

fotos das atividades realizadas socioeducativas. Seguindo a Ordem do Dia, **Sra. Giulia Zanganatto**, representante suplente da SPUrbanismo apresenta o item IV.a. Informes: Contrato de Remanejamento de Postos de Vigilância - OUCAE TC 216/SIURB/2022. Cumprimenta a todos e atendendo a solicitação de SIURB para revisão do contrato da empresa responsável pela vigilância na OUCAE, informa que já foi encaminhado ao Departamento Jurídico da SPUrbanismo e aguarda seu posicionamento sobre as providências cabíveis para comunicar ao Grupo Gestor. **Sr. Ricardo Romero Prieto**, representante titular da Prefeitura Regional do Jabaquara, solicita esclarecimentos de uma construção da subprefeitura na área do Residencial Corruiras no HIS/Grupo 3. **Sra. Samara Prado Valentim**, considera necessário verificar a localização no perímetro e aguarda reunião com a Sra. Sheila Mendes do Nascimento, representante da Associação dos Moradores De Favela do Perímetro, para analisar documentação do terreno. Não havendo manifestações em contrário, **Sra. Mahryan Sampaio Rodrigues** propõe encerrar a reunião, agradece pela presença e contribuições de todos, encerrando os trabalhos às 15h40.

Documento: [098623093](#) | Ata

SEI 7810.2020/0000201-3

ATA DA 12ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA

Às 15h16, do dia 23 de janeiro de 2024, a Coordenação da SP Urbanismo, deu início à 12ª Reunião Extraordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada - GGOUCAE. PAUTA DA REUNIÃO: Expediente: I. Verificação de Presença; Ordem do Dia: I. Deliberação; Realização da implantação das obras de continuidade e remanescentes do prolongamento da Av. Chucuri Zaidan e Implantação da rampa Cicloviária na Ponte da Laguna. (Anexos I e II). EXPEDIENTE: I) Foi verificado o quórum registrando a presença dos seguintes representantes: André Gonçalves dos Ramos, representante titular da São Paulo Urbanismo; Erika Valdman, representante titular da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA; Sidney Nery da Silva, representante titular da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB; Fabio Ceridono Fortes, representante titular da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB; Dawton Roberto Batista Gaia, representante titular da Secretaria Municipal de Mobilidade e Trânsito - SMT; Ricardo Romero Prieto, representante titular da Subprefeitura Regional Jabaquara; Tânia Pantano, representante suplente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - SECOVI; Antonio Marcos Dória Vieira, representante titular da Associação Paulista de Empresários de Obras Públicas - APEOP; Vivian Lie, representante titular da Secretaria Municipal da Fazenda - SF; Luiz Antonio de Andrade, representante titular da Ordem dos Advogados do Brasil - OAB; ORDEM DO DIA: I. Deliberação; Realização da implantação das obras de continuidade e remanescentes do prolongamento da Av. Chucuri Zaidan e Implantação da rampa Cicloviária na Ponte da Laguna. (Anexos I e II). **Sra. Antonia Ribeiro Guglielmi**, representante titular da São Paulo Obras - SP Obras, cumprimenta a todos e apresenta na tela trecho do túnel da Av. Chucuri Zaidan ligando as extremidades e a já executada rampa cicloviária na Ponte Laguna. Apresenta em tela a versão atual do projeto do túnel e as obras remanescentes dando continuidade e concluindo o prolongamento da Av. Chucuri Zaidan pendentes, urbanismo, implantação de corredor de ônibus e passagem subterrânea, adequação do corredor de ônibus entre a Av. João Doria e a R. Antonio de Oliveira. Informa o valor das obras (R\$ 444.815.151,75), prazo de obra de 36 meses e a previsão de início em Fevereiro/2024. Apresenta a Resolução em tela. Não havendo questionamentos **Sr. André Gonçalves dos Ramos**, coloca em deliberação a Resolução 001/2024 apresentada em tela. Por unanimidade dos presentes está aprovado a minuta. **Sr. Fabio Ceridono Fortes**, representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras - SIURB, cumprimenta a todos e destaca a importância desta intervenção para a cidade. Não havendo manifestações em contrário, **Sr. André Gonçalves dos Ramos** propõe encerrar a reunião, agradece pela presença e contribuições de todos, encerrando os trabalhos às 15h35.

Documento: [098622726](#) | Ata

SEI 7810.2020/0000201-3

ATA DA 69ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA

Às 15h20, do dia 08 de novembro de 2023, a Coordenação da SP Urbanismo, deu início à 69ª Reunião Ordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada - GGOUCAE. PAUTA DA REUNIÃO: Expediente: I. Verificação de Presença; II. Portaria SGM nº 142, de 25 de agosto de 2023, que 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, que 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, que 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 Estoque; 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. Chucuri 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 do GG OUCAE em 2024; EXPEDIENTE: I) Foi verificado o quórum registrando a presença dos seguintes representantes: André Gonçalves dos Ramos, representante titular da São Paulo Urbanismo; Giulia Zanganatto, representante suplente da São Paulo Urbanismo; Flavia Taliberti Peretto, representante suplente da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL; Erika Valdman, representante titular da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA; Sidney Nery da Silva, representante titular da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB; Fernando Fernandes Bernardino, representante titular da Secretaria Municipal da Fazenda - SF; Fabio Ceridono Fortes, representante titular da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB; Dawton Roberto Batista Gaia, representante titular da Secretaria Municipal de Mobilidade e Trânsito - SMT; Célia Maria de Campos Ferracioli, representante suplente da Subprefeitura Regional de Santo Amaro; Ricardo Romero Prieto, representante titular da Subprefeitura Regional Jabaquara; José Orlando Ghedini, representante titular do Movimento Defesa São Paulo; Marcos Moliterno, representante suplente do Instituto de Engenharia - IE; Tânia Pantano, representante suplente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - SECOVI; Luiz Antonio de Andrade, representante titular da Ordem dos Advogados do Brasil - OAB; Carline Henrique da Silva, representante titular da União dos Movimentos de Moradia - UMM; Antonio Marcos Dória Vieira, representante titular da Associação Paulista de Empresários de Obras Públicas - APEOP; Maria Lúcia Refinetti R. Martins, representante titular da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo - FAU/USP; João Fernando Pires Meyer, representante suplente da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo - FAU/USP; Sheila Mendes do Nascimento, representante titular da Associação dos Representantes dos Moradores de Favela - perímetro da OUCAE. No decorrer da reunião foi registrada a presença do seguinte representante: José Armênio de Brito Cruz, representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL. Devido ao não envio da ata 68ª, **Sr. André Gonçalves dos Ramos** sugere a aprovação na próxima reunião ordinária, aceito por unanimidade. ORDEM DO DIA: **Sr. Vladimir Avila**, Gerente de Análise Técnica da SPUrbanismo cumprimenta a todos e apresenta I. Controle de Estoques, destaca do quadro, até 31/10/2023, estoque total disponível Marginal Pinheiros (R\$ 124.891,36), estoque para os setores, residencial (R\$ 50.909,89) e n~so residencial (R\$ 175.801,25). Propostas em andamento, 5 em análise e 1 deferida, apresentadas em tela. **Sr. Jose Orlando Ghedino**, representante titular do Movimento Defesa São Paulo, pede esclarecimento da área a ser construída da proposta JHSF Real Parque. **Sr. Vladimir Avila**, esclarece ser uma proposta antiga e que não é da OU e está em específico foi o deferimento de potencial construtivo em SMUL. Informa que irá verificar informações e poderá enviar posteriormente. **Sr. Sergio Cordeiro de Andrade**, Gerente de Gestão Participativa da SPUrbanismo, sugere inversão de pauta e abordar o item IV. Deliberações. Não havendo manifestação contrária. IV.a. HIS da Água Espraiada via PPP (Resolução 001/2023); **Sr. Sidney Nery da Silva**, representante da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, cumprimenta a todos e informa que o compromisso da SEHAB é reduzir o déficit de moradia no município de São Paulo, disponibilizando moradia digna para todas as famílias. Entende que a demanda habitacional na OUCAE se arrasta por anos e a PPP (Parcerias Público Privado) é uma oportunidade de viabilizar uma alternativa para a construção de HIS. Informa que a COHAB elaborou um modelo de contrato de parceria entre o poder público e a iniciativa privada para promover a construção das HIS. Destaca que a PPP tem o compromisso que potencializa as expectativas da sociedade e o atendimento de 100% da demanda da OUCAE. **Sr. Alfredo Eduardo dos Santos**, Assessor Especial da Presidência na COHAB, destaca a manutenção de garantia de atendimento as famílias pré-selecionadas da OUCAE e a velocidade de produção e entrega das HIS. **Sr. Hugo Louro e Silva**, Superintendente de Gestão Operacional na COHAB, cumprimenta a todos e apresenta o objetivo de utilizar o contrato vigente da PPP da COHAB-SP, válido desde 2018, para materializar as unidades da HIS da OUCAE. Informa os processos SEI já enviados na convocatória onde constam os pareceres e avaliações técnicas realizados por COHAB. Destaca que o programa já contratou (22.430) novas moradias com investimento realizado pela iniciativa privada. Apresenta em tela as obrigações do concessionário. Apresenta em tela exemplos de algumas PPP's em curso no município de São Paulo e quadro comparativo da agilidade e economicidade do modelo PPP frente a licitação tradicional. Destaca que mesmo sendo obrigação da OU, há mais de 10 anos nenhuma unidade foi entregue. Acredita que o principal desafio atual é a entrega de áreas em curto prazo para o desenvolvimento de novos empreendimentos e a PPP conta com agilidade na entrega a curto prazo para preservação do caixa da OUCAE e cumprimento de suas obrigações legais. Apresenta em tela condições/metodologia e modelagem de pagamento para as unidades de demanda específica da OUCAE. Apresenta ainda em tela, mapa com sugestões de possíveis áreas a serem desenvolvidas. **Sr. Fabio Ceridono Fortes**, representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras - SIURB, cumprimenta a todos e acredita que a OU merece foco específico nas PPPs devido a densidade, relevância e importância do tema. Solicita esclarecimentos sobre os parceiros já

existentes da Prefeitura de São Paulo serão os mesmos para a OU e se entendeu corretamente que a PPP só receberá os recursos da edificação após a entrega das unidades. Solicita também esclarecimentos sobre o destino dos recursos pagos pelos mutuários contemplados com a entrega da unidade. **Sr. Alfredo Eduardo dos Santos**, esclarece que as empresas serão as já licitadas em edital e informa que na medida da capacidade das pessoas físicas serão financiadas através de recurso de CEPAC para execução da obra. As empresas apresentam capital de giro dentro das condições de contratação do edital previamente garantidas. Complementa que as famílias selecionadas, durante o prazo da obra, irão pagar um seguro para garantia e segurança caso aconteça alguma eventualidade no período. **Sr. Fabio Ceridono Fortes**, considera importante a união do poder público para agilizar a realização da obra. **Sr. Jose Orlando Ghedino**, solicita esclarecimentos de quantas unidades foram entregues desde 2018. **Sr. Alfredo Eduardo dos Santos**, esclarece que nenhuma unidade foi entregue devido a não disponibilização de áreas apropriadas. **Sr. Jose Orlando Ghedino**, pede esclarecimentos de como a COHAB pretende fazer a manutenção do pagamento após a conclusão da obra, com o CEPAC cobrindo os custos e as famílias com financiamento de 20 anos e outras com gratuidade. **Sr. Alfredo Eduardo dos Santos**, informa que o CEPAC não irá cobrir o custo. Esclarece que os recursos de CEPAC provavelmente serão utilizados inferiores ao custo de produção da unidade. O Tesouro Municipal fará o pagamento ao longo dos anos por ter a previsão normativa autorizada. A análise de capacidade das empresas já foi realizado, aprovado e contratado nos editais 2018 e 2020. **Sr. Ricardo Leal**, Diretor de Programas e Fomento Habitacional na COHAB, complementa que foi feito estudo em cada lote com equilíbrio financeiro e taxa de retorno viável e benéfico ao município. Esclarece que não será ultrapassado a quantidade prevista na PPP, uma área compensará a outra quando o empreendimento não atingir as unidades esperadas. Considera a união PPP e OUCAE é benéfica para as famílias. Informa que a remuneração da prestação de serviço será feita pelo Poder Público de acordo com o edital. Afirma que a OUCAE não remunera as concessionárias. Esclarece que em cada lote tem definido a área mínima para construção das unidades com variações de tamanho do imóvel. **Sr. Alfredo Eduardo dos Santos**, complementa que será mantido todos os contratos de desenvolvimento dos projetos realizados até o momento e o que será contratado é o que foi autorizado pelo conselho gestor. Informa que o valor médio de repasse pelas PPP é (R\$ 5.800 m²), e o custo de produção atual é (R\$ 7.800 m²). **Sra. Maria Lúcia Refinetti R. Martins**, representante titular da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo - FAU/USP, cumprimenta a todos e acredita ser uma ideia consistente. Demonstra preocupação possíveis problemas que possam acontecer no decorrer da operação pela pouca experiência na construção de HIS. Considera importante ser mais detalhado como que o processo irá funcionar, perspectiva de garantia. Pede esclarecimentos sobre a segurança que a OU terá em relação ao tempo, 20 anos, para o pagamento da empresa e sobre o licenciamento e regularização da obra. **Sr. André Gonçalves dos Ramos**, esclarece que o retorno financeiro não é para o fundo da OU como no modelo tradicional, devolve ao Fundo Municipal de Habitação. **Sr. Alfredo Eduardo dos Santos**, esclarece que a OUCAE disponibiliza a área e o financiamento às pessoas físicas. Informa que o risco da OUCAE é na contratação da operação e a disponibilização das unidades como na licitação tradicional, outros riscos serão do poder público. Destaca que os recursos sairão da OUCAE ou de CEPAC após a assinatura do contrato com as famílias e a disponibilização para a empresa será de acordo com a evolução da obra e verificação de medição. Esclarece que a realização do projeto se realiza após a aprovação do licenciamento e registro da incorporação. A empresa contratada apresenta o seguro término de obra garantindo a sua substituição se a atual não tiver condições de dar prosseguimento. **Sra. Sheila Mendes do Nascimento**, representante titular da Associação dos Representantes dos Moradores de Favela do Perímetro da Operação Urbana, parabeniza a COHAB e apoia a PPP, informa que a comunidade aguarda a muitos anos, as famílias sofrem com o auxílio aluguel a 9 anos. Muitos estudos e tratativas já foram feitos, solicita que a obra seja realizada. Acredita ser importante a votação imediata para início de 2024 poder ver as máquinas iniciando as obras e acompanhar de perto a evolução. **Sr. André Gonçalves dos Ramos**, seguindo o regimento interno, informa a reunião ter completado 2hs, pergunta se algum representante gostaria de se manifestar sobre a continuação ou a suspensão do trabalho no dia de hoje. Não havendo manifestações contrárias fica aprovado o acréscimo de até 1hr. **Sr. João Fernando Pires Meyer**, representante suplente da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo - FAU/USP, pede esclarecimentos o item apresentado em tela sobre o "pagamento das unidades com recursos de CEPAC somente no valor máximo de alavancagem bancária do contrato", se haverá aumento no custo para a OU e para as famílias e se a aprovação será hoje ou após realizar o EVEF (Estudo de Viabilidade Financeira). **Sr. Alfredo Eduardo dos Santos**, esclarece que cada família terá uma alavancagem diferente e os recursos serão repassados de acordo com a evolução da obra. Informa que não haverá aumento de custo para a OUCAE e para as famílias. **Sr. Sergio Cordeiro de Andrade**, Gerente de Gestão Participativa na SPUrbanismo, solicita que a deliberação seja realizada após todas as considerações já esclarecidas. Solicita a apresentação em tela do objeto de deliberação. **Sra. Tânia Pantano**, representante suplente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - SECOVI, solicita esclarecimento sobre o procedimento após a aprovação do objeto, destaca que a minuta da resolução enviada junto com a convocação aponta para a aprovação do EVEF e a projetada em tela informa o prosseguimento das ações visando a