



ATA DA 25ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC FARIA LIMA
REALIZADA EM 23/06/2015 – 15:00 HORAS
Rua Líbero Badaró nº 504 – 10º andar / EDIFÍCIO MARTINELLI

REPRESENTANTES PRESENTES

1. SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO

GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES – Representante Suplente

2. SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO DAS SUBPREFEITURAS – SMSP

ADRIANA ROLIM DE CAMARGO – Representante Titular

3. SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB

LUIS HENRIQUE TIBIRIÇÁ RAMOS – Representante Titular

4. SECRETARIA MUNICIPAL DOS TRANSPORTES - SMT

REGINA MAIELLO VILLELA – Representante Suplente

5. MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

RENATA ESTEVES DE ALMEIDA ANDRETTO – Representante Titular

6. ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL – OAB

JUAREZ EDUARDO DE ANDRADE – Representante Suplente

7. Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo – SECOVI

EDUARDO DELLA MANNA - Representante Suplente

8. FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO DA USP – FAU USP

MARLY NAMUR – Representante Titular

CONVIDADOS E TÉCNICOS PRESENTES

MARIO REALI - SP URBANISMO

ROSA MARIA MIRALDO – SP URBANISMO-DGF

VLADIMIR AVILA - SP URBANISMO - DGF - GOU

MAURÍCIO PRADO - SP OBRAS

LUIS C. M. GREGORIO - CET/ DPJ

HELOÍSA MASUDA - COHAB SP

CRISTINA BRITO - COHAB SP

LUCIANA MAUTONE - COHAB SP

LETÍCIA BRANDÃO - COHAB SP

MARIA SILVIA MARIUTTI - SEHAB DEAR-SUL

GENI SUGAI - SEHAB DEAR-SUL

MARCOS ENDO - ASSOCIAÇÃO PANORAMA

LIGIA MARTELLI MOREIRA - FAU/USP

HANNAH ARCUSCHIN MACHADO - SMDU

CAROLINA BATISTA SUZUKI SILVA - SMDU

DANIEL P. DOS SANTOS - COLISEU

ROSANA M. SANTOS - COLISEU

PATRIZIA TOMMASINI COELHO - MDSP

HENRIQUE C. PINTO - SF

JOSÉ CARLOS MASI - SMSP

MAURO CALLIARI - CONSELHO PARTICIPATIVO PINHEIROS

Às 15hs25min, no Auditório do 10º andar do Edifício Martinelli, **Gustavo Partezani**, Diretor de Desenvolvimento da SP Urbanismo e membro suplente desta empresa no Grupo Gestor, verificando a existência do *quorum* regimental, inicia reunião cumprimentando a todos. Pede desculpas aos futuros membros deste Grupo Gestor, que estão presentes como convidados nesta reunião, em razão da não publicação até o momento da portaria contendo suas respectivas nomeações. Destacando a presença do Diretor de Gestão e Finanças da SP URBANISMO, **Mário Reali**, informa que o mesmo será o novo representante titular da empresa neste Grupo. Após apresentar a ordem do dia, passa a palavra a **Rosa Miraldo** para que dê sequência à atualização dos informes.

Rosa Miraldo solicita aos membros do Grupo Gestor presentes que identifiquem na ata relativa à reunião anterior - 24ª o trecho retificado em razão das observações formuladas pela representante do Movimento Defenda São Paulo, **Renata Esteves**,

na página 2, segundo parágrafo, acerca dos tópicos que serão informados na reunião (assuntos gerais e ciclopassearela Bernardo Goldfarb), bem como a inclusão na apresentação da reunião os slides relativos aos informes da Favela Coliseu, conforme mencionado na página 4 da referida ata pela arquiteta da COHAB **Letícia Brandão**.

Ciente dos reparos efetuados, a ata foi colocada em votação e aprovada por unanimidade pelos membros presentes.

Dando início a apresentação dos informes atualizados, com auxílio de slides que passam a ser parte integrante desta ata, **Rosa Miraldo** discorre sobre os aspectos financeiros e de estoques de m² da operação urbana, indicando os setores onde ainda há disponibilidade de vinculação de Cepac para fins de adicional de construção sobre o c.a. básico. À seguir são abordados os recursos auferidos, aplicação do mesmo em intervenções e saldo remanescente, acrescentando que o órgão fiscalizador da aplicação destes recursos é a Caixa Econômica Federal, cujo relatório trimestral está disponível no site da SP URBANISMO. Informa que, do total de recursos obtidos com a venda de CEPAC, mais de 10% foram aplicados em itens relativos à produção de habitação de interesse social.

Renata Andretto pede esclarecimento acerca do item relativo a títulos colocados e remanescentes. É esclarecido que restam ainda como objeto de futuros leilões 12.441 CEPACs mais 350.000 CEPACs conforme autorizados pela Lei 15.519/2011.

Retornando à apresentação **Rosa Miraldo** passa a atualizar os informes concernentes à produção de unidades habitacionais. Conjunto Real Parque, cujas obras caminham para finalização, entregou até o presente 937UH em sua Fase 1 e 179UH na Fase 2, com previsão de entrega das 112UH finais em novembro deste ano. Prosseguem as etapas relativas à implantação do Conjunto Coliseu e, quanto ao Conjunto Panorama não há, ainda, nenhuma intervenção específica.

Luiz Henrique Tibiriçá complementa os informes relativos às obras em andamento do Conjunto Real Parque cujo escopo abriga obras de reforma e adequações necessárias no Conjunto Prover Cingapura, situado no perímetro do conjunto, necessárias à obtenção do AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros para o conjunto como um todo. Menciona os entraves que ocorreram e dificultaram uma agilidade maior na entrega das unidades, tais como áreas que demandaram reintegração de posse para sua liberação e prosseguimento das obras em determinado trecho. Menciona haver ainda cerca de 80 famílias a serem removidas, algumas das quais oferecendo resistência. Lembra ainda que algumas famílias serão atendidas fora desta área como foi combinado (chegaram após o cadastro efetuado). Do valor total do contrato, R\$ 98 milhões, restam cerca de R\$ 18 milhões a pagar.

Marli Namur pergunta porque as 80 famílias não querem sair. **Luiz Henrique Tibiriçá** informa que são algumas famílias apenas ligadas ao tráfico e que a área social está tratando desta questão. Comentando o andamento das obras a partir dos slides apresentados, menciona as altas contenções necessárias em razão da grande declividade natural, drenagem em execução, prédio mais adiantado com alvenaria e também serviços de reforma do Prover - Cingapura, cujas obras são chamadas de 3R (Revitalização, Recuperação e Regularização).

Rosa Miraldo prossegue os informes abordando a Comunidade Coliseu. Moradores presentes à reunião - **Rosana Santos** e **Daniel dos Santos** queixam-se das informações repassadas pelo poder público em reuniões que já ocorreram, tanto na prefeitura como na própria comunidade em razão da instalação do Conselho Gestor de ZEIS, nas quais foi mencionado que em julho as obras já teriam iniciado.

Rosa Miraldo esclarece acerca providências que estão sendo tomadas e que antecedem a licitação das obras. O projeto legal já foi encaminhado à SEL - Secretaria de Licenciamento da Prefeitura para aprovação; o decreto de desafetação da Rua Coliseu já foi publicado, o que era imprescindível para execução de um projeto que atendesse à toda demanda cadastrada, posto que o terreno original, sem a desafetação, seria por demais estreito. Esta desafetação, no entanto, trouxe a necessidade de readequar as redes (Sabesp, Eletropaulo e outras) sob o leito da rua desafetada, o que acarretará gastos, sobretudo na parte que envolve a Eletropaulo. Houve também custos superiores aos inicialmente estimados relativos às desapropriações necessárias e que estão em andamento. Somados, estes valores adicionais demandaram um aumento no valor final do convênio que já havia sido assinado entre a SP URBANISMO, a COHAB e a SEHAB, demandando, assim, um aditivo. Este aditivo, recém assinado, é condição imprescindível ao início da licitação, por indicar de onde virão os recursos para o objeto que se pretende licitar.

Prosseguindo, **Rosa Miraldo** entende que cabe razão às queixas dos moradores em relação a divulgar datas que não foram cumpridas e entende que, diante de entraves que podem surgir e que fazem parte do processo, é melhor falar em etapas a se cumprir, ressaltando que, com respeito às desapropriações em curso, não é necessário que haja imissões na posse para andamento da licitação das obras, mas sim para o início delas.

Luciana Mautone passa a esclarecer acerca do andamento dos trabalhos da COHAB, órgão que deverá licitar e conduzir as obras do conjunto. Aborda o estágio das desapropriações, que vão desde nomeação de perito a aguardar laudo de avaliação de perito já nomeado.

Rosana Santos volta a dizer que as Informações passadas à comunidade estavam erradas, dando conta de que a licitação já havia começado.

Luciana Mautone explica os procedimentos que estão sendo adotados para regularizar a área após a publicação do decreto de desafetação, uma vez que esta é apenas uma etapa do processo. Agora deve-se proceder à abertura de matrícula. Neste processo para poder unificar toda a área foi solicitada prioridade em nome da Prefeitura.

Rosa Miraldo, agora enfocando a Favela Panorama, informa não haver ainda nenhum andamento em razão das dificuldades noticiadas pela SEHAB relativas à entrada na comunidade em razão do tráfico.

Na sequência **Rosa Miraldo** comenta a respeito da ciclopasselela junto à Bernardo Goldfarb, cuja proposta foi apresentada pela SP Trans na reunião anterior. Os projetos estão em desenvolvimento.

Para trazer os informes relativos ao Lgo da Batata - 3ª etapa, **Rosa Miraldo** convida o engenheiro da SP OBRAS **Maurício Prado**.

Maurício Prado inicia sua fala esclarecendo que esta terceira etapa trará obras complementares às anteriores Fase 1 e 2, cuja indicação de local e escopo foi apresentado nos slides.

À seguir é convidado a atualizar os informes relativos ao andamento das obras de implantação da ciclovia **Jose Carlos Mazzi**. Também com a ajuda de slides que integram esta ata relata o estágio de andamento dos trechos em obras.

Rosa Miraldo informa, na sequência, acerca do projeto de lei nº 377/2014, que insere no escopo das intervenções desta operação urbana obras de requalificação na Avenida Santo Amaro, que o mesmo continua em apreciação na Câmara Municipal.

Gustavo Partezani acrescenta que os 3 substitutivos oferecidos estão disponíveis no site da Câmara Municipal para consulta, e que neste momento há um consenso acerca do texto final do PL377/2014 que deverá resultar na sua aprovação.

Eduardo Della Manna parabeniza a publicação dos relatórios da Caixa Econômica Federal - CEF. Sugere aos conselheiros a leitura desses relatórios para conhecer como os recursos têm sido aplicados. Recorda que na reunião anterior foi relatada a dificuldade em entrar na Favela Panorama para se efetuar o cadastramento. Lembra também que foi buscada uma representação neste Grupo Gestor de uma representação que englobasse a Favela Panorama, mas não funcionou. Indaga, então, se a representante da Favela Coliseu também tem representatividade na Favela Panorama. E um terceiro ponto, relativamente aos gastos com as obras do Metrô, diz entender que estão encerrados, e pede ratificação desta informação.

Mario Reali esclarece que o saldo remanescente a ser pago ao Metrô já foi liquidado, e que, portanto, não há mais recursos a transferir àquela Companhia no âmbito desta operação urbana. esclarece também que os recursos transferidos serão revertidos em ações em nome da Prefeitura de São Paulo, o que vale tanto para a operação urbana consorciada Faria Lima como para a Água Espraiada.

Eduardo Della Manna entende que isto não resolve o problema. Afirma que o Metrô não ressarcir diretamente a operação urbana. E indaga novamente se não se gasta mais nada com as obras do Metrô, se o convênio está encerrado.

Mario Reali reitera que não haverá mais gastos com o Metrô, que o convenio está encerrado.

Eduardo Della Manna prossegue abordando o Projeto de Lei - PL nº 377/2014 (altera parcialmente a Lei 13.769/2004), salientando que foram apresentados 5 substitutivos 3 emendas de vereadores do PSDB, PSD e da bancada. Na segunda votação, há prevalência do substitutivo. Deverá prevalecer o substitutivo ou o PL do governo. Isto não foi mencionado na reunião de hoje. Passa então a abordar que foi publicado um fato relevante, onde a Prefeitura informa, relativamente às operações urbanas consorciadas, que foi encaminhado à Câmara Municipal de São Paulo o PL de alteração da lei de zoneamento, cujo conteúdo altera regras de coeficiente de aproveitamento básico e parâmetros urbanísticos. O PL nº 272/2015 em questão

revoga §1º do art. 382 do PDE, que estabelece, para as áreas das operações urbanas e operações urbanas consorciadas, que os CAs básico e máximo deverão seguir as normas vigentes anteriores à aprovação da Lei nº 16.050/2015. O atual projeto de lei do novo zoneamento, ao propor de forma inadvertida a revogação do citado artigo, não se preocupou com desbalanceamento das três operações. O CA básico = 2, baixará para 1 e a SP Urbanismo não havia previsto isto. Não bastaria a publicação do fato relevante. A SP Urbanismo deveria fazer uma consulta à CVM quanto a se há algum óbice na revogação da lei 13.885/2004 neste aspecto em particular.

Mario Reali propõe fazer um bloco de questões dos membros que compõem o Grupo Gestor, e depois para demais participantes

Adriana Rolim diz não entender a questão do balanceamento

Renata Andretto pede que se retorne ao slide que menciona compensação ambiental para sanar uma dúvida.

Adriana Rolim manifesta-se ainda acerca da ciclovia, relatando que a Subprefeitura de Pinheiros tem recebido informações dos ativistas de que as obras estão paradas, e sendo assim têm sido usadas de modo precário, com problemas sobretudo nos entroncamentos das ruas. Pergunta se há previsão de sinalização nas travessias.

Regina Villela informa que, na região do Largo da Batata, a CET vinha negociando com a SP Obras/ Ricardo Pereira, para agilizar o tratamento de vias, citando a Rua Martin Carrasco. Afirmou que a CET vai formalizar junto à SP Urbanismo o fechamento definitivo da Rua Martin Carrasco.

Marli Namur pede que seja esclarecido o traçado das ciclopasseiras, em especial da Panorama. Lembra que a idéia discutida no Grupo Gestor era a ligar a estação da CPTM, ultrapassando o rio. A ciclovia da Faria Lima precisa ter um ramal até o Terminal da Rua Capri (Terminal Pinheiros), observando que sempre aparece o ramal principal mas não as chegadas ao Terminal. Concluiu dizendo que não entendeu a fala de **Eduardo Della Manna**, acerca do CA básico passar de 2 para 1.

Eduardo Della Manna pondera que isto pressupõe a valorização do título CEPAC, mas que a questão não apenas esta. Em regiões da cidade onde antes não havia limitação de gabarito agora haverá, demandando a compra de parâmetros urbanísticos, que antes não eram comprados. Isso pode alterar valor do CEPAC e tem de ser submetido à CVM. Entende que a questão não é tão simples como arrecadar mais. O título é regulado pela Comissão de Valores Mobiliários.

Rosa Miraldo esclarece, com respeito à questão da representatividade da Favela Panorama, que a SP Urbanismo, acatando as reivindicações de moradores das comunidades Real Parque, Coliseu e Panorama, publicou edital para inscrição de associações de moradores dessas comunidades que estivessem interessadas em indicar representantes para ocuparem assento neste Grupo Gestor. Antonio Sodrê, titular da vaga, entendeu e colaborou, colocando sua cadeira à disposição. apenas uma associação se inscreveu, indicando um único representante, oriundo da comunidade Real Parque. Essa pessoa não compareceu para ocupar sua vaga, não assumiu, portanto, Antonio Sodrê permaneceu. Ninguém mais se apresentou, até que o nome da **Rosana Santos**, da comunidade Coliseu, foi trazido, bem como a

documentação pertinente, de modo que esta indicação está para ser publicada, não havendo até o momento, indicação do suplente.

Ainda com relação à comunidade Panorama, **Rosa Miraldo** lembra da informação da reunião anterior, relatada por Carlos Pelarim da SEHAB, acerca da dificuldade enfrentada pelos técnicos para adentrar na comunidade. E indaga aos técnicos de SEHAB presentes, **Silvia Mariutti** e **Geni Sugai**, se o problema persiste.

Marcos Endo, advogado responsável pelas ações de usucapião da comunidade Panorama e Coliseu, passa a esclarecer que a indicada **Rosana Santos** é nome de consenso das três comunidades (Real Parque, Coliseu e Panorama). No entanto, adverte que do ponto de vista de implantação de obras urbanísticas e sociais, ela não pode garantir que as dificuldades estejam superadas. **Daniel dos Santos** afirma que as dificuldades estão sendo superadas, e que na comunidade Panorama vão sair várias famílias em razão de risco. As famílias não sairiam se as questões não tivessem sido superadas. Não sabe dizer, no entanto, o quanto isso está realmente superado a ponto de permitir todos os trabalhos necessários, referindo-se ainda à comunidade Panorama.

Rosa Miraldo acrescenta que os esforços de produção de HIS estão agora centrados na comunidade Coliseu. Convida, na sequência, o engenheiro de SP Obras Maurício Prado para trazer os informes relativos ao Largo da Batata fase 3.

Maurício Prado comenta acerca do termo de compensação ambiental firmado com a Secretaria do Verde, explicando que as árvores que foram suprimidas em razão das obras até aqui precisam ser repostas em local a ser definido pela SVMA, esclarecendo que isto é diferente do projeto de paisagismo da área. de modo que ainda há o TAC relativo ao Largo da Batata, mas quanto ao projeto paisagístico, este já foi implantado. A SVMA verificou que havia mudas quebradas ou danificadas, e que em razão disto o consórcio responsável pelas obras foi apenado.

Renata Andretto lembra que Sacha Hart esteve presente na reunião anterior e reclamou do projeto de paisagismo. Afirmou que existia garantia de que as árvores removidas seriam replantadas. Ele pede que sejam dadas notícias sobre o paisagismo em si, se vai consumir mais recursos da operação urbana, se será observado cumprimento de cláusula contratual e quando isso será feito.

Maurício Prado afirma que o termo de compensação assinado está em vias de consolidação. Quanto ao projeto paisagístico, esclareceu que foi implantado conforme previsto. Na Praça de Pinheiros, todas as orlas foram executadas. As mudas ainda não são adultas, portanto a visibilidade ainda deverá aumentar.

Renata Andretto pergunta se não haverá mais dispêndio de recursos.

Maurício Prado responde que o replantio é uma pena imposta à empreiteira.

Renata Andretto indaga acerca dos prazos.

Maurício Prado esclarece que no mês de julho os técnicos da SVMA vão à campo verificar os trabalhos.

Mario Reali convida **José Carlos Mazzi** para relatar acerca do andamento da implantação da ciclovia.

José Carlos Mazzi informa que as obras da ciclovia foram todas retomadas. Foi acertado com a Subprefeitura de Pinheiros fazer uma sinalização provisória dos trechos executados. Os ramais de interligação para todos os locais mencionados nos questionamentos já têm projeto e estão em execução. A ligação com o Terminal Capri está previsto, dentro das ruas de Pinheiros.

Gustavo Partezani destaca que o traçado das ciclopasseiras está no site da SP Urbanismo, esclarecendo ainda que a chegada da ciclopasseira Panorama não chegará diretamente na estação da CPTM do outro lado do rio pois aquela Companhia não concordou em usar a estação como chegada da ciclopasseira.

Quanto ao PL nº 377/2014, **Gustavo Partezani** esclarece que já se fechou a discussão na Câmara Municipal. Comenta acerca dos substitutivos e emendas, dizendo que as contribuições dos vereadores Andrea Matarazzo e Police Neto cuidam da mesma questão, vão na mesma direção, a saber, que sejam separados mais recursos para produção de HIS no âmbito desta operação urbana. O substitutivo da liderança do Governo mantém os 25% trazidos pelo PDE.

Gustavo Partezani passa então a comentar acerca das próximas distribuições de CEPAC em relação ao projeto de lei que altera o zoneamento na cidade, em apreciação na Câmara Municipal.

Defendemos parâmetros condizentes com o registrado na CVM na proposta do projeto de Lei, **afirma Gustavo Partezani**. Prossegue observando que o projeto de lei do novo zoneamento traz duas questões: revoga o §1º do art. 382 do PDE, igualando o coeficiente de aproveitamento básico a uma vez a área do terreno, justificando que o artigo se trata de uma medida transitória que deveria ser preservada até a revisão do zoneamento da cidade. A SP URBANISMO fez os cálculos necessários e, com a proposta de zoneamento aprovada, seria necessário mais CEPACs para construir o mesmo empreendimento. A compra de parâmetros, por outro lado, deixaria de existir na maioria dos casos. Justifica, ainda, que 17% da área total da OUCFL possui atualmente coeficiente de aproveitamento igual a 2. Parâmetros como aumento da taxa de ocupação e acessos por ruas com largura menor que 12m, por exemplo, deixam de existir.

Gustavo Partezani afirma que A SPURBANISMO tem condição de colocar no mercado mais títulos para conversão de parâmetros, o que não se pode fazer hoje. Assegura que, para as novas emissões, será feito um novo Prospecto onde constará o PL 377/2014 em sua totalidade, e que serão anunciados aos compradores dos títulos todas as mudanças.

Gustavo Partezani concorda que caberá à CVM arbitrar acerca da colocação de novos títulos, mas que tão logo o PL nº 377/2014 seja aprovado, a SP Urbanismo irá providenciar um novo Prospecto, devidamente atualizado.

Eduardo Della Manna pergunta se chegou a ser feita uma análise onde poderiam ser vinculados os títulos para evitar questionamento de investidores que já compraram CEPAC. Indaga se não seria o caso de rever um estudo de viabilidade.

Gustavo Partezani esclarece que foi feito estudo, que há possibilidade de vinculação no Setor Hélio Pelegrino. No PL nº377/2014 são criados uma série de incentivos promovendo melhoria na taxa de conversão ao longo da Avenida Santo Amaro, levando o CA real a perto de 5,6. Não é uma ciência exata, no entanto. Se for pensar como financista, não há perda, mas se pensar como incorporador que tem CEPAC há cinco ou seis anos, pensa que vai haver uma penalidade, observando que o estudo realizado é bem interessante.

Eduardo Della Manna faz convite para que esse estudo seja apresentado no SECOVI . A operação urbana consorciada Faria Lima está se encaminhando para o último Prospecto e as últimas Distribuições, observa.

Adriana Rolim observa também que há um paralelo na OUC Água Espreada, referindo-se aos locais onde não há mais estoque mas que é possível comprar parâmetros.

Mauro Calliari, do Conselho Participativo de Pinheiros, entende que a apresentação da ciclovia carece de mais precisão, que as obras estão caminhando mas que não há indicação de prazos. Acrescenta, quanto à apresentação do Largo da Batata, que o paisagismo poderia ser mais detalhado, mais profundo e mais preciso. Sugere informações sobre prazos e detalhamento de projetos.

Mario Reali lembra que na reunião anterior foi apresentada a implantação das ciclopasseiras de forma mais detalhada, estando disponível no site da SP Urbanismo, e que no tocante ao mobiliário urbano do Largo da Batata, serão incorporados nesta terceira etapa.

Renata Andretto afirma querer discutir a questão do do mobiliário do Largo da Batata, em especial conhecer as contribuições dos seminários na Subprefeitura de Pinheiros.

Gustavo Partezani informa que **Adriana Rolim** coordena essas na Subprefeitura de Pinheiros junto aos interessados na área.

Adriana Rolim confirma a realização de seminário com batateiros para discutir a ocupação do Largo. relata que foi discutido questões de mobiliário e zoneamento, e que as contribuições foram encaminhadas à SP Urbanismo para desenvolvimento de projeto. A questão das árvores foi bastante discutida, bem como a questão da circulação de pedestres. Os encontros não se tratam de nenhum projeto, mas trata-se de reivindicações colocadas e discutidas. Há sugestão de venda de produtos brasileiros no Mercado de Pinheiros. A ideia é trazer vários interesses que estão sobre o Largo, pessoas que têm o que dizer para transformar o uso publico.

Sem manifestações adicionais, Mario Reali agradece a presença de todos e dá a reunião por encerrada às 17:15hs.