



ATA DA 27ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC FARIA LIMA  
REALIZADA EM 15/12/2015 – 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. ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL – OAB

JUAREZ EDUARDO DE ANDRADE – Representante Suplente

##### 5. FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO - FAU USP

MARLY NAMUR – Representante Titular

#### CONVIDADOS E TÉCNICOS PRESENTES

FÁBIO TEIZO - SP URBANISMO - CHG

OSVALDO MISSO - SIURB/ SP OBRAS

ROSA MARIA MIRALDO – SP URBANISMO-DGF

VLADIMIR AVILA - SP URBANISMO - DGF - GOU

MARCOS ENDO - ASSOCIAÇÃO PANORAMA

CAROLINA BATISTA SUZUKI SILVA - SMDU

MAURO CALLIARI - CONSELHO PARTICIPATIVO PINHEIROS

GUSTAVO FREIBERG - SP-PI

CRISTINE CRUZ - SP URBANISMO - DDE

ENNIO PASSAFINI JUNIOR - SP TRANS

Às 15hs20min, no Auditório do 10º andar do Edifício Martinelli, **Gustavo Partezani**, Diretor de Desenvolvimento da SP Urbanismo e membro suplente desta empresa no Grupo Gestor, inicia a reunião agradecendo a presença de todos e comunicando que Mário Reali foi nomeado Secretário Adjunto da Secretaria Municipal de Habitação e, portanto, já não faz mais parte da São Paulo Urbanismo, onde ocupava o cargo de Diretor de Gestão das Operações Urbanas. Quem responde interinamente por essa Diretoria é **Fábio Teizo**, Chefe de Gabinete da empresa.

**Gustavo Partezani** comenta acerca do 1º Leilão da 4ª Distribuição de CEPAC da OUC Faria Lima, referindo-se inicialmente à revisão do Prospecto, que foi registrado na Comissão de Valores Mobiliários - CVM em novembro de 2015. O Prospecto ora atualizado traz uma clara mensagem do que já foi feito e do que falta fazer através de fotos, projetos, mapas e planilhas.

Para atualização dos informes gerais desta operação urbana passa a palavra a **Rosa Miraldo**.

Iniciando sua fala e autorizada por **Gustavo Partezani**, **Rosa Miraldo** coloca em aprovação a ata da reunião anterior - 26ª Reunião Ordinária. Não havendo alterações, a ata foi aprovada pelos representantes presentes.

**Adriana Rolim** manifesta-se lembrando e parabenizando os profissionais presentes pelo dia do arquiteto.

Na sequência, e com a ajuda de slides que passam a ser parte integrante desta ata, **Rosa Miraldo** inicia a atualização dos informes relativos ao andamento da OUC Faria

Lima. Começa abordando a realização do 1º Leilão da 4ª Distribuição de CEPAC ocorrida em 27 de novembro, no qual foram ofertados 50.000 títulos e vendidos 28.419 títulos ao valor de R\$6.531,01 (sem ágio), resultando no levantamento de recursos da ordem de R\$ 185,6 milhões. Restam disponíveis para colocação até o limite aprovado pela Lei nº 15.519/2011 o total de 334.022 CEPACs.

**Gustavo Partezani** informa que, desse total, serão colocados no máximo apenas 77 mil títulos e que, por ora, não há previsão de novo leilão. Acrescenta que uma abordagem mais conservadora, no entanto, aponta para a colocação de 44 mil CEPACs.

Do total do valor auferido neste leilão e em atendimento ao quanto estabelecido pelo Decreto nº 56.301/2015 deverá ser destinado o percentual mínimo de 25% do valor total arrecadado pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima na produção de Habitações de Interesse Social – HIS, e também destinados a essa mesma finalidade o percentual mínimo de 25% do saldo dos recursos existentes apurados na data de publicação do referido decreto (31/07/2015). De modo que, abatidas as taxas e custos incidentes sobre os valores auferidos no recente leilão e o saldo existente em conta na data de publicação do Decreto nº 56.301/2015, o saldo será atualizado no site da SP Urbanismo será atualizado com os valores existentes. Foi também esclarecido que a 4ª Distribuição de CEPAC abarcou todas as intervenções indicadas no Anexo 2 da Lei 13.769/2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 16.242/2015, o que significou a inclusão de todas as intervenções que ainda não foram executadas, com seus respectivos valores estimados, além daquelas em andamento.

**Gustavo Partezani** sinaliza que na próxima reunião deste Grupo Gestor será possível já discriminar valores por itens de aplicação.

Referindo-se agora à situação dos estoques por Setor da OUC, **Rosa Miraldo** observa que a situação em relação ao demonstrado na reunião anterior pouco mudou. Ressalta que há possibilidade de vinculação de CEPAC para uso residencial em todos os Setores.

Passando a abordar as obras em andamento, **Rosa Miraldo** passa a palavra a **Oswaldo Misso** (SIURB/SP Obras) que inicia sua fala informando acerca da intervenção Reurbanização do Largo da Batata - Fase 3: o edital das obras e serviços desta etapa está praticamente pronto. Esclarece que algumas intervenções poderão ser iniciadas por meio de atas de registro de preços, pois se tratam de itens menores que podem ter início imediato. **Gustavo Freiberg** indaga se as obras e serviços que compõem esta Fase 3 poderiam ter sua licitação/execução fracionada, visando a dar maior agilidade à execução das obras necessárias.

**Oswaldo Misso** esclarece que alguns itens poderiam ser contratados através de ata de registro de preços, mas toda parte de eletrificação, por exemplo, precisa ser licitada, assim como alguns outros itens. Entende não haver incompatibilidade na contratação parcelada e que, de fato, isto agilizará a execução. A expectativa é que a licitação seja homologada a partir de abril, ao passo que os serviços já definidos poderiam ser iniciados em janeiro. Ou seja, entre o período de licitação das obras e seu início, já poderíamos ter alguns outros itens em andamento.

**Adriana Rolim** observa que esta Fase 3 da intervenção Reconversão Urbana do Largo da Batata é fundamental para aquela área. Afirma que hoje o Largo da Batata está inadmissível, ocupado por moradores de rua e lixo. É preciso que saia o edital contemplando mobiliário para que o Largo seja devidamente ocupado pela população. Hoje o local está abandonado. Acrescenta que o Largo da Batata não está completo e que itens que foram prometidos e licitados no passado não foram executados. Há também a questão da manutenção do piso, desgastado em razão da circulação intensa.

**Oswaldo Misso** pondera que há serviços previstos que são compatíveis com a aplicação da Ata de Registro de Preços e ainda, que poderiam até ser contemplados com o contrato vigente, não necessitando de licitação, portanto. Reiterou quanto ao uso da Ata que apenas serviços ali contemplados poderiam ser executados, o que seria um óbice em alguns casos. Exemplifica apontando o caso de superestrutura de edificações como caso de serviços que não podem ser executados através da Ata de Registro de Preços.

**Adriana Rolim** indaga se é possível licitar em janeiro de 2016 e se a separação de serviços já foi feita.

**Oswaldo Misso** responde que a licitação das obras não contempladas na Ata ocorrerá em janeiro.

**Adriana Rolim** comenta acerca da dificuldade da Subprefeitura Pinheiros em passar tais informações para os coletivos que aguardam a licitação.

**Oswaldo Misso** observa que o valor estimado para o mobiliário do Largo da Batata (ao qual ainda falta acrescentar o BDI) não permite o uso da modalidade de licitação denominado Carta Convite. No entanto, é possível fazer um processo específico em separado objetivando agilizar seu andamento.

**Adriana Rolim** sugere que o mobiliário tenha licitação própria visando garantir a ocupação racional do Largo.

**Oswaldo Misso** esclarece que também faz parte do item mobiliário o projeto de paisagismo.

**Gustavo Freiberg** alerta que o piso do Largo da Batata está desmanchando, com cobranças da população inclusive nos jornais. Não há argumento possível diante deste fato.

**Oswaldo Misso** informa que não há troca de piso prevista nesta etapa.

**Gustavo Freiberg** solicita então que seja feita uma vistoria com o propósito de verificar essa situação, pois o piso do Largo está se deteriorando.

**Gustavo Partezani** orienta **Gustavo Freiberg** que encaminhe solicitação à SP Obras, de modo que se identifique o responsável pela especificação do produto e pela aceitação do serviço, entre outros dados.

**Mauro Calliari** comenta, relativamente ao Largo da Batata, que a sensação de quem acompanha 'de fora' é que estão sendo propostas modificações grandes sem projeto. Entende que o Grupo Gestor não tem condições de se manifestar. O pessoal que mora naquela região já convive com obras por 10 anos. Não há prazo de conclusão das obras na apresentação de hoje. Nada pode ser aprovado sem prazo. Entende ser necessário chamar a atenção do Grupo Gestor para não aprovarem as propostas sem prazos e sem desenho urbano.

**Gustavo Partezani** responde que o projeto já foi apresentado em 2013, de modo que não se trata de algo apresentado nesta data. Cada etapa das obras de Reconversão Urbana do Largo da Batata (fases 1, 2 e 3) foi apresentada ao Grupo Gestor. A discussão é acerca do que será vinculado ao edital. Se precisar fazer reunião extraordinária para rerepresentar alguma questão, será feito. Quanto aos problemas apontados com o pavimento do Largo da Batata, a Prefeitura está acompanhando, é preciso encontrar uma solução. Estamos acompanhando.

**Oswaldo Misso** explica que o que está sendo discutido é a forma mais adequada de como iremos proceder à execução da obra. Podemos deixar para abril o início do conjunto de obras, mas podemos antecipar alguns itens. O transtorno que causaria aos moradores e proprietários é o mesmo. Estamos apenas tentando antecipar os trabalhos que, à luz do regramento legal, poderiam ser antecipados.

**Adriana Rolim** indaga acerca da possibilidade de agendar uma reunião na Subprefeitura Pinheiros assim que o projeto estiver formatado.

**Oswaldo Misso** sugere que, como o processo se inicia com uma consulta pública, que a mesma poderia ser feita na SP-PI. No entanto, como já foi frisado, o piso do Largo da Batata não faz parte do escopo desta etapa. Esclarece que o piso já constou em etapa anteriormente licitada e executada. Licitar novamente seria um entrave.

**Gustavo Partezani** afirma que a reclamação acerca do piso decorre de um problema técnico, e que precisa ser solucionado. Quanto à licitação em janeiro, a divisão de itens buscando agilizar o processo, são propostas benéficas. Reitera que o problema do piso do Largo da Batata é uma questão técnica e não um problema de gestão.

**Marly Namur** pergunta quem seria o responsável pelo piso.

**Gustavo Partezani** responde que será encaminhada uma consulta pedindo esclarecimento.

**Rosa Miraldo** dá sequência aos informes relacionados a andamento de projetos e obras da OUC Faria Lima. O Conjunto Real Parque (HIS), em razão de problemas com a comunidade, o que levou à interrupção temporária das obras, terá a entrega das últimas unidades adiada para março ou abril de 2016. O Conjunto Coliseu (HIS) segue em andamento em sua etapa de ação expropriatória da área, aprovação do projeto legal junto à Secretaria de Licenciamento - SEL, e licitação da obra, que está sendo conduzida pela SEHAB. No tocante à licitação em particular, em razão de questionamentos encaminhados pelo TCM, o que faz parte do processo, não foi possível ainda concluir. Quanto à Comunidade Panorama, objeto de HIS no âmbito desta OUC assim como foi o Real Parque e está sendo o Coliseu, os estudos não avançaram pois parte da comunidade continua resistindo à entrada de técnicos na

área, e sem a entrada dos técnicos para levantar dados sociais e físicos, o projeto não pode avançar.

Para informar acerca da intervenção relativa à Av. Santo Amaro, **Rosa Miraldo** solicita participação de **Oswaldo Misso**.

**Oswaldo Misso** afirma que as obras poderão ser iniciadas no mês de fevereiro ou março.

**Gustavo Partezani** acrescenta que foram prestados esclarecimentos aos moradores da região acerca dos prazos e das obras a serem executadas em audiência pública realizada.

**Rosa Miraldo** aborda as intervenções das ciclopasseiras que deverão atravessar o Rio Pinheiros na altura das comunidades Real Parque/Panorama e junto à Bernardo Goldfarb. Os projetos de ambas as intervenções estão sendo desenvolvidos, e para complemento das informações convida **Ennio Passafini**, da SP TRANS, para se manifestar.

**Ennio Passafini** esclarece que, no caso da travessia próxima ao Real Parque/Panorama, está sendo aguardada a resposta da Eletropaulo à consulta formulada relativa ao conflito da passagem da ciclopasseira e as linhas de transmissão que correm ao longo do Rio Pinheiros. O alteamento dessas linhas no local será imprescindível. Foi solicitado à Eletropaulo um orçamento relativo a essa providência necessária, mas a resposta ainda não chegou. Esse custo é de enorme importância no contexto da obra, pois sua ordem de grandeza poderá até inviabilizar a execução desse equipamento. Portanto, depois de recebido esse orçamento da concessionária, o valor será trazido ao conhecimento do Grupo Gestor para anuência ou não da continuidade de projeto e obra.

Prosseguindo, **Ennio Passafini** passa a focar a ciclopasseira junto à Eusébio Matoso, que não enfrentará essa questão das linhas de transmissão, e que já a partir da metade janeiro estará em condições de licitar a obra.

**Gustavo Partezani** lembra que em reunião do Grupo Gestor ocorrida em 2013 foram aprovadas a execução das duas ciclopasseiras, e que, ao passo que a ciclopasseira da Eusébio Matoso estava bem solucionada, a ciclopasseira junto às comunidades Real Parque/ Panorama apresentavam a característica de chegada do lado das comunidades sobre uma área pública, a necessidade de alteamento das linhas da Eletropaulo, cuja resposta ainda não dispomos, e ainda, do lado oposto haver necessidade de desapropriação no arranque da ciclopasseira, de modo que a travessia junto à Eusébio Matoso tem se mostrado menos complicada. O custo envolvido na travessia junto ao Real Parque/ Panorama pode representar um grande risco desse equipamento em particular não ser levado adiante. E questiona Ennio Passafini acerca da previsão da resposta da Eletropaulo.

**Ennio Passafini** entende que, caso o alteamento das redes seja, de fato, extremamente oneroso, poderia se tentar uma outra solução de projeto para atender às comunidades. E acrescenta que, na outra margem, há também o problema da área a ser desapropriada, pois trata-se de um posto de gasolina com passivo ambiental

que ainda depende de investigação ambiental. Entende tratarem-se de problemas sérios, mas que podem ser enfrentados.

**Gustavo Partezani** propõe uma reunião, que poderá ter caráter extraordinário, quando houver informação suficiente para decidir junto ao Grupo Gestor acerca da continuidade do projeto da ciclopasseira Real Parque/ Panorama, e ainda, focar as questões do Largo da Batata.

**Marcos Endo** observa que é preciso muito cuidado com a chegada da ciclopasseira na área pública referida, pois trata-se de um campo de futebol junto à comunidade Panorama. É uma área muito sensível, e sua ocupação pelo projeto deve ser preliminarmente aprovada pela comunidade local.

**Rosa Miraldo** esclarece a Marcos Endo que as informações acerca das comunidades, e desse local em particular, têm sido passadas aos técnicos da SP Trans pelas técnicas da SEHAB, Geni Sugai e Sílvia Mariutti, que têm comparecido às reuniões relativas ao projeto da ciclopasseira Real Parque/ Panorama promovidas pela SP Trans, de modo que o campo de futebol tem sido preservado, a pedido dessas técnicas que conhecem bem a comunidade e acompanham o processo.

**Adriana Rolim** solicita que o projeto de HIS proposto para a comunidade Coliseu seja apresentado na SP-PI, pois há intercorrências com a população.

**Rosa Miraldo** pede que esta solicitação seja encaminhada por email a ser redirecionado à SEHAB/ COHAB.

**Carolina Suzuki** pede que seja regularizada a representação de SMDU pois nem o representante titular e nem seu suplente estão mais naquela Secretaria.

**Rosa Miraldo** entende que essa situação, assim como algumas outras cujas mudanças têm sido muito rápidas e precisam ser regularizadas com urgência e dentro do quanto estabelece o decreto de gênero apresentado na reunião anterior. Após a última reunião, foi novamente encaminhada consulta à Secretaria responsável pelo decreto de gênero e chegou-se à conclusão de que o quanto estabelece o referido decreto terá efeito apenas sobre as novas indicações. As mudanças têm sido muito rápidas e muito frequentes, e isto tem levado a repetidas solicitações de novas indicações de representantes junto aos órgãos com envio de respectivos documentos.

**Fábio Teizo** informa que durante a semana havia sido encaminhado ofício para alguns órgãos e entidades, e em razão do descompasso na devolução das indicações e documentação pertinente (alguns demoram muito em suas indicações), a solução será encaminhar para publicação portarias independentes, por órgão e entidade.

Sem questionamentos adicionais, **Gustavo Partezani** encerra a reunião às 16:25 agradecendo a presença de todos e desejando-lhes feliz natal.