

Projeto	Modalidade	Objeto	Status	Vigência	Despesa ²¹
		socioassistenciais.			
Infraestrutura para serviços voltados à população em situação de rua – Lote 2	Parceria público-privada	Concessão administrativa para a implantação e a prestação de serviços de gestão predial e operacional de 12 (doze) empreendimentos, voltados à prestação de serviços habitacionais e socioassistenciais.	Consulta pública encerrada em 31 de janeiro de 2022.	25 (vinte e cinco) anos	n.a
Geração Distribuída – 3º lote	Parceria público-privada	Concessão administrativa para a implantação, operação e manutenção de fazenda solar em imóvel público localizado no Município de São Paulo, com gestão do serviço de compensação de créditos de energia elétrica.	Consulta pública encerrada em 28 de janeiro de 2022.	25 (vinte e cinco) anos	n.a

B1. PPP da Habitação

No âmbito do Programa Municipal de Habitação, objeto da Lei nº 14.517, de 2007, e modificadoras, o Conselho Municipal de Desestatização e Parcerias aprovou um programa de Parcerias Público Privadas para o setor habitacional (PPP de Habitação) prevendo a implantação de até 34.000 unidades habitacionais, novas ou requalificadas, acompanhadas de infraestrutura, equipamentos públicos e serviços.

A execução desse programa foi atribuída à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) que, em dezembro de 2018, realizou a sessão pública do Edital de Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018, contemplando 12 Lotes distintos que compreendiam 24.950 unidades habitacionais, cujo certame foi parcialmente exitoso, com a apresentação de propostas para 6 Lotes envolvendo 13.180 unidades habitacionais em diversos locais da cidade de São Paulo.

A PPP Habitacional compõe o conjunto de programas e ações para executar a política pública de habitação, caracterizada pelo reconhecimento do fato de que as soluções de mercado não satisfazem as necessidades habitacionais da imensa maioria da população, que não possui renda

suficiente para assumir todos os encargos do financiamento, mesmo quando este é ofertado nas condições do FGTS, que são as mais favoráveis do mercado.

Como resultado da 1ª fase da Parceria Público-Privada da Habitação, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP) firmou, em junho de 2019, seis contratos cujas despesas totais com as contraprestações, constituídas, basicamente, da concessão de subsídios destinados a ajustar o poder de compra das famílias de baixo poder aquisitivo, remontam ao valor de R\$ 2,9 bilhões, no período de 20 anos.

A 2ª fase da Parceria Público-Privada da Habitação ocorreu em 2020 com a publicação Edital de Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2020, que contemplava os 6 Lotes e 11.770 unidades habitacionais remanescentes do primeiro edital, cujos contratos remontam ao valor de R\$ 1,6 bilhões, no período de 20 anos.

Assim, a PPP de Habitação apresenta um total de 11 lotes e 22.430 unidades habitacionais, acompanhadas de infraestrutura, equipamentos públicos e prestação de serviços, para concessões de 20 anos, totalizando valor de R\$ 4,5 bilhões, no período de 20 anos.

A PPP Habitacional prevê que o parceiro privado deverá compartilhar 20% das receitas com a venda das unidades habitacionais das faixas de renda FR11 e FR12 e do resultado bruto da exploração das áreas que serão destinadas a comércio e serviços. Essas receitas mitigarão os impactos dos riscos a seguir detalhados.

Os contratos assinados relativos às fases 1 e 2 têm natureza jurídica de concessões administrativas, modalidade parceria público-privada. Abaixo, detalham-se os riscos alocados ao Poder Concedente (COHAB-SP).

- Atrasos ou inviabilidade da implantação em razão da descoberta de sítios arqueológicos em quaisquer das áreas de intervenção definidas para a implantação, salvo se ficar demonstrada a possibilidade de substituição das áreas;
- Passivos e/ou irregularidades ambientais cujo fato gerador seja preexistente à celebração do termo de transferência de posse das áreas disponibilizadas pelo Poder Concedente, precedida da apresentação dos relatórios conclusivos das investigações ambientais, contendo as exigências, recomendações e custos para as eventuais remediações, sendo prerrogativa do poder concedente

avaliar os impactos e autorizar o desenvolvimento das atividades de remediação ou substituir as áreas;

- Decisão administrativa, arbitral ou judicial, decorrente de fato não imputável às partes, que, dentre outros: (i) impeça ou impossibilite, no todo ou em parte, a concessionária de executar a implantação, os serviços ou a entrega das unidades aos adquirentes; (ii) interrompa ou suspenda o pagamento da contraprestação pecuniária mensal; (iii) impeça ou interrompa a comercialização das unidades habitacionais; (iv) impeça o reajuste e revisão da contraprestação pecuniária mensal, de acordo com o estabelecido no contrato; ou (v) impeça a constituição ou o pleno funcionamento do sistema de garantias da concessão;
- Atrasos na implantação em razão de interferências não constantes da pesquisa realizada pela concessionária na etapa preliminar junto às empresas prestadoras de serviços públicos, nos termos do contrato e atrasos na execução dos remanejamentos de interferências pelas empresas prestadoras de serviços públicos, desde que, como resultado da descoberta das interferências não informadas, haja comprovado prejuízo para a concessionária;
- Exigências, pelas autoridades competentes, de condicionantes, contrapartidas ou compensações distintas ou adicionais àquelas previstas no “Anexo II do edital – Diretrizes e Encargos para Implantação” para obtenção ou cumprimento de autorizações, licenças, alvarás e/ou permissões, inclusive ambientais;
- Atrasos, restrição ou inexecução das obrigações da concessionária causados pela demora ou omissão dos órgãos e entidades das administrações públicas municipais, estaduais e federais nos projetos relacionados aos HIS-1, HIS-2 e HMP;
- Atrasos na disponibilização de terrenos ocupados pelas Empresas Municipais, Subprefeituras, Órgãos Públicos e áreas invadidas;
- Dificuldades na aprovação de financiamento para os empreendimentos.

Por fim, há o risco de ausência de demanda das unidades habitacionais – HIS-1, HIS-2 e HMP –, cuja possibilidade de ocorrência é remota em face do enorme déficit habitacional.

A seguir seguem a relação dos contratos formalizados e as previsões de gasto total, para o período de 2022 a 2031, com a ressalva de que, até o momento, não houve gastos.

CONTRATOS FORMALIZADOS	
Lote	SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO
1	CONSÓRCIO HABITA BRASIL S.A.
2	HABITA BRASIL II S.A.
4	TEEN IMOBILIÁRIO II S.A.
5	TEEN IMOBILIÁRIO S.A.
6	UNO PPP HABITAÇÃO S.A.
7	PPP MUNICIPAL HABITACIONAL SP LOTE 07 – SPE S.A.
8	UNO PPP HABITAÇÃO S.A.
9	SP9 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO – SPE S.A.
10	HABITA BRASIL II S.A.
11	UNO HABITAÇÃO S.A.
12	CONSÓRCIO HABITA BRASIL S.A.

ORÇAMENTO ANUAL	
ANO	R\$ MILHÕES
2022	52,8
2023	11,6
2024	49,9
2025	120,4
2026	212,1
2027	288,7
2028	328,8
2029	337,8
2030	337,8
2031	337,8
TOTAL	2077,8

B2. PPP da iluminação pública

O Município de São Paulo, em fevereiro de 2020, retomou definitivamente a execução integral do objeto do Contrato de Concessão Administrativa N° 003/ SMS0/2018, celebrado com a