

JUSTIFICATIVA TÉCNICA

Relatório consolidado de modelagem do projeto de Chamamento Público para aquisição de imóveis para implantação de unidades habitacionais

Contrato SGM nº 005/2021-SGM

Ordem de Serviço nº 42/2022/SEDP-CDP

Fase 2 – Modelagem e Consulta Pública do Projeto
Março de 2022

Sumário

1	Introdução e informações gerais	3
2	Justificativa dos Chamamentos Públicos	4

1 Introdução e informações gerais

O presente documento destina-se a justificar os projetos relativos aos chamamentos públicos para a aquisição de imóveis destinados à implementação de unidades habitacionais (“Chamamentos Públicos”), no âmbito da Política Municipal de Habitação (“PMH”), instituída pela Lei Municipal nº 11.632, de 22 de julho de 1994 (“Lei Municipal nº 11.632/1994”). Apresenta-se, pois, os motivos que justificam o projeto em referência, abarcando a caracterização de seu objeto, área e prazo, nos termos 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 de Governo Municipal, da Secretaria Municipal de Habitação (“SEHAB”) e da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP (“COHAB-SP”), comunica a realização de consulta pública, objetivando colher da sociedade civil contribuições para o aprimoramento dos documentos que informam os Chamamentos Públicos.

Os interessados poderão consultar as minutas dos Editais e dos Anexos a partir do dia [•], no endereço eletrônico a seguir: [•].

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 [•], identificadas com os dados do interessado e poderão ser encaminhadas: (i) com solicitação de confirmação de recebimento, pelo endereço eletrônico [•]@prefeitura.sp.gov.br ou (ii) fisicamente, mediante protocolo da SGM, no [•] – 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 ou de seus Anexos, ao(s) qual(is) o questionamento se refere, seguindo o modelo constante no Anexo IX do Edital 1 - Modelo de Solicitação de Esclarecimento ou no Anexo VIII do Edital 2 – Modelo de Solicitação de Esclarecimento, 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 aos referidos certames ou que tenham sido formuladas de forma distinta da estabelecida nesta Justificativa.

2 Justificativa dos Chamamentos Públicos

Dentre os instrumentos disponíveis à Prefeitura do Município de São Paulo para a consecução das políticas habitacionais, nota-se a possibilidade da compra de imóveis de terceiros, nos termos do artigo 10, inciso I, da Lei nº Lei Municipal nº 11.632/1994.

Estes Chamamentos Públicos têm como objetivo viabilizar tal processo: a aquisição de imóveis por COHAB-SP que serão destinados a unidades habitacionais capazes de abastecer as políticas de habitação social do Município. O instrumento utilizado e a forma de sua estruturação propõem um mecanismo para fazê-lo em grande quantidade e em um período curto, possibilitando, assim, ao Poder Público atuar com maior celeridade no atendimento das demandas habitacionais. Neste sentido, a pretensão é possibilitar que os projetos criem em torno de 45.000 novas unidades habitacionais dentro de 2 anos, de forma descentralizada, ou seja, em todas as zonas do Município, priorizando-se as regiões próximas aos eixos de estruturação da transformação urbana. Trata-se, potencialmente, do maior Programa Habitacional já lançado por um Município.

Atento a diversidade do mercado imobiliário no Município, esses Chamamentos se dividem em dois Editais: o primeiro, Edital 1, comporta a aquisição de 40.000 unidades habitacionais em empreendimentos inteiros que serão entregues até dezembro de 2024. O segundo, Edital 2, comporta a aquisição de 5.000 imóveis residenciais pulverizados, exigindo-se que sejam ofertados um mínimo de 5 imóveis num mesmo empreendimento e que sejam entregues até junho de 2023.

Os Chamamentos permitem a compra de empreendimentos novos ou *retrofitados* que estão em fase de protocolo de licenciamento ou início de obras. Dessa forma, será um estímulo à construção civil, mercado com grande capacidade de geração de emprego, justamente no período de retomada da economia no pós-pandemia.

Por outro lado, é também permitida a compra de empreendimentos e imóveis já construídos, vazios ou subutilizados, reforçando a potencialidade de transformação urbana do projeto, e acelerando o atendimento às famílias que aguardam unidades para os programas habitacionais de aquisição definitiva ou locação social.

A característica que confere aos Chamamentos Públicos a possibilidade de garantir a escala e celeridade pretendida é a possibilidade de acessar ao mercado privativo de imóveis já construídos ou com lançamento próximo. Também a formatação dos Chamamentos Públicos promove eficiência nas contratações na medida em que (i) define de antemão as tipologias de imóveis aceitas; (ii) se utiliza de critérios de ponderação de preço para ordenar a concorrência de maneira a respeitar características de cada bairro e Zona, permitindo maior economia à Municipalidade e (iii) uniformiza partes contratuais dos empreendimentos ofertados por um mesmo participante.

A oferta de unidades habitacionais é o primeiro passo para viabilização de moradia digna e o enfrentamento das condições de precariedade habitacional, seja por meio de programas de aquisição financiada ou locação subsidiada. Além disso, o serviço de moradia possui em si a potencialidade para enfrentar outras problemáticas urbanas, tais como:

- Possibilitar o acesso à moradia digna em áreas urbanas consolidadas, servidas de infraestrutura e emprego, e historicamente com preços menos acessíveis;
- Auxiliar na contenção do processo de gentrificação das áreas urbanas consolidadas, atendendo os moradores originais de baixa renda do local, que não conseguem permanecer no bairro devido à valorização dos preços de imóveis;
- Contribuir para a redução do déficit habitacional, das moradias inadequadas e dos impactos de assentamentos precários sobre áreas de proteção ambiental na cidade de São Paulo;
- Estimular ao processo de requalificação da região central por meio de *retrofits* em edifícios já construídos;
- Utilizar o parque imobiliário privado desocupado, vazio ou subutilizado; e
- Possibilitar a geração de emprego no setor da construção civil, notoriamente intensivo em trabalho de baixa qualificação, reforçando a ação do multiplicador fiscal e gerando ganhos econômicos em cascata.

Diante desse cenário e com base nos princípios constitucionais da eficiência, da publicidade e da impessoalidade da Administração Pública, a Prefeitura do Município de São Paulo propõe os Editais dos Chamamentos Públicos para aquisição de imóveis onde serão instaladas unidades habitacionais para beneficiários de baixa renda.

Diante de todo o exposto, consolidou-se os modelos dos Chamamentos Públicos para aquisição de imóveis destinados à implantação de unidades habitacionais no Município de São Paulo, que são submetidos à consulta pública com o objetivo de colher subsídios para aperfeiçoamento de suas modelagens.