

Anexo II: Ata da Audiência Pública Virtual da PPP de Locação Social

1. OBJETO

Trata-se de Audiência Pública realizada pela Prefeitura do Município de São Paulo (“PMSP”) para divulgação da Parceria Público-Privada (PPP) da Locação Social – concessão administrativa para provisão de moradias como serviço no centro da cidade de São Paulo, que engloba a implantação de 3 (três) empreendimentos habitacionais de interesse social e a prestação dos serviços de gestão predial, de gestão operacional, de gestão de carteira e de trabalhos técnicos sociais – referente à Consulta Pública CP/006/2021/SGM-SEDP (Processo SEI nº 6011.2021/0002488-8), ocorrida no dia 23 de novembro de 2021, às dez horas, por meio de videoconferência em razão da pandemia provocada pelo novo Coronavírus (COVID-19).

2. ORDEM DO DIA

A Audiência Pública da PPP de Locação Social transcorreu de acordo com as seguintes etapas na presente ordem cronológica:

- I. Abertura e considerações iniciais;
- II. Apresentação, com auxílio de Power Point (Anexo I desta Ata de Audiência Pública), da modelagem do projeto de parceria público-privada (PPP) na modalidade de concessão administrativa para provisão de moradias como serviço no centro da cidade de São Paulo, que engloba a implantação de 3 (três) empreendimentos habitacionais de interesse social e a prestação dos serviços de gestão predial, de gestão operacional, de gestão de carteira e de trabalhos técnicos sociais;
- III. Perguntas e respostas; e
- IV. Encerramento.

3. PRESENTES

A Audiência Pública da PPP de Locação Social contou com a participação de:

- I. Representantes e funcionários da Secretaria Municipal de Governo (“SGM”), da Secretaria Municipal de Habitação (“SEHAB”), da São Paulo Negócios S.A. (“SP Negócios”) e da São Paulo Parcerias (“SPP”); e
- II. Membros da sociedade civil e outros atores privados, tais como organizações sem fins lucrativos, movimentos sociais, empresários, entidades acadêmicas etc.

Todos os presentes são identificados em lista de presença disponibilizada no Anexo II desta ata.

4. SÍNTESE DAS DISCUSSÕES

4.1. Abertura e considerações iniciais

A Audiência Pública da PPP de Locação Social foi iniciada pelo Sen. Aloysio Nunes Ferreira Filho, Presidente da SP Negócios, o qual rapidamente apresentou o projeto e indicou a presença de outros integrantes da mesa, a Dir. Mariana Moschiar, Diretora de Projetos da SPP, e o Coord. Bruno Valsani, Coordenador de desestatização e parcerias da SGM, e o Sec. Alcides Fagotti Junior, Secretário-adjunto da SEHAB, a quem foi passada a palavra para fazer considerações preliminares.

De forma preliminar, o Sec. Alcides Fagotti Jr. retomou a importância do projeto para o enfrentamento do déficit habitacional no Município e reiterou que o objeto da presente audiência pública consiste tão somente na modelagem da PPP que abarca, entre outros serviços, a implementação dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, cabendo à SEHAB, em momento oportuno e mediante procedimentos específicos, deliberar sobre a seleção de beneficiários do projeto.

Em seguida, o Coord. Bruno Valsani deu continuidade à fala inicial do Sen. Aloysio delineando como se daria a realização do evento: primeiramente, a apresentação do projeto por parte da SPP, na pessoa do Dir. Mariana Moschiar; posteriormente, passa-se a uma sessão de perguntas e respostas para depois haver o encerramento da audiência. Comenta-se também que a Prefeitura continuará respondendo aos questionamentos postos por escrito até o dia 30 de novembro de 2021, data de encerramento da Consulta Pública do projeto¹. Em seguida, passou a palavra para a Dir. Mariana Moschiar.

4.2. Apresentação da modelagem do projeto de parceria público-privada (PPP) na modalidade de concessão administrativa para provisão de moradias como serviço no centro da cidade de São Paulo, que engloba a implantação de 3 (três) empreendimentos habitacionais de interesse social e a prestação dos serviços de gestão predial, de gestão operacional, de gestão de carteira e de trabalhos técnicos sociais;

A Dir. Mariana Moschiar iniciou a apresentação destacando o panorama habitacional do no município. Constatou-se que se trata de um cenário deficitário, confirmado pela elevada demanda popular por moradias dignas em regiões com maior disponibilidade de infraestrutura e equipamentos públicos, especialmente entre famílias que têm renda de até 2 salários-mínimos. Mais do que isso, dada a discrepância existente na densidade populacional de regiões centrais e periféricas, percebeu-se que há uma grande margem para adensamento populacional na região central, premissa

¹ Período esse que foi prorrogado posteriormente até 14 de janeiro de 2022.

essa que foi incorporada pelo projeto. Abordou, ainda, dificuldades historicamente enfrentadas por programas habitacionais no âmbito do Município, as quais também foram consideradas na modelagem, suscitando, por exemplo, inovações no escopo de serviços previstos na PPP de Locação Social.

Passando à apresentação do projeto, a Dir. Mariana detalhou as potencialidades da Locação Social, modalidade escolhida para o projeto em comento, no que se destacou a possibilidade de ampliação do rol de beneficiários abarcados pelos atuais projetos habitacionais do município de São Paulo, a maior efetividade de administração e manutenção do projeto, contribuindo, portanto, para sucesso da política pública, bem como a possibilidade de ocupação de zonas estratégicas. Da perspectiva dos beneficiários, destacou o fato de que o acesso à cidade possibilitado pela ocupação de zonas com infraestrutura de mobilidade provoca maior acesso aos equipamentos de cultura, de educação, de saúde e de diversos outros serviços, de maneira que a locação social tem o potencial de atuar como um vetor para redução da desigualdade, para o aumento de oportunidades e para inserção social. Na sequência, abordou os agentes da Administração Pública Direta (SEHAB e SGM) e Indireta (COHAB e SPP) e as suas respectivas competências envolvidos na Política Habitacional do Município, explicando de que maneira o projeto em questão se insere nessa estrutura, sem gerar prejuízos à política pública já existente. Nesse sentido, é digno de nota que foi informado aos participantes da audiência pública que o compete à SEHAB a indicação dos beneficiários do futuro projeto.

Entrando especificamente no detalhamento do projeto, a diretora da SPP apresentou, primeiramente, as informações gerais do Edital, tais como modalidade, critério de julgamento do certame, assim como o prazo e valor máximo da contraprestação pública. Posteriormente, detalhando as informações atinentes aos Empreendimentos, destacou que consistem em terrenos públicos, atualmente ociosos ou subutilizados, localizados em bairros da região central da cidade e que possuem grande oferta de equipamentos no raio de um quilômetro de cada futuro Empreendimento Habitacional de Interesse Social. Quanto às características que deverão ser implementadas aos Empreendimentos, destacou a tipologia das unidades habitacionais (de 42 m² e de 28 m²), o térreo com fachada ativa de uso misto e as áreas comuns, cobertas e descobertas, destinadas a práticas esportivas e de lazer. Fez menção, ainda, aos serviços que serão ofertados ao longo da concessão, dentre os quais se destacam a construção das unidades, a gestão predial, a gestão administrativa dos ocupantes, serviços privativos dos usuários (provimento de equipamentos de linha branca e manutenção das unidades), bem como o trabalho social a ser realizados com os beneficiários. Detalhou, na sequência, as especificidades do trabalho técnico social, que terá como foco o desenvolvimento da autonomia do beneficiário, e o sistema de mensuração de desempenho da concessionária, que foi concebido de modo a incentivar a concessionária a manter elevada a qualidade dos serviços.

Resumiu, ademais, os benefícios esperados com o projeto. Em termos sociais e qualitativos, tratou do acesso à cidade, do oferecimento de moradias prontas e mais baratas aos beneficiários, da natureza funcional dos Empreendimentos, do foco na melhoria de vida do beneficiário e da garantia de serviço de qualidade. Ainda, em termos econômicos, fez menção à economia gerada pela PPP em comparação à outras modalidades de contratação, valor que chega a cerca de 30 milhões de reais ao longo dos 35 anos de contrato, em comparação ao custo estimado caso a construção e operação das unidades habitacionais fosse conduzida exclusivamente pelo poder público.

Por fim, encerrou sua fala apresentando um cronograma para as etapas futuras do projeto de concessão em questão, as quais consistem no encerramento da Consulta Pública (30/12/2021), na Análise das Contribuições recebidas e, posteriormente, na Publicação do Edital Final.

A apresentação utilizada pelo representante da São Paulo Parcerias encontra-se no Anexo I da presente ata.

4.3. Sessão de perguntas e respostas

Finalizada a fala da Dir. Mariana Moschiar, o Coord. Bruno Valsani iniciou a sessão de perguntas e respostas. Os questionamentos e manifestações levantados foram levados por meio da plataforma Zoom. Dessa maneira, pode-se destacar o seguinte:

- **Pergunta do Sr. Rafael Gioielli (Instituto Votarantim):** Tenho uma questão de ordem. Dada a complexidade do projeto, acredito que 30 dias seria um prazo muito exíguo para a apresentação satisfatória de contribuições da sociedade civil, de modo que sugeriria uma prorrogação do período de consulta pública.
Resposta do Coord. Bruno Valsani: A solicitação pode ser encaminhada pelo endereço eletrônico disponibilizado. Desde que devidamente justificada, a sugestão poderá ser considerada para eventuais alterações no cronograma do certame.
- **Pergunta do Sr. Rafael Gioielli (Instituto Votarantim):** Constatei que o custo estimado com os serviços técnico-sociais por unidade habitacional é relativamente baixo. Assim, gostaria de entender quais os tipos de serviço e quais os indicadores utilizados para mensurar a efetividade desses serviços.
Resposta da Dir. Mariana Moschiar: Durante o período de modelagem, o custo estimado com os serviços técnicos sociais foi superior ao informado na pergunta. Além disso, quanto aos indicadores utilizados para aferir a efetividade dos serviços, destaco que o anexo referente ao Sistema de Avaliação de Desempenho detalha todos os critérios que serão empregados nesse processo. Por fim, reforço que, no curso desta consulta pública, é possível que os

interessados proponham reuniões para discutir de maneira mais pormenorizada aspectos técnicos do projeto.

- **Pergunta do Sr. Rafael Gioielli (Instituto Votarantim):** A respeito dos contratos de locação, gostaria de entender a qual a ator caberá celebrar tais contratos, sobretudo considerando a Lei do Inquilinato. Em outras palavras: o contrato de locação será firmado entre os beneficiários e o concessionário ou entre eles e a Prefeitura?

Resposta da Dir. Mariana Moschiar: Esse foi um ponto que gerou dúvidas na própria modelagem. No entanto, chegamos à conclusão de que caberá à Prefeitura celebrar o vínculo contratual com o beneficiário, sendo que este vínculo não precisará, necessariamente, ser um contrato de locação, cabendo, por exemplo, a celebração de termo de permissão de uso. Nesse cenário, o papel do agente privado será atuar como anuente desses contratos, colaborando para administração contratual.

- **Pergunta do Sr. Rafael Gioielli (Instituto Votarantim):** Na mesma linha da pergunta anterior, gostaria de entender que maneira vão funcionar os contratos firmados para uso comercial da Fachada Ativa.

Resposta da Dir. Mariana Moschiar: Nesses casos, o contrato será firmado entre os particulares interessados em utilizar a Fachada Ativa e o concessionário.

- **Pergunta da Sra. Verônica Kroll (Fórum dos Cortiços):** As receitas obtidas pelo concessionário com a exploração da Fachada Ativa serão empregadas com qual finalidade?

Resposta da Dir. Mariana Moschiar: O valor percebido da exploração da Fachada Ativa já foi considerado para fins de cálculo da contraprestação pública. Então, de certa forma, esse valor já está sendo considerado para abater parte do valor devido pela Prefeitura. Vale ressaltar, porém, que o valor devido a título de contraprestação pública não está relacionado com o valor a ser pago pelos beneficiários a título de aluguel social, sendo este definido posteriormente pela SEHAB e por demais órgãos competentes.

- **Pergunta da Sra. Verônica Kroll (Fórum dos Cortiços):** O Edital contempla o público-alvo a ser contemplado pelo projeto?

Resposta da Dir. Mariana Moschiar: Não diretamente. A definição da demanda e dos públicos prioritários que serão atendidos pelo projeto competirá à SEHAB, em diálogo com outros órgãos e entidades municipais, em momento posterior à etapa licitatória do projeto.

- **Pergunta do Sr. Gustavo Partezani (Teen Imobiliário):** Com base na experiência obtida na atuação como concessionária em PPPs elaboradas pela COHAB, pudemos perceber algumas lacunas no presente Edital. Considerando isso, gostaria de reiterar o pedido de dilação do prazo da presente Consulta Pública, para que possamos dialogar com os órgãos competentes e propor sugestões ao projeto.

Resposta do Sen. Aloysio Nunes Ferreira: Peço que a solicitação seja formalizada pelo endereço eletrônico disponibilizado. Desde que devidamente justificada, a sugestão poderá ser considerada para eventuais alterações no cronograma do certame.

Resposta da Dir. Mariana Moschiar: O compartilhamento dessas experiências será muito importante para o aprimoramento do projeto, razão pela qual reforço que, no curso desta consulta pública, é possível que os interessados proponham reuniões para discutir de maneira mais pormenorizada aspectos técnicos do projeto.

Encerrada a sessão de dúvidas, o Coord. Bruno Valsani, representante da SGM, encerrou a sessão de dúvidas e respostas e passou ao encerramento.

4.4. Encerramento

Em guisa de conclusão, o Coord. Bruno Valsani reiterou a possibilidade de manifestações sobre o projeto por meio dos demais canais disponíveis até a data do dia 30 de novembro de 2021 (em especial pelo e-mail locacaosocial@prefeitura.sp.gov.br), dia em que ocorre o encerramento da Consulta Pública, dando, assim, por encerrada a audiência pública após uma hora e dois minutos de transmissão, finalizando aproximadamente às onze horas e cinco minutos.