

O que é uma PPP?

As Parcerias Público-Privadas (PPPs) são associações entre governos e empresas para que estas atuem em construção de obras e gestão de serviços públicos. As PPPs mais comuns no Brasil são as concessões de rodovias ou metrô, mas as PPPs também têm sido usadas para habitação, saúde e outras políticas setoriais.

Os governos argumentam que precisam se associar às empresas privadas pois ou não têm recursos públicos suficientes para pagar ou não tem capacidade de endividamento (para pegar um empréstimo e investir). Outro argumento é que as empresas seriam mais eficientes que o poder público para realizar obras e serviços... Mas as PPPs podem sair, no fim das contas, até mais caras para o governo.

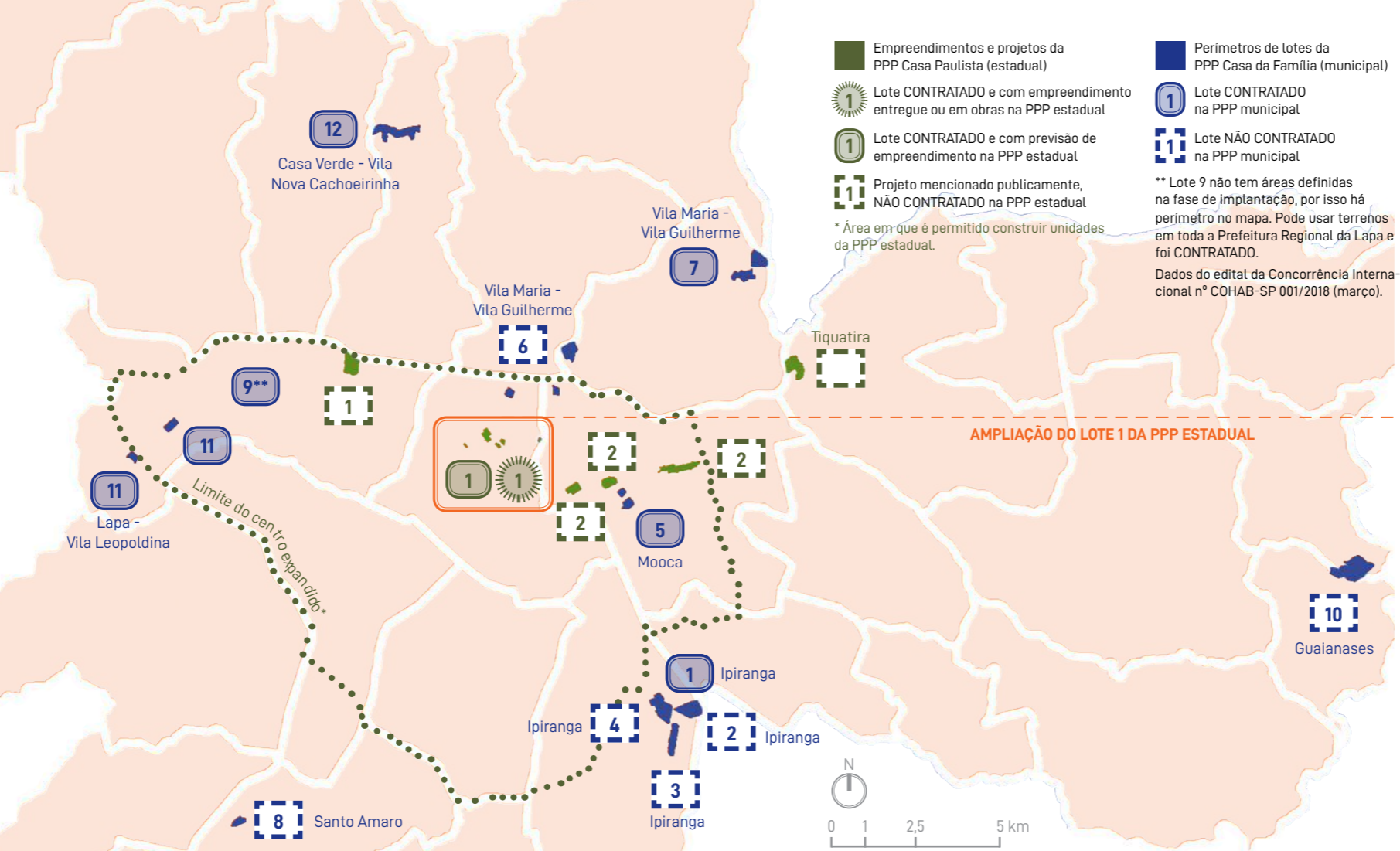
Nas PPPs habitacionais as responsabilidades são divididas

RESPONSABILIDADES DO PODER PÚBLICO

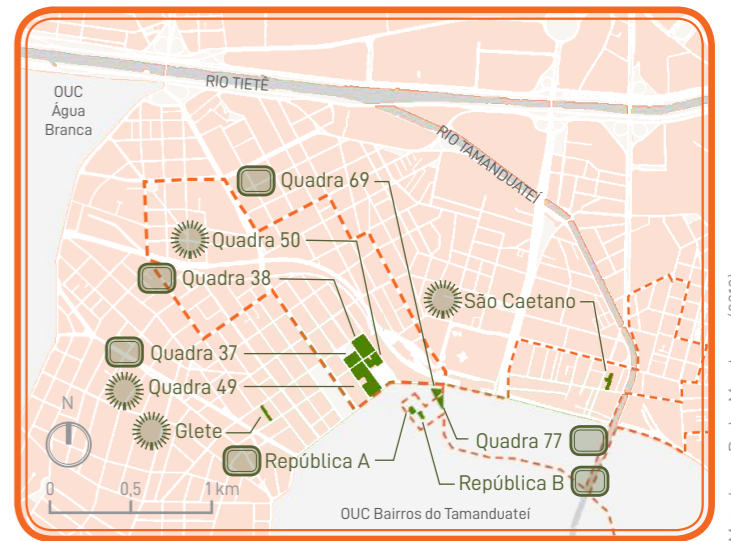
- Lançar o **edital**, **contratar** as empresas e **monitorar** a PPP;
- Disponibilizar **imóveis públicos** para todas as construções de HIS ou **desapropriar**;
- Contratar empresa especializada para acompanhar, controlar e fiscalizar as obras;
- Pagar para as empresas pelas habitações construídas e serviços prestados, em **contraprestações** pelo período da concessão (20 anos);
- Arcar com riscos e dar **garantias** à PPP;
- Analisar e autorizar que sejam feitas moradias em local diferente do licitado.

RESPONSABILIDADES DO PRIVADO

- Elaborar **projetos** e obter **alvarás** e licenças de aprovação;
- **Construir moradias** populares e de mercado;
- **Construir e explorar espaços para usos não residenciais**, como comércios, serviços, infraestrutura, lazer, industrial e até logística!
- Implantação de **equipamentos e melhorias urbanísticas**, quando previstas em edital;
- Fazer o **trabalho social** pré e pós-ocupação, a **manutenção** das edificações e a **gestão do condomínio** pelo período da concessão (20 anos).



LOTE 1 (CENTRO) PPP CASA PAULISTA - CONTRATADO



* Quadras 37, 38, 49 e 50 formam o Complexo Júlio Prestes. --- Perímetros sem proponente (não contratados)



Empreendimentos São Caetano e Júlio Prestes - PPP Estadual

PPPs HABITACIONAIS EM SÃO PAULO

SÃO PAULO TEM DUAS PPPs HABITACIONAIS

Para saber mais sobre as duas PPPs, consulte os sites oficiais:
<http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=1>
<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/programas/index.php?p=237068>

PPP CASA DA FAMÍLIA - PREFEITURA

EDITAL (março 2018)*							
22.240 unidades habitacionais							
16.284 HIS							
4.522 HMP							
1.434 HMC							
CONTRATADO (2019)**							
13.180 unidades habitacionais							
9.470 HIS							
LOTE**	1	12	5	7	9	11	TOTAL**
	Consórcio Habita Brasil	Consórcio Telar - Engenform	Terra Nova Engenharia e Construções	Simétrica	Consórcio Uno Habitação		
HIS 1	2100	1800	1048	816	297	732	6793
HIS 2	700	600	580	316	237	244	2677
HMP	350	600	744	316	422	244	2696
HMC	350	0	388	142	164	0	1044
TOTAL	3500	3000	2760	1580	1120	1220	13180

* Dados do edital da Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018 (março).
 ** Dados dos contratos assinados em 12.06.2019.

PPP CASA PAULISTA - GOVERNO DO ESTADO

EDITAL (2014)		R\$ 7,34 bi
14.124 unidades habitacionais		
9.000 HIS		
5.124 HMP		
CONTRATADO (2014) - LOTE 1		R\$ 1,86 bi
3.683 unidades habitacionais		
2.260 HIS		
1.423 HMP		
EMPRESA CONTRATADA		
Canopus - PPP Habitacional SP Lote 1 S/A (SPE)		
Até agosto de 2018, 1.131 unidades foram entregues nos empreendimentos São Caetano (126 un.), Glete (91 un.) e parte do Complexo Júlio Prestes (914 un.)*		

* Fontes:
<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2018/08/morador-de-predio-popular-tem-aula-com-a-pm-para-viver-na-cracolandia.shtml?loggedpaywall>
<http://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/ppp-do-centro-obras-de-residencial-alameda-glete-sao-entregues/>

HIS - Habitação de Interesse Social, pode ser
 HIS 1, renda familiar entre 0 e 3 salários mínimos
 HIS 2, renda familiar entre 3 e 6 salários mínimos

HMP - Habitação de Mercado Popular, para renda familiar entre 6 e 10 salários mínimos

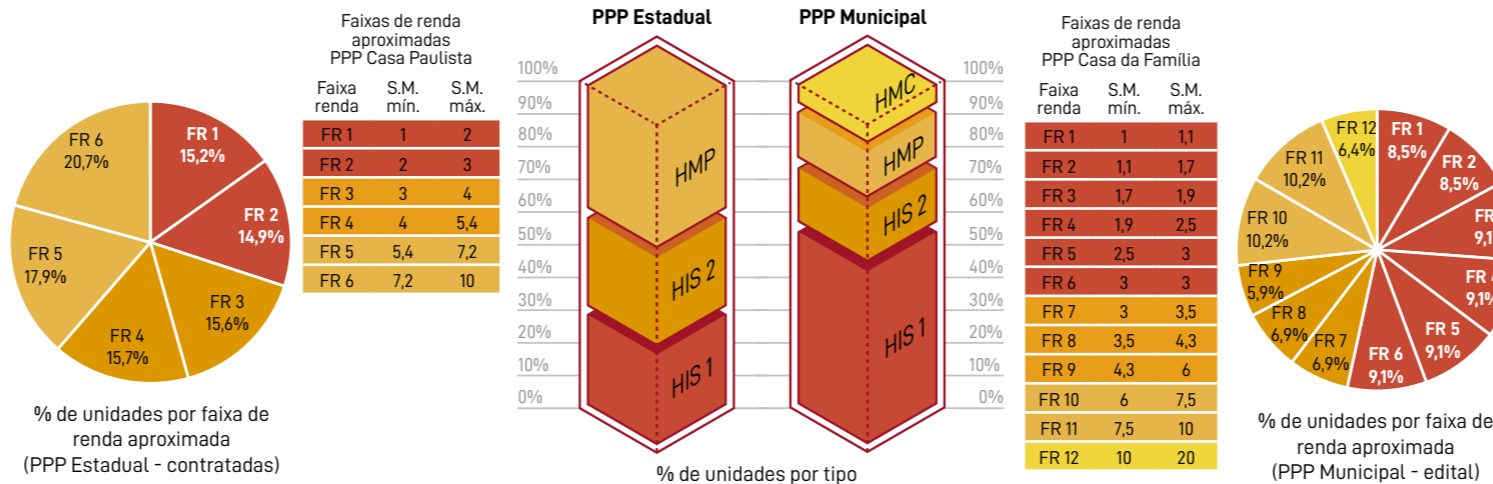
HMC - Habitação de Mercado Cohab, para renda familiar entre 10 e 20 salários mínimos



As pessoas mais vulneráveis provavelmente não serão atendidas, pois a lógica de produção de novas unidades pelo mercado imobiliário impõe um modelo no qual...

A demanda a ser atendida é para quem pode pagar

- As duas PPPs não preveem atendimento para quem recebe menos do que 1 salário mínimo (s.m.);
- Os editais não falam sobre o atendimento para quem não puder comprovar renda;
- Do total de unidades, pouco mais da metade (53%) seria para famílias com renda até 3 s.m. na PPP municipal, e 30,1% na estadual. Para 6 a 10 s.m. há 38% das unidades na PPP municipal e 26,8% na estadual;
- Se houver remoções, há previsão de atendimento apenas em alguns lotes da PPP municipal, mas não há garantias e formas de atendimento definidas no edital.



É preciso construir usos mais rentáveis que HIS para “fechar a conta”

- Dinheiro e recursos públicos (terras) são usados para subsidiar moradia para faixas mais altas e usos comerciais que também podem ser de alto padrão, sem retorno para a comunidade;
- Alguns destes usos mais rentáveis terminam por subir os preços dos imóveis na região, contaminando o preço dos aluguéis, que também sobem.

As necessidades habitacionais não são atendidas

- O modelo não parte de uma leitura do território e de como vivem os moradores onde a PPP está aterrissando. As vulnerabilidades encontradas são reflexo de desigualdades estruturais da sociedade – de raça, gênero, sexualidade, nação/origem, e outras – e a PPP se baliza apenas pela renda das famílias;
- Para dar resposta ao conjunto de situações diversas e complexas de necessidades habitacionais é preciso uma maior diversidade de programas, e não um programa único de construção de novas unidades pelo mercado.

AS PPPs NÃO ATENDEM ÀS NECESSIDADES HABITACIONAIS!

repúblicas áreas de risco moradia para idosos moradia estudantil favelas moradia terapêutica cortiços população em situação de rua pensão albergues edifícios ocupados loteamentos

É uma política que remove

Por isso ameaça quem vive em áreas ocupadas e pode ser removido para dar lugar à PPP ou para que as terras sejam vendidas e os recursos sirvam de garantia à PPP.

Remove mais que reloca, pois nem todas as famílias atendem aos critérios de renda. E quando remove:

- A PPP Casa Paulista não prevê relocação da população removida para as novas unidades;
- Já a PPP Casa da Família prevê atendimento nos Lotes 7, 9 e 12, não necessariamente para todas as pessoas removidas, desde que se enquadrem na renda prevista, e ainda assim, não há garantias e formas de atendimento definidas no edital.

Quanto custa uma PPP? CARO!

- Usa recursos, imóveis e direitos de construir públicos como subsídio à produção habitacional pelos privados, e não só para habitação de interesse social;
- Utiliza terrenos públicos para construção das novas unidades. Só os da PPP Casa da Família totalizam 131,6 milhões de m² em imóveis que custam mais de R\$ 357 milhões;
- Utiliza gratuitamente direitos de construir públicos, não paga outorga onerosa para HIS e tem descontos para HMP;
- Para os futuros moradores, é difícil prever o custo: os condomínios serão administrados pelos privados e as famílias mais pobres não sabem se poderão arcar com os gastos de prestação e condomínio.

Quem arca com os riscos se a PPP der errado?

Se o poder público não pagar as contraprestações para o privado são acionadas as garantias estabelecidas em contrato, que prevê um fundo garantidor deste pagamento.

Na PPP estadual, por exemplo, o poder público, para ter recursos neste fundo, pode vender imóveis públicos (inclusive através de um fundo imobiliário) ou até mesmo vender os recebíveis da CDHU (recurso adiantado das parcelas pagas pelos mutuários da CDHU).

Se o ente privado não conseguir vender as HMPs produzidas, o poder público compra estas unidades!

Se o privado indicar que um terreno não previsto originalmente no edital é interessante, o poder público pode desapropriar e adquirir tal imóvel!

Se o imóvel indicado para construção for um terreno ocupado, o poder público remove a população moradora da área!

Se a população que compõe o extenso quadro de necessidades habitacionais não se enquadrar nos critérios de renda da PPP, o poder público pode vir a subsidiar a moradia (mas isto não aparece no edital ou nem no contrato da PPP!).

Quem está ameaçado pelas PPPs?

Quem mora:

- Dentro de um perímetro indicado como local futuro de um empreendimento de PPP;
- Em um imóvel que pode ser desapropriado para compor o fundo de garantias para as PPPs estaduais;
- Em um imóvel que será vendido para obter recursos para pagar as contraprestações;
- Quem já tem projeto em terreno previsto pela PPP;
- Quem luta pela utilização das ZEIS para moradia para quem mais precisa;
- Quem já possui financiamento e não consegue pagar as prestações.



Foto: Pedro Mendonça (2018)

Terreno ocupado na Av. Berrini, leilado para garantia da PPP Estadual

SE A PPP ESTIVER EM UMA ÁREA DE ZEIS, VOCÊ TEM DIREITO DE EXIGIR A FORMAÇÃO DE UM CONSELHO E SÓ APROVAR O PLANO DE ZEIS QUANDO TODOS ESTIVEREM CONTEMPLADOS!

CONSELHOS DE ZEIS 1 E ZEIS 3

Em área de ZEIS (ZEIS 1 e ZEIS 3) é obrigatório eleger Conselhos Gestores que têm que discutir e aprovar qualquer intervenção na área! Por isso é importante que os moradores e trabalhadores da região se organizem para criá-lo e participem da elaboração do projeto.

Caso se sinta ameaçado, denuncie enviando uma mensagem para o Observatório de Remoções. Juntos seremos mais fortes!

OR (11) 99565-0939 /observatorioderemocoes