

## **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://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)<sup>1</sup>.

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

<sup>1</sup> 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:

<b>EMPREENDIMENTO</b>	<b>Tipo de unidades</b>	<b>Nº de unidades</b>
EMPREENDIMENTO 1	Unidades 12 m <sup>2</sup> , unidades de 24 m <sup>2</sup> , unidades de 36 m <sup>2</sup> e unidades de 48 m <sup>2</sup>	278
EMPREENDIMENTO 2	Unidades 12 m <sup>2</sup> , unidades de 24 m <sup>2</sup> , unidades de 36 m <sup>2</sup> e unidades de 48 m <sup>2</sup>	278
EMPREENDIMENTO 3	Unidades 12 m <sup>2</sup> , unidades de 24 m <sup>2</sup> , unidades de 36 m <sup>2</sup> e unidades de 48 m <sup>2</sup>	278

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

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