

MINUTA DE ATA DA 76ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA

Realizada em 06/08/2025

1 **PAUTA:** I. Verificação de Presença; II. Portaria SGM 194, de 18 julho de 2025 designa na qualidade de suplente
2 para compor o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, como representante da
3 São Paulo Urbanismo (SP-Urbanismo), a senhora **ANA CAROLINA ANDRÉ MACHADO SIMÃO JACOB**; III.
4 Portaria SGM 197, de 21 julho de 2025 designa na qualidade de titular e suplente para compor o Grupo de
5 Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, como representantes da Subprefeitura Regional de
6 Santo Amaro (SB/SA), a senhora **CAMILA SETENTA CORDEIRO** e **RICARDO LOVAGLIO BEZERA**,
7 respectivamente; IV. Aprovação da minuta de ata da 75ª Reunião Ordinária da OUCAE (07/05/2025); **ORDEM**
8 **DO DIA:** I. Controle de Estoques; II. Aspectos Financeiros: a. Quadro Financeiro; b. Execução Orçamentária
9 2025; III. Andamento das Intervenções: a. Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho – Via Parque / HIS
10 Grupo 1; b. Prolongamento da Av. Chucri Zaidan; c. HIS Grupo 2/ Projeto; d. HIS Grupo 3/ Projeto; e. Trabalho
11 Social realizado no trimestre; IV. **Informe:** Andamento do Contrato da CDHU – Metrô.

12 No dia **06 de agosto de 2025, às 15h00**, reuniu-se, no Auditório da SP Urbanismo, a 76ª Reunião Ordinária do
13 Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (GGOUCAE), com a presença de
14 convidados, técnicos da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) e Representantes do GGOUCAE, listados ao
15 final desta Ata.

16 Com a devida autorização do Coordenador do GGOUCAE, **Sr. André Gonçalves dos Ramos**, (representante
17 titular da São Paulo Urbanismo), a **Sra. Ana Carolina André Machado Simão Jacob** (representante suplente da
18 São Paulo Urbanismo), deu início à reunião às **15h18**, seguindo a pauta estabelecida: (I) Verificação de
19 Presença, (II) Posse dos novos representantes, (III) votação da aprovação da Minuta de Ata da 75ª Reunião
20 Ordinária da OUCAE (07/05/2025), sendo aprovada por unanimidade.

21 Dando continuidade ao **item I da Ordem do Dia**, a **Sra. Priscila Gyenge** (SP Urbanismo) apresentou, em tela,
22 o Controle de Estoque, com o total estimado disponível por setor, sendo: Brooklin (580.430,32), Berrini
23 (12.107,04), Marginal Pinheiros (144.366,59), Chucri Zaidan (193.779,00) e Jabaquara (242.290,15), além dos
24 processos administrativos em análise. No item II – Aspectos Financeiros, a **Sra. Maria de Fátima do N. Niy**,
25 (Analista Administrativa Financeira da SP Urbanismo), apresentou a atualização até abril, abordando o Quadro
26 Financeiro e a Execução Orçamentária de 2025. A apresentação foi resumida, pois a planilha detalhada já havia
27 sido enviada junto à Convocação. A **Sra. Maria Lúcia Refinetti R. Martins** (representante titular de Faculdade
28 de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP) questionou se o recurso registrado em
29 “desapropriação” significaria desistência ou pagamento de valor maior com a devolução. A **Sra. Maria de**
30 **Fátima do N. Niy** esclareceu que pode ser por desistência ou, mais provavelmente, por pagamento inferior ao
31 previsto. Dando continuidade à pauta, passou-se ao item III. Andamento das intervenções: a. Prolongamento
32 da Av. Jorn. Roberto Marinho – Via Parque/HIS Grupo 1 e b. Prolongamento da Av. Chucri Zaidan: A **Sra.**
33 **Antonia Ribeiro Guglielmi** (Chefe da Assessoria Técnica Núcleo de Planejamento – SIURB), apresentou os

MINUTA DE ATA DA 76ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA

Realizada em 06/08/2025

34 avanços das obras HIS-41 e HIS-27. Informou que a HIS 25 foi transferida para COHAB e houve formalização
35 das HIS 8, 32, 40, 49, 50, 51, 53, 65 e 66. Quanto à Av. Roberto Marinho, a licitação está em andamento,
36 aguardando pequena revisão para assinatura de decreto e ajuste da lei de melhoramento viário. A licitação
37 integrada foi publicada em 13/05/2025, no valor de R\$ 2.406.068.554,72, com abertura de envelopes
38 inicialmente prevista para 22/07/2025. Em 17/07/2025, houve prorrogação para 22/08/2025, permanecendo
39 dentro do prazo. Após a abertura, a previsão é de 120 dias para conclusão do certame e análise das propostas.
40 Em relação ao corredor Chucri Zaidan, iniciou-se a execução efetiva do túnel, com construção de parede
41 diafragma e continuidade das ações de remanejamento de redes subterrâneas, necessárias devido à existência
42 de avenida com múltiplas interferências. O desvio de tráfego já implantado está sendo ajustado conforme o
43 avanço da obra. A **Sra. Tânia Pantano** (representante suplente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda,
44 Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - SECOVI) solicitou a palavra e
45 questionou sobre a previsão de aprovação do novo decreto que regulamenta a Lei nº 18.174, ressaltando que
46 já se passou um ano desde a aprovação da lei sem definição. Explicou que o encerramento da Operação
47 depende do número de CEPAC's em circulação, sendo que a última emissão ocorreu em 2020, aprovada pela
48 CVM com base em estudo de viabilidade do mesmo ano, com prazo de vigência de dois anos. Indagou se há
49 novo estudo de viabilidade em andamento para viabilizar nova distribuição de CEPAC's. Em seguida, a **Sra.**
50 **Sheila Mendes do Nascimento** (representante titular da Associação dos representantes dos Moradores de
51 Favela – Perímetro OUCAE) questionou à Sra. Antônia sobre os prazos das HIS 27 e 41, se permanecem
52 previstos para dezembro. A **Sra. Antonia Ribeiro Guglielmi** esclareceu que a prorrogação foi justamente para
53 manter essa previsão. O **Sr. Fábio Ceridono Fortes** (representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura
54 Urbana e Obras – SIURB) sugeriu marcar reunião com o Sr. Heraldo, para posterior repasse das informações à
55 comunidade, associações e imprensa local. A **Sra. Patrícia Maroja Barata Chamié** (representante suplente da
56 Associação Paulista de Empresários de Obras Públicas – APEOP), reforçou a necessidade da regulamentação
57 da Lei nº 18.174 para destravar demandas da Operação Urbana e garantir segurança jurídica. A **Sra. Julia Maia**
58 **Jereissati** (representante suplente da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL) informou
59 que a Minuta está em fase interna na SMUL, com previsão de envio ao jurídico até o final da próxima semana.
60 Após análise e eventuais ajustes, seguirá para apreciação do Prefeito, havendo expectativa de conclusão até
61 a próxima Reunião Ordinária. O **Sr. Fábio Ceridono Fortes** destacou que a região da Av. Roberto Marinho
62 permaneceu por longo período com atividades paralisadas e que, na última Reunião Extraordinária, houve
63 deliberação sobre parte simbólica do prolongamento, tratando-se de obra integrada (projeto e execução).
64 Ressaltou que a retomada da Avenida pode estimular novas possibilidades de valorização dos CEPAC's,
65 atualmente com tendência de desvalorização e baixo interesse do setor privado devido à ausência de
66 compromissos previstos em edital. Informou que a SP/Obras busca financiamento junto ao BNDES, na ordem

MINUTA DE ATA DA 76ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA

Realizada em 06/08/2025

67 de R\$ 2,6 bilhões, para viabilizar a retomada da drenagem do Via Parque e do prolongamento da Av. Roberto
68 Marinho até a Rodovia dos Imigrantes, destacando que o tema está em pauta prioritária na Secretaria de
69 Planejamento e na SIURB. No Item c. HIS Grupo 2/Projeto, a **Sra. Maria José Gullo** (Superintendente de
70 Projetos, Planejamento e Regularização Fundiária - representante técnica da COHAB), iniciou sua
71 apresentação informando como fato novo o recebimento, pela Cohab, de áreas oriundas da SP/Obras,
72 denominadas "Operação Urbana Consorciada Espraiada – Cohab", já analisadas e incluídas nas planilhas
73 técnicas. Ressaltou que houve ampliação das áreas com suspeita de contaminação, com situações claras e
74 evidentes, além de terrenos em discussão de posse e de áreas com viabilidade reduzida para implantação
75 habitacional, como o caso da área 2, próxima ao aeroporto, que permitiria apenas 10 unidades, demandando
76 análise econômico-financeira e técnica. A Cohab está elaborando estudo para apresentar ao Grupo e à
77 SP Urbanismo, visando encaminhar soluções. Foi liberada a ata de preços para contratação da análise de
78 contaminação, com atuação conjunta das áreas técnicas e de obras para definir, a partir do resultado, as
79 soluções adequadas e eventual continuidade de projetos e obras. Destacou-se que a lista de áreas aumentou
80 com a incorporação dos terrenos da SP/Obras, em especial as áreas 44 e 45, já com significativo trabalho
81 técnico prévio da SP/Obras, incluindo uma com duas torres praticamente concluídas, restando apenas
82 acabamentos. Considera-se vantajoso que a SP/Obras dê continuidade à execução, devido ao conhecimento
83 acumulado e à qualidade do material licitatório. Foram apresentados aos membros do Grupo a planilha de HIS
84 e dados relevantes. A **Sra. Julia Maia Jereissati** informou à Sra. Tânia Pantano que, após confirmação com o
85 Sr. André Gonçalves Ramos (representante titular da SP Urbanismo), os estudos para o novo leilão estão em
86 andamento, visando a contratação do EVEF, e que, na próxima reunião ordinária, deverá haver informações
87 mais evoluídas para apresentação ao Grupo de Gestão. O **Sr. Fernando Fernandes Bernardino** (representante
88 titular da Secretaria Municipal da Fazenda – SF), questionou o Sr. Fábio Ceridono Fortes sobre o
89 prolongamento da Av. Roberto Marinho, perguntando se, com a licitação estimada em R\$ 2 bilhões, o
90 financiamento será via BNDES e se, após a finalização da licitação, haverá prazo para captação dos recursos
91 antes do início da obra ou se haverá utilização de recursos da Operação Urbana para início. O **Sr. Fábio**
92 **Ceridono Fortes** respondeu que, em reunião extraordinária, foi aprovada a liberação de R\$ 180 milhões, valor
93 suficiente para cobrir o projeto neste ano, e que, para o próximo ano, busca-se nova fonte de financiamento.
94 Ressaltou que os recursos atuais da Operação Urbana estão destinados prioritariamente à HIS, conforme
95 previsto em edital, e que a autorização do Conselho foi necessária para buscar outras fontes. Mesmo com a
96 licitação em andamento, os R\$ 180 milhões garantem as primeiras medições e formulação do projeto
97 integrado, enquanto se continua a busca por financiamento, sendo o BNDES a tratativa mais avançada.
98 Informou que a parte técnica já foi enviada e que, no dia 18 de agosto, o BNDES realizará visita in loco (no
99 local) à região. O **Sr. Fernando Fernandes Bernardino** complementou questionando à SMUL sobre receitas e

MINUTA DE ATA DA 76ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA

Realizada em 06/08/2025

100 despesas da Operação Urbana, mencionando que há aproximadamente R\$ 3 bilhões a executar e R\$ 600
101 milhões em caixa, e indagou se seria possível, com nova emissão de CEPAC's, obter todos os recursos
102 necessários para a conclusão da Operação. A **Sra. Julia Maia Jereissati** esclareceu que a SPUrbanismo está
103 realizando estudos para contratação do EVEF e avaliação dessa viabilidade. O **Sr. Fernando Fernandes**
104 **Bernardino** observou que, caso parte dos R\$ 3 bilhões seja destinada à Av. Roberto Marinho e financiada, o
105 valor a ser captado via CEPAC poderia ser reduzido. Dando continuidade à pauta, passou-se ao Item III.
106 Andamento das Intervenções: d. HIS Grupo 3/Projeto. A **Sra. Vanessa Pádia** (Diretora de Projetos e
107 representante técnica de SEHAB/PROJ), informou que as fases 1 e 2 aguardam deliberação sobre a definição
108 do responsável pela licitação das obras, se será a SEHAB ou a COHAB, sem alterações em relação às últimas
109 reuniões. No item III. Andamento das Intervenções: e. Trabalho Social realizado no trimestre, a **Sra. Marcela**
110 **da Silva Leite** (Assistente Social, representante técnica de SEHAB/ CTS - DTS Sudeste), relatou que os plantões
111 sociais continuam sendo realizados e que ocorreu a reunião com a SP/Obras para apresentação do andamento
112 das obras das unidades DIS 27 e DIS 41. Destacou a realização de pesquisa social para coleta de informações
113 socioeconômicas e territoriais, reunião com os moradores em auxílio aluguel, visando atualização cadastral,
114 vivência em condomínio, estrutura diretiva e quadro financeiro. No Item IV. **Informe:** Andamento do Contrato
115 da CDHU – Metrô, A **Sra. Ana Carolina André Machado Simão Jacob** informou que foi realizada vistoria no
116 empreendimento Estevão Baião 2, com participação da SPUrbanismo e a equipe da CDHU, constatando-se
117 que as obras estão em estágio avançado, com 463 unidades de HIS. O **Sr. André Gonçalves dos Ramos** reforçou
118 as informações, acrescentando que a expectativa é de quatro torres sendo a previsão de entrega do primeiro
119 bloco em agosto do próximo ano, com os demais blocos sendo entregues nos meses subsequentes. A **Sra.**
120 **Sheila Mendes do Nascimento** parabenizou todos os envolvidos no andamento dos projetos de Habitação de
121 Interesse Social. Não havendo mais assuntos a tratar, **Sra. Ana Carolina André Machado Simão Jacob** (SP
122 Urbanismo), agradeceu a presença e participação de todos, encerrou a reunião às **16h03**.

REPRESENTANTES GGOUCAE PRESENTES

PODER PÚBLICO

1. São Paulo Urbanismo | SPURBANISMO

Titular: André Gonçalves dos Ramos

Suplente: Ana Carolina André Machado Simão Jacob

2. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento | SMUL | COORDENAÇÃO

Titular: Elisabete França

Suplente: Julia Maia Jereissati

MINUTA DE ATA DA 76ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA

Realizada em 06/08/2025

3. Secretaria Municipal da Fazenda | SF

Titular: Fernando Fernandes Bernardino

4. Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente | SVMA

Titular: Erika Valdman

5. Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras | SIURB

Titular: Fábio Ceridono Fortes

6. Subprefeitura Regional Santo Amaro | SB/SA

Suplente: Ricardo Lovaglio Bezerra

7. Subprefeitura Regional Jabaquara | SB/JA

Titular: Ricardo Romero Prieto

SOCIEDADE CIVIL**1. Instituto dos Arquitetos do Brasil | IAB**

Suplente: Estevão Sabatier Simões Ferreira

2. Associação Paulista de Empresários de Obras Públicas | APEOP

Suplente: Patrícia Maroja Barata Chamié

3. Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo | SECOVI

Suplente: Tânia Pantano

4. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo | FAUUSP

Titular: Maria Lúcia Refinetti R. Martins

5. Associação dos representantes dos Moradores de Favela – Perímetro OUCAE

Titular: Sheila Mendes dos Nascimento

AUSENTES:**AUSÊNCIA JUSTIFICADA:** José Orlando Ghedini (titular) e Lucila Falcão Pessoa Lacreta (suplente) do Movimento Defenda São Paulo (MDSP).**NOTA:** Apresentação e gravação da reunião disponíveis no [site da SP Urbanismo](#)