação formal, espacial e funcional com as ruas circundantes.

Visando promover a coexistência de distintos segmentos sociais como forma eficaz de garantir a sustentação da qualidade dos condomínios de habitação social, os empreendimentos deverão associar diversos usos, combinando o residencial com usos não residenciais.

Figura 6: Imagem do projeto, mostrando a relação do empreendimento com seu entorno.



Fonte: apresentação Andra Carvalho, PECE-USP, 2018.

Os apartamentos possuem 3 tipologias, variando quanto ao tamanho, a serem oferecidos a todas as faixas de renda de RF1 a RF4, atendendo aos diferentes tamanhos de família. As três tipologias são:

- H1: 1 dormitório, com no mínimo 33 m² de área útil;
- H2: 2 dormitórios, com no mínimo 43 m² de área útil;
- H3: 3 dormitórios, com no mínimo 50 m² de área útil.

Além do número de dormitórios acima especificados, os apartamentos são compostos por 1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviço (podendo ser conjugada à cozinha) e 1 banheiro, podendo ainda ter varanda.

A área útil especificada é entendida como a "área de vassoura" da unidade, ou seja, é a área real privativa da unidade definida na ABNT NBR 12721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização, de acordo com o item 3.4 da NBR 14.653-2.

Figura 7: Unidade de 3 dormitórios



Fonte: Edital nº 001/2014 – Concorrência Internacional

Figura 8: Unidade de 2 dormitórios



Fonte: Edital nº 001/2014 – Concorrência Internacional

Figura 9: Unidade de 1 dormitório



Fonte: Edital nº 001/2014 – Concorrência Internacional

Tabela 6: Resumo de distribuição das unidades

| QUADRO DE UNIDADES | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------------|-----------------|------------------|------------------|------------------------|----------------|-------------------------|----------------|-------|--|--|
| | | | Nº PAVTOS | 01 DORMITÓRIO | 01 DORMITÓRIO ADAPTADO | 02 DORMITÓRIOS | 02 DORMITÓRIOS ADAPTADO | 03 DORMITÓRIOS | TOTAL | | |
| RESIDENCIAL HIS | QUADRA 49 | Subcondomínio 1 | Térreo +17 Tipos | 34 | 17 | 119 | 0 | 0 | 170 | | |
| | | Subcondomínio 2 | Térreo +17 Tipos | 34 | 17 | 119 | 0 | 0 | 170 | | |
| | | Subcondomínio 3 | Térreo +17 Tipos | 34 | 17 | 119 | 0 | 0 | 170 | | |
| | | Subcondomínio 4 | Térreo +17 Tipos | 34 | 17 | 119 | 0 | 0 | 170 | | |
| | | Subcondomínio 5 | Térreo +13 Tipos | 0 | 0 | 221 | 13 | 0 | 234 | | |
| | QUADRA 50 | Subcondomínio 1 | Térreo +12 Tipos | 0 | 0 | 132 | 12 | 12 | 156 | | |
| | | Subcondomínio 2 | Térreo +12 Tipos | 12 | 0 | 36 | 12 | 0 | 60 | | |
| | SUBTOTAL HIS | | - | 148 | 68 | 865 | 37 | 12 | 1.130 | | |
| RESIDENCIAL HMP | QUADRA 50 | TORRE HMP | Térreo +12 Tipos | 0 | 3 | 69 | 0 | 0 | 72 | | |
| | SUBTOTAL HMP | | - | 0 | 3 | 69 | 0 | 0 | 72 | | |
| TOTAL RESIDENCIAIS | | | - | 148 | 71 | 934 | 37 | 12 | 1.202 | | |
| | | | LOJAS | ESCOLA DE MUSICA | CRECHE | TOTAL | | | | | |
| NÃO RESIDENCIAL | QUADRA 49 | | 66 | 1 | - | 67 | | | | | |
| | QUADRA 50 | | - | - | 1 | 1 | | | | | |
| TOTAL NÃO RESIDENCIAL | | | 66 | 1 | 1 | 68 | | | | | |

Fonte: Edital nº 001/2014 – Concorrência Internacional

A seleção das famílias foi realizada através de sorteios, priorizando as famílias que trabalhassem no centro e que morassem em outras regiões da cidade, por isso foi definido que 80% das unidades seriam destinadas a famílias com essa características e apenas 20% das unidades para famílias que moram e trabalham no centro.

Além disso, o edital trouxe como possibilidade a compra pelo Estado das unidades inicialmente definidas como HMP e que não foram comercializadas, para possível relocação para famílias com outras faixas de renda.

O Governo apresentou um conjunto de duas modalidades de garantia para o privado, a primeira através do fundo da Companhia Paulista de Parcerias – CPP que garante a inadimplência para os seis primeiros meses do poder concedente. Além disso, após o sétimo mês de inadimplência será utilizado como garantia o fluxo de recebíveis do CDHU.

O principal ponto de discussão sobre a modelagem de PPP na região central foi a identificação e seleção dos terrenos a serem utilizados para a implantação das unidades habitacionais, e de quem seria a responsabilidade na aquisição e/ou desapropriação, se o ente Público ou Privado. Em um primeiro momento, no Chamamento Público nº 004/2012 o Governo indica que o parceiro privado seria responsável pela aquisição e se for o caso pela desapropriação dos terrenos, porém imediatamente o mercado reagiu de maneira negativa pois o risco seria muito grande além dessa ação não ter subsídio jurídico sólido. Com isso, o Governo resolveu que as HIS serão implantadas em terrenos disponibilizados pelo Estado e as HMP em terrenos adquiridos pelo Parceiro Privado.

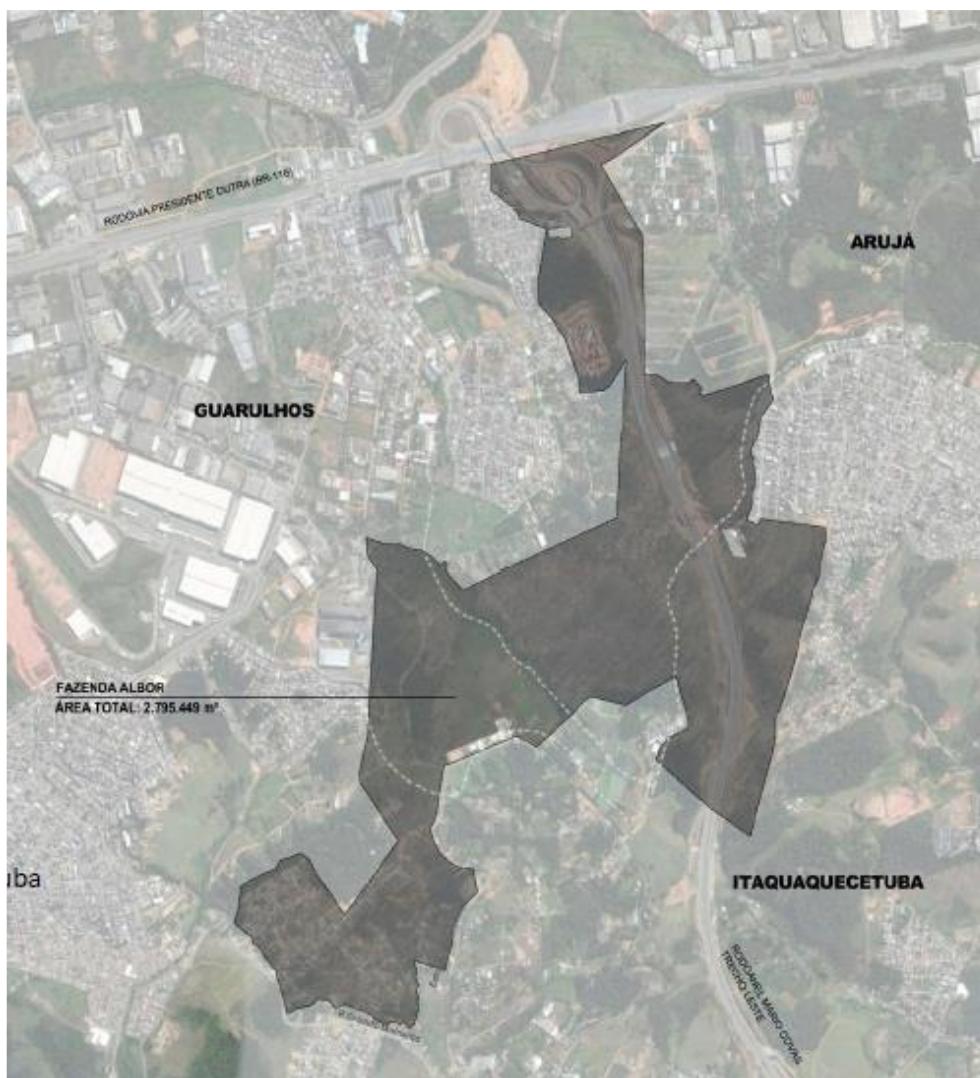
As obras para implantação das unidades habitacionais estão em andamento respeitando os prazos preestabelecidos no edital. É importante destacar que o sucesso desse contrato de parceria público privado deverá ser atribuído não somente ao Governo do Estado de São Paulo, através da Secretaria de Habitação, mas também a Prefeitura de São Paulo que através de convenio com o Estado forneceu alguns dos terrenos que receberam unidades habitacionais de interesse social, como é o caso do empreendimento localizado na Rua São Caetano e na Alameda Glete. O terceiro terreno a ser disponibilizado pela Prefeitura de São Paulo será a área que até no início do ano de 2019 funcionava a Usina de Asfalto da Prefeitura, localizado no bairro da Barra Funda. Além disso, a prefeitura disponibilizará o terreno da antiga rodoviária de São Paulo.

3. ESTUDO DE CASO PPP FAZENDA ALBOR

Em abril de 2017 foi publicado o edital de Concorrência Pública Internacional nº 001/2017, e republicado em julho de 2017, que tem como objetivo a concessão administrativa denominada Fazenda Albor para produção de unidades habitacionais na região metropolitana de São Paulo.

A área onde será implantado o empreendimento está localizada nos municípios de Guarulhos, Arujá e Itaquaquecetuba, no encontro da Rodovia Presidente Dutra e Rodoanel trecho leste, com 280 hectares de área total de aproximadamente 177 ha de área aproveitável.

Figura 10: Mapa de Localização do Empreendimento



Fonte: Mapa extraído da apresentação elaborada pela Secretaria de Habitação em Maio de 2016.

Nessa área é prevista a implantação de 13.100 unidade habitacionais, sendo 10.480 destinadas a Habitação de Interesse Social – HIS e 2.620 para Habitação de Mercado Popular – HMP. As unidades serão implantadas de acordo com o cronograma apresentado abaixo.

Figura 11: Cronograma de Implantação das Unidades

| CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO | | | | | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| I zero | 6 meses | 18 meses | Faixa de renda | Tipo de UH | Ano 4 | Ano 5 | Ano 6 | Ano 7 | Total |
| <i>Assinatura do Contrato</i> | <i>Etapa Preliminar</i> | <i>Licenciamento</i> | RF1 | HIS1 | 655 | 655 | 655 | 655 | 2620 |
| | | | RF2 | HIS1 | 655 | 655 | 655 | 655 | 2620 |
| | | | RF3 | HIS2 | 655 | 655 | 655 | 655 | 2620 |
| | | | RF4 | HIS2 | 655 | 655 | 655 | 655 | 2620 |
| | | | ST | 2620 | 2620 | 2620 | 2620 | 10480 | |
| | | | RF5 | HMP | 328 | 328 | 327 | 327 | 1310 |
| | | | RF6 | HMP | 328 | 328 | 327 | 327 | 1310 |
| | | | ST | 656 | 656 | 654 | 654 | 2620 | |
| | | | Total | 3276 | 3276 | 3274 | 3274 | 13100 | |

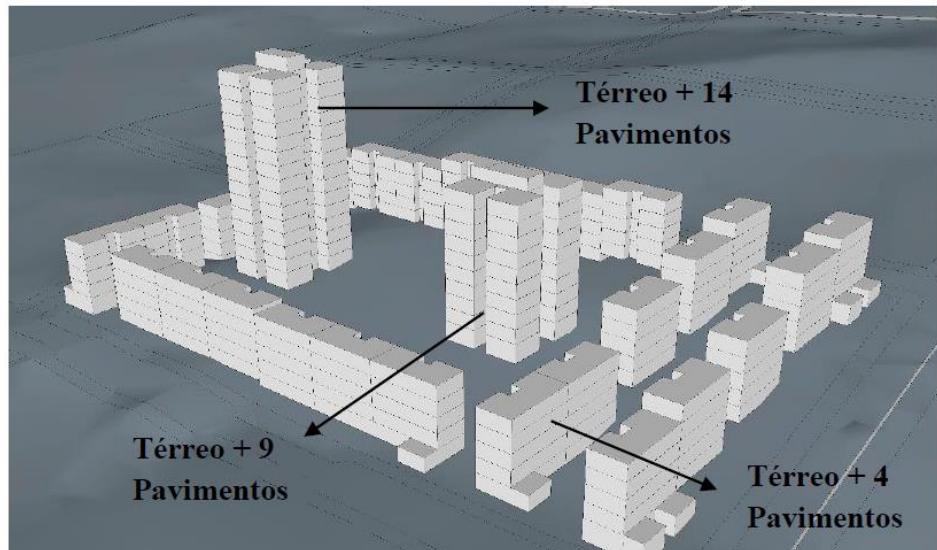
Fonte: Cronograma extraído do edital nº 001/2017 – Concorrência Internacional

A tipologia de cada unidade habitacional é definida por faixa de renda familiar. As unidades de HIS1 foram dirigidas para as famílias com faixa de renda RF1⁶ e RF2⁷ e podem ocupar as tipologias definidas como Térreo + 4 ao longo das vias de categorias diversas. Já para as demais faixas de HIS, e para a categoria HMP serão adotadas as tipologias Térreo + 9 ou Térreo +14 no interior das quadras ou estrategicamente localizados de maneira a garantir a perfeita insolação e ventilação das unidades. As três tipologias estão representadas na figura abaixo.

⁶ Faixa de Renda - RF1 (1 a 2 Salários Mínimos)

⁷ Faixa de Renda – RF2 (2 a 3 Salários Mínimos)

Figura 12: Tipologias das Unidades Habitacionais



Fonte: figura extraída do edital nº 001/2017 – Concorrência Internacional

Além das unidades habitacionais o empreendimento prevê a implantação de equipamentos públicos, bem como creches, escolas de ensino fundamental, de ensino médio, unidades básicas de saúde, assistências médicas ambulatoriais, centros de referência de assistência social e centros comunitários, e de outros usos não residenciais, voltados a atividades de comércio, indústria leve e logística.

É importante ressaltar que a gestão desses equipamentos será de responsabilidade dos Municípios e do Estado, bem como a concepção dos mesmos terá aprovação dos entes públicos envolvidos.

A tabela abaixo apresenta a quantificação e distribuição dos equipamentos públicos.

Tabela 7: Distribuição dos Equipamentos Públicos

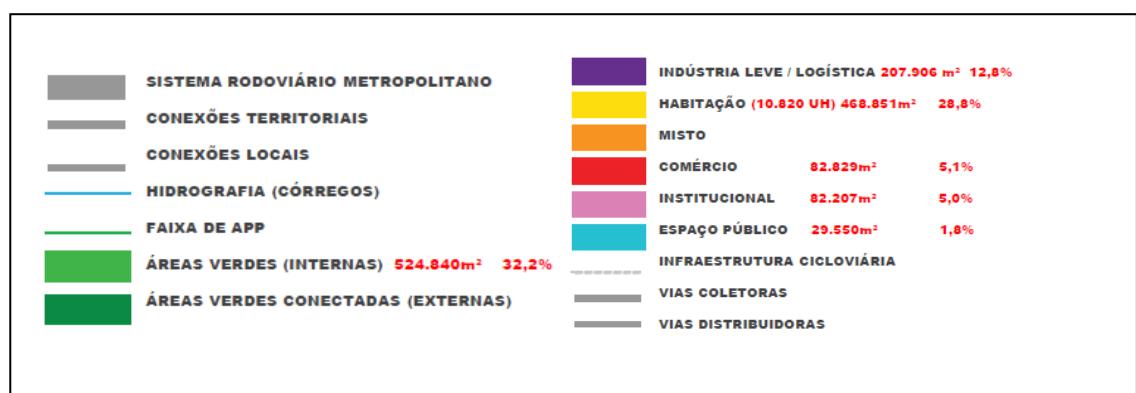
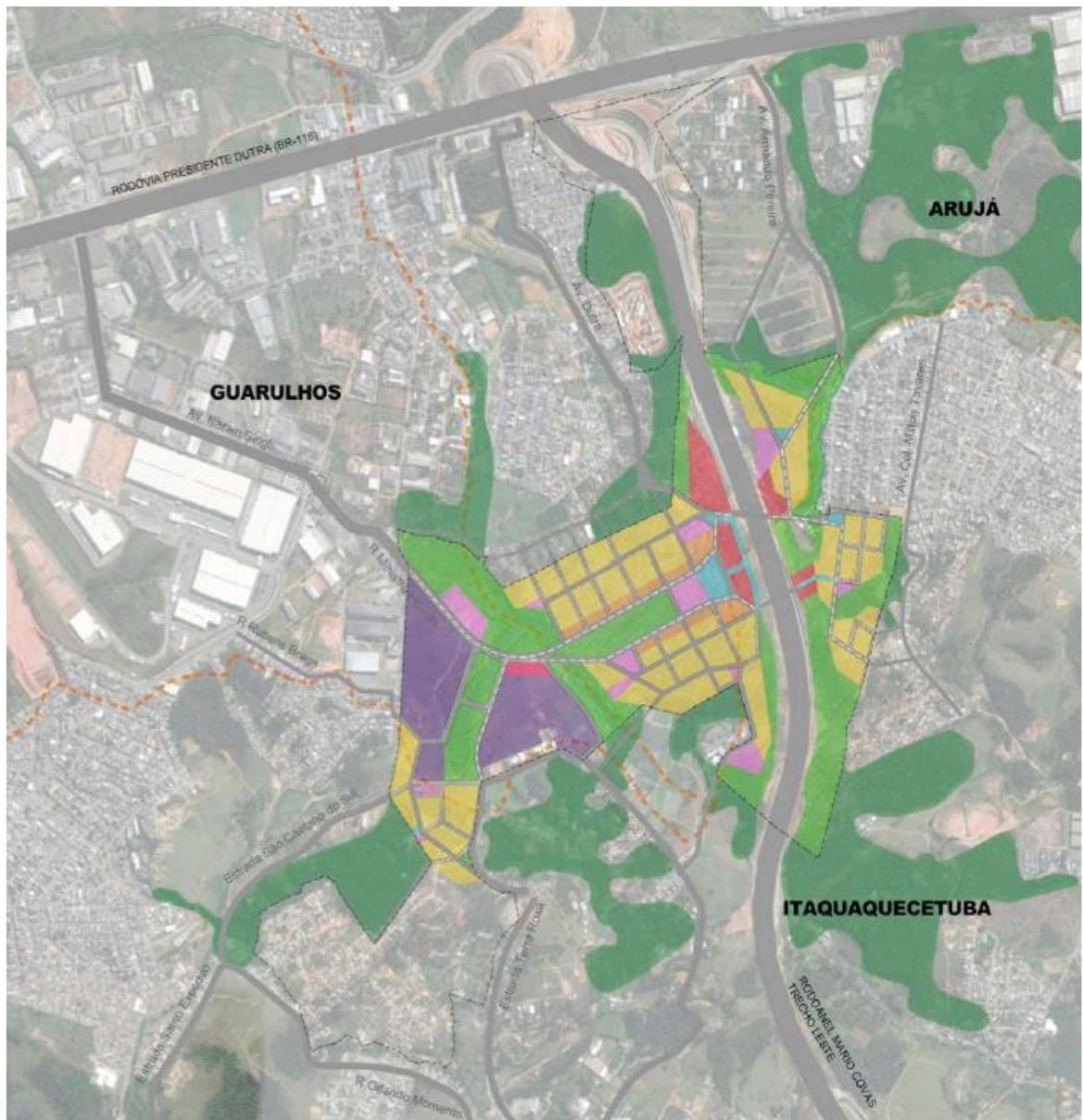
| Distribuição de Equipamentos Públicos no PUB Referencial | | | | | | | |
|--|--|---------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Equipamentos Públicos | Área por equipamento (m ²) | LIMITES | | FASE 1 | FASE 2 | FASE 3 | FASE 4 |
| | | Qtde | área (m ²) |
| Creche | 1.200 | 12 | 14.400 | 3.600 | 3.600 | 3.600 | 3.600 |
| Ensino Fundamental | 4.000 | 3 | 12.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 | - |
| Ensino Médio | 3.000 | 2 | 6.000 | 3.000 | - | - | 3.000 |
| UBS | 1.200 | 4 | 4.800 | 1.200 | 1.200 | 1.200 | 1.200 |
| AMA | 1.200 | 2 | 2.400 | 1.200 | 1.200 | - | - |
| CRAS | 1.200 | 4 | 4.800 | - | 2.400 | 2.400 | - |
| Centro Comunitário | 4.000 | 3 | 12.000 | 4.000 | 4.000 | - | 4.000 |
| Limite máximo | | 30 | 56.400 | 17.000 | 16.400 | 11.200 | 11.800 |

Fonte: informações extraídas do edital nº 001/2017 – Concorrência Internacional

É de responsabilidade da concessionária a definição da vocação e usos para a locação dos empreendimentos destinados ao comércio e serviços. Esses empreendimentos deverão atender a demanda gerada por todas essas unidades habitacionais bem como o seu entorno imediato. As atividades econômicas deverão estar de acordo com os planos diretores municipais.

As diretrizes para uso e ocupação estão sintetizadas no “Plano Urbanístico Básico de Referência” disponibilizado em conjunto com o edital de concessão. Vale ressaltar que a Concessionária deverá executar seu próprio plano, respeitando as diretrizes previstas no edital e no plano de referência.

Figura 13: Mapa de Localização do Empreendimento



Fonte: Mapa extraído do edital nº 001/2017 – Concorrência Internacional

A modelagem da PPP Fazenda Albor é bastante semelhante à PPP Centro, ambos empreendimentos o parceiro privado realizará investimentos não apenas em obras, mas também em serviços necessários à disponibilização de moradias, conforme apresentado a seguir:

- Captação de Recursos para a Implantação;
- Planejamento, segundo os balizamentos técnicos do parceiro público;
- Estudos preliminares e obtenção de diretrizes de concessionárias de serviços públicos;
- Elaboração de projetos, básicos e executivos, e respectivos licenciamentos e aprovações perante os órgãos e autoridades competentes;
- Elaboração do memorial e registro da incorporação, quando necessário;
- Execução de obras de infraestrutura, reformas e edificações novas;
- Gerenciamento das obras e serviços;
- Prestação de serviços de cadastramento e habilitação da população alvo da PPP;
- Recepção, análise e preparação dos documentos para elaboração e assinatura dos contratos de financiamento;
- Parceria de financiamento ao público alvo conforme parâmetros estabelecidos pelo Estado;
- Prestação de serviços de administração da carteira de financiamento;
- Prestação de serviços de parceria e controle de subsídios, conforme parâmetros estabelecidos pelo Estado;
- Obtenção do habite-se e averbação do empreendimento com matrícula individualizada das unidades autônomas;
- Prestação de serviços de gestão das áreas comerciais e de serviços dos empreendimentos;
- Instalação dos condomínios e capacitação dos condôminos para a autogestão;
- Prestação de serviços de regularização fundiária;
- Prestação de serviços de preservação, educação e conservação ambientais;
- Outros, especificados no edital de licitação correspondente, quando da eventual concretização do Projeto.

O parceiro público deverá outorgar as autorizações legais ao parceiro privado para implementar as obras e os serviços necessários para a concretização do objeto da

Parceria, além de pagar a contraprestação ao parceiro privado, após a entrega, ainda que parcial, das unidades financiadas aos beneficiários finais;

Com o intuito de viabilizar a parceira o agente privado poderá considerar receitas acessórias, correlacionadas e/ou alternativas proveniente da exploração econômica e comercial dos investimentos em:

- Centros comerciais para logística de distribuição de bens e serviços;
- Instalação de equipamentos públicos;
- Implantação e operação de projetos e parcerias para o desenvolvimento sustentável da implantação habitacional;
- Outras atividades e arranjos, estruturados de acordo com a legislação em vigor, que possam gerar atividades originadoras de receitas que viabilizem, inclusive, a modicidade dos valores eventualmente devidos a título de contraprestação pecuniária e, idealmente, tornem o empreendimento objeto da Parceria Proposta um projeto autossustentável;

A PPP terá um prazo de 25 anos, e o investimento previsto da iniciativa privada é de R\$ 2,1 bilhões, com contrapartida de R\$ 830 milhões do Governo do Estado de São Paulo, dividida em contraprestações anuais de até R\$ 41,2 milhões.

A sessão pública para recebimento e abertura das propostas estava prevista para o dia 9/10/2017, porém a concorrência foi declarada deserta, pois não houve a manifestação de nenhum parceiro privado interessado. Atualmente o Governo do Estado através da Secretaria de Habitação está realizando novos estudos, visando retomar o processo para a concretização da Parceria Público Privada.

Acredita-se que o principal ponto que causou o desinteresse do mercado foi com o tamanho do empreendimento, pois trata-se de um enorme investimento em um modelo de negócio que ainda não está consolidado. Ao todo serão 2,1 bilhões de reais investidos em infraestrutura, equipamentos públicos, e unidades habitacionais.

Em uma comparação direta, o valor investido nesse lote será mais que o dobro do lote anterior para a região central da cidade de São Paulo, e também é aproximadamente o mesmo que serão investidos na soma dos 6 lotes da PPP da COHAB-SP.

4. ESTUDO DE CASO PPP COHAB (PREFEITURA DE SÃO PAULO)

A primeira versão do edital nº COHAB-SP 001/2018 foi publicada no dia 23 de março de 2018, que trouxe como objeto a parceria público privada para concessão administrativa destinada à implantação de habitações de interesse social e mercado popular na cidade de São Paulo, acompanhada de infraestrutura urbana e equipamentos públicos, da prestação de serviços que especifica, e data prevista para entrega do envelopes para o dia 31 de julho de 2018.

Depois de inúmeras retificações no edital foi remarcado a entrega das propostas para o dia 18 de dezembro de 2018, o que ocorreu como o previsto. Ao todo foram publicados 12 lotes, porém só houveram interessados para 6 lotes. Para os 12 lotes estavam previstos 4,7 bilhões de investimentos e 407 milhões de contraprestação máxima anual. O critério de julgamento do edital foi pelo menor valor de contraprestação anual ofertado pelo licitante, e o prazo de concessão será de 20 anos.

Tabela 8: Valores da Contratação e Contraprestação Máxima Anual.

| Lote | Valor da Contratação | Valor Máximo da Contraprestação Anual |
|--------------|-------------------------|---------------------------------------|
| 1 | 725.066.010 | 82.476.226 |
| 2 | 330.317.896 | 30.187.746 |
| 3 | 489.647.705 | 41.820.801 |
| 4 | 213.735.109 | 19.352.641 |
| 5 | 252.596.038 | 18.495.709 |
| 6 | 725.066.010 | 27.698.097 |
| 7 | 246.766.899 | 21.437.253 |
| 8 | 159.329.809 | 11.231.554 |
| 9 | 291.456.967 | 26.636.247 |
| 10 | 505.192.076 | 46.169.494 |
| 11 | 237.051.667 | 21.664.147 |
| 12 | 621.485.152 | 60.009.053 |
| Total | 4.797.711.338,00 | 407.178.968 |

Fonte: Elaboração própria com dados extraídos do edital nº COHAB-SP 001/2018 – Concorrência Internacional

Considerando todos os lotes licitados serão implantadas 22.240 unidades habitacionais, sendo 16.284 unidades destinadas para habitação de interesse social – HIS, 4.522 unidades para mercado popular- HMP e 1.434 destinados ao mercado – HMC. Mais de 50 % das unidades serão implantadas em áreas do centro expandido (Ipiranga, Mooca

e Lapa) de São Paulo, e o restante em áreas na periferia das cidades na Zona Sul, Leste e Norte., conforme indicado na tabela apresentada a seguir.

Tabela 9: Unidades a serem implantadas por lote

| Lote | Subprefeitura | Total de Unidades | Total HIS-1 | Total HIS-2 | Total HMP | Total HMC |
|--------------|-----------------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 1 | Ipiranga | 3.500 | 2.100 | 700 | 350 | 350 |
| 2 | Ipiranga | 1.700 | 1.020 | 340 | 340 | |
| 3 | Ipiranga | 2.520 | 1.260 | 420 | 420 | 420 |
| 4 | Ipiranga | 1.100 | 636 | 232 | 232 | |
| 5 | Mooca | 2.760 | 1.048 | 580 | 744 | 388 |
| 6 | Vila Maria / Vila Guilherme | 2.210 | 1.062 | 434 | 586 | 128 |
| 7 | Vila Maria / Vila Guilherme | 1.580 | 806 | 316 | 316 | 142 |
| 8 | Campo Limpo | 1.640 | 992 | 324 | 324 | |
| 9 | Lapa | 1.120 | 297 | 237 | 422 | 164 |
| 10 | Guaianases | 2.600 | 1.560 | 520 | 520 | |
| 11 | Lapa | 1.220 | 732 | 244 | 244 | |
| 12 | Casa Verde / Cachoeirinha | 3.000 | 1.800 | 600 | 600 | |
| Total | | 24.950 | 13.313 | 4.947 | 5.098 | 1.592 |
| | | | 53,36% | 19,83% | 20,43% | 6,38% |

Fonte: Elaboração própria com dados extraídos do edital nº COHAB-SP 001/2018 – Concorrência Internacional

Em 7 de fevereiro de 2019 a Prefeitura de São Paulo homologou o resultado da licitação, e no dia 08 de abril de 2019 foram assinados os contratos dos 6 lotes. Ao todo serão construídas 13.180 mil novas unidades habitacionais nas regiões do Ipiranga, Mooca, Lapa e Vila Maria, totalizando um investimento de 2,2 bilhões de reais.

Figura 14: Distribuição das unidades por região



Fonte: Ilustração extraída do site:

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=274229>

Tabela 10: Empresa / Consórcio contratado por lote:

| Lote | Empresa / Consórcio Contratado | Valor Contratação (R\$) | Valor Contraprestação Máx. Anual Ofertada (R\$) |
|-------|---|-------------------------|---|
| 1 | Consórcio Habita Brasil (FBS Construções / ZETTA Infraestrutura e Participações / M4 Investimentos e Participações / Engenharia de Materiais Ltda) | 598.568.690,00 | 56.159.091,45 |
| 5 | Consórcio Telar / Engeform | 472.014.167,00 | 24.344.990,46 |
| 7 | Terra Nova Engenharia e Construções | 270.211.008,00 | 18.686.954,88 |
| 9 | Simétrica Engenharia | 191.541.981,00 | 7.126.713,36 |
| 11 | Consórcio Uno Habitação (Construtora e Incorporadora Faleiros / Multipla Engenharia / Saned Engenharia e HE Engenharia) | 208.643.943,00 | 16.489.163,19 |
| 12 | Consórcio Habita Brasil (FBS Construções / ZETTA Infraestrutura e Participações / M4 Investimentos e Participações / Engenharia de Materiais Ltda) | 553.265.381,00 | 46.874.994 |
| Total | | 2.294.245.170 | 169.681.908 |

Fonte: Elaboração própria com dados extraídos da Ata de divulgação e julgamento.

Diretrizes Gerais para Implantação dos empreendimentos.

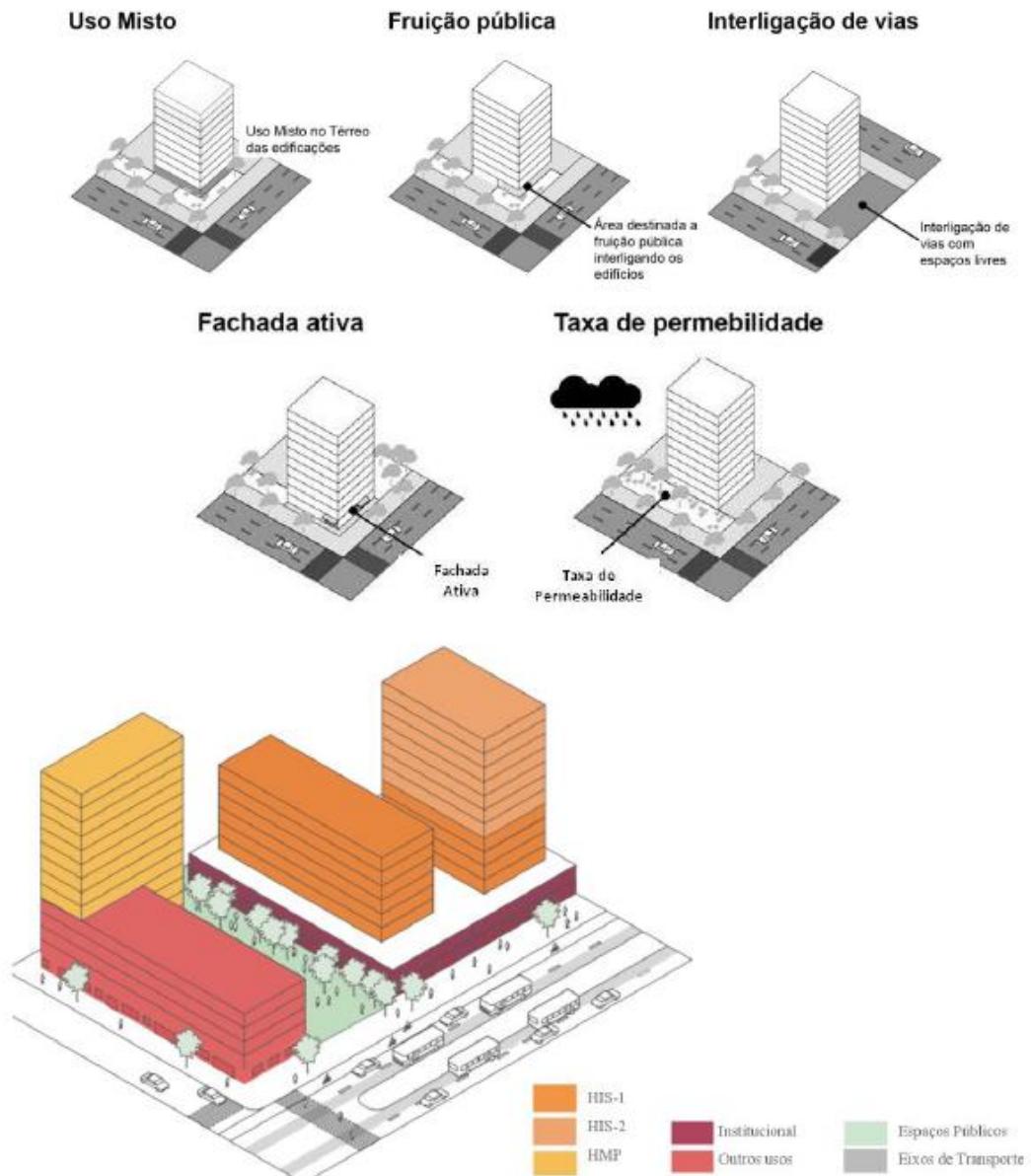
Os empreendimentos deverão ser implantados de maneira que proporcione um contexto urbano integrado, evitando assim a segregação urbana e a formação de guetos, estigmatizados como lugares de precariedade ambiental, de pobreza econômica, violência e percepção de ausência da ação estatal. Por isso, o desenho urbano deverá sempre buscar soluções que priorizem a integração entre os condomínios habitacionais e o entorno imediato.

Os blocos baixos dos empreendimentos habitacionais - até 5 andares (térreo + 4) - deverão ser implantados nas faces de quadra voltadas para as vias locais ou próximas do alinhamento predial.

Os blocos de maior altura dos empreendimentos habitacionais deverão ser implantados nas faces de quadra voltadas para as vias coletoras e estruturais ou na parcela central das quadras.

Abaixo são apresentados alguns desenhos que representam os conceitos básicos urbanísticos para a implantação dos empreendimentos.

Figura 15: Conceito urbanístico de implantação dos empreendimentos.



Fonte: Edital

As soluções arquitetônicas sempre deverão oferecer uma identidade para cada edifícios em um mesmo conjunto, respeitando assim o princípio de equivalência, mesma importância, mesmo valor. Além disso, os projetos deverão buscar um tratamento diversificado de térreos e fachadas, trabalhando com variações na altura e alinhamento das edificações possibilitando ritmos e modulações que contribuam com a criação de identidades, bem como a qualificação dos espaços livres do lote.

As soluções arquitetônicas e estruturais deverão viabilizar maior economicidade, velocidade e qualidade na construção dos edifícios e facilidade na sua operação e

manutenção, por isso, serão admitidas soluções construtivas padronizadas e industrializadas, desde que mantidos os índices de desempenho exigidos para sua finalidade.

A implantação do empreendimento será executada por fases, porém o plano de ataque das obras deverá contemplar de modo concomitante a oferta de moradias e demais usos não residenciais, de sorte que a população beneficiária possa contar, a cada fase, com serviços, comércio, equipamentos públicos e infraestrutura necessários para sua qualidade de vida.

As unidades habitacionais deverão ser projetadas e construídas de acordo com a Legislação Urbanística aplicável, Código de Obras e Edificações – COE, Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e normatização dos agentes financeiros quanto à dimensionamento e normas e desempenho, em especial as emanadas do Ministério das Cidades que remete as Especificações Técnicas às normas da ABNT - NBR 15575 - Edificações Habitacionais – Desempenho, complementadas pelas do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBPQH.

A área privativa mínima para as unidades para comportar o mobiliário da ABNT NBR 15575 - Parte 1, Anexo F, não poderá ser inferior a:

- a) 28,00m², para unidades de 1 (um) dormitório;
- b) 42,90m², para unidades de 2 (dois) dormitórios; e
- c) 56,00m², para unidades de 3 (três) dormitórios.

As áreas molhadas da edificação (banheiros, cozinhas e áreas de serviço) deverão ser entregues com revestimento cerâmico no piso e em todas as paredes do piso ao teto.

Todos os lotes deverão respeitar o cronograma de implantação apresentado abaixo, bem como, todas as datas parciais para entrega das diferentes tipologias de obras. Nota-se que até o sexto ano de concessão todas as obras deverão ser entregues, sendo que os estudos, projetos e licenciamento deverão ser iniciados no primeiro mês de concessão, as obras de infraestrutura no decimo segundo mês de concessão e as obras dos edifícios no decimo oitavo mês.

Figura 16: Cronograma para Implantação das Obras

| ITENS DE INVESTIMENTO | Ano | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | | 6 | |
|--|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|
| | Sem | S1 | S2 | S3 | S4 | S5 | S6 | S7 | S8 | S9 | S10 | S11 | S12 |
| | Mês | 6 | 12 | 18 | 24 | 30 | 36 | 42 | 48 | 54 | 60 | 66 | 72 |
| IMPLEMENTAÇÃO COMPLETA | | | | | | | | | | | | | |
| Viabilização dos Terrenos | | | | | | | | | | | | | |
| Estudos, Projetos e Licenciamentos | | | | | | | | | | | | | |
| Obras de Infraestrutura Pública | | | | | | | | | | | | | |
| Obras de Edificações Residenciais | | | | | | | | | | | | | |
| Obras de Edificações Não Residenciais Públicas - Equipamentos | | | | | | | | | | | | | |
| Obras de Edificações Não Residenciais Privadas - Ind. Com. Serv. | | | | | | | | | | | | | |
| Legalização | | | | | | | | | | | | | |

Fonte: edital nº COHAB-SP 001/2018 – Concorrência Internacional

Diretrizes Específicas para cada lote

Lote 1

Deverão ser implantadas ao todo 3.500 (três mil e quinhentas) unidades habitacionais, sendo: 2100 (duas mil e cem) HIS-1; 700 (setecentas) HIS-2; 350 (trezentas e cinquenta) HMP; e 350 (trezentas e cinquenta) HMC.

O terreno destinado ao lote 1 está localizado entre a Avenida Almirante Delamare, Rua Costa Resende, Rua Visconde de Camamu e a faixa de domínio da linha de transmissão de energia da AES Eletropaulo, na Vila Carioca, Subprefeitura do Ipiranga, inseridas numa região que o PDE elege como estratégica, nos contextos municipal e metropolitano, e integradas ao chamado Arco Tamanduateí do Setor Orla Ferroviária e Fluvial, da Macroárea de Estruturação Metropolitana e o Eixo de Estruturação Urbana Previsto (artigo 12 da Lei nº 16.050, de 2014).

A diretriz para a infraestrutura pública para este lote está baseada no Plano de Melhoramentos Públicos, fruto do processo de participação popular que fundamentou o proposto no âmbito do Projeto de Lei nº 723, de 2015 – Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Embora caracterizados por segmentos viários, estes devem ser providos de toda a infraestrutura pública necessária (sistema viário, drenagem, guias e sarjetas, calçadas e passeios, pavimentação, enterramento de fiação elétrica, transmissão de dados, telefonia, TV a cabo, internet, iluminação pública e arborização).

Figura 17: Mapa de Localização Lote 1



Fonte: Edital nº COHAB-SP 001/2018 – Concorrência Internacional

O projeto deverá buscar o reequilíbrio funcional do bairro de Vila Carioca, com a ampliação da oferta de unidades residenciais e de pontos de comércio e serviço nas áreas, sendo estes últimos implantados preferencialmente lindeiros à Avenida Almirante Delamare. Além de ampliar a permeabilidade viária na porção sudeste do Distrito do Ipiranga através do parcelamento da gleba.

É importante informar que parte do terreno consta do cadastro de áreas contaminadas da CETESB, razão pela qual a concepção dos projetos deverá considerar tipologias que facilitem o licenciamento (pilotis e mezaninos por exemplo) e implicará ações e procedimentos de mitigação e remediação aderentes aos usos preconizados, em conformidade com as disposições do Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas/1999 da CETESB.

Lote 5

Deverão ser implantadas ao todo 2.760 (duas mil setecentas e sessenta) unidades habitacionais, sendo: 1.048 (mil e quarenta e oito) HIS-1; 580 (quinhentas e oitenta) HIS-2; 744 (setecentas e quarenta e quatro) HMP; e 388 (trezentas e oitenta e oito) HMC.

Serão 7 terrenos destinados ao lote 5, identificadas pelas codificações: 3MN1, 4MN1, 4MN2, 5MS1, 5MS2, 5MS3 e 2MS1, conforme apresentado no mapa a seguir:

Figura 18: Mapa de Localização lote 5.



Fonte: edital nº COHAB-SP 001/2018 – Concorrência Internacional

Deverão ser implantadas calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas criando assim uma boa condição de circulação de pedestres e ciclistas, principalmente nos trajetos até a estação de trem ou metrô mais próxima, sendo especificamente para os seguintes casos:

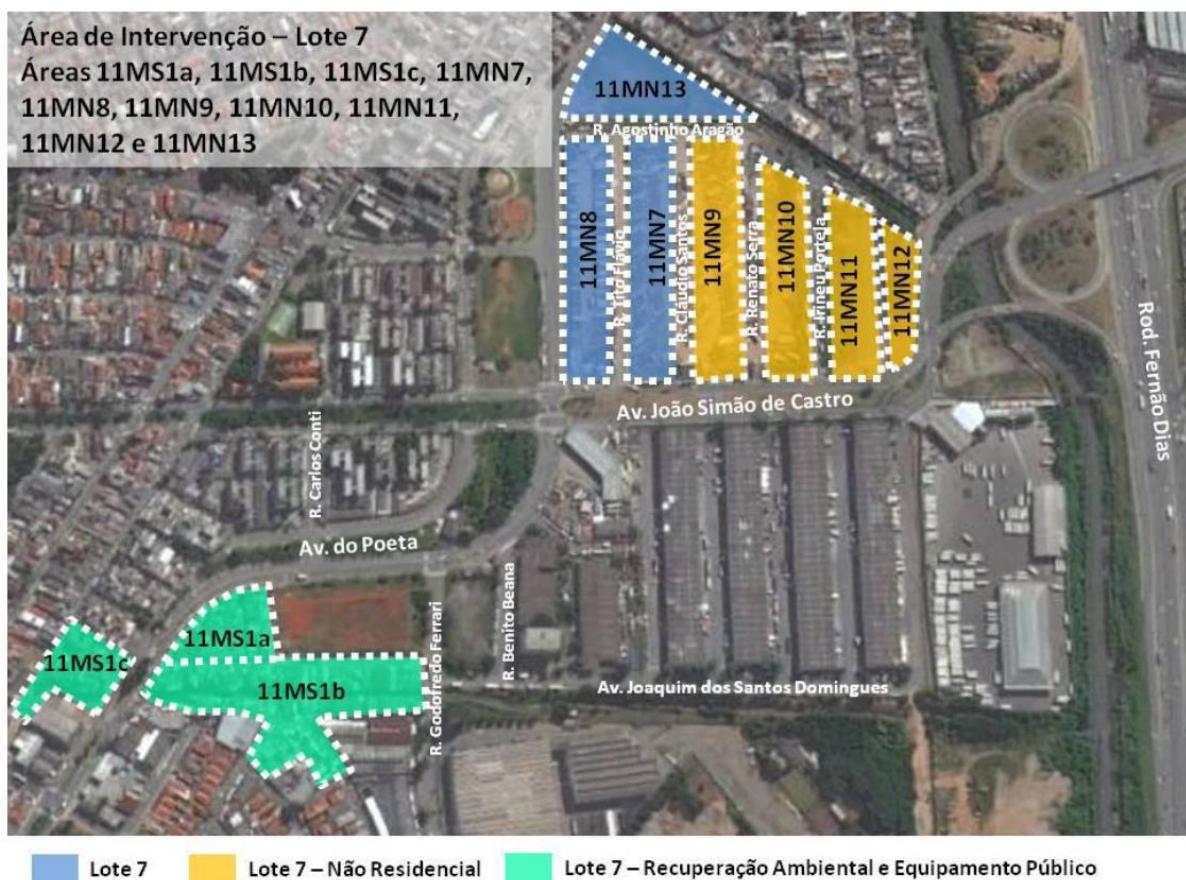
- Para as áreas 3MN1, 4MN1, 4MN2, 5MS1, 5MS2 e 5MS3 até as Estações Bresser e Belém;
- Para a área 2MS1 até os pontos de parada da faixa exclusiva para ônibus situadas na Avenida Regente Feijó.

Lote 7

Deverão ser implantadas ao todo 1.580 (mil quinhentas e oitenta) unidades habitacionais, sendo: 806 (oitocentas e seis) HIS-1; 316 (trezentas e dezesseis) HIS-2; 316 (trezentas e dezesseis); HMP; e 142 (cento e quarenta e dois) HMC;

As áreas destinadas ao lote 7 estão parcialmente localizadas na Avenida do Poeta e na Avenida João Simão de Castro, todas no território da Subprefeitura Vila Maria – Vila Guilherme, e são identificadas pelas codificações 11MS1a, 11MS1b, 11MS1c 11MN7, 11MN8, 11MN9, 11MN10, 11MN11, 11MN12 e 11MN13, conforme apresentado na ilustração a seguir:

Figura 19: Mapa de Localização lote 7.



Fonte: Edital nº COHAB-SP 001/2018 – Concorrência Internacional

A implantação habitacional deverá ocorrer nas áreas identificadas pelos códigos 11MN7, 11MN8 e 11MN13. As intervenções habitacionais servirão para erradicar a favela existente ao longo do Córrego do Violão. A área da favela tem aproximadamente 25.000,000 m² e deverá, também, ser objeto de recuperação ambiental envolvendo

melhoramentos (passeios, calçadas, paisagismo, ciclovias) na Avenida do Poeta e Rua Godofredo Ferrari dentro da componente Infraestrutura Urbana.

As áreas estão sujeitas a avaliações preliminares para investigação de possível contaminação. Atualmente parte da área está ocupada irregularmente e deverão ser removidas, com a população realocada nas novas unidades produzidas.

Lote 9

Deverão ser implantadas ao todo 1.120 (oitocentas e vinte) unidades habitacionais, sendo: 297 (duzentas e noventa e sete) HIS-1; 237 (duzentas e trinta e sete) HIS-2; 422 (quatrocentas e vinte e duas) HMP; e 164 (cento e sessenta e quatro) HMC.

O lote 9 compreende as áreas identificadas pelas codificações 7MN1, 22MN1 e 24PN1. A área 7MN1 está localizada junto ao alinhamento das Avenidas Embaixador Macedo Soares, José Maria de Faria e Rua Cap. José Inácio do Rosário, no Bairro da Lapa de Baixo, Subprefeitura da Lapa. A área 22MN1 está localizada junto ao alinhamento da Rodovia Raposo Tavares e Ruas Paulo Ângelo Lanzarini, João Firvida Blanco e José Álvares Maciel, no Bairro do Butantã, Subprefeitura do Butantã. A área 24PN1 está localizada em área incrustada nas proximidades da Rodovia dos Bandeirantes, no bairro City América, na Subprefeitura Pirituba Jaraguá.

O projeto do empreendimento deverá contemplar a implantação de calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas criando uma boa condição de circulação de pedestres e ciclistas, principalmente nos trajetos até a estação de trem ou metrô, como especificado a seguir:

- Para a área 7MN1 até a Estação Lapa da CPTM;
- Para a área 22M11 até os pontos de parada da faixa exclusiva para ônibus situadas na Avenida Corifeu de Azevedo Marques.
- Para a área 24PN1 até os pontos de parada mais próximos num raio de 500m.

A infraestrutura pública deste lote deve ser complementada com as obras de prolongamento da Av. Joaquim Costa Miranda, no Distrito Jaguará, na Subprefeitura da Lapa. Atualmente esta área encontra-se ocupada irregularmente e está população deverá ser removida e realocada nas novas unidades produzidas na Área 24PN1. Após a retirada das famílias a área deverá ser objeto das seguintes intervenções:

- Requalificação do leito da Av. Joaquim Costa Miranda, atualmente invadido;

- Tratamento paisagístico da área remanescente e implantação de e equipamento público de forma a caracterizar-se como um novo acesso ao Parque Leopoldina – Orlando Villas Boas;
- Recuperação da ponte de Ramal Ferroviário existente para utilização como ciclopasseata com 630m de extensão, contemplando pedestres e ciclista, conectando a nova entrada com o restante do Parque Leopoldina – Orlando Villas Boas;
- Implantação de ciclovias e calcadas adequadas, nos trajetos entre o Parque Leopoldina – Orlando Villas Boas e a estação Leopoldina da CPTM, com aproximadamente 900metros ao Sul; e da área a ser recuperada até o cruzamento com a Rodovia Anhanguera, com aproximadamente 950 metros ao Norte.

O mapa apresentado abaixo, reproduz um resumo das intervenções previstas:

Figura 20: Intervenções na Infraestrutura Pública – Lote 9.



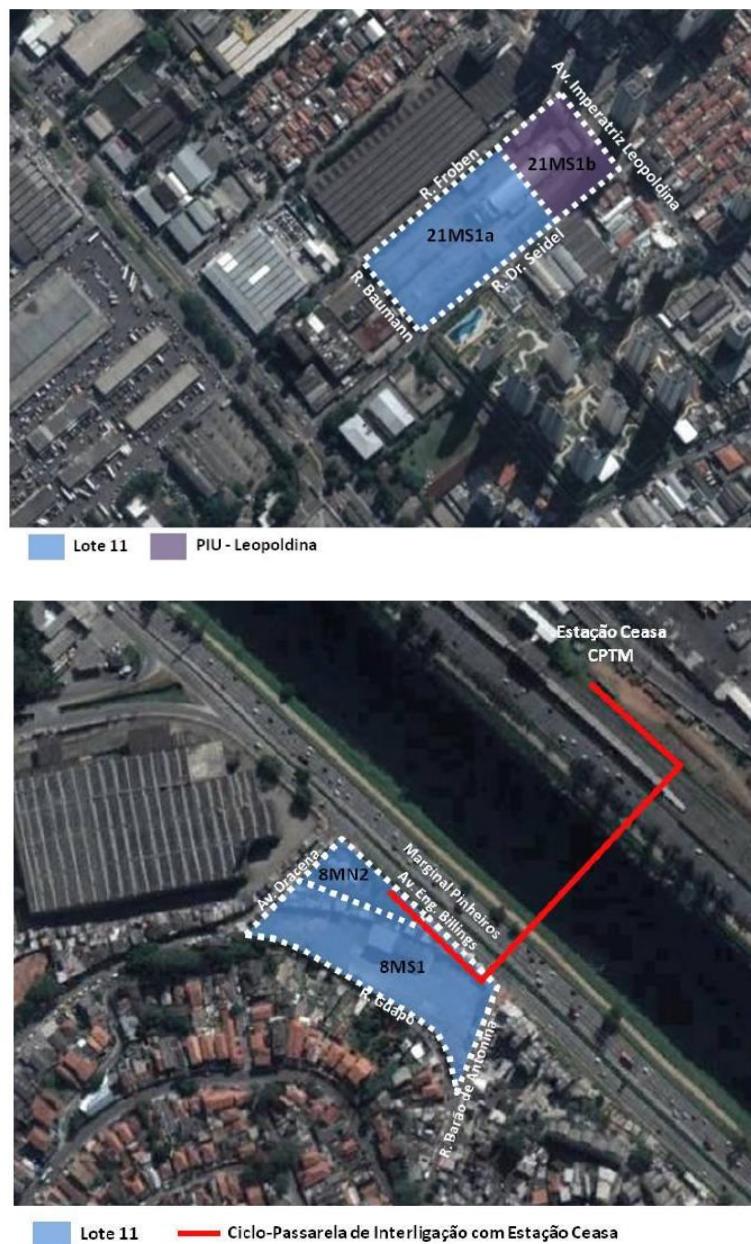
Fonte: Edital nº COHAB-SP 001/2018 – Concorrência Internacional

Lote 11

Deverão ser implantadas ao todo 1.220 (mil duzentas e vinte) unidades habitacionais, sendo: 732 (setecentas e trinta e duas) HIS-1; 244 (duzentas e quarenta e quatro) HIS-2; 244 (duzentas e quarenta e quatro) HMP.

O lote 11 compreende as áreas identificadas pelas codificações 21MS1a, 21MS1b, 8MS1 e 8MN2.

Figura 21: Mapa de Localização das áreas do Lote 11.



Fonte: Edital nº COHAB-SP 001/2018 – Concorrência Internacional

Além da implantação e melhoria nas calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas, no viário ligando o empreendimento até a Estação Imperatriz Leopoldina da CPTM, está previsto também

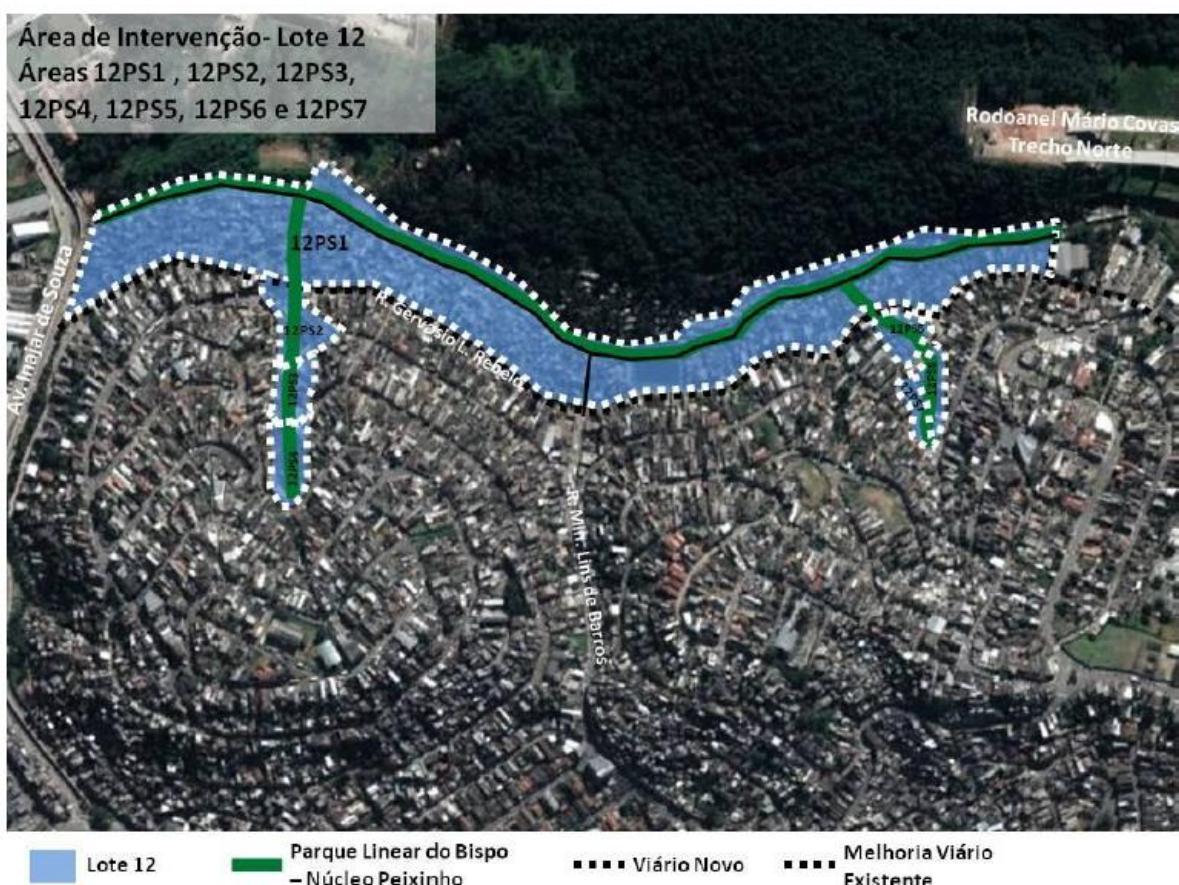
a construção de uma ciclo-passarela ligando a Estação até as áreas 8MS1 e 8MN2, conforme indicado na Figura 21.

Lote 12

Deverão ser implantadas ao todo 3.000 (três mil) unidades habitacionais, sendo: 1800 (mil e oitocentas) HIS-1; 600 (seiscentas) HIS-2; 600 (seiscentas) HMP.

O lote 12 é composto por 8 áreas, identificadas pelas codificações 12PS1, 12PS2, 12PS3, 12PS4, 12PS5, 12PS6, 12PS7 e 12MN8, como apresentado na figura abaixo.

Figura 22: Mapa de Localização das áreas do Lote 11.



Fonte: Edital nº COHAB-SP 001/2018 – Concorrência Internacional

A área 12PS1 está localizada junto ao alinhamento da Avenida Inajar de Souza e ruas Gervásio Leite Rebelo, Taquaraçu de Minas e São Roque de Minas. A área 12PS2 localiza-se junto ao alinhamento das Ruas Gervásio Leite Ferreira, Dário Vilares Barbosa e Dr. Francisco Eugênio do Amaral. As áreas 12PS3 e 12 PS4 são linderas ao córrego afluente do Córrego do Bispo com alinhamento pelas ruas Dr. Francisco Eugênio do Amaral, Serrana Fluminense, Vereador Benedito Batista, Antônio Lopes de Barros e

Cunhanrequo. As áreas 12PS5, 12PS6 e 12PS7 são lindeiras a outro afluente do Córrego do Bispo com alinhamentos pelas ruas São Miguel do Tapuio, São Roque de Minas e Caetano Nogueira da Costa.

Todas as áreas citadas acima encontram-se na Subprefeitura da Casa Verde-Cachoeirinha.

As áreas 12PS2, 12PS3, 12PS4, 12PS5, 12PS6 e 12PS7, são de propriedade particular, a Prefeitura de São Paulo providenciará a desapropriação da área para a implantação da área verde reservada à criação do parque linear.

Além da melhoria nas calçadas, ciclovias e/ou ciclofaixas do entorno, principalmente nos trajetos até terminais ou estações, faz parte do lote em referência a implantação parcial do Parque Linear do Bispo com área total de 77.500 m² além da canalização de 1.500 m do córrego.

Verificador Independente

Assim como as PPPs do Governo do Estado, está previsto a contratação de um verificador independente que terá como responsabilidade acompanhar e controlar a implantação e a prestação dos serviços objetos deste edital, através de trabalhos de campo e emissão de relatórios e laudos técnicos de aferição do cumprimento de todas as diretrizes constantes do contrato e seus anexos, bem como das normas nacionais e internacionais, técnicas e métodos aplicáveis.

O desempenho da Concessionária será avaliado mensalmente mediante aplicação do CM - Coeficiente de Mensuração, que será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

CMn= (N1x 1/5)+(N2x1/5)+(N3x 1/5)+ (N4 x 1/5)+(N5 x 1/5), onde:

- CMn= índice de indicador de desempenho.
- N1 = somatório das Notas de cada atividade prestada no âmbito do serviço trabalho técnico social de pré-ocupação;
- N2 = somatório das Notas de cada atividade prestada no âmbito do serviço trabalho técnico social de pós-ocupação;
- N3 = somatório das Notas de cada atividade prestada no âmbito do serviço apoio à gestão condominial;
- N4 = somatório das Notas de cada atividade prestada no âmbito do serviço manutenção predial;

- N5 = somatório das Notas de cada atividade prestada no âmbito do serviço de apoio à gestão da lista de beneficiários.

Tabela 11: Tabela com o cálculo para a Contraprestação efetiva

| COEFICIENTE DE MENSURAÇÃO DO CUMPRIMENTO DOS INDICADORES DE DESEMPENHO (CMNn) | VALOR A PAGAR |
|---|---|
| Entre 0,95 e 1,0 | 100% x VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL |
| Entre 0,9 e 0,9499 | 95% x VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL |
| Entre 0,85 e 0,8999 | 90% x VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL |
| Entre 0,8 e 0,8499 | 85% x VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL |
| Abaixo de 0,7999 | 80% x VALOR DA CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL |

Fonte: Edital nº COHAB-SP 001/2018 – Concorrência Internacional

5. PPPs NO CENÁRIO INTERNACIONAL

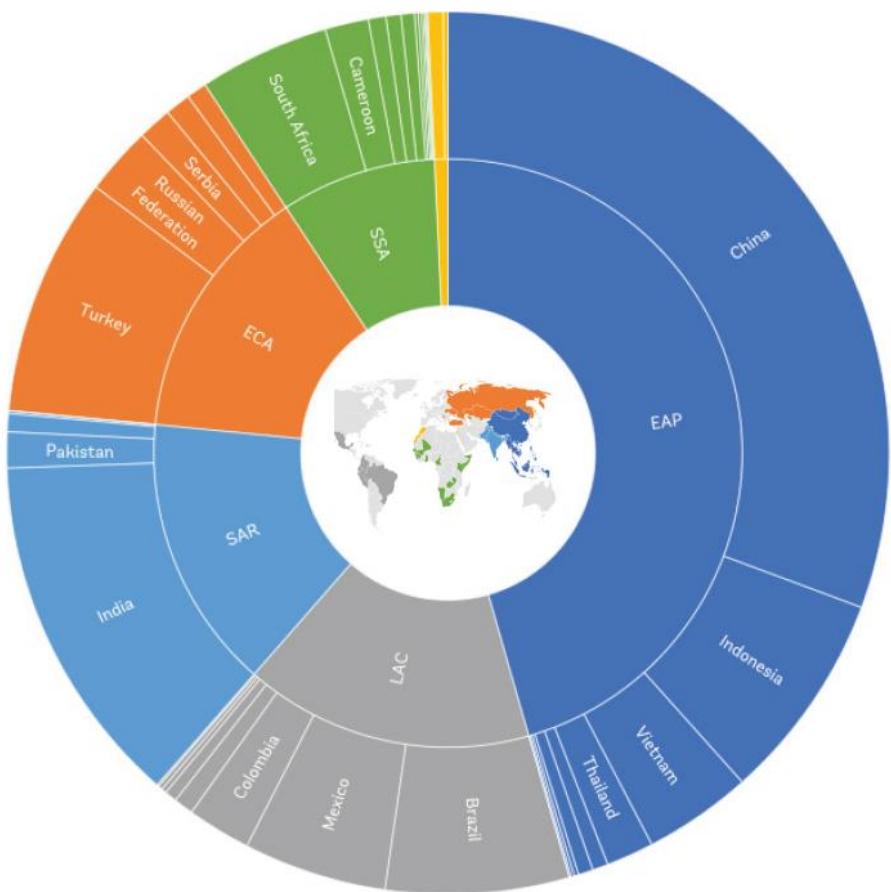
De acordo com os dados apresentados no Relatório Anual 2018 sobre investimentos privados em infraestrutura (*PPI Annual Report 2018*) elaborado pelo Banco Mundial, o investimento em 2018 totalizou US\$ 90 bilhões em 335 projetos. Embora isso tenha sido três por cento menor que os valores de 2017 de US\$ 92,9 bilhões e nove por cento abaixo da média dos últimos cinco anos, ele representou uma recuperação em comparação com os números de 2016 que foi o menor valor dos últimos dez anos.

Apesar dos níveis de investimento serem um pouco menores, 2018 registrou um aumento no número de projetos, de 309 em 2017 para 335 em 2018 (um aumento de 8%) e um aumento de 20% em relação aos níveis de 2016. O aumento do número de projetos veio principalmente da África do Sul, Índia, Brasil e Vietnã. A África do Sul tinha 21 projetos em 2018, comparado a nenhum projeto em 2017, e o Brasil e a Índia registraram um aumento de 18 projetos por país em comparação a 2017. Considerando que os números crescentes do Brasil e da África do Sul podem ser atribuídos a projetos de energia renovável, o aumento na Índia é atribuível a projetos rodoviários. A Ucrânia viu um aumento de três projetos em 2017 para 10 projetos em 2018.

O Continente Asiático continua liderando os investimentos globais, respondendo por quase metade (46%) do total dos investimentos em 2018, embora o valor de investimento na região tenha sofrido uma pequena redução comparada aos níveis de 2017. Historicamente a América Latina sempre liderou o ranking de investimento em PPI, porém sua participação caiu significativamente, passando de 57% em 2014 para 16% em 2018.

Em 2018, houve investimentos em 41 países. Isso é igual à média de cinco anos, mas é uma queda em relação a 2017, que registrou investimentos em 54 países. Os cinco países com os maiores níveis de investimento em 2018 foram: China, com US \$ 27,6 bilhões em 74 projetos; Índia, com US \$ 11,7 bilhões em 62 projetos; Turquia, com US \$ 7,9 bilhões em 10 projetos; Indonésia, com US \$ 6,9 bilhões em 12 projetos; e o Brasil, com US \$ 6 bilhões em 42 projetos. Em 2018, esses cinco países juntos atraíram US \$ 60,2 bilhões e capturaram 67% do investimento global.

Figura 23: Investimentos em PPI por país

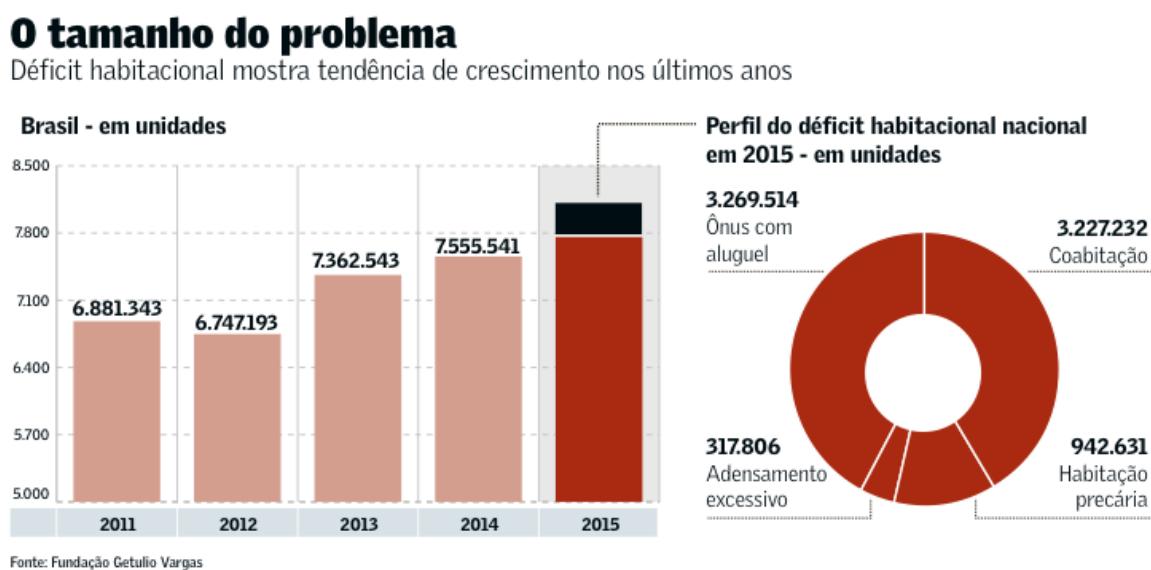


Fonte: Banco Mundial – Relatório Anual de Investimentos Privados em Infraestrutura – 2018.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

De acordo com estudo desenvolvido⁸ pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), o déficit habitacional no Brasil em 2014 estava em 7,757 milhões de moradia, com tendência a crescimento, isso porque com a crise econômica iniciada em 2014 as ofertas de crédito para o setor foram reduzidas drasticamente, além da diminuição dos investimentos públicos em programas e obras habitacionais.

Figura 24: Gráfico do Déficit Habitacional



Fonte: Jornal Valor Econômico – 03/05/2018

A economista Ana Maria Castelo, que estuda o tema há mais de uma década, afirmou em entrevista ao Jornal Valor Econômico do dia 03/05/2018, que a redução do déficit habitacional passa por uma maior interlocução entre as três esferas de governo e no aumento do crédito disponibilizado para as famílias. Para ela, isso não está acontecendo e, como contribuição ao debate, sugere a maior participação do setor privado na produção de habitação por meio de Parcerias Público Privadas (PPPs).

Tendo em vista essa necessidade, as PPPs passam a ser utilizadas como instrumento de reformulação de ações, políticas e atividades governamentais, que vão muito além de apenas a construção de unidades habitacionais, mas também da idealização de comunidades integradas, com a construção de equipamentos públicos, comércio local,

⁸ Dados apresentados no Jornal Valor Econômico do dia 03/05/2018

sistemas viários, indústria, entre outros, além da continua manutenção e preservação das áreas de uso público. Além disso, as PPPs devem ser vistas como uma nova ferramenta de ação, frente a uma continua escassez de recursos financeiros por parte do poder público, especialmente durante a crise fiscal, em que o Brasil atualmente vivênciа.

Apesar dos inúmeros benefícios apresentados, esta modelagem de negócio não deve ser utilizada com a única solução possível para investimentos na prestação de serviços e obras de interesse público. Seu desempenho está relacionado as especificidades inerentes a cada tipologia de empreendimento, seja ele na área de transporte, saúde, saneamento básico ou habitação de interesse social.

As parcerias para a área de habitação de interesse social apresentam especificidades únicas, como por exemplo a forma de remuneração do agente privado que é dado parcialmente pelo pagamento das unidades pelo usuário final e parcialmente pelo subsídio do governo, através das contraprestações anuais.

Essa conta obviamente respeita as faixas de renda, por exemplo, uma família com faixa de renda R1 (R\$ 900 a R\$ 1.800) pagará pelo imóvel o valor de R\$ 23.178,83, através de parcelas mensais de 200 reais e o governo subsidiará ao agente privado a diferença de valor, sendo que o valor a ser pago pelo usuário final é garantido pelo governo, caso ocorra um grande índice de inadimplência.

O principal fator para viabilizar uma parceria habitacional é mesclar as unidades para diversas faixas de renda, que possibilitam uma maior dinâmica social e urbana. Para todos os casos apresentados anteriormente as faixas de renda partem de R\$ 900 (R1) a R\$ 9.000 (RF6).

Nos últimos tempos os investimentos realizados em parceria com agentes privados têm se mostrado bastante eficiente, principalmente por oferecer uma segurança na execução dos serviços e obras, reduzindo quase a zero o risco político e financeiro para implantação do empreendimento. A maior parte dos investimentos tem duração superior a 4 anos, ou seja, mais de uma gestão, isso põe em risco qualquer investimento que se faça pelo poder público, por se perder ou mudar os interesses de uma gestão para outra. As parcerias vêm para atender as necessidades da sociedade de ter serviços e obras de qualidade, principalmente com os custos e prazos planejados.

7. REFERÊNCIAS

Apresentação do Secretário de Habitação do Estado de São Paulo, Rodrigo Garcia para PPP da Habitação Lote 2. Fevereiro de 2016;

CAVALCANTI, Ana Cláudia R.; SOUZA, Flávio A. M.; BARBOSA, Louise B. de G. *Um Estudo Sobre a Implementação do Programa Habitar Brasil-BID em Alagoas*, (2006), Maceió/AL;

COSCARELLI, B; PEREIRA, B.; NAVES, G. & REIS, R. *Regional Centro Oeste: Concessões e parcerias*. 2015. Disponível em: <http://www.cbic.org.br/pppsregionais/centroeste/paper.pdf>

DA MATA, Daniel. Um Exame dos Padrões de Crescimento das Cidades Brasileiras, (2006), IPEA.;

FGV. Parcerias Público Privadas no Brasil. FGV Projetos, Janeiro de 2014. Disponível em: <http://fgvprojetos.fgv.br/publicacao/cadernos-fgv-projetos-no23-parcerias-publico-privadas>;

Guia Básico do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo – TCE para Contratos de Parceria Público Privada. 2005. Acessado através do site: <http://www4.tce.sp.gov.br/sites/default/files/guia-basico-2005-PPP.pdf>

Manual de Parcerias no Estado de São Paulo, acessado pelo site: http://www.parcerias.sp.gov.br/parcerias/docs/manual_de_parcerias_do_estado_de_sa_o_paulo.pdf

MENDONCA, Pedro Henrique Rezende. Três contradições das PPPs paulistas: da provisão habitacional aos negócios imobiliário-financeiros. XVII ENANPUR, 2017.

PALLADINI, Gabriel Maldonado. A Participação da Iniciativa Privada na Produção de Moradia Popular no Estado de São Paulo: O Programa da Casa Paulista. XVII ENANPUR, 2017.

PATORE, Affonso Celso. Infraestrutura: Eficiência e Ética, (2017), Rio de Janeiro/RJ, Editora Elsevier.;

PREFEITURA DE SÃO PAULO – COHAB: <http://www.cohab.sp.gov.br/inicio.aspx#corpo>
Relatório ONU: Perspectivas da Urbanização Mundial acessado pelo site: <https://www.unric.org/pt/actualidade/31537-relatorio-da-onu-mostra-populacao-mundial-cada-vez-mais-urbanizada-mais-de-metade-vive-em-zonas-urbanizadas-ao-que-se-podem-juntar-25-mil-milhoes-em-2050>

RIBEIRO, Edaléa Maria. *A Política de Habitação Popular no Brasil em Tempos de Globalização Neoliberal*, (2007), São Luís/MA;

SANCHES, Ana Camila. Gestão de Unidades de Conservação: concessões para o desenvolvimento do uso público e manutenção das áreas protegidas do Brasil / A. C. Sanches - São Paulo, 2017. 136 p. Monografia (Especialização em Planejamento e Gestão de Cidades) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. PECE – Programa de Educação Continuada em Engenharia.

SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO – PPP CENTRO: <http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=9>.

SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO – PPP FAZENDA ALBOR: <http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=15>