

Selo de Mérito 2019 - ABC/FNSHDU

Submission Date	2019-07-02 10:55:52
Entidade/Instituição proponente do Projeto (sigla e por extenso)	COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP
Cidade e UF da instituição	SÃO PAULO, SP
Título/Identificação do Projeto (máximo de cinco palavras)	CASA DA FAMÍLIA - PPP HABITAÇÃO MUNICIPAL
Categoria do Projeto	Projetos,Ações, Planos e Programas voltados para a produção e/ou gestão de HIS
Nome e Cargo do responsável pelo Projeto junto à instituição inscrita:	REINALDO IAPEQUINO - DIRETOR DE PATRIMÔNIO
E-mail do responsável pelo Projeto	reinaldo.iapequino@cohab.sp.gov.br
Telefone com DDD do responsável pelo Projeto:	(11) 33968929
Número do celular com DDD do responsável pelo Projeto:	(11) 996660088
Objetivos do Projeto	<p>a) aumento expressivo, quantitativa e qualitativamente, da oferta de unidades habitacionais HIS – Habitação de Interesse Social e HMP – Habitação de Mercado Popular na cidade e, por conseguinte, aceleração na redução do déficit;</p> <p>b) melhoria na eficiência na provisão de habitação e serviços públicos correlatos de forma a encurtar o tempo para que as famílias beneficiárias alcancem padrões de moradia compatíveis com as necessidades, integrando o provimento de habitação com as demais ações governamentais de promoção do desenvolvimento regional;</p> <p>c) estímulo ao desenvolvimento sustentável, requalificação de áreas ociosas, recuperação de áreas ambientalmente degradadas, inserindo as subutilizadas no contexto urbano.</p>

Beneficiários diretos

A política pública de habitação do Município de São Paulo preconiza o atendimento diversificado ao instituir as categorias de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) no PDE - Quadro 1 – Definições e valores de renda determinados pelo Decreto nº 58.302, de 2018 (vigente à época da publicação do Edital de Concorrência Internacional nº COHAB-SP 0001/2018):

a) Habitação de Interesse Social – HIS é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo como máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos:

- HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.862,00;
- HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.862,00 e igual ou inferior a R\$ 5.724,00;

b) Habitação de Mercado Popular – HMP é aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias cuja renda mensal seja superior a R\$ 5.724,00 e igual ou inferior a R\$ 9.540,00.

Além disso, os estatutos da COHAB-SP admitem o atendimento a estratos de população com renda familiar entre 10 e 20 salários mínimos, que serão atendidas nas unidades habitacionais denominadas como HMC – Habitação de Mercado COHAB-SP.

Dado que os intervalos da legislação são demasiadamente largos, para o programa das PPP's Habitacionais a renda familiar foi estratificada em 12 faixas de renda, que são:

a) FR1: Faixa de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 954,00 a R\$ 1.000,00;

b) FR2: Faixa de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 1.000,01 a R\$ 1.600,00;

c) FR3: Faixa de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 1.600,01 a R\$ 1.800,00;

d) FR4: Faixa de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 1.800,01 a R\$ 2.350,00;

e) FR5: Faixa de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 2.350,01 a R\$ 2.790,00;

f) FR6: Faixa de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 2.790,01 a R\$ 2.862,00.

g) FR7: Faixa de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 2.862,01 a R\$ 3.275,00.

h) FR8: Faixa de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 3.275,01 a R\$ 4.000,00.

i) FR9: Faixa de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 4.000,01 a R\$ 5.724,00.

j) FR10: Faixa de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 5.724,01 a R\$ 7.000,00.

k) FR11: Faixa de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 7.000,01 a R\$ 9.540,00.

l) FR12: Faixa de renda familiar mensal bruta situada entre R\$ 9.540,01 a R\$ 19.080,00.

Beneficiários indiretos

O modelo urbanístico definido para os empreendimentos da PPP – oferta de moradia acompanhada de infraestrutura pública, equipamentos públicos e empreendimentos não residenciais privados (espaços para comércio e serviços) - agrega benefícios suplementares em termos da melhoria da qualidade dos espaços urbanos e da vida da população beneficiada diretamente e do seu entorno, além de outras externalidades que terão efeitos duradouros nos padrões sociais, da mobilidade e da dinâmica das atividades econômicas. Também há impacto na geração de emprego e renda. Para mensuração a partir do Programa e utilizando a mesma metodologia do governo federal - um emprego para cada R\$ 45 mil investidos - verifica-se potencial de cerca de 97 mil empregos diretos durante a fase de execução das obras da primeira etapa do programa, somente considerando o valor total de investimento dos Lotes da ordem de R\$ 4,3 bilhões.

Detalhamento do Projeto

Com fundamento nas Leis Federais nº 8987, de 13/02/1995 e nº 11.079, de 30/12/2004, o Município de São Paulo instituiu o seu programa de parcerias público-privadas por meio da Lei nº 14.517, de 2007, modificada pelas leis nº 16.651 e nº 16.665, ambas de 2017, com o intuito de aumentar seu volume de investimentos e melhorar a eficiência do gasto público. No âmbito desse programa é que as PPP's Habitacionais foram concebidas como ação complementar para incrementar o conjunto de programas e ações de provisão de novas moradias e, também, para constituir elemento estruturante da produção de HIS e HMP na medida em que incorpora outras virtudes como a de possibilitar que a fruição de equipamentos e infraestrutura públicos ocorra concomitantemente à entrega das moradias para os adquirentes, fato incomum nos programas tradicionais. Nas PPP's de Habitação o Poder Concedente estabelece os balizamentos técnicos e sociais para a oferta das moradias, além da definição da política de inclusão das famílias beneficiárias.

De acordo com o aprovado pelo Conselho Municipal de Desestatização e Parcerias (CMDP) em agosto/2017 as PPP's Habitacionais têm por objeto a implantação de 34 mil Habitações de Interesse Social (HIS) e de Mercado Popular (HMP) na cidade de São Paulo, além de uma categoria admitida pelos estatutos da COHAB-SP, que para os fins exclusivos do Programa foi denominada HMC – Habitação de Mercado COHAB.

A COHAB-SP foi definida como Poder Concedente na PPP de Habitação, programa que busca cumprir o mandamento da Lei Orgânica, integrando a implantação habitacional no contexto da (re)qualificação dos espaços urbanos e melhoria da vida das pessoas contemplando:

- a) A integração social dos empreendimentos;
- b) A integração urbanística dos empreendimentos;
- c) A diversidade arquitetônica e tipologias habitacionais;
- d) A sustentabilidade ambiental;
- e) As diretrizes ambientais;
- f) A infraestrutura pública;
- g) O uso e ocupação do solo;
- h) O sistema de espaços livres;
- i) Os equipamentos públicos;
- j) Os empreendimentos não residenciais privados (nR);
- k) Os edifícios de garagem e estacionamentos;
- l) Os cronogramas de implantação de construção e entrega das obras;
- m) As especificações técnicas e construtivas dos diversos tipos de condomínios e empreendimentos;
- n) As diretrizes específicas para a implantação de cada um dos lotes especificados.

Os contratos das PPP's terão a natureza de Concessão, na espécie administrativa, com o objetivo de implantar HIS, HMP e HMC, acompanhadas de infraestrutura pública, equipamentos públicos, empreendimentos não residenciais privados, áreas verdes e outros itens de investimento que constarem dos instrumentos (edital e anexos e contrato e anexos).

Ao parceiro privado (Concessionária) serão atribuídos:

- a) Captação de recursos financeiros (financiamento para construção e comercialização);
- b) Elaboração e execução de projetos e estudos preliminares de implantação, a partir das diretrizes estabelecidas em cada um dos Lotes;
- c) Planejamento, elaboração e execução de todos os trabalhos técnicos e projetos exigíveis e necessários à implantação de cada Lote, incluído o parcelamento do solo e a regularização fundiária quando necessárias;
- d) Submissão e aprovação dos projetos às esferas municipais, estaduais e, se for o caso, federais, cumprindo todas as exigências que lhe sejam apresentadas;
- e) Obtenção dos alvarás, licenças, documentos e certidões, inclusive ambientais e de saneamento;
- f) Construção e conclusão com acabamento completo de todas as unidades habitacionais;
- g) Execução de todas as obras e serviços de engenharia, com assunção de todos os encargos decorrentes, abrangendo infraestrutura, equipamentos públicos e os demais itens descritos em cada Lote.
- h) Realização de investimentos em terrenos, estudos, projetos e obras residenciais; infraestrutura urbana; equipamentos públicos; empreendimentos não residenciais privados; outros que o edital e contrato exigirem;
- i) Prestação de Serviços:
 - Apoio à gestão condominial (HIS-1, HIS-2 e HMP), consistentes em apoio à instalação e instituição dos condomínios implantados e apoio à administração condominial;
 - Apoio à gestão da lista de beneficiários para habilitação das famílias cadastradas pelo Município para HIS-1, HIS-2 e HMP, e apoio à obtenção dos financiamentos necessários à aquisição das unidades habitacionais ofertadas;
 - Trabalho técnico social de pré-ocupação para as famílias selecionadas para os condomínios de HIS-1, HIS-2 e HMP, compreendendo o levantamento situacional, acompanhamento e tratamento técnico social;
 - Trabalho técnico social de pós ocupação para as famílias adquirentes de HIS-1 e HIS-2, com acompanhamento e tratamento técnico social, compreendidas a articulação das famílias com os serviços e equipamentos públicos essenciais, a capacitação visando a sua inserção na vizinhança e na sustentabilidade dos condomínios e educação ambiental, sanitária, etc;
 - Manutenção predial dos condomínios de HIS-1 e HIS-2, consistentes na manutenção preventiva e corretiva dos elevadores, dos sistemas hidrossanitários e da rede interna de resíduos líquidos gordurosos (redes de água e esgoto), e telhados, além das previstas em decorrência das obras de construção e pintura das áreas comuns das edificações.
 - Preservação e conservação de áreas objeto de reassentamentos (APP's, tratamento de resíduos, p.ex.), nos casos em que couber;
 - Regularização fundiária;
 - Outros serviços que o Poder Concedente considerar necessários.

O projeto do Setor A1 da Operação Urbana Consorciada Água Branca da empresa municipal SP Urbanismo foi adotado como paradigma urbanístico e arquitetônico para a PPP Habitacional do Município, por contemplar diversidade de tipologias, gabaritos, usos e cores.

Foi estabelecido que a implantação do programa seria desenvolvido mediante concorrência internacional contendo 12 Lotes distintos e de diversos tamanhos e características para possibilitar a participação de gama variada de empresas ou grupos econômicos e, com isto, aumentar a competitividade e as chances de sucesso do certame. O Edital de Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018 foi publicado em 02/11/2018 apresentando 12 Lotes, configurando 12 projetos distintos, prevendo a implantação de 24.950 unidades habitacionais e data de abertura dos envelopes para 18/12/2018, constituindo a 1ª Fase do programa.

Estudos técnicos realizados identificaram áreas municipais, estaduais e federais com potencial para integrar o programa, com predominância entre elas de não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas. Além das áreas públicas, as PPP's consideram a hipótese de áreas privadas virem a integrar o programa, eis que em sede de parceria considera-se pertinente o compartilhamento de esforços para viabilizar o bem fundamental para a implantação de empreendimentos habitacionais.

Para configuração dos Lotes levou-se em conta o fator regional e também situação legal das áreas, sendo arroladas as áreas que possuem autorização legislativa para alienação e

as que prescindem dessa condição, além de estarem próximas a infraestrutura de transporte público e apresentarem potencial de aproveitamento. Assim, as 24.950 unidades habitacionais estão distribuídos em 7 subprefeituras do Município da seguinte forma:

- a) LOTE 1 – Subprefeitura Ipiranga: 3.500 unidades habitacionais, sendo 2100 HIS-1; 700 HIS-2; 350 HMP; 350 HMC;
- b) LOTE 2 – Subprefeitura Ipiranga: 1.700 unidades habitacionais, sendo 1020 HIS-1; 340 HIS-2; 340 HMP;
- c) LOTE 3 – Subprefeitura Ipiranga: 2.520 unidades habitacionais, sendo 1260 HIS-1; 420 HIS-2; 420 HMP; 420 HMC;
- d) LOTE 4 – Subprefeitura Ipiranga: 1.100 unidades habitacionais, sendo 636 HIS-1; 232 HIS-2; 232 HMP;
- e) LOTE 5 – Subprefeitura Mooca: 2.760 unidades habitacionais, sendo 1.048 HIS-1; 580 HIS-2; 744 HMP; 388 HMC;
- f) LOTE 6 – Subprefeitura Vila Maria/Vila Guilherme: 2.210 unidades habitacionais, sendo 1.062 HIS-1; 434 HIS-2; 586 HMP; 128 HMC;
- g) LOTE 7 – Subprefeitura Vila Maria/Vila Guilherme: 1.580 unidades habitacionais, sendo 806 HIS-1; 316 HIS-2; 316 HMP; 142 HMC;
- h) LOTE 8 – Subprefeitura Campo Limpo: 1.640 unidades habitacionais, sendo 992 HIS-1; 324 HIS-2; 324 HMP;
- i) LOTE 9 – Subprefeitura Lapa: 1.120 unidades habitacionais, sendo 297 HIS-1; 237 HIS-2; 422 HMP; 164 HMC.
- j) LOTE 10 – Subprefeitura Guaianases: 2.600 unidades habitacionais, sendo 1560 HIS-1; 520 HIS-2; 520 HMP;
- k) LOTE 11 – Subprefeitura Lapa: 1.220 unidades habitacionais, sendo 732 HIS-1; 244 HIS-2; 244 HMP;
- l) LOTE 12 – Subprefeitura Casa Verde/Cachoeirinha: 3.000 unidades habitacionais, sendo 1800 HIS-1; 600 HIS-2; 600 HMP.

Os prazos considerados para a Concessão são:

- a) Contrato: 20 anos
- b) Implantação – realização das obras em até 6 anos, com uma etapa preliminar de 6 meses, a partir do qual começa-se a contar o início da vigência do contrato; e uma etapa de licenciamento de até 18 meses;
- c) Cronograma de entrega de unidades habitacionais, contado do início de vigência do contrato, admitida a antecipação:
 - Mês 36: 15% das unidades;
 - Mês 48: 25% das unidades;
 - Mês 60: 30% das unidades;
 - Mês 72: 30% das unidades
- d) Serviço de Manutenção Predial: até o final do prazo contratual.

Na sessão pública de 18/12/2018 cinco empresas apresentaram propostas para seis lotes (lotes 1, 5, 7, 9, 11 e 12). Os lotes homologados totalizam 13.180 unidades habitacionais e R\$ 2.149, 2 milhões em investimento.

Os contratos de PPP's pressupõem a constituição de garantias recíprocas. De um lado, a Concessionária tem de oferecer garantias pecuniárias e securitárias para a execução do objeto e, de outro, o Poder Concedente tem de oferecer garantias para as obrigações passivas assumidas a título de contraprestações pecuniárias. O êxito dos projetos das PPP's está absolutamente subordinado à constituição de garantias líquidas para o pagamento das contraprestações, sem as quais os parceiros privados não se disporão a investir.

As garantias do pagamento da contraprestação têm, resumidamente, a seguinte estrutura: (i) garantia primária: é a obrigação contratual do Poder Concedente de honrar tempestivamente os pagamentos com recursos do orçamento ordinário, que, por sua vez, obriga a que tal obrigação seja impreterivelmente incluída nas leis orçamentárias anuais; (ii) garantia secundária ou solidária constituída mediante a inclusão no contrato de um interveniente garantidor que disponha de ativos líquidos para oferecer como lastro; (iii) garantia subsidiária, acionada somente se as garantias primária e solidária se mostrarem insuficientes ou não forem cumpridas.

É pressuposto nas PPP's, ainda, a inclusão de obrigações contratuais relacionadas com a necessidade de avaliação do desempenho dos serviços prestados. Nesse ponto, do contrato constam as diretrizes para tanto, bem como a prevê a contratação, sob condições do Poder Concedente, de empresa especializada para figurar como Verificadora da implantação e da prestação dos serviços, estando dentro das suas atividades a criação e aplicação de metodologias e indicadores de desempenho para verificar o cumprimento, por exemplo: das obrigações e responsabilidades da Concessionária; do cadastramento e comercialização das unidades; da incorporação imobiliária e instituição de condomínios; do financiamento para as famílias beneficiárias; dos sinistros e contratação de seguros e garantias; das prestações de serviços trabalho técnico social de pré ocupação, pós ocupação, gestão condominial, manutenção predial.

Os pagamentos do Poder Concedente à Concessionária denominam-se Contraprestação Anual Máxima, de natureza pecuniária, composta pela Contraprestação Pecuniária Mensal, que é apurada na forma definida no contrato, cujo valor mensal deriva, basicamente, da multiplicação da quantidade acumulada de unidades habitacionais entregues pela Concessionária e aceitas pelo Poder Concedente por um valor unitário mensal máximo (VU). Esse VU é estimado para cada Lote com base nas respectivas variáveis econômicas – investimentos, quantidade de unidades, por exemplo - se define a partir da proposta econômica vencedora, tendo como referência o valor máximo estipulado no edital.

A Concessionária poderá explorar Receitas Acessórias advindas de alternativas complementares, acessórias ou de projetos associados decorrentes de empreendimentos desenvolvidos sobre áreas disponibilizadas pelo Poder Concedente. Mas, para tanto, deverá compartilhar parte dessa receita com o Poder Concedente, no percentual de 20% do faturamento bruto auferido pela Concessionária sobre as vendas das HMP e HMC e sobre os empreendimentos não residenciais privados

Nas PPP's a contraprestação cobre a diferença de valor entre capacidade de pagamento das famílias (alavancagem) e valor de comercialização das unidades habitacionais. Cobre, também, os demais investimentos realizados pelo setor privado – infraestrutura pública e os equipamentos públicos - com o descasamento temporal entre a realização do investimento (anos iniciais) e o pagamento da contraprestação (ao longo do prazo de operação do contrato), sendo, portanto, a receita responsável por remunerar o dinheiro no tempo.

Parcerias (mencionar as outras instituições que participam do projeto mesmo que não haja aporte financeiro relevante)

SPDA – Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos é a empresa que atua na garantia solidária.

Investimento (colocar a entidade e o valor correspondente)

O investimento para realização das obras é das SPE – Sociedades de Propósito Específico constituídas especialmente para a execução do contrato de concessão em cada lote licitado:

- a) Lote 1 - CONSÓRCIO HABITA BRASIL S/A: R\$ 616.269.000,00
- b) Lote 5 - TEEN – IMOBILIÁRIO S/A: R\$ 393.424.000,00
- c) Lote 7 - PPP MUNICIPAL HABITACIONAL SP LOTE 07 – SPE S/A: R\$ 169.984.742,27
- d) Lote 9 - SP9 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO – SPE S/A: R\$ 223.438.021,11
- e) Lote 11 - UNO HABITAÇÃO S/A: R\$ 189.177.000,00
- f) Lote 12 - CONSÓRCIO HABITA BRASIL S/A: R\$ 556.866.000,00

Anexar arquivos com a apresentação do Projeto (pdf ou ppt), fotos (jpg ou png) e texto jornalístico (.doc)

[APRESENTACAO PPP HABITACIONAL MUNICIPIO SP.pdf](#)
[IMAGENS AREAS.pdf](#)
[TEXTO JORNALISTICO.pdf](#)