

ATA DA 41ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA BRANCA
REALIZADA EM 24/06/2024

1 Às 17h17, do dia 24 de junho de 2024, presencialmente no Auditório da SP Urbanismo,
2 **Sra. Elizabete França**, representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e
3 Licenciamento – SMUL, toma a palavra, cumprimenta cordialmente os presentes e
4 inicia, em primeira chamada, a 41ª Reunião Ordinária do Grupo de Gestão da Operação
5 Urbana Consorciada Água Branca – OUCAB. **Sr. André Gonçalves dos Ramos**,
6 Analista de Desenvolvimento e representante titular da SPUrbanismo, segue com a
7 apresentação da pauta proposta: Expediente: I. Verificação de Presença; II. Leitura e
8 Aprovação da ata do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca:
9 40ª Reunião Ordinária (25/03/2024). Ordem do Dia: I. Aspectos Financeiros: a. Quadro
10 Financeiro; b. Execução Orçamentária 2023 (restos a pagar); c. Planejamento
11 Orçamentário 2024. II. Deliberações: a. PPP – COHAB. III. Andamento das
12 intervenções: a. Drenagem do Córrego Água Branca; Drenagem Complementar do
13 Córrego Água Preta; Prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade; Ligação
14 Viária Pirituba-Lapa; b. Subsetor A1. IV. Informes: a. Intervenção no Córrego Quirino
15 dos Santos; b. Resultado do Processo Eleitoral do Grupo de Gestão para o Biênio
16 2024/2026. Sr. André Gonçalves dos Ramos, faz a verificação de presença, registrando
17 a presença dos seguintes representantes: Luciana Guimarães Moreira, representante
18 titular do Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB; Maria Elena Ferreira da Silva,
19 representante titular do Movimento de Moradia com Atuação na Região; Severina R. A.
20 da Silva, representante titular dos Moradores ou Trabalhadores do Perímetro Expandido
21 da Operação Urbana; Jupira Cauhy, representante titular dos Moradores ou
22 Trabalhadores do Perímetro da Operação Urbana; Marcia Ferreira da Silva,
23 representante titular dos Moradores ou Trabalhadores do Perímetro da Operação
24 Urbana; Caio Boucinhas, representante suplente dos Moradores ou Trabalhadores do
25 Perímetro da Operação Urbana; Severina da Silva Souza, representante suplente do
26 Movimento de Moradia com Atuação na Região; Monica Fatima Ziliani, representante
27 suplente dos Moradores ou Trabalhadores do Perímetro Expandido da Operação
28 Urbana; Giulia Zanganatto representante suplente da São Paulo Urbanismo –
29 SPUrbanismo; José Armênio de Brito Cruz, representante suplente da Secretaria
30 Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL; Fábio Ceridono Fortes,
31 representante titular da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB;
32 Dawton Roberto Batista Gaia, representante titular da Secretaria Municipal de
33 Mobilidade e Trânsito – SMT; Antonia Ribeiro Guglielmi, representante titular da São
34 Paulo Obras – SP Obras; Nilson Edson Leonidas, representante suplente da Secretaria

35 Municipal de Habitação – SEHAB; Erika Valdman, representante titular da Secretaria
36 Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA; Carolina Ribeiro de Oliveira,
37 representante suplente da Secretaria Municipal das Subprefeituras – SMSUB; Dulcinea
38 Pastrello, representante titular do Instituto Rogacionista Santo Aníbal. Seguindo a pauta,
39 Sr. André Gonçalves dos Ramos, apresenta o item II. Aprovação da ata do Grupo de
40 Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca: Ata 40ª Reunião Ordinária
41 (25/03/2024), aprovada por unanimidade. Ordem do Dia: item I. Aspectos Financeiros;
42 a. Quadro Financeiro, **Sra. Maria de Fátima do N. Niy**, Analista Administrativa
43 Financeira da SPUrbanismo, apresenta em tela quadro financeiro dos recursos de
44 outorga onerosa do período com total de receita (R\$ 1.205.630.701), total de despesas
45 (R\$ 286.699.511) e saldo (R\$ 918.931.191). Receita líquida no período (R\$ 22.327.291).
46 Destaca a despesa do período (R\$ 103.765) referente a produção de HIS Subsetor A1.
47 Receita total de CEPAC (R\$ 256.029.396), receita financeira (R\$ 5.906.343) e despesas
48 (R\$ 4.683.162) referente ao pagamento da remuneração da SPUrbanismo e (R\$ 28.305)
49 ao pagamento de títulos e escrituração da Caixa. Saldo (R\$ 235.508.627). b. Execução
50 Orçamentária 2023 (restos a pagar), orçamento total (R\$ 112.074.710), reservados e
51 empenhados (R\$ 23.089.395), liquidado e pago (R\$ 4.954.136). Saldo inscrito em restos
52 a pagar (R\$ 18.121.759), finalizados em 30/04/2024, pagos (R\$ 7.123.970) e saldo
53 cancelado (R\$ 10.948.041). c. Execução Orçamentária 2024, informa o orçamento
54 inicial (R\$ 103.540.000) atualizado com movimentações orçamentárias para (R\$
55 118.245.967), reservados (R\$ 80.732.278), empenhados (R\$ 650.640.969), liquidados
56 e pagos (R\$ 405.891.094). **Sra. Elizabete França**, sugere apresentação de tabelas
57 mais claras destacando os números principais. **Sra. Jupira Cauhy**, representante titular
58 dos Moradores ou Trabalhadores do Perímetro da Operação Urbana, reforça a
59 solicitação via e-mail de incluir na pauta o Andamento da Reforma Emergencial do
60 Conjunto Habitacional Água Branca. Seguindo a pauta, **Sr. Enzo Aurelio Di Bastiani**,
61 Superintendente da Diretoria de Programas de Fomento Habitacional da COHAB,
62 apresenta o item II.a. Deliberação PPP – COHAB, destaca o objetivo de utilizar os
63 contratos vigentes da PPP de habitação para materializar as HIS. Informa que essa
64 possibilidade de instrumento já foi aprovada pelos GGOUC Água Espreada e GGOUC
65 Faria Lima. Apresenta em tela o que são as PPP (Parcerias Público-Privado),
66 características, vantagens e imagens dos projetos em desenvolvimento. Destaca que,
67 caso aprovado, toda a demanda da OU cadastrada em SEHAB será atendida,
68 respeitando as condições e projetos. Ressalta que as unidades entregues através dos

69 contratos via PPP tem benefício de 20 anos de manutenção predial. Reforça que a
70 deliberação é para aprovação da possibilidade do uso do instrumento PPP. Apresenta
71 a proposta de deliberação a ser submetida ao GGOUC Água Branca: Autorização para
72 que sejam tomadas ações visando à utilização das Concessões Administrativas
73 decorrentes das Concorrências Internacionais 001/COHAB/2018 e 001/COHAB/2020
74 que constituem a Parceria Público Privada de Habitação Municipal (PPP) nas áreas
75 destinadas a Habitações de Interesse Social no âmbito da Operação Urbana
76 Consorciada Água Branca, respeitadas as condicionantes relacionadas aos
77 atendimentos indicados pela Lei nº 15.893/2013 (demanda habitacional proveniente da
78 Operação Urbana Consorciada Água Branca), observando o limite orçamentário
79 previsto no prospecto da OUC-AB para produção de HIS. **Sra. Maria Elena Ferreira da**
80 **Silva**, representante titular do Movimento de Moradia com Atuação na Região, solicita
81 esclarecimentos do andamento da 1ª Fase iniciada sem continuidade. Informa aguardar
82 por 44 anos e demonstra insatisfação com o atraso da obra. **Sr. Nilson Edson**
83 **Leonidas**, representante suplente da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB,
84 informa que no último ano ocorreram avanços significativos, tratativas com Secretaria
85 do Verde e outros órgãos estão em andamento para emissão do alvará para execução.
86 **Sra. Severina R. A. da Silva**, representante titular dos Moradores ou Trabalhadores do
87 Perímetro Expandido da Operação Urbana, informa que aguarda a 16 anos e sempre
88 apresentam impeditivos para o início da obra. **Sra. Ana Carolina Pereira dos Santos**,
89 representante titular dos Moradores ou Trabalhadores do Perímetro da Operação
90 Urbana, concorda com o apontado pela Sra. Severina e informa que passa no local
91 todos os dias e não tem movimentação no local. **Sra. Elizabete França**, manifesta
92 compreender a insatisfação com a demora para início da obra e se compromete para a
93 próxima reunião ordinária apresentar o cronograma da Fase 1. Reforça que o processo
94 é mais rápido pela PPP. **Sra. Eloisa Ramalho**, Superintendente de Planejamento e
95 Programas de Fomento da COHAB, esclarece que a PPP viabiliza a construção de
96 equipamentos públicos e infraestrutura para atender a demanda da população da área
97 de construção das unidades habitacionais. Apresenta em tela fotos dos equipamentos
98 públicos entregues da UPA no Jardim Peri. Informa que em 2024 serão entregues 401
99 unidades habitacionais. Apresenta em tela as atribuições do poder público e do parceiro
100 privado. Informa que as HIS são equipadas com geladeira, fogão e chuveiro. Destaca o
101 apoio técnico social e de auxílio na gestão condominial por 2 anos após sua ocupação.
102 **Sra. Jupira Cauhy**, informa que em reunião com o Sr. Pedro Martin Fernandes,

103 Presidente da SPUrbanismo e o Sr. João Cury, Presidente da COHAB, foi demonstrado
104 a possibilidade de construção de HIS com financiamento da COHAB, considera atrativo
105 devido à dificuldade do financiamento das unidades pela Caixa Econômica. Aguarda
106 agendamento de reunião para detalhamento das informações para melhor
107 entendimento da proposição em relação a Lei da OUCAB. Sugere, caso esgote o tempo
108 previsto no Regimento Interno, realizar a deliberação em Reunião Extraordinária para
109 melhores informações técnicas e a formulação de resolução que atenda a todos os
110 interesses. **Sr. José Armênio de Brito Cruz**, Secretário Adjunto e representante
111 suplente da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, considera que
112 a apresentação da PPP como instrumento para se viabilizar o objetivo da Operação
113 Urbana está compreensiva e concorda com a realização de Reunião Extraordinária para
114 maior esclarecimento caso as dúvidas não tenham sido resolvidas hoje. **Sra. Jupira**
115 **Cauhy**, aponta dúvidas nas áreas definidas para utilização da PPP, quanto as unidades
116 habitacionais sugeridas e produzidas e dos recursos que seriam gastos da OU. Acredita
117 ser necessárias informações concretas para a formulação da resolução. Considera
118 importante constar na resolução a possibilidade de não ser usado 100% dos recursos
119 da OU em HIS para não prejudicar as intervenções em andamento. Destaca que o
120 atendimento das HIS's seja para as famílias que recebem até 03 (três) salários mínimos.
121 Solicita avanços nesses detalhamentos e a possibilidade de uma reunião técnica para
122 formatar uma melhor proposta de resolução e posteriormente reunião extraordinária
123 para deliberação. **Sr. André Gonçalves dos Ramos**, destaca que na OUC Água
124 Espreada também tiveram dúvidas sobre a forma do volume de atendimento e reforça
125 que a proposta a ser deliberada é de abertura de ferramenta e não de ser aplicada. O
126 possível uso do instrumento irá ocorrer após estudos de viabilização por
127 empreendimento e aprovação do grupo gestor. **Sr. Caio Boucinhas**, representante
128 suplente dos Moradores ou Trabalhadores do Perímetro da Operação Urbana, informa
129 que em visita a PPP Tucuruvi presenciou muitas pessoas trabalhando no local e destaca
130 seu paisagismo. Demonstra insatisfação com a demora do início das obras do Subsetor
131 A1. Entende ser inviável a Comunidade Aldeinha e do Sapo adquirir a moradia nas
132 condições da PPP e reforça a necessidade de UBS e demais equipamentos para
133 atender as 2.500 famílias. **Sr. Enzo Aurelio Di Bastiani**, esclarece que a condição de
134 renda não impacta devido a cobertura com recursos de CEPAC. Informa que a demanda
135 que será atendida pela PPP será encaminhada pelo GGOUCAB. **Sra. Dulcineia**
136 **Pastrello**, representante titular do Instituto Rogacionista Santo Aníbal, concorda com a

137 Sra. Jupira, que é necessário detalhamento para melhor entendimento. Solicita
138 esclarecimentos das dúvidas em reunião técnica para posteriormente, realizar a
139 deliberação. **Sra. Elizabete França**, sugere reunião técnica para o dia 27/06/2024 às
140 16hs para maiores informações e esclarecimentos de dúvidas. Seguindo a pauta, **Sra.**
141 **Antonia Ribeiro Guglielmi**, representante titular da São Paulo Obras – SP Obras,
142 apresenta o item III. Andamento das intervenções: a. Drenagem do Córrego Água
143 Branca; Drenagem Complementar do Córrego Água Preta; Prolongamento da Av. Auro
144 Soares de Moura Andrade; Ligação Viária Pirituba-Lapa; b. Subsetor A1. Informa que o
145 contrato permanece suspenso na da Av. Auro Soares de Moura Andrade aguardando
146 atualizações das diretrizes da viabilidade do viaduto pela SPUrbanismo. Drenagem
147 Complementar do Córrego Água Preta e Sumaré, esclarece que o contrato ainda não
148 foi assinado devido a burocracia da mudança administrativa das regras da licitação.
149 Informa que o convênio com o Governo Estadual irá realizar a obra da galeria no trecho
150 da estação gerando economia dos recursos da OU. **Sra. Jupira Cauhy**, registra o atraso
151 no avanço desse projeto causando alagamentos na região. **Sra. Antonia Ribeiro**
152 **Guglielmi**, informa que a tramitação do processo está sendo acompanhada para que
153 flua de forma rápida. Informa que a vistoria do projeto da Drenagem do Córrego Água
154 Branca está em andamento, o aditivo de prazo de 7 meses no contrato irá subsidiar o
155 EVA, concluir todo o projeto e o ambiental. Tendo sido alcançada a duração de duas
156 horas prevista no Regimento Interno do GGOUCAB, **Sr. André Gonçalves dos Ramos**
157 consulta os presentes sobre a possibilidade de continuidade da reunião, não havendo
158 manifestações em contrário. **Sra. Antonia Ribeiro Guglielmi**, segue a pauta e
159 apresenta em tela fotos do andamento das obras da intervenção Ligação Viária Pirituba-
160 Lapa, informa que as tratativas com os convênios e desapropriações estão em
161 andamento. Seguindo a pauta, **Sra. Jupira Cauhy** faz uma apresentação, com
162 imagens, das obras previstas no plano de intervenções e no artigo 8º, inciso IV, da Lei
163 15.893/2013 da OUCAB, das etapas já realizadas e o andamento do contrato da 5ª.
164 Etapa das Obras da Reforma Emergencial do Conjunto Habitacional Água Branca, entre
165 elas o prolongamento da Rua Torres da Barra até a Rua Capitão Francisco Teixeira
166 Nogueira; a abertura de passagem para pedestres e rebaixamento do muro que divide
167 áreas públicas das ZEIS 1, onde está o Conjunto Habitacional Água Branca e ZEIS 3,
168 onde estão os condomínios de HIS, Barra Vista e Barra Viva e a Rua Torres da Barra.
169 Contextualiza que durante a construção de empreendimento habitacional na ZEIS 3, a
170 Construtora Gafisa cercou a área da obra com um muro, que tapou janelas de casas

171 que já existiam do Conjunto Habitacional Água Branca, deixando-as sem iluminação e
172 ventilação; aterrou o terreno, elevando-o em cerca de 2 metros e que na entrega do
173 empreendimento e da rua pública Torres da Barra, em 2016, a construtora não retirou o
174 muro. Apresenta linha do tempo com nove (9) vistorias técnicas realizadas entre 2019
175 e 2024, por equipes da SEHAB, SP Urbanismo, SVMA e representantes dos moradores
176 no Conselho Gestor da Zeis Água Branca e no Grupo de Gestão da OUCAB, para
177 elaboração de projeto de abertura de passagem de pedestres e rebaixamento do muro,
178 uma vez que ficou um desnível de cerca de dois (2) metros entre as áreas públicas
179 separadas pelo muro. Informa que o Ministério Público também realizou vistorias, em
180 2015, 2016 e 2024, e destaca o seguinte trecho do relatório: *A implantação e elevação*
181 *do muro em tela também comprometeu a salubridade das edificações adjacentes,*
182 *impedindo a insolação e ventilação adequada em cômodos de permanência, nas*
183 *residências de moradores do Conjunto Habitacional Água Branca. Foram constatadas,*
184 *em vistoria realizada em 12/03/2024, patologias nas edificações como umidade*
185 *excessiva e crescimento de mofo e fungos junto ao piso, alvenarias, forros e estruturas;*
186 *e deteriorações decorrentes da umidade excessiva em mobiliários, roupas e alimentos*
187 *em residências visitadas. Também ficou constatado que o sistema de drenagem junto à*
188 *via elevada não comporta o volume de água em dias de chuva, transpondo o excesso*
189 *às residências junto ao muro, através de infiltrações no solo e paredes. Sugere-se que*
190 *a municipalidade realize a implantação dos acessos e escadas já previstos junto ao*
191 *muro na Rua Torres da Barra, visando garantir a circulação com segurança de*
192 *pedestres, através da interligação das vias públicas existentes na área. Sugere-se que*
193 *a municipalidade realize a implantação dos acessos e escadas já previstos junto ao*
194 *muro na Rua Torres da Barra, visando garantir a circulação com segurança de*
195 *pedestres, através da interligação das vias públicas existentes na área. E adote medidas*
196 *corretivas para garantir a salubridade e segurança dos habitantes afetados, que devem*
197 *ser analisadas caso a caso com os moradores, conforme levantamentos das estruturas*
198 *físicas das edificações e das condições e necessidades de moradia e de saúde das*
199 *famílias ali presentes, acarretando, necessariamente, em eventuais aberturas para*
200 *transposição e redução das alturas junto ao muro para inserção de caixilhos para*
201 *insolação e ventilação.* Apresenta imagens aéreas da rua Torres da Barra e da área
202 onde houve doação do terreno para o prolongamento até a Rua Capitão Francisco
203 Teixeira Nogueira, destacando que esta intervenção irá beneficiar a mobilidade viária
204 de quem mora e quem trabalha neste local. Na sequência, informa que durante a

205 abertura de uma das passagens de pedestres, iniciada pela Construtora Almeida Sapata
206 em 26 de fevereiro, alguns moradores do Condomínio Barra Viva tentaram impedir o
207 andamento das obras, que acabou sendo suspensa pela diretoria de Obras da SEHAB.
208 Apresenta imagens de postagens em redes sociais, feitas por moradores do
209 Condomínio Barra Viva, que demonstram que querem manter a rua fechada porque a
210 usam como estacionamento, uma vez que as HIS onde moram não possuem vagas de
211 garagem, e mensagens ofensivas e preconceituosas em relação aos moradores do
212 Conjunto Habitacional Água Branca. Informa que a SEHAB ainda mantém essas obras
213 suspensas, manifesta que considera esse fato grave, pois as obras estão contratadas e
214 são necessárias, e que a construtora Almeida Sapata formalizou pedido de não
215 realização delas, por receio de segurança dos seus funcionários, devido à hostilidade
216 manifestada pelos moradores do Condomínio Barra Viva. **Sra. Elizabete França**,
217 informa que irá solicitar a SEHAB para que seja concluída a obra e as medidas tomadas
218 e o que a lei determina serão apresentadas na próxima reunião ordinária. **Sr. André**
219 **Gonçalves dos Ramos**, informa que a reunião do grupo técnico da PPP está agendada
220 para o dia 27/06/2024 as 16hs e os itens de pauta não vencidos hoje serão discutidos
221 em reunião extraordinária agendada para o dia 04/07/2024 as 16hs. Moradora do
222 Conjunto Habitacional, não identificada, registra que a comunidade nunca usou de
223 hostilidades e que nunca foi chamado apoio policial para nenhum conflito. Informa que
224 os moradores da comunidade sofrem racismo. **Sra. Márcia Ananias de Araújo**,
225 representante suplente dos Moradores ou Trabalhadores do Perímetro da Operação
226 Urbana, acredita que o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água
227 Branca é responsável por solucionar o atrito entre a Zeis 1 e Zeis 3. Não havendo
228 manifestações em contrário, **Sra. Elizabete França**, agradece pela presença e
229 contribuições de todos, encerrando os trabalhos às 19h36.