Você está no auditório virtual,
aguarde a abertura oficial
começaremos em instantes!

SPUrbanismo

CIDADE DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

Etiqueta social para reuniões virtuais

Mantenha as câmeras e microfones desligados!

Registre sua presença no chat:
- **Nome**
- **E-mail**
- **Entidade que representa**

Solicite a fala pelo chat!
A coordenação monitora todos os pedidos e em breve você será chamado

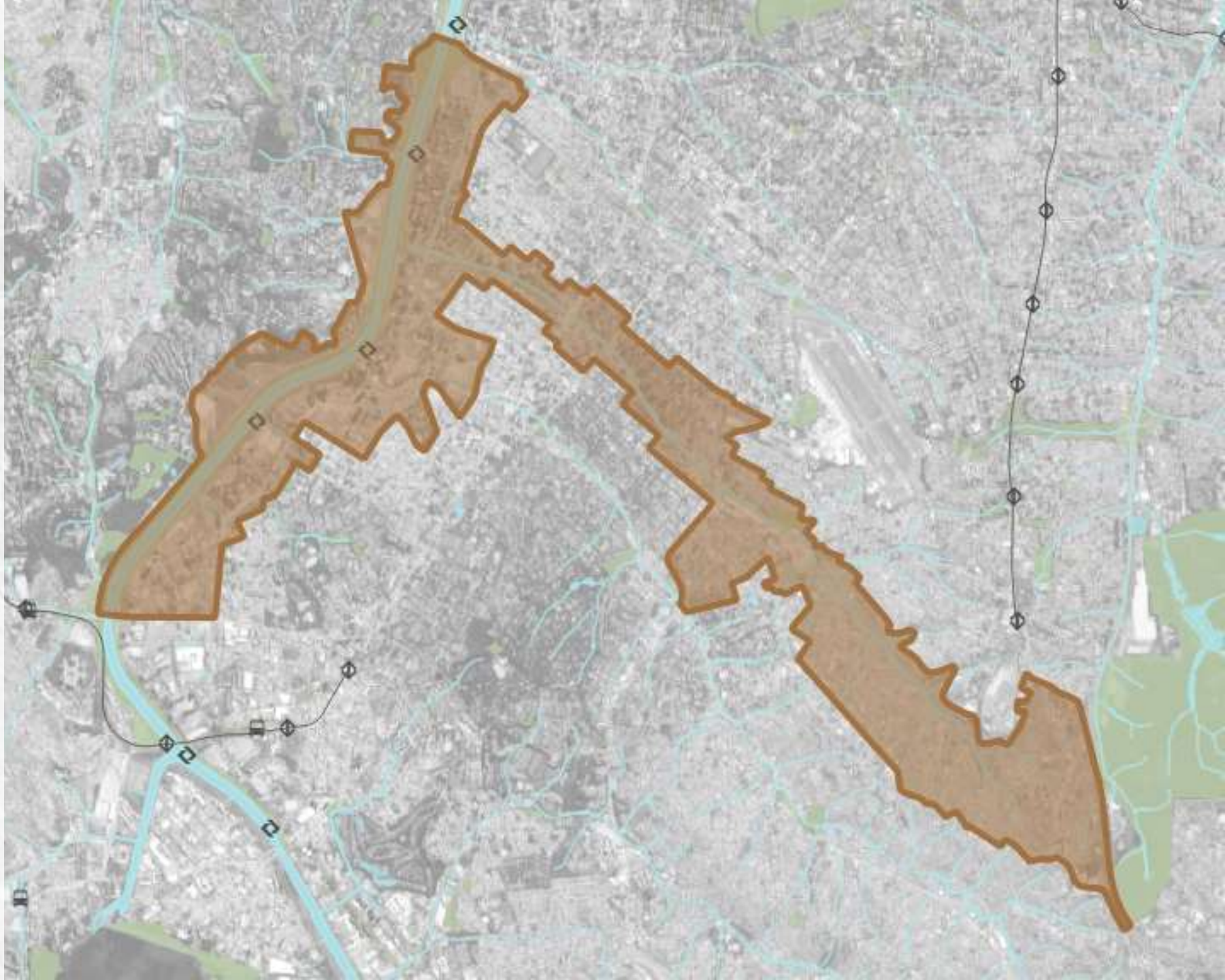
Para sair da reunião, basta clicar no ícone de 'telefone' para desconectar

69ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO

08 NOVEMBRO 2023

OUCAE | OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

LEIS MUNICIPAIS 13.260/2001, 15.416/2011 e 17.541/2020



CIDADE DE SÃO PAULO URBANISMO E LICENCIAMENTO | SPUrbanismo

EXPEDIENTE

I. Verificação de Presença;

II. Portaria SGM nº 142 de 25 de agosto de 2023 designa na qualidade de titular, como representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB, o senhor FÁBIO CERIDONO FORTES;
Portaria SGM nº 157 de 21 de setembro de 2023 designa na qualidade de titular e suplente, respectivamente, como representantes da Subprefeitura de Santo Amaro as senhoras THAMYRIS NAGELL ELOY BERNARDO e CÉLIA MARIA DE CAMPOS FERRACIOLI;
Portaria SGM nº 180 de 27 de outubro de 2023 designa na qualidade de titular, como representante da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, o senhor SIDNEY NERY DA SILVA;

III. Aprovação da ata: 68ª Reunião Ordinária (16/08/2023) do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

ORDEM DO DIA

I. Controle de Estoques;

II. Aspectos Financeiros;
a. Quadro Financeiro;
b. Execução Orçamentária 2023;

III. Andamento das Intervenções:
a. Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho - Via Parque/ HIS Grupo 1;
b. Prolongamento da Av. Chucri Zaidan;
c. HIS Grupo 2/ Projeto;
d. HIS Grupo 3/ Projeto;
e. Trabalho Social realizado no trimestre;

IV. Deliberações:
a. HIS da Água Espraiada via PPP (Resolução 001/2023);
b. Vigilância áreas da OUC Água Espraiada (Resolução 002/2023);
c. Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias do GG OUCAE em 2024;

I. **Controle de Estoques;**

II. **Aspectos Financeiros;**

a. Quadro Financeiro;
b. Execução Orçamentária 2023;

III. **Andamento das Intervenções:**

a. Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho - Via Parque/ HIS Grupo 1;
b. Prolongamento da Av. Chucri Zaidan;
c. HIS Grupo 2/ Projeto;
d. HIS Grupo 3/ Projeto;
e. Trabalho Social realizado no trimestre;

IV. **Deliberações:**

a. HIS da Água Espraiada via PPP (Resolução 001/2023);
b. Vigilância áreas da OUC Água Espraiada (Resolução 002/2023);
c. Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias do GG OUCAE em 2024;

SP-Urbanismo
SÃO PAULO URBANISMO

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

Lei 13.260/01, alterada pelas leis 15.416/2011, 15.519/11 e 16.975/2018

Posição em 31/10/2023

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO ADICIONAL (ACA)

SETORES	ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m²)	ESTOQUE DEFINIDO PELA LEI POR USO (m²)		ESTOQUE CONSUMIDO (m²)		TOTAL CONSUMIDO (por setor)	PORCENTAGEM ESTOQUE CONSUMIDO		ESTOQUE DISPONIVEL TOTAL (por setor)	ESTOQUE DISPONIVEL (por setor e uso)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m²)		ESTOQUE DISPONIVEL DESCONTADO O ESTOQUE EM ANÁLISE		OBSERVAÇÕES
		RESIDENCIAL Mínimo	NÃO RESIDENCIAL Máximo	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL		R	NR		RESIDENCIAL	RESIDENCIAL / NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL / NÃO RESIDENCIAL	
BROOKLIN	1.400.000,00	420.000,00	980.000,00	687.486,13	111.020,84	798.506,98	49,11%	7,93%	601.493,02	601.493,02		7.550,31	0,00	593.942,71		Estoque mínimo residencial (30%) já atingido, portanto o estoque disponível pode ser para qualquer uso.
BERRINI [1]	350.000,00	175.000,00	175.000,00	169.518,01	199.914,70	369.432,71	48,43%	57,12%	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	Estoque máximo não residencial (50%) já atingido. Estoque remanescente so podera ser residencial) (1)
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	180.000,00	420.000,00	230.909,89	244.198,75	475.108,64	38,48%	40,70%	124.891,36	50.909,89	175.801,25	43.365,30	0,00	7.544,59	175.801,25	-
CHUCRI ZAIDAN [2]	2.000.000,00	600.000,00	1.400.000,00	584.589,11	1.215.031,66	1.799.620,77	29,23%	60,75%	165.767,78	121.227,33	44.540,45	13.664,44	0,00	107.562,89	44.540,45	Estoque reservado para vinculação no uso residencial após a sanção da Lei 16.975/2018 (216.444,70m²). Estoque não residencial, resultante de desvinculação
JABAQUARA	250.000,00	75.000,00	175.000,00	7.709,85	0,00	7.709,85	3,08%	0,00%	242.290,15	67.290,15	175.000,00	0,00	0,00	67.290,15	175.000,00	Estoque máximo para o uso não residencial é de 175.000,00 m²
SUBTOTAL PERMITIDO	**4.600.000,00**	**1.450.000,00**	**3.150.000,00**	**1.680.212,98**	**1.770.165,96**	**3.450.378,94**			**1.149.621,06**			**64.580,05**	**0,00**	**1.085.041,01**		
		4.600.000,00										**64.580,05**				
RESERVA TÉCNICA	250.000,00	250.000,00														
TOTAL PERMITIDO	**4.850.000,00**	**4.850.000,00**														

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC	DEMAIS SETORES	RESERVA TÉCNICA
LIMITE DE ESTOQUE	4.600.000,00	250.000,00
ESTOQUE CONSUMIDO	3.450.378,94	-
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	**1.149.621,06**	**250.000,00**
ESTOQUE TOTAL EM ANÁLISE	64.580,05	-

1. De acordo com a Resolução 001/2018 do Grupo Gestor da OUCAE, Pronunciamento CTLU 001/2019 e Despacho Decisório da SP Urbanismo, publicado em 11/05/2019, ficou limitado a utilização dos estoques de potencial construtivo destinados ao Setor Berrini para: I – mínimo de 50% para uso Residencial e; II – máximo de 50% para os demais usos admitidos na Lei nº 13.260/2001. 2. Art. 9º, § 5º da Lei 13.260/2001, alterado pelo Art. 9º da Lei 16.975/2018.

2. De acordo com Art. 9º da Lei 16.975/2018, o total da área adicional construída para o setor Chucri Zaidan não poderá exceder a 2.000.000m², desde que, a partir da promulgação da lei, 216.442,47m² sejam destinados exclusivamente ao uso residencial.
Ver Quadro Resumo Setor Chucri para acompanhamento dos processos.

SETORES	CEPAC CONVERTIDO	
	ACA	USO E PARÂMETROS
BROOKLIN	721.730	234.853
BERRINI	339.506	52.345
MARGINAL PINHEIROS	271.269	59.195
CHUCRI ZAIDAN	1.822.417	65.547
JABAQUARA	2.420	2.160
SUB-TOTAL	**3.157.342**	**414.100**
TOTAL	**3.571.442**	

SETORES	CEPAC DESVINCULADO	
	ACA	USO E PARÂMETROS
BROOKLIN	6.021	4
BERRINI	27.602	119
MARGINAL PINHEIROS	1.510	0
CHUCRI ZAIDAN	62.418	3.014
JABAQUARA	0	0
TOTAL	**97.551**	**3.137**

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	3.432.999
COLOCAÇÃO PRIVADA	136.100
CONVERTIDO	**3.571.442**
CEPACS DESVINCULADOS - AGUARDANDO 180 DIAS	**0**
EM CIRCULAÇÃO	**(2.343)**
DESVINCULAÇÃO - EM ANÁLISE	**0**
CEPAC - Total	**4.490.999**
CEPAC - Saldo	**921.900**

SETORES	Pedidos de Desvinculação em análise			
	ACA (R)	ACA (nR)	CEPAC - ACA	CEPAC - USO E PARÂMETROS
BROOKLIN	-	0,00	0	0
BERRINI	-	-	-	-
MARGINAL PINHEIROS	-	-	-	-
CHUCRI ZAIDAN	-	-	0	0
JABAQUARA	-	-	-	-
TOTAL	**-**	**0,00**	**0**	**0**

Verificar no site o detalhamento das desvinculações

CIDADE DE SÃO PAULO URBANISMO E LICENCIAMENTO
SPUrbanismo

I. Processos em andamento - 01/11/ 2023

SETOR	Interessado	SEI	Data de início PA	Solicitação	Etapa
Chucri Zaidan	BW2 RPJ	7810.2021/0001499-4	13/10/2021	Vinculação de CEPACs	Em Análise
Chucri Zaidan	ROQUE PETRONI DO BRASIL	7810.2023/0001041-0	11/08/2023	Vinculação de CEPACs	Em analise
Marginal Pinheiros	JHSF INCORPORAÇÕES LTDA	7810.2022/0001104-0	02/08/2022	Vinculação de CEPACs	deferido
Marginal Pinheiros	JHSF REAL PARQUE S/A	7810.2023/0000834-3	29/07/2023	Vinculação de CEPACs	Em análise
Chucri Zaidan	MARKET PLACE PARTICIPAÇÕES	7810.2023/0001381-9	28/10/2023	Vinculação CEPACs	Em analise
Brooklin	CBR 037 – Empreendimento Imobiliário Ltda	7810.2023/0001260-0		Vinculação de CEPAC	Em analise

I. **Controle de Estoques;**

II. **Aspectos Financeiros;**

a. Quadro Financeiro;
b. Execução Orçamentária 2023;

III. **Andamento das Intervenções:**

a. Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho - Via Parque/ HIS Grupo 1;
b. Prolongamento da Av. Chucri Zaidan;
c. HIS Grupo 2/ Projeto;
d. HIS Grupo 3/ Projeto;
e. Trabalho Social realizado no trimestre;

IV. **Deliberações: (*)**

a. HIS da Água Espraiada via PPP (Resolução 001/2023);
b. Vigilância áreas da OUC Água Espraiada (Resolução 002/2023);
c. Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias do GG OUCAE em 2024;

(*) Solicitação de inversão de pauta

I. **Controle de Estoques;**

II. **Aspectos Financeiros;**

a. Quadro Financeiro;
b. Execução Orçamentária 2023;

III. **Andamento das Intervenções:**

a. Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho - Via Parque/ HIS Grupo 1;
b. Prolongamento da Av. Chucri Zaidan;
c. HIS Grupo 2/ Projeto;
d. HIS Grupo 3/ Projeto;
e. Trabalho Social realizado no trimestre;

IV. **Deliberações: (*)**

a. HIS da Água Espraiada via PPP (Resolução 001/2023);
b. Vigilância áreas da OUC Água Espraiada (Resolução 002/2023);
c. Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias do GG OUCAE em 2024;

(*) Solicitação de inversão de pauta

HIS da OUC-AE via PPP COHAB-SP

COHAB SÃO PAULO

CIDADE DE SÃO PAULO HABITAÇÃO

SUMÁRIO DA APRESENTAÇÃO

- Objetivo
- O que são as Parcerias Público-Privado (PPP's)?
- Algumas PPP's em curso no Município de São Paulo
- Característica 01: Agilidade do modelo da PPP
- Característica 02: Economicidade do modelo da PPP
- Convergência de teses entre as PPP's e as HIS da OUC-AE
- Condições / Metodologia
- Modelagem de pagamento para as unidades de demanda específica da OUC-AE
- Sugestões das possíveis primeiras áreas

Objetivo

Utilizar o contrato vigente da PPP da COHAB-SP, válido desde 2018, para materializar as unidades da HIS da OUC-AE.

O que são as Parcerias Público-Privado (PPP's)?

Como uma alternativa de diminuir o déficit habitacional da cidade, a Prefeitura de São Paulo, por meio da Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB-SP) e da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), lançou a primeira Parceria Público-Privada da Habitação Municipal do Brasil. O Programa já contratou 22.430 novas moradias com investimentos de aproximadamente R$ 4 bilhões a serem realizados pela iniciativa privada.

Ao concessionário cabe a implantação das Unidades Habitacionais acompanhada dos Empreendimentos Não Residenciais e dos Equipamentos Públicos, e, ainda, o apoio operacional na obtenção de financiamento para as famílias, a prestação de serviços de trabalho social de pré e pós-ocupação, o apoio à gestão condominial e manutenção predial dos empreendimentos construídos.

A PPP permite que o poder público juntamente com o setor privado busque financiamento de longo prazo junto às instituições financeiras, viabilizando o investimento concentrado em habitação social na capital paulista, com impacto fiscal nulo durante a fase de produção e encargos diluídos em até 20 anos.

COHAB-SP

Algumas PPP’s em curso no município de São Paulo

Ipiranga	Mooca	Lapa	Tucuruvi

Maiores informações no site: https://ppp.cohab.sp.gov.br/

COHAB SÃO PAULO

CIDADE DE SÃO PAULO HABITAÇÃO

Característica 01: Agilidade do modelo da PPP

LICITAÇÃO TRADICIONAL > RITO LEGAL

1. **Licitação de projetos executivos;**
2. **Desenvolvimento dos projetos executivos para compor material licitatório da obra;**
3. **Licitação da obra, e;**
4. **Início da obra.**
   Obs.: O início da obra pode ocorrer antes do licenciamento do projeto e o responsável por esse processo recorrentemente é o ente público, não o licitante.

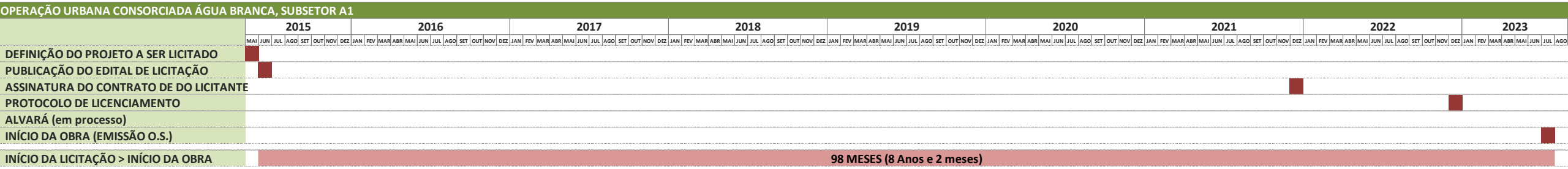
CONTRATO DAS PPP > RITO LEGAL

1. **Edital de chamamento e contratos de Concessão Administrativa assinados desde 2018/2019, e;**
2. **Com o aditivo contratual a substituição de área é formalizada (sendo mantida sob administração de SEHAB ou COHAB-SP) e o ente privado assume o licenciamento e obra do empreendimento integralmente, IMEDIATAMENTE APÓS A ASSINATURA DO ADITIVO.**

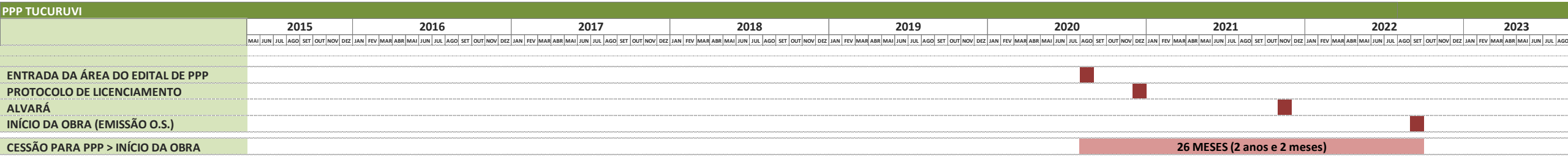
COHAB-SP

Característica 01: Agilidade do modelo da PPP

EXEMPLO DE LICITAÇÃO CONVENCIONAL : OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA, SUBSETOR A1



EXEMPLO DO PRIMEIRO EMPREENDIMENTO ADITIVADO VIA PPP: PPP RUA ANTÔNIO SAMPAIO, TUCURUVI



POR AMOSTRAGEM DESSES DOIS EXEMPLOS E OUTROS PESQUISADOS, EM MÉDIA, A REDUÇÃO DE TEMPO ENTRE DEFINIÇÃO DE DESTINAÇÃO DE PROJETO E INÍCIO DO EMPREENDIMENTO, O PROCESSO ATRAVÉS DA PPP CORRESPONDE A 27% DO TEMPO CONVENCIONAL DE LICITAÇÃO.

COHAB SÃO PAULO

CIDADE DE SÃO PAULO HABITAÇÃO

Característica 02: Economicidade do modelo da PPP

LICITAÇÃO TRADICIONAL

1. Investimentos públicos desembolsados perante apresentação de medições, seja de projeto como de obra, e;

2. Licitante contratado entrega o projeto ou obra de forma isolada sobre empreitada, não prevendo equipamentos de infraestrutura.

CONTRATO DAS PPP

1. Todos os custos de projetos e obras, até o término das mesmas, são desembolsadas pelo ente privado;

2. No pacote de custos do ente privado, está uma proporção de obras de infraestrutura local para funcionamento da empreendimento que eles são obrigados a entregar , sem acréscimo de valor, e;

3. Poder Concedente, com recursos do Tesouro, remunera o ente privado por meio das contraprestações previstas no contrato da PPP, ao longo de 20 anos, somente após o início das entregas das HIS e na proporção da entrega.

Convergência de teses entre as PPP's e as HIS da OUC-AE

Sobre as PPP's:

Hoje o edital de chamamento da PPP com seus contratos é um ferramental que oferece produção habitacional com:

1. **Baixa exposição de caixa do ente público (pagamentos efetuados somente após a entrega da obra);**
2. **Garantia de atendimento às rendas estabelecidas como prioritárias;**
3. **Processo licitatório - e referido tempo - reduzido, e;**
4. **Desoneração do contingente público, sendo o ente privado responsável inclusive pelo licenciamento.**

<u>Desafio atual:</u>

Entrega de áreas em curto prazo para o desenvolvimento de novos empreendimentos.

Convergência de teses entre as PPP's e as HIS da OUC-AE

Sobre as HIS da OUC-AE:

1. **Hoje os lotes destinados à produção de HIS da OUC-AE tiveram a responsabilidade de gestão dividida entre três entes: SEHAB, SP-Obras e COHAB-SP;**
2. **Por anos não houve recursos de CEPAC para o desenvolvimento das obras de HIS. Desafio superado nos leilões realizados em 2022;**
3. **Mesmo sendo obrigação da OUC-AE, há mais de 10 anos nenhuma unidade é entregue;**
4. **Referente aos projetos destinados às áreas sob gestão da COHAB, os projetos executivos licitados de algumas áreas estão em curso, e;**
5. **Há 12 anos os recursos de CEPAC, por determinação judicial, estão sendo utilizados para pagamento de auxílio aluguel, o correspondente a R$ 283.710,00/mês*.**

<u>Desafio atual:</u>

Agilidade em entregar unidades a curto prazo para preservação do caixa da OUC-AE e cumprimento de suas obrigações legais.

* Média mensal do desembolso de 01/01/2023 a 31/07/2023 apresentado na 68ª Reunião Ordinária do CGOUCAE em 09/08/2023.

Condições / Metodologia

Por parte da concessionária da PPP:

1. **Precisamos disponibilizar áreas para suprir o *déficit* das mesmas para a manutenção das unidades comprometidas com as concessionárias nos contratos originais.**

Por parte da OUC-AE:

1. **Primariamente atender 660 famílias sob auxílio aluguel há 12 anos (demanda específica), ou o número indicado pela SEHAB, conforme desenvolvimento do SEI 7610.2023/0002873-8, e;**
2. **Manutenção das tipologias dos apartamentos e partidos arquitetônicos aprovados pelo CG, assim como utilização de todos os projetos concebidos e pagos até o momento, coordenados pela DITEC com recursos de CEPAC.**

Condições / Metodologia

Gerais:

1. As unidades executadas para atendimento da demanda específica NÃO SERÃO COMERCIALIZADAS PELA CONCESSIONÁRIA;
2. O pagamento das mesmas será através de recursos de CEPAC, somente no limite do valor máximo de alavancagem bancária do contrato original;
3. Além das obrigações da OUC-AE, as unidades entregues através dos contratos das PPP's terão o benefício de 20 anos de manutenção do prédio, bônus operacional garantido pela modelagem original da PPP;
4. Este serviço acima, bem como o restante do custo de cada unidade, será desembolsado com recursos de Tesouro, através das contraprestações previstas nos contratos das PPP's em curso;
5. O pagamento das unidades ocorrerá conforme avanço das obras, através de medições mensais como uma licitação convencional;
6. As referidas medições passarão por auditoria da CEF (OUC-AE), como modelo original da OUC-AE, e;
7. Após entrega das chaves, o mutuário pagará a unidade para a COHAB-SP, como vem sendo praticado com as unidades já entregues pela OUC-AE.

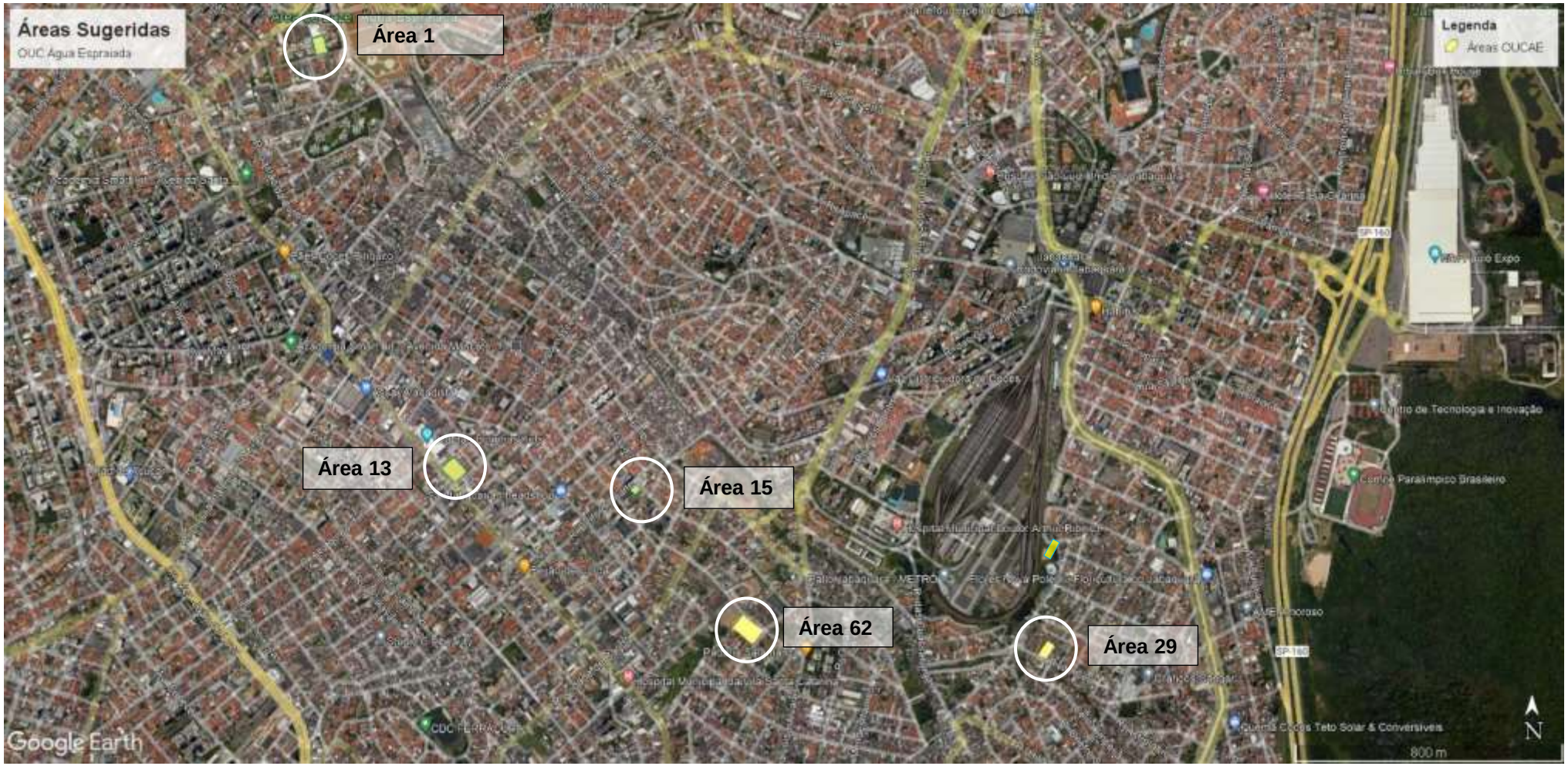
Modelagem de pagamento para as unidades de demanda específica da OUC-AE

PPP vigente >>>>>>	Valor total da unidade	
Composição de custo >	Custo de obra	Serviços
Modo de pagamento >	Alavancagem PF	Contraprestação
Fonte de financiamento >	CEF, CDHU, outros	Tesouro

OUC-AE via PPP >>>>>>	Valor total da unidade	
Composição de custo >	Custo de obra	Serviços
Modo de pagamento >	OUC-AE, via COHAB	Contraprestação
Fonte de financiamento >	Recursos de CEPAC	Tesouro

COHAB-SP

Sugestões das possíveis primeiras áreas



COHAB-SP

Sugestões das possíveis primeiras áreas

Área	MATRÍCULA	SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	SEI	CONTRIBUINTE	LOCALIZAÇÃO	AREA TERRENO (m²)	ANÁLISE DE SOLO	SITUAÇÃO OCUPAÇÃO	DETALHE OCUPAÇÃO	NÚMERO DE UNIDADES (UH)
Área 01	205.682 205.683 205.684	PMSP	7610.2021/0001552-7	089.086.0758-7	Rua Manuel Cherem, 232 L9A11	1.531,36	SEM NECESSIDADE	Desocupado	Edificação em ruínas	**92**
Área 13	151.315	PMSP	7610.2021/0001565-9	089.190.0513-3 089.190.0020-4 089.190.0021-2	Av. Sta Catarina, 2025,2051,2031	3.001,38	FALTA INVESTIGAÇÃO CONFIRMATÓRIA	Desocupado	Edificação em ruínas	**196**
Área 15	59.888 59.889	IP *Atualizando Matrícula*	7610.2021/0001566-7	091.211.0026-8 091.211.0027-6	Prç. Mal. Souza Aguiar s/n (atual Rua Minos)	811,38	FALTA INVESTIGAÇÃO CONFIRMATÓRIA	Desocupado	Edificação em ruínas	**49**
Área 29	193.968 49.604	PMSP *Atualizando Matrícula*	7610.2021/0001599-3	091.371.0040-8 091.371.0041-6	Rua do Ceu, S/Nº	1.200,00	SEM NECESSIDADE	Invasão parcial	Somente uma casa	**63**
Área 62	100.966 81.409 91.095 92.370	IP *Atualizando Matrícula*	7610.2021/0001607-8	091.411.0001-8 091.411.0005-0 091.411.0007-7 091.411.0006-9	Rua Concepton Arenal, 93 Rua Brasilina Fonseca, 182	3.783,16	SEM NECESSIDADE	Desocupado	Edificação	**153**
									TOTAL DE UNIDADES >	**553**

COHAB SÃO PAULO

CIDADE DE SÃO PAULO HABITAÇÃO

COHAB-SP

Sugestões das possíveis primeiras áreas

ÁREA 01:
Rua Manuel Cherem, 232
92 Unidades Habitacionais

ÁREA 13:
Av. Santa Catarina, 2025
196 Unidades Habitacionais

ÁREA 15:
Rua Mianos x Rua Belford Duarte
49 Unidades Habitacionais

ÁREA 29:
Rua do Céu, s/n
63 Unidades Habitacionais

ÁREA 62:
Rua Conception Arenal, 93
153 Unidades Habitacionais

COHAB SÃO PAULO

CIDADE DE SÃO PAULO HABITAÇÃO

Milton Vieira
Secretário de Habitação

Sidney Nery
Secretário Adjunto de Habitação

João Cury
Diretor Presidente da | COHAB-SP

Alfredo dos Santos
Assessor Especial da Presidência | COHAB-SP

Ricardo Leal
Diretor de Programas de Fomento de Habitacional | COHAB-SP

Hugo Louro
Superintendente de Gestão Operacional | COHAB-SP

COHAB SÃO PAULO

CIDADE DE SÃO PAULO HABITAÇÃO

RESOLUÇÃO Nº 001/2023 - OUCAE

“RESOLUÇÃO Nº: 001/2023 – OUCAE

O GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA - GGOUCAE, legalmente constituído pelo art.19, e pelas atribuições que lhe são conferidas pelo art. 20, da Lei nº 13.260/2001, parcialmente alterada pelas Leis nº 15.416/2011 e 16.975/2018, regulamentado pelo Decreto Municipal nº 53.364/2012, com fulcro no artigo 4º de seu Regimento Interno, durante a realização da 69ª Reunião Ordinária, realizada em 08 de novembro de 2023, **CONSIDERANDO** o processo SEI 7810.2023/0001383-5 e 7610.2023/0003656-0 que trata do interesse para viabilização de Habitações de Interesse Social (HIS) no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada através das Concessões Administrativas decorrentes das Concorrências Internacionais 001/COHAB/2018 e 001/COHAB/2020 pelo programa de Parceria Público Privada (PPP);

Art. 1º Manifestar-se favoravelmente/contrariamente, por 7 (sete) votos favoráveis, por 5 (cinco) votos contrários e 1 (uma) abstenção, para que **seja dado prosseguimento às ações visando a utilização** das Concessões Administrativas decorrentes das Concorrências Internacionais nº 001/COHAB/2018 e nº 001/COHAB/2020 pelo programa de Parceria Público Privada (PPP) nas áreas destinadas a Habitações de Interesse Social no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, respeitadas as condicionantes relacionadas aos atendimentos indicados pela Lei nº 13.260/2001, **observado o limite orçamentário previsto no prospecto da OUCAE para produção de HIS”**

I. **Controle de Estoques;**

II. **Aspectos Financeiros;**

a. Quadro Financeiro;
b. Execução Orçamentária 2023;

III. **Andamento das Intervenções:**

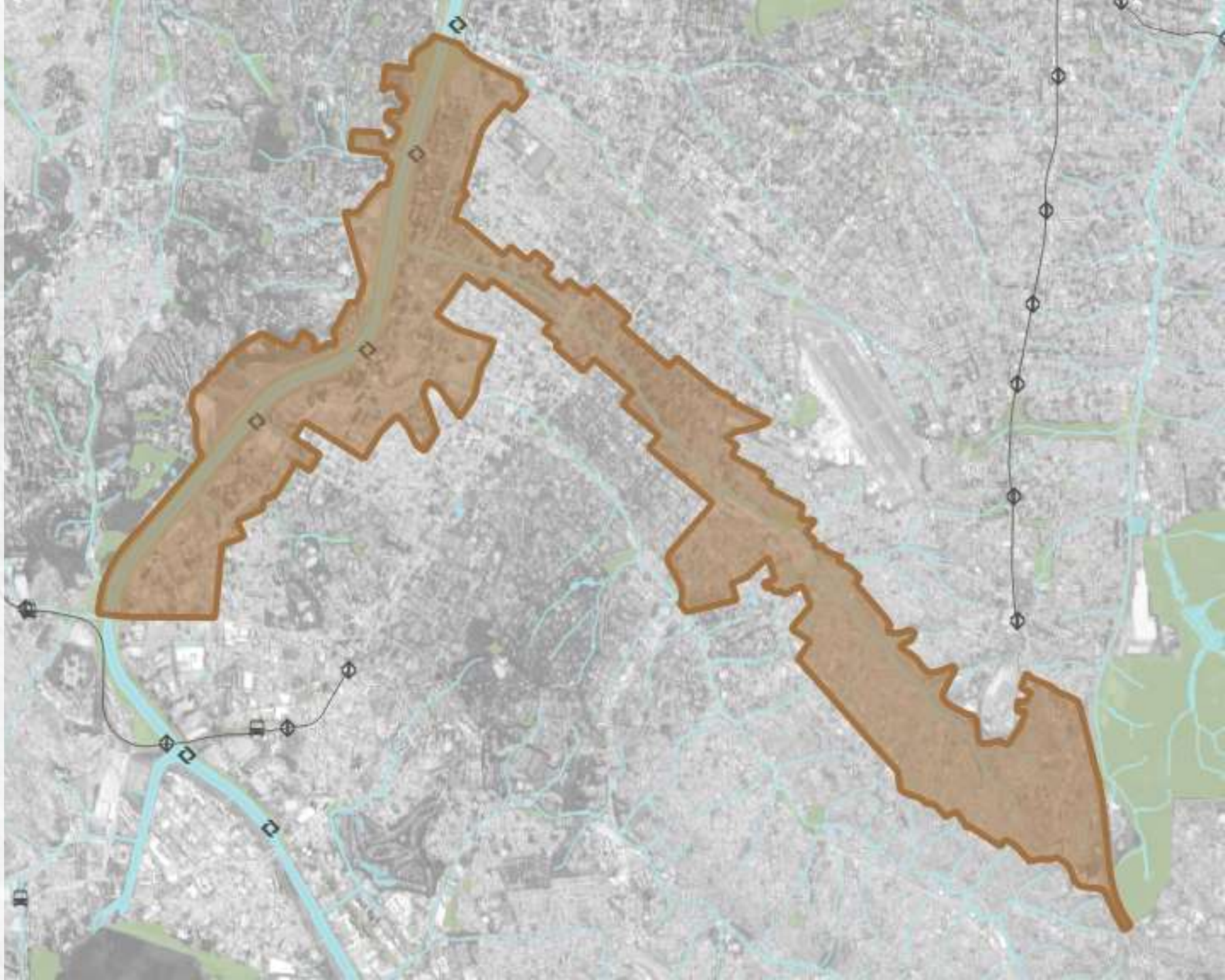
a. Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho - Via Parque/ HIS Grupo 1;
b. Prolongamento da Av. Chucri Zaidan;
c. HIS Grupo 2/ Projeto;
d. HIS Grupo 3/ Projeto;
e. Trabalho Social realizado no trimestre;

IV. **Deliberações: (*)**

a. HIS da Água Espraiada via PPP (Resolução 001/2023);
b. Vigilância áreas da OUC Água Espraiada (Resolução 002/2023);
c. Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias do GG OUCAE em 2024;

(*) Solicitação de inversão de pauta

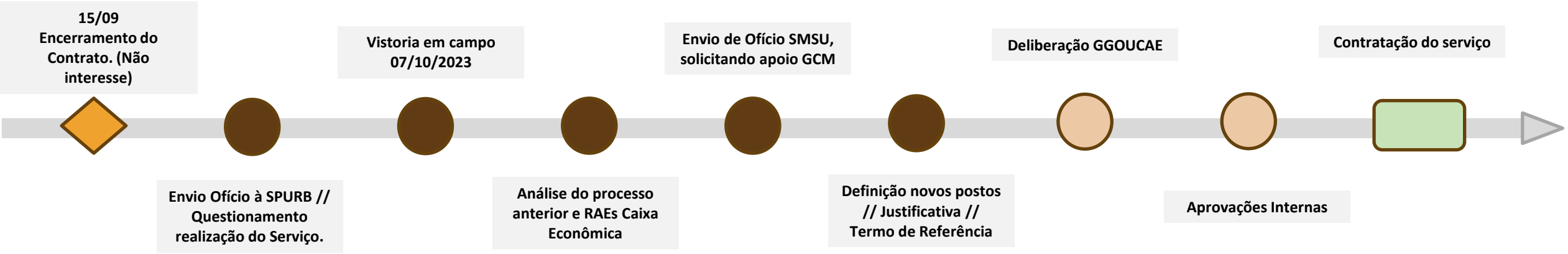
VIGILÂNCIA | OUCAE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA



CIDADE DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

SPUrbanismo

HISTÓRICO E PRÓXIMOS PASSOS



JUSTIFICATIVA TÉCNICA E PREMISSAS

- Demanda repentina e imprevisível
- Possível dano irreparável ao patrimônio público.
- Impacto a construção de Habitações de Interesse Social – HIS (Meta de Governo)
- Vistoria apontou a necessidade de ajustes no quantitativo de locais, **com a diminuição de terrenos e postos de vigilâncias**, que pelo visto não são necessários, **considerando o atendimento da situação emergencial**, otimizando assim a execução do serviço.
    - Desconsiderados terrenos onde já existem serviços em execução.
        - Rua das Cruzadas nº 07,
        - Rua Australia,
        - Rua Conception Arenal n° 164
        - Rua Conception Arenal nº 295
    - Portanto, com a redução de 8 postos fixos para 1 ronda motorizada.
- **Contratação até 6 meses**, enquanto novo procedimento licitatório é realizado.

JUSTIFICATIVA TÉCNICA E PREMISSAS

- RESULTADO - é necessário a vigilância de 26 (vinte e seis) postos fixos, noturnos e diurnos ante os 35 (trinta e cinco) originalmente estipulados no Contrato nº 216/SIURB/2022, **uma redução de 9 (nove) postos em relação ao contrato anterior** e a contratação de 1 (um) vigilante "ronda motorizada".

ITEM	ENDEREÇO	POSTOS DIURNOS	POSTOS NOTURNOS	RONDA MOTORIZADA - 24H
1	Av. Santa Catarina nº 2025	2	2	0
2	Rua 5 de outubro nº 388 x Rua Hildebrando Siqueira	2	2	0
3	Rua Muzambinho n° 235 / Rua Hildebrando Siqueira	4	4	0
4	Rua Muzambinho s/n° área II em frente ao n° 119	2	2	0
5	Rua Hildebrando Siqueira nº 488	2	2	0
6	Av. Eng. Armando Arruda Pereira nº 4555	5	5	0
7	Rua Genaro de Carvalho nº 167	2	2	0
8	Rua Genaro de Carvalho nº 101	2	2	0
9	Rua Genaro de Carvalho nº 173	3	3	0
10	Rua Ministro Guimarães Natal nº 101	1	1	0
11	Rua Cidade de Bagdá n° 908	1	1	0
12	Rua das Cruzadas nº 7 / Rua Austrália	0	0	1
13	Rua Conception Arenal nº 164	0	0	
14	Rua Conception Arenal nº 295	0	0	
	TOTAL	**26**	**26**	**1**

ANÁLISE DOS RELATÓRIOS DE AVALIAÇÃO DE ENGENHARIA -RAE

- Foi realizada a análise criteriosa dos relatórios elaborados pela Caixa Econômica Federal – CEF, responsável pela fiscalização dos recursos empregados nas operações urbanas, conforme Instrução CVM nº 84.

- Recomendações sucessivas em relação a infraestrutura do serviço e insalubridade.

- Evitar problemas na implantação do serviço, entendeu-se necessário a complementação com a contratação de guarita e banheiro químico em alguns dos terrenos, conforme sugerido pela CAIXA ECONÔMICA.

CONTRATAÇÃO

- Escopo Final

ITEM	ENDEREÇO	POSTOS DIURNOS	POSTOS NOTURNOS	RONDA MOTORIZADA - 24H	GUARITA	BANHEIRO QUIMICO
1	Av. Santa Catarina nº 2025	2	2	0	1	1
2	Rua 5 de outubro nº 388 x Rua Hildebrando	2	2	0	0	0
3	Rua Muzambinho nº 235 / Rua Hildebrando	4	4	0	1	1
4	Rua Muzambinho s/nº área II em frente ao nº 119	2	2	0	1	1
5	Rua Hildebrando Siqueira nº 488	2	2	0	1	1
6	Av. Eng. Armando Arruda Pereira nº 4555	5	5	0	1	1
7	Rua Genaro de Carvalho nº 167	2	2	0	1	1
8	Rua Genaro de Carvalho nº 101	2	2	0	1	1
9	Rua Genaro de Carvalho nº 173	3	3	0	1	1
10	Rua Ministro Guimarães Natal nº 101	1	1	0	0	0
11	Rua Cidade de Bagdá nº 908	1	1	0	0	0
12	Rua das Cruzadas nº 7 / Rua Austrália	0	0	1	0	0
13	Rua Conception Arenal nº 164	0	0		0	0
14	Rua Conception Arenal nº 295	0	0		0	0
	TOTAL	26	26	1	8	8

Tabela 3: Elaborado pela São Paulo Urbanismo - Quadro geral de vigilância

- Pesquisa de Preços

Data de Orçamento	Orçamento Mensal
31/out/23	R$ 877.189,61
31/out/23	R$ 893.632,17
31/out/23	R$ 849.950,00

RESOLUÇÃO Nº 002/2023 - OUCAE

O GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA - GGOUCAE, legalmente constituído pelo art.19, e pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 20 da Lei nº 13.260/2001, parcialmente alterada pelas Leis nº 15.416/2011 e 16.975/2018, regulamentado pelo Decreto Municipal nº 53.364/2012, com fulcro no artigo 4º de seu Regimento Interno, durante a realização da 69ª Reunião Ordinária, realizada em 08 de novembro de 2023, **CONSIDERANDO** a resolução 002/2022 da OUCAE que autoriza a contratação de serviços de vigilância/segurança patrimonial e que esta encontra-se suspensa devido ao rompimento do contrato desde conforme SEI 6022.2022/0003374-9 Doc SEI 089614515 e **CONSIDERANDO** a vulnerabilidade da área necessária a implantação do Parque Linear e das Habitações de Interesse social no âmbito desta Operação Urbana Consorciada,

RESOLVE: Art. 1º Manifestar-se favoravelmente/contrariamente, por 9 (nove) votos favoráveis, por 2 (dois) votos contrários e 0 (zero) abstenções, para contratação emergencial, por até 6 meses, dos serviços de vigilância/segurança patrimonial desarmada para áreas referentes a implantação de projetos do escopo de intervenção da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada na ordem de R$ 849.950,00 (oitocentos e quarenta e nove mil novecentos e cinquenta reais) mensais.

I. **Controle de Estoques;**

II. **Aspectos Financeiros;**

a. Quadro Financeiro;
b. Execução Orçamentária 2023;

III. **Andamento das Intervenções:**

a. Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho - Via Parque/ HIS Grupo 1;
b. Prolongamento da Av. Chucri Zaidan;
c. HIS Grupo 2/ Projeto;
d. HIS Grupo 3/ Projeto;
e. Trabalho Social realizado no trimestre;

IV. **Deliberações: (*)**

a. HIS da Água Espraiada via PPP (Resolução 001/2023);
b. Vigilância áreas da OUC Água Espraiada (Resolução 002/2023);
c. Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias do GG OUCAE em 2024;

(*) Solicitação de inversão de pauta

IV. Deliberação: Agendamento prévio das Reuniões Ordinárias do Grupo de Gestão da OUC Água Espraiada a serem realizadas no ano de 2024.

FEVEREIRO

D	S	T	Q	Q	S	S
				1	2	3
4	5	6	7 70ªRO OUCAE	8	9	10
11	12	13 Carnaval	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29		

MAIO

D	S	T	Q	Q	S	S
			1 Dia do Trabalhador	2	3	4
5	6	7	8 71ªRO OUCAE	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30 Corpus Christi	31	

AGOSTO

D	S	T	Q	Q	S	S
				1	2	3
4	5	6	7 72ªRO OUCAE	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

NOVEMBRO

D	S	T	Q	Q	S	S
					1	2 Finados
3	4	5	6 73ªRO OUCAE	7	8	9
19	11	12	13	14	15 Proclamação da República	16
17	18	19	20 Consciência Negra	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

REUNIÕES ORDINÁRIAS 2024		
REUNIÃO	**MÊS**	**DIA**
70ª	FEVEREIRO	07
71ª	MAIO	08
72ª	AGOSTO	07
73ª	NOVEMBRO	06

DATAS PROPOSTAS

DATAS INDISPONÍVEIS

I. Controle de Estoques;

II. Aspectos Financeiros;
a. Quadro Financeiro;
b. Execução Orçamentária 2023;

III. Andamento das Intervenções:
a. Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho - Via Parque/ HIS Grupo 1;
b. Prolongamento da Av. Chucri Zaidan;
c. HIS Grupo 2/ Projeto;
d. HIS Grupo 3/ Projeto;
e. Trabalho Social realizado no trimestre;(**)

IV. Deliberações: (*)
a. HIS da Água Espraiada via PPP (Resolução 001/2023);
b. Vigilância áreas da OUC Água Espraiada (Resolução 002/2023);
c. Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias do GG OUCAE em 2024;

(*) Solicitação de inversão de pauta

(**) Foi favorável, pelo Grupo de Gestão, a transferência da apresentação dos demais itens da pauta para próxima Reunião Ordinária.