



PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA

ATA DE REUNIÃO

39ª Reunião do Conselho de Participação do FEP, realizada por videoconferência.

Aos 24 (vinte e quatro) dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e quatro, o Conselho de Participação do Fundo de Apoio à Estruturação e ao Desenvolvimento de Projetos de Concessão e Parcerias Público-privadas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios – CFEP reuniu-se com a presença dos representantes titulares e suplentes abaixo relacionados:

NOME - REPRESENTAÇÃO - ÓRGÃO/ENTIDADE INDICANTE

- Manoel Renato Machado Filho - Conselheiro Titular - Secretaria Especial do Programa de Parcerias de Investimentos - SEPPI/CC/PR
- Bartira Tardelli Nunes - Conselheira Suplente - Secretaria Especial do Programa de Parcerias de Investimentos - SEPPI/CC/PR
- Gustavo Henrique Ferreira - Conselheiro Titular - Ministério da Fazenda - MF
- Zarak de Oliveira Ferreira - Conselheiro Titular - Ministério do Planejamento e Orçamento - MPO
- Priscilla Rosa Pimentel Sganzerla - Conselheira Suplente - Ministério do Planejamento e Orçamento - MPO
- Denilson Campello dos Santos - Conselheiro Titular - Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional - MIDR
- Theo Santini Antunes - Conselheiro Titular - Frente Nacional de Prefeitas e Prefeitos - FNP
- Karla Christina França - Conselheira Suplente - Confederação Nacional de Municípios - CNM

Também participaram:

- Alessandra D'Ávila Vieira, Laura Rennó Tenenwurcel e Vanessa Tenuta de Freitas, da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades-SNH/MCidades;
- Nathalya Priscilla Costa Pacheco, Bruna Sakamoto e Alber Herbert Vasconcelos, da CAIXA/GEFUS, Administradora do FEP;
- Denis Mendes de Melo Matias da CAIXA/GEDEP;
- André Oliveira de Araújo, Cynthia Campos Rangel, Gleicielly Cristine de Oliveira Frazão, integrantes da equipe de assessoria da Secretaria Adjunta de Infraestrutura Social e Urbana da SEPPI/CC/PR.

Relato da reunião:

O convite da 39ª Reunião do CFEP foi encaminhado pela SEPPI aos conselheiros na data de 17 de outubro de 2024, por meio eletrônico. O link para download dos documentos referentes aos itens de deliberação para análise prévia foi disponibilizado no dia 21 de outubro de 2024.

Abertura: Comunicações iniciais da SEPPI. Foram citados os itens da pauta, sendo 1 informe e 1 item de deliberação.

1 - Informe

• 1.1. Monitoramento do Plano Estratégico

1. A representante da CAIXA/GEFUS, Administradora do FEP, apresentou o andamento das metas e iniciativas para o 3º trimestre de 2024, considerando a previsão contida no Plano Estratégico do FEP para os exercícios de 2024, 2025 e 2026, que prevê o monitoramento trimestral para acompanhamento da implementação da estratégia pela avaliação dos indicadores, metas e iniciativas, com reporte ao CFEP, por meio de informe.
2. Foi elaborado um modelo de informe a ser disponibilizado aos conselheiros a cada ciclo de monitoramento trimestral.
3. Foi dado destaque às 07 iniciativas já concluídas:
 - I - Revisar o Estatuto do FEP;
 - II - Aperfeiçoar a metodologia de precificação dos serviços de estruturação;
 - III - Realizar Chamamento Público para novos projetos de educação infantil;
 - IV - Selecionar projeto piloto de saúde;
 - V - Qualificar novas políticas públicas no PPI;
 - VI - Regulamentar a operacionalização da captação de recursos oriundos das operações de crédito (Portaria MF nº 808/2023); e
 - VII - Realizar evento junto aos bancos públicos e privados para divulgação da possibilidade de doação ao FEP de recursos advindos de operações de crédito.
4. Na sequência foi apresentado o quadro dos indicadores e metas com a apuração dos resultados alcançados até set/2024.
5. A representante da Administradora informou que o próximo acompanhamento, previsto para janeiro de 2025, incluirá uma avaliação dos resultados alcançados no 1º ano para estabelecimento das metas para 2025.

2 - Apresentações

• 2.1. Apresentação da SNH/MCidades sobre a proposta de novos pilotos

6. A representante da SNH discorreu sobre a motivação para ampliação dessa carteira de projetos-piloto, no âmbito da política pública de habitação e do Programa Minha Casa, Minha Vida.
7. Destacou-se que é feita uma análise da pertinência das propostas e das questões a serem trabalhadas nos pilotos e que a viabilidade dos terrenos propostos para os projetos é fundamental.
8. A representante da SNH informou que há um conjunto maior de propostas em discussão ou prospecção. Foram citados os entes que já apresentaram propostas que precisam de ajustes. Apresentou as propostas formalmente encaminhadas por entes e analisadas favoravelmente pela SNH/MCid, pontuando que trazem especificidades importantes para o desenvolvimento de diferentes tipologias de contrato de PPP: Municípios de Santo André/SP, São José dos Campos/SP e Maceió/AL.
9. Foram apresentados os principais pontos de cada uma das 3 propostas:
10. A **proposta do Município de Santo André** contempla tipologias diversas em áreas de propriedade da União e do Município. Destacou-se a possibilidade de trabalhar com área subutilizada da RFFSA, às margens da ferrovia e que abriga edificação tombada, que seria um desafio importante.
11. A representante da SNH citou a participação da SNH no Comitê Interministerial que atua

na governança do Programa de Democratização dos Imóveis da União, coordenado pelo MGI/SPU, cujos objetivos convergem com os objetivos desta iniciativa, de promover a destinação de imóveis da União para projetos de infraestrutura social e urbana, inclusive habitação.

12. Ressaltou-se que 3.807 unidades habitacionais (UH) é o potencial estimado e que uma parte dessas unidades pode não se viabilizar para locação social. A variedade de tipologias, incluindo *retrofit*, justifica a seleção desse projeto.

13. A respeito da **proposta do Município de São José dos Campos** foi ressaltada a integração entre habitação de interesse social e transporte público de massa (BRT). A proposta contempla 4 áreas públicas, todas de propriedade do município, à exceção de uma área da União que já está na posse do município. O potencial é de 1.430 UH.

14. A proposta do **Município de Maceió** abrange 9 terrenos em áreas centrais e sub-centrais, incluindo terrenos privados em negociação e apresentando potencial estimado de 3.440 UH. Destaca-se o aproveitamento de terrenos privados vazios ou ociosos localizados no centro da cidade, aos quais se somam uma área que abrange potencial de desenvolvimento urbano. Ressaltou-se que mesmo que a estruturação do projeto conclua por inviabilidade do uso dos terrenos privados, essa proposta é relevante e contribui com os objetivos da SNH na estruturação de projetos-piloto, uma vez que é importante testar diversas situações para definir a política de estruturação adequada e dimensionar corretamente os custos.

15. Finalizada a apresentação da SNH, a representante do MPO questionou sobre o licenciamento ambiental dos terrenos da proposta de São José dos Campos. Em resposta a SNH informou que embora exista vegetação densa, não há área de vegetação protegida. A SNH também informou que alguns dos terrenos municipais são institucionais, no entanto, o município incluiu na proposta a possibilidade de desafetação das áreas institucionais por meio de lei específica para alteração da destinação original de cada terreno.

16. Destacou-se que os processos de transferência de patrimônio da União são complexos e demandam atenção detalhada durante a estruturação dos projetos. Em complementação, a representante da SEPPI comentou que o piloto de Recife já nos trouxe uma experiência com destinação de imóveis da União para PPP de Habitação, por meio do instrumento doação com encargos, mas ressaltou que os projetos que incluem imóveis da RFFSA e do INSS trazem desafios novos, cujas soluções possíveis podem envolver de permuta à compra dos imóveis pelo ente ou pelo concessionário.

17. Também foi ressaltado que mesmo sem as áreas da União, os projetos permanecem viáveis considerando o número de unidades habitacionais dos próprios municípios.

18. Por fim, a representante da SEPPI destacou a capacidade institucional dos municípios proponentes.

• 2.2. Apresentação do Agente Estruturador CAIXA/GEDEP - Proposta de precificação para o assessoramento técnico CAIXA

19. O representante da CAIXA/GEDEP esclareceu que os valores propostos para o assessoramento técnico da CAIXA, consideraram as peculiaridades dos projetos de habitação em comparação com os projetos de outros setores como educação e resíduos sólidos urbanos, para a definição dos portes dos projetos.

20. Foi informado que a precificação levou em conta a complexidade do setor e o tempo estimado para estruturação do projeto. No caso dos novos pilotos de habitação para locação social, a expectativa é que a estruturação leve cerca de 24 meses, com base na experiência anterior.

21. Ainda foi informado que, com base na experiência da estruturação dos projetos de Recife e Campo Grande, entendeu-se a necessidade de incorporar a participação da Vice-Presidência de Habitação, que agrega a sua expertise no setor.

22. O representante da CAIXA/GEDEP informou que a experiência com os demais setores apoiados pelo FEP tem demonstrado que a adoção do modelo de contratação por credenciamento é o mais

adequado de consultorias técnicas especializadas.

23. Eventual desinteresse no credenciamento para o setor de habitação para locação social ensejará revisão de valores.

24. Foi esclarecido que o valor total da estruturação varia conforme o porte do projeto, com base no número de imóveis e de UH estimadas, no entanto, o número final de UH será definido somente durante a estruturação, pois para viabilizar o projeto, parte do potencial dos imóveis pode ser destinado a comércio e serviços.

25. Em resposta aos questionamentos da representante da SNH sobre os portes considerados para as 3 propostas apresentadas, o representante da CAIXA informou que a proposta de São José dos Campos se enquadra no porte 2 e as propostas de Maceió e Santo André, que preveem mais de 3.000 UH, se enquadram no porte 3. No entanto, ressaltou que o valor efetivamente ressarcido ao FEP será o que foi realmente gasto na estruturação e não o valor cheio do contrato, definido com base no porte no momento da contratação com o ente.

26. Dessa forma, se houver um reenquadramento de porte, isso será refletido no valor final dos projetos e no ressarcimento.

27. O representante da SEPPI comentou que se houver mudança de porte deve ser feito um aditivo de redução de valor do contrato, para refletir o valor corrigido da estruturação.

• 2.3. Apresentação da Administradora sobre a precificação do ACT UNOPS

28. Antes da Administradora apresentar os valores do Acordo de Cooperação Técnica com o Escritório de Projetos da ONU - UNOPS, a representante da SEPPI informou que a proposta de um segundo agente estruturador está relacionada à necessidade de ampliar o apoio do FEP no setor de habitação para locação social, o que requer aumento da capacidade de estruturação de projetos.

29. A representante da Administradora discorreu sobre os principais pontos do ACT e apresentou como o UNOPS distribuiu os valores dos projetos.

30. Foi informado que a proposta do UNOPS apresenta um valor fixo para estados e outro para municípios, sem variação interna.

31. Acerca do pagamento pelos serviços prestados, foi ressaltada pela Administradora a necessidade de realização do pagamento antecipado pelo FEP para contratação de consultoria técnica no âmbito do ACT, o que difere do procedimento usual de pagamento mediante entrega de produto. A representante da SEPPI informou que essa é uma regra interna do organismo internacional e que não há vedação para realizar tal procedimento.

32. Os conselheiros não solicitaram esclarecimentos adicionais, desta forma os representantes da Administradora e da SNH encerraram a sua participação.

3 - Deliberação

33. Em seguida a representante da SEPPI fez um breve histórico aos demais conselheiros sobre a evolução das tratativas para viabilização dos pilotos. Lembrou que a proposta inicial era de realização de um ACT com o UNOPS para atuação conjunta do organismo internacional e da Caixa nas estruturações, da forma até o momento seguida nos acordos existentes entre o FEP e diferentes organismos internacionais para transferência de conhecimento. Entretanto, a proposta de precificação da CAIXA para atuação conjunta somada à do UNOPS inviabilizou o andamento de tal proposta original. Dessa forma, a proposta atual prevê a atuação individualizada de cada agente estruturador em cada um dos projetos.

34. Sobre a experiência do acordo de cooperação técnica que existe entre UNOPS e CAIXA, no âmbito do FEP, para estruturação de projetos no setor de socioeducativo, a representante da SEPPI informou que é muito positiva, com interlocução efetiva com os entes e desenvolvimento dos produtos

com qualidade técnica.

35. A representante da SEPPI ressaltou que as propostas da CAIXA e do UNOPS não seguem a mesma metodologia de precificação, o que dificulta a comparação direta. Conforme foi trazido pela SEPPI em sua Nota Informativa nº 12, destacou-se que há um conjunto de produtos adicionais incluídos no ACT com o organismo internacional, tais como relatório de lições aprendidas, manuais de avaliação da política pública e benchmarking nacional e internacional, que o FEP não inclui regularmente em seus contratos, o que é muito relevante considerando que ainda são poucos os projetos de PPP de habitação no Brasil.

36. Acerca da precificação, a representante da SEPPI ressaltou que a principal diferença observada entre CAIXA e UNOPS é na divisão de valores cotados para o assessoramento técnico e para contratação de consultorias. São estratégias distintas. O preço da CAIXA tem ênfase na sua experiência no setor habitacional, com valor mais significativo na parcela de assessoramento técnico, enquanto a proposta do UNOPS é baseada na qualidade das consultorias a serem contratadas.

37. A representante do MPO questionou sobre as razões para a disparidade dos preços de assessoramento técnico propostos pela CAIXA para os novos pilotos e o praticado nos 2 primeiros projetos-piloto no setor com os Municípios de Recife e Campo Grande. Em resposta, foi esclarecido pela SEPPI que a justificativa apresentada pela GEDEP ao questionamento apresentado pela representante do MPO está no item 4.6, mais especificamente no item 4.6.1 da NT GEDEP 20/2024:

4.6 A precificação leva em conta a complexidade do setor e o tempo estimado para a estruturação do projeto, bem como o envolvimento de outras áreas técnicas na condução dos trabalhos.

4.6.1. No caso específico do setor de Habitação para Locação Social, diante das lições aprendidas e da experiência absorvida nos projetos pilotos de Recife e Campo Grande, o enquadramento para precificação se deu em “Novos Setores”, visto que a equiparação com o setor de iluminação pública não era adequada. O setor de iluminação pública tem baixa complexidade técnica, pouca ou nenhuma atuação em trabalhos técnico sociais e tempo de estruturação significativamente menor do que o observado para o setor em questão. Já o setor de Habitação para Locação Social conta com significativa complexidade técnica de engenharia (diversidade de modelos de empreendimentos), possível complexidade jurídica (face a característica dos terrenos e legislações aplicáveis), importante envolvimento em trabalho técnico social, além de requerer tempo de estruturação da ordem de 24 meses ou mais.

38. **Acerca do “envolvimento de outras áreas técnicas na condução dos trabalhos”, os conselheiros recomendam à CAIXA que estimule a participação efetiva de demais Vice-Presidências, principalmente de Habitação, nas estruturações dos projetos, dada a experiência do banco no setor de habitação que deve ser utilizada para a qualificação dos projetos e a necessidade de disseminar conhecimento das estruturações para possibilitar melhor inserção dos projetos no mercado.**

39. A representante da SEPPI apresentou o texto proposto para a Resolução nº 73, discorrendo sobre cada um dos dispositivos.

40. A respeito dos novos pilotos de habitação para locação social, os representantes da SEPPI esclareceram as razões para a atuação do UNOPS, como agente estruturador, e propuseram possibilitar aos entes escolher entre CAIXA e UNOPS.

41. A representante do MPO sugeriu separar o conteúdo em duas resoluções - Resolução nº 73 e Resolução nº 74, resultando em uma resolução específica com as regras da política e outra resolução a respeito das 3 propostas de projeto-piloto selecionadas, respectivamente.

42. O representante da SEPPI informou que, em virtude de estar em período de férias e viajando, o representante do MCidades infelizmente não pode participar dessa reunião. No entanto, considerando o assunto em pauta, julgou relevante manifestar à Secretaria Executiva do CFEP o seu posicionamento favorável ao item de deliberação, que aqui fazemos constar em ata.

43. Não havendo nenhuma solicitação de esclarecimento ou comentário adicional, o representante da SEPPI abriu a votação. O CFEP **deliberou pela aprovação da Resolução nº 73**, que delibera pelo apoio à estruturação, em caráter de projeto-piloto, de até 10 (dez) propostas subnacionais adicionais no setor de habitação para locação social e define os valores máximos a serem custeados pelo

FEP para os projetos; e **pela aprovação da Resolução nº 74**, que delibera pelo apoio à estruturação, em caráter de projeto piloto, de propostas no setor de habitação para locação social, nos Municípios de Maceió/AL, Santo André/SP e São José dos Campos/SP, **por unanimidade**.

44. A SEPI encaminhará as minutas de Resolução nº 73 e nº 74 aos conselheiros com os ajustes decorrentes da separação do conteúdo, para validação da redação final.

4 - Pautas futuras

45. Foram citados os itens de pauta que deverão ser trazidos para deliberação do CFEP nas próximas reuniões.

- Até 7 pilotos de habitação para locação social;
- Regulamento da política de recuperação de recursos; e
- Projeto de geração distribuída.

46. As minutas de ata e resoluções serão encaminhadas aos conselheiros para apreciação e manifestação sobre eventual necessidade de ajustes na redação e posterior assinatura no SEI.

47. Nada mais havendo a acrescentar neste momento, foi encerrada a reunião.

Brasília, 24 de outubro de 2024.

MANOEL RENATO MACHADO FILHO

REPRESENTANTE DA SECRETARIA ESPECIAL DO PROGRAMA DE PARCERIAS DE INVESTIMENTOS

GUSTAVO HENRIQUE FERREIRA

REPRESENTANTE DO MINISTÉRIO DA FAZENDA

ZARAK DE OLIVEIRA FERREIRA

REPRESENTANTE DO MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO

DENILSON CAMPELLO DOS SANTOS

REPRESENTANTE DO MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

THEO SANTINI NUNES

REPRESENTANTE DA FRENTE NACIONAL DE PREFEITAS E PREFEITOS



Documento assinado eletronicamente por **Manoel Renato Machado Filho, Secretário(a) Adjunto(a)**, em 31/10/2024, às 14:29, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Gustavo Henrique Ferreira, Usuário Externo**, em 31/10/2024, às 15:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Zarak de Oliveira Ferreira, Usuário Externo**, em 31/10/2024, às 15:26, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Theo Santini Antunes, Usuário Externo**, em 31/10/2024, às 15:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Denilson Campello dos Santos, Usuário Externo**, em 01/11/2024, às 11:43, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida informando o código verificador **6151808** e o código CRC **D88CD6F7** no site:

https://super.presidencia.gov.br/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0