

HABITAR SERVIDOR

RESUMO EXECUTIVO

RESUMO EXECUTIVO

**CHAMAMENTO PÚBLICO PARA SELEÇÃO DE POTENCIAIS PARCEIROS
PRIVADOS PARA PARTICIPAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE DE
PROPÓSITO ESPECÍFICO (SPE) COM FINALIDADE ESPECIAL DE HABITAÇÃO
DESTINADA A IMPLANTAÇÃO DE MORADIA DE INTERESSE SOCIAL
ATRAVÉS DO PROGRAMA HABITAR SERVIDOR**

SETEMBRO DE 2019.



1. APRESENTAÇÃO

Trata-se de projeto relativo a implementação e execução do **PROGRAMA HABITAR SERVIDOR**, especificamente quanto ao **RESIDENCIAL TIRADENTES**, com destinação específica para **IMPLANTAÇÃO DE MORADIA DE INTERESSE SOCIAL**, que será instalado em Teresina/PI.

Os estudos foram desenvolvidos pela equipe da SUPARC e da ADH com o objetivo de fundamentar e demonstrar a viabilidade e legalidade do projeto que possui como premissas, facilitar ao servidor público do Estado do Piauí a compra da casa própria.

2. SITUAÇÃO ATUAL

Em dezembro de 2015, foi publicada a Lei 6.753 que institui o Programa Habitacional do Servidor Público - Habitar Servidor, detalhando os beneficiários: servidor efetivo, policial ou bombeiro e seus pensionistas, estabelecendo os requisitos para aquisição de unidades residenciais, entre outras determinações.

Através dessa lei, a Agência de Desenvolvimento Habitacional do Estado do Piauí - ADH recebeu como doação do Estado alguns imóveis localizados em Teresina para que os destinasse à construção de empreendimentos habitacionais, transferindo as unidades habitacionais onerosamente aos interessados selecionados, e ficou determinado, ainda, que o valor pecuniário correspondente a parte da comercialização de cada unidade habitacional será destinado ao Fundo Financeiro do Regime Próprio de Previdência Social do Estado.

Em 09 de julho de 2018, a Lei nº 7.134 acrescentou o art. 5º-A à Lei nº 6.753/2015 autorizando a participação minoritária da ADH em Sociedade de Propósito Específico voltada para a execução de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Habitar Servidor e acrescentando novos imóveis para inclusão no programa habitacional.

Em junho de 2019, a ADH solicitou alterações no Programa Habitar Servidor, culminando na edição da Lei 7.238 de 23 de julho de 2019 que altera e revoga dispositivos da Lei nº 6.753/2015, contemplando não apenas os servidores como beneficiários do programa estadual, mas a população em geral. Além disso, o art. 5º § 1º informa que o valor pecuniários correspondente ao terreno ou fração ideal do terreno de cada unidade habitacional dos empreendimentos serão dispensados a título de subsídio.

Com a evolução dos estudos, a ADH sugeriu que serão considerados, exclusivamente, os contratos de financiamento no âmbito do Programa de Apoio à Produção de Habitações; fixou o limite de quinhentas unidades habitacionais por empreendimento, atendendo a normativas da CAIXA; que os valores máximos dos apartamentos devem ser de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) para dois quartos e de até R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para apartamentos de 3 quartos.

3. PREMISSAS DO PROJETO

Para o projeto, foram levantadas algumas premissas, das quais constam como principais:

- a) Implantar moradia de interesse social, através do Programa Habitacional do Servidor Público – Habitar Servidor e do Programa do Governo Federal denominado “Minha Casa, Minha Vida” ou outro que venha a substituí-lo com recursos do FGTS, buscando atender uma demanda habitacional com preços atrativos para a população.
- b) Diminuição o déficit habitacional existente atualmente no Estado.

4. OBJETIVO DO PROJETO

Trata-se de projeto voltado para implantação de moradia de interesse social, através do Programa Habitacional do Servidor Público – Habitar Servidor e do Programa do Governo Federal denominado “Minha Casa, Minha Vida” ou outro programa que venha a substituí-lo, com recursos do FGTS, buscando atender uma demanda habitacional com preços atrativos.

Além das unidades habitacionais, o projeto deverá incluir infraestrutura pública e empreendimentos não residenciais – lojas, centros comerciais e equipamentos urbanos.

Há que destacar seus principais fundamentos, quais sejam: Impulsionar a atividade imobiliária na região urbana de Teresina, através da oferta de imóveis dentro do Programa Minha Casa, Minha Vida ou outro programa que venha a substituí-lo; a geração de empregos diretos e indireto, refletindo nos aspectos socioeconômicos do Estado do Piauí; aumentar a arrecadação tributária para os cofres públicos com a circulação de moeda na região; e incrementar o Fundo de Previdência do Estado do Piauí.

A área onde se pretende instalar o empreendimento é provida de infraestrutura básica, como: energia elétrica, coleta de lixo, transporte urbano, ruas de acesso pavimentadas, saneamento básico, telefonia e fica localizado na Av. Presidente Kenedy, nº0 (PI-2), Bairro Zoobotânico, CEP 64.064-043, Teresina-PI. .

5. PREMISSAS FINANCEIRAS

As premissas financeiras abaixo apresentadas se referem a uma situação de propósito do negócio, de modo que se alcance uma situação mínima para sua viabilidade.

O terreno em que se pretende implantar o empreendimento Residencial Tiradentes foi avaliado em R\$ 4.910.000,00 (quatro milhões, novecentos e dez mil reais). Diante disso, a SUPARC, através da FGV, desenvolveu cinco cenários para as unidades habitacionais e dois cenários para as unidades comerciais. A ADH, por sua vez, indicou os Cenários 01 e/ou 05, ocasião em que a SUPARC desenvolveu estudos dos Custos das Obras e Serviços desses cenários e o relatório com os aspectos financeiros, concluindo que o Cenário 5 geraria mais benefícios aos adquirentes das unidades.

Com a evolução dos estudos, a ADH sugeriu que serão considerados, exclusivamente, os contratos de financiamento no âmbito do Programa de Apoio à Produção de Habitações; fixou o limite de 500 (quinhentas) unidades habitacionais por empreendimento, atendendo a normativas da CAIXA; que os valores máximos dos apartamentos devem ser de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) para dois quartos e de até R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para apartamentos de 3 quartos.

6. ASPECTOS JURÍDICOS

6.1.DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

O parceiro privado que será selecionado deverá apresentar uma proposta que apresente o melhor aproveitamento da área do terreno, ou seja, o maior número de unidades habitacionais construídas; que atenda ao disposto no termo de referência previsto no Edital; e uma proposta que ofereça o maior percentual destinado ao Fundo Financeiro do Regime Próprio de Previdência Social do Estado, respeitados o limite de 4% sobre cada unidade habitacional.

6.2.DA POSSIBILIDADE DA ADH INSTITUIR PARCERIA SOCIETÁRIA COMO MINORITÁRIA

A SPE será uma pessoa jurídica de iniciativa privada, onde o Governo, através da ADH, comporá o quadro societário de modo minoritário, com vistas à garantia de cumprimento de interesses públicos e geração de confiabilidade e receita futura, sem exercício do poder de controle.

6.3.DOS CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DA SPE

A constituição da SPE será feita por meio de contrato social ou estatuto social. Caso tenha por objeto o exercício de atividade própria de empresário (art. 966 CC), como é o caso, será considerada uma sociedade empresária.

6.4.NORMAS APLICÁVEIS:

- Constituição Federal;
- Lei 11.977/2009 - Lei do Programa Minha Casa Minha Vida;
- Decreto Federal n. 7.499/2011 Regulamenta o PMCMV;
- Lei 12.424/2011, altera o PCMCV;
- Lei 8.666/93, Lei de licitações e contratos, aplicável subsidiariamente;
- Lei 6.404/1976, Lei que dispõe das Sociedades por Ações;
- Decreto-lei 271/67, dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências;

- Portaria 363/2011; 465/2011; 542/2011; 591/2012; 595/2012 – Ministério das Cidades;
- Portarias interministeriais 419/2011 e 617/11
- Lei 5644/2007 – Lei Estadual de Criação da ADH;
- Lei Estadual 6753/2015 – Institui o Programa Habitar Servidor
- Legislação Municipal.

7. CONCLUSÃO

Pelo exposto, tem-se que a modelagem adequada para a efetivação do projeto é a instituição de uma Sociedade de Propósito Específico – SPE, sob a forma de uma Sociedade Anônima, entre o parceiro privado e a ADH, em que esta participará de forma minoritária, mas de maneira qualificada com instrumentos especiais de direito societário que lhe dão poderes além dos assegurados a qualquer sócio, mas sem assumir o controle da sociedade.

Submete-se à matéria do Conselho para decisão final quanto à efetiva execução do procedimento de Chamamento Público após apreciação do modelo pela PGE.

Teresina, 09 de setembro de 2019.

Viviane Moura Bezerra
SUPERINTENDENTE DE PARCERIAS E CONCESSÕES