

**ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 17/12/2015  
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

**1. SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU**

FERNANDO TÚLIO SALVA ROCHA FRANCO – Representante Titular

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

GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES – Representante Suplente

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

HÉLIA MARIA SANTA BARBARA PEREIRA – Representante Titular

SUN ALEX – Representante Suplente

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

DULCINÉIA PASTRELLO – Representante Suplente

**5. EMPRESÁRIOS COM ATUAÇÃO NA REGIÃO**

EDUARDO DELLA MANNA – Representante Titular (SECOVI)

**6. MOVIMENTO DE MORADIA COM ATUAÇÃO NA REGIÃO (Assoc. Trabalhadores sem Teto da Z. Oeste)**

NICILDA FRANCISCA DO NASCIMENTO – Representante Titular (SECOVI)

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

ANNA ESTHER ANTIQUERA LUCIANO – Representante Titular

PAULO CAUHY – Representante Titular

EMERSON DA SILVA – Representante Suplente

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

MARIA ELENA FERREIRA DA SILVA – Representante Titular

SEVERINA RAMOS DO AMARAL – Representante Suplente

JORGE DIAS DUARTE – Representante Suplente

**CONVIDADOS E TÉCNICOS PRESENTES**

ADILSON ALEXANDRINO – ARON – MOV. PONTE PIRITUBA

LÚCIA MARTINS CAMPOS – SMSP / PIRITUBA-JARAGUÁ

JOSÉ ALVES – SP URBANISMO

MARCELLA C. MARTINS – SMDU/DCFSP

GUSTAVO OLIVEIRA MOTA – SMDU/DCFSP

CAROLINE MEDEIRO RIQUINO – SMUD/DCFSP

ANA GABRIELA AKAICHI – SMDU/DCFSP

FERNANDO BRUNO – SMDU/DCF

CAMILA NASTARI – SMDU/DCF

FABIANA LUZ – SMDU/DCFSP

VLADIMIR ÁVILA – SP URBANISMO

LUCIANA DA COSTA – SP URBANISMO

PATRÍCIA SARAN – SP URBANISMO

GRAZIELA JARANDYA – PAPTERRA / BEIRA MAR

EDUARDO A. A. FARIA – SMDU

FÁBIO C. COSTA – SMDU/DCFSP

- 1 Às 18h45, do dia 17 de dezembro de 2015, no Auditório do 10º andar do Edifício
- 2 Martinelli, sala 102, **Sr. Gustavo Partezani Rodrigues**, representante suplente da
- 3 São Paulo Urbanismo, cumprimentando cordialmente os presentes, e inicia a reunião

**ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 17/12/2015  
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

4 utilizando-se do regimento interno (artigo 1º, §3º) em face do atraso do representante  
5 da SMDU e existência de quorum regimental. Bem vindos à 7ª Reunião Ordinária da  
6 Operação Urbana Consorciada Água Branca, a última do ano, passando para o  
7 expediente convocado. Aprovação da Ata da 6ª Reunião Ordinária (realizada em  
8 19/10/2015) do Grupo de Gestão da OUC Água Branca; Ordem do dia, contamos com  
9 a equipe de Desenvolvimento Urbano, Departamento de Controle da Função Social da  
10 Propriedade - DCF, que apresentará o Relatório da Aplicação dos Instrumentos  
11 Indutores da Função Social da Propriedade, no âmbito da Operação Urbana Água  
12 Branca; Informes Gerais: Plano de Urbanização do Subsetor A1, enriquecimento  
13 arbóreo do Córrego Água Branca, obras emergenciais dos conjuntos e o cronograma  
14 das reuniões ordinárias de 2016, lembrando que há reuniões ordinárias e  
15 extraordinárias, segundo o seu regimento, quando necessário. As reuniões ordinárias  
16 são trimestrais, e as extraordinárias quantas necessárias. Propõe inversão da pauta  
17 enquanto a representante de SMDU, Ana, não chega. Proposta aceita. Ponto1:  
18 aprovação da ata; ponto 2: Informes; Ponto 3: Ordem do dia. Coloca em aprovação a  
19 ata da 6ª Reunião Ordinária de 19 de outubro de 2015, sendo que o seu arquivo foi  
20 encaminhado anteriormente junto com o áudio da reunião. Tendo em vista não haver  
21 solicitação de correção recebida, pergunta se existem considerações a fazer pelos  
22 representantes presentes. Não havendo colocações e manifestações dos presentes,  
23 considera aprovada, a ata, por unanimidade. Quanto aos informes Gerais, fala sobre o  
24 Plano de Urbanização do Subsetor A1. Contratado o escritório vencedor do concurso  
25 realizado (Estúdio 41) é desenvolvido deste outubro o anteprojeto do perímetro com  
26 acompanhamento de Comissão Intersecretarial que acompanha o desenvolvido do  
27 projeto. Após reuniões entre a comissão, o contratado e a SP-Urbanismo, foi recebida  
28 revisão inicial dia 04, não havendo tempo hábil para analisar e trazer os resultados a  
29 esta reunião. Por esse motivo, propõe a realização de uma reunião extraordinária na  
30 primeira quinzena de janeiro, mais tardar começo de fevereiro, para apresentar e  
31 discutir o andamento do anteprojeto do Subsetor A1. Também foi proposta reunião  
32 com representantes da comunidade e representantes do Conselho Gestor da ZEIS  
33 Água Branca para apresentar e debater o andamento do anteprojeto, porém não  
34 houve compatibilidade de agendas devido à proximidade das festas de final de ano. A  
35 reunião foi transferida para o início de 2016, próxima ao agendamento da reunião  
36 extraordinária do Grupo de Gestão, garantindo assim, a participação dos  
37 representantes. Retomado os objetivos do Plano de Urbanização contratado que  
38 envolve o Parque, o Território CEU, a produção de Unidades Habitacionais de

**ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 17/12/2015  
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

39 Interesse Social, de uma UBS e de um Centro de Controle de Monitoramento  
40 Integrado da PMSP. É proposta a manutenção do Edifício Caio Graco – projeto da  
41 Arquiteta Mayumi Watanabe Souza Lima. Sugere discutir junto à comunidade e ao  
42 Grupo de Gestão o programa a ser implantado no local, pois é emblemático e  
43 significativo para a região. Também foi apresentado o andamento dos estudos para a  
44 descontaminação do subsetor A1. Contratada a fase final da investigação ambiental  
45 da área, foi emitida a ordem de serviço em 09/12/2015. Diante do prazo de 90 dias,  
46 que a empresa tem para a realização do trabalho, teremos o laudo final provavelmente  
47 até a próxima reunião do grupo de gestão. Sobre o projeto de enriquecimento arbóreo  
48 do Córrego Água Branca, foi acordado junto à SVMA/DEPAVE/DPAA, SMDU e SP-  
49 Urbanismo um maior espaçamento arbóreo junto ao córrego, conforme solicitação da  
50 própria comunidade e adequação às diretrizes do parque previsto para o local. Foi  
51 emitido comunicado ao interessado readequar a proposta, com prazo para  
52 atendimento de 08/01/2016. Quanto às Obras Emergenciais da ZEIS Água Branca, o  
53 contrato foi assinado em 10/11/2016 com ordem de serviço emitida no dia 16/11/2012.  
54 A empresa já iniciou a instalação do canteiro de obra para a execução da reforma. O  
55 último informe é referente à proposta de agenda das reuniões ordinárias para o  
56 exercício de 2016. Neste momento, o Coordenador do Grupo de Gestão, **Sr.**  
57 **Fernando Túlio** - representante titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento  
58 Urbano cumprimenta os presentes e desculpa-se pelo atraso, passando a coordenar a  
59 reunião. Propõe manter as agendas do Grupo de Gestão às segundas-feiras, à noite  
60 nos seguintes dias: 14 de Março, 13 de Junho, 12 de Setembro e 05 de Dezembro de  
61 2016. As reuniões foram programadas a cada três meses, conforme estabelece o  
62 regimento. Pergunta se alguém tem alguma ponderação quanto às datas  
63 apresentadas. Diante da inexistência de objeções, mantém o calendário proposto para  
64 as reuniões ordinárias do exercício de 2016. Entrando na ordem do dia, passa a  
65 palavra ao **Diretor do Departamento de Controle da Função Social da Propriedade**  
66 **(SMDU/DCFSP) – Sr. Fernando Guilherme Bruno Filho** que, cumprimentando a  
67 todos, agradece o Grupo de Gestão por receber a equipe e esclarece que  
68 apresentarão a aplicação dos instrumentos indutores da Função Social da Propriedade  
69 no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca e os avanços junto às  
70 políticas públicas em geral. Com a criação deste novo Departamento SMDU/DCF, a  
71 equipe trabalha para combater a existência de imóveis ociosos em regiões da cidade  
72 que disponha de infraestrutura, ou seja, a existência de grandes terrenos não  
73 edificadas, subutilizados ou sem uso. O processo de indução da função social implica

**ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 17/12/2015  
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

74 em três etapas: a notificação para que o imóvel seja edificado e/ou utilizado; IPTU  
75 progressivo no tempo e a desapropriação, caso o proprietário não efetive função ao  
76 imóvel. O objetivo do processo é a ativação dos espaços ociosos e importantes para a  
77 cidade. O departamento está há um ano nesse processo efetivo e o resultado se  
78 encontra no relatório anual que está disponível no site da SMDU e foi disponibilizado  
79 aos conselheiros deste grupo. O relatório também foi apresentado ao Conselho  
80 Municipal de Política Urbana – CMPU e apresenta os resultados do trabalho elaborado  
81 até a presente data. Ainda não abrange a cidade inteira, sendo que a ampliação deste  
82 perímetro acontecerá de forma gradual até mesmo por uma questão de estrutura. Em  
83 outubro de 2014 foi publicado Decreto nº 55.638/14 que regulamenta a atuação e em  
84 janeiro de 2015, forma iniciadas as ações no perímetro da OUC Água Branca, sempre  
85 alinhados com a São Paulo Urbanismo. A palavra é passada a Sra. Ana Gabriela  
86 Akaishi – SMDU/DCFSP, que apresentará os dados do relatório, ouvindo os  
87 comentários e sugestões deste conselho ao final da apresentação. **Sra. Ana Gabriela**  
88 **Akaishi** cumprimenta os presentes e inicia a apresentação. Antes de apresentar as  
89 ações sobre o perímetro da OUC Água Branca, reapresenta as três tipologias dos  
90 imóveis atingidos pelas notificações: não edificados; terrenos vazios e imóveis  
91 subutilizados, com coeficiente de aproveitamento abaixo do mínimo definido pelo  
92 Plano Diretor Estratégico; ou os imóveis não utilizados, sendo estes os edifícios que,  
93 no mínimo, 60% da sua área construída esteja sem uso há mais de um ano. Para cada  
94 uma delas o proprietário tem uma obrigação a cumprir a partir de sua notificação. Os  
95 imóveis não edificados e/ou subutilizados têm um ano para apresentar projeto junto à  
96 prefeitura; até dois anos para iniciar as obras e até cinco anos para concluir. Para os  
97 imóveis não utilizados, o proprietário tem até um ano para dar uso ao imóvel. Caso a  
98 notificação não seja cumprida, a alíquota do IPTU é dobrada, a partir do ano seguinte,  
99 sucessivamente, alcançando um percentual máximo de 15%. Todo esse processo é o  
100 resumo do instrumento urbanístico conhecido como Parcelamento, Edificação ou  
101 Utilização Compulsório – PEUC. Nos termos da Lei nº 15.893/2013, iniciou-se  
102 estrategicamente a utilização deste instrumento na área da OUC Água Branca. Atuam  
103 em etapas: Bloco 1 – imóveis objeto de um chamamento prévio realizado em janeiro  
104 de 2014, sendo que não foram identificados imóveis no perímetro da OUC. Bloco 2 –  
105 mapeamento dos imóveis da região, priorizando as tipologias dos imóveis não  
106 utilizados ou subutilizados, com pouca ou nenhuma construção, os maiores terrenos  
107 da região, e aqueles situados nos perímetros da ZEIS. A fonte da informação: base de  
108 dados da Secretaria de Finanças, sendo cadastrados 48 imóveis. Bloco 3 - edifícios e

**ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 17/12/2015  
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

109 galpões da região, priorizando os setores H e E da OUC, foi realizado levantamento “in  
110 loco”, sendo cadastrados 37 imóveis. Atualmente, a equipe finaliza a etapa 3 com  
111 início da etapa 4 para o próximo ano sendo que esta alcançará os imóveis não  
112 edificados ou subutilizados da região. Segue a apresentação, demonstrando os  
113 números apresentados no relatório e os impactos positivos já identificados com o  
114 atendimento a algumas notificações lavradas. É possível também realizar o consórcio  
115 imobiliário, onde a prefeitura desenvolve proposta junto ao proprietário, empreende e  
116 devolve o valor do terreno, ao proprietário, em unidades urbanizadas. A Sra. Ana  
117 Gabriela agradece e finaliza a apresentação. **Sr. Fernando Túlio Salva Rocha**  
118 **Franco** abre as inscrições. **Sr. Eduardo Della Manna**, representante titular dos  
119 empresários com atuação na região – SECOVI, pergunta sobre a verificação da  
120 regularidade da atividade no imóvel, quanto vistoriados os estacionamentos. Caso de  
121 irregular, pergunta qual é a ação. **Sra. Dulcineia Pastrello**, representante suplente de  
122 Organização Não Governamental – Instituto Rogacionista Santo Aníbal, pergunta  
123 sobre o terreno próximo à comunidade Água Branca, encostado à Rua Capitão  
124 Francisco Teixeira Nogueira junto à Vila Dignidade Vila Dignidade. Pergunta se o  
125 terreno foi identificado e se pode ser utilizado pela comunidade. **Sr. Paulo Cauhy**,  
126 representante titular dos Moradores ou trabalhadores do perímetro da Operação  
127 Urbana, aponta uma ZEIS na Av. Santa Marina, sendo que tem a informação que a  
128 área foi desapropriada pelo Metrô. Pede informações sobre a área e pergunta se o  
129 proprietário da Gleba Pompéia foi notificado. **Sr. Emerson da Silva**, representante  
130 suplente Moradores ou trabalhadores do perímetro da Operação Urbana, pergunta se  
131 estes empreendimentos propostos: moradia com comércio no térreo utilizarão os  
132 recursos da operação urbana. **Sra. Maria Elena Ferreira da Silva**, representante  
133 suplente Moradores ou trabalhadores do perímetro expandido da Operação Urbana,  
134 se sentiu contemplada em parte. Pergunta se existe de fato a lei que permite a  
135 desapropriação de imóvel pela prefeitura quanto o proprietário não paga o IPTU  
136 durante dez anos. Caso sim, por que a prefeitura ainda não tomou nenhuma  
137 providência. Pergunta se isto está previsto para o projeto da equipe de SMDU/DCFSP.  
138 **Sra. Hélia Maria Santa Bárbara Pereira**, representante titular da Secretaria do Verde  
139 e do Meio Ambiente, parabeniza o trabalho realizado pela equipe. Entende que é um  
140 instrumento essencial para ser aplicado na cidade, principalmente pelo impacto  
141 positivo para manutenção das áreas verdes e controle sobre a expansão urbana.  
142 Gostaria de saber sobre o consórcio imobiliário, se existem algumas iniciativas e  
143 possibilidades de implementação no âmbito da Operação Urbana Água Branca, e

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 17/12/2015  
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFÍCIO MARTINELLI

144 reforça a pergunta do conselheiro quanto aos recursos a serem utilizados. **Sr.**  
145 **Fernando Túlio Salva Rocha Franco**, retoma a palavra e esclarece que o material  
146 estará disponível no site, a partir de amanhã, na página do Grupo de Gestão. Passa a  
147 palavra ao Sr. Fernando Bruno para as respostas. **Sr. Fernando Bruno** faz uma  
148 rápida distribuições dos esclarecimentos e inicia sua fala com a questão dos  
149 estacionamentos. Diz se tratar de questão delicada, uma vez que um imóvel ocioso,  
150 deixado para especulação, rapidamente se transforma em estacionamento. O  
151 proprietário diz que está dando uso, porém o Plano Diretor de 2014 foi explícito no  
152 sentido de que imóveis não edificados utilizados por estacionamento não cumprem  
153 função social, portanto deve ser notificado. Quanto à regularidade, esta não é aferida  
154 neste momento. Confere-se o uso efetivo e não o licenciado, sendo que este critério  
155 vale para qualquer uso. Verificamos se é ou não estacionamento e após a notificação,  
156 quando o proprietário interage conosco, e constatamos que seja qualquer uso  
157 irregular, o departamento encaminha ofício às Subprefeituras para as medidas  
158 fiscalizatórias cabíveis. Sobre a pergunta da Sra. Maria Elena, se o imóvel que não  
159 paga IPTU pode ser penhorado pela prefeitura, em processo executivo fiscal e  
160 também caso constado sua não utilização, subutilização ou não edificação poderá ser  
161 instituídos os instrumentos para cumprimento da função social da propriedade,  
162 inclusive culminando na desapropriação. Vale para todas as áreas do município. Para  
163 o Parcelamento e Edificação Compulsório, temos o proprietário cuidando do imóvel. O  
164 Departamento de Controle da Função Social da Propriedade, a partir do  
165 cadastramento, busca também identificar imóveis que se enquadram neste caso para  
166 que a prefeitura tome as medidas cabíveis. Já o Consórcio Imobiliário está previsto no  
167 Estatuto da Cidade, artigo 46 e no Plano Diretor de São Paulo. Funciona como  
168 contrato de permuta do mercado imobiliário. Propõe um contrato de permuta, que  
169 também é previsto no Código Civil: o lote é vendido em troca de unidades que serão  
170 produzidas no local, correspondentes ao valor do lote. O proprietário oferece o terreno  
171 à prefeitura e esta desenvolve a proposta. O Plano Diretor prevê o Consórcio  
172 Imobiliário onde, atualmente aguarda regulamentação. Houve a aprovação de projeto  
173 de lei sobre consórcio imobiliário, pela Câmara Municipal, porém embasado no Plano  
174 Diretor Estratégico anterior. Diante disso, foi apresentada proposta à Câmara  
175 Municipal, adequando o projeto aprovado. Já consta a aprovação em primeira votação  
176 na Câmara Municipal, sendo que em breve devemos ter o projeto de lei aprovado em  
177 uma segunda votação. Dentre os proprietários notificados no perímetro da OUC Água  
178 Branca, fomos procurados por um deles, onde a prefeitura estuda a possibilidade de



**ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 17/12/2015  
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

179 consorcio imobiliário. Realizada modelagens no lote e, até a presente data, o  
180 proprietário demonstra interesse, porém aguardamos a regulamentação legal e  
181 manteremos este Grupo de Gestão informado. **Sra. Hélia Maria Pereira** questiona se  
182 o lote em questão é uma ZEIS. **Sr. Fernando Bruno** informa que não. Quanto aos  
183 recursos para empreender, estes podem ser de COHAB, subsídios de programas  
184 como o Minha Casa Minha Vida ou mesmo os recursos da Operação Urbana. Trata-se  
185 de uma escolha. Neste momento, a palavra é passada ao Sr. Gustavo Partezani para  
186 esclarecimentos quanto à situação da Gleba Pompéia. **Sr. Gustavo Partezani** retoma  
187 o embasamento legal da OUC Água Branca, onde o artigo 50 da Lei nº 15.893/2013  
188 prevê a urbanização da Gleba Pompéia. Ao final de outubro/2015, ainda dentro do  
189 prazo de dois anos estipulados pela lei nº 15.893/2013 em seu artigo 51 §3º, houve  
190 protocolo de interesse ao projeto de parcelamento por 76% dos proprietários da Gleba  
191 Pompéia. Os interessados montarão o fundo imobiliário e a devida documentação. A  
192 SP-Urbanismo verifica se há dívida ativa vinculada a alguma das matrículas  
193 envolvidas na proposta, pois caso exista, não configurará interesse, conforme previsto  
194 na lei. Alguns proprietários já foram notificados, porém apenas os proprietários que  
195 não aderiram à proposta formulada terão andamento junto ao Departamento de  
196 Controle Social da Função Social da Propriedade – DCFSP, a fim de realizarem o  
197 parcelamento previsto em lei. Os terrenos da Gleba Pompéia são os únicos terrenos  
198 privados que tem um propósito específico, nessa Lei, que é o Parcelamento  
199 Compulsório. **Sra. Ana Gabriela** complementa as informações sobre o terreno em  
200 análise para o consórcio imobiliário. Trata-se do imóvel junto à Rua Capitão Francisco  
201 Teixeira Nogueira, próximo à Vila Dignidade, à comunidade Água Branca e apontado  
202 por este conselho na fala da Sra. Dulcinéia. O proprietário foi notificado em março de  
203 2015 e, pelo plano de melhoramentos da OUC Água Branca há uma rua que  
204 terminaria nesse lote (sem saída). O estudo realizado para o Consórcio previu a  
205 continuidade da rua até a Rua Capitão Francisco Teixeira Nogueira, proporcionando  
206 uma inserção urbana privilegiada e uma integração com as transformações que  
207 acontecem no entorno. A Sra. Ana Gabriela informa também sobre o link disponível à  
208 página 23 do relatório oferecido (site da SMDU). Mensalmente o relatório é atualizado  
209 e possui uma listagem com todos os imóveis notificados, além da atualização do  
210 status do imóvel tanto no perímetro da OUC Água Branca como no perímetro da  
211 Operação Urbana Centro, além das ZEIS 2, 3 e 5. Sr. Fernando Túlio abre novamente  
212 à palavra aos interessados. **Sr. Paulo Cauhy**, referente novamente à Gleba Pompéia,  
213 pois tem dúvida quanto o informado. Fala sobre o termo assinado (protocolo de

**ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 17/12/2015  
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

214 interesses), sendo que não se enquadram mais nos critérios de DCFSP, mas mesmo  
215 assim pergunta se há um prazo para começar. O prazo citado foi de um ano, sendo  
216 que foram notificados recentemente, onde entende ser este o motivo porque ainda não  
217 começaram a intervenção. Pelo desenho apresentado da gleba Pompeia, observa  
218 terrenos que ficaram fora dessa questão, provavelmente por terem uso definido. Quer  
219 saber sobre os demais lotes, dentro dos critérios da SMDU/DCFSP, o restante que  
220 embora tenha uso, está em um loteamento irregular. Pede ainda reflexão sobre o  
221 tempo das discussões junto ao Grupo de Gestão e as várias ações dentro da  
222 prefeitura sobre estudos que desconhecem. Fala da falta de comunicação entre os  
223 órgãos internos da prefeitura, pedindo respeito ao Grupo de Gestão quanto aos  
224 assuntos que devem ser informados. **Sr. Eduardo Della Manna**, diz que este Grupo  
225 Gestor está sendo informado. **Sr. Paulo Cauhy** entende ser tarde. Diz que essas  
226 questões são discutidas aqui de uma maneira, e por outros departamentos da  
227 Prefeitura de outra maneira. Pede melhora na comunicação para a otimização do  
228 tempo deste Grupo de Gestão. **Sr. Emerson da Silva** pergunta se há representante  
229 da SEHAB presente, ressaltando a importância deste representante. Pede  
230 providências sobre a ausência desta Secretária nos encontros convocados e pergunta  
231 quem poderá esclarecer dúvidas quanto às obras emergenciais em andamento junto à  
232 ZEIS Água Branca. Questiona também se é possível a liberação de recursos para a  
233 continuidade da segunda etapa das obras emergenciais. Diz ainda que o trabalho não  
234 é feito como a comunidade quer, que as obras não começaram e gostaria de  
235 esclarecimentos sobre os fatos diante das informações apresentadas. **Graziela**  
236 **Jarandya**, moradora do Papaterra / Beira Mar – moradora do perímetro expandido.  
237 Informa sobre seu trabalho de ativismo social e solicita a disponibilização de e-mail  
238 para comunicação com os representantes do Grupo de Gestão, uma vez que precisou  
239 estar na reunião para conseguir um primeiro contato com a representante do perímetro  
240 expandido, Sra. Maria Elena da Silva. Tem dúvidas quanto à captação dos imóveis  
241 para a análise, e pergunta se o trabalho também é realizado no perímetro expandido  
242 da OUC Água Branca. Sente-se jogada na operação urbana, uma vez que se encontra  
243 dentro do perímetro expandido, foi removida de favela e tem dificuldade em se  
244 informar. Solicita a presença de representante de SEHAB, uma vez que tem dúvidas  
245 sobre a origem dos recursos e as faixas de renda de atendimento. Pergunta quem irá  
246 resolver esta questão. **Sra. Maria Elena da Silva** complementa quanto ao sentimento  
247 da sociedade civil, já observado nas falas anteriores. Descreve-se como chata,  
248 implicante e briguenta, mas que busca se informar. Sente-se tratada com desrespeito,



ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 17/12/2015  
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFÍCIO MARTINELLI

249 pois as informações chegam prontas. Com isso, avalia a importância de sua  
250 participação neste grupo ou se deveria dedicar esse tempo à comunidade. Questiona  
251 se é interessante discutir com esse governo ou com outro qualquer que venha por aí.  
252 Pede melhor acesso à linguagem, que se apresenta muito técnica e dificulta o  
253 entendimento da população. Diz também que as informações chegam com pouco  
254 tempo antes da reunião. Entendia que o Grupo de Gestão fosse um caminho mais  
255 participativo. Cita o exemplo do projeto para o Subsetor A1, onde não identifica a  
256 participação da comunidade no projeto em andamento. Cita também que, em tempo  
257 de eleição, a favela é lembrada, mas que continuam morando em situação precária.  
258 Pede respeito e divisão do conhecimento, para que eles consigam captar alguma  
259 coisa. Encerrados os questionamentos, a palavra é passada ao **Sr. Fernando Bruno**  
260 que esclarece sobre a abrangência de aplicação do instrumento de parcelamento e  
261 edificação compulsório. Diz que é possível aplicá-lo no perímetro expandido, porém o  
262 trabalho se iniciou no perímetro de adesão da OUC Água Branca pela existência de  
263 mais informações da situação na área. A grande maioria dos imóveis notificados são  
264 aqueles não edificadas, porque é uma informação rápida fornecida pela Secretaria de  
265 Finanças. Para os imóveis não utilizados, temos um número baixo de notificações,  
266 uma vez que não há disponibilidade de muitas informações. Respondendo  
267 objetivamente a pergunta, podemos sim atuar no perímetro expandido. Desculpa-se  
268 pela demora em apresentar as informações ao Grupo de Gestão, mas esclarece que o  
269 Plano Diretor Estratégico estipula os perímetros de atuação deste instrumento, sendo  
270 as operações urbanas já regulamentadas as primeiras áreas possíveis de atuação. O  
271 trabalho se iniciou quando da regulamentação legal e de forma gradual. Compromete-  
272 se em informar o Grupo de Gestão sobre as ações do Departamento, e justamente por  
273 isso tomaram a iniciativa em apresentar o trabalho desenvolvido dentro do perímetro à  
274 este conselho. Esclarece que não há nada pronto, apenas estudos que estão  
275 apresentando neste momento e que todas as informações estão disponíveis na  
276 plataforma Gestão Urbana. Nada está escondido, sendo que a imagem ilustra o ensaio  
277 em desenvolvimento. Sobre a Gleba Pompéia, informa que os lotes, em sua maioria,  
278 foram notificados, apresentaram uma proposta e isso foi entendido como atendimento,  
279 documento de adesão. Dessa forma, há um impedimento jurídico momentâneo para o  
280 prosseguimento do processo do PEUC, ficando a notificação suspensa. Caso  
281 desistam, os prazos das notificações voltam a correr. **Sr. Paulo Cauhy** pergunta até  
282 quanto estará suspensa? Teme que o prazo permaneça em aberto. Passa-se a  
283 palavra ao Sr. Gustavo Partezani para manifestação. **Sr. Gustavo Partezani**

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 17/12/2015  
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFÍCIO MARTINELLI

284 considera importante apresentar contribuições e esclarecimentos, principalmente  
285 quando à questão do desrespeito, palavra que perpassa em muitas reuniões e que  
286 pode ser questionável em alguns momentos, porém em outros não. Dirigindo-se aos  
287 conselheiros: Paulo, Maria Elena e Emerson; ressalta a importância e  
288 responsabilidade no que tange a Operação Urbana Consorciada Água Branca,  
289 apontando ainda que o Grupo de Gestão não é responsável por todas as atividades do  
290 território, tendo participação em algumas dessas atividades. O instrumento  
291 apresentado é aplicado em toda a cidade de São Paulo e viabiliza o acesso à terra,  
292 além de combater a especulação. Não é instrumento da Operação Urbana  
293 Consorciada, sendo este caderno, trazido gentilmente, foi produzido para todos os  
294 cidadãos do Município de São Paulo. Colocado à DCFSP o desafio de se iniciar este  
295 processo por alguns territórios estratégicos, acelerando o acesso à terra. O primeiro  
296 perímetro escolhido foi da Operação Urbana Centro, e o segundo, a pedido da SP  
297 Urbanismo, foi o perímetro da OUC Água Branca. É observado que cada reunião é  
298 parte de um processo de capacitação, mas é importante ter essa clareza, a fim de se  
299 evitar reuniões extensas e desgastantes, resultando em avanço nas discussões.  
300 Tendo em vista as colocações do conselheiro Emerson, solicita que conste em ata o  
301 envio de ofício à SEHAB questionando a ausência do seu representante nas reuniões  
302 do Grupo de Gestão. Frisa que casa Secretaria é responsável por sua ação. Propõe  
303 que todos os representantes, tanto da sociedade civil quanto do poder público,  
304 autorizem a disponibilização de seus contatos no site da SP-Urbanismo. Sugere ainda  
305 a realização de um workshop de capacitação, deixa a SP-Urbanismo à disposição  
306 para capacitar no que for possível, e pede clareza e reflexão aos conselheiros. Sr.  
307 Gustavo Partezani finaliza sua fala e passa a palavra à coordenação, quando o Sr.  
308 Emerson interrompe. **Sr. Emerson da Silva** pergunta por que não se segue o artigo 8º  
309 da Lei nº 15.893/2013 por etapa? Pede para começar pelo adensamento do córrego, a  
310 questão das moradias, a Auro Soares, discutindo esses pontos relativos ao artigo 8º.  
311 Sendo representante de moradores, aponta sua preocupação em saber onde eles vão  
312 morar. **Sr. Fernando Tulio** retoma a palavra e, retomando a solicitação da Sra.  
313 Graziela Jarandya, pergunta ao conselho se há alguma objeção em disponibilizar o e-  
314 mail de cada um deles na página da internet, para que a sociedade civil possa  
315 alcançar os membros. Não houve objeções pelos representantes presentes. **Sr. Paulo**  
316 **Cauhy** responde que de sua parte está ok, mas gostaria de responder à colocação do  
317 Sr. Gustavo Partezani. **Sr. Fernando Tulio** informa também que foi enviado ofício à  
318 SEHAB solicitando confirmação dos representantes, em virtude do cenário atual.

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 17/12/2015  
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFÍCIO MARTINELLI

319 Também retoma o longo processo já desenvolvido por este conselho, envolvido em  
320 muitas ações em andamento para a Operação Urbana Consorciada, das várias  
321 reuniões ordinárias e extraordinárias propostas, onde não identifica a relação de  
322 desrespeito citada. Sugere como anteriormente dito pelo Sr. Gustavo Partezani,  
323 reunião extraordinária com pauta específica para discutir o desenvolvimento do projeto  
324 para o Subsetor A1 e abre para um último ciclo de contribuições. Para os  
325 encaminhamentos finais. A **Sra. Graziela Jarandya** também pede complementação  
326 quanto à origem dos recursos. A palavra é passada ao **Sr. Paulo Cauhy** que inicia  
327 sua fala. Concorde em partes com tudo o que foi exposto e apresenta exemplos de  
328 situações distintas ao verbalizado. Entende que, em alguns momentos, o papel do  
329 Grupo de Gestão é confundido. Pergunta sobre o papel dos representantes das  
330 demais secretarias, pois muitos não contribuíram ao processo, ficando toda a  
331 responsabilidade à SP-Urbanismo. Fala sobre o dissenso referente ao DIS dos  
332 terrenos apresentados por COHAB. O Grupo de Gestão apresentou vários  
333 questionamentos, porém o decreto foi encaminhado para publicação. Enfatiza que não  
334 sabe se o grupo é apenas consultado ou se valida algo. Relembra a aprovação de  
335 valores para cada item referente ao artigo 8º da lei nº 15.893/2013; que foram  
336 apresentados dentro de uma proposta. Neste momento, o **Sr. Gustavo Partezani**  
337 interrompe e corrige a fala para o artigo 9º da Lei nº 15893/2013. **Sr. Paulo Cauhy**  
338 retoma a fala e reforça se tratar do artigo 8º da referida lei. Lembra inclusive de tabela  
339 apresentada para a definição das prioridades. Lembra-se que o próprio Gustavo  
340 informou que a divisão apresentada contemplaria tudo. Diante dos gastos  
341 apresentados fica claro que a obra de drenagem consumiu mais recursos do que  
342 estava previsto. Reconhece parte da culpa, mas diz que o poder público deixa muito à  
343 desejar. Fala sobre os documentos e informações que não chegam em tempo hábil e  
344 cita o atraso no envio da ata da última reunião. Tornam-se repetitivos por conta do  
345 próprio andamento das ações. Pede clareza das informações e atribuições do Grupo  
346 de Gestão. Classifica como ótimo o trabalho apresentado por DCFSP, porém quer  
347 provocar uma reflexão inicial, onde a informação poderia ter sido apresentada quando  
348 do início dos trabalhos. Dessa forma, o tempo de discussão seria mais aproveitado.  
349 Lembra-se de questões colocadas, ainda com a presença do Diretor Mario Reali,  
350 porém foram encaminhadas sem o consenso do grupo. Fala sobre a consulta jurídica  
351 em relação aos recursos do artigo 8º da lei nº 15.893/2013, solicitada uma vez que,  
352 pelo entendimento apresentado pelo diretor, este grupo não geria os referidos  
353 recursos. O Grupo de Gestão cobra o resultado desta consulta. Sobre a questão

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 17/12/2015  
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFÍCIO MARTINELLI

354 apresentada pela moradora, entende ser uma falha dos representantes da sociedade  
355 civil e será retificada. A coordenação retoma a palavra e organiza as duas últimas  
356 manifestações, sendo estas da Sra. Maria Elena da Silva e do Sr. Emerson da Silva.  
357 **Sra. Maria Elena da Silva** mantém sua fala anterior e complementa lembrando-se da  
358 relação produtiva que havia estabelecido com o poder público. Diz que as reuniões  
359 prévias facilitavam o entendimento das questões, sentido a interrupção das agendas.  
360 Entende ser necessário os esclarecimentos prestados para que informem a  
361 população. Nesta reunião, ficou clara a questão da lei de arrecadação e esta  
362 informação será transmitida e multiplicada. Entende que a população deixou de  
363 acompanhar as reuniões por não identificarem avanço nos processos. As discussões  
364 são as mesmas e acredita que chegaremos ao final da gestão sem a apresentação de  
365 grandes resultados. Pergunta sobre as moradias e questiona os encaminhamentos  
366 feitos anteriormente. Fala da visão da população, que enxerga uma prefeitura com  
367 funcionários capazes de desenvolver as propostas, sendo desperdiçado o dinheiro da  
368 contratação. Por outro lado, identifica a necessidade de contratação de funcionários  
369 uma vez que os quadros se encontram deficitários. Solicita agendas e capacitação  
370 para qualificar a discussão durante as reuniões do Grupo de Gestão. Finalizando as  
371 manifestações, a palavra é oferecida ao **Sr. Emerson da Silva** que se apresenta como  
372 representante de várias pessoas da comunidade e que tem responsabilidade sobre o  
373 trabalho junto ao grupo de gestão. Pede mais atenção da Secretaria Municipal de  
374 Habitação para esta população que luta pela moradia há mais de dez anos. Pela  
375 ordem, segue a fala do **Sr. Eduardo Della Manna** sugerindo que a coordenação do  
376 grupo convide, para a próxima reunião, o novo Secretário Municipal da Habitação.  
377 Acredita que a presença deste estudioso das questões relacionadas à habitação de  
378 interesse social, trará alento as demandas aqui apresentadas, que não são apenas  
379 dos representantes de movimentos de moradia, mas de toda a cidade. Segue a  
380 palavra para a coordenação do grupo de gestão que cede espaço para  
381 esclarecimentos do Sr. Gustavo Partezani, seguindo para o encaminhamento final. **Sr.**  
382 **Gustavo Partezani** lembra que as intervenções relativas ao artigo 8º da lei nº  
383 13.893/2013; são as mesmas que listavam a lei anterior, porém ocorreu intervenção  
384 do Ministério Público. Estas informações foram apresentadas ao Grupo de Gestão e  
385 houve o entendimento que deveríamos atender a prioridade da lei antiga e não da  
386 revisada. Informa também que foi providenciada consulta à Procuradoria Geral do  
387 Município, mas que até a presente data, não houve retorno deste expediente. A ação  
388 judicial continua em aberto, sendo que estamos bloqueados quanto à discussão deste

ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 17/12/2015  
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFÍCIO MARTINELLI

389 artigo. Quanto aos valores, informa que não houve alteração da previsão apresentada.  
390 Sobre a questão habitacional aponta fatos colocados pela própria sociedade civil que  
391 impactaram no andamento das ações. A primeira delas se trata do pedido da  
392 construção prevista das 630 unidades habitacionais na área da CET- Subsetor A1.  
393 Projeto que se encontra contratado e em desenvolvimento. A implantação se agrava  
394 por conta dos estudos relativos à contaminação. Outro ponto são os terrenos  
395 apontados para desapropriação de áreas para provisão habitacional. É um processo  
396 lento, onde ele mesmo gostaria que fosse mais célere, porém não é. Compromete-se  
397 a buscar o retorno do parecer jurídico solicitado e esclarece que a Operação Urbana  
398 Água Branca, não paga auxílio aluguel pela lei nº 11.774/1995. O **Sr. Emerson da**  
399 **Silva** interrompe a fala e diz que foi dito, durante a última reunião, que o pagamento é  
400 realizado sim, palavras proferidas pelo Sr. Mário Reali e pela Sra. Márcia Terlizzi. **Sr.**  
401 **Gustavo Partezani** informa que verificará esta questão. A Lei antiga da Operação  
402 Urbana Água Branca, não permite fazer o pagamento de auxílio aluguel. Já para a Lei  
403 nº 15.893/2013 será possível realizar este tipo de pagamento. **Sr. Fernando Túlio**  
404 agradece a presença de todos e destaca que o próximo encontro está previsto para 14  
405 de janeiro, quinta-feira em reunião extraordinária. Despede-se dos presentes e encerra  
406 a reunião às 20h34.

**SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

---

FERNANDO TÚLIO SALVA ROCHA FRANCO  
Representante Titular

TAIS JAMRA TSUKUMO  
Representante Suplente

**SÃO PAULO URBANISMO**

---

MÁRIO WILSON PEREIRA REALI  
Representante Titular

GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES  
Representante Suplente

**SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE**

---

REGINA MAIELLO VILLELA  
Representante Titular

ELIA ALBUQUERQUE ROCHA  
Representante Suplente

**ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 17/12/2015  
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

---

MÁRCIA MARIA FARTOS TERLIZZI  
Representante Titular

LUCIANA TEIXEIRA  
Representante Suplente

**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE**

---

HÉLIA MARIA SANTA BARBARA PEREIRA  
Representante Titular

SUN ALEX  
Representante Suplente

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO**

---

HENRIQUE DE CASTILHO PINTO  
Representante Titular

THAIS CRISTINA REIS GONÇALVES  
Representante Suplente

**SÃO PAULO OBRAS**

---

MARIA FERNANDES CALDAS  
Representante Titular

ANA CAMILA MIGUEL  
Representante Suplente

**ORGANIZAÇÃO NÃO GOVERNAMENTAL – INSTITUTO ROGACIONISTA**

---

ADRIANA PATRÍCIA BOGAJO  
Representante Titular

DULCINÉIA PASTRELLO  
Representante Suplente

**ENTIDADES PROFISSIONAIS, ACADÊMICAS OU DE PESQUISA FAU/USP**

---

PAULA FREIRE SANTORO  
Representante Titular

CAIO BOUCINHAS  
Representante Suplente



**ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 17/12/2015  
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

**EMPRESÁRIO COM ATUAÇÃO NA REGIÃO**

---

EDUARDO DELLA MANNA  
Representante Titular (SECOVI)

GUILHERME COTAIT  
Representante Suplente (ACSP)

**MOVIMENTO DE MORADIA COM ATUAÇÃO NA REGIÃO**

---

NICILDA FRANCISCA DO NASCIMENTO  
Representante Titular

DIOGO FRANCISCO MARTINS  
Representante Suplente

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

---

ANNA ESTHER ANTIQUERA LUCIANO  
Representante Titular

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

---

PAULO CAUHY JUNIOR  
Representante Titular

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

---

ADIEL VAZ LEITE  
Representante Titular

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

---

**ATA DA 7ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA  
REALIZADA EM 17/12/2015  
Rua São Bento, 405 – 10º andar – sala 102 / EDIFÍCIO MARTINELLI**

ILMA MARIA DOS SANTOS DE PINHO

Representante Suplente

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

---

JOSÉ APARECIDO DAS NEVES

Representante Titular

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

---

MARIA ELENA FERREIRA DA SILVA

Representante Titular

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

---

SEVERINA RAMOS DO AMARAL

Representante Suplente

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

---

JORGE DIAS DUARTE

Representante Suplente