

## **Com PPP, São Paulo construirá unidades habitacionais sobre trilho**

### **Notícias**

Postado em: 09/06/2017 08:23

No Fórum EXAME PPPs e Concessões, secretário de habitação do estado de SP, Rodrigo Garcia, diz que é preciso desmistificar parcerias público-privadas

São Paulo – Desmistificar as parcerias público-privadas é um dos maiores desafios para destravar o crescimento do país, segundo Rodrigo Garcia, secretário de habitação do estado de São Paulo. Para ele, os projetos de PPPs têm caminhado, mas ainda estamos longe do cenário ideal.

“Antigamente, pensava-se que para uma parceria público-privada dar certo era preciso envolver um projeto com cobrança de tarifa. Hoje, esse pensamento é diferente”, disse Garcia durante o EXAME Fórum PPPs e Concessões, realizado nesta quinta-feira (8) em São Paulo.

Um exemplo de projeto apontado pelo secretário é o Lote 2 da PPP do centro expandido de São Paulo, que prevê a construção de sete mil unidades habitacionais em terrenos não utilizados do Metrô e da CPTM (Companhia Paulista de Trens Metropolitanos) e em lajes sobre as áreas operacionais e trilhos das estações Brás, Bresser e Belém.

“O projeto faz parte da iniciativa de revitalização do centro da capital paulista. Fomos estimulados a lançar o Lote 2 depois de termos realizado com sucesso o Lote 1 da PPP, que já entregou os primeiros apartamentos na Rua São Caetano, no Bom Retiro”, afirmou Garcia.

No Lote 2, do total de sete mil unidades habitacionais previstas, 4.900 serão de Habitação de Interesse Social (HIS), destinadas a famílias com renda mensal de até cinco salários mínimos e subsidiadas, e 2.100 de Habitação de Mercado Popular (HMP), para famílias com renda entre cinco e dez salários. A entrega ocorrerá em até seis anos após a contratação da concessionária.

Segundo o secretário, a ideia do Lote 2 é aproveitar áreas de estações férreas assim como outros países já fazem. Ele citou o exemplo da Penn Station, em Nova York, nos Estados Unidos. Além das unidades habitacionais, o projeto também prevê a prestação de serviços, como a manutenção predial e o trabalho social de pós e pré ocupação com as famílias carentes.

Para Garcia, uma das principais vantagens da PPP do centro de São Paulo é a redução dos custos do processo de expansão da mancha urbana, além da revitalização dessa área da capital paulista com um projeto que é rentável para as construtoras interessadas.

Nordeste

Outro exemplo de projeto de PPP de sucesso está localizado na capital soteropolitana e foi apresentado pelo procurador geral do estado da Bahia, Paulo Moreno Carvalho: o Hospital do Subúrbio de Salvador.

Trata-se de um hospital público, com atendimento gratuito, mas com a qualidade de um hospital particular. Ele foi construído pelo governo do estado da Bahia, que gastou 50 milhões de reais na obra, mas é administrado e operado totalmente pela iniciativa privada, que arca com os custos de manutenção do hospital até o fim do prazo de contrato.

Em troca, a iniciativa privada recebe uma remuneração do governo do estado, condicionada ao cumprimento de metas previamente determinadas e apuradas através de relatórios trimestrais contendo os resultados dos indicadores quantitativos e de desempenho expressos no contrato de concessão.

“O prazo do contrato que foi feito é de 10 anos [termina em 2020] e o investimento previsto da iniciativa privada neste período é de cerca de 58 milhões de reais. Já a contraprestação atual mensal por parte do governo é de 16,8 milhões de reais”, afirmou Carvalho.

### Saneamento

O setor de saneamento básico é um dos que mais têm espaço para o crescimento de projetos de parcerias público-privadas, na avaliação de Alexandre Ferreira Lopes, presidente do Sindcon (Sindicato Nacional das Concessionárias Privadas de Serviços Públicos de Água e Esgoto) e Abcon (Associação Brasileira das Concessionárias Privadas de Serviços Públicos de Água e Esgoto).

Segundo ele, apenas 6% dos municípios brasileiros têm participação privada no setor de saneamento básico. Ou seja, há bastante espaço para crescer, especialmente tratando-se de um país com 35 milhões de pessoas sem acesso à água tratada e com 50% da população sem acesso à coleta de esgotos. Além disso, apenas 42,7% do esgoto gerado no Brasil é tratado.

“É um cenário desafiador, mas com muita oportunidade”, disse Lopes. A iniciativa privada no setor de saneamento está distribuída em 18 estados e atende 30 milhões de pessoas através de 264 contratos até 2016, em diversas modalidades.

“O que é interessante destacar é o perfil dos municípios em que o setor privado opera: 72% em cidades de pequeno porte. Ou seja, é um modelo que consegue rodar desde o pequeno até o grande porte”, ressaltou. “Temos comprometidos aproximadamente 35 milhões de reais em investimentos.”

A cidade de Palestina, no interior de São Paulo, é um exemplo. Com uma população de 11 mil habitantes, o município tem 100% do abastecimento de água nas mãos da iniciativa privada, bem como 95% da coleta e tratamento de esgoto. O índice de perdas na distribuição é de 14%, um dos menores do mundo —na Noruega, por exemplo, é de 44%.

Assim como o modelo de PPP baiano, o projeto de parceria com a iniciativa privada no setor de saneamento é sustentado pela remuneração de seu investimento e, portanto, precisa de contratos que garantam o retorno dos recursos aplicados.