

ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 29/07/2020  
Microsoft Teams

1 Às 15h15, do dia 29 de julho de 2020, na plataforma Microsoft Teams, **Sra. Patrícia**  
2 **Saran**, Gerente de Gestão Participativa da SPUrbanismo, toma a palavra,  
3 cumprimenta cordialmente os presentes cumprimenta cordialmente os presentes e  
4 inicia a 6ª Reunião Extraordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana  
5 Consorciada Água Espraiada – OUCAE. Segue com a apresentação da pauta  
6 proposta: Expediente: I. Verificação de Presença; Ordem do Dia: I. Apresentação  
7 sintética dos trabalhos desenvolvidos nas Oficinas da OUCAE: Estudos da CET, Plano  
8 de Reassentamento da SEHAB, intervenções propostas por SIURB/SPObras e  
9 cronogramas de planejamento de produção habitacional e de execução de  
10 infraestrutura; II. Deliberação: Aprovação da proposta de priorização dos trechos de  
11 infraestrutura da Av. Jornalista Roberto Marinho, resultante das Oficinas realizadas; III.  
12 Deliberação: Carta à PMSP e CMSP com Recomendação de aprovação do PL  
13 381/2019 (Chucri Zaidan); IV. Andamento das Intervenções: a. Quadro Físico-  
14 Financeiro Geral; b. Plano de Trabalho Social; V. Apresentação do Plano de Aplicação  
15 Anual: proposta orçamentária para 2021; VI. Informe: Estudo de Viabilidade  
16 Econômico-Financeira. **Sra. Patrícia Saran** verifica a presença dos seguintes  
17 participantes: Denise Lopes de Souza, representante titular da São Paulo Urbanismo –  
18 SPUrbanismo; Joyce Reis Ferreira da Silva, representante suplente da São Paulo  
19 Urbanismo – SPUrbanismo; Flávia Taliberti Pereto, representante titular da Secretaria  
20 Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU; Fernando Fernandes Bernardino,  
21 representante titular da Secretaria Municipal da Fazenda – SF; Maria Laura Fogaça  
22 Zei, representante suplente da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente –  
23 SVMA; Estevão Sabatier Simões Ferreira, representante suplente do Instituto dos  
24 Arquitetos do Brasil – IAB-SP; Antonio Marcos Dória Vieira, representante titular da  
25 Associação Paulista de Empresários de Obras Públicas – APEOP; Sheila Mendes do  
26 Nascimento, representante titular da Associação dos Representantes dos Moradores  
27 de Favela - perímetro da OUCAE, e Maria Lúcia Refinetti R. Martins, representante  
28 titular da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo –  
29 FAUUSP. No decorrer da reunião, também estiveram presentes os seguintes  
30 representantes: Antonia Ribeiro Guglielmi, representante suplente da Secretaria  
31 Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB; José Orlando Ghedini,  
32 representante titular do Movimento Defenda São Paulo – MDSP; Lucila Falcão Pessoa  
33 Lacrete, representante suplente do Movimento Defenda São Paulo – MDSP; Catharina  
34 Christina Teixeira, representante titular do Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB-SP;

ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 29/07/2020  
Microsoft Teams

35 Eduardo Della Manna, representante titular do Sindicato das Empresas de Compra,  
36 Venda, Locação e Administração de Imóveis Residências e Comerciais de São Paulo  
37 – SECOVI; Tânia Pantano, representante suplente do Sindicato das Empresas de  
38 Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residências e Comerciais de  
39 São Paulo – SECOVI. **Sra. Denise Lopes de Souza**, Diretora de Implementação de  
40 Projetos Urbanos – DIP e representante titular da SPUrbanismo, toma a palavra,  
41 propõe a retirada da pauta dos dois primeiros itens. Informa ter recebido contribuições  
42 da representação da FAUUSP e do IAB-SP desde a 56ª Reunião Ordinária, ocorrida  
43 uma semana antes, cujos itens estavam pautados e foram adiados para esta reunião  
44 extraordinária. Explicita a pertinência da preocupação dos representantes em garantir  
45 o atendimento habitacional às famílias de baixa renda já impactadas pelas  
46 intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – OUCAE, de modo  
47 que a Coordenação deste Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água  
48 Espraiada – GG OUCAE compreendeu a necessidade de melhor elucidar as  
49 condicionantes necessárias para permitir a deliberação da priorização dos trechos de  
50 intervenção da Via Parque sem, com isso, comprometer a prioridade de atendimento  
51 habitacional de interesse social. Assim, propõe que seja realizada reunião técnica para  
52 elucidar as questões pendentes antes da próxima reunião ordinária, solicitando  
53 adesão dos representantes para que seja possível aprofundar o assunto e permitir a  
54 deliberação na próxima reunião ordinária. **Sr. Eduardo Della Manna** concorda com a  
55 proposta, mas lastima a necessidade de realizar mais uma reunião, além das três já  
56 realizadas anteriormente. Cobra a participação do IAB-SP e da FAUUSP na reunião  
57 técnica a ser agendada, o que é divergido pela **Sra. Maria Lúcia Refinetti R. Martins**,  
58 representante titular da FAUUSP, que esclarece que IAB-SP e FAUUSP participaram  
59 das oficinas que trataram do assunto, mas que discordam do modo que se efetivam as  
60 prioridades, mas que é importante discutir de que forma o GG OUCAE aprova as  
61 prioridades da OUCAE, solicitando que a carta enviada à Coordenação seja  
62 disponibilizada aos demais representantes do GG OUCAE. Esclarece que as  
63 prioridades em relação à Via Parque estão pertinentes conforme explicitado pelas  
64 oficinas, mas que a prioridade do GG OUCAE é o atendimento habitacional de  
65 interesse social das famílias impactadas previamente às intervenções da Via Parque.  
66 **Sra. Denise Lopes de Souza** esclarece que está pactuada na proposta o atendimento  
67 habitacional das famílias já removidas, mas prevê que se retomem as obras  
68 prioritárias da Via Parque em cerca de um ano e meio, destacando não ser possível

ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 29/07/2020  
Microsoft Teams

69 iniciar nenhuma obra antes deste prazo, indicando prazo semelhante para a  
70 construção das unidades habitacionais de interesse social cujos projetos se encontram  
71 em fase de licitação. Assim, o que foi discutido nas oficinas foi que, muito embora se  
72 entreguem obras de HIS em andamento, restarão cerca de 1.200 famílias em auxílio  
73 aluguel a serem atendidas pelos empreendimentos que serão construídos a partir dos  
74 projetos. Destaca a prioridade de iniciar a intervenção do trecho A, pelo expressivo  
75 ganho de mobilidade em detrimento de pequena remoção. Explana que existem duas  
76 contas segregadas, uma para recursos de intervenção em habitação e uma para  
77 recursos para outras intervenções e a partir de nova distribuição pública de CEPAC,  
78 se permitiria a retomada de intervenções de infraestrutura a partir de 2022, mantendo  
79 a produção de habitação de interesse social. **Sra. Sheila Mendes do Nascimento**,  
80 representante titular da Associação dos Representantes dos Moradores de Favela -  
81 perímetro da OUCAE, destaca processo sobre ação de desapropriação, por DESAP,  
82 que prevê a remoção de cerca de cinquenta por cento da favela Alba, com Ação Civil  
83 Pública nº 1014699-29.2014.8.26.0053. Questiona sobre a atualização cadastral  
84 realizada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, que tem reduzido as famílias  
85 atendidas por auxílio aluguel. Informa que solicitou essas informações à SEHAB, ainda  
86 sem ser atendida. Mostra-se otimista que, no futuro da OUCAE, as próximas  
87 remoções sejam feitas concomitante às entregas. Pediu à SEHAB identificar as 51  
88 famílias impactadas pelas obras do trecho A, e as 11 famílias do trecho B. Espera que  
89 em próxima reunião, as informações já sejam disponibilizadas. **Sra. Catharina**  
90 **Christina Teixeira**, representante titular do Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB-SP,  
91 explana sobre o documento elaborado sobre a priorização, destacando estudo do GG  
92 OUCAE que destacou dois empreendimentos de HIS, das áreas 25 e 65, que somam  
93 1.279 unidades habitacionais e poderiam ser priorizados para equacionar a situação  
94 das famílias já removidas por frente de obras. Explana que entre 2017 e 2018 esses  
95 dois empreendimentos já haviam sido priorizados e isso se perdeu, solicitando de  
96 SPObras o cronograma de execução dessas obras. **Sr. José Orlando Ghedini**,  
97 representante titular do Movimento Defesa São Paulo – MDSP, solicita compreender,  
98 do recurso disponível, o que já está comprometido com as intervenções e, a partir  
99 disso, compreender quais empreendimentos habitacionais podem ser construídos.  
100 Informa que a área definida pelo Trecho E, que se encontrava vazia, tem sido ocupada  
101 recentemente. A Coordenação retoma a proposta de retirada de pauta dos itens I e II,  
102 com a concordância dos presentes, os dois primeiros itens da ordem do dia são

ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 29/07/2020  
Microsoft Teams

103 adiados para a próxima reunião ordinária. Passando ao terceiro item da pauta, **Sra.**  
104 **Denise Lopes de Souza** recupera reunião anterior em que o GG OUCAE sugeriu  
105 recomendação pela aprovação do Projeto de Lei nº 381/2019, que trata da  
106 complementação da aprovação do Plano Chucri Zaidan que permitiu o acréscimo de  
107 emissão de Certificado de Potencial Adicional Construtivo – CEPAC. Retoma o  
108 informe da representante Sra. Sheila Mendes do Nascimento, de que os vereadores  
109 da Câmara Municipal de São Paulo – CMSP haviam debatido que não seria  
110 necessária a aprovação deste projeto de lei para a realização de nova distribuição  
111 pública de CEPAC, diferente do entendimento jurídico da SPUrbanismo. Isto posto, a  
112 pedido do GG OUCAE, a Coordenação apresenta minuta de Carta à Prefeitura  
113 Municipal de São Paulo e à CMSP com recomendação de aprovação do PL nº  
114 381/2019, trazendo histórico desde o último leilão, o movimento pela nova legislação  
115 para aprovar o Plano Chucri Zaidan, em 2014 e aprovado em 2018, que demandou  
116 complementação consolidada pelo PL nº 381/2019, destacando a importância da  
117 aprovação para captação urgente de recursos para viabilizar as intervenções de  
118 habitação de interesse social. **Sr. Antonio Marcos Dória Vieira**, representante titular  
119 da Associação Paulista de Empresários de Obras Públicas – APEOP, ressalta o  
120 trabalho técnico da SPUrbanismo realizado sobre a ilegalidade, apontada pelo  
121 Vereador Caio Miranda, do ponto do PL sobre a Transferência do Direito de Construir  
122 – TDC, por meio de ofício à SPUrbanismo. Destaca que o PL evoluiu muito e frisa a  
123 necessidade do PL para incentivar a doação para melhoramentos públicos e viabilizar  
124 recursos para as intervenções previstas pela Lei da OUCAE. **Sr. Eduardo Della**  
125 **Manna**, representante titular do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação  
126 e Administração de Imóveis Residências e Comerciais de São Paulo – SECOVI,  
127 comunica que a apreciação deste PL estava pautado na sessão da CMSP, deste dia,  
128 porém houve pedido de retirada de pauta. Manifesta-se favoravelmente ao envio do  
129 ofício à CMSP e reitera a importância da aprovação deste Projeto de Lei pela Casa  
130 Legislativa. **Sr. José Orlando Ghedini** concorda com o envio da Carta, solicitando  
131 remover da minuta a menção à Licença Ambiental Prévia – LAP nº 17/SVMA/2003,  
132 bem como ressaltar que os melhoramentos viários sejam realizados às custas e  
133 incentivos do empreendedor e não da OUCAE, que tem outras prioridades para o  
134 gasto dos recursos. **Sra. Denise Lopes de Souza** destaca que cabe ao GG OUCAE a  
135 competência de deliberar sobre o uso dos recursos para as intervenções, por meio de  
136 sua priorização e deliberação, bem como esclarece que a LAP é apontada como

ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 29/07/2020  
Microsoft Teams

137 condição em diversos documentos, inclusive nos estudos que subsidiaram a  
138 elaboração dos projetos de lei que tratam do Plano Chucri Zaidan. Aponta que esta  
139 recomendação, caso aprovada pelo GG OUCAE, será publicada em Diário Oficial da  
140 Cidade e poderá ser utilizado por todos para informar os vereadores na CMSP. **Sr.**  
141 **Joyce Reis Ferreira da Silva**, representante suplente da SPUrbanismo, relembra que  
142 a motivação da Carta se deu pela falta de entendimento da CMSP frente à  
143 necessidade da promulgação da Lei para permitir nova Distribuição Pública de  
144 CEPAC, sem propor, na Carta, alterações do PL em debate na CMSP, não cabendo,  
145 neste momento, ao Executivo, propor substitutivo, uma vez que o debate encontra-se  
146 naquela Casa Legislativa. **Sra. Maria Lúcia R. Martins**, representante titular da  
147 FAUUSP, compreende que há insatisfação dos proprietários e moradores de vias  
148 locais com previsão de alargamento pelo Projeto de Lei, explicitada em audiência  
149 pública no âmbito da tramitação do PL. Após debate, **Sra. Patrícia Saran** encaminha  
150 deliberação dos onze representantes presentes, sendo aprovada por 09 (nove) votos  
151 favoráveis, sendo: São Paulo Urbanismo – SPUrbanismo, Secretaria Municipal de  
152 Desenvolvimento Urbano – SMDU, Secretaria Municipal da Fazenda – SF, Secretaria  
153 Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB, Instituto dos Arquitetos do Brasil  
154 – IAB-SP, Associação Paulista de Empresários de Obras Públicas – APEOP,  
155 Associação dos Representantes dos Moradores de Favela - perímetro da OUCAE,  
156 Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo – FAUUSP,  
157 Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis  
158 Residências e Comerciais de São Paulo – SECOVI; 01 (uma) abstenção da Secretaria  
159 Municipal do Verde e Meio Ambiente – SVMA e 01 (um) voto contrário do Movimento  
160 Defesa São Paulo – MDSP. **Sr. José Orlando Ghedini** declara seu voto contrário,  
161 apontando ser contra o projeto de lei, que onerará a OUCAE com as ações de  
162 desapropriação, e à Carta, devido à forma como a carta está escrita. **Sra. Maria Laura**  
163 **Fogaça Zei**, mostra-se impossibilitada de votar, em decorrência de expediente em  
164 tramitação da SVMA, sem orientação de como, enquanto representante suplente, se  
165 manifestar neste assunto. Segue-se a pauta. **Sra. Denise Lopes de Souza** recupera  
166 que ficaram pendentes, da 56ª Reunião Ordinária, o quadro físico-financeiro geral,  
167 convidando à fala a Gerente de Planejamento e Monitoramento da SPUrbanismo, **Sra.**  
168 **Maria Teresa Stape Afleck**, que compila as informações referentes às intervenções  
169 no âmbito da OUCAE, em exercício de compreensão geral, no tempo. Informa estarem  
170 destacados no quadro, em amarelo, as atualizações dos valores estimados das

ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 29/07/2020  
Microsoft Teams

171 intervenções, desde suplemento ao prospecto, de 2012 até hoje, destacando  
172 incremento estimado de R\$ 1,0 bilhão. Demonstra o quadro resumo das intervenções,  
173 o quadro das intervenções concluídas, que conservam seus valores históricos. Detalha  
174 as intervenções em andamento, separando as intervenções de HIS das demais, de  
175 infraestrutura. Destaca que a Via Parque foi separada em Fase 1, contendo os trechos  
176 com proposta de priorização debatido nas oficinas de infraestrutura referente ao  
177 prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho realizadas durante o último  
178 ano. Explicita os valores atualizados. Demonstra o quadro das intervenções de HIS em  
179 andamento, destacando a licitação de projetos executivos, por COHAB-SP e SEHAB,  
180 bem como as atualizações de valores, apontando cronograma esperado para 2026.  
181 Demonstra quadro com intervenções suspensas, separados a pedido do GG OUCAE,  
182 destacando valor total, em vermelho, uma vez que não foram atualizados até o  
183 momento em decorrência dos estudos da Comissão Técnica. **Sra. Catharina**  
184 **Christina Teixeira** questiona sobre o que ficou em aberto da priorização de recursos,  
185 de 2017, especificamente sobre a licitação do projeto das áreas 25 e 65, o que é  
186 esclarecido pela **Sra. Maria Teresa Stape Afleck**, que informa que essas áreas se  
187 encontram agrupadas a outras no âmbito do Grupo 1, de competência da SPObras,  
188 comprometendo-se a destacar, junto à SPObras, quais áreas já possuem pacote  
189 completo para licitação de obras. **Sra. Catharina Christina Teixeira** destaca a  
190 importância dessa explicitação, uma vez que essas áreas já haviam sido priorizadas  
191 em 2017. **Sra. Denise Lopes de Souza** esclarece que, com a decisão da rescisão dos  
192 contratos dos lotes 1 a 4, SPUrbanismo está levantando junto à equipe técnica da  
193 SPObras quais as pendências dos contratos, destacando que as áreas inseridas  
194 nesses contratos não podem ser novamente licitadas até que os contratos sejam  
195 rescindidos e foram agrupadas nesse Grupo 1. Assim, como as áreas dos Grupos 2 e  
196 3 não se encontram travadas pelos contratos em vias de rescisão, eles acabaram  
197 sendo alavancados para que a priorização de provisão habitacional não fique  
198 paralisada à espera da rescisão dos contratos. Apesar disso, se prontifica a levantar a  
199 situação dos projetos dessas áreas junto à SPObras e disponibilizar a situação aos  
200 representantes do GG OUCAE. **Sra. Catharina Christina Teixeira** destaca que o  
201 relatório consta como pago para os projetos. Destaca que há necessidade de ajustes  
202 no cronograma entre a licitação de projetos, o licenciamento e o início das obras,  
203 destacando a importância que não haja hiato sem obras de HIS durante algum  
204 período. **Sr. José Orlando Ghedini** recupera que havia solicitado que cada área DIS

ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 29/07/2020  
Microsoft Teams

205 fosse explicitada no quadro físico-financeiro, o que é explicado pela **Sra. Maria Teresa**  
206 **Stape Affleck** que as áreas dos grupos 2 e 3 estão agrupadas por estágio semelhante  
207 na intervenção e sugere que se abram somente as áreas que tiverem cronograma  
208 físico-financeiro diferente das demais, sobretudo para o Grupo 1, conforme os pacotes  
209 de licitação constem como completos. **Sra. Catharina Christina Teixeira** sugere que  
210 seja realizado boletim informativo mensal de todas as HIS, para acompanhamento  
211 passo a passo e efetivar o planejamento detalhado, tanto pela SPObras quanto pela  
212 COHAB-SP e SEHAB, contendo informações relativas a todos os lotes, contendo  
213 número do processo e sua localização, a previsão do licenciamento, o que foi feito  
214 sobre cada lote, a situação do projeto, uma vez que são informações fundamentais,  
215 mas cujo detalhamento não cabem em uma reunião de órgão colegiado, o que é  
216 acatado pela **Sra. Maria Teresa Stape Affleck**. Compromete-se a produzir um modelo  
217 ao GG OUCAE e, uma vez aprovado, seguir com a atualização constante e  
218 disponibilização dos relatórios periodicamente. **Sr. José Orlando Ghedini** sugere que  
219 o boletim seja anexo ao material enviado na convocação, a ser enviado mas não  
220 apresentado durante a reunião, tendo como papel subsidiar os representantes.  
221 Acatadas as sugestões, segue-se à pauta para a apresentação do Plano de Trabalho  
222 Social, no âmbito do andamento das intervenções. Constatado problema para ingresso  
223 à reunião da convidada de SEHAB para explanar sobre o tema, **Sra. Denise Lopes de**  
224 **Souza** realiza a apresentação, por SEHAB, destacando ser resultado da realização de  
225 oficinas entre SPUrbanismo, SEHAB e as contratadas, a fim de compreender o  
226 trabalho realizado e planejar os próximos passos para o trabalho técnico social das  
227 quatro operações urbanas vigentes. Culminou no momento da nova licitação, por  
228 SEHAB, sendo a Diagonal a responsável por prestar serviços à SEHAB no território  
229 onde a OUCAE se situa. Ainda que a contratada seja a mesma que já desempenhava  
230 os trabalhos, ressalta que o escopo da licitação foi alterado, também em função da  
231 Portaria nº 464/2018 do Ministério do Desenvolvimento Regional e recomendações  
232 expedidas pelo Tribunal de Contas do Município - TCM. Foi realizado Plano de  
233 Trabalho Técnico Social, cujo produto preliminar será enviado aos representantes.  
234 Esclarece que o PTS prevê as ações a serem desenvolvidas para cada área, por  
235 tipologias de trabalho social, bem como a proposição de monitoramento trimestral.  
236 Será utilizado como base também para a liberação de recursos. Passa então à leitura  
237 do conteúdo dos slides preparados pela equipe social de SEHAB, destacando os  
238 trabalhos pré-ocupação e pós-ocupação das famílias. Apresenta o escopo das

ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 29/07/2020  
Microsoft Teams

239 tipologias de trabalho social, mapa com localização dos assentamentos precário.  
240 Apresenta linha do tempo dos trabalhos realizados nos empreendimentos da OUCAE,  
241 desde 2015 até 2020, explicitando as tipologias a serem desenvolvidas em cada  
242 empreendimento habitacional de interesse social, bem como cronograma de  
243 desembolso previsto para 2020, a partir de abril (R\$ 2.654.780,34); 2021 (R\$  
244 2.202.577,97) e 2022 (R\$ 1.748.579,46). **Sr. José Orlando Ghedini** questiona gasto  
245 de R\$ 380,00 reais mensais por unidade, considerando sete mil famílias. Questiona se  
246 SEHAB não tem condição de fazer internamente esse trabalho, ressaltando os valores  
247 dispendidos pela OUCAE para a ação, o que é respondido pela **Sra. Denise Lopes de**  
248 **Souza** se tratar de trabalho complexo e de grande vulto que a SEHAB executa, há  
249 muitos anos, por meio contratação especializada por processo licitatório cuja  
250 pertinência e escopo não são de competência deste órgão colegiado e sim da SEHAB.  
251 **Sra. Patrícia Saran** esclarece que os questionamentos serão encaminhados para  
252 SEHAB e as respostas serão posteriormente devolvidas para os representantes. **Sra.**  
253 **Maria Lúcia Refinetti R. Martins** questiona se o recurso para o desenvolvimento do  
254 trabalho técnico social é retirado da conta da habitação de interesse social, o que é  
255 confirmado pela **Sra. Denise Lopes de Souza**. Sem novas manifestações, **Sra.**  
256 **Denise Lopes de Souza** segue a pauta e apresenta o Plano de Aplicação Anual:  
257 Proposta Orçamentária para 2021. Retoma que foi apresentado, na 55ª Reunião  
258 Ordinária, que as Operações Urbanas, desde 2011, fazem parte do orçamento  
259 municipal. Assim, além das informações de fluxo de caixa, há a previsão e execução  
260 orçamentária anual. Assim, retoma explicação feita sobre como ler os códigos que  
261 compõem a dotação orçamentária e demonstra a execução orçamentária de 2020,  
262 contendo as dotações, as aplicações programadas, o orçamento inicial, o orçamento  
263 atualizado, os valores reservados e os valores empenhados. Explica que a reserva de  
264 recursos se trata de compromisso previsto, já o empenho é um compromisso efetivo,  
265 pois ele define um valor a alguém e demonstra a tabela, por exemplos. Demonstra os  
266 itens para cada dotação orçamentária reservada e empenhada até 17 de julho de  
267 2020. Informa que a SEHAB solicitou que o trabalho social e o gerenciamento físico  
268 relacionados às dotações referentes ao Programa de Metas fossem agrupados no  
269 conjunto das intervenções. Assim, havia R\$ 112.214.888 de orçamento aprovado para  
270 esse ano. Já foram reservados às secretarias executoras R\$ 78.859.374, dos quais R\$  
271 57.110.674 já foram empenhados. Isso principalmente por conta dos recursos de  
272 desapropriações que ainda não foram solicitados. Para 2021, haverá provavelmente



ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 29/07/2020  
Microsoft Teams

273 disponibilidade de cerca de R\$ 50,0 milhões em caixa, se não houver recurso  
274 arrecadado adicional. Dito isso, retoma a apresentação do cronograma, indicando que  
275 já enviamos a projeção de receita para 2021, que culminou na Lei de Diretrizes  
276 Orçamentárias – LDO. Demonstra a proposta orçamentária para 2021, destacando que  
277 cabe à SF receber a proposta orçamentária, promover o processo participativo no  
278 âmbito do Executivo Municipal, devolve as contribuições da sociedade civil aos  
279 órgãos, recebe novamente a proposta orçamentária final e consolida a PLOA, que  
280 será debatida com a sociedade civil e vereadores na Câmara Municipal de São Paulo  
281 – CMSP. Sobre a proposta para 2021, evidencia não haver mais a dotação sobre o  
282 programa de metas, pois a nova administração apresentará suas metas no ano que  
283 vem. Identifica os detalhamentos das prioridades dos trechos referentes ao  
284 prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho, elaboração de projeto de  
285 adequação da Via Parque, por trechos, contrapartida para o financiamento relativo ao  
286 prolongamento da Avenida Chucri Zaidan; remuneração da SPUrbanismo e SPObras;  
287 contratos com a Caixa Econômica Federal. Sobre habitação de interesse social,  
288 destaca não ter na dotação destaque relativo ao Grupo 1, uma vez depender ainda da  
289 rescisão dos contratos dos lotes 1 a 4, restando o orçamento previsto para licitação  
290 dos projetos dos grupos 2 e 3, bem como as respectivas remunerações e/ou  
291 gerenciamento físico; despesas com auxílio aluguel; trabalho técnico social,  
292 totalizando R\$ 99.625.454 previstos para 2021, sendo: R\$ 39.928.658 para SEHAB,  
293 R\$ 50.616.57 para SIURB e R\$ 9.080.639 para remunerações, contratos de  
294 escrituração e fiscalização de CEPAC. Como há previsão de cerca de R\$ 50,0 milhões  
295 em caixa, a Coordenação sugeriu a priorização, caso não haja entrada de novos  
296 recursos, por meio de nova distribuição pública de CEPAC. Assim, nesse cenário, não  
297 seriam realizados os projetos de adequação de infraestrutura para a Via Parque,  
298 tampouco os estudos funcionais para o novo plano de mobilidade, fruto dos trabalhos  
299 da Comissão Técnica. Demonstra a manutenção dos recursos para a elaboração dos  
300 projetos para Grupo 2 e fase 1 do Grupo 3, bem como o auxílio aluguel para as  
301 famílias remanescentes e o trabalho técnico social e desapropriação para HIS. Nesse  
302 cenário, o orçamento comprometeria cerca de R\$ 49 milhões, tendo a SEHAB R\$  
303 25.570.745 e R\$ 18.315.613 para SIURB, dos quais cerca de R\$ 11,0 milhões  
304 destinam-se aos empreendimentos de HIS. Indicou buscar, junto à SPObras, a  
305 viabilidade de inserir as HIS 25 e 65 na programação orçamentária de 2021. **Sra.**  
306 **Antonia Ribeiro Guglielmi** complementa sobre a intervenção da Av. Chucri Zaidan,

ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 29/07/2020  
Microsoft Teams

307 afirmando que ainda não há orçamento final do projeto, pois o projeto não foi  
308 concluído, mas consta estimado em R\$ 250,0 milhões. A solicitação de financiamento  
309 é de R\$ 200,0 milhões e, por hora, a solicitação de contrapartida da OUCAE foi  
310 solicitada em R\$ 14,0 milhões, considerado o cenário de restrição de recursos atual da  
311 Operação Urbana, mas que poderá ser necessário recurso maior ao final da licitação,  
312 havendo tendência em diminuir por descontos da licitação. Elogia a estimativa de  
313 SPUrbanismo no planejamento de recursos, preocupando-se com as estimativas de  
314 desapropriação, que dependem muito da decisão do juiz ao final dos processos  
315 expropriatórios. **Sr. Eduardo Della Manna** sugere que a Carta deliberada nesta  
316 reunião seja encaminhada a todos os vereadores, o que **Sra. Denise Lopes de Souza**  
317 esclarece que não cabe à SPUrbanismo fazer a comunicação direta com a CMSP.  
318 **Sra. Antonia Ribeiro Guglielmi** pergunta se haverá deliberação sobre a proposta  
319 orçamentária para 2021. Após esclarecimentos, **Sra. Denise Lopes de Souza** avalia  
320 que eventual proposta de priorização dos recursos disponíveis poderá ser deliberada  
321 pelo GG OUCAE na próxima reunião, para priorização da aplicação do recurso na  
322 ação específica. Passado ao último item da pauta – item VI, **Sr. Marcelo Fonseca**  
323 **Ignatios**, Assessor da Presidência da SPUrbanismo realiza informe sobre Estudo de  
324 Viabilidade Econômica Financeira –EVEF, destinado a instruir Prospecto de  
325 Distribuição de CEPAC da OUCAE, de acordo com os requisitos da ABNT NBR  
326 14653-1:2019, para viabilizar a nova distribuição de CEPAC tão logo seja aprovado o  
327 PL 381/2019, que trata do Plano Chucri Zaidan, que demanda os melhoramentos  
328 viários daquele setor. Explica que o estudo sofreu atraso em decorrência da pandemia  
329 da COVID-19 e que o presente informe trata da versão preliminar, cujo trabalho deverá  
330 ser concluído até 15 de agosto de 2020. Explicita os principais aspectos identificados  
331 pelo estudo, destacando áreas “nobres”, com poucos terrenos passíveis de adesão  
332 nos setores Berrini, Brooklin e Chucri Zaidan, bem como a concorrência com o produto  
333 imobiliário de empreendimento de habitação de interesse social, chamados EHIS, para  
334 famílias com renda familiar mensal até seis salários mínimos, sem necessidade de  
335 pagamento de contrapartida financeira para a outorga onerosa do direito de construir,  
336 tampouco por CEPAC, destacando o Decreto Municipal nº 57.377/2016 e o  
337 financiamento público por meio do Programa MCMV para esta produção como  
338 alavancadores da produção dos chamados EHIS, que consomem terrenos na área da  
339 OUCAE, sobretudo no setor Jabaquara. Explica que este tipo de empreendimento é  
340 ofertado para a demanda de habitação popular, mas que ao mesmo tempo reduz a

ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 29/07/2020  
Microsoft Teams

341 perspectiva de arrecadação de CEPAC. Outra concorrência apontada é a presença de  
342 Eixos de Estruturação da Transformação Urbana próximos ao perímetro da OUCAE.  
343 Relata ter sido a zona que mais atrai a produção de mercado imobiliário atualmente,  
344 em função do baixo valor relativo da Outorga Onerosa do Direito de Construir –  
345 OODC, em torno de 5% do Valor Geral de Venda – VGV, quando comparado com o  
346 CEPAC na OUCAE, que impacta entre 10 e 15% do VGV. Também destaca que  
347 desde 2014 houve redução da atividade imobiliária nos terrenos internamente ao  
348 perímetro OUCAE, por conta da falta de leilões de CEPAC nos últimos oito anos,  
349 ainda que haja CEPAC no mercado secundário, bem como em função da competição  
350 com os Eixos, nas Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU,  
351 ressaltando que houve redução geral da produção imobiliária desde 2015, em  
352 decorrência da crise econômica entre 2015 e 2018. Afirma que, de acordo com os  
353 estudos apresentados pela empresa Amaral D’Ávila, com a permissão legal para  
354 novas ofertas de CEPAC, existe a expectativa de que a OUCAE persista por mais dez  
355 ou quinze anos, seja pela produção imobiliária, seja pela execução de seu programa  
356 de intervenções. O EVEF estima, ainda, que os terrenos dos setores “nobres” serão  
357 consumidos entre dois e quatro anos. **Sr. Eduardo Della Manna** comenta sobre a  
358 incorporação dos benefícios do Plano Diretor Estratégico - PDE aos empreendimentos  
359 da OUCAE, e que foi voto vencido entre os representantes do GG OUCAE. Naquele  
360 momento temia que os Eixos se tornassem concorrentes das Operações Urbanas, o  
361 que está sendo verificado agora. Pergunta se o estudo identificou a totalidade de  
362 áreas passíveis de renovação em cada um dos setores da OUCAE e, caso isso já  
363 esteja concluído, se há os números a serem apresentados. **Sr. Marcelo Fonseca**  
364 **Ignatios** informa que esse trabalho está em curso pela contratada e acompanhado  
365 pela SPUrbanismo, e deve ser finalizado em poucas semanas. **Sr. Eduardo Della**  
366 **Manna** complementa ressaltando que o cenário apresentado não é muito otimista,  
367 sendo necessário avaliar com muito cuidado os próximos investimentos a serem  
368 realizados. **Sr. José Orlando Ghedini** pergunta se é possível apresentar um  
369 comparativo entre os valores de outorga onerosa, e o valor referente quanto a  
370 aquisição de CEPAC, num mesmo lote, caso fosse possível. Também pergunta se é  
371 possível se valer dos benefícios da ZEU dentro do perímetro da OUCAE, sugerindo  
372 um cálculo hipotético. **Sr. Marcelo Fonseca Ignatios** esclarece que no perímetro da  
373 OUCAE não existe nenhuma ZEU e, como efeito comparativo, informa que o valor  
374 médio da OODC nos Eixos do entorno alcança a média R\$ 500,00/m<sup>2</sup>, e compara com

ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 29/07/2020  
Microsoft Teams

375 os valores do último leilão de CEPAC, que registrou cerca de R\$ 2.000,00/m<sup>2</sup>, em  
376 números atualizados por algum índice inflacionário desde 2012. **Sr. Antonio Marcos**  
377 **Dória Vieira**, parabeniza o trabalho realizado, complementando ser 3.250.000m<sup>2</sup> de  
378 estoque consumidos, pela OUCAE, sendo que a liberação de mais 1.000.000m<sup>2</sup> de  
379 estoques corresponderia a 25% dos estoques da Operação Urbana. Entende a  
380 importância de se analisar a expectativa de arrecadação frente às intervenções  
381 pendentes. Aponta também a concorrência dos investimentos em relação à zona ZEU.  
382 **Sr. Estevão Sabatier Simões Ferreira**, pergunta sobre os produtos a serem  
383 entregues nesse estudo de viabilidade; se haverá alguma definição sobre o valor  
384 específico de CEPAC para cada um dos setores da OUCAE. **Sr. Marcelo Fonseca**  
385 **Ignatios** esclarece se tratar de estudo para lastrear a indicação do valor mínimo do  
386 CEPAC para toda a Operação, além de ser exigido pela CVM. Cita que embora  
387 existam diferentes características de cada um dos setores que sinalizaria por valores  
388 diferenciados, estes deverão ser ponderados até a sugestão final do valor mínimo do  
389 CEPAC a ser proposto para a totalidade da Operação, e não de modo segregado. **Sra.**  
390 **Catharina Christina Teixeira**, pergunta se já existe algum dado sobre o impacto de  
391 possível valorização imobiliária, sobre as ZEIS 3, uma vez que estas áreas  
392 aumentaram entre os anos de 2002/2004 para 2016 na OUCAE, áreas onde se podem  
393 produzir EHS sem o pagamento da outorga onerosa. Pergunta também se é possível  
394 ter acesso aos estudos que são realizados a cada dois anos. **Sr. Marcelo Fonseca**  
395 **Ignatios** informa que os estudos econômicos são realizados somente quando a  
396 municipalidade apresenta a intenção de realizar novas distribuições de CEPAC,  
397 ocorrendo no mínimo a cada dois anos por ser este o prazo de validade de cada  
398 distribuição. Considerando que não houve mais leilões desde 2012, nenhum outro  
399 estudo foi realizado desde então. Sobre a atividade imobiliária nas áreas de ZEIS é  
400 uma demanda apontada para que o EVEF apresente, pois impacta diretamente na  
401 arrecadação. Este está em desenvolvimento pela contratada. **Sra. Denise Lopes de**  
402 **Souza** agradece a presença de todos e encerra a reunião às 18h20.

**SÃO PAULO URBANISMO**

Representante Titular DENISE LOPES DE SOUZA \_\_\_\_\_

Representante Suplente JOYCE REIS FERREIRA DA SILVA \_\_\_\_\_

**ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 29/07/2020  
Microsoft Teams**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU**

Representante Titular FLÁVIA TALIBERTI PERETO \_\_\_\_\_

Representante Suplente LARA CAVALCANTI R FIGUEIREDO \_\_\_\_\_ AUSENTE

**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS – SIURB**

Representante Titular THOMAS MIGLIORINI COVELLOI \_\_\_\_\_ AUSENTE

Representante Suplente ANTONIA RIBEIRO GUGLIELMI \_\_\_\_\_

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES – SMT**

Representante Titular REGINA MAIELLO VILLELA \_\_\_\_\_ AUSENTE

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB**

Representante Titular SILVIO EUGÊNIO DE LIMA \_\_\_\_\_ AUSENTE

Representante Suplente LUIZ HENRIQUE TIBIRIÇA RAMOS \_\_\_\_\_ AUSENTE

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

Representante Titular LUCIA NOEMI SIMONI \_\_\_\_\_ AUSENTE

Representante Suplente MARIA LOURA FOGAÇA ZEI \_\_\_\_\_

**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA – SF**

Representante Titular FERNANDO F. BERNARDINO \_\_\_\_\_

Representante Suplente IZABELLA NEVES TOMINAGA \_\_\_\_\_ AUSENTE

**PREFEITURA REGIONAL SANTO AMARO**

**ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 29/07/2020  
Microsoft Teams**

Representante Titular JANAIANA LOPES DE AMRTINI AUSENTE

Representante Suplente MÁRCIA M. DE ARAUJO BORGES AUSENTE

**PREFEITURA REGIONAL JABAQUARA**

Representante Titular ROSANA GIACOMINA MARIA ALFIERI AUSENTE

Representante Suplente FERNANDO MARCOS FERREIRA AUSENTE

**MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO**

Representante Titular JOSÉ ORLANDO GHEDINI \_\_\_\_\_

Representante Suplente LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA \_\_\_\_\_

**INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL – IAB**

Representante Titular CATARINA CHRISTINA TEXEIRA \_\_\_\_\_

Representante Suplente ESTEVÃO S. SIMÕES FERREIRA \_\_\_\_\_

**INSTITUTO DE ENGENHARIA – IE**

Representante Titular MARCELA GARCIA HENRIQUE AUSENTE

Representante Suplente MARCOS MOLITERNO AUSENTE

**ASSOCIAÇÃO PAULISTA DE EMPRESÁRIOS DE OBRAS PÚBLICAS - APEOP**

Representante Titular ANTÔNIO MARCOS DÓRIO VIEIRA \_\_\_\_\_

Representante Suplente PATRÍCIA MAROJA BARATA CHAMIÉ AUSENTE

**ATA DA 6ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 29/07/2020  
Microsoft Teams**

**SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRAS, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVIES  
RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO – SECOVI**

Representante Titular EDUARDO DELLA MANNA \_\_\_\_\_

Representante Suplente TÂNIA PANTANO \_\_\_\_\_ AUSENTE

**ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL – OAB**

Representante Titular LUIZ ANTONIO DE ANDRADE \_\_\_\_\_ AUSENTE

Representante Suplente MÁRCIA ISIS FERRAZ DE SOUZA \_\_\_\_\_ AUSENTE

**FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO – UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO – FAU/USP**

Representante Titular MARIA LÚCIA REFINETTI R. MARTINS \_\_\_\_\_

Representante Suplente JOÃO FERNANDO PIRES MEYER \_\_\_\_\_ AUSENTE

**UNIÃO DOS MOVIMENTOS DE MORADIA – UMM**

Representante Titular CARLINA HENRIQUE DA SILVA \_\_\_\_\_ AUSENTE

Representante Suplente BENEDITO R. BARBOSA \_\_\_\_\_ AUSENTE

**ASSOCIAÇÃO DOS REPRESENTANTES DOS MORADORES DE FAVELA DO PERÍMETRO DA  
OPERAÇÃO URBANA**

Representante Titular SHEILA MENDES DO NASCIMENTO \_\_\_\_\_

Representante Suplente OLAVO GERALDO \_\_\_\_\_ AUSENTE