

**ATA DA 11ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 28/09/2017  
Rua São Bento, 405 – 15º andar – sala 154 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

**1. SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL**

ARLETE DOS ANJOS GRESPAN - Representante Titular

**2. SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO**

LUCY MARIA FEIJÓ ESTEVES - Representante Titular

VLADIMIR AVILA - Representante Suplente

**3. SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS E OBRAS**

LAURA DIAZ MONTIEL - Representante Titular

**4. SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB**

RENATA MARIA RAMOS SOARES - Representante Suplente

**5. SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE – SVMA**

SUN ALEX - Representante Titular

**6. SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA – SF**

THAIS CRISTINA REIS GONÇALVES – Representante Suplente

**7. SÃO PAULO OBRAS – SP OBRAS**

LEONARDO VIEIRA FIORATTI - Representante Suplente

**8. SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES - SMT**

DAPHNE SAVOY - Representante Titular

DENISE MARIA SALIBA DIAS GOMES - Representante Suplente

**9. ONG – INSTITUTO ROGACIONISTA SANTO ANIBAL**

DULCINÉIA PASTRELLO - Representante Titular

**10. ENTIDADES PROFISSIONAIS, ACADÊMICAS OU DE PESQUISA – SASP**

CAIO BOUCINHAS - Representante Titular

**11. MOVIMENTO DE MORADIA COM ATUAÇÃO NA REGIÃO – ASSOCIAÇÃO DOS TRABALHADORES SEM TETO ZONA OESTE**

NICILDA FRANCISCA DO NASCIMENTO - Representante Titular

**12. MORADORES OU TRABALHADORES DO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA**

JUPIRA CAUHY - Representante Titular

PAULO CAUHY JUNIOR - Representante Titular

**13. MORADORES OU TRABALHADORES DO PERÍMETRO EXPANDIDO DA OPERAÇÃO URBANA**

JOSÉ DE ABRAÃO - Representante Titular

SEVERINA RAMOS DO AMARAL - Representante Suplente

**CONVIDADOS E TÉCNICOS**

PATRÍCIA SARAN – SP URBANISMO

MARILENA FAJERSZTAJN – SP URBANISMO

ROSA MARIA MIRALDO – SP URBANISMO

JOSÉ ALVES – SP URBANISMO

MATIAS CHAMBOULEYRON – SP URBANISMO

MARCO ANTONIO FIALHO – SP URBANISMO

MARIA DE FATIMA DO N. NY – SP URBANISMO

KATIA CANOVA – SP URBANISMO

ATA DA 11ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 28/09/2017  
Rua São Bento, 405 – 15º andar – sala 154 / EDIFÍCIO MARTINELLI

ELENICE TEXEIRA – SP URBANISMO

GLAUCO BLASCO – SMUL

ANTONIA RIBEIRO GUGLIELMI – SP OBRAS

1 Às 18h30, do dia 28 de setembro de 2017, no Auditório do 15º andar do Edifício Martinelli -  
2 sala 154, **Sra. Arlete dos Anjos Grespan** da Secretaria Municipal de Urbanismo e  
3 Licenciamento, cumprimenta os presentes e dá início à 11ª Reunião Extraordinária do Grupo  
4 de Gestão da OUC Água Branca, como Coordenadora da reunião. Segue com a verificação  
5 de presença, e, conforme sugestão apresentada e confirmada pelos presentes, abre os  
6 primeiros quinze minutos da reunião, para manifestação dos convidados presentes. **Sr.**  
7 **Eduardo Fiora** da Associação Amigos da Vila Pompeia, dirige a pergunta à Presidência da  
8 SP-Urbanismo, quanto à expectativa de prazo para obtenção das respostas sobre uma série  
9 de questionamentos relativos ao prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura  
10 Andrade. **Sra. Hemilyn Rodrigues** da Comunidade Vila do Sapo, apresenta  
11 questionamentos sobre uma nova comunidade que se forma às margens do Córrego Água  
12 Branca, perguntando sobre os projetos e atendimento previsto para atendimento às famílias  
13 ali instaladas. **Sra. Daniela** gostaria de informações sobre o início das obras das unidades  
14 habitacionais previstas para o Subsetor A1. Encerrados os questionamentos, a  
15 Coordenação passa a palavra ao Presidente da SP-Urbanismo. **Sr. José Armênio Brito da**  
16 **Cruz** cumprimenta a todos e fala sobre a evolução dos trabalhos para o licenciamento  
17 ambiental e técnico do projeto do Subsetor A1. Sobre a licitação, cita a responsabilidade da  
18 Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB e COHAB, que o projeto básico já foi entregue  
19 à SEHAB e aguarda a finalização do projeto de infraestrutura das vias do entorno das  
20 quadras a ser edificada para complementar a pasta técnica dos projetos necessários para o  
21 andamento da licitação. Informa também que articulam a desmobilização das áreas  
22 ocupadas nesta primeira etapa. Complementa quanto às tratativas junto ao Ministério  
23 Público Estadual e SEHAB, para a construção de 728 unidades habitacionais, previstas  
24 nesta fase do projeto, e não apenas 630 unidades. Quanto a Avenida Auro Soares de Moura  
25 Andrade, informa que a planilha dos dados solicitados já foi encaminhada para a área  
26 técnica do Ministério Público Estadual, sendo que não obtiveram retorno das informações  
27 apresentadas. Com relação às recentes ocupações do Córrego Água Branca entende se  
28 tratar de fato novo. Reforça que a Operação Urbana tem seus objetivos elencados na lei,  
29 evidenciando que o aparecimento de uma nova questão social deve ser avaliado. Nesse  
30 momento passou a palavra para a **Sra. Renata Maria Ramos Soares** complementa as  
31 informações citando o trabalho desenvolvido pelo setor social da SEHAB, que realiza este  
32 tipo de atendimento. Compromete-se a informar do encaminhamento em próxima reunião.

33 **Sra. Antonia Ribeiro Guglielmi** cita que a SP Obras também recebeu questionamentos do  
34 Ministério Público Estadual e que já encaminharam as respostas. Comenta que o principal  
35 ponto questionado – se o projeto básico do prolongamento da Avenida Auro Soares de  
36 Moura Andrade já foi revisado, será realizado quando da contratação do projeto executivo,  
37 uma vez que a SP Obras não possui corpo técnico para desenvolver o projeto.  
38 Complementa a informação sendo que o projeto executivo a ser licitado deverá apresentar a  
39 consolidação do projeto básico, incorporando as novas sugestões e diretrizes necessárias  
40 para a atualização do projeto. Esclarece também que, tão logo finalizado o respectivo Termo  
41 de Referência, solicitarão o desbloqueio dos recursos para realização da licitação. Sobre o  
42 mérito das sugestões da Associação, entende ser de cunho viário onde a análise se deu  
43 juntamente com a CET, avaliando a pertinência ou não das propostas apresentadas. **Sr.**  
44 **José Armênio Brito da Cruz** complementa informações sobre as unidades habitacionais do  
45 Subsetor A1, apresentando o compromisso com SEHAB quanto à entrega da conclusão de  
46 todos os anexos técnicos do projeto até o dia 10 de outubro de 2017, ressaltando que a  
47 formulação do Termo de Referência é de responsabilidade da SEHAB. **Sr. José de Abraão**  
48 pede a palavra para apresentar assunto fora da pauta, onde solicita registrar a entrega de  
49 documento assinado em 20 de dezembro de 2012 pela Prefeitura, que segue anexo a esta  
50 ata, definindo atendimento habitacional definitivo na OUC Água Branca de 150 (cento e  
51 cinquenta famílias) segundo lista de demanda – item 4, porém não entregue à secretaria  
52 executiva deste colegiado. Reconhece a prioridade de atendimento das famílias das  
53 Comunidades Sapó e Aldeinha, mas solicita o registro do documento, para conhecimento  
54 dos representantes da SEHAB. Finalizados os esclarecimentos, a Coordenação prossegue  
55 com a pauta composta por: Expediente: I Verificação de Presença; Ordem do Dia: I Análise  
56 das Contribuições da Consulta Pública e Debate sobre a Minuta de Projeto de Lei para  
57 Revisão da Lei nº 15.893/2013 – OUC Água Branca. Por solicitação da Sra. Jupira Cauhy,  
58 iniciam com apresentação de questionamentos sobre a minuta proposta que reforça seu  
59 entendimento de que a consulta pública se deu à revelia do grupo. Seguindo com os  
60 trabalhos, a Coordenação sugere breve apresentação da minuta, porém os representantes  
61 presentes sugerem e concordam em seguir diretamente aos questionamentos, uma vez que  
62 a apresentação da proposta já havia sido finalizada em reunião anterior. **Sr. Paulo Cauhy**  
63 apresenta questionamentos sobre o Centro de Operações Integradas – COI, perguntando o  
64 que é este equipamento. Relembra o histórico das tratativas junto ao projeto do Subsetor  
65 A1, onde já rechaçavam a presença do Centro de Gerenciamento e Monitoramento  
66 Integrado – CGMI, questionando o porquê de sua implantação naquele território. Comenta  
67 que, a minuta proposta diminui a possibilidade de arrecadação de recursos e ainda adiciona

68 este equipamento, uma vez que o CGMI não está previsto nas intervenções da lei vigente.  
69 Cita também o artigo 47 que disponibiliza potencial construtivo para o Subsetor A1, o que  
70 lhe causa estranheza uma vez que não identifica onde seria necessário diante do projeto já  
71 aprovado para a referida área. Identifica a possibilidade de outros empreendimentos serem  
72 incorporados ao Subsetor A1, sem a aprovação do Grupo de Gestão. Pergunta também, o  
73 que sairá do projeto do Subsetor para permitirem a aquisição de CEPAC. **Sra. Jupira**  
74 **Cauhy** na mesma linha do questionamento anterior, solicita esclarecimentos sobre a  
75 transferência de potencial construtivo do Subsetor A3 para o Subsetor A1, tendo em vista se  
76 tratar de área totalmente pública e já possui projeto definido concluído, em atendimento ao  
77 artigo 47 da lei vigente, que define a área como objeto de plano específico de  
78 reurbanização, atendido com a realização do Concurso Público Nacional e contratação do  
79 projeto que não necessita de potencial adicional construtivo. Entende que, se for para  
80 viabilizar a construção do COI, que seja explicitado na lei. Chama a atenção para a inserção  
81 no texto da minuta de – outras possibilidades/formas de financiamento, e quer entender  
82 quais são as mudanças propostas para o Subsetor A1. **Sr. José Armênio Brito da Cruz**  
83 inicia sua fala com esclarecimentos sobre o COI. Entende ser uma evolução do CGMI, uma  
84 vez que se trata de ideia antiga da administração. Explica que é como um centro de  
85 inteligência da Prefeitura, que reunirá diversas agências como: Defesa Civil, SEHAB, Corpo  
86 de Bombeiros, Polícia, Concessionárias de Luz e Força, SABESP entre outros, que  
87 trabalham no território e estão envolvidos em qualquer situação de crise da cidade. Trata-se  
88 de um local com sistema informatizado de onde se desenvolveriam repostas e coordenação  
89 às possíveis crises. Informa que não é grande e que seu conceito está em elaboração.  
90 Entende ser um passo importante para a cidade de São Paulo e é sugerido nesta área por  
91 conta da acessibilidade e logística, tendo em vista o posicionamento estratégico, uma vez  
92 que atenderá toda a cidade. Cita o desenvolvimento de sistema de tecnologia – pela  
93 PRODAM sendo, portanto, um trabalho intersecretarial envolvendo as três esferas  
94 administrativas. **Sr. Leonardo Castro Amaral** da SP-Urbanismo, fala sobre a previsão de  
95 transferência de potencial construtivo para o Subsetor A1. Cita o concurso, que previu a  
96 contratação de um projeto básico para as habitações, equipamentos públicos, além de um  
97 estudo preliminar para área reservada para empreendimentos imobiliários que inclui o  
98 CGMI. A proposta era viabilizar a construção do CGMI em parceria com o setor privado em  
99 troca das lajes corporativas. No processo de desenvolvimento da proposta do COI, se  
100 entendeu que deveria ser isolado de outras atividades por conta da peculiaridade de sua  
101 função específica. Por possuir um Coeficiente de Aproveitamento relativamente baixo, e por  
102 se tratar de área pública esclarece ser possível permitir edificações de volumes maiores e

103 melhor aproveitamento econômico, revertendo em benefício ao próprio projeto. Considera o  
104 potencial construtivo distribuído na área da operação urbana, se identificou a oportunidade  
105 em trazer este ativo para dentro do Subsetor A1, vizinho ao Subsetor A3, garantindo que  
106 neste processo não ocorra impacto adicional além de potencializar o aproveitamento dos  
107 terrenos públicos, otimizando assim as oportunidades de parcerias com o setor privado. **Sra.**  
108 **Jupira Cauhy** reforça que o projeto Subsetor A1 é bem definido, sendo 80% ocupado para  
109 as Habitações de Interesse Social, CEU, UBS, Parque e a área do CGMI. Pergunta qual  
110 seria a destinação do potencial construtivo transferido do Subsetor A3, questionando se  
111 seria para o CGMI. **Sr. Leonardo Castro Amaral** informa ser justamente para a área que  
112 não tem projeto básico, que foi reservada para o desenvolvimento imobiliário. Fala sobre um  
113 estudo preliminar para a implantação do CGMI, porém sem potencial construtivo definido,  
114 nem mesmo quadro de área resolvido. **Sr. Paulo Cauhy** pergunta se existe planta desta  
115 proposta, pois entende não haver nenhuma área de potencial imobiliário no Subsetor A1.  
116 Reconhece o planejamento do prédio do CGMI, mas apenas daquele prédio. Entende  
117 também que o potencial construtivo é maior. **Sr. Leonardo Castro Amaral** cita a regra da  
118 lei, quanto ao potencial construtivo do Subsetor A1, é equivalente à sua área bruta - total. O  
119 parcelamento prevê percentuais para casa uso específicos, inclusive sistema viário,  
120 existindo uma reserva para empreendimento imobiliário, que foi destinada ao CGMI, que  
121 não possuía uma concepção completamente resolvida e deveria passar por um processo de  
122 manifestação de interesse de parceria com o setor privado a fim de ser viabilizado. **Sr.**  
123 **Paulo Cauhy** identifica que o único empreendimento imobiliário citado seria o COI. Fala  
124 também que a informação da concepção de edificação única com usos variados (CGMI +  
125 lajes corporativas), estrategicamente não seria interessante ocasionando então sua  
126 divisão, nunca foi apresentada neste colegiado. Cita as perspectivas já apresentadas  
127 durante reuniões passadas, onde visualizava um edifício grande na área destinada, no plano  
128 de urbanização, ao CGMI. **Sr. José Armênio Brito da Cruz** recupera um pouco da história  
129 e fala sobre o estudo preliminar de um prédio para ocupação administrativa. Informa que a  
130 volumetria apresentada era apenas um croqui. Quando dos estudos para o COI, identificou-  
131 se a importância de, tanto o empreendimento imobiliário privado, como a edificação do COI,  
132 serem em lotes separados. Com isso, demonstra esquematicamente qual seria a possível  
133 solução proposta. Afirma que o projeto não foi desenvolvido e que foi apresentado  
134 anteriormente, seria a margem existente do coeficiente de aproveitamento existente para  
135 este empreendimento imobiliário. Ratifica que o restante do projeto do Subsetor A1 não será  
136 modificado, citando habitações de interesse social, CEU, UBS, Parques etc. **Sra. Jupira**  
137 **Cauhy** interrompe para falar sobre o desejo de se debater sobre as propostas de

138 modificação e não sobre o que não muda. Informa que estas informações foram  
139 apresentadas ao Grupo de Gestão pela primeira vez, preocupando-se com as alterações  
140 que não foram claramente demonstradas. Entende ser terreno público destinado à  
141 equipamentos e intervenções públicas, onde observa a transferência de potencial  
142 construtivo, possibilidades de PPP e outras questões já colocadas. **Sr. José Armênio Brito**  
143 **da Cruz** esclarece quanto à aprovação, neste colegiado, de um estudo preliminar, onde  
144 consta um prédio elevado com uma base, sendo a base como a volumetria do CGMI.  
145 Informa que os estudos do COI sugerem a separação da base e do prédio elevado,  
146 inserindo uma possibilidade de aumentar o coeficiente deste prédio elevado e viabilizar o  
147 COI e as intervenções do Subsetor A1. **Sr. Paulo Cauhy** apresenta seu entendimento e  
148 pede ratificação, onde a área ocupada pelo então proposto CGMI não muda, restando duas  
149 construções menores na mesma área, sendo uma para o COI e outra para o  
150 empreendimento. **Sr. José Armênio Brito da Cruz** confirma a proposta de uma construção  
151 pequena separada para o COI, com o empreendimento ao lado, fomentando interesse do  
152 setor imobiliário. Diante disso, o **Sr. Paulo Cauhy** pergunta se a minuta do projeto de lei não  
153 poderia deixar explícito que este potencial seria para o COI, sem deixar em aberto. **Sr.**  
154 **Marcelo Ignatios** apresenta breve esclarecimentos sobre os índices apontados na  
155 legislação vigente, para o Subsetor A1. Informa que o potencial construtivo disponibilizado  
156 para o Subsetor A1 é aproximadamente de 156mil m<sup>2</sup>, área correspondente à totalidade da  
157 gleba, antes de seu parcelamento. Após descontadas as áreas para as habitações e  
158 equipamentos públicos, a lei faculta a existência de outros usos para 20% do coeficiente de  
159 aproveitamento, como sempre foi apontado por esta SP-Urbanismo, sinalizando a área  
160 destinada ao CGMI, que poderia ser qualquer outro uso. A possibilidade de se adquirir  
161 potencial construtivo do Subsetor A3 para utilização no Subsetor A1, seria para viabilizar  
162 uma Parceria Público Privada – PPP, ou mesmo outro tipo de concessão pública, para a  
163 construção do COI. Desta forma o empreendimento imobiliário não ficaria limitado ao  
164 potencial já existente, facultando a aquisição de mais potencial construtivo caso seja  
165 necessário um incremento para viabilizar a PPP. **Sra. Jupira Cauhy**, agradece o Sr.  
166 Marcelo Ignatios pelo esclarecimento apresentado e segue com suas considerações.  
167 Considerando se tratar de área pública, defende a proposta de se construir mais unidades  
168 Habitacionais de Interesse Social tendo em vista os vários equipamentos sociais projetados,  
169 diante de uma carência histórica da região. Cita que os representantes deste Grupo de  
170 Gestão já apresentaram anteriormente o desejo de aumento do potencial construtivo desta  
171 área, justamente para aumentar o potencial de moradias das comunidades, uma vez que já  
172 se passaram anos do cadastramento inicial, observando assim o aumento das famílias que

173 ali residiam. **Sr. Paulo Cauhy** pergunta porque escolher o Subsetor A3 para a possível  
174 transferência de potencial construtivo. Entende que ele está ao lado, mas identifica também  
175 ser um dos valores de CEPAC mais baratos. Questiona como será feito este cálculo e  
176 repasse ao setor privado, uma vez que toda a área do Subsetor A1 é pública, conforme  
177 proposta apresentada. **Sr. Marcelo Ignatios** comenta que ainda não há como esclarecer  
178 como a transferência ao setor privado irá ocorrer, uma vez que existem diversos  
179 mecanismos como: permuta, concessão entre outros. Coloca que a forma será definida  
180 quando da colocação da proposta. Fala também sobre índices urbanísticos do Subsetor A1,  
181 definidos na lei, distribuídos da seguinte forma: 20% para sistema viário; 40% para áreas  
182 verdes; 15% para uso institucional e 25% para empreendimentos imobiliários. Detalha com  
183 mais clareza os 25% destinados para empreendimento imobiliário, sendo que, deste total,  
184 80% serão destinados a uso habitacional com, no mínimo metade destinada a HIS (ou seja  
185 40%). Os 20% remanescente, devem ser destinados a qualquer outro uso, como proposto  
186 empreendimento imobiliário CGMI (equipamento público administrativo), lajes corporativas  
187 entre outras possibilidades. A proposta de transferência de potencial construtivo do Subsetor  
188 A3 para o Subsetor A1, se dá para possível necessidade de complementar o potencial  
189 construtivo de uma edificação privada, que viabilize a edificação do COI pela iniciativa  
190 privada juntamente com a Prefeitura, através da vinculação de CEPAC. **Sr. Sun Alex**  
191 retoma o item XII do artigo 9º, solicitando retificação da redação sugerindo a substituição do  
192 termo execução por construção e; implantação por instalação destinada exclusivamente ao  
193 COI. **Sra. Dulcineia Pastrello** reforça as ponderações apresentadas pela Sra. Jupira  
194 Cauhy, pois necessitam do maior número possível de unidades HIS, principalmente pela  
195 grande demanda, além do cadastro realizado no passado. Afirma que já se manifestou  
196 anteriormente sobre isso, pois não concordava com a implantação do CGMI no local.  
197 Sugere que o COI seja implantado em outra área pública que não seja a do Subsetor A1,  
198 uma vez que necessitam de mais habitações de interesse social e mais escolas. Cita a  
199 dificuldade de locomoção das crianças de edificação infantil para acessarem as escolas  
200 existentes. **Sr. José de Abraão** cita o discurso de atendimento habitacional em contraponto  
201 às grandes torres de empreendimento de alto padrão, que se espalham naquela região.  
202 Como consequência, vê a valorização da terra, o interesse do mercado imobiliário em  
203 empreender no local, com o conseqüente distanciamento das famílias mais pobres.  
204 Comenta que há recursos financeiros e projeto para o início das HIS no Subsetor A1 e que  
205 não vê interesse da Prefeitura em iniciar a construção. Pergunta sobre qual será a  
206 compensação que o investidor privado terá de apresentar ao Poder Público pelo terreno.  
207 Deseja a construção de Habitações de Interesse Social nestes 20% restantes. **Sr. Carlos**

208 **Leite** cumprimenta os presentes, ratifica as informações prestadas pelos técnicos e reitera  
209 que não há supressão de HIS para a construção do COI. Sugere a continuidade na pauta,  
210 devido ao volume de informações a serem debatidos. **Sr. Sun Alex** entende ser importante  
211 ter clareza das mudanças previstas para o Subsetor A1. Cita o prédio projetado pela  
212 Arquiteta Mayumi Watanabe de Souza Lima e a Ciclopassarela prevista. Sente falta da  
213 inclusão dos parques no programa de obras, questões importantes dentro da operação  
214 urbana. **Sr. Paulo Cauhy** questiona a Coordenação sobre as propostas e sugestões  
215 apresentadas aqui, e evidencia a importância do COI, mas não necessariamente construído  
216 neste local. Pergunta se as propostas apresentadas serão acatadas, se há espaço para  
217 inclusão das propostas aqui formuladas. **Sr. Marcelo Ignatios** indica que a grande questão  
218 apresentada trata da transferência de potencial construtivo para o Subsetor A3 para o  
219 Subsetor A1, indicada no artigo 47. Informa que esta transferência está genérica, talvez  
220 levantando a dúvida levantada. Afirma que o questionamento é anotado e que será  
221 considerado na consolidação da contribuição, juntamente com as contribuições da consulta  
222 pública. **Sr. José Armênio Brito da Cruz** apresenta seu entendimento sobre a discussão  
223 colocada, pensando sobre o tipo de cidade que se pretende construir. Cita ser apenas um  
224 pedaço da cidade de São Paulo, mas que reúne todas as qualidades existentes na cidade  
225 como diversos usos, diversas faixas de renda. Entende não ser possível pensar apenas em  
226 HIS neste território, uma vez que já nos deparamos com experiências negativas,  
227 exemplificando com outras urbanizações. Fala sobre a diversidade de usos numa cidade  
228 como: Habitação de Interesse Social e suas faixas, Equipamentos Públicos, Usos Não  
229 Residenciais etc, trazendo diversidade e qualidade. Aborda também a questão sobre o  
230 déficit habitacional – que é enorme, porém entende que esta questão não deva ser num só  
231 lugar. Sinaliza a importância de se olhar para o entorno, para os outros Setores da  
232 Operação Urbana. Importante afirmar que a proposta de revisão da lei busca abrir  
233 possibilidades para viabilizar o projeto já elaborado e validado por este colegiado. **Sra.**  
234 **Jupira Cauhy** retoma o processo de revisão da lei desta operação urbana que foi inovador,  
235 por trazer uma nova visão urbanística de cidade. Questiona o Subsetor A1, uma vez que a  
236 proposta de revisão da lei aponta modificações em sua área. Informa querer discutir sobre  
237 as fachadas ativas, drenagem, alteração de coeficientes e Gleba Pompeia, uma vez que  
238 ainda estão analisando as alterações do Subsetor A1. Entende que a SP-Urbanismo traz  
239 apenas visões econômicas, sentindo falta da análise urbanística frente às transformações  
240 previstas. Fala também da importância das atribuições deste Grupo de Gestão, que gere os  
241 recursos desta Operação Urbana. Entende que devam ter prioridade às consultas públicas e  
242 também pactuarem o processo de discussão pública frente à propositura de revisão da lei.



243 **Sr. José de Abraão** manifesta-se quanto à fala do Sr. José Armênio, quando às  
244 experiências negativas de grandes conjuntos habitacionais, e que são construídos pelo  
245 próprio Poder Público. Cita a luta travada com o setor imobiliário, quando da aprovação do  
246 Plano Diretor Estratégico frente à gravação das ZEIS. Reforça a importância das Habitações  
247 de Interesse Social e da dificuldade em implantá-las. A Coordenação segue com o debate,  
248 onde o **Sr. Paulo Cauhy** fala sobre o artigo 11º, onde se possibilita a inclusão de outras  
249 fontes de recursos para a implementação do programa da OUC Água Branca. Desta forma,  
250 gostaria de saber como seria a participação privada neste formato e quer entender qual o  
251 ganho do setor privado em edificar para o setor público. **Sr. Marcelo Ignatios** faz leitura dos  
252 objetivos apresentados quanto à alteração destes parágrafos e complementa dizendo que  
253 esta fonte alternativa de recursos poderá viabilizar os preceitos da Operação Urbana, como  
254 um PAC que viabilize a canalização de córregos ou mesmo transposições sobre o Rio Tietê,  
255 ressaltando que os recursos existentes no fundo da OUC, poderiam ser destinados às  
256 demais intervenções da lei. Quanto à proposta estudada para a transferência de terreno  
257 público ao setor privado, informa que modelam uma proposta de permuta, onde a Prefeitura  
258 entra com o terreno e o investidor constrói o COI e o entrega em condições de uso. **Sr.**  
259 **Paulo Cauhy** pergunta como o empresário ganha com a construção de Habitação de  
260 Interesse Social, uma vez que não identifica como o empreendedor terá lucro com este  
261 investimento. **Sr. Leonardo Amaral Castro** esclarece que toda a PPP se dá com prestação  
262 de serviço. Sobre a PPP Casa Paulista, informa que toda manutenção predial dos  
263 condomínios e também a manutenção dos próprios equipamentos públicos que estão  
264 associados às habitações, são realizadas pelo consórcio vencedor, onde o Governo do  
265 Estado Remunera o prestador de serviços, inclusive o valor das habitações. Contudo, o  
266 parceiro privado só começa receber a contrapartida após a finalização da obra sendo,  
267 portanto, interessante edificar com agilidade. **Sr. Carlos Leite** complementa as informações  
268 sobre o Programa da Secretaria Estadual da Habitação, citando a PPP da área da Luz, onde  
269 há previsão de 1.200 unidades habitacionais. Ressalta que a proposta apresentada é para  
270 abrir a oportunidade da Operação Urbana receber estas parcerias para execução de seu  
271 plano de intervenções, focando na habitação mas com possibilidade de abranger também  
272 escolas e outros equipamentos sociais. **Sra. Arlete dos Anjos Grespan** também fala sobre  
273 o processo de licenciamento da PPP da área da Luz, que contará com uma Escola de  
274 Música ligada à Sala São Paulo. Reforça também quanto à obrigatoriedade de implantação  
275 de HIS faixa 1. **Sr. José de Abraão** preocupa-se com a adoção do modelo de Parceria  
276 Público Privada – PPP, uma vez que este formato não atende a população de baixa renda,  
277 visto os altos valores cobrados nas prestações. Teme pelo encaminhamento da demanda e

278 fala sobre levantamentos e discussões que já realizaram com o Governo do Estado,  
279 inclusive quanto aos valores. Sobre a permuta, quer saber mais informações, seu processo  
280 de licitação entre outras informações. **Sr. Marcelo Ignatios** reforça que PPP, permuta não  
281 estão na pauta da proposta de revisão da lei, mas sim consequência desta revisão.  
282 Exemplifica o instrumento da permuta – caso aplicado para a construção do COI, seria a  
283 reserva do terreno para a construção de empreendimento privado. Neste caso, o investidor  
284 que mais desonerar a Prefeitura pelo serviço prestado, vence a concorrência. A  
285 Coordenação abre exceção para um convidado se manifestar, onde o **Sr. Miguel** pergunta  
286 sobre a proporção que se pensa em construir e o seu respectivo retorno em HIS. Cita o  
287 dispositivo que obriga o investidor a construir 1m<sup>2</sup> de Unidade Incentivada a cada 3m<sup>2</sup>  
288 construídos de qualquer outro empreendimento. **Sr. Vladimir Ávila** esclarece que o  
289 questionamento apresenta uma mistura de informações. Reforça que há na legislação  
290 vigente o dispositivo da Unidade Incentivada, onde o empreendedor deverá produzir 1m<sup>2</sup> de  
291 Unidades Incentivadas a cada 3m<sup>2</sup> de edificação de qualquer uso (excetuado HIS e HMP),  
292 como por exemplo prédio de escritórios, edifícios residenciais de médio e/ou alto padrão,  
293 comércio etc. Frisa que o empreendedor deve respeitar esta proporção e esclarece também  
294 que Unidade Incentivada não é Habitação de Interesse Social – HIS. Unidade Incentivada é  
295 edificação residencial com 45m<sup>2</sup>, um banheiro e uma vaga de garagem, onde o  
296 empreendedor tem total liberdade de negociação no mercado imobiliário, incentivando a  
297 existência de produção habitacional mais barata no mercado. A Unidade Incentivada busca  
298 atrair este perfil populacional, com o objetivo de trazer uma população que não utiliza o  
299 carro com frequência. Fala também que a proposta de revisão da lei busca transformar esta  
300 regra. **Sr. Paulo Cauhy** pergunta sobre a alteração de permeabilidade prevista no artigo 17.  
301 Questiona se estas alterações não desvirtuam os objetivos da operação urbana e o que  
302 significa, ambientalmente, para o território. **Sr. Marcelo Ignatios** apresenta o entendimento  
303 técnico, de não haver comprometimento, uma vez que o conceito não muda. A lei da OUC  
304 Água Branca exige um índice de retenção de águas pluviais muito maiores do que para o  
305 restante da cidade. A alteração se dá apenas na linha de corte dos lotes que deverão  
306 atender este dispositivo, mudando as áreas de lotes de 500m<sup>2</sup> a 1.200m<sup>2</sup> para 1.200m<sup>2</sup> a  
307 2.000m<sup>2</sup> - recaindo tal exigência aos empreendimentos verticalizados. Comenta que,  
308 dificilmente, prédios serão implantados em lotes menores a 1.200m<sup>2</sup>. Também aponta a  
309 segunda retificação junto aos parâmetros de definição do volume a ser retido no lote. **Sr.**  
310 **Paulo Cauhy** questiona então o que seria construído em lotes entre 500m<sup>2</sup> e 1.200m<sup>2</sup>,  
311 entendendo ser possível o uso verticalizado. Entende quanto à correção do índice, pois a  
312 retenção deve sempre ser proporcional ao terreno. Neste momento, solicita a manifestação

313 da Secretaria Municipal do Verde e Meio ambiente quanto à alteração proposta. **Sr. Sun**  
314 **Alex** apenas reforça a localização na várzea e defende as grandes infraestruturas de  
315 drenagem em os parques lineares como conjunto de ações a vencer esta questão. **Sr.**  
316 **Marcelo Ignatios** concorda com as soluções de drenagem coletiva, porém o projeto  
317 urbanístico da OUC Água Branca não foi desenhado desta maneira. Lembra as soluções de  
318 drenagem apresentadas no Projeto do Arco Tietê traz enquanto solução de projeto, onde a  
319 equipe busca constante evolução. **Sr. Paulo Cauhy** sugere então que, ao invés de ajustar,  
320 avaliem estas novas soluções de drenagem para que sejam aplicadas à OUC Água Branca  
321 tendo em vista a proposta de revisão da lei. **Sr. Sun Alex** reforça a necessidade de  
322 existência de áreas permeáveis, dos recuos obrigatórios com áreas permeáveis, os  
323 reservatórios já previstos e apresenta exemplo de sucesso por conta da utilização destas  
324 medidas. Entende não ser questão de se posicionar contra ou à favor da proposta, mas sim  
325 da importância de compreender a várzea. **Sr. Vladimir Ávila** complementa que, quando da  
326 concepção do projeto da revisão da OUC Água Branca. Realizou-se estudo da bacia  
327 hidrográfica com seu respectivo diagnóstico identificando solo encharcado e lençol freático  
328 aflorante, portanto não permitia onerar o sistema já existente. A proposta foi distribuir os  
329 impactos da drenagem necessária entre os lotes a serem transformados. Verifica certo  
330 excesso na restrição, entendendo que um lote de 500m<sup>2</sup> impacta muito pouco na questão da  
331 drenagem. **Sra. Arlete dos Anjos Grespan** informa sobre as duas horas de reunião já  
332 realizadas e perguntam aos presentes se é possível continuar no debate até sua finalização.  
333 **Sr. Sun Alex** pede a palavra para manifestar-se quanto à consulta pública divulgada e  
334 identifica a necessidade e vontade da administração em conseguir mais recursos à OUC  
335 Água Branca. Cita o texto publicado e entende que a conjuntura exige mais avaliações,  
336 principalmente quanto ao horizonte desejado, citando também o risco da abertura da revisão  
337 proposta. **Sra. Arlete dos Anjos Grespan** coloca o desejo deste colegiado em ver esta  
338 operação urbana iniciar sua transformação. Afirma que a revisão da lei busca torná-la viável  
339 em um prazo temporal mais próximo, mesmo com os possíveis riscos que uma aprovação  
340 de projeto de revisão de lei - no Poder Legislativo, possa apresentar. **Sra. Jupira Cauhy**  
341 pede a palavra e apresenta várias pendências sobre discussões em andamento. Fala sobre:  
342 o Subsetor A1 e pede retorno das informações para acompanhamento e de programação  
343 dos retornos destas informações; a pendência de manifestação do processo administrativo  
344 que solicita a devolução dos valores de outorga onerosa já depositados; o projeto de  
345 prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade e a resposta aos  
346 questionamentos formulados pelo Ministério Público Estadual; o andamento do projeto da  
347 Ponte Raimundo Pereira de Magalhães, principalmente quanto ao financiamento desta

**ATA DA 11ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA**  
**REALIZADA EM 28/09/2017**  
**Rua São Bento, 405 – 15º andar – sala 154 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

348 intervenção, tendo em vista a realização de audiências públicas para o Licenciamento  
349 Ambiental do projeto. Entende que, se a intervenção for realizada com recursos do fundo da  
350 OUC Água Branca é fundamental que este Grupo de Gestão acompanhe e seja informado  
351 dos processos de discussão e também de seu projeto e respectivo cronograma. Solicita  
352 também o encaminhamento das minutas das atas de reuniões já realizadas que estão em  
353 atraso e necessitam de aprovação – em cumprimento ao Regimento Interno deste  
354 colegiado. **Sra. Arlete dos Anjos Grespan** registra todas as solicitações e sugere  
355 agendamento de nova reunião extraordinária com brevidade. Agradece a presença de todos  
356 e encerra a 11ª Reunião Extraordinária às 21h15.

**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

\_\_\_\_\_  
ARLETE DOS ANJOS GRESPAN  
Representante Titular

\_\_\_\_\_  
AUSENTE

EVELYN CALISTO VIEIRA  
Representante Suplente

**SÃO PAULO URBANISMO**

\_\_\_\_\_  
LUCY MARIA FEIJÓ ESTEVES  
Representante Titular

\_\_\_\_\_  
VLADIMIR AVILA  
Representante Suplente

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS E OBRAS**

\_\_\_\_\_  
LAURA DIAZ MONTIEL  
Representante Titular

\_\_\_\_\_  
AUSENTE

LUIZ RICARDO SANTORO  
Representante Suplente

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB**

**ATA DA 11ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 28/09/2017  
Rua São Bento, 405 – 15º andar – sala 154 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

\_\_\_\_\_  
AUSENTE  
REINALDO IAPEQUINO  
Representante Titular

\_\_\_\_\_  
RENATA MARIA RAMOS SOARES  
Representante Suplente

**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

\_\_\_\_\_  
SUN ALEX  
Representante Titular

\_\_\_\_\_  
HÉLIA MARIA SANTA BARBARA PEREIRA  
Representante Suplente

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA**

\_\_\_\_\_  
AUSENTE  
OLAVO TATSUO MAKIYAMA  
Representante Titular

\_\_\_\_\_  
THAIS CRISTINA REIS GONÇALVES  
Representante Suplente

**SÃO PAULO OBRAS**

\_\_\_\_\_  
ANTONIA RIBEIRO GUGLIELME  
Representante Titular

\_\_\_\_\_  
LEONARDO VIEIRA FIORATTI  
Representante Suplente

**SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES**

\_\_\_\_\_  
DAPHNE SAVOY  
Representante Titular

\_\_\_\_\_  
DENISE MARIA SALIBA DIAS GOMES  
Representante Suplente

**SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS**

**ATA DA 11ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 28/09/2017  
Rua São Bento, 405 – 15º andar – sala 154 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

AUSENTE

CARLOS EDUARDO BATISTA FERNANDES

Representante Titular

AUSENTE

CRISTINA MINAKAVA

Representante Suplente

**ORGANIZAÇÃO NÃO GOVERNAMENTAL – INSTITUTO ROGACIONISTA**

DULCINÉIA PASTRELLO

Representante Titular

AUSENTE

ADRIANA PATRÍCIA BOGAJO

Representante Suplente

**ENTIDADES PROFISSIONAIS, ACADÊMICAS OU DE PESQUISA**

CAIO BOUCINHAS

Representante Titular

AUSENTE

PAULA FREIRE SANTORO

Representante Suplente

**EMPRESÁRIO COM ATUAÇÃO NA REGIÃO**

AUSENTE

LARISSA GARCIA CAMPAGNER

Representante Titular

AUSENTE

EDUARDO DELLA MANNA

Representante Suplente

**MOVIMENTO DE MORADIA COM ATUAÇÃO NA REGIÃO**

NICILDA FRANCISCA DO NASCIMENTO

Representante Titular

**MORADORES OU TRABALHADORES DO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA**

**ATA DA 11ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 28/09/2017  
Rua São Bento, 405 – 15º andar – sala 154 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

---

JUPIRA CAUHY

Representante Titular

---

PAULO CAUHY JUNIOR

Representante Titular

---

AUSENTE

ANA CAROLINA PEREIRA DOS SANTOS

Representante Titular

---

AUSENTE

ILMA MARIA SANTOS DE PINHO

Representante Suplente

---

AUSENTE

ANDRÉ SANTOS MAURO

Representante Suplente

---

AUSENTE

ANA CARLA PEREIRA DOS SANTOS

Representante Suplente

**MORADORES OU TRABALHADORES DO PERÍMETRO EXPANDIDO DA OPERAÇÃO URBANA**

---

JOSÉ DE ABRAÃO

Representante Titular

---

AUSENTE

ANA PAULA DA SILVA

Representante Titular

---

**ATA DA 11ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 28/09/2017  
Rua São Bento, 405 – 15º andar – sala 154 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

SEVERINA RAMOS DO AMARAL

Representante Suplente

AUSENTE

JORGE DIAS DUARTE

Representante Suplente

ATA





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**  
**SUPERINTENDÊNCIA DE HABITAÇÃO POPULAR - HABI**

**TERMO DE COMPROMISSO DE ATENDIMENTO**

Considerando que a Operação Consorciada Água Branca, localizada na região administrativa da subprefeitura da Lapa integra os Programas da Secretaria Municipal de Habitação/ SEHAB/PMSP/, as Partes de um lado, a Secretaria Municipal de Habitação /SEHAB, neste ato representada por sua Secretária Substituta, Arquiteta Elisabete França, doravante designada simplesmente como compromitente, com endereço na Rua São Bento, nº 405, 11º andar, sala 114 e de outro a Sra. Elenizia Pereira Simões, portadora do RG: 12.581.925 e CPF/MF nº 063.244.838-51 como 1ª Coordenadora Geral da Associação dos Trabalhadores Sem Terra da Zona Oeste, e o Sr. José de Abraão, portador do RG: 17.814.821-0 e o CPF/MF nº 077.333.178-60 como Coordenador da Secretaria dos Mutirões, documentos datados de 24/05/2012 e 26/01/2010 respectivamente, representantes das famílias da Associação dos Trabalhadores sem Terra da Região Oeste e Noroeste doravante designadas simplesmente como compromissários tem entre si combinado o que segue:

1- as famílias abaixo relacionadas serão beneficiadas com Unidade Habitacional Definitiva na Operação Urbana Consorciada Água Branca.

A área onde serão construídas essas unidades foi ocupada pelas famílias que mediante negociação com o Poder Público Municipal, desocuparam a mesma mansa e pacificamente.

A desocupação ficou vinculada ao compromisso do atendimento definitivo, em assembleia realizada na Barra Funda em 19/11/11, com a presença de aproximadamente 1.000 pessoas.

2- a Prefeitura do Município de São Paulo/ SEHAB/HABI atenderá 150 famílias nessas unidades habitacionais conforme critérios definidos por esta Secretaria.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**  
**SUPERINTENDÊNCIA DE HABITAÇÃO POPULAR - HABI**

3- o direito do comprimento decorrente deste Termo de Compromisso é pessoal e intransferível a qualquer título.

Por estarem de acordo, as partes assinam o presente instrumento, para que produza os efeitos de direito.

4- segue lista da demanda a ser atendida:

São Paulo, de 20/12 de 2012.

*Elisabete França*

Elisabete França

*Dim José de ABRAÃO*

José de Abraão