Ata da Audiência Pública realizada aos 25 de março de 2013.

Aos vinte e cinco de março de dois mil e treze, no Auditório I, situado no Mezanino do Edifício Cidade I, localizado na Rua Boa Vista, 170, Centro, São Paulo, nos termos dos comunicados publicados no Jornal Diário de São Paulo e Diário Oficial do Estado em 09 de março de 2013, em atendimento ao disposto no artigo 39 da Lei Federal 8.666/93, realizou-se a Audiência Pública destinada a informar a população interessada e prestar esclarecimentos às dúvidas e questões suscitadas, relativamente à Parceria Público-Privada aprovada pelo Conselho Gestor das Parcerias Público Privada em 27/02/2013, ata publicada em 23/3/2013 (53ª Reunião do CGPPP). A PPP visará à concessão administrativa para implantação de Habitações de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP) - assim como definidas na legislação de regência, em especial no Decreto Municipal nº 44.667, de 26 de junho de 2004 – bem como a infraestrutura correlata na região central da cidade de São Paulo e a prestação de serviços de desenvolvimento de trabalho social de pré e pós ocupação, de gestão condominial e gestão de carteira de mutuários. A audiência teve início às nove horas e trinta minutos, com a presença das oitenta e nove pessoas presentes que firmaram a lista de presença acostada ao Processo SH 625/05/2011, com a explanação de seus objetivos gerais pelo Secretário da Habitação do Estado de São Paulo, Dr. Silvio Torres, que esclareceu aos presentes a respeito do interesse do Estado em estimular a participação da iniciativa privada na oferta de moradias populares, por meio da Agência Paulista de Habitação Social – CASA PAULISTA, que integra a estrutura da Secretaria. Em seguida passou a palavra ao Subsecretário da CASA PAULISTA, Senhor Reinaldo Iapequino, que fez exposição detalhada dos aspectos e diretrizes fixados pelo Poder Público para desenvolver o projeto da PPP Habitacional para a área central da cidade de São Paulo. Esclareceu que o objeto inicialmente proposto consiste na concessão administrativa para oferta de 20.221 unidades habitacionais, sendo 12.508 HIS e 7.713 HMP. Compreenderá também o objeto da PPP a aquisição de terrenos, elaboração de projetos, execução de obras de edificação habitacionais, a elaboração de projetos e execução de obras para implantação de infraestrutura e equipamentos sociais que se fizerem necessários e a prestação de serviços. Foi esclarecido, ainda, que a PPP pretende contribuir para o processo de requalificação de áreas degradas da cidade, aceleração do processo de repovoamento da área central, inclusão social, otimização do uso da infraestrutura, equipamentos e bens públicos disponíveis nas áreas de

Rua Boa Vista, 170, 13º andar, bloco 03, Centro São Paulo, CEP 01014-000
Telefone: 011 2505.2394 / 2505.2954

intervenção, aproximação dos locais de moradia aos de oferta de emprego dos beneficiários e a melhoria no transporte público. O subsecretário informou que as estratégias para a intervenção consistem na utilização majoritária dos imóveis inseridos em ZEIS, na identificação de oportunidades para as intervenções urbanas para alcance dos objetivos mencionados, tomando os eixos das ferrovias e de artérias viárias como estruturadores das intervenções propostas, distribuídas em 6 (seis) setores de intervenção localizados na Barra Funda, Santa Cecília, Pari, Bom Retiro, Liberdade, Cambuci, Mooca, Brás, Belém e Belenzinho, bem como os recortes situados ao longo da Radial Leste, Celso Garcia e entorno das ferrovias, com aproveitamento de áreas de indústrias situadas nos citados setores viáveis para as intervenções. Após explanar breve histórico do projeto, o Subsecretário informou aos presentes que o público alvo do projeto é a população que trabalha, comprovadamente, na área central da Cidade constituída de famílias com renda bruta mensal até 16 (dezesseis) salários mínimos, com prioridade para aquelas que ostentem renda até 6 (seis) salários mínimos, direcionando 2.000 (duas mil) habitações para atender compromissos assumidos anteriormente processo público – Seleção CDHU 003/2010, que habilitou regularmente 18 *Entidades* – Associações e Cooperativas, conforme aviso de habilitação publicado no DOE em 23/11/2010. O Subsecretário apresentou, ainda, quadro demonstrativo da distribuição das habitações por faixa de renda, indicando as unidades caracterizadas como HIS em 4 (quatro) faixas distintas: a primeira compreendendo as famílias que ostentem renda bruta mensal entre R$ 755,00 e R$ 1.510,00, com 3.261 unidades, aquelas com renda de R$ 1.510,01 até R$ 2.265,00, com 3.299 unidades, as de renda entre R$ 2.265,01 e R$ 3.020,00 com 2.974 unidades habitacionais e de R$ 3.020,01 até R$ 4.068,00, com 2.974 habitações. Para a distribuição das moradias caracterizadas como HMP estabeleceu-se a subdivisão em duas faixas de renda familiar bruta, a primeira compreendida entre R$ 4.068,01 e R$ 7.550,00, contempladas com 3.159 moradias e, por último, para as famílias que ostentem renda familiar bruta mensal entre R$ 7.550,01 e R$ 10.848,00 com a atribuição de 4.554 habitações. Informou aos presentes que a contratação do parceiro privado se dará mediante licitação dos setores de intervenção agregados em 3 (três) lotes distintos, fixando para cada um deles o número de HIS e HMP, de forma que o(s) contratado(s) deverá (ão) observar a estrita distribuição por setores de intervenção e por faixa de renda os quantitativos de unidades habitacionais fixados como diretriz pelo Poder Concedente. A seguir o Subsecretario expôs as responsabilidades do Poder Concedente, consistentes no balizamento da oferta de moradias, com a determinação das

Rua Boa Vista, 170, 13º andar, bloco 03, Centro São Paulo, CEP 01014-000
Telefone: 011 2505.2394 / 2505.2954

características técnicas dos produtos, dos setores de interesse, da infraestrutura e equipamentos, a fixação das diretrizes e critérios de cadastramento e financiamento das habitações para as famílias beneficiárias, o estabelecimento da política de subsídios, a especificação dos serviços de gestão condominial e do trabalho técnico social, a garantia ao setor privado do pagamento da contraprestação contratual e a outorga de poderes para que o parceiro privado eventualmente promova desapropriações de terrenos destinados à implantação dos empreendimentos. Expôs, também, as responsabilidades da Concessionária, a quem caberá criar Sociedade de Propósito Específico (SPE) para a execução do objeto do contrato de concessão conforme dispor o edital e o contrato. Deverá o Parceiro Privado, ainda, se for o caso, ajuizar as ações de desapropriação dos imóveis necessários às intervenções e promover as incorporações imobiliárias para ofertar as moradias devidamente regularizadas. Continuando a exposição dos elementos da Parceria Público-Privada o Subsecretário apresentou os números globais relacionados aos aspectos econômico-financeiros do projeto, isto é, o Valor Total do Investimento pelo parceiro privado da ordem de R$ 4.638 milhões, contraprestação do Poder Concedente no importe máximo de R$ 1.622 milhões, nesta computada participação prevista do Município de São Paulo mediante aporte de R$ 400 milhões de reais. Informou que o prazo de concessão é de 20 (vinte) anos, sendo o interregno entre 2 (dois) e 6 (seis) anos para a implantação dos empreendimentos e 14 (catorze) e 18 (dezoito) para a prestação dos serviços. Esclareceu que somente serão conferidos subsídios, já computados na contraprestação, para atender às famílias com faixas de renda que as autorizem a receber as HIS. No que diz respeito às diretrizes do Edital e consequente contrato, o Subsecretário informou que se promoverá concorrência internacional, admitindo-se a participação de empresas brasileiras e empresas estrangeiras, com inversão de fases de acordo com o artigo 13, da Lei Federal 11.079/04. O objeto da licitação, reitera, consiste em três lotes, sem limitação à adjudicação dos mesmos para um único licitante. Esclareceu que será permitida a participação no certame licitatório de sociedades isoladas ou reunidas em consórcios, sem limitação no número de participantes, a participação de fundações ou fundos, de entidades privadas de previdência complementar, de instituições financeiras, de fundos de investimentos e participações de empresas com atividades de investidores financeiros e fundos diversos. Ainda sobre as diretrizes do edital o senhor Subsecretário esclareceu da exigência de garantia da proposta dos participantes correspondente a 1% (um por cento) do valor do investimento previsto e para a fase de execução a garantia exigida será equivalente a 5 % (cinco por cento) do valor do investimento. Esclareceu que a qualificação

Rua Boa Vista, 170, 13º andar, bloco 03, Centro São Paulo, CEP 01014-000
Telefone: 011 2505.2394 / 2505.2954

econômico-financeira da contratada deverá se dar pela comprovação de Patrimônio Líquido Mínimo igual a 10% do CAPEX para empresa isolada ou 13% do CAPEX para os licitantes consorciados, dispensando-se a comprovação da situação financeira por indicadores. Explanou sobre os aspectos envolvendo a habilitação jurídica, a regularidade fiscal, a capacitação técnica e declarações a serem apresentadas pelos licitantes, deixando assentado que o critério de julgamento das propostas se dará pelo Menor Valor da Contraprestação Máxima Anual, exigida declaração de instituição financeira atestando a viabilidade do Plano de Negócios a ser apresentada pelos participantes da licitação. O Subsecretário informou dos atestados técnicos exigidos, que comprovem a participação do interessado em empreendimentos que tenham implicado investimentos equivalentes a, no mínimo, 20% (vinte por cento) do investimento estimado por lote, a comprovação de ter implantado o equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do total de unidades previsto para cada lote e a comprovação de ter executado serviços de gestão condominial em empreendimento com pelo menos 300 unidades, para quaisquer dos lotes postos em disputa. O subsecretário esclareceu, ainda, acerca das diretrizes do edital e contrato que o número de unidades habitacionais definidos por Lotes e Setores de Intervenção refletem oferta mandatória, que o público alvo e risco de demanda se acharão definidos no edital, incluindo os requisitos para elegibilidade, que os balizamentos do cadastramento serão definidos pelo Poder Concedente e os procedimentos operacionais pelo Parceiro Privado sob fiscalização do Poder Concedente. Esclareceu que o edital preverá os critérios de desempate para as hipóteses de excesso de demanda e a possibilidade de reavaliação dos critérios de elegibilidade para a hipótese de falta da demanda prevista. Quanto a alocação dos riscos, informou que serão da concessionária os riscos da demanda de HMP, exceto com relação à eventual demanda específica imposta pelo Poder Concedente, os riscos de engenharia, inclusive projetos, os geotécnicos e interferências, os ambientais, incluídas as licenças prévia, instalação e operação. Caberá ao Poder Concedente os riscos arqueológicos e os decorrentes de manifestações populares, de decisões judiciais ou administrativas que impeçam a disponibilização das áreas para a implantação dos empreendimentos. Informou, também, que as condições prévias à contratação do vencedor do certame consistem na apresentação da garantia de execução do objeto, na constituição e subscrição do capital social da Sociedade de Propósito Específico – SPE e no ressarcimento dos estudos resultantes da MIP. Constituirão condições suspensivas do contrato a publicação do respectivo extrato no DOE e a constituição da garantia de pagamento do Poder Concedente. A remuneração do Concessionário

consistirá na contraprestação mensal definida na proposta econômica, garantida pelo Poder Concedente através da constituição de Fundo de Investimento e penhor de suas quotas, seguros de responsabilidade civil, engenharia *all risks* e outras explicitadas no edital. Informou das principais condições contratuais preconizadas, a saber, da imposição de penalidades consistes em multas graduadas em razão da gravidade da infração e demais penas previstas na legislação, da responsabilidade exclusiva do parceiro privado pela obtenção de todas as licenças exigidas, da possibilidade de subcontratação, nos termos definidos em contrato, da previsão de reajuste do valor da contraprestação através do IPC-Geral, da alocação de riscos conforme definido no Contrato e a solução de conflitos através de comissão de acompanhamento e arbitragem. O Subsecretário finalizou a apresentação apresentando o cronograma do projeto. Durante a explanação foram distribuídos aos presentes formulários para que apresentassem as questões/críticas que entendessem pertinentes, definindo-se intervalo de quinze minutos para que os presentes pudessem redigir e apresentar suas questões. Após o intervalo a mesa recebeu onze (11) questões formuladas pelos representantes do movimento de moradia MMC/MMP, da USP/Conselho Gestor ZEIS 3 – C016 e da Odebrecht/Bairro Novo. O Subsecretário convidou a mim, Amauri Gavião Almeida Marques da Silva, Chefe de Gabinete da Secretaria e Secretário Executivo da CASA PAULISTA e o Senhor Antonio Márcio Fernandes da Costa, consultor da Casa Paulista, para compor a mesa. Reproduzidas as questões, cujos formulários foram acostados no Processo Administrativo acima mencionado o Subsecretário respondeu a cada uma delas, pontualmente, cujo inteiro teor das perguntas e respostas se encontra publicado no site da Secretaria da Habitação no espaço próprio reservado à PPP e seguem assim reproduzidas. **I – Nome: GEGÊ, R.G. nº 9.013.041-8, Órgão/Empresa: MMC/CMP.** Pergunta: *A cidade ao longo de sua história nunca se pensou com um total empenho na população que está entre os mais atingidos pelos bolsões de pobreza e mais uma vez observo aqui pouca valorização daquele que hoje estão entre ZERO A TRES salários mínimos, será que neste momento não seria a grande oportunidade de atender esta grande população? O Movimento de Moradia da Cidade de São Paulo pergunta qual o problema do não investimento para começarmos a resolver este problema? Quando do lançamento do programa vocês nos prometeram 20% da demanda das 10.000 unidades habitacionais e porque não minimamente seguir a lógica se em 10 mil 2 mil e agora em 20 mil não ser 4 mil unidades habitacionais*? Resposta: O Subsecretário da Agência Paulista, primeiro esclareceu que estão previstas cerca de 7.000 unidades habitacionais para atender o público alvo com faixa de renda entre 01(um) e 03 (três) Pisos Salariais do Estado. Acrescentou que a PPP não consiste na única forma de atuação do Estado e lembrou que outras políticas públicas se acham em execução para atender aqueles que eventualmente não se enquadrem nos critérios de financiamento estabelecidos para a seleção da demanda. Por fim, lembrou que o número de 2000 unidades para a demanda qualificada foi fixado com base nas reivindicações apresentadas pelas 18 (dezoito) Entidades que se cadastraram em atendimento ao Processo de Seleção 003/2010, efetuado pela CDHU, cujo Edital foi publicado no

Diário Oficial de 23 de novembro de 2010. **II – SIMONE GATTI, R.G. 6.854.153-0, Órgão/Empresa: USP / CONSELHJO GESTOR ZEIS 3 C 016 (SÉ).** Pergunta: *O maior déficit habitacional é a população que recebe até 3 SM. Na ZEIS 3 ONG-SÉ, 85,27% da população tem renda inferior a 3 s.m. Acredito que o programa precisa estabelecer regras claras e diretrizes pré-fixadas p/ garantir o atendimento a esta forma de renda. Como isso será feito?* Retirada a questão, que foi considerada atendida pela resposta à questão anterior. Pergunta: *É possível incluir a modalidade REFORMA NO PROGRAMA DAS PPPs? Para que os inúmeros edifícios vazios localizados na área central possam ser destinados à HIS e HMP?* Resposta: O Subsecretário esclareceu que a PPP tem por objeto a oferta de unidades, admitida tanto a modalidade de nova construção quanto a reforma e readequação de prédios. Desta forma não está excluída a possibilidade, a depender do projeto apresentado pelo parceiro privado. Pergunta: *Considerando que grande parte a população de baixa renda residente no centro de SP mora de aluguel (na ZEIS 3 C 016 – Sé essa população corresponde a 72,09% da população) e é uma população com dificuldade p/ entrar no sistema formal de financiamento, poderão ser disponibilizados modalidades alternativos ao sistema casa própria, como a locação social? Acredito que um programa habitacional com prioridade para atender a população de baixa renda NÃO pode ter como única oferta de política habitacional a casa própria. É fundamental que seja disponibilizada uma diversidade das formas de moradia, para atender aqueles que ficam fora do mercado formal de habitação (com a criação de um parque público de locação social).* Resposta: A modelagem fixada para a Parceria Público Privada contempla a comercialização das unidades ofertadas, logo, o conceito de casa própria. Esclarece, mais uma vez, que a PPP não exclui outras formas de atendimento habitacional previstas em outros programas em execução que contemplem outras formas de atendimento habitacional, inclusive nos futuros projetos de parcerias público-privadas. Pergunta: *Porque a ZEIS3C016-Sé (localizada no perímetro do ex-projeto Nova Luz e a única ZEIS com Conselho Gestor formado) não está demarcada como área de intervenção?* Resposta: Porque a Prefeitura do Município de São Paulo estava desenvolvendo projeto para aquela área. Portanto, para evitar sobreposição de ações dos poderes públicos. Pergunta: *Como se dará o compromisso de atendimento habitacional à população de baixa renda residente nas áreas de intervenção? Considerando que muitas destas áreas são ocupadas por cortiços e o artigo 171 do PDE aponta como objetivo das ZEIS a melhoria da condição habitacional da população moradora (e não apenas a produção de novas moradias). Acredito que há necessidade de um compromisso firmado pela SEHAB, com acompanhamento do MP, em atender estas famílias, e não atribuir esta responsabilidade ao concessionário, conforme apresentado hoje.* Resposta: O Concessionário atuará nas áreas de intervenção na condição de executor da política pública segundo as diretrizes fixadas pelo Poder Concedente, isto é, Estado. Reitera que a modelagem proposta não se restringe à construção de novas moradias, admitida a reforma e requalificação daquelas já existentes, visando conferir plenas condições de habitabilidade. Acrescenta que a Secretaria da Habitação e sua Casa Paulista tem atuado coordenadamente com o Ministério Público, Defensoria Pública e outros órgãos com competência na área da habitação e urbanismo, sempre que as demandas se apresentam. Pergunta: *A desapropriação poderá ser feita pelo empreendedor? Está se operando no programa o instrumento da Concessão Urbanística*? Resposta: A desapropriação será feita pelo empreendedor, ou concessionário, por delegação do Poder Concedente, conforme admitido pela Lei 11.079, de 30 de dezembro de 2004 e não se confunde com a Concessão Urbanística, prevista no Estatuto das Cidades. As desapropriações serão promovidas pelo Poder Concedente, mediante outorga de poderes à concessionária para a adoção das medidas necessárias, conforme previsto no inciso VIII, do artigo 29, da Lei 8.987/1995, aplicável no caso presente por força do disposto no artigo 3º, da Lei 11.079/2004. Ou seja, o parceiro privado agirá por delegação do Poder Concedente, atuando em nome deste, inclusive no que diz respeito às indenizações cabíveis. **III – FRANCISCO JUCÁ SOARES RG 52.458.128-9 Órgão/Empresa: ODEBRECHT/BAIRRO NOVO.** Pergunta: *Na partilha dos valores apresentados, a conta não fecha, pois o valor da Prefeitura (R$ 404 milhões) deveria ser abatido da parcela do privado. Está correto?* Resposta: Os valores constantes da apresentação não veiculam o somatório dos valores indicados para os parceiros público e privado. Trata-se da demonstração dos montantes financeiros envolvidos, a cargo de cada um dos parceiros. O valor questionado (R$ 404 milhões) será aportado mediante futuro convênio a ser celebrado entre o Município e o Estado. 1) *Sugerimos a inclusão de pelo menos um indicador financeiro, como atestado prévio, como forma de garantir o fechamento da equação financeira. Índice de endividamento – De outra forma, como a SPE alavancaria os recursos necessários, se estiver completamente sem capacidade de se endividar? (Me refiro às empresas que compõem a SPE).* Resposta: O Subsecretário esclareceu que este aspecto foi exaustivamente

debatido no âmbito das Secretarias envolvidas e pelo Conselho Gestor das Parcerias Público Privadas, decidindo-se por abolir toda e qualquer exigência de indicadores financeiros. Se a empresa estiver endividada, tal circunstância afetará seu patrimônio líquido, objeto de análise no certame. *Acreditamos que deveria haver um compartilhamento de responsabilidades nas questões geotécnicas e de interferências. Geotécnicas, pois a existência de estudos prévios e posterior disponibilização ao privado, por si só, trazem responsabilidade dos mesmos.* Pergunta: *Quanto as interferências, pelo simples fato de não haver nenhum poder do fluxo concessionário sobre outras concessionárias, o que poderá trazer atrasos e eventuais prejuízos não calculados ao projeto*. Resposta: Eventuais intercorrências envolvendo questões geotécnicas e interferências poderão ter suas consequências mitigadas pelo Poder Concedente na reavaliação dos prazos fixados. As responsabilidades e riscos estão bem delimitados nas minutas de edital e contrato que estarão disponíveis no período de consulta pública e poderão ser objeto de questionamento com maior detalhamento, se for o caso. Recebe-se a sugestão ora apresentada para análise, ressalvando que ao fim do período de consulta pública esta e outras questões que eventualmente surjam serão devidamente equacionadas. Em seguida, não havendo outras manifestações, o Subsecretário esclareceu que a CASA PAULISTA promoveria as adequações necessárias nas minutas do Edital, Contrato e respectivos Anexos para a fase de consulta pública preconizada no inciso VI, do artigo 10, da Lei nº 11.079/2004, oportunidade para oferecimento de novas contribuições que os presentes entendam pertinentes. Nada mais havendo a tratar foram encerrados os trabalhos às doze horas e quinze minutos e eu, Amauri Gavião Almeida Marques da Silva, lavrei a e presente ata e a subscrevi.

AMAURI GAVIÃO ALMEIDA MARQUES DA SILVA
Secretário Executivo da CASA PAULISTA

Rua Boa Vista, 170, 13º andar, bloco 03, Centro São Paulo, CEP 01014-000
Telefone: 011 2505.2394 / 2505.2954