

**ATA DA 69ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 08/11/2023  
Plataforma Microsoft Teams**

1 INÍCIO: às 15h20, a Coordenação da SP Urbanismo, deu início à 69ª Reunião Ordinária  
2 do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – GGOUCAE.  
3 PAUTA DA REUNIÃO: Expediente: I. Verificação de Presença; II. Portaria SGM nº 142,  
4 de 25 de agosto de 2023, que designa na qualidade de titular, como representante da  
5 Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB, o senhor FÁBIO  
6 CERIDONO FORTES; Portaria SGM nº 157, de 21 de setembro de 2023, que designa  
7 na qualidade de titular e suplente, respectivamente, como representantes da  
8 Subprefeitura de Santo Amaro as senhoras THAMYRIS NAGELL ELOY BERNARDO e  
9 CÉLIA MARIA DE CAMPOS FERRACIOLI; Portaria SGM nº 180, de 27 de outubro de  
10 2023, que designa na qualidade de titular, como representante da Secretaria Municipal  
11 de Habitação – SEHAB, o senhor SIDNEY NERY DA SILVA; III. Aprovação da ata: 68ª  
12 Reunião Ordinária (16/08/2023) do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada  
13 Água Espraiada. Ordem do Dia: I. Controle de Estoque; II. Aspectos Financeiros; a.  
14 Quadro Financeiro; b. Execução Orçamentária 2023; III. Andamento das Intervenções:  
15 a. Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho - Via Parque/ HIS Grupo 1; b.  
16 Prolongamento da Av. Chucri Zaidan; c. HIS Grupo 2/ Projeto; d. HIS Grupo 3/ Projeto;  
17 e. Trabalho Social realizado no trimestre; IV. Deliberações: a. HIS da Água Espraiada  
18 via PPP (Resolução 001/2023); b. Vigilância áreas da OUC Água Espraiada (Resolução  
19 002/2023); c. Proposta de Calendário para as Reuniões do GG OUCAE em 2024;  
20 EXPEDIENTE: I) Foi verificado o quórum registrando a presença dos seguintes  
21 representantes: André Gonçalves dos Ramos, representante titular da São Paulo  
22 Urbanismo; Giulia Zanganatto, representante suplente da São Paulo Urbanismo; Flavia  
23 Taliberti Peretto, representante suplente da Secretaria Municipal de Urbanismo e  
24 Licenciamento - SMUL; Erika Valdman, representante titular da Secretaria Municipal do  
25 Verde e do Meio Ambiente - SVMA; Sidney Nery da Silva, representante titular da  
26 Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB; Fernando Fernandes Bernardino,  
27 representante titular da Secretaria Municipal da Fazenda – SF; Fabio Ceridono Fortes,  
28 representante titular da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB;  
29 Dawton Roberto Batista Gaia, representante titular da Secretaria Municipal de  
30 Mobilidade e Trânsito - SMT; Célia Maria de Campos Ferracioli, representante suplente  
31 da Subprefeitura Regional de Santo Amaro; Ricardo Romero Prieto, representante titular  
32 da Subprefeitura Regional Jabaquara; José Orlando Ghedini, representante titular do  
33 Movimento Defesa São Paulo; Marcos Moliterno, representante suplente do Instituto  
34 de Engenharia – IE; Tânia Pantano, representante suplente do Sindicato das Empresas  
35 de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de

**ATA DA 69ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 08/11/2023  
Plataforma Microsoft Teams**

36 São Paulo – SECOVI; Luiz Antonio de Andrade, representante titular da Ordem dos  
37 Advogados do Brasil – OAB; Carlina Henrique da Silva, representante titular da União  
38 dos Movimentos de Moradia – UMM; Antonio Marcos Dória Vieira, representante titular  
39 da Associação Paulista de Empresários de Obras Públicas – APEOP; Maria Lúcia  
40 Refinetti R. Martins, representante titular da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo -  
41 Universidade de São Paulo – FAU/USP; João Fernando Pires Meyer, representante  
42 suplente da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo –  
43 FAU/USP; Sheila Mendes do Nascimento, representante titular da Associação dos  
44 representantes dos Moradores de Favela - perímetro da OUCAE. No decorrer da  
45 reunião foi registrada a presença do seguinte representante: José Armênio de Brito  
46 Cruz, representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento -  
47 SMUL. Devido ao não envio da ata 68º, **Sr. André Gonçalves dos Ramos** sugere a  
48 aprovação na próxima reunião ordinária, aceito por unanimidade. ORDEM DO DIA: **Sr.**  
49 **Vladimir Avila**, Gerente de Análise Técnica da SPUrbanismo cumprimenta a todos e  
50 apresenta I. Controle de Estoques, destaca do quadro, até 31/10/2023, estoque total  
51 disponível Marginal Pinheiros (R\$ 124.891,36), estoque para os setores, residencial (R\$  
52 50.909,89) e n~so residencial (R\$ 175.801,25). Propostas em andamento, 5 em análise  
53 e 1 deferida, apresentadas em tela. **Sr. Jose Orlando Ghedino**, representante titular  
54 do Movimento Defenda São Paulo, pede esclarecimento da área a ser construída da  
55 proposta JHSF Real Parque. **Sr. Vladimir Avila**, esclarece ser uma proposta antiga e  
56 que não é da OU e está em específico foi o deferimento de potencial construtivo em  
57 SMUL. Informa que irá verificar informações e poderá enviar posteriormente. **Sr. Sergio**  
58 **Cordeiro de Andrade**, Gerente de Gestão Participativa da SPUrbanismo, sugere  
59 inversão de pauta e abordar o item IV. Deliberações. Não havendo manifestação  
60 contrária. IV.a. HIS da Água Espraiada via PPP (Resolução 001/2023); **Sr. Sidney Nery**  
61 **da Silva**, representante da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, cumprimenta  
62 a todos e informa que o compromisso da SEHAB é reduzir o déficit de moradia no  
63 município de São Paulo, disponibilizando moradia digna para todas as famílias. Entende  
64 que a demanda habitacional na OUCAE se arrasta por anos e a PPP (Parcerias Público  
65 Privado) é uma oportunidade de viabilizar uma alternativa para a construção de HIS.  
66 Informa que a COHAB elaborou um modelo de contrato de parceria entre o poder  
67 público e a iniciativa privada para promover a construção das HIS. Destaca que a PPP  
68 tem o compromisso que potencializa as expectativas da sociedade e o atendimento de  
69 100% da demanda da OUCAE. **Sr. Alfredo Eduardo dos Santos**, Assessor Especial  
70 da Presidência na COHAB, destaca a manutenção de garantia de atendimento as

**ATA DA 69ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA**  
**REALIZADA EM 08/11/2023**  
**Plataforma Microsoft Teams**

71 famílias pré-selecionadas da OUCAE e a velocidade de produção e entrega das HIS.  
72 **Sr. Hugo Louro e Silva**, Superintendente de Gestão Operacional na COHAB,  
73 cumprimenta a todos e apresenta o objetivo de utilizar o contrato vigente da PPP da  
74 COHAB-SP, válido desde 2018, para materializar as unidades da HIS da OUCAE.  
75 Informa os processos SEI já enviados na convocatória onde constam os pareceres e  
76 avaliações técnicas realizados por COHAB. Destaca que o programa já contratou  
77 (22.430) novas moradias com investimento realizado pela iniciativa privada. Apresenta  
78 em tela as obrigações do concessionário. Apresenta em tela exemplos de algumas  
79 PPP's em curso no município de São Paulo e quadro comparativo da agilidade e  
80 economicidade do modelo PPP frente a licitação tradicional. Destaca que mesmo sedo  
81 obrigação da OU, há mais de 10 anos nenhuma unidade foi entregue. Acredita que o  
82 principal desafio atual é a entrega de áreas em curto prazo para o desenvolvimento de  
83 novos empreendimentos e a PPP conta com agilidade na entrega a curto prazo para  
84 preservação do caixa da OUCAE e cumprimento de suas obrigações legais. Apresenta  
85 em tela condições/metodologia e modelagem de pagamento para as unidades de  
86 demanda específica da OUCAE. Apresenta ainda em tela, mapa com sugestões de  
87 possíveis áreas a serem desenvolvidas. **Sr. Fabio Ceridono Fortes**, representante da  
88 Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras – SIURB, cumprimenta a todos e acredita  
89 que a OU merece foco específico nas PPPs devido a densidade, relevância e  
90 importância do tema. Solicita esclarecimentos sobre os parceiros já existentes da  
91 Prefeitura de São Paulo serão os mesmos para a OU e se entendeu corretamente que  
92 a PPP só receberá os recursos da edificação após a entrega das unidades. Solicita  
93 também esclarecimentos sobre o destino dos recursos pagos pelos mutuários  
94 contemplados com a entrega da unidade. **Sr. Alfredo Eduardo dos Santos**, esclarece  
95 que as empresas serão as já licitadas em edital e informa que na medida da capacidade  
96 das pessoas físicas serão financiadas através de recurso de CEPAC para execução da  
97 obra. As empresas apresentam capital de giro dentro das condições de contratação do  
98 edital previamente garantidas. Complementa que as famílias selecionadas, durante o  
99 prazo da obra, irão pagar um seguro para garantia e segurança caso aconteça alguma  
100 eventualidade no período. **Sr. Fabio Ceridono Fortes**, considera importante a união do  
101 poder público para agilizar a realização da obra. **Sr. Jose Orlando Ghedino**, solicita  
102 esclarecimentos de quantas unidades foram entregues desde 2018. **Sr. Alfredo**  
103 **Eduardo dos Santos**, esclarece que nenhuma unidade foi entregue devido a não  
104 disponibilização de áreas apropriadas. **Sr. Jose Orlando Ghedino**, pede  
105 esclarecimentos de como a COHAB pretende fazer a manutenção do pagamento após

**ATA DA 69ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 08/11/2023  
Plataforma Microsoft Teams**

106 a conclusão da obra, com o CEPAC cobrindo os custos e as famílias com financiamento  
107 de 20 anos e outras com gratuidade. **Sr. Alfredo Eduardo dos Santos**, informa que o  
108 CEPAC não irá cobrir o custo. Esclarece que os recursos de CEPAC provavelmente  
109 serão utilizados inferiores ao custo de produção da unidade. O Tesouro Municipal fará  
110 o pagamento ao longo dos anos por ter a previsão normativa autorizada. A análise de  
111 capacidade das empresas já foi realizado, aprovado e contratado nos editais 2018 e  
112 2020. **Sr. Ricardo Leal**, Diretor de Programas e Fomento Habitacional na COHAB,  
113 complementa que foi feito estudo em cada lote com equilíbrio financeiro e taxa de  
114 retorno viável e benéfico ao município. Esclarece que não será ultrapassado a  
115 quantidade prevista na PPP, uma área compensará a outra quando o empreendimento  
116 não atingir as unidades esperadas. Considera a união PPP e OUCAE é benéfica para  
117 as famílias. Informa que a remuneração da prestação de serviço será feita pelo Poder  
118 Público de acordo com o edital. Afirma que a OUCAE não remunera as concessionárias.  
119 Esclarece que em cada lote tem definido a área mínima para construção das unidades  
120 com variações de tamanho do imóvel. **Sr. Alfredo Eduardo dos Santos**, complementa  
121 que será mantido todos os contratos de desenvolvimento dos projetos realizados até o  
122 momento e o que será contratado é o que foi autorizado pelo conselho gestor. Informa  
123 que o valor médio de repasse pelas PPP é (R\$ 5.800 m<sup>2</sup>), e o custo de produção atual  
124 é (R\$ 7.800 m<sup>2</sup>). **Sra. Maria Lúcia Refinetti R. Martins**, representante titular da  
125 Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo – FAU/USP,  
126 cumprimenta a todos e acredita ser uma ideia consistente. Demonstra preocupação  
127 possíveis problemas que possam acontecer no decorrer da operação pela pouca  
128 experiência na construção de HIS. Considera importante ser mais detalhado como que  
129 o processo irá funcionar, perspectiva de garantia. Pede esclarecimentos sobre a  
130 segurança que a OU terá em relação ao tempo, 20 anos, para o pagamento da empresa  
131 e sobre o licenciamento e regularização da obra. **Sr. André Gonçalves dos Ramos**,  
132 esclarece que o retorno financeiro não é para o fundo da OU como no modelo  
133 tradicional, devolve ao Fundo Municipal de Habitação. **Sr. Alfredo Eduardo dos**  
134 **Santos**, esclarece que a OUCAE disponibiliza a área e o financiamento às pessoas  
135 físicas. Informa que o risco da OUCAE é na contratação da operação e a  
136 disponibilização das unidades como na licitação tradicional, outros riscos serão do poder  
137 público. Destaca que os recursos sairão da OUCAE ou de CEPAC após a assinatura do  
138 contrato com as famílias e a disponibilização para a empresa será de acordo com a  
139 evolução da obra e verificação de medição. Esclarece que a realização do projeto se  
140 realiza após a aprovação do licenciamento e registro da incorporação. A empresa

**ATA DA 69ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 08/11/2023  
Plataforma Microsoft Teams**

141 contratada apresenta o seguro término de obra garantindo a sua substituição se a atual  
142 não tiver condições de dar prosseguimento. **Sra. Sheila Mendes do Nascimento**,  
143 representante titular da Associação dos Representantes dos Moradores de Favela do  
144 Perímetro da Operação Urbana, parabeniza a COHAB e apoia a PPP, informa que a  
145 comunidade aguarda a muitos anos, as famílias sofrem com o auxílio aluguel a 9 anos.  
146 Muitos estudos e tratativas já foram feitos, solicita que a obra seja realizada. Acredita  
147 ser importante a votação imediata para início de 2024 poder ver as máquinas iniciando  
148 as obras e acompanhar de perto a evolução. **Sr. André Gonçalves dos Ramos**,  
149 seguindo o regimento interno, informa a reunião ter completado 2hs, pergunta se algum  
150 representante gostaria de se manifestar sobre a continuação ou a suspensão do  
151 trabalho no dia de hoje. Não havendo manifestações contrárias fica aprovado o  
152 acréscimo de até 1hr. **Sr. João Fernando Pires Meyer**, representante suplente da  
153 Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo – FAU/USP, pede  
154 esclarecimentos o item apresentado em tela sobre o “pagamento das unidades com  
155 recursos de CEPAC somente no valor máximo de alavancagem bancária do contrato”,  
156 se haverá aumento no custo para a OU e para as famílias e se a aprovação será hoje  
157 ou após realizar o EVEF (Estudo de Viabilidade Financeira). **Sr. Alfredo Eduardo dos**  
158 **Santos**, esclarece que cada família terá uma alavancagem diferente e os recursos serão  
159 repassados de acordo com a evolução da obra. Informa que não haverá aumento de  
160 custo para a OUCAE e para as famílias. **Sr. Sergio Cordeiro de Andrade**, Gerente de  
161 Gestão Participativa na SPUrbanismo, solicita que a deliberação seja realizada após  
162 todas as considerações já esclarecidas. Solicita a apresentação em tela do objeto de  
163 deliberação. **Sra. Tânia Pantano**, representante suplente do Sindicato das Empresas  
164 de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de  
165 São Paulo – SECOVI, solicita esclarecimento sobre o procedimento após a aprovação  
166 do objeto, destaca que a minuta da resolução enviada junto com a convocação aponta  
167 para a aprovação do EVEF e a projetada em tela informa o prosseguimento das ações  
168 visando a utilização das concessões administrativas. **Sr. Alfredo Eduardo dos Santos**,  
169 informa que após a aprovação, caso ocorra, as áreas técnicas da COHAB farão a  
170 inclusão das áreas habilitadas nos editais e a concessionária assumirá a  
171 responsabilidade. COJHAB e SEHAB farão a seleção das famílias habilitadas e após  
172 aprovação e financiamento inicia-se as obras. **Sr. João Fernando Pires Meyer**, devido  
173 a ser uma operação nova, solicita que seja limitado a 5 áreas. **Sr. Felipe Scigliano**  
174 **Pereira**, Diretor de Engenharia e Obras na SPUrbanismo, acredita que o cenário é  
175 totalmente inovador e se for limitar a produção de habitação em determinadas áreas,



176 estaríamos perdendo a oportunidade de desenvolver a operação urbana. **Sra. Sheila**  
177 **Mendes do Nascimento**, lembra que a OUCAE possui 23 áreas disponibilizadas no  
178 contrato desde seu início para 4.400 unidades. **Sr. Alfredo Eduardo dos Santos**,  
179 esclarece que serão realizados estudos nas 5 áreas indicadas para o início da PPP. **Sr.**  
180 **Jose Orlando Ghedino**, solicita que tenha descrito na resolução as 5 áreas iniciais. **Sr.**  
181 **Sergio Cordeiro de Andrade**, esclarece que a autorização descrita na resolução em  
182 tela é para todas as áreas que constam no prospecto e essas primeiras 5 áreas serão  
183 objeto dos procedimentos de utilização das concessões administrativas de acordo com  
184 as prioridades da OU na construção das unidades e atender 900 famílias. **Sr. Fernando**  
185 **Fernandes Bernardino**, representante titular da Secretaria Municipal da Fazenda – SF,  
186 entende que, pela resolução apresentada, será aprovado a utilização da PPP para  
187 realizar as obras da OUCAE, como representante da SF, considera difícil votar favorável  
188 a resolução sem maior detalhamento da modelagem financeira e os custos que o  
189 município irá incorrer. **Sr. Alfredo Eduardo dos Santos**, reforça que os custos já estão  
190 previstos nos editais 2018 e 2020. **c** considera importante incluir detalhes como os  
191 valores de construção. **Sr. Felipe Scigliano Pereira**, esclarece que a resolução da CVM  
192 diz que os valores das intervenções da operação urbana são conhecidos no momento  
193 da contratação. É desenvolvido um prospecto, suplemento e realiza-se edital de leilão  
194 com expectativa de mercado com valores aproximados. **Sr. Fernando Fernandes**  
195 **Bernardino**, sugere a aprovação por proposta com estimativa do custo e taxa de  
196 retorno. **Sr. Sergio Cordeiro de Andrade**, sugere a deliberação sobre a redação da  
197 resolução anterior e a atual. **Sr. Antonio Marcos Dória Vieira**, representante titular da  
198 Associação Paulista de Empresários de Obras Públicas – APEOP, demonstra  
199 preocupação com as áreas que estão em processo de desapropriação. Informa que se  
200 a propriedade não estiver em nome da Prefeitura o terreno estará irregular. **Sr. Ricardo**  
201 **Leal**, informa que as obras serão nas áreas liberadas. Apresenta em tela a situação  
202 fundiária dos terrenos e informa que as áreas estão em nome da Prefeitura. **Sr. Sidney**  
203 **Nery da Silva**, representante titular da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB,  
204 concorda com o colocado pelo Sr. Sergio Cordeiro e complementa que constam 45  
205 áreas dentro da PPP e serão iniciadas obras nas áreas mais viáveis. Informa que a  
206 minuta de resolução possibilita avançar na entrega de moradias. Esclarece que a  
207 modelagem proposta já foi objeto de análise do Tribunal de Contas e de todos os órgãos  
208 de controle. Acredita que todas as manifestações amadureceram sua opinião e solicita  
209 que os conselheiros se manifestem de acordo ou não com a resolução atual e que seja  
210 feita a deliberação. **Sr. André Gonçalves dos Ramos**, coloca em deliberação a

**ATA DA 69ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA  
REALIZADA EM 08/11/2023  
Plataforma Microsoft Teams**

211 proposta enviada por e-mail para o conselho, a proposta atual em tela para que seja  
212 feita ajuste na redação e a proposta atual seja votada do modo que se apresenta. Por 3  
213 votos favoráveis, não constituindo a maioria, foi negado a redação inicial enviada por e-  
214 mail. Por 7 votos favoráveis, 5 contrários e 1 abstenção fica aprovado o texto em tela  
215 sem alteração. Seguindo a Pauta, **Sr. Felipe Scigliano Pereira**, apresenta o item IV.b.  
216 Vigilância das áreas da OUC Água Espraiada (Resolução 002/2023); demonstra  
217 satisfação com o resultado alcançado para o desenvolvimento das habitações.  
218 Esclarece que a proposta de contratação da vigilância se dá em virtude do encerramento  
219 do contrato que estava vigente. Informa que a SPUrbanismo realizou vistoria nos  
220 terrenos em Outubro/2023 para ver a atual situação dos terrenos. Esclarece que devido  
221 a demanda emergencial, sugere a deliberação para aprovar no prazo de até 180 dias a  
222 contratação enquanto novo procedimento licitatório é realizado e reduzir a possibilidade  
223 de dano ao patrimônio público. Apresenta em tela quadro com os locais onde irá haver  
224 a vigilância proposta. **Sr. Jose Orlando Ghedino**, solicita esclarecimentos sobre o  
225 procedimento a ser realizado pelo vigilante em caso de invasão da área. **Sr. Felipe**  
226 **Scigliano Pereira**, esclarece que o vigilante tem a obrigação de comunicar o poder  
227 público. **Sr. Jose Orlando Ghedino**, entende que o valor pago por área a ser  
228 monitorada é superior ao pago as famílias com o auxílio aluguel. Acredita que uma única  
229 ronda de vigilância diária seria suficiente e antecipa seu voto como contrário a  
230 contratação. **Sr. André Gonçalves dos Ramos**, apresenta a resolução em tela e coloca  
231 em deliberação a proposta. Por 9 votos favoráveis e 2 contrários fica aprovado a  
232 resolução. Seguindo a pauta, item IV.c. Proposta de calendário para as Reuniões  
233 Ordinárias do GGOUCAE em 2024; apresenta quadro em tela e coloca em deliberação.  
234 Aprovado por unanimidade. Nada mais havendo para ser deliberado, a Coordenação  
235 sugere que os demais itens de pauta pendentes sejam tratados na próxima Reunião  
236 Ordinária, agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião às 18h23.  
237