

ATA DA 72ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 07/08/2024
Microsoft Teams

1 Às 15h06, do dia 07 de Agosto de 2024, por videoconferência, por meio da plataforma
2 *Microsoft Teams*, **Sr. André Gonçalves dos Ramos**, Analista de Desenvolvimento e
3 representante titular da SPUrbanismo, na qualidade de Coordenador do Grupo de
4 Gestão, toma a palavra, cumprimenta cordialmente os presentes e inicia, em primeira
5 chamada, a 72ª Reunião Ordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana
6 Consorciada Água Espraiada – OUCAE. Expediente: I. Verificação de Presença; II.
7 Aprovação da ata: 71ª Reunião Ordinária (08/05/2024) do Grupo de Gestão da
8 Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Ordem do dia: I. Controle de Estoques;
9 II. Aspectos Financeiros; a. Quadro Financeiro; b. Execução Orçamentária 2024. III.
10 Andamento das Intervenções: a. Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho - Via
11 Parque/ HIS Grupo 1; b. Prolongamento da Av. Chucri Zaidan; c. HIS Grupo 2/ Projeto;
12 d. HIS Grupo 3/ Projeto; e. Trabalho Social realizado no trimestre; IV. Informe: a.
13 Atualização da Lei nº18.174, de 25 de julho de 2024. Expediente: I) Informa que foi
14 verificado o quórum registrando a presença dos seguintes representantes: **Sra.**
15 **Elisabete França**, Secretária e representante titular da Secretaria Municipal de
16 Urbanismo e Licenciamento – SMUL, **Sra. Giulia Zanganatto**, Arquiteta e representante
17 suplente da SPUrbanismo, **Sr. André Gonçalves dos Ramos**, Analista de
18 Desenvolvimento e representante titular da SPUrbanismo, **Sr. Sidney Nery**, Secretário
19 e representante titular da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, **Sra. Erika**
20 **Valdman**, representante titular da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente –
21 SVMA, **Sr. José Orlando Ghedini**, representante titular do Movimento Defesa São
22 Paulo, **Sra. Sheila Mendes do Nascimento**, representante titular da Associação dos
23 representantes dos Moradores de Favela - Perímetro da OUCAE, **Sr. Fábio Ceridono**
24 **Fortes**, representante titular da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras
25 – SIURB, **Sr. Eduardo Della Manna**, representante titular do Sindicato das Empresas
26 de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residências e Comerciais de
27 São Paulo – SECOVI, **Sr. Pedro Martin Fernandes**, Presidente da SPUrbanismo. No
28 decorrer da reunião foram registradas as presenças: **Sra. Daniele Tunes Zilio**,
29 representante suplente da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB e **Sr. Fernando**
30 **Fernandes Bernardino**, representante titular da Secretaria Municipal da Fazenda – SF.
31 II. Aprovação da ata: 71ª Reunião Ordinária (08/05/2024) do Grupo de Gestão da
32 Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, aprovada por unanimidade. **Sr. André**
33 **Gonçalves dos Ramos**, informa solicitação de inversão de pauta. **Sr. Daniel Wasem**
34 **Quesada**, Chefe de Gabinete da SPUrbanismo apresenta o item IV. Informe: a.
35 Atualização da Lei nº 18.174, de 25 de julho de 2024. Esclarece as inovações que a
36 nova Lei trouxe e a incorporação das normas ao sistema jurídico da OU. Apresenta em
37 tela a síntese das alterações como descrição do perímetro, alterações do programa de
38 intervenções e regime de conversão de CEPACs. Destaca a atualização do regime
39 jurídico urbanístico da OU para adequá-lo ao PDE/14 e sua revisão e o LPUOS/16 e
40 sua revisão. Complementa destacando que a atualização da lei objetiva que a OU
41 continue atraindo investimentos para realizar o programa de intervenções
42 principalmente as HIS. Informa que a Resolução 84 da CVM é clara quanto ao
43 encerramento da OU só será realizado após a conclusão de todo seu programa de
44 intervenções. **Sra. Sheila Mendes do Nascimento**, representante titular da Associação
45 dos representantes dos Moradores de Favela - Perímetro da OUCAE, informa que sua
46 interpretação, e dos demais moradores, era que a nova lei encerraria com a OU. Após
47 os esclarecimentos agradece a apresentação. **Sr. José Orlando Ghedini**,
48 representante titular do Movimento Defesa São Paulo, agradece a apresentação e
49 demonstra preocupação com o texto do PL que aprova a etapa de encerramento da Lei
50 13.260 com 95% concluído do CEPAC. Acredita que as modificações da Lei irão
51 impactar as sobreposições do perímetro original. **Sr. Daniel Wasem Quesada**, informa

ATA DA 72ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 07/08/2024
Microsoft Teams

52 a etapa de encerramento é a regra de transição do regime jurídico da OU pro regime
53 ordinário. Esclarece que o programa de intervenções e adensamento não estão
54 relacionados ao perímetro. **Sr. José Orlando Ghedini**, solicita reunião extraordinária
55 para maiores esclarecimentos. **Sr. Fábio Ceridono Fortes**, representante titular da
56 Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB, acredita que a OU terá
57 de ser reavaliada através dessa legislação e pede esclarecimentos do estoque
58 consumido até o momento. **Sr. Daniel Wasem Quesada**, informa que o estoque
59 consumido está em 74%. Seguindo a pauta, **Sra. Maria de Fátima do N. Niy**, Analista
60 Administrativa Financeira da SPUrbanismo. Apresenta o item II.a. Quadro Financeiro de
61 valores até 30/06/2024 e destaca a Receita (R\$ 4.607.169.791), Despesas (R\$
62 3.940.028.036) e Saldo (R\$ 667.141.155). Evolução em relação ao período anterior
63 destaca despesa (R\$ 675.287) no Prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho,
64 despesa em HIS (R\$ 4.465.960), despesa em Gerenciamento (R\$ 839.570), despesa
65 em desapropriação no Prolongamento da Av. Chucri Zaidan (R\$ 27.925) e despesa em
66 Taxas Administrativas (R\$ 37.401) totalizando no período (R\$ 5.206.573). II.b. Execução
67 Orçamentária 2024, apresenta em tela quadro enviado ao Grupo de Gestão e destaca
68 os projetos com valores empenhados e reservados. **Sr. José Orlando Ghedini**, solicita
69 esclarecimentos do Projeto 3354 se é para pagamento da PPP. **Sra. Maria de Fátima
70 do N. Niy**, esclarece que são para a HIS 27 e 41. **Sr. Eduardo Della Manna**,
71 representante titular do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e
72 Administração de Imóveis Residências e Comerciais de São Paulo – SECOVI, solicita
73 informação do valor total dos recursos destinados ao aluguel social. **Sra. Maria de
74 Fátima do N. Niy**, informa a despesa de auxílio aluguel no período (R\$ 65.987.550). **Sr.
75 José Orlando Ghedini**, solicita informações do valor médio por unidade da PPP. **Sr.
76 André Gonçalves dos Ramos**, informa que será encaminhado e-mail para a COHAB,
77 responsável pela PPP para responder a sua solicitação. **Sra. Sheila Mendes do
78 Nascimento**, informa que os projetos da PPP estão tramitando e acredita que pelo
79 andamento dos processos SEI as obras estão próximas de iniciar. **Sr. Antonio Marcos
80 Doria Vieira**, representante titular da Associação Paulista de Empresários de Obras
81 Públicas – APEOP, informa que os 95% concluídos de CEPAC atendeu ao PDE de 2014
82 com a necessidade de definição do final da OU oficializado e detalhado na Lei 13.260.
83 Concorda com o colocado pelo Sr. José Orlando em ser necessário reunião
84 extraordinária para melhor entendimento da Lei. Sugere reunião para melhores
85 incentivos de venda de CEPAC. **Sr. Vladimir Ávila**, Gerente de Operações Urbanas da
86 SPUrbanismo, apresenta o item I. Controle de Estoques, informa que o relatório repete
87 o apresentado no período anterior pela falta de clareza de impacto que a Lei poderia
88 produzir em termos de estoques e projetos em andamento e por aguardar os estudos
89 técnicos serem realizados para redistribuição do estoque estratégico (250.000m²)
90 devido ao estoque do Setor Berrini (0m²). Informa que os 95% de encerramento da nova
91 Lei se referem a ACA (Área de Construção Adicional) e não ao CEPAC. Apresenta em
92 tela as propostas em análise. **Sra. Antonia Ribeiro Guglielmi**, representante titular da
93 São Paulo Obras – SPObras, apresenta o item III. Andamento das Intervenções, Lotes
94 1 a 4, destaca o avanço em nos Lotes 2 e 3. Parque Linear e HIS Grupo 1, destaca o
95 avanço na HIS 27 e 41 com impermeabilização, revestimentos e instalações elétricas e
96 informa que as obras estão no cronograma previsto. Prolongamento da Av. Chucri
97 Zaidan, informa que o contrato da obra foi assinado e a ordem de serviço emitida em
98 maio/2024. **Sr. Fábio Ceridono Fortes**, demonstra animação com os visíveis avanços
99 notados em visita realizada nas HIS e convida a todos do grupo de gestão a conhecer
100 os empreendimentos. Informa que o Sr. Enzo Aurelio, via whats app, informou que o
101 preço médio por unidade da PPP é de (R\$ 180.000) e tem aproximadamente (43m²).
102 **Sra. Maria José Gullo**, Gerente de Projetos – COHAB, apresenta HIS Grupo 2/Projeto,
103 apresenta em tela o andamento das áreas do Grupo 2 destacando os processos

ATA DA 72ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA
REALIZADA EM 07/08/2024
Microsoft Teams

104 rescindidos das áreas 2, 17 e 23 e informa que foi definido com a diretoria da COHAB a
105 retomada do serviço de descontaminação da área 2. Acredita que as novas licitações
106 terão projetistas com maior capacidade de resultado, aumentando o número de
107 unidades a serem produzidas. Informa que está prevista PPP para as áreas 1, 13, 15,
108 29 e 62. Informa que diversas áreas estão ocupadas e SEHAB e SMUL estão
109 empenhadas em resolver o problema de posse para mais unidades serem construídas
110 na OUCAE. **Sra. Sheila Mendes do Nascimento**, informa que conversa
111 constantemente com o pessoal mostrado a necessidade de o Poder Público acessar as
112 áreas para o andamento dos projetos. Sugere iniciar os projetos nas áreas que estão
113 fáceis de serem resolvidas e desenvolver projeto como a área 62 que falta o pagamento
114 de 3 imóveis. **Sra. Maria José Gullo**, complementa que serão priorizadas as áreas de
115 fácil acesso e considera buscar outras áreas públicas para as unidades habitacionais.
116 **Sr. Fábio Ceridono Fortes**, informa, em nome da Dra. Denise, que o valor da área 62
117 já foi depositado e somente o proprietário do imóvel pode receber. **Sr. José Orlando**
118 **Ghedini**, solicita informações sobre os prazos para execução dos projetos executivos.
119 **Sra. Maria José Gullo**, esclarece que os prazos são de 12 meses e informa que as
120 áreas contaminadas e com questões judiciais devem sofrer atrasos e reajustes
121 financeiros. Informa que pretende propor a COHAB a suspensão dos contratos das
122 áreas com dificuldade de acesso. Seguindo a pauta, **Sra. Samara Prado Valentim**,
123 Arquiteta e Urbanista do Setor de Projetos da SEHAB, apresenta HIS Grupo 3/Projeto,
124 apresenta em tela mapa com a localização das áreas com projetos de HIS no Grupo 3.
125 Destaca, Fase 1, o Lote A e C paralisados devido a pendências de licenciamento e o
126 Lote B em andamento com previsão de finalização em Setembro/2024 e a Fase 2 dará
127 início em outro momento devido as áreas serem ocupadas. Apresenta em tela quadro
128 do avanço do escopo. Seguindo a pauta, **Sra. Daniele Carolina de Andrade**, Assistente
129 Social da DTS Sudeste, apresenta o Trabalho Social realizado no período, expõe em
130 tela o contrato com a gerenciadora responsável pelo trabalho social e destaca os 5 eixos
131 de sua estrutura. Reforça o trabalho realizado de acompanhamento e monitoramento
132 das famílias em auxílio aluguel. **Sra. Sheila Mendes do Nascimento**, solicita
133 esclarecimentos da atualização cadastral para as famílias e sobre a devolutiva do
134 encaminhamento das famílias da área Souza Dantas. **Sra. Marcela Leite**, Assistente
135 Social da DTS Sudeste, informa que o cronograma para iniciar a atualização cadastral
136 não está estabelecido. Esclarece que o processo da área Souza Dantas está em
137 SPUrbanismo e as famílias estão previamente vinculadas ao empreendimento
138 aguardando a devolutiva do processo para o chamamento das famílias para início de
139 cadastro pré ocupação. **Sr. André Gonçalves dos Ramos**, informa que irá localizar o
140 processo para o breve andamento. Sugere a assessoria consultar os representantes do
141 GGOUCAE para agendar reunião específica da atualização da Lei e grupo para visitar
142 as HIS do Grupo 1. Não havendo manifestações em contrário, encerra a reunião e
143 agradece pela presença e contribuições de todos, encerrando os trabalhos às 16h51.