23/03/2015 - PPP da Habitação: Governo do Estado assina contrato para a produção de 3.683 moradias na região central de São Paulo



Primeira Parceria Público-Privada de habitação social do país é conduzida pela Secretaria de Estado da Habitação, por meio da Casa Paulista

O governador Geraldo Alckmin assinou, nesta segunda-feira, 23, o contrato referente à primeira Parceria Público-Privada de Habitação Social do Brasil, destinada à implantação de moradias na região central da Cidade de São Paulo e a prestação de serviços de desenvolvimento de Trabalho Técnico Social de Pré e Pós Ocupação, de Apoio à Gestão Condominial e manutenção predial.

A empresa Canopus Holding S.A., vencedora na concorrência do Lote 1, será a responsável pela produção de 3.683 moradias. O processo está sendo conduzido pela Secretaria da Habitação, por meio da Casa Paulista. A prefeitura de São Paulo participa da parceria.

"É uma PPP extremamente inovadora, porque estaremos aproximando as famílias, os trabalhadores e as trabalhadoras do emprego. Isso ajuda, também, a mobilidade urbana", disse o governador Geraldo Alckmin, após a assinatura do contrato, no Palácio dos Bandeirantes. "Este é um passo muito importante; agora faremos a avaliação para expandirmos o modelo", acrescentou.

O secretário da Habitação, Rodrigo Garcia, também destacou a importância do momento em que ocorre a assinatura do contrato. "É um momento fundamental para o país, razão pela qual devemos valorizar a dimensão do ato; estamos no caminho certo: a PPP da Habitação é inédita, um exemplo que vai ser seguido", afirmou. "Temos grandes desafios na habitação, que queremos superar com inovações".

"Nós vamos repovoar o centro, que já tem tudo. Tem emprego, transporte público, saúde e educação. O que precisamos é de gente lá, e essa é a maneira mais inteligente de levar", declarou o prefeito de São Paulo, Fernando Haddad.

Assinaram o contrato o governador Geraldo Alckmin, o prefeito Fernando Haddad, o secretário da Habitação Rodrigo Garcia, o empresário Lucas Monteiro de Mattos, da Canopus Holding, o presidente da CDHU Marcos Penido, e Tomás de Paula, do Conselho Paulista de Parcerias.

O contrato prevê a produção de 2.260 unidades destinadas a Habitação de Interesse Social, HIS (para famílias com renda de um piso salarial do Estado de São Paulo e até seis salários mínimos) e 1.423 Habitações de Mercado Popular, HMP (para famílias com renda entre seis e

dez pisos salariais).
A Concorrência Internacional 001/2014 marcou o lançamento da primeira etapa, resultando na contratação das 3.683 unidades (Lote 1). A meta do Governo do Estado para o projeto de PPP de Habitação Social é construir 20.000 unidades no centro da cidade.
O Governo responsabiliza-se, nesta fase, por 100% das áreas destinadas à HIS. A Prefeitura de São Paulo é parceira do projeto, mediante aplicação de recursos e oferta de terrenos. As áreas para as HMP ficarão por conta da empresa. O Lote 1 abrange o bairro da Barra Funda. Outros distritos poderão ser incluídos em função de eventuais restrições das áreas de interesse do Estado, nos termos previstos no contrato. As unidades habitacionais de 2 dormitórios deverão ter área útil mínima de 43m².
Do total de unidades, 80% serão destinadas à famílias que trabalham no centro, mas que têm sua moradia em bairros periféricos da cidade de São Paulo. Os restantes 20% serão destinados a famílias que trabalham e moram no centro. O atendimento alcançará diferentes faixas de renda e manterá as reservas previstas em lei para idosos, policiais civis e militares, agentes penitenciários, pessoas com deficiência e servidores e empregados públicos. Parte das unidades será destinada a entidades sem fins lucrativos, habilitadas pela CDHU na Seleção Pública nº 003/2010.
As famílias serão selecionadas pelo Estado em processo seletivo a ser aberto na fase de aprovação dos projetos. A Prefeitura apresentará ao Estado a listagem das famílias a serem beneficiadas na proporção da sua participação nos investimentos. As Entidades indicarão famílias beneficiárias para preencher o percentual que lhes cabe na conforme disposto no edital e contrato. As prestações serão proporcionais à renda do morador, de acordo com as regras de financiamento das instituições financeiras apresentadas pelo setor privado.
Para o Lote 1, os investimentos previstos (habitação, equipamentos, comércio, e serviços e obras urbanas) serão da ordem de R$ 900 milhões, totalmente viabilizados pela iniciativa privada, que poderá buscar financiamentos em quaisquer instituições financeiras brasileiras ou estrangeiras, ou em instituições multilaterais de crédito.
A contraprestação do Estado neste Lote 1 será em um montante da ordem de R$ 465 milhões (a valor presente), diluídos ao longo de 20 anos de contrato, com início de desembolso somente a partir da entrega das unidades habitacionais.
A etapa atual representa o início da implantação do modelo inovador que pretende construir 20 mil unidades habitacionais no Centro Expandido da Capital, acompanhadas de obras de requalificação urbana, compreendendo equipamentos públicos, infraestrutura, comércio e serviços, e serviços de trabalho social e manutenção predial. Como estratégia de ação serão utilizados imóveis classificados como não edificados, subutilizados e não utilizados, nos conceitos do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.
Os empreendimentos que serão executados por meio da PPP contribuirão para a requalificação urbana e econômica, com inclusão social e com foco na moradia, objetivando também recuperar áreas degradadas e gerar emprego e renda. A iniciativa busca aproveitar os benefícios da infraestrutura existente.
O programa preconiza evitar condomínios fechados e incentivar o uso misto, reunindo unidades residenciais e espaço para a instalação de comércios. Um dos motes do projeto é aproximar a moradia do emprego e dos eixos de transporte de massa, contribuindo para reduzir o tempo de deslocamentos dos trabalhadores.
O projeto traz a marca da inovação desde o seu lançamento em 2012. Contempla como diretriz o incentivo de usos mistos – habitação, comércio, serviços, equipamentos públicos e melhoria

de áreas livres. As diretrizes urbanísticas do projeto incorporam conceitos de adensamento incorporados na legislação urbanística recém instaurada na cidade e deverão propiciar espaços mais abertos, plurais e seguros.
O modelo pretende atrair a iniciativa privada não apenas para a construção das unidades, mas para participar da estruturação de um novo mercado, de uma alternativa de produção e oferta de moradias, com toda segurança jurídica que um Estado como São Paulo oferece.

Agência Casa Paulista - A Casa Paulista foi criada em setembro de 2011 pelo Governo do Estado de São Paulo para fomentar a habitação de interesse popular e acelerar o atendimento à demanda habitacional em território paulista. Classificada como marco substancial de mudança na política habitacional do Estado, estabelece parcerias, capta recursos junto a governos, agentes financeiros e iniciativa privada e destina subsídios e microcréditos para viabilizar ou aperfeiçoar moradias para famílias de baixo poder aquisitivo, especialmente entre um e cinco pisos salariais.
A Canopus Holding S/A. Incorporadora e Construtora de Belo Horizonte com 44 anos de atividade neste mercado. Atua no desenvolvimento de empreendimentos residenciais de baixa, média e alta renda bem como no desenvolvimento de empreendimentos comercias e flats. No segmento de baixa renda possui mais de 18.000 unidades construídas e em construção dentro do programa MCMV do governo federal em 8 estados brasileiros. Nos demais segmentos, atua principalmente nas regiões metropolitanas de São Paulo Rio e Belo Horizonte. Foi considerada pelo ranking VALOR 1000 edição 2014 do Jornal Valor Econômico como a 7ª melhor empresa do Brasil no segmento imobiliário, bem com a 1ª em liquidez corrente. Possui como um dos seus acionistas a IFC – International Finance Corporation, organização pertencente ao Grupo do Banco Mundial.

Legenda: O governador Geraldo Alckmin e o secretário da Habitação Rodrigo Garcia durante a assinatura do contrato da primeira Parceria Público-Privada da habitação social do país (foto Clovis Dangelo)

SH/Casa Paulista - Comunicação Social