

Data: 03 de junho de 2022

Interessado: Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias – SGM

Assunto: Principais alterações no Lote 1 do Projeto de 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 - PPP Serviços Gestão Predial/Operacional. Complementação à Nota Técnica apresentada para subsidiar a resposta ao Ofício nº 2035/2022/GAB.ET do E. TCM (Doc. nº 064278632 do SEI 6011.2022/0001406-0).

Referência: Encaminhamento SGM/SEDP/CDP/POP. SIT DE RUA Nº 064467753 (Processo SEI nº 6011.2022/0001402-7, Doc. SEI nº 064467753) e Ofício SSG 14013/2022 (Doc. SEI nº 063662804)

1. Introdução

Trata-se de manifestação elaborada pela São Paulo Parcerias S.A. (“SPP”) com a finalidade de subsidiar tecnicamente a Secretaria de Governo Municipal (“SGM”) no atendimento ao Ofício SSG 14013/2022 (“Ofício”), do Egrégio Tribunal de Contas do Município de São Paulo (“TCM”).

Especificamente, o escopo desta manifestação limita-se a esclarecer: (i) quais as principais alterações promovidas no Lote 1 do projeto em referência desde a 1ª Consulta Pública; e (ii) quais os reflexos na Nota Técnica apresentada ao E. TCM no âmbito do SEI 6011.2022/0001406-0 (Doc. nº 064278632), para subsidiar essa SGM na resposta ao Ofício nº 2035/2022/GAB.ET, do TCM, em decorrência das modificações realizadas nos documentos.

Para tanto, retoma-se, em primeiro lugar, o histórico do projeto:

a) O *Projeto 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 - PPP Serviços Gestão Predial/Operacional* envolve 2 lotes, que seriam licitados por meio de dois certames separados:

(i) Lote 1 (SEI nº 6011.2021/0003146-9): envolve a implantação de 3 (três) empreendimentos em 3 (três) imóveis públicos localizados na área central da cidade;

- (ii) Lote 2 (SEI nº 6011.2021/0003147-7): envolve a implantação de 12 (doze) empreendimentos em imóvel a ser desapropriado localizado no Tatuapé.
- b) Em 22/12/2021, os documentos editalícios do Lote 1 e do Lote 2 foram submetidos à consulta pública (“1ª Consulta Pública”).¹
- c) Em 26/01/2022, foi realizada a audiência pública do Lote 1.²
- d) Em 27/01/2022, foi realizada a audiência pública do Lote 2.³
- e) Desde o encerramento da fase de participação popular, o projeto tem passado por reestruturação e revisão, com o intuito de aprimoramento.
- f) Lote 1: como resultado do aprimoramento do projeto, e diante de novas diretrizes propostas pelo Poder Executivo, o Lote 1 sofreu diversas alterações, que serão indicadas a seguir. Assim, tendo em vista as modificações, e para atendimento de questões apontadas pelo E. TCM, optou-se por republicar a consulta pública referente ao Lote 1, contendo os documentos ajustados (“2ª Consulta Pública”).⁴
- g) Já o Lote 2 permanece em fase de desenvolvimento, sem previsão para lançamento. O referido Lote não faz parte da presente manifestação.
- h) A Nota Técnica já apresentada para subsidiar a resposta ao Ofício nº 2035/2022/GAB.ET do E. TCM (Doc. nº 064278632 do SEI 6011.2022/0001406-0) considerava as informações disponíveis à época da resposta, tanto para o Lote 1 quanto para o Lote 2. Tendo em vista os ajustes no Lote 1, o tópico 2, abaixo,

1

Cf.:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/desestatizacao_projetos/vila_reencontro/

² Gravação Lote 1 disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=jL-6UZ1-97I>

³ Gravação Lote 2 disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=bSIPU5BnO5U>

⁴ Cf. divulgação de 28/05/2021: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/desestatizacao_projetos/vila_reencontro/lote_1/consulta_publica/index.php?p=329610

apresenta as principais modificações incorporadas desde a 1ª Consulta Pública. Já o tópico 3 apresenta as alterações específicas na Nota Técnica, de modo a subsidiar eventual nova resposta ao E. TCM.

- i) Destaque-se que, por se tratar de uma nova consulta pública, o Lote 1 ainda está em desenvolvimento e poderá ser alterado novamente, sendo certo que as informações ora apresentadas não refletem o projeto final que será licitado, mas tão somente refletem os documentos no estado em que se encontram publicados na 2ª Consulta Pública.

2. Principais alterações do Lote 1 desde a 1ª Consulta Pública

Conforme mencionado acima, desde a 1ª Consulta Pública do Lote 1, ocorrida entre dezembro de 2021 e janeiro de 2022, os documentos editalícios sofreram alterações com o objetivo de aprimoramento, a partir do diálogo com a população na consulta e na audiência públicas, das contribuições colhidas nos *roadshows*, bem como do amadurecimento das definições de políticas públicas pelas Secretarias competentes e a partir de novas diretrizes fixadas pelo Poder Executivo.

Ante o exposto, passa-se a listar as principais mudanças do projeto para o Lote 1, destacando-se não se tratar de lista exaustiva, mas dos principais aspectos que se relacionam com os questionamentos do E. TCM no ofício em epígrafe:

a) Mudança na área e na quantidade das unidades	Os documentos editalícios foram alterados em relação às áreas das unidades, que passaram a ser de 12m ² e 18m ² . Consequentemente, aumentou-se a quantidade de unidades para o total de 416, sendo 314 de 12m ² e 102 de 18m ² .
b) Mudança na estrutura de Garantia	Os documentos editalícios foram alterados para prever novo sistema de garantias da contraprestação pública do Poder Concedente, que compreende dois níveis de garantias a serem prestadas, tendo a segunda caráter subsidiário em relação à primeira. A Garantia Principal será prestada mediante a constituição de penhor sobre o Saldo Garantia – correspondente ao valor de 12 (doze) Contraprestações Mensais Máximas –, referente ao saldo líquido contido na conta garantia criada em nome da Companhia Paulista de Desenvolvimento e Mobilização

	<p>de Ativos (“SPDA”). A conta, de movimentação restrita, deverá ser criada após aprovação – pela Junta Orçamentário-Financeira (“JOF”) da Prefeitura de São Paulo – do aumento do capital social da SPDA. Após a autorização da suplementação do capital social, o Tesouro fará o empenho dos recursos após a assinatura de contrato com a SPDA. Por último, a integralização ocorrerá após a assinatura do contrato, servindo como condição para emissão da Ordem de Início. Após a integralização do aumento do capital social mediante aporte financeiro na SPDA, será constituída garantia real sobre a conta de movimentação restrita criada para este fim.</p>
c) Inclusão de aporte	<p>Para conferir maior segurança jurídica ao projeto, os documentos editalícios foram alterados para prever o aporte de recursos (cf. Art. 6º, § 2º, da Lei nº 11.709/2004), por parte do Poder Concedente, a fim de viabilizar a construção dos empreendimentos. O aporte, equivalente a 50% (cinquenta por cento) do CAPEX, R\$ 11.178.000,00 é depositado em conta de movimentação restrita e distribuído por empreendimento, proporcional ao número total de unidades habitacionais entregues no Lote 1. A Parcela do Aporte será disponibilizada ao parceiro privado, portanto, no momento de conclusão de cada uma das referidas etapas, após aceite do Poder Concedente.</p>
d) Regramento vandalismo	<p>Os documentos editalícios foram alterados para incluir um regramento mais detalhado de eventuais obrigações entre as partes no caso de ocorrência de atos de vandalismo nos empreendimentos. Para tanto, propõe-se que seja obrigação da Concessionária de repor, reparar e manter bens, que estejam no escopo de suas obrigações, no âmbito da gestão predial, danificados por atos de vandalismo até o limite mensal, não cumulativo, de R\$7.006,00 (sete mil e seis reais). Caso a reparação dos atos de vandalismo ultrapasse esse limite mensal, o risco será igualmente compartilhado entre as partes, ficando a concessionária responsável por executar a reparação, com reembolso proporcional por parte do Poder Concedente. Atos de vandalismo práticos nas áreas privativas das unidades, serão de responsabilidade do Poder Concedente.</p>
e) Inclusão de Geladeira entre os bens de utilidades doméstica	<p>Os documentos editalícios foram alterados para incluir a geladeira como bem de utilidade doméstica a ser provido pela concessionária.</p>

f) Flexibilização dos parâmetros de implantação	Os documentos editalícios foram alterados para flexibilizar a implantação de áreas para estacionamento de carroças e canis dentro da área da concessão, de modo a dar maior liberdade projetual à concessionária na busca de melhores soluções ao programa arquitetônico.
g) Inclusão de mecanismo para estimular a contratação de pessoas em situação de rua	Visando a integração entre os serviços prestados na concessão e os futuros beneficiários, os documentos editalícios foram alterados para criar um incentivo para que a Concessionária contrate beneficiários para execução dos serviços correspondentes aos encargos de gestão predial e gestão operacional do Projeto. Ficou previsto em Contrato que caso o corpo de funcionários e prepostos da Concessionária seja composto por, ao menos, 20% (vinte por cento) de beneficiários, será concedido benefício no cálculo da contraprestação mensal efetiva. Para fazer jus a tal benefício, a Concessionária deverá manter o percentual mínimo previsto no acima, durante ao menos 80% (oitenta por cento) do semestre, devendo a verificação ocorrer nos meses de julho e janeiro, aplicando-se o benefício no cálculo da contraprestação mensal efetiva do semestre subsequente.
h) Possibilidade de exploração de Empreendimentos Associados	Os documentos editalícios foram alterados, de modo a possibilitar a exploração de usos não residenciais em empreendimentos associados, e não apenas em fachada ativa, caso seja a melhor solução encontrada pela concessionária.
i) Reajuste da contraprestação mensal baseado no INCC durante período de obras	Acolhendo contribuições da consulta pública, alterou-se os documentos editalícios de modo que a contraprestação mensal máxima, a ser reajustada a cada 12 meses, fosse corrigida pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) até a finalização das obras de implantação, passando a ser corrigida por IPCA após o período de obras.

Todas essas mudanças impactaram os documentos editalícios e os custos do projeto, com destaque para o seguinte:

	1ª Consulta pública	2ª Consulta pública
Nº total de unidades	318	416
Nº de beneficiários simultâneos	442	518
Contraprestação estimada anual	R\$ 7.452.000,00	R\$ 4.884.000,00
CAPEX	R\$ 25.049.000,00	R\$ 25.256.000,00
OPEX	R\$ 4.359.000,00	R\$ 2.394.000,00
Valor da garantia	R\$ 7.452.000,00	R\$ 4.884.000,00
Aporte	N/A	R\$ 11.178.000,00

3. Alterações na Nota Técnica de subsídios à resposta ao Ofício nº 2035/2022/GAB.ET do TCM (Doc. nº 064278632 do SEI 6011.2022/0001406-0)

Neste tópico, passa-se a explicar de que forma as alterações promovidas nos documentos impactam as respostas apresentadas, destacando-se que as respostas da Nota Técnica já traziam dados diversos da 1ª Consulta Pública, fruto de aprimoramento pós consulta.

As respostas às questões 1, 2 e 3 do bloco A) *Questões aplicáveis a todos os projetos* e as questões 1, 2, 3, do bloco B) *Questões específicas e identificadas por projeto*⁵ não sofreram nenhuma alteração. Portanto, reitera-se a resposta apresentada na Nota Técnica (Doc. nº 064278632 do SEI 6011.2022/0001406-0) em relação às questões 1, 2 e 3 do bloco A) *Questões aplicáveis a todos os projetos* e as questões 1, 2 e 3 do bloco B) *Questões específicas e identificadas por projeto*.

A questão 4 do bloco B) *Questões específicas e identificadas por projeto* refere-se somente ao Lote 2, que não é objeto desta manifestação.

Já as questões 5 e 6 do bloco B) *Questões específicas e identificadas por projeto*, devem ser atualizadas em relação aos dados apresentados, conforme o seguinte.

⁵ Lembrado que a questão 4 refere-se somente ao Lote 2, que não é objeto desta manifestação.

Questão 5: No que tange aos itens (1), (2) e (3): a) quais serão as fontes de receita do parceiro privado e como se pretende autorizar a exploração de fachada ativa dos imóveis?

A única mudança em relação a esta resposta é o valor estimado da contraprestação mensal para o Lote 1, que, com as alterações acima explicadas, passou a ser R\$ 407.000,00 (quatrocentos e sete mil reais). As demais informações seguem exatamente como foram apresentadas, sem ressalvas.

Questão 6: Em relação aos itens (1) a (4): a) Existe quantificação de recursos públicos per capita – considerando-se número potencial de beneficiários - em relação ao valor total dos projetos?

Esta resposta deve ser ajustada em razão da mudança na quantidade de unidades. Seguem os dados referentes aos documentos sob a 2ª Consulta Pública:

Contraprestação anual	R\$ 4.884.000,00
Número de unidades	416
Valor anual por unidade	R\$ 11.740,38
Capacidade de beneficiários	518
Valor anual por beneficiário	R\$ 9.428,57

Reitere-se que o Projeto tem como premissa uma provisão de moradia temporária, com forte convergência com os princípios que orientam o modelo *housing first*. Dessa forma, espera-se que a infraestrutura seja para os beneficiários um primeiro passo para sair da situação de extrema vulnerabilidade e reconquistar a autonomia com o auxílio de políticas multisetoriais integradas, em especial as socioassistenciais. Dessa forma, ao longo dos anos da concessão, o número de beneficiários pode ser muito maior do que o indicado, já que haverá rotatividade e dinâmica na alocação dos beneficiários, o que gera uma “superquantificação” do cálculo per capita em relação ao valor total do projeto. O número utilizado para realização do cálculo reflete, assim, a capacidade dos empreendimentos e não o número de beneficiários que poderão vir a ser beneficiados com a política, já que esse número poderá ser bem maior que o vislumbrado neste momento.