



Governo do Estado de São Paulo

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 01/2015

APROFUNDAMENTO DOS ESTUDOS PARCERIA HABITAÇÃO FAZENDA  
ALBOR

O Presidente do Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas (“CGPPP”) e o Secretário de Habitação do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e regulamentares, e com fundamento nos artigos 12 e seguintes do Decreto Estadual n.º 61.371, de 21 de julho de 2015 (“Decreto Estadual de Parcerias”), e considerando que:

A) Em setembro de 2011, a Secretaria Estadual de Habitação apresentou ao Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas (“CGPPP”), Proposta Preliminar de parceria público-privada (PPP), tendo como objeto a construção e financiamento da gestão condominial de 50.000 unidades habitacionais nas regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, e focos prioritários de atuação: 1. Habitação na região central da cidade de São Paulo; 2. Provimento de moradias para a erradicação de áreas de risco; e 3. Habitação para o desenvolvimento sustentável do Litoral Paulista;

B) Tal Proposta Preliminar foi submetida à análise do CGPPP quando da 41ª Reunião, realizada em 31.10.2011<sup>1</sup>, sendo aprovada por unanimidade, ressalvadas as observações formais apresentadas pela Unidade de Parceria Público-Privada (“UPPP”) e pela Companhia Paulista de Parcerias (“CPP”);

C) Ante à deliberação do CGPPP, bem como com fins de endereçar as considerações apresentadas pela UPPP e pela CPP na ocasião da mencionada 41ª Reunião, a Secretaria de Habitação passou a aprofundar os estudos para estruturação de projetos que pudessem se coadunar com o escopo da Proposta Preliminar, conforme autorizado, especialmente para o desenvolvimento de parcerias voltadas à oferta para provimento de habitação para erradicação de áreas de risco;

D) Em face da 68ª Reunião do CGPPP, havida em 03 de julho de 2015, os conselheiros decidiram pelo arquivamento de uma série de propostas que constavam do Acervo de MIPs e PMIs e deliberaram pelo seguimento das outras proposições, dentre as quais

---

<sup>1</sup> A respectiva Ata foi publicada no D.O.E. de 27.12.2011, no Caderno do Poder Executivo – Seção I, páginas 8 e 9.



## Governo do Estado de São Paulo

aquela Proposta Preliminar apresentada pela Secretaria da Habitação em setembro de 2011 para a condução das 50.000 unidades habitacionais, demonstrando o interesse do Governo do Estado de São Paulo em receber propostas de solução para o déficit habitacional ainda existente;

E) Em vista da sinalização do interesse manifestado pelo CGPPP em julho de 2015, a Secretaria de Habitação submeteu, por meio da Plataforma Digital de Parcerias, proposta visando à implantação de projeto, estruturado na modalidade de concessão administrativa, com a finalidade de prover Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Moradia Popular - HMP na localidade denominada "Fazenda Albor" ("Proposta PPP Fazenda Albor", ou, simplesmente, "Proposta");

F) Seguindo a tramitação definida pelo recém editado Decreto Estadual de Parcerias, a UPPP, nos termos do artigo 4º de referido Decreto, realizou a análise de conformidade, manifestando seu juízo de aprovação da Proposta apresentada, formalizado por meio da Nota Técnica UPPP n. 005/2015 ("NT UPPP"), cujo conteúdo fora aprovado pelo Secretário Executivo do Conselho Gestor de PPP;

G) Por meio da NT UPPP, além de apontar a conformidade da Proposta apresentada pela Secretaria de Habitação, a UPPP sugeriu que o encadeamento dos estágios necessários para a realização do aprofundamento dos estudos relacionados à Proposta PPP Fazenda Albor se desse a partir da publicação de edital de chamamento público, sem que fosse necessário realizar as etapas precedentes de pré-enquadramento (notadamente a formação de Comitê de Análise Preliminar e de aprovação preliminar pelo CGPPP), uma vez que tal Proposta já seria oriunda de uma aprovação prévia pelo CGPPP;

H) Com o consentimento do Secretário Executivo do CGPPP, então, a Proposta seguiu o trâmite sugerido, culminando com a publicação do presente Edital de Chamamento Público para início do processo de aprofundamento dos estudos para realização do Projeto de Parceria de Habitação da Fazenda Albor ("Edital"), que regulará o procedimento de recebimento de solicitação de autorização por parte de pessoas físicas ou jurídicas de direito privado, interessadas em participar do desenvolvimento da modelagem da Proposta PPP Fazenda Albor, bem como o seguimento das etapas subsequentes definidas no Decreto Estadual de Parcerias.



## Governo do Estado de São Paulo

TORNAM PÚBLICO o início do procedimento de chamamento para a apresentação, por eventuais interessados da iniciativa privada, de estudos técnicos e modelagem de projetos de Parceria de Habitação de Interesse Social para a Secretaria de Estado de Habitação e sua Agência Paulista de Habitação Social – CASA PAULISTA, na conformidade da Proposta Preliminar, aprovada na 41ª Reunião do CGPPP, e as deliberações dos conselheiros na 68ª Reunião do CGPPP, de acordo com as exigências estabelecidas neste Edital, aplicando-se as regras dispostas no Decreto Estadual n.º 61.371/2015 e, naquilo que couber, as demais Leis Estaduais e Federais pertinentes.

Os interessados, para tal finalidade, deverão manifestar interesse e solicitar autorização no prazo de até 20 (vinte) dias corridos, contado da data de publicação do presente Edital no Diário Oficial do Estado.

### **1 DO PROJETO DE INTERVENÇÃO NA FAZENDA ALBOR E DAS ORIENTAÇÕES SOBRE OS ESTUDOS DE APROFUNDAMENTO DA PARCERIA PROPOSTA**

#### **1.1 Objetivo**

1.1.1. O projeto tem como objetivo viabilizar, por meio de uma parceria, a oferta de unidades habitacionais de interesse social, bem como a realização das demais intervenções que se demonstrem apropriadas para provimento de outras utilidades públicas e privadas, na área especificada no Anexo I, região onde se insere o projeto, limitada pelos municípios de Guarulhos, Arujá e Itaquaquetuba, com 280 hectares ("Fazenda Albor"), de propriedade da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU, além de propiciar soluções para o atendimento às famílias que ocupem moradias em áreas de risco e assentamentos irregulares (incluído aquelas já removidas, mas ainda não reassentadas, inscritas nos programas emergenciais de auxílio aluguel da CDHU) ("Parceria Proposta").

#### **1.2 Objeto principal da Parceria Proposta**

1.2.1. A Parceria Proposta consiste em concessão que deverá prever, no mínimo, a exploração pelo parceiro privado dos seguintes serviços e atividades: (i) realização de projetos e obras concernentes com a oferta de moradias de interesse social, mediante nova implantação; (ii) realização de projeto e implantação de infraestrutura e de



## Governo do Estado de São Paulo

equipamentos sociais e de serviços; (iii) provimento de financiamento habitacional nas condições da HIS; (iv) gestão da carteira de mutuários; (v) execução de trabalho social de pré e pós-ocupação; (vi) capacitação para gestão condominial e demais serviços de apoio ao adequado provimento da função moradia. O projeto prevê a oferta de, pelo menos, 10.000 unidades habitacionais, destinadas à população alvo, na área da Fazenda Albor.

### **1.3 Escopo dos Estudos a Serem Apresentados**

1.3.1. Os estudos apresentados deverão considerar a estratégia estabelecida nas análises já desenvolvidas pela Secretaria de Habitação, as quais figuram como Anexo I ao presente Edital, bem como as demais diretrizes apresentadas na Parceria Proposta, presentes do Anexo II.

1.3.2. Os estudos deverão enumerar os parâmetros objetivos de inovação que poderão ser mensurados quando da comparação da parceria proposta em face das contratações executadas e dos serviços correntemente prestados pela Administração Pública estadual.

1.3.3. Os estudos que apresentarem formas de exploração de atividades que gerem receitas correlacionadas, alternativas e/ou acessórias, bem como indiquem formas de aproveitamento de tais receitas para fins de modicidade das contraprestações públicas devidas ou viabilidade de estruturação de parcerias autossustentáveis serão considerados como de maior interesse, com maiores chances de aproveitamento pela Administração Pública estadual.

1.3.4. Os estudos apresentados deverão compreender, pelo menos, o atendimento das seguintes necessidades:

- Moradia, saúde, trabalho, educação, cultura, e lazer da população alvo;
- Localização das unidades habitacionais, no terreno, de modo a otimizar a mobilidade urbana dos moradores;
- Sustentabilidade e alto desempenho do ambiente a ser construído;
- Espaços públicos seguros e acessíveis;
- Conectividade e integração social e regional.



## Governo do Estado de São Paulo

1.3.5. Deverão ser implantados projetos e obras complementares necessários à concretização e sustentabilidade do novo tecido social urbano a ser desenvolvido, a saber:

- Centros comerciais para logística de distribuição de bens e serviços;
- Instalação de equipamentos públicos urbanos comunitários;
- Corredores de transportes públicos e ciclovia;
- Implantação e operação de parcerias em projetos geradores de Emprego e Renda para o desenvolvimento sustentável da implantação habitacional.

## 2 DA AUTORIZAÇÃO

### 2.1 Da Participação - Apresentação de Pedido de Autorização

2.1.1 Poderão participar do presente processo de Chamamento Público todas as pessoas físicas ou jurídicas de direito privado, nacionais ou estrangeiras, individualmente ou de forma conjunta, interessadas em aprofundar os estudos necessários para aprimoramento e modelagem da parceria proposta que apresentem pedido de autorização ("requerentes" ou "requerentes autorizados"), conforme o regramento estabelecido no presente Edital e modelo presente do Anexo III, e que atendam aos seguintes requisitos:

- qualificação completa, que permita a identificação da pessoa física ou jurídica de direito privado e sua localização para eventual envio de notificações, informações, erratas, respostas ou solicitação de esclarecimentos; inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ; cargo, profissão ou ramo de atividade; endereço; e endereço eletrônico;
- Demonstração de experiência na realização de estudos similares aos que deverão ser realizados para aprofundamento do escopo da Parceria Proposta;



## Governo do Estado de São Paulo

- Estratégia de desenvolvimento dos estudos que deverão ser empreendidos com vistas à modelagem da Parceria Proposta e eventual concretização do projeto após sua modelagem;
- Detalhamento das atividades que pretende realizar, considerado o escopo dos estudos necessários para aprofundamento da Parceria Proposta, inclusive com a apresentação de cronograma que indique as datas de conclusão esperada para cada uma das atividades especificadas e a data esperada para a entrega final dos trabalhos ("Produto Final");
- Indicação de etapas e formas pretendidas de interação com o Grupo de Trabalho formado pelo CGPPP para a condução do aprofundamento dos estudos relacionados à Parceria Proposta, para fins de esclarecimento de eventuais dúvidas e demais atividades que eventualmente se demonstrem pertinentes e/ou necessárias;
- Indicação de valor do ressarcimento pretendido, acompanhado de informações e parâmetros utilizados para sua definição, apontando, inclusive, os percentuais representativos de cada uma das partes que compõe o Produto Final, respeitado o valor máximo fixado no presente Edital;
- Declaração, conforme o modelo disponível no Anexo III, mediante a qual transfira à Administração Pública os direitos relativos aos estudos aproveitados na modelagem final (independente se o Produto Final for integral ou parcialmente aproveitado).

2.1.2 É vedada a apresentação de pedido de autorização por pessoas físicas ou jurídicas de direito privado, nacionais ou internacionais, que tenham incorrido em qualquer das condutas elencadas na legislação vigente que a impeçam de contratar com a Administração Pública paulista.

## **2.2 Do Prazo para apresentação de Pedido de Autorização**

2.2.1 As pessoas físicas ou jurídicas de direito privado, nacionais ou estrangeiras, que pretendam participar do processo de aprofundamento dos estudos da Parceria Proposta deverão apresentar pedido de autorização, acompanhado dos documentos que



## Governo do Estado de São Paulo

comprovem todos os requisitos elencados no item 2.1.1, no prazo de até 20 (vinte) dias corridos, contados da data de publicação do presente Edital no Diário Oficial do Estado.

2.2.2. Os pedidos de autorização, acompanhados de toda a documentação pertinente, deverão ser submetidos por meio da Plataforma Digital de Parcerias, para que sejam remetidos ao Secretário Executivo, ou, na ausência deste, ao Presidente do CGPPP, para providências e às demais autoridades necessárias para ciência.

2.2.3. Cada um dos requerentes que submeter pedido de autorização, por meio da Plataforma Digital de Parcerias, receberá um número de protocolo, o qual será gerado eletronicamente e que servirá como comprovante da solicitação, podendo ser utilizado para fins de acompanhamento e ciência das etapas de tramitação de todos os estágios do presente Chamamento Público.

2.2.4. Em caso de indisponibilidade da Plataforma Digital de Parcerias ou de impossibilidade de submissão de documentos por meio dela, os pedidos de autorização deverão ser encaminhados para o e-mail [parcerias@sp.gov.br](mailto:parcerias@sp.gov.br).

2.2.5. A critério do Secretário Executivo ou do Presidente do CGPPP, quando presentes os motivos que justificarem a prorrogação, nos termos do Decreto Estadual de Parcerias, o prazo estabelecido no item 2.2.1 acima poderá ser prorrogado por igual período.

### **2.3 Da concessão de autorização pela Administração Pública estadual**

2.3.1. Recebidos os pedidos de autorização, o Grupo de Trabalho formado pelo CGPPP para a condução do aprofundamento dos estudos da Parceria Proposta, deverá analisá-los no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos, prorrogável nos termos do Decreto Estadual 61.371/2015.

2.3.2. O Grupo de Trabalho deverá, no prazo estabelecido no item 2.3.1 acima, elaborar Nota Técnica com sugestão de concessão de autorização somente para os requerentes que cumprirem os requisitos apresentados no presente Edital, observado o regramento conferido pelo Decreto Estadual nº 61.371/2015.

2.3.3. A Nota Técnica produzida pelo Grupo de Trabalho deverá ser submetida à apreciação do Secretário Executivo, ou, na sua ausência, ao Presidente do CGPPP, a quem caberá, no prazo de até 05 (cinco) dias corridos, prorrogável de acordo com o



## Governo do Estado de São Paulo

regramento especificado no Decreto Estadual nº 61.371/2015, conferir termo de autorização aos requerentes autorizados.

2.3.4. A autorização é ato administrativo discricionário outorgado pelo Secretário Executivo, ou, na sua ausência, pelo Presidente do CGPPP, sem exclusividade, a fim de que o requerente autorizado possa elaborar estudos para aprofundamento da Parceria Proposta.

2.3.5. O termo de autorização poderá especificar as condições estabelecidas neste Edital e em seus Anexos, inclusive no que se referir às atividades a serem desenvolvidas, ao limite nominal para eventual ressarcimento e aos prazos intermediários para apresentação de informações e relatórios de desenvolvimento de estudos necessários ao aprofundamento da Parceria Proposta.

2.3.6. Os autorizados receberão, por meio da Plataforma Digital de Parcerias, notificação de autorização gerada eletronicamente, sendo a lista dos números de protocolos autorizados publicamente divulgada no endereço eletrônico [www.parcerias.sp.gov.br](http://www.parcerias.sp.gov.br).

2.3.7. Os autorizados receberão, ainda, os documentos que serviram como fundamentação técnica para a elaboração dos Anexos I e II, com a finalidade de subsidiar os estudos a serem apresentados.

### **3 DO APROFUNDAMENTO DOS ESTUDOS**

#### **3.1 Do Prazo para a realização dos estudos pelos requerentes autorizados**

3.1.1. Os requerentes autorizados terão o prazo máximo de até 60 (sessenta) dias corridos para a realização dos estudos de aprofundamento da Parceria Proposta.

3.1.2. O prazo de que trata o item 3.1.1 acima será contado a partir da data da publicação da lista de números de protocolos dos requerentes autorizados no endereço eletrônico indicado no item 2.3.6 do presente Edital.

3.1.3. O prazo indicado no item 3.1.1 poderá ser prorrogado, sucessivamente, por iguais períodos, observadas as disposições constantes do Decreto Estadual n.



## Governo do Estado de São Paulo

61.371/2015, por meio de ato motivado do Secretário Executivo, ou, na sua ausência, do Presidente do CGPPP.

3.1.4. O termo de autorização poderá especificar prazos para entregas parciais dos estudos a serem realizados, bem como agendar oportunidades de interação entre o requerente autorizado e o Grupo de Trabalho, sendo tais prazos considerados como requisitos de observância obrigatória para os autorizados.

### **3.2 Do recebimento dos Produtos Finais entregues pelos requerentes autorizados**

3.2.1. Finalizados os estudos, os requerentes autorizados deverão, nos prazos indicados, submeter, por meio da Plataforma Digital de Parcerias, o Produto Final de suas análises, anexando, inclusive, todos os documentos que sejam solicitados nos atos autorizativos ou que, no entendimento dos requerentes autorizados, sejam pertinentes para uma melhor compreensão do estudo apresentado.

3.2.2. Em caso de indisponibilidade da Plataforma Digital de Parcerias ou de impossibilidade de submissão de documentos por meio dela, os Produtos Finais deverão ser encaminhados para o e-mail [parcerias@sp.gov.br](mailto:parcerias@sp.gov.br).

3.2.2.1. Caso também não seja possível o encaminhamento via o e-mail acima mencionado, os Produtos Finais deverão ser entregues pessoalmente, em mídia eletrônica, à Responsável pela UPPP ou, na ausência dela, a quem ficar encarregado pelo recebimento de tais documentos.

3.2.3. Os Produtos Finais deverão, conforme procedimento indicado por meio da Plataforma Digital de Parcerias, ser remetidos ao Grupo de Trabalho para análise e providências, e para as demais autoridades necessárias para ciência.

3.2.4. O Grupo de Trabalho poderá, a seu critério, agendar reuniões presenciais, videoconferência ou conferências telefônicas, para fins de esclarecimentos a respeito do conteúdo dos estudos, oportunidades nas quais poderão participar os representantes do Governo do Estado que estejam envolvidos com o escopo da Parceria Proposta e representantes dos requerentes autorizados, para discussão de aspectos apresentados nos Produtos Finais.

3.2.5. Poderá ser convocada a presença de um ou mais requerentes autorizados para participação individual ou conjunta nas reuniões agendadas pelo Grupo de Trabalho.



## Governo do Estado de São Paulo

3.2.6. A agenda de reuniões deverá ser publicamente divulgada na Plataforma Digital de Parcerias, promovendo transparência e acesso irrestrito para toda a sociedade.

## **4 DA MODELAGEM DA PARCERIA PROPOSTA**

### **4.1 Do aprofundamento da análise dos Produtos Finais recebidos**

4.1.1. No prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período conforme os termos do Decreto Estadual de Parcerias, o Grupo de Trabalho deverá realizar todas as atividades necessárias para, com base nos Produtos Finais apresentados, desenvolver a modelagem final da Parceria Proposta ("Projeto").

4.1.2. No decorrer das etapas da modelagem, o Grupo de Trabalho poderá, de acordo com o regramento previsto no Decreto Estadual de Parcerias, realizar reuniões envolvendo a participação individual ou conjunta dos requerentes autorizados para viabilizar a melhor compreensão dos Produtos Finais apresentados.

4.1.3. No prazo indicado no item 4.1.1, o Grupo de Trabalho submeterá, conforme os termos do Decreto Estadual de Parcerias, Nota Técnica e apresentação da modelagem final ao Colegiado apropriado (CGPPP ou CDPED) para análise e deliberação quanto ao seguimento das etapas necessárias à concretização do Projeto, de acordo com a legislação pertinente.

4.1.4. A Nota Técnica deverá indicar os critérios considerados para ressarcimento dos estudos apresentados e o valor devido a cada um dos requerentes autorizados na eventualidade de concretização do Projeto.

4.1.5. O Colegiado pertinente deliberará sobre a aprovação da modelagem e definirá os valores de ressarcimento devidos, os quais somente serão pagos pelo parceiro privado que seja contratado da Administração Pública estadual para a realização do Projeto, na hipótese de sua efetiva concretização.

## **5 DOS CRITÉRIOS DE APROVEITAMENTO E RESSARCIMENTO DOS ELEMENTOS DO PRODUTOS FINAIS APRESENTADOS**

### **5.1. Do Aproveitamento integral ou parcial dos Produtos Finais apresentados**



## Governo do Estado de São Paulo

5.1.1. A avaliação dos estudos técnicos e projetos apresentados levará em conta o completo atendimento aos objetivos deste Edital, bem como a estratégia e as diretrizes apresentadas em seus Anexos, além de critérios relativos à consistência das informações que subsidiaram sua realização, a compatibilidade com técnicas previstas em normas e procedimentos científicos pertinentes, bem como sua adequação à legislação aplicável e aos benefícios de interesse público esperado.

5.1.2. Da decisão do Colegiado apropriado, que embasar e definir o aproveitamento de cada Produto Final apresentado, caberá pedido de reconsideração, uma vez, a ser apresentado no prazo de 05 (cinco) dias corridos, a partir da data de intimação da referida decisão.

### **5.2. Do Ressarcimento integral ou parcial dos Produtos Finais apresentados**

5.2.1. O aproveitamento dos estudos poderá ser integral ou parcial.

5.2.2. O ressarcimento devido em caso de aproveitamento integral de um determinado Produto Final está limitado ao valor máximo de R\$ 2.943.000,00 (dois milhões, novecentos e quarenta e três mil reais), correspondente a 0,25% do valor estimado do investimento.

5.2.3. Em caso de aproveitamento parcial, os montantes devidos a cada um dos requerentes autorizados que tenham seus Produtos Finais parcialmente aproveitados, será calculado com base nos percentuais de aproveitamento, que incidirão sobre o valor teto indicado no item 5.2.2.

5.2.4. O não aproveitamento dos Produtos Finais, no todo ou em partes, bem como a eventual modificação posterior do projeto que implique a inutilização, ainda que parcial, de Produtos Finais declarados aproveitados, não gerará para a Administração Pública estadual ou para o futuro e eventual parceiro privado, a obrigação de ressarcimento.

5.2.5. A indicação de aproveitamento dos Produtos Finais não obriga à Administração Pública estadual a contratar o Projeto modelado.

## **6 CONDIÇÕES GERAIS**



Governo do Estado de São Paulo

- 6.1 Todo o procedimento descrito neste Edital de Chamamento Público submete-se ao Decreto Estadual nº 61.371/2015.
- 6.2 Quaisquer comunicações, remessas de documentos, solicitações, pedidos de esclarecimentos, e trocas de correspondências deverão ser processadas por meio da Plataforma Digital de Parcerias, acessível por meio do *site* [www.governo.sp.gov.br](http://www.governo.sp.gov.br), ou, na indisponibilidade desta, no e-mail [parcerias@sp.gov.br](mailto:parcerias@sp.gov.br).
- 6.3 A não ser que haja disposição legal em contrário, todos os prazos passarão a ser contados – e serão considerados como data de início – a partir do dia seguinte ao evento de publicação do ato na Plataforma Digital de Parceria
- 6.4 A participação de todos os procedimentos descritos no presente Edital implica o reconhecimento, atendimento e submissão dos participantes a todos os seus itens e condições, bem como à legislação aplicável.

Saulo de Castro Abreu

Presidente do Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas e do Conselho Diretor do Programa Estadual de Desestatização

Rodrigo Garcia

Secretário Estadual da Habitação