

JUSTIFICATIVA PARA CONSULTA PÚBLICA

Parceria público-privada (PPP) na modalidade de concessão administrativa para provisão de infraestrutura voltada à prestação de serviços habitacionais e socioassistenciais no município de São Paulo, englobando a implantação de empreendimentos e a prestação dos serviços de gestão predial e de gestão operacional.

Contrato nº 05/2021 - SGM

Ordem de Serviço nº 30/2021/SEDP-CDP

Fase 2 – Modelagem e Consulta Pública

Dezembro de 2021

1. INTRODUÇÃO E INFORMAÇÕES GERAIS

O presente documento destina-se a registrar os principais aspectos de estruturação do projeto, a ser submetido à consulta pública, relativo à parceria público-privada, na modalidade concessão administrativa para provisão de infraestrutura voltada à prestação de serviços habitacionais e socioassistenciais no Município de São Paulo, englobando a implantação de empreendimentos e a prestação dos serviços de gestão predial e de gestão operacional.

Busca-se expor os principais motivos que justificam a parceria público-privada em referência, bem como a realização de sua respectiva consulta pública e audiência pública, abarcando a caracterização de seu objeto, área e prazo, nos termos do art. 5º da Lei Federal nº 8.987/1995, do art. 5º, parágrafo único, da Lei Municipal nº 16.703/2017 e do art. 2º do Decreto Municipal nº 48.042/2006.

Para tanto, a Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria do Governo Municipal (SGM), comunica a realização de consulta pública, objetivando colher da sociedade civil contribuições para o aprimoramento dos documentos que informam a Concorrência acima indicada.

Os interessados poderão consultar as minutas do Edital, do Contrato e dos Anexos a partir do dia 22/12/2021, no endereço eletrônico a seguir:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/desestatizacao_projetos/pop_ruas/index.php?p=322960

<https://tinyurl.com/yckwexr9>

As sugestões, opiniões ou críticas, a serem feitas por escrito, deverão ser dirigidas à SGM, de segunda a sexta-feira, das 9h às 17h, até o dia 31/01/2022, identificadas com os dados do interessado e poderão ser encaminhadas: (i) com solicitação de confirmação de recebimento, pelo endereço eletrônico

moradiapoprua@prefeitura.sp.gov.br ou (ii) fisicamente, mediante protocolo da SGM, no Edifício Matarazzo – Viaduto do Chá, 15, 11º andar, Centro – São Paulo/SP.

É obrigatório o encaminhamento de arquivo editável em formato *.docx* ou *.doc* com as questões formuladas, devendo ser informado(s) o(s) item(ns) do Edital, do Contrato ou de seus Anexos, ao(s) qual(is) o questionamento se refere, seguindo o modelo constante no Anexo I do Edital - Modelo e Declarações, destinado para Pedido de Esclarecimentos, os quais serão publicados juntamente com o resultado de sua análise, no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e no endereço eletrônico supracitado. Serão desconsideradas as manifestações que não digam respeito ao referido certame ou que tenham sido formuladas de forma distinta da estabelecida nesta Justificativa.

A audiência pública será realizada no dia 27 de janeiro de 2022, às 10 horas, no formato “virtual”. Na oportunidade, serão apresentados os principais pontos sobre o projeto e, até a disponibilidade de horário, dirimidas dúvidas, sem prejuízo de que eventuais questões sejam esclarecidas posteriormente juntamente com as respostas à consulta pública.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO

O projeto em exame tem como objetivo ampliar a infraestrutura municipal voltada à prestação de serviços habitacionais e socioassistenciais e, assim, qualificar as capacidades estatais do Município necessárias para prover acolhimento e moradia a quem deles necessitam. Tendo como seu público-alvo prioritário pessoas em situação de vulnerabilidade socioeconômica e, em específico, a população em situação de rua, o projeto se conecta a políticas públicas setoriais de natureza diversa, mas possui especial afinidade com as habitacionais e socioassistenciais.

Nesse sentido, ao se inserir numa gama de iniciativas voltadas a multiplicar os caminhos de construção de autonomia e saída qualificada da situação de rua,

o projeto contribui para atingir as metas e os objetivos fixados pela Lei nº 17.252, de 26 de dezembro de 2019, que estabelece a Política Municipal para a População em Situação de Rua, e outros presentes em diversos instrumentos estratégicos adotados pelo Poder Público Municipal, entre eles: (i) o Plano Municipal da Política da População em Situação de Rua; (ii) o Programa de Metas 2021-2024 (e, em especial, com o eixo “SP Justa e Inclusiva”, que inclui o objetivo estratégico de “reduzir a pobreza e ampliar o acesso a direitos para a população em situação de vulnerabilidade social da cidade de São Paulo”); e (iii) a Agenda Municipal 2030 (em especial, sua Meta Municipal 1.1. - “Até 2030, erradicar a pobreza extrema para todas as pessoas em todos os distritos do Município”).

No contexto global, pesquisas e documentos institucionais de agências especializadas têm denominado como “infraestruturas sociais” aquelas destinadas à provisão de serviços públicos associados a direitos sociais típicos, como saúde, habitação e educação. Especificamente no âmbito do setor da habitação, examinando uma tendência global, o relatório da UN-Habitat “Public-Private Partnerships in Housing and Urban Development” discorre sobre “[...] como o modelo de parceria público-privada (PPP) pode ajudar a promover habitação e desenvolvimento urbano para países em todos os níveis de desenvolvimento econômico” (tradução livre)¹.

Em âmbito local, a celebração de parcerias com o setor privado para construção de infraestruturas destinadas a suprir necessidades sociais também não é novidade. Duas concorrências foram lançadas em 2018 e 2020 (Concorrência Internacional COHAB nº 1/2018 e Concorrência Internacional COHAB nº 1/2020) pela Companhia Metropolitana de Habitação com vistas à celebração de contratos de

¹ UNITED NATIONS HUMAN SETTLEMENTS PROGRAMME. Public-Private Partnerships in Housing and Urban Development. The Global Urban Economic Dialogue Series. Nairobi, 2011. Disponível em: <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Public-Private%20Partnership%20in%20Housing%20and%20Urban%20Development.pdf>. Acesso em: 06/10/2021.

parceria público-privada com a finalidade de ampliar a oferta habitacional no Município.

Nesse sentido, o projeto não apenas claramente atende a interesse público e busca ser responsivo às necessidades sociais presentes na realidade municipal, como também se insere em tendências contemporâneas referentes a contratações públicas, buscando viabilizar, de modo eficaz e eficiente, a ampliação de infraestruturas sociais.

3. OBJETO, ÁREA E PRAZO DA CONTRATAÇÃO

O presente Edital se refere à parceria público-privada na modalidade de concessão administrativa que possui como objeto a implantação e a prestação de serviços de gestão predial e operacional de empreendimentos voltados à prestação de serviços habitacionais e socioassistenciais no Município de São Paulo.

Em conjunto, tais empreendimentos compreenderão 1.429 (mil e quatrocentas e vinte e nove) unidades, com capacidade para atendimento de 3.310 (três mil e trezentos e dez) beneficiários, com a seguinte distribuição:

EMPREENDIMENTO	Tipo de unidades	Nº de unidades
EMPREENDIMENTO 1	Unidades 12 m ² , unidades de 24 m ² , unidades de 36 m ² e unidades de 48 m ²	278
EMPREENDIMENTO 2	Unidades 12 m ² , unidades de 24 m ² , unidades de 36 m ² e unidades de 48 m ²	278
EMPREENDIMENTO 3	Unidades 12 m ² , unidades de 24 m ² , unidades de 36 m ² e unidades de 48 m ²	278

EMPREENDIMENTO 4	Unidades 12 m ² , unidades de 24 m ² , unidades de 36 m ² e unidades de 48 m ²	278
EMPREENDIMENTO 5	Unidades 12 m ² , unidades de 24 m ² , unidades de 36 m ² e unidades de 48 m ²	277
EMPREENDIMENTO 6	Unidade de 150 m ²	4
EMPREENDIMENTO 7	Unidade de 150 m ²	4
EMPREENDIMENTO 8	Unidade de 320 m ²	8
EMPREENDIMENTO 9	Unidade de 320 m ²	8
EMPREENDIMENTO 10	Unidade de 320 m ²	8
EMPREENDIMENTO 11	Unidade de 320 m ²	8
EMPREENDIMENTO 12	Edificação adequada para instalação de equipamentos públicos de naturezas diversas (a serem definidos)	
Total		1.429

No que tange aos serviços, os encargos de gestão operacional englobam serviços correspondentes às atividades de administração, limpeza, segurança, monitoramento, portaria e zeladoria dos empreendimentos, conforme especificações descritas no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

Já a gestão predial, correspondente aos serviços de manutenção de área comum, que deverá ser prestado pela concessionária a partir da emissão do auto de conclusão de cada empreendimento até o termo final da concessão, conforme especificações descritas no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

Nesse sentido, conforme se verifica da minuta de contrato e de seus anexos, o arranjo contratual proposto prevê, em contrapartida a tais obrigações para o futuro concessionário, o pagamento de contraprestação pecuniária mensal pela Municipalidade, cuja garantia de adimplemento reside no saldo garantia depositado

em conta corrente de movimentação restrita (*escrow account*) a ser criado pelo Poder Concedente.

Adicionalmente, a minuta contratual estabelece alguns direitos conferidos à concessionária no âmbito da execução contratual, dentre os quais destaca-se a possibilidade de exploração de receita acessória da fachada ativa dos imóveis ou mediante a implantação de empreendimentos associados. Trata-se de potencial fonte de receitas acessórias, que, no caso em tela, também é relevante da perspectiva de ativação, integração dos empreendimentos ao tecido urbano e criação de novas centralidades no local.

Quanto à área da concessão, composta por imóvel localizado no Distrito do Tatuapé, cabe assinalar que é inserida em uma região integrada à malha urbana possuindo acesso fácil a transporte público de grande capacidade (metrô e trem) em aproximada 1,5 km de distância. O local também possibilita fácil acesso a equipamentos públicos relevantes ao atendimento à população em situação de rua como CRAS, UBS, CREAS, CEDESP entre outros. A área da concessão se encontra detalhada no Anexo III do Edital – Memorial Descritivo.

O valor total estimado do contrato é de R\$ 761.834.000,00 (setecentos e sessenta e um milhões, oitocentos e trinta e quatro mil reais, que corresponde ao somatório das contraprestações mensais máximas estimadas, durante todo o prazo de vigência do contrato, que restou fixado em 25 (vinte e cinco) anos.

Ademais, no que se refere ao prazo da concessão, ressalta-se que o prazo de 25 (vinte e cinco) anos está em conformidade com a previsão do art. 5º, inciso I da Lei Federal nº 11.079/2004 e com as disposições da Lei Municipal nº 14.517/2007. Tal prazo foi definido com base no modelo econômico-financeiro de referência, comportando a amortização dos investimentos a serem realizados e a remuneração compatível com a assunção de custos e despesas dos encargos com a concessão, e aprovado pelo Conselho Municipal de Desestatização e Parcerias (CMDP).

Diante de todo o exposto, consolidou-se o modelo da contratação referente ao projeto de parceria público-privada para provisão de infraestrutura voltada à prestação de serviços habitacionais e socioassistenciais no Município de São Paulo, englobando a implantação de empreendimentos e a prestação dos serviços de gestão predial e de gestão operacional, que é submetido à consulta pública com o objetivo de colher subsídios para aperfeiçoamento de sua modelagem.

CONSULTA PÚBLICA