

# **GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**

## **ATA DE REUNIÃO N.º. 09**

No dia 27 de fevereiro de 2007, às 15:30 horas, no auditório do 26º andar do Edifício Martinelli, após verificação do quorum, o Coordenador abriu os trabalhos da 9ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, passando à apresentação dos pontos previstos na pauta.

**1. Aprovação da ata da 8ª reunião do Grupo de Gestão OUC-AE-**Os membros presentes, com prévio conhecimento da ata, deliberaram, por unanimidade de votos, pela sua aprovação.

### **2. Informações e Deliberação sobre o valor do CEPAC**

#### **2.1. Informações**

O Sr. Rubens Chammas, representante suplente e diretor financeiro de EMURB, apresentou um breve histórico sobre a evolução dos CEPACs (anexa à presente). Em síntese, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi registrada na CVM sob n.º. 2004/01, em 14 de julho de 2004. A emissão total autorizada pela CVM é de 3.750.000 CEPACs, com o valor mínimo de R\$ 300,00, totalizando R\$ 1.125.000,00. A 1ª. Distribuição Pública de CEPAC foi registrada na CVM sob n.º. CVM/SRE/TIC/2004/001 em 14 de julho de 2004, com quantidade autorizada de 660.468 CEPAC, totalizando um montante de R\$ 198.140.400,00 com prazo de encerramento de até 2 anos.

Foram realizados 4 leilões para distribuição pública dos CEPACs, tendo sido colocada a quantidade de 299.368 CEPACs e realizado o valor de R\$ 102.808.720,00. Em novembro de 2006 foi realizada uma colocação privada de 22.657 CEPACs, resultando no valor de R\$ 8.405.747,00.

A Segunda Distribuição Pública de CEPACs desta Operação Urbana foi registrada sob o n.º. CVM/SRE/TIC/2007/001 em 10 de janeiro de 2007 com quantidade autorizada de 317.781 CEPACs, totalizando um montante de R\$ 95.334.300, com prazo de encerramento de até dois anos.

O 1º leilão da 2ª Emissão foi realizado em 19/01/07, tendo sido colocada a quantidade de 50.000 CEPACs e realizado o valor de R\$ 20.550.000,00. O valor mínimo do CEPAC colocado foi de R\$ 400,00 – porém o realizado foi de R\$ 411,00, mostrando uma tendência do mercado.

Foi apresentado quadro demonstrativo da utilização dos recursos provenientes dos leilões de CEPAC, reproduzido a seguir:

| <b>Utilização dos recursos (R\$)</b> |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Total dos leilões                    | 123.358.720,00   |
| Total das Colocações Privadas        | 8.405.747,00     |
| Receita financeira                   | 4.408.794,77     |
| Serviços e obras                     | (104.445.592,61) |
| HIS (verba empenhada)                | (1.027.500,00)   |
| Taxa de administração EMURB          | (3.133.796,64)   |
| Outras Despesas                      | (8.924.027,31)   |
| Saldo Disponível                     | 18.642.345,21    |

## **2.1. Deliberação sobre o valor de CEPAC**

Para proposição do valor mínimo de CEPAC foi realizada análise, desde o início da Operação Urbana, comparando-se vários indicadores econômicos relacionados ao mercado de imóveis e à construção civil e tendo também como referência a linha de tendência dos valores praticados nos leilões de CEPAC. Os resultados indicam um reajuste intermediário entre a SELIC e a Poupança, no mesmo período (vide quadros e gráfico da apresentação, anexa). No último leilão, embora o valor mínimo do CEPAC fosse de R\$ 400,00, este foi vendido a R\$ 411,00, valor ora proposto como o mínimo a ser adotado no próximo leilão.

A representante da Associação dos Moradores do Jardim Edith, Sra. Lucy dos Santos Diogo questionou a aplicação de recursos provenientes de CEPAC separados para HIS. Esclareceu-se que esta definição será do Grupo de Gestão, e ao que tudo indica deverão ser investidos no Jardim Edith. A Sra. Lucy também expressou sua preocupação quanto à favela do Real Parque, ao que se esclareceu que o investimento nessa favela é uma obrigação contida na lei de outra Operação Urbana, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Os representantes do Movimento Defesa São Paulo fizeram considerações sobre a aplicação de recursos em outros investimentos previstos na Lei 13.206/01- Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

O coordenador sugeriu que estes assuntos fossem discutidos após esgotar os assuntos da pauta.

Retornado-se à pauta, foram solicitados esclarecimentos sobre os motivos para a adoção do valor de R\$ 411,00 para o CEPAC, indagando-se por que não adotar um valor superior ao proposto, como, por exemplo, o do reajuste pela SELIC. Esclareceu-se que se trata do valor mínimo de colocação, e que a opção pelo valor de R\$ 411,00 reflete exatamente a tendência de

mercado, faz parte de uma estratégia de colocação dos CEPACs. No mercado, os títulos foram adquiridos por um valor superior ao mínimo. Se o CEPAC for elevado a um patamar muito elevado, corre-se o risco de não vender os títulos. O valor de R\$ 411,00, além de situar-se no patamar intermediário de reajuste indicado pela Poupança e Selic, é um valor o qual o mercado já respondeu.

Com tais esclarecimentos, e após verificação de quorum, passou-se à votação da proposta, que foi aprovada por unanimidade.

### **2.3. Informes Gerais – Apresentação do Plano para o Setor Chucri Zaidan**

O Coordenador informou que a Licença Ambiental Previa- LAP da Operação Urbana Consorciada Água Espreada dispõe que a EMURB deverá elaborar Plano Complementar Urbanístico para todos os setores urbanísticos da Operação Urbana. O Setor Chucri Zaidan é um dos que vem apresentando maior interesse de participação na Operação Urbana e, em função dos problemas de micro-acessibilidade que apresenta – questão também apontada na LAP, foi o primeiro setor para o qual foi realizado o estudo.

Passou a palavra ao arquiteto Vladir Bartalini, que fez uma breve exposição sobre os motivos que levaram a elaborar o Plano – as exigências da LAP, os problemas de micro-acessibilidade e o interesse imobiliário na região. A elaboração do Plano demarcando as áreas onde deve ser garantida a microacessibilidade permitirá maior controle das propostas de participação na Operação Urbana, já que aprovação dos projetos de edificação está, nesse setor, condicionada à garantia da microacessibilidade, conforme item 10 da LAP. Após, solicitou à arquiteta Marilena Fajersztajn que realizasse a apresentação.

A arquiteta Marilena Fajersztajn apresentou o Plano, esclarecendo que é ainda um estudo preliminar, do qual constam diretrizes para a adequação da área às transformações possibilitadas pela Operação Urbana. A área corresponde a uma antiga zona industrial, em grande parte ocupada por indústrias e depósitos instaladas em glebas, não parceladas ou cujo parcelamento resultou em quadras com grandes dimensões. Muitas dessas indústrias estão atualmente desativadas, gerando, portanto, um processo de reocupação da área. No estudo foram assinaladas as áreas mais significativas, onde não ocorreu parcelamento e as leis de melhoramentos viários. A situação encontrada demonstra que essa estrutura não está adequada ao adensamento previsto pela Operação Urbana; embora seja uma região que, do ponto de vista da macroacessibilidade é bem servida, tem sérios problemas de microacessibilidade. O Plano propõe a implantação de vias e praças, de modo a criar uma estrutura de microacessibilidade, preparando-a para o adensamento futuro.

Após a exposição, houve questionamentos sobre a elaboração desse Plano, uma vez que na reunião anterior do Grupo de Gestão já havia sido discutida a aplicação de recursos em outros investimentos. Esclareceu-se que não há intenção de deliberar sobre este plano; foi apresentado apenas para dar ciência ao Grupo de Gestão, abrindo a possibilidade deste fazer sugestões e acompanhar sua evolução.

Também foi solicitado que fossem elaborados os planos das vias locais; informou-se que o próximo plano a ser realizado será o do Setor Brooklin, que contempla este aspecto.

Serão disponibilizadas cópias dos planos a todos os membros do Grupo de Gestão.

### **3. Assuntos Diversos**

O Coordenador do Grupo de Gestão abriu a palavra para manifestação dos presentes sobre outros assuntos não constantes da pauta da reunião.

A Sra. Lucy solicitou que fosse agendada uma reunião específica para tratar do Jardim Edith, com a presença de representantes da CDHU e de HABI- CENTRO.

Os representantes do Movimento Defesa São Paulo, Sr. Mamoru Tinome e Sr. Cibele Martins Sampaio solicitaram a apresentação do detalhamento do projeto das vias locais e do projeto de prolongamento da Avenida Água Espraiada e dos termos do Convênio assinado com o DER. A sugestão foi aceita, e serão convocadas reuniões específicas para apresentação e debate desses temas.

O representante do IAB, arquiteto Carlos Carmelo de Benedetto solicitou que sejam fornecidos os valores referentes a obras das pontes estaiadas sobre o Rio Pinheiros.

Nada mais havendo a debater, a reunião foi encerrada às 17:00 horas.

#### **MEMBROS PRESENTES:**

##### **EMURB –**

Coordenador – Raul David do Valle Junior  
Rubens Chammas

##### **SEMPLA**

Daniel Todtmann Montandon

##### **SVMA**

André Goldman

##### **SMT**

Helena Orenstein de Almeida

##### **SUBPREFEITURA DE SANTO AMARO**

Gilberto Ulanin

##### **IAB**

Carlos Carmelo de Benedetto

##### **IE**

Jorge Pinto Furini

##### **APEOP**

Sergio Fogal Mancinelli Junior

**MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO**

Mamuro Tinome

Cibele Martins Sampaio

**UNIÃO DOS MOVIMENTOS POPULARES DE HABITAÇÃO**

**ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DE FAVELAS**

Lucy dos Santos Diogo

David Saad