

ATA DA 7ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 04/09/2020
Microsoft Teams

1 Às 15h15, do dia 04 de setembro de 2020, na plataforma Microsoft Teams, **Sra.**
2 **Patrícia Saran**, Gerente de Gestão Participativa da SPUrbanismo, toma a
3 palavra, cumprimenta cordialmente os presentes e apresenta a Sra. Denise Lopes
4 de Souza, Diretora de Implementação de Projetos Urbanos – DIP e representante
5 titular da SPUrbanismo, que toma a palavra, cumprimenta cordialmente os
6 presentes e inicia a 7ª Reunião Extraordinária do Grupo de Gestão da Operação
7 Urbana Consorciada Água Espraiada – OUCAE. Segue com a apresentação da
8 pauta proposta: Expediente: I. Verificação de Presença; Ordem do Dia: I.
9 Apresentação do Estudo de Viabilidade Econômica Financeira e apresentação da
10 expectativa de arrecadação de recursos para o próximo Leilão de Certificado de
11 Potencial Adicional de Construção - CEPAC; II. Apresentação de proposta de
12 ordenamento das intervenções priorizadas frente à expectativa de arrecadação de
13 recursos em próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção -
14 CEPAC; III. Apresentação do cronograma para a realização do próximo Leilão de
15 Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC; IV. Deliberação:
16 manifestação quanto ao valor mínimo do Certificado de Potencial Adicional de
17 Construção - CEPAC proposto pela São Paulo Urbanismo, nos termos do § 1º do
18 artigo 11º da Lei nº 13.260/2001; V. Deliberação: manifestação quanto à proposta
19 de ordenamento das intervenções priorizadas para os próximos dois anos após a
20 realização do próximo Leilão de Certificado de Potencial Adicional de Construção -
21 CEPAC, nos termos do § 2º do artigo 22 da Lei nº 13.260/2001. Verificou-se a
22 presença dos representantes Catarina Christina Texeira, representante titular do
23 IAB-SP; Estevão Sabatier Simões Ferreira, representante suplente do IAB-SP;
24 Eduardo Della Manna, representante titular do SECOVI; Tânia Pantano,
25 representante suplente do SECOVI; Antonio Marcos Dória Vieira, representante
26 titular da APEOP; Sheila Mendes do Nascimento, representante titular da
27 Associação dos representantes dos Moradores de Favela; Maria Lucia R. Martins,
28 representante titular da FAUUSP; Janaina Lopes De Martini, representante titular
29 da Subprefeitura Santo Amaro; Fernando Marcos representante suplente da
30 Subprefeitura do Jabaquara; Denise Lopes de Souza, representante titular da
31 SPUrbanismo; Joyce Reis Ferreira da Silva, representante suplente da
32 SPUrbanismo; Flávia Taliberti Pereto, representante titular da SMDU; Lara
33 Cavalcanti Ribeiro de Figueiredo, representante suplente da SMDU; Antonia
34 Ribeiro Guglielmi, representante suplente da SIURB; Denise Maria Saliba Dias
35 Gomes, representante suplente da SMT; Silvio Eugênio de Lima, representante

ATA DA 7ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 04/09/2020
Microsoft Teams

36 titular da SEHAB; Lucia Noemia Simoni, representante titular da SVMA; Fernando
37 Fernandes Bernardino, representante titular da SF. **Sra, Denise Lopes de Souza**,
38 representante titular da SPUrbanismo e Diretora de Implementação de Projetos
39 Urbanos da SPUrbanismo, abre a reunião com informe sobre envio prévio e por
40 correio eletrônico, a todos os representantes do Grupo de Gestão da Operação
41 Urbana Consorciada Água Espraiada – GG OUCAE, carta do Movimento Defesa
42 São Paulo, que justifica a ausência a esta reunião extraordinária, bem como
43 solicita o adiamento desta reunião, o que não foi possível frente à urgência que o
44 caso requer e a confirmação da data pela maioria dos representantes. Ressalta
45 que, juntamente com a carta, fora encaminhado aos representantes, a
46 manifestação da SPUrbanismo frente aos apontamentos do Movimento Defesa
47 São Paulo. Pelo Portal de Transparência, canal de questionamentos da sociedade
48 civil chamado e-SIC, ligado à Lei de Acesso à Informação – LAI, houve solicitação
49 de cópia de gravação da reunião da 56ª Reunião Ordinária do GG OUCAE. Foi
50 realizada consulta ao setor jurídico da SPUrbanismo, alegando que os materiais
51 são instrumentos para registro em ata e verificação da veracidade do conteúdo
52 das atas, pelos representantes. A Gerência Jurídica manifestou-se pela
53 divulgação do material, por previsão legal, orientando que o regimento interno do
54 GG OUCAE seja revisto à luz do novo marco regulatório, para que as reuniões
55 sejam públicas. Passada à Ordem do Dia, destaca o objetivo da reunião, a fim de
56 definir o novo valor mínimo para o Certificado de Potencial Adicional Construtivo –
57 CEPAC, exigência legal para a 6ª distribuição pública de CEPAC, bem como
58 definir o ordenamento da priorização de intervenções que comporá o suplemento
59 ao prospecto para a 6ª Distribuição do CEPAC. Destaca que a pauta desta
60 reunião é fundamental para que a SPUrbanismo possa protocolar, junto à
61 Comissão de Valores Mobiliários – CVM, pedido para a 6ª distribuição pública e
62 CEPAC, que autorizará a realização de leilões por dois anos, cabendo,
63 posteriormente, a definição da oferta de CEPAC de quantos leilões serão
64 realizados no âmbito desta distribuição. Apresenta linha do tempo contendo o
65 histórico das distribuições públicas de CEPAC da OUCAE. A cada distribuição, é
66 definido o valor mínimo do CEPAC. A primeira distribuição, realizada em 2004,
67 ofertou 660.468 CEPAC, valor mínimo de R\$ 300,00, alcançando preço máximo
68 de R\$ 370,00. A segunda distribuição, em 2007, ofertou 317.781 CEPAC e
69 manteve valor mínimo de R\$ 300,00, com preço alcançado de R\$ 411,00. A
70 terceira distribuição, ocorrida em 2008, ofertou 186.740 CEPAC e também

ATA DA 7ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 04/09/2020
Microsoft Teams

71 manteve valor mínimo de R\$ 300,00, com preço alcançado de R\$ 1.100,00. A
72 quarta distribuição ofertou 1.201.841 CEPAC, manteve valor mínimo de R\$
73 300,00, com preço alcançado de R\$ 750,00. A quinta distribuição, em 2012, teve
74 valor mínimo majorado para R\$ 460,00, com preço alcançado de R\$ 1.282,00,
75 tendo ofertado 1.719.339 CEPAC. O hiato entre 2012 e esta reunião se dá pelo
76 esgotamento do CEPAC previsto pela legislação, até a promulgação da Lei
77 Municipal nº 16.975/2018, que autorizou a oferta de mais 1.000.000 de CEPAC no
78 âmbito da OUCAE. Destaca que a Lei Municipal nº 13.260/2001, em seu artigo 11,
79 exige que, previamente ao reajustamento do valor mínimo do CEPAC , a
80 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, a Câmara Técnica de
81 Legislação Urbanística - CTLU e o GG OUCAE devem ser ouvidos sobre a
82 proposta do novo valor mínimo do CEPAC a ser ofertado. A SMDU, a pedido da
83 SPUrbanismo, contratou Estudo de Viabilidade Econômica Financeira da OUCAE
84 para, dentre outras demandas, aferir o valor mínimo de CEPAC, que subsidiou a
85 proposta a ser apresentada a seguir, destacando ter recebido na data anterior a
86 esta reunião extraordinária a anuência de SMDU com manifestação do Sr.
87 Secretário e de CTLU por meio da Resolução SMDU.AOC.CTLU/008/2020. **Sr.**
88 **Marcelo Fonseca Ignatios**, Assessor da Presidência da SPUrbanismo, retoma
89 assunto abordado na 6ª Reunião Extraordinária do GG OUCAE, realizada em 29
90 de julho de 2020 e apresenta de maneira sucinta o escopo do Contrato nº
91 003/2020/SMDU (SEI 6068.2019/0005203-0), que trata dos Serviços Técnicos
92 Especializados de Avaliação de Viabilidade Econômica e Financeira – EVEF
93 destinada a instruir Prospecto de Distribuição de CEPAC na Operação Urbana
94 Consorciada Água Espraiada, pela Consultoria Amaral D'Avila e entregue em 15
95 de agosto de 2020. O estudo analisou a nova realidade imobiliária da OUCAE.
96 Sintetiza o esgotamento das áreas mais nobres junto aos setores Berrini, Brooklin
97 e Chucrí Zaidan, com poucos terrenos transformáveis e, portando, passíveis de
98 adesão, que caracterizam alta demanda por CEPAC; áreas com concorrência com
99 a produção privada dos chamados Empreendimentos de Habitação de Interesse
100 Social - EHIS, que não pagam contrapartida financeira ao potencial construtivo
101 adicional, por definição pelo Plano Diretor Estratégico - PDE; áreas próximas,
102 concorrentes ao CEPAC, definidos pelo PDE como Eixos de Estruturação da
103 Transformação Urbana, que oferecem, além de coeficiente de aproveitamento
104 máximo – CA 4 (quatro), outros incentivos como fachada ativa e fruição pública.
105 Espera-se que a escassez de terrenos nas áreas mais nobres, o interesse do

ATA DA 7ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 04/09/2020
Microsoft Teams

106 mercado imobiliário deve seguir em direção ao Jabaquara, valorizando os terrenos
107 que hoje atraem EHIS e passem a não mais atrair esse produto imobiliário
108 incentivado e passem a atrair produtos mais valorizados que consumirão CEPAC
109 e, portanto, caracterizam-se como adesões à OUCAE. Demonstra as simulações
110 para a definição de preços máximos por setor, destacando heterogeneidade dos
111 setores e de suas dinâmicas, destacando a metodologia aplicada, pelo método
112 involutivo após pesquisas de mercado de tipologia, terreno e padrão de
113 acabamento, estabelecendo-se empreendimento-paradigma, com taxa interna de
114 retorno – TIR, prevista de 20% (vinte por cento). Em seguida, foram construídos
115 cenários para o consumo de CEPAC para os próximos vinte anos, estabelecendo
116 como valor mínimo o preço alcançado pelo último leilão. Destaca que o mercado
117 de interesse social atual atua em terrenos com valores iguais ou inferiores a R\$
118 4.700,00 por metro quadrado. Aponta o cenário considerado realista, de projeção
119 de demanda de consumo de área computável adicional (ACA), exemplificando o
120 consumo de terrenos por setor e as projeções de arrecadação, ao longo de vinte
121 anos, de R\$ 1,2 bilhão a R\$ 1,4 bilhão, a valor presente, destacando estimativa de
122 R\$ 6,0 bilhões para esgotar o programa de intervenções previstos pela Lei da
123 OUCAE. O Estudo sugere então que se estabeleça novo valor mínimo para o
124 CEPAC, de R\$ 1.282,00, nominalmente idêntico ao preço máximo alcançado pela
125 5ª distribuição pública de CEPAC, realizada em 2012. **Sra. Denise Lopes de**
126 **Souza** registra a presença dos Sr. Artur Marcio Prado Costa e Sr. Alexandre
127 Carvalho, representantes do Banco do Brasil - Investimentos, informando que a
128 CVM exige a contratação de Banco Coordenador da operação de estruturação e
129 colocação de CEPAC, que verificará todos os documentos que compõem a 6ª
130 Distribuição pública de CEPAC, informando que já encaminhara, preliminarmente,
131 o estudo contratado, já tendo concordância inicial do Banco do Brasil em relação à
132 proposta de atualização do valor mínimo de R\$ 1.282,00 para o CEPAC da
133 OUCAE. Esclarece que a estimativa indicada de R\$ 6,0 bilhões para as despesas
134 com as intervenções, ainda considerou a execução do túnel de interligação da
135 Avenida Jornalista Roberto Marinho até a Rodovia Imigrantes, porém este túnel
136 não poderá mais receber recursos da OUCAE em decorrência da ADIN como já
137 informado, portanto, esses custos deverão ser descontados do montante
138 apresentado. Os trabalhos da Comissão Técnica, instituída pela Resolução
139 OUCAE nº 001/2020 a fim de avaliar a continuidade das intervenções de
140 infraestrutura urbana, também está debatendo que as Vias Locais do Brooklin não

ATA DA 7ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 04/09/2020
Microsoft Teams

141 são necessárias para a melhoria da mobilidade da OUCAE, indicando, assim,
142 redução adicional de recursos necessários sobre as previsões iniciais mas, ainda
143 assim, mantêm a disparidade entre perspectiva de arrecadação e o montante das
144 intervenções previstas em Lei. Aberta a palavra aos representantes, **Sr. Eduardo**
145 **Della Manna**, representante titular do SECOVI, agradece e parabeniza o trabalho
146 realizado, destacando a avaliação da concorrência das áreas caracterizadas como
147 Zonas Eixos de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU pela Lei Municipal
148 nº 16.402/2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo) em relação às
149 áreas das operações urbanas, quanto à atratividade do mercado imobiliário.
150 Contudo, apesar da concorrência, a OUCAE tem diferencial aos empreendimentos
151 em ZEU, uma vez que o produto imobiliário dos Eixos são unidades residenciais
152 com áreas privativas menores. Destaca também a baixa atratividade do Setor
153 Jabaquara, solicitando a requalificação do Setor, pela execução a Via Parque, a
154 fim de atrair investimentos do mercado imobiliário que adere à OUCAE em
155 detrimento dos EHIS, ainda que considere importante a produção privada de EHIS
156 naquela região. **Sr. Estevão Sabatier Simões Ferreira**, representante suplente
157 do IAB-SP, solicita justificativa para a pressa em encaminhar as duas
158 deliberações em pauta, muito importantes e reverberadoras de políticas públicas,
159 pergunta quando o valor arrecadado pelo leilão seria disponibilizado como receita
160 à OUCAE. Reclama que, diferente do representante do SECOVI, ainda que no
161 âmbito de outro órgão colegiado, não teve acesso ao EVEF e questiona por que
162 não foi enviado o material aos representantes no momento da convocação desta
163 reunião. Quanto à explanação do EVEF, expõe dificuldade em compreender em
164 que momento o estudo aplica a tabela de equivalência de CEPAC no EVEF,
165 destacando haver diferença entre a conversão de CEPAC e metros quadrados de
166 área construída adicional (ACA) entre os setores. Solicita esclarecimentos sobre a
167 utilização de taxa interna de retorno – TIR para as simulações de investimentos
168 imobiliários ser considerada em 20%, sendo que, nos eixos, foi considerada TIR
169 de 35%. Preocupa-se com a frequente confusão entre Habitação de Interesse
170 Social – HIS e EHIS, dos quais a atuação no mercado são de mercado popular,
171 gerando confusão entre a produção privada de mercado popular e a produção
172 pública de HIS, somente esta última destinada às famílias de renda salarial
173 mensal de até três salários mínimos e àquelas removidas pelas intervenções
174 públicas. Também expressa dúvidas de como se aferiu o valor nominal de R\$
175 1.282,00, exatamente igual ao preço máximo obtido no último leilão de CEPAC,

ATA DA 7ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 04/09/2020
Microsoft Teams

176 em 2012, cabendo melhor justificativa a este valor. Por fim, questiona se este
177 cálculo se relaciona com a necessidade de receita para cumprir o programa de
178 intervenções da OUCAE. Registra o pedido de encaminhamento do material que
179 compõe o EVEF, o que também é solicitado posteriormente pela representante
180 titular da FAUUSP e acatado pela Coordenação. **Sra. Sheila Mendes do**
181 **Nascimento**, representante titular da Associação dos representantes dos
182 Moradores de Favela, critica a Carta apresentada pelo Movimento Defesa São
183 Paulo, solicitando suspender reuniões durante o período eleitoral, manifestando-
184 se contrária à proposta da Carta. Destaca a urgência em se arrecadar recursos
185 para continuar as intervenções previstas, sobretudo os referentes à produção de
186 habitação de interesse social. Para responder as perguntas, **Sra. Denise Lopes**
187 **de Souza** inverte a pauta e apresenta o item III, contendo o cronograma para
188 realização do próximo leilão de CEPAC. Destaca que a contratação do EVEF, em
189 fevereiro de 2020, previa conclusão dos trabalhos em sessenta dias. Contudo, a
190 pandemia dificultou a realização dos estudos de campo pela contratada,
191 atrasando a entrega, para a SPUrbanismo, realizada em 17 de agosto de 2020. O
192 produto final foi imediatamente endereçado ao Banco do Brasil, cuja devolutiva
193 ensejou que a SPUrbanismo viabilizasse os procedimentos para reajustamento do
194 valor mínimo do CEPAC junto à SMDU, CTLU e GGOUCAE. Foi também
195 autorizada a liberação de recursos no valor de R\$ 317 mil pela Caixa Econômica
196 Federal, para pagar a taxa da CVM, o que se dará logo após esta Reunião
197 Extraordinária. A partir do pedido de registro da 6ª Distribuição Pública de CEPAC
198 junto à CVM, há prazos protocolares a serem obedecidos, calculados em dias
199 úteis, que deverão culminar com o registro da 6ª distribuição na última semana de
200 novembro deste ano e permitirá a realização do 1º leilão de CEPAC da 6ª
201 distribuição por volta da segunda semana de dezembro. Destaca a importância da
202 realização do leilão ainda este ano, ponderando as incertezas de mudança de
203 gestão, que poderão postergar a realização do CEPAC, enfatiza que a OUCAE
204 iniciará 2021 com apenas cerca de R\$ 50,0 milhões em caixa. Destaca que cabe
205 ao Suplemento ao Prospecto orientar o número de CEPAC a ser distribuído nos
206 dois anos subsequentes, prevendo o recurso a ser arrecadado definido pela
207 multiplicação do valor mínimo de CEPAC estabelecido e o montante de CEPAC a
208 ser distribuído, bem como o quadro de intervenções a serem priorizadas pela
209 aplicação dos recursos. Ressalta que o Banco do Brasil fará avaliação em relação
210 ao preço mínimo a ser indicado no 1º leilão de CEPAC que poderá ser maior do

ATA DA 7ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 04/09/2020
Microsoft Teams

211 que o valor mínimo do CEPAC proposto pela SP Urbanismo. Por todo o exposto
212 está apresentada a justificativa de se realizar esta reunião extraordinária na forma
213 proposta. **Sr. Marcelo Ignatios** responde às perguntas, esclarecendo que o EHIS
214 mencionado no EVEF avalia uma produção limitada a atender famílias com renda
215 familiar mensal em torno do teto de seis salários mínimos; traz que o valor aferido
216 na pesquisa foi entre R\$ 1.469,69 e R\$ 1.585,00 para cada CEPAC. Assim, foi
217 arbitrado o valor mínimo do CEPAC ao preço máximo obtido em 2012, mas que
218 foi lastreado pelo estudo, que identificou teto para estabelecer o mínimo de R\$
219 1.500,00. Definiu-se, a partir da análise, manter o preço máximo obtido em 2012,
220 sem reajuste inflacionário, como a proposta para o valor mínimo a ser
221 estabelecido em 2020, que poderá ser majorado ainda até a efetivação do leilão,
222 informando estar acompanhando as dinâmicas do mercado imobiliário até a
223 publicação do edital, no final de novembro. Responde que o quadro de
224 equivalência do CEPAC foi considerado no estudo econômico. **Sr. Julio Roopa**,
225 representante da Consultoria Amaral D'Ávila, presente na reunião, toma a palavra
226 para responder as questões mais específicas. Confirma terem considerado a
227 tabela de equivalência de CEPAC. Justifica que, apesar da taxa SELIC estar tão
228 baixa em relação a níveis históricos, o mercado imobiliário ainda atua com TIR de
229 30% para produzir empreendimentos imobiliários de médio e alto padrão,
230 admitindo TIR de 15% para EHIS. Contudo, para esse estudo, foi considerada TIR
231 de 20% uma vez que, nos Eixos, os produtos imobiliários empreendidos têm maior
232 rentabilidade do fora deles, o que inclui as Operações Urbanas. Considera ser
233 esse um dos grandes motivos para a concorrência dos Eixos em relação à
234 OUCAE, pois, nas ZEU ainda conseguem taxas de rentabilidade de 30 a 35%.
235 Explica que o valor mínimo aferido pela Consultoria não tem relação direta com o
236 valor necessário para financiar as intervenções previstas em lei. Por metodologia,
237 a análise realizada aferiu apenas o que o mercado imobiliário suportaria absorver,
238 fazendo, *a posteriori*, comparações do montante de recursos esperado. **Sr.**
239 **Estevão Sabatier Simões Ferreira** complementa questionando se os EHIS
240 atendem a demanda de habitação social cadastrada pela Prefeitura Municipal de
241 São Paulo, o que é respondida pelo **Sr. Marcelo Fonseca Ignatios** que não, por
242 se tratar de produto de mercado, que adquire crédito subsidiado por meio do
243 Programa Minha Casa Minha Casa, Minha Vida e que não é acompanhada
244 atualmente pela Municipalidade. **Sr. Antonio Marcos Doria Vieira**, representante
245 titular da APEOP, parabeniza o estudo e opina sobre a importância em se

ATA DA 7ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 04/09/2020
Microsoft Teams

246 deliberar sobre a pauta desta reunião extraordinária, apoiando a atualização do
247 valor mínimo do CEPAC de R\$ 460,00 para R\$ 1.282,00. **Sra. Maria Lucia R.**
248 **Martins**, representante titular da FAUUSP, reconhece a seriedade do trabalho
249 realizado pela SPUrbanismo e mostra-se satisfeita com as justificativas dadas
250 pela empresa. Contudo, critica a pressa em agendar reunião extraordinária e fora
251 da data usual das reuniões ordinárias, registrando que isso gerou desconforto e
252 não corresponde à seriedade que a SPUrbanismo tem construído junto ao GG
253 OUCAE. Questiona sobre a previsão orçamentária municipal no que se refere à
254 OUCAE e quem autoriza a quantidade de CEPAC a ser ofertada na 6ª
255 Distribuição e quando será feita essa ponderação, entendendo que o valor mínimo
256 do CEPAC é referencial e ponderando que a oferta de muito CEPAC diminuirá a
257 oferta. **Sra. Denise Lopes de Souza** desculpa-se sobre a pressa da convocação.
258 Explica que o recurso entrará nas contas da OUCAE no quarto dia após a
259 realização do leilão, em atenção ao questionamento feito anteriormente pelo
260 representante suplente do IAB. Esclarece que a peça orçamentária é construída
261 pelos diversos órgãos da Municipalidade, que é consolidada pela Secretaria da
262 Fazenda. Só se conhece o resultado do documento consolidado pela Secretaria
263 da Fazenda quando o Projeto de Lei Orçamentária Anual – PLOA for protocolado
264 na Câmara Municipal de São Paulo – CMSP. Ainda assim, destaca que o
265 orçamento é a previsão orçamentária, mas o recurso só será liberado mediante
266 ateste de que haverá recurso em caixa, por meio de comprovação por extrato
267 financeiro. Assim, com a entrada de recursos ainda este ano, será possível
268 empenhar as novas intervenções já no início do ano que vem, ponderando que o
269 saldo atual em conta garante o andamento das intervenções somente até meados
270 de 2021. Neste momento, esta reunião tem a finalidade de definir o valor mínimo
271 para o CEPAC, destacando não ser possível aferir o preço final do CEPAC,
272 apenas atualizando o valor mínimo do CEPAC, ressaltando que o valor mínimo do
273 título, hoje, é de R\$ 460,00. A SPUrbanismo propõe que esse valor seja
274 atualizado para R\$ 1.282,00. O preço mínimo que comporá o edital de leilão para
275 a 6ª distribuição, respeitado o valor mínimo, será definido com o apoio do Banco
276 do Brasil. **Sr. Artur Márcio Prado Costa**, responsável pela estruturação de
277 CEPAC e de ofertas de ações do Banco do Brasil, esclarece que se pretende
278 autorizar para a 6ª distribuição de CEPAC a quantidade de títulos pela expectativa
279 de mercado, realizando leitura junto a incorporadoras, analistas de ações e
280 demais empreendedores ligados à construção civil. Dimensionam, então, a

ATA DA 7ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 04/09/2020
Microsoft Teams

281 expectativa de consumo imediato de CEPAC, a fim de otimizar a arrecadação,
282 prevendo quantidades definidas de CEPAC para cada leilão e analisar se há
283 interesse em realizar mais de um leilão nesta distribuição, buscando equilibrar
284 oferta e procura. Aponta a realização de leitura de mercado, por período de trinta
285 a quarenta dias para o primeiro leilão. Devido à dinâmica imobiliária, destacam
286 que atuam pelo interesse da Prefeitura Municipal de São Paulo, podendo adequar
287 os valores até o Edital do leilão. Esclarece também sobre o chamado “período de
288 silêncio”, pois o CEPAC é um ativo imobiliário de negociação na bolsa de valores
289 e, para tanto, deve seguir as normativas nº 400 e nº 401. Assim, a CVM deve
290 garantir o tratamento correto, verdadeiro e transparente e equitativo a todos os
291 investidores. Desta forma, toda a informação dada, que não esteja no prospecto,
292 poderá ser entendida por CVM como informação complementar e, para isso, ela
293 pode adiar ou mesmo cancelar o leilão. Assim, o valor do primeiro leilão e a
294 quantidade de CEPAC a ser ofertada ainda não são públicos e não poderão se
295 tornar públicos antes da publicação do edital do leilão, a fim de garantir a isonomia
296 de informações. Destaca também a necessidade de linguagem serena, a fim de
297 não ser interpretado pela Controladora como esforço de mercado. Sem mais
298 manifestações, segue-se a pauta ao segundo item da ordem do dia, **Sra. Maria**
299 **Teresa Stape Afleck** Gerente da Gerência de Planejamento e Monitoramento da
300 Diretoria de Implementação de Projetos Urbanos da SPUrbanismo, discorre sobre
301 o item II da pauta, contendo histórico das intervenções prioritárias em cada
302 distribuição de CEPAC, desde 2004, destacando ampliação do leque de
303 intervenções na última distribuição, de 2012. Para o ordenamento das
304 intervenções que se propõe compor o suplemento ao prospecto da 6ª Distribuição
305 Pública de CEPAC. Recupera o planejamento focado nas prioridades e garantir a
306 continuidade das intervenções, destacando que o planejamento é dinâmico, com
307 grande complexidade, focado no escopo, no prazo e nos recursos disponíveis
308 para o prazo proposto, que não podem ser dissociados das condicionantes,
309 apresentadas na forma de premissas e pontos de atenção. Aponta que as
310 premissas se mantêm desde a 2ª Reunião Extraordinária realizada em 2017 e
311 detalhada pelas oficinas realizadas entre 2019 e 2020, com priorização da
312 produção habitacional de interesse social, com menor número de famílias a serem
313 removidas por frente de obra; maior ganho de mobilidade para o entorno, bem
314 como previsões de arrecadação no leilão de CEPAC, considerando R\$ 300
315 milhões de reais para o planejamento dos próximos dois anos. Pondera que ainda

ATA DA 7ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 04/09/2020
Microsoft Teams

316 há pendência das rescisões contratuais dos lotes 1 a 4, com informações de
317 SPObras de previsão até o final do ano para a efetivação das rescisões.
318 Demonstra as ações prioritárias propostas por meio de cronograma contendo
319 escopo, prazo e recursos necessários, chegando a R\$ 267,7 milhões de reais
320 para as intervenções entre 2021 e 2022 para as ações de HIS, desapropriações
321 complementares à HIS, ações para a Via Parque e previsão de contrapartida
322 financeira para a Avenida Chucri Zaidan. A seguir, aponta a continuidade das
323 intervenções até 2023, chegando a R\$ 386,3 milhões de reais. Destaca
324 atendimento à previsão legal de destinação obrigatória de, no mínimo, 30% dos
325 recursos para Habitação de Interesse Social. **Sra. Denise Lopes de Souza**
326 demonstra apresentação encaminhada pela Secretaria Municipal de Habitação –
327 SEHAB, contendo o Plano de Reassentamento já apresentado nas oficinas de
328 infraestrutura realizadas em 2020, que prevê a minimização de remoções,
329 prevendo não haver novas remoções até o final de 2021, continuando com
330 entregas das unidades habitacionais em obras. Em 2022 prevê-se remoção de 50
331 (cinquenta famílias) para abertura de ligação viária prioritária por CET no trecho A
332 da Via Parque, com entregas habitacionais até 2023. Assim, prevê-se queda no
333 número de famílias em auxílio aluguel pelos empreendimentos que se encontram
334 em obras, prevendo-se grande redução do número de famílias em atendimento
335 provisório a partir de 2023. **Sra. Patrícia Saran** passa para a deliberação do valor
336 mínimo de CEPAC, ao realizar a leitura de Minuta de Resolução. A Resolução é
337 aprovada por manifestação favorável, por 12 (doze) representantes, quais sejam
338 São Paulo Urbanismo; Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU;
339 Secretaria Municipal da Habitação - SEHAB; Secretaria Municipal de
340 Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB; Secretaria Municipal da Fazenda - SF;
341 Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente - SVMA; Subprefeitura Jabaquara
342 – SUB-JA; Subprefeitura Santo Amaro - SUB-AS; Associação Paulista de
343 Empresários de Obras Públicas - APEOP; Sindicato das Empresas de compra,
344 venda, locação e administração de imóveis residenciais e comerciais de São
345 Paulo - SECOVI; Associação dos Moradores de Favela do perímetro da OUCAE; e
346 02 (duas) abstenções, da representação do Instituto dos Arquitetos do Brasil -
347 IAB-SP e da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São
348 Paulo - FAUUSP. **Sra. Maria Lucia R. Martins** declara sua abstenção ao voto,
349 reconhecendo a seriedade do trabalho, mas destacando sua abstenção em
350 decorrência do curto prazo para a deliberação. Acata o resultado do trabalho,

ATA DA 7ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 04/09/2020
Microsoft Teams

351 mas, dado o contexto da convocação, já manifestado, entende não ser possível
352 preferir voto favorável. **Sra. Catarina Christina Texeira**, representante titular do
353 IAB-SP, declara abstenção do voto apontando que o IAB não se sente à vontade
354 em deliberar matéria tão complexa, sem antes ter tido elementos para analisar e
355 estudar, anteriormente apontado pelo representante suplente do IAB, que solicitou
356 acesso ao documento integral do EVEF, sendo que fora disponibilizado junto à
357 convocação apenas a apresentação explanada nesta reunião. Não se coloca
358 contrária à matéria, contudo não sente confortável em aprovar a matéria neste
359 encontro, diante da complexidade do tema. **Sra. Denise Lopes de Souza** segue
360 ao último item da pauta, informa que a deliberação sobre a priorização das
361 intervenções é fundamental para a conclusão do Suplemento ao Prospecto para a
362 6ª Distribuição Pública de CEPAC. Sem solicitações de esclarecimentos, **Sra.**
363 **Patrícia Saran** passa à deliberação do ordenamento das ações priorizadas, ao
364 realizar a leitura de Minuta de Resolução. A Resolução é aprovada, por
365 unanimidade dos presentes. Encerrada a pauta, **Sra. Denise Lopes de Souza**
366 informa brevemente os próximos passos até o registro da 6ª Distribuição Pública
367 de CEPAC da OUCAE junto à CVM, agradece a presença de todos e encerra a
368 reunião às 18h18. A equipe da Gerência de Gestão Participativa –
369 SPUrbanismo/GGP lavrou a presente ata, em 01 (uma) via que, após análise e
370 aprovação, foi devidamente assinada pelos representantes presentes

SÃO PAULO URBANISMO

Representante Titular DENISE LOPES DE SOUZA _____

Representante Suplente JOYCE REIS F. DA SILVA _____

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU

Representante Titular FLÁVIA TALIBERTI PERETO _____

Representante Suplente LARA C R FIGUEIREDO _____ AUSENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS – SIURB

Representante Titular THOMAS M COVELLOI _____ AUSENTE

Representante Suplente ANTONIA R GUGLIELMI _____

ATA DA 7ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 04/09/2020
Microsoft Teams

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES – SMT

Representante Titular REGINA MAIELLO VILLELA _____
Representante Suplente DENISE MARIA D GOMES _____ AUSENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB

Representante Titular SILVIO EUGÊNIO DE LIMA _____ AUSENTE
Representante Suplente LUIZ HTIBIRIÇA RAMOS _____ AUSENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE – SVMA

Representante Titular LUCIA NOEMI SIMONI _____
Representante Suplente MARIA LOURA FOGAÇA ZEI _____ AUSENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA – SF

Representante Titular FERNANDO F. BERNARDINO _____
Representante Suplente IZABELLA NEVES TOMINAGA _____ AUSENTE

PREFEITURA REGIONAL SANTO AMARO

Representante Titular JANAIANA LOPES DE AMRTINI _____ AUSENTE
Representante Suplente MÁRCIA M. DE A BORGES _____ AUSENTE

PREFEITURA REGIONAL JABAQUARA

Representante Titular ROSANA G MARIA ALFIERI _____ AUSENTE
Representante Suplente FERNANDO M FERREIRA _____

MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO

Representante Titular JOSÉ ORLANDO GHEDINI _____ AUSENTE

ATA DA 7ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 04/09/2020
Microsoft Teams

Representante Suplente LUCILA FALCÃO P LACRETA _____ AUSENTE

INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL – IAB

Representante Titular CATARINA CHRISTINA TEXEIRA _____

Representante Suplente ESTEVÃO S. SFERREIRA _____ AUSENTE

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 M DÓRIA VIEIRA _____

Representante Suplente PATRÍCIA M BARATA CHAMIÉ _____ AUSENTE

**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 _____

ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL – OAB

Representante Titular LUIZ ANTONIO DE ANDRADE _____ AUSENTE

Representante Suplente MÁRCIA ISIS F DE SOUZA _____ AUSENTE

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

Representante Titular MARIA L REFINETTI R. MARTINS _____

ATA DA 7ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 04/09/2020
Microsoft Teams

Representante Suplente JOÃO F 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 M DO NASCIMENTO _____

Representante Suplente OLAVO GERALDO _____ AUSENTE