



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 07 de novembro de 2019.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 463/2019-C

Ref.: Ofício SGP-23 nº 1273/2019

DOCREC

750/2019

Senhor Presidente

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao Requerimento RDS nº 440/2019, de autoria do Vereador Eduardo Matarazzo Suplicy, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal de Habitação a respeito da PPP da Habitação Municipal.

Na oportunidade, renovo-lhe meus protestos de apreço e consideração.


IVAN TEIXEIRA DA COSTA BUDINSKI
Respondendo pela Chefia de Gabinete
Casa Civil

Ao

Excelentíssimo Senhor

EDUARDO TUMA

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

MTOS/VA/jgc
Req RDS 440-19

DPSP - SGP-22 - 08/11/2019 - 17:25 - 010717 - 2/2

RESPOSTAS AO REQUERIMENTO RDS 440/2019

REF.: CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018 – PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA PARA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DESTINADA À IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL E MERCADO POPULAR NA CIDADE DE SÃO PAULO, ACOMPANHADA DE INFRAESTRUTURA URBANA, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS E DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS QUE ESPECIFICA.

INTERESSADO: VEREADOR EDUARDO MATARAZZO SUPLICY

O presente documento tem por objetivo responder os questionamentos solicitados no requerimento RDS 440/2019, de iniciativa do Vereador Eduardo Matarazzo Suplicy.

Preliminarmente, importa esclarecer que os questionamentos ora apresentados já foram respondidos por conta do pedido 39103 da Controladoria Geral do Município – Divisão de Transparência Passiva. Portanto reproduziremos neste documento, a íntegra do que foi respondido anteriormente.

Cumprе observar que a Concorrência Internacional nº COHAB/SP 001/2018 fundamentou-se na seguinte legislação: (i) Lei Federal nº 11.079, de 2004; (ii) Lei Municipal nº 11.632, de 1994; (iii) Lei Municipal nº 13.278, de 2002; (iv) Lei Municipal nº 14.517, de 2007; (v) Lei Municipal nº 16.050, de 2014; (vi) Lei Municipal nº 16.402, de 2016; (vii) Lei Municipal nº 16.642, de 2017; (viii) Lei Municipal nº 16.703, de 2017; e respectivas modificadoras e regulamentadoras.

1) *Quais as áreas exatas que serão realizadas a PPP? No site da SEHAB sabemos quais são os distritos, mas não temos acesso ao mapa de cada área para identificarmos os impactos de cada região.*

Lote 1: Ipiranga/ Heliópolis: Avenida Almirante Delamare, Rua Costa Resende e Rua Visconde de Camamu, na Subprefeitura do Ipiranga. SQL: 050.220.0141-1.

Lote 5 – Moóca: (a) Rua Bresser, Avenida Radial Leste e Rua João Caetano. Desafetada pela Lei Municipal: 15.399, de 2011; SQL: não consta nº de contribuinte; (b) Rua Bresser, Rua Itajaí, Rua dos Trilhos e Rua Acioli de Vasconcelos. SQL: 027.071.0051-1 e 027.071.0002-1; (c) Ruas Jaibará e Dr. Guilherme Ellis. SQL: 027.078.0040-6; (d) rua Dr. Guilherme Ellis. SQL: 027.078.0039-2; (e) rua Dr. Guilherme Ellis. SQL: 027.078.0038-4; (f) Av. Regente Feijó com a Rua Prof. Giuliane, com a Avenida Ver. Abel Ferreira e Rua Jacob Fath, no Bairro Jardim Anália Franco. Croqui Patrimonial 101.622

Lote 7 – Vila Maria/ Vila Guilherme – localizam-se no alinhamento da Av. do Poeta. SQL: 066.629.0001-1; SQL 066.647.0001 a 0015, SQL 066.648.0001 a 0015; SQL 066.646.0001 a 0015, 066.645.0001 a 0013, 066.644.0001 a 0011, 066.639.0001-3 e SQL: 066.653.0001-3

Lote 9 – Lapa. Rua Ricardo Cavatton com a Avenida Embaixador Macedo Soares (Marginal Tietê), Av. José Maria de Faria e Rua Cap. José Inácio do Rosário - SQL: 099.004.0002-1; (b) Quadra M016 do Setor Fiscal 082 (segundo croqui patrimonial).

102.137), possuindo alinhamentos pela Rodovia Raposo Tavares e Ruas Paulo Ângelo Lanzarini, João Firvida Blanco e José Álvares Maciel, no Bairro do Butantã; (c) proximidades da Av. Raimundo Pereira de Magalhães, na Subprefeitura Pirituba-Jaraguá - SQL: 078.371.0051-4

Lote 11 – Lapa. (a) Rua Dr. Seidel, Baumann, Froben e Avenida Imperatriz Leopoldina. SQL: 097.032.0001-1; (b) ruas Ruas Guapó e Barão de Antonina, no Distrito do Jaguaré - SQL: 082.154.0001-9; Avenidas Dracena e Eng. Billings (Marginal Pinheiros). Croqui patrimonial 102.670

Lote 12 – Casa Verde/ Cachoeirinha – alinhamento pela Avenida Inajar de Souza e Ruas Gervásio Leite Rebelo, Taquaraçu de Minas e São Roque de Minas, no Distrito Cachoeirinha.

SQL: Setor 218, Quadra 998, Rural e Setor 127, Quadra M226; SQL: 127.180.0007 a 0016.

- 2) ***Quais as contrapartidas públicas? Todos os terrenos são patrimônio da Prefeitura Municipal? Além da cessão dos terrenos, e seleção das famílias realizadas pela Cohab, há no site a informação “A contrapartida do município (contraprestação) será paga somente após e na proporção da entrega das habitações, em longo prazo e em obediência aos princípios da responsabilidade fiscal”. Como funcionará essa contraprestação?***

As contrapartidas públicas serão os terrenos e o pagamento de contraprestações pecuniárias mensais. Há terrenos municipais e de empresas estatais também. As contraprestações pecuniárias serão pagas somente a partir da efetiva entrega das unidades habitacionais e durante o prazo previsto contratualmente. O cadastro das famílias é prerrogativa da COHAB-SP e a seleção seguirá às normas da SEHAB e da COHAB-SP que regem a matéria.

O pagamento da contraprestação pecuniária mensal estará submetida, ainda, ao desempenho da concessionária na prestação dos serviços.

- 3) ***Quais são os investimentos privados? Como se dará essa atribuição ao parceiro privado na obtenção dos financiamentos para implantação dos empreendimentos? Que tipos de financiamentos são esses?***

A concessionária investirá nas obras e serviços para construção das edificações e implantação das infraestruturas, conforme estabelecido em contrato. Caberá à concessionária a contratação dos financiamentos para a implantação, valendo-se de quaisquer linhas de crédito existente nos mercados imobiliário e de capitais, de quaisquer agentes financeiros, internos ou externos.

- 4) ***Como será a forma de atendimento? Quais os tipos de financiamentos possíveis das famílias que serão selecionadas?***

As unidades construídas serão comercializadas para famílias indicadas pela COHAB-SP e SEHAB e que consigam reunir condições de contratar operações de crédito habitacional, sendo certo que a linha de crédito mais acessível é aquela operada pela Caixa Econômica Federal com recursos do FGTS. O valor de aquisição das moradias será equivalente ao que a renda de cada família permitir alavancar de financiamento.

Excepcionalmente, a critério da SEHAB, até 15% do total previsto de HIS em cada Lote poderá ser comercializado com base nas regras municipais, desde que a SEHAB promova o ajuste econômico equivalente.

- 5) *Como se dará a seleção das famílias? Quais são os critérios? É sabido que alguns dos lotes previstos para a PPP possuem inúmeras famílias vivendo em ocupação irregular. Essas famílias que ali estão terão prioridade? Como essas famílias conseguirão manter uma habitação digna em outro local até o empreendimento ser finalizado e entregue?*

Esta pergunta parece a mesma do item anterior colocada de outra forma. O Edital, que integra os contratos da PPP, possui o *Anexo VII do Contrato – Diretrizes para a Comercialização das Unidades Habitacionais* (doc. anexo ao presente) que estabelece os critérios a serem aplicados para a formação das listas de atendimento, restando claro que, obviamente, nenhuma norma incidente será violada, até porque essa questão do atendimento é monitorada diuturnamente pelo Ministério Público e Defensoria.

Registre-se que a PPP constitui ação complementar à execução da política pública de habitação e jamais se apresentou como solução de todas as situações. Do mesmo modo que se alegam a dificuldades de enquadramento de parte das famílias, aliás a regra em quaisquer programas e ações habitacionais, é lícito afirmar que haverá inúmeras delas que atenderão aos critérios naturalmente ou auxiliadas pela COHAB-SP por meio da concessionária no âmbito dos serviços contratados.

As famílias afetadas terão prioridade e as que fizerem jus ao atendimento dentro das normas estabelecidas para tanto serão reassentadas nas unidades habitacionais a serem construídas pela Concessionária na própria área de intervenção ou, não sendo possível técnica, urbanística ou ambientalmente, em outros empreendimentos, preferencialmente dentro do território da mesma Subprefeitura.

- 6) *De acordo com as informações contidas no site da SEHAB, serão atendidas 10 faixas de renda, e complementa: “71% de todos os recursos vão ser voltados para unidades reservadas a famílias com renda de até seis salários mínimos, a chamada habitação de interesse social. Outros 20% serão para construção de unidades para a categoria denominada mercado popular, entre seis e dez salários mínimos.”. Quantas famílias serão atendidas de cada uma das faixas de renda em cada lote?*

Em consonância com a legislação de regência da política municipal de habitação, a distribuição das unidades habitacionais será feita conforme o disposto na tabela abaixo, levando-se em conta os lotes licitados.

Dado que os intervalos da legislação são demasiadamente largos [até 3; +3 e até 6; e +6 e até 10 SM) a PPP exigiu diversificação de faixas de renda muito mais favorável à população de menor renda (tabela abaixo) configurada de sorte a guardar compatibilidade entre as faixas de renda previstas na legislação municipal e as determinadas pelas normas do Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS para habitação de interesse social e habitação popular.

FAIXA DE RENDA - EM R\$			CTG	Lote 1	Lote 5	Lote 7	Lote 9	Lote 11	Lote 12	TOTAL
FR1	954,00	1.000,00	HIS 1	336	168	136	49	116	300	1.105
FR2	1.000,01	1.600,00		336	168	136	49	116	300	1.105
FR3	1.600,01	1.800,00		357	178	134	49	125	300	1.143
FR4	1.800,01	2.350,00		357	178	134	50	125	300	1.144
FR5	2.350,01	2.790,00		357	178	133	50	125	300	1.143
FR6	2.790,01	2.862,00	HIS 2	357	178	133	50	125	300	1.143
FR7	2.862,01	3.275,00		245	204	106	81	85	200	921
FR8	3.275,01	4.000,00		245	204	106	81	85	200	921
FR9	4.000,01	5.724,00	HMP	210	172	104	75	74	200	835
FR10	5.724,01	7.000,00		175	372	158	211	122	300	1.338
FR11	7.000,01	9.540,00	HMC	175	372	158	211	122	300	1.338
FR12	9.540,01	19.080,00	HMC	350	388	142	164	-	-	1.044
TOTAIS				3.500	2.760	1.580	1.120	1.220	3.000	13.180

7) Qual o estágio de contratação de cada um dos lotes? Onde a sociedade civil consegue acessar essas informações? Qual a previsão de entrega das unidades em cada um dos lotes?

Os contratos relativos aos seis lotes que tiveram concorrentes já foram assinados (estratos publicados no Diário Oficial da Cidade em 19/06/2019, pg. 103). A íntegra dos contratos e do edital que lhes deram causa poderão ser acessados na página da COHAB-SP na Internet. O prazo para implantação das unidades é de até 6 anos.

São Paulo, 10 de outubro de 2019.


SINÉSIO APARECIDO DA SILVA
 Diretor de Programas de Fomento Habitacional



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Chefia de Gabinete

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Encaminhamento SEHAB/CG Nº 022438673

São Paulo, 24 de outubro de 2019

PREF/CASA CIVIL/ ATL II

Sra. Assessora,

Com escusas pelo tempo decorrido, em atenção ao solicitado no ofício SGP-23 nº 1273/2019 (019919429), restituimos o presente após os esclarecimentos prestados pela **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO/Superintendência de Planejamento e Programas de Fomento**, em documento SEI nº 022251535.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Alberto da Silva, Chefe de Gabinete**, em 24/10/2019, às 14:17, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **022438673** e o código CRC **8A5FB802**.