



SÃO PAULO URBANISMO

SP-URBANISMO/CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Rua Líbero Badaró, 504, 16º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906

Telefone: 31137517

Ata de Reunião

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SÃO PAULO URBANISMO-SPURBANISMO, REALIZADA NO DIA 19 DE NOVEMBRO DE 2019.

No dia dezenove de novembro do ano de dois mil e dezenove, às nove horas, reuniu-se ordinariamente o Conselho de Administração da São Paulo Urbanismo – SPUrbanismo, em sua sede social, na Rua Líbero Badaró, 504, 15º andar, sala 154 – Auditório, registrando a presença dos conselheiros que subscrevem esta ata e dos demais participantes José Armênio de Brito Cruz, Presidente, José Toledo Marques Neto, Diretor Administrativo e Financeiro e Daniel Wasem Quesada, Gerente Jurídico, todos da São Paulo Urbanismo. Ausente, justificadamente, o conselheiro Orlando Lindório de Faria e Fernando Barrancos Chucre. A reunião é aberta pelo conselheiro Mauro Ricardo que declara a existência de quórum, e inicia a ordem do dia pelo item **01** da pauta – **Evolução de Caixa**, passando a palavra ao Diretor Administrativo e Financeiro que apresenta os pontos mais relevantes do fluxo. O diretor Toledo informa a postergação do leilão de CEPAC's da Faria Lima de novembro para a primeira semana de dezembro e esclarece que, apesar da entrada de despesas não previstas, como a ação trabalhista programada para dezembro (três milhões e quatrocentos reais) e pagamento à CEF referente ao contrato de gestão das Operações Urbanas (dois milhões e quinhentos reais), o caixa terminará o ano com saldo positivo de aproximadamente um milhão e oitocentos reais, mesmo após a autorizada devolução de oito milhões à conta do mobiliário urbano, devido à desapropriação de terreno (doze milhões de reais), ao recebimento da multa de desvinculação de CEPACs (seis milhões de reais) e ao bom desempenho nas realizações dos trabalhos técnicos da Empresa, apesar dos baixos resultados de execução das Operações Urbanas, em função da queda de realizações das Secretarias vinculadas. Complementa que a empresa não possui gestão sobre a execução das Operações e sua respectiva arrecadação, que é um percentual sobre o valor executado pelas Secretarias. Prossegue a apresentação fazendo referência aos valores de outubro de 2019, em que houve a queda na arrecadação das Operações Urbanas e entrega de projetos, sendo esperada a retomada em novembro e dezembro, em função da reorganização de contratos com a SMDU. Ressalta que a empresa não pode faturar, apesar de ter produtos prontos, em função da regularização dos contratos de projetos com SMUD. Complementa que existe a previsão de recebimento no primeiro trimestre de 2020 de vinte e sete milhões, referente à desapropriação do terreno localizado na Fernão Dias. O Presidente da São Paulo Urbanismo complementa que o terreno em questão já foi objeto de noticiário, pois é um terreno da São Paulo Urbanismo que possui problemas com invasões e questões sociais. Ressalta que a desapropriação ocorreu para inclusão do imóvel na PPP habitacional. Prosseguindo para o item **02** da pauta - **Apresentação do relatório de acompanhamento do CDI**, o Diretor Toledo informa que foi disponibilizado via SEI o relatório de acompanhamento do CDI referente ao exercício de 2018, elaborado pelo COGEAI, e apresenta os principais pontos, com a respectiva manifestação da Empresa, que passa a fazer parte integrante desta ata. O conselheiro Mauro Ricardo toma a palavra e complementa que a falta de governabilidade em relação às suas receitas operacionais, que não dependem das decisões feitas pela própria empresa, foi o motivo que levou a São Paulo Urbanismo tornar-se dependente em 2020. Prosseguindo para o item **03** da pauta – **Variação no quadro de pessoal**, O diretor Toledo informa a reestruturação realizada na SPUrbanismo que extingue alguns níveis de hierarquia, tornando a estrutura mais linear em comparação com o cenário anterior,

extinguindo as superintendências, reduzindo o número de gerências, e mantendo-se a quantidade de diretorias. O Presidente José Armênio complementa que todas as mudanças realizadas na estrutura tiveram o objetivo de integrar de forma coerente as áreas com o novo desenho da empresa e o Diretor Toledo informa que houve redução do quadro de empregados, em especial da área meio, o que possibilitou o aumento de pessoas envolvidas nas áreas de produção técnica. A conselheira Angela questiona se houve redução salarial após a extinção das superintendências e o Diretor Jose Toledo esclarece que houve uma readequação salarial a partir da função exercida pelo funcionário, com superintendentes se tornando assessores e outros gerentes. A conselheira Ângela complementa que a Empresa está com dificuldades financeiras, inclusive tornando-se dependente devido à falta de governabilidade de recursos, porém percebe-se “aumento” de salários para cargos de livre provimento e novas contratações de livre provimentos em contraponto à demissão de empregados de carreira, solicitando explicações sobre a situação, e o Diretor José Toledo diz que o dado concreto é que a empresa tem, em 2019, um custo de pessoal de R\$33.742.000,00 e a projeção para 2020 é de R\$28.464.000,00. A conselheira Angela prossegue informando que essa projeção deverá ser acompanhada periodicamente, e complementa que há uma nota técnica do CAAI que dispõe sobre a necessária publicidade do processo de demissões, que não teria sido observada. O Presidente José Armênio esclarece que a nota técnica serve como orientação às Empresas Públicas, não se tratando de determinação, e que a São Paulo Urbanismo cumpriu com todas as obrigações determinadas. O conselheiro Mauro Ricardo prossegue para o item **04** da pauta - **Aprovar calendário de reuniões 2020**, que após análise entre os membros, é aprovada por todos. Segue-se para o item **05** da pauta – **Informes, a) Acordo Coletivo de Trabalho** e o Gerente Jurídico Dr. Daniel relata que desde maio de 2019 a empresa vem negociando o reajuste das cláusulas econômicas do acordo coletivo de trabalho 2018/2020 e que o reajuste foi abaixo do esperado pelos funcionários, complementa que a diretriz da JOF é que a empresa que não tenha resultado operacional positivo, não poderá oferecer reajuste aos funcionários. Informa que o Sincohab solicitou conciliação junto ao Tribunal Regional do Trabalho e que a empresa solicitou à JOF alteração das balizas para essa negociação, sendo concedido em 14/11, o que permitirá a negociação com os funcionários. O conselheiro Mauro Ricardo pede a palavra e solicita que o jurídico da SPUrbanismo elabore um estudo em relação à Emenda Constitucional aprovada recentemente, que trouxe mudanças relativas às demissões e aposentadoria de empresas estatais, solicitando apresentação na próxima reunião. **b) Avaliação de Desempenho:** O diretor Toledo informa a necessidade de avaliação de desempenho dos membros e a conselheira Cibele relembra que houve constrangimento em relação à auto-avaliação e que os conselheiros entraram em consenso na época que caberia ao Diretor Presidente a avaliação da Diretoria Executiva. Após análise e discussão é deliberado que o formulário será revisto e posteriormente divulgado aos demais membros para, se de acordo, realização da avaliação. Nada mais havendo a tratar, o Presidente do Conselho encerra a reunião e eu, Juliana Hervilha Ligerio, lavrei a presente ata, em 01 (uma) via que, após análise e aprovação, foi devidamente assinada pelos Senhores Conselheiros presentes.

São Paulo, 19 de novembro de 2019.

ANGELA MARIA BATISTA

Membro

SANDRA CRISTINA LEITE SANTANA

Membro

KARINA TOLLARA D'ALKIMIN

Membro

CIBELE RIVA RUMEL

Membro

FÁBIO SOUZA DOS SANTOS

Membro

CID TORQUATO JÚNIOR

Membro

MAURO RICARDO MACHADO COSTA

Membro



Documento assinado eletronicamente por **Mauro Ricardo Machado Costa, Secretário do Governo Municipal**, em 19/12/2019, às 13:40, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Juliana Hervilha Liger, Assistente de Gestão de Políticas Públicas**, em 19/12/2019, às 13:46, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Angela Maria Batista, Conselheiro(a)**, em 19/12/2019, às 15:17, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Cid Torquato Júnior, Conselheiro(a)**, em 19/12/2019, às 15:53, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Cibele Riva Rumel, Conselheiro(a)**, em 19/12/2019, às 16:22, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Karina Tollara D Alkimin, Conselheiro(a)**, em 19/12/2019, às 16:43, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Sandra Cristina Leite Santana, Conselheiro(a)**, em 19/12/2019, às 18:23, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **FABIO SOUZA DOS SANTOS, Conselheiro(a)**, em 19/12/2019, às 23:44, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **024390569** e o código CRC **F3B29845**.



SÃO PAULO URBANISMO

Presidência

Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906

Telefone: 11-3113-7500

Encaminhamento SP-URB/PRE Nº 021255870

SF/COGEAI

Sr. Presidente do Comitê de Governança

SF/CA

Sr. Presidente do Conselho de Administração

Com excusas pela devolução extemporânea, retorno os autos com considerações a respeito do Relatório de Acompanhamento SPUrbanismo 2018 (019964884), que trata da avaliação da SPUrbanismo a partir de critérios previamente estabelecidos.

Os pontos de maior destaque no referido relatório são:

- 1 - Queda de Faturamento - Estrutura
- 2 - Entrega de Produtos
- 3 - Gestão de Operações Urbanas
- 4 - Indicadores

1 - Queda de Faturamento - Estrutura

A produção da empresa, materializada através do faturamento aos órgãos contratantes, foi bastante regular em relação ao planejado até outubro de 2018. Houve queda bastante significativa do faturamento previsto para novembro 2018 o que resultou em uma redução inesperada de R\$ 1.403 milhões.

TOTAL CONTRATOS			
Mês	Previsto no Cronograma de Execução até outubro (A)	Realizado (B)	Diferença (B-A)
Total	11.645.504,48	11.150.064,97	-495.439,51
Subtotal 2018	11.645.504,48	11.150.064,97	-495.439,51
Abril	372.198,66	338.718,96	-33.479,70
Maio	558.297,96	473.678,25	-84.619,71
Junho	1.642.296,29	1.785.820,09	143.523,80
Julho	906.986,22	746.293,54	-160.692,68
Agosto	1.487.317,05	1.246.338,60	-240.978,45
Setembro	1.005.277,95	1.734.663,63	729.385,68
Outubro	2.278.606,54	2.315.611,62	37.005,08
Novembro	2.274.608,64	872.326,57	-1.402.282,07
Dezembro	1.119.915,17	1.636.613,71	516.698,54

Neste mesmo período aconteceu o recebimento relativo à desapropriação do terreno da Rua Catumbi. Estes recursos (R\$ 3,8 milhões) deveriam ser a fonte do pagamento das rescisões das demissões planejadas, o que não ocorreu pela necessidade de pagamento de compromissos previamente assumidos, prejudicada pela inesperada queda do faturamento.

Não foram tomadas medidas de ajuste da estrutura por que os produtos previstos para serem faturados e recebidos em outubro/2018 estavam prontos, como vemos na recuperação do faturamento nos meses seguintes e na relação de produto de 2018 entregues e não faturados em 2018 (R\$ 2,1 milhões entregues e não pagos). Destaco que os projetos "PPP Casa da Família", "Observatório Martinelli", "Mercado Santo Amaro", "Terminais", "Estudo para Parcelamento de CEPACs" e "Minhocão e Calçadas" são projetos que constituem diversas metas a serem atingidas dentro do Plano estabelecido pela gestão.

PRE/SEP	
Pátio Metrô Jabaquara - estudo para COHAB	10.875,01
Vila Maria Zélia - diagnóstico e vistoria para COHAB	6.525,00
PPP Casa da Família / COHAB - Lote Heliópolis - análise urbanística e de intervenções	2.175,00
Observatório Martinelli – concessão dos 25 e 26º andares para instalação de equipamentos turísticos e culturais	130.500,09
Mercado de Santo Amaro - análise urbanística	2.175,00
Lojas Carrefour - implantação de creches municipais	2.175,00
OUC Água Branca / Gleba Pompéia - estudos de urbanização e jurídicos para minuta de Decreto	65.250,04
Estudo fundiário Vai-Vai para o Metrô	4.350,00
HIS terreno Rua Mauá / PPP Casa Paulista-Canopus	54.375,04
Terminal de ônibus Santo Amaro: estudos de ligação Metrô Santo Amaro/Terminal/Shopping Nova 25 de março	43.500,03
CEPAC parcelado: estudos jurídicos e administrativos para viabilização nas operações urbanas consorciadas	43.500,03
TOTAL	365.400,24

PRE/SPU	
Estudos e Projeto Funcional Para Reurbanização do Elevado João Goulart - Minhocão	781.300,10

PRE/SPP	
Calçadas	942.305,62

TOTAL GERAL	2.089.005,96
--------------------	---------------------

Estas ações resultaram em quebra de faturamento total de R\$ 3.491 milhões.

A decisão sobre o recebimento dos produtos é única e exclusiva das Secretarias solicitantes.

Uma análise detalhada dos produtos e sua respectiva execução, revela um efetivo desempenho da SPUrbanismo frente às demandas da Prefeitura, sinalizando que a realização prevista e completa de cada produto é prerrogativa sempre da contratante e sua execução dependem de fatores sem total domínio da empresa, como mudanças de diretrizes da gestão. (ex.: Parque Augusta, Projeto Redenção, PIUVilaOlimpia, Qualificação de Espaços Públicos e outros)

2 - Entrega de Produtos

A determinação dos produtos a serem produzidos por SP Urbanismo é dada pelos contratantes.

Os produtos constantes do plano apresentado através do CDI são aqueles estabelecidos pelos contratantes, que também alteram a demanda no tempo e impossibilitaram a sua conclusão:

- 92% Projeto Redenção: A parte urbanística do projeto foi realizada, mas falta definição de continuidade pelo contratante.
- 90% Desenvolvimento de Projetos de Qualificação do espaço público da Cidade no Centro: Projeto concluído referente aos projetos 2 e 3 que foram entregues à SMUL. Quanto ao produto 1 há necessidade de continuidade do interesse na finalização do projeto pela contratante.
- 91% OUC Água Branca – Ações Estratégicas: Projeto em andamento, restando concluir uma parcela do plano de urbanização. Necessidade de prestação de contas de convênio com SMUL em andamento. Revisão da Lei enviada à Câmara.
- 86% Parque Zilda Arns: Foram realizadas todas as Etapas até o item 2.5 restando realizar o Programa de Gestão do Parque e o Acompanhamento da implantação, sendo necessário aporte de recursos por parte da SABESP para o devido andamento o que deve ser realizado até meados de 2019.
- 84% Reestruturação dos Recursos Humanos da Empresa com alinhamento as metas da gestão bem como regularização de pendências jurídicas e trabalhistas: Parte das ações dependia de recursos extras e de autorizações em diversas instâncias da empresa e da Prefeitura.
- 65% Projetos de Intervenção Urbana: O PIU Vila Leopoldina foi totalmente entregue. Os PIUS Vila Augusta e Vila Olímpia estão aguardando redefinição de escopo e novas diretrizes da Gestão.
- 50% Mobiliário Urbano: Referente ao projeto 1, o trabalho está em continuidade e a previsão de finalização é setembro de 2019. Quanto ao projeto 2 nada avançou tendo em vista a concessão ter sido paralisada.

Por outro lado, tivemos projetos não previstos no CDI e realizados durante 2018:

- Pátio Metrô Jabaquara - estudo para COHAB;
- Vila Maria Zélia - diagnóstico e vistoria para COHAB
- PPP Casa da Família / COHAB - Lote Heliópolis - análise urbanística e de intervenções
- Observatório Martinelli – concessão dos 25 e 26º andares para instalação de equipamentos turísticos e culturais
- Mercado de Santo Amaro - análise urbanística
- Lojas Carrefour - implantação de creches municipais
- OUC Água Branca / Gleba Pompéia - estudos de urbanização e jurídicos para minuta de Decreto
- Estudo fundiário Vai-Vai para o Metrô
- HIS terreno Rua Mauá / PPP Casa Paulista-Canopus
- Terminal de ônibus Santo Amaro: estudos de ligação Metrô Santo Amaro/Terminal/Shopping Nova 25 de março
- CEPAC parcelado: estudos jurídicos e administrativos para viabilização nas operações urbanas consorciadas
- Terminais Municipais de Ônibus
- Plano de Ordenamento da Paisagem Urbana
- Assessoria técnica à Comissão de Proteção à Paisagem Urbana
- Acompanhamento convênio com a SABESP
- Desenvolvimento e elaboração de Normas, Projetos e Diretrizes para implementação de programas específicos e reordenamento da Paisagem Urbana
- Riacho do Ipiranga
- Projeto e Requalificação de Calçadas - Centro Velho
- Reforma calçadas e calçadas da área central
- Plano de Ordenamento da Paisagem
- Assessoria técnica à Comissão de Proteção à Paisagem Urbana
- Acompanhamento convênio com a SABESP

Ressalto que há erro material: na integra do relatório na página referente aos produtos o status indicativo é de “satisfatório”, o que não é reproduzido no sumário executivo assinalado como “não satisfatório”.

3 - Gestão de Operações Urbanas

As receitas da SP Urbanismo nas Operações Urbanas resumem-se à aplicação de taxas pré-estabelecidas (com especificidades) sobre a venda de CEPACs, e a execução das Secretarias beneficiadas pelos recursos.

A SP Urbanismo **não** tem governança sobre a execução das Secretarias (SIURB/SEHAB) ou mesmo sobre a dinâmica de mercado.

A equipe necessária para a execução dos controles e aprovações de pagamentos é fixa. Não existe flexibilidade frente ao volume.

A avaliação de necessidade da obtenção de recursos através de leilão é de responsabilidade e atribuição de SMDU, a partir dos dados técnicos fornecidos por SP Urbanismo. A realização dos leilões não é uma decisão da SP Urbanismo, bem como o seu resultado.

Não houve sincronia com SMUL quanto ao timing de realização do projeto de concessão do Observatório Martinelli. A SMDU concordou com o avanço do projeto ao final de 2018 e está sendo concretizado agora.

4 - Indicadores

Em relação aos indicadores gostaríamos de observar:

4.1 Atendimento aos prazos do cronograma do contrato FUNDURB e OS do contrato SMUL:

Como descrito anteriormente, a decisão do contratante de não concluir alguns dos projetos e de inserir novos (também listados acima) não permitiu o atinjimento dos 100%

4.2 Área de Intervenção

Houve claramente uma antecipação da entrega em 2017

4.3 Geração de receitas oriundas de Operações Urbanas, PIU e outros instrumentos para a PMS:

Para podermos medir corretamente o desejado a meta precisa ser revista. O objetivo é medir o potencial de geração de receita para a PMSP diretamente a partir de iniciativas e produtos de SP Urbanismo. A efetivação destas receitas não são elementos de análise de desempenho da empresa - pelo menos a curto prazo. Elementos da Macro Economia ou mesmo estruturas políticas de viabilização dos instrumentos gerados pela empresa podem resultar ou não em resultados. (Exemplo: mudança do valor do CEPAC pela Câmara de Vereadores na Operação Urbana Água Branca)

4.4 Aprimorar a gestão da empresa

A falta de capacidade de investimento foi um fator importante para o não atinjimento da meta

Coloco-me à disposição para esclarecimentos adicionais, sempre prontos ao aprimoramento da gestão com esclarecimentos sobre as especificidades e o importante papel desta empresa e os produtos de sua equipe na gestão da Prefeitura da Cidade de São Paulo.

Atenciosamente,

José Armênio de Brito Cruz

Presidente da São Paulo Urbanismo



Documento assinado eletronicamente por **José Armênio de Brito Cruz, Presidente**, em 20/09/2019, às 13:54, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **021255870** e o código CRC **7D19AACB**.

Referência: Processo nº 6017.2019/0044168-2

SEI nº 021255870