

Ata da 5ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor da AIU-VL

1 Aos vinte e cinco dias do mês de Março de dois mil e vinte e cinco, às 17h30min, realizou-se,
2 presencialmente, na Avenida Manuel Bandeira, nº 291 – Vila Leopoldina – Edifício Atlas Office
3 Park – Bloco D – Auditório, e transmitida ao vivo através da plataforma de streaming YouTube,
4 a **5ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor da AIU-VL**, conforme a Resolução
5 SMUL.ATECC.AIU-VL/0001/2024. PAUTA DA REUNIÃO - 1. Expediente; 2. Ordem do Dia: 2.1.
6 Apresentação de Programas - SEHAB; 2.2. Outras Demandas e Solicitações. **01)** A reunião foi
7 iniciada às 17h50min pela Coordenadora suplente, Sra. Julia Maia Jereissati, franqueou a
8 palavra que prosseguiu para os itens do expediente: posse do Representante suplente 2 da
9 Subprefeitura Lapa, Sr. Remy Benedito Silva Filho, designado pela Portaria SGM nº 084/2025
10 (D.O.C. 19/03/2025); ciência da Ata da 1ª Reunião Extraordinária; ciência da alteração do
11 Calendário de 2025; informe sobre a 8ª Conferência Municipal da Cidade de São Paulo; e
12 informe de justificativa da ausência da Representante titular 2, da Sra. Cristina Aparecida de
13 Castro. **02)** Em relação ao item 2.1 da pauta, a Diretora da Divisão de Trabalho Social Centro e
14 Representante suplente 1 da SEHAB, Sra. Lilian Moreira Silva Reis, realizou a apresentação dos
15 Programas habitacionais realizados pela SEHAB, seguidos de debates; em seguida, com a
16 palavra, a Sra. Júlia Maia, Secretária Adjunta e Suplente da Sra. Elisabeth França na
17 coordenação do referido Conselho, cumprimentou os presentes e informou que a Sra.
18 Secretária Elisabeth França encontrava-se em reunião com o Sr. Prefeito, devendo se juntar
19 aos trabalhos oportunamente; na sequência, registrou que a reunião seria iniciada de
20 imediato, a fim de otimizar o tempo dos Conselheiros presentes; em sequência, com a palavra,
21 a Secretária Executiva, Sra. Talita, agradeceu à Sra. Júlia Maia e cumprimentou a todos e todas;
22 a título de registro, informou que a reunião está sendo gravada e transmitida ao vivo pelo
23 canal oficial no YouTube, consignando que os registros serão realizados por voz; em seguida,
24 solicitou que todos que viessem a se manifestar se identificassem ao microfone, informando
25 nome e órgão ou entidade que representam; na sequência, apresentou a pauta da reunião,
26 esclarecendo que se trata de pauta sucinta, constando no expediente a posse de
27 representantes do Poder Público, a ciência da minuta da ata da 1ª Reunião Extraordinária e a
28 ciência da alteração do calendário de 2025, a qual seria detalhada oportunamente; quanto à
29 ordem do dia, registrou a apresentação dos programas habitacionais pela SEAB, bem como
30 outras demandas e solicitações que viessem a surgir no decorrer da reunião; em seguida, no
31 âmbito do expediente, esclareceu que, embora constasse como ciência, tratava-se de posse de
32 representante da Subprefeitura da Lapa, em razão de alteração na suplência, passando a
33 figurar como Suplente 2 o Sr. Remy Benedito Silva Filho, registrando que, embora ausente na
34 presente data, encontra-se devidamente empossado; em seguida, a Secretária Executiva, Sra.
35 Talita, informou que foi encaminhada previamente aos Conselheiros, por meio do link
36 disponibilizado, a minuta da ata da 1ª Reunião Extraordinária, esclarecendo que a Secretaria
37 vem adotando providências para dar maior celeridade à elaboração e disponibilização das

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

38 atas; consignou que, até o momento, não foram recebidas considerações ou apontamentos,
39 mas reforçou que eventuais observações poderão ser encaminhadas oportunamente para os
40 devidos ajustes; na sequência, passou a tratar da alteração do calendário de reuniões para o
41 exercício de 2025, esclarecendo que a Sra. Secretária passou a ministrar aulas no período
42 noturno às terças-feiras, o que gerou conflito de agenda; assim, informou que a alteração foi
43 solicitada para adequação do dia das reuniões a data em que a Sra. Secretária não possua
44 compromisso acadêmico, a fim de viabilizar sua participação regular nos encontros do
45 Conselho; em seguida, com a palavra, a Sra. Júlia Maia esclareceu que, na presente data,
46 embora não houvesse aula prevista na agenda da Sra. Secretária, esta foi convocada para
47 reunião pelo Sr. Prefeito, razão pela qual se encontra ausente neste momento; informou,
48 contudo, que, tão logo finalize o compromisso, dirigir-se-á a esta reunião para dar
49 continuidade aos trabalhos; em sequência, a Secretária Executiva, Sra. Talita, esclareceu que a
50 proposta de alteração do calendário decorreu da necessidade de compatibilizar a agenda da
51 Sra. Secretária, razão pela qual foram previamente verificadas as datas disponíveis no
52 auditório para viabilizar as reuniões; informou que, em sua maioria, as datas anteriormente
53 previstas às terças-feiras foram remanejadas para quartas-feiras, mencionando, a título de
54 exemplo, a alteração da reunião prevista para 20 de maio para o dia 21 de maio, ressaltando
55 que o ajuste ocorreu exclusivamente quanto ao dia da semana; consignou que, salvo essa
56 exceção específica, as reuniões passarão a ocorrer às quartas-feiras, possibilitando a
57 participação da Sra. Secretária; em seguida, passou a tratar da 8ª Conferência Municipal da
58 Cidade de São Paulo, informando que o Município está participando do referido processo e
59 que estão sendo realizados encontros regionais em todas as regiões da cidade, com vistas à
60 ampla participação e discussão das pautas pertinentes ao desenvolvimento urbano; em
61 continuidade, a Secretária Executiva, Sra. Talita, informou que estão sendo realizados
62 aproximadamente 15 encontros regionais no âmbito da 8ª Conferência Municipal da Cidade de
63 São Paulo, ocorrendo aos sábados; registrou que o próximo encontro será realizado no dia 29,
64 na Zona Leste, ressaltando que, embora não seja localidade próxima a todos, a divulgação está
65 sendo amplamente realizada a pedido da Sra. Secretária, com encaminhamento das
66 informações a todos os colegiados, a fim de estimular a participação; em seguida, passando à
67 ordem do dia, anunciou o item 2.1, informando que a apresentação será realizada pela Sra.
68 Lilian; em seguida, com a palavra, a Sra. Lilian, Diretora da Regional Centro da SEHAB e
69 Suplente da Sra. Denise neste Conselho, cumprimentou os presentes e informou que
70 comparece em substituição à Titular, que não pôde estar presente; registrou, ainda, que não
71 participou da reunião anterior por motivo de saúde, encontrando-se afastada à época, mas
72 que acompanhou a apresentação de forma remota; na sequência, passou a discorrer acerca
73 dos projetos atualmente desenvolvidos pela SEHAB para atendimento habitacional; consignou
74 que a Secretaria Municipal de Habitação desenvolve diversos programas voltados à promoção
75 de moradia digna e à redução do déficit habitacional no Município de São Paulo, destacando
76 que tais programas contemplam diferentes perfis socioeconômicos e distintas situações de
77 vulnerabilidade social; em continuidade, a Sra. Lilian apresentou os programas atualmente em
78 execução no âmbito da SEHAB; em seguida, esclareceu que um dos principais instrumentos é o
79 Auxílio Aluguel Provisório, denominado provisório por se tratar de benefício concedido até que

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

80 a família seja contemplada com unidade habitacional definitiva; consignou que há a
81 modalidade denominada “12 + 12”, destinada a famílias removidas de áreas de risco ou de
82 moradias não consolidadas, na qual o benefício é concedido pelo período inicial de 12 meses,
83 prorrogável por igual período; em sequência, reiterou que o benefício não possui caráter
84 permanente, sendo mantido até o efetivo atendimento habitacional definitivo; mencionou,
85 ainda, o Programa Pode Entrar, informando que detalharia suas características
86 posteriormente; na sequência, reforçou que o Auxílio Aluguel é destinado a famílias removidas
87 de áreas de risco ou em processo de reassentamento, estando regulamentado pela Portaria nº
88 131/2015, que estabelece as alternativas de atendimento habitacional provisório; por fim,
89 reiterou que o benefício possui natureza temporária, não sendo concedido de forma
90 permanente, mas apenas até a solução habitacional definitiva; em sequência, a Sra. Lilian
91 passou a tratar do Programa Pode Entrar, instituído pela Lei nº 17.638/2021, esclarecendo que
92 se trata de iniciativa destinada a simplificar e ampliar o acesso ao sistema habitacional no
93 Município, contribuindo para a redução do déficit habitacional na Capital, bem como para
94 atendimento da demanda anteriormente vinculada ao extinto Programa Minha Casa Minha
95 Vida; na sequência, informou que o Programa Pode Entrar contempla quatro modalidades; a
96 primeira refere-se a empreendimentos destinados ao atendimento de beneficiários
97 cadastrados pelo Município, atendidos pela SEHAB e pela COHAB, modalidade esta que
98 atualmente integra o escopo de atuação direta da Secretaria; em seguida, mencionou a
99 modalidade de empreendimentos destinados ao atendimento de famílias removidas
100 voluntariamente ou em decorrência de intervenções e obras públicas, assegurando-se o direito
101 ao atendimento habitacional; na sequência, destacou os empreendimentos desenvolvidos em
102 parceria com associações e cooperativas habitacionais habilitadas pela SEHAB ou pela COHAB,
103 implantados em imóveis públicos ou privados; por fim, registrou a modalidade de
104 empreendimentos ou unidades habitacionais implantados em imóveis privados, igualmente
105 integrados ao Programa; em continuidade, a Sra. Lilian esclareceu que, no presente momento,
106 esses são os principais programas habitacionais em execução no âmbito da SEHAB; em
107 seguida, fazendo referência a questionamentos apresentados em reunião anterior acerca das
108 famílias excedentes, consignou que a Secretaria não realiza remoções sem a devida oferta de
109 atendimento habitacional; ressaltou que existem critérios previamente estabelecidos para o
110 atendimento e que todas as famílias removidas são contempladas conforme as diretrizes
111 vigentes; por fim, colocou-se à disposição para esclarecimento de eventuais dúvidas dos
112 Conselheiros; em seguida, com a palavra, o Sr. Carlos Alexandre Beraldo, Conselheiro de ZEIS e
113 Conselheiro da OU Vila Leopoldina, cumprimentou a todos e todas; em sua manifestação,
114 esclareceu, a título de informação, que o Auxílio Aluguel é destinado às pessoas removidas de
115 forma involuntária, não se aplicando aos casos do PIU, nos quais ocorre a modalidade
116 denominada “chave contra chave”; destacou que sua colocação tem por objetivo tranquilizar
117 os interessados, esclarecendo que tal benefício não será aplicado nas situações específicas
118 mencionadas; em seguida, com a palavra, a Sra. Maria Gabriela, Suplente da SMUL, esclareceu
119 que, no âmbito do PIU, conforme mencionado pelo Conselheiro Carlos Alexandre, as famílias
120 serão reassentadas diretamente em unidade habitacional definitiva, na modalidade
121 denominada “chave contra chave”; em sequência, ressaltou que, nesses casos, não há previsão

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

122 de pagamento de Auxílio Aluguel, uma vez que o benefício é destinado exclusivamente às
123 famílias que permanecem aguardando atendimento habitacional definitivo; por fim, reiterou
124 que tal situação não se aplica ao PIU, permanecendo o atendimento conforme já esclarecido;
125 em seguida, com a palavra, o Sr. Carlos Alexandre Beraldo, Conselheiro de ZEIS e Conselheiro
126 da OU Vila Leopoldina, esclareceu que compreendeu a explicação anterior acerca das famílias
127 excedentes, contudo reiterou a importância de explicitar as duas modalidades de
128 atendimento; consignou que há as famílias não contempladas pela lei, mencionando o grupo
129 das 853 famílias que chegaram posteriormente e que necessitarão de solução habitacional,
130 manifestando preocupação quanto à forma de atendimento dessas famílias; em sequência,
131 indagou se, nos casos de remoção de famílias que não possuam moradia consolidada, aplicar-
132 se-á a modalidade 12 + 12 do Auxílio Aluguel; e, quanto às famílias com moradia consolidada,
133 questionou se permanecerão recebendo o benefício até o atendimento definitivo, seja por
134 meio do Programa Pode Entrar ou por atendimento direto da SEHAB; ao final, solicitou
135 confirmação quanto ao correto entendimento das modalidades expostas; em seguida, com a
136 palavra, a Sra. Maria Gabriela, Suplente da SMUL, esclareceu que, no cenário atual, os
137 atendimentos se dão conforme os programas vigentes, podendo, contudo, haver novos
138 programas habitacionais à época das remoções, os quais serão oportunamente apresentados
139 ao Conselho; em sequência, complementou e reforçou a explicação anterior, consignando que
140 o PIU aplica-se exclusivamente às famílias contempladas na lei, na modalidade “chave contra
141 chave”, que serão encaminhadas diretamente à unidade habitacional definitiva; por outro
142 lado, quanto às famílias excedentes, informou que, quando da eventual remoção, serão
143 atendidas pelo Município, porém permanecerão aguardando unidade habitacional definitiva,
144 razão pela qual farão jus ao Auxílio Aluguel durante esse período; por fim, indagou se o
145 esclarecimento restou compreendido pelos presentes; em seguida, com a palavra, o Sr. Vitor,
146 representante da FAU-USP, cumprimentou os presentes e agradeceu pela apresentação;
147 consignou que as dúvidas apresentadas decorrem de discussões realizadas na reunião
148 anterior, que motivaram, inclusive, a solicitação da presente exposição; inicialmente, indagou
149 acerca da forma de acesso às unidades habitacionais, especialmente sob o ponto de vista do
150 financiamento, recordando que, em questionamento anterior, foi mencionado que tal
151 definição seria de responsabilidade da SEHAB; assim, solicitou esclarecimentos quanto à
152 perspectiva concreta de operacionalização, questionando se o atendimento se dará por meio
153 do Programa Pode Entrar, se haverá instituição financeira específica envolvida ou se o
154 processo será realizado diretamente pelo Município; em sequência, apresentou
155 questionamento relacionado ao escopo do projeto como um todo, especificamente quanto ao
156 número de unidades habitacionais previstas; observou que há entendimento de que o
157 quantitativo estabelecido configura contrapartida mínima, suscitando dúvida acerca da
158 possibilidade de ampliação do número de unidades, caso se verifique necessidade superior;
159 indagou, ainda, se há perspectiva de negociação no âmbito da estruturação do projeto para
160 que eventual excedente ou déficit habitacional seja absorvido no próprio território, ou se tais
161 famílias serão necessariamente encaminhadas para atendimento em outras localidades; por
162 fim, solicitou esclarecimentos quanto a essa possibilidade de permanência das famílias no
163 território de origem; em seguida, com a palavra, a Sra. Lilian, Diretora da Regional Centro da

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

164 SEHAB, esclareceu que, no presente momento, não é possível apresentar definição precisa
165 acerca das modalidades de financiamento ou do quantitativo final de atendimento, uma vez
166 que, preliminarmente, é necessário apurar o número efetivo de famílias excedentes;
167 consignou que, quando da ocorrência concreta das remoções, os dados consolidados
168 permitirão detalhar as alternativas de atendimento e esclarecer as dúvidas apresentadas;
169 ressaltou que, na conjuntura atual, caso as famílias fossem removidas, seriam atendidas pelos
170 programas vigentes, especialmente pelo Programa Pode Entrar; em sequência, reiterou que é
171 imprescindível aguardar a definição do número de famílias envolvidas para que se possa
172 estruturar a solução adequada e apresentar esclarecimentos objetivos; por fim, ponderou que
173 nem sempre é possível assegurar a permanência das famílias nas proximidades do local de
174 origem, considerando, por vezes, a inexistência de áreas disponíveis para construção de novas
175 unidades habitacionais, hipótese em que o reassentamento ocorre em localidade onde haja
176 unidade disponível para atendimento; em seguida, com a palavra, a Sra. Mayara, Conselheira
177 de ZEIS e Conselheira da OU Vila Leopoldina, cumprimentou os presentes e registrou que sua
178 dúvida decorre de discussões realizadas em reuniões anteriores; consignou que, no início do
179 projeto, havia previsão de área de aproximadamente 16.000m² destinada às moradias, sendo
180 posteriormente ajustada para cerca de 6.000m²; destacou que, embora tenha havido
181 concordância quanto à permanência das moradias na parte inferior da área, entende que a
182 metragem atualmente prevista é reduzida para assegurar construções que contemplem
183 qualidade de vida, áreas de lazer e adequada transição das 853 famílias; em sequência,
184 questionou se houve avanços nas tratativas quanto à ampliação da área destinada ao projeto
185 ou se existem conversas em andamento visando à disponibilização de terreno com metragem
186 superior, a fim de melhor atender às necessidades das famílias envolvidas; em seguida, com a
187 palavra, a Sra. Júlia Maia esclareceu que, até o presente momento, os estudos técnicos vêm
188 sendo desenvolvidos pela SP Urbanismo, em conjunto com a equipe da Planurb e com a
189 Assessoria Técnica, contando ainda com o acompanhamento da Procuradoria, estando o Dr.
190 Roger presente; consignou que, até esta etapa, as análises permanecem considerando a área
191 já apresentada e debatida nas reuniões anteriores, não havendo, por ora, alteração quanto ao
192 perímetro estudado; em seguida, franqueou a palavra ao Dr. Roger, caso entendesse
193 pertinente complementar as informações prestadas; em seguida, com a palavra, o Dr. Roger,
194 representante da SMUL, esclareceu que, no momento, a definição acerca de eventual
195 ampliação da área ainda depende de decisões de natureza política; consignou que há
196 possibilidade de se avaliar alternativas, tais como recebimento de área em doação ou,
197 eventualmente, a adoção de medida de desapropriação, contudo tais hipóteses encontram-se
198 em estágio preliminar, não sendo possível apresentar garantia concreta neste momento; por
199 fim, registrou que o edital será publicado considerando a área atualmente disponível e já
200 definida nos estudos em andamento; em sequência, a Sra. Júlia Maia reiterou que os estudos
201 técnicos e financeiros vêm sendo elaborados, até o presente momento, considerando
202 exclusivamente a área prevista na legislação e que vem sendo debatida nas reuniões
203 anteriores; consignou que tanto os estudos apresentados ao Conselho, inclusive aqueles
204 expostos na última ou penúltima reunião, quando foram suscitados questionamentos acerca
205 do dimensionamento das unidades habitacionais, quanto o estudo de viabilidade financeira

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

206 desenvolvido pela SP Urbanismo, foram estruturados com base na referida área; por fim,
207 reforçou que, até esta etapa, todo o planejamento e modelagem do projeto permanecem
208 vinculados à metragem atualmente estabelecida; em seguida, com a palavra, o Sr. Roger
209 retomou brevemente a contextualização e, em continuidade, o Sr. Jaques, Chefe da Assessoria
210 de Gabinete, solicitou a palavra para complementar; identificando-se, esclareceu que, em
211 reunião recente com a AUTRI, foi apresentada nova carta com atualização de informações;
212 consignou que, assim como debatido na reunião anterior, a eventual ampliação de área por
213 meio de doação permanece em discussão, contudo envolve questões que não dependem
214 exclusivamente do Município, não sendo possível solucioná-las apenas internamente;
215 destacou, ainda, a existência de questões jurídicas relevantes, como a situação envolvendo
216 usucapião, já transitada em julgado, que impõe limitações e demanda análise cautelosa;
217 ressaltou que a Procuradoria, com a presença do Dr. Roger, vem acompanhando de forma
218 aprofundada a busca pelas melhores soluções, inclusive para conferir segurança jurídica aos
219 parceiros privados no âmbito do PIU, considerando que a viabilização do projeto depende da
220 atuação desses parceiros e da necessária estabilidade jurídica; acrescentou que há,
221 igualmente, inquérito civil instaurado pelo Ministério Público desde o início do debate da lei,
222 configurando mais um elemento complexo a ser equacionado; informou que, em reunião
223 realizada na semana anterior, foram debatidos tais pontos, com identificação dos entraves
224 existentes; por fim, registrou que a solução envolve articulação com diversos atores, incluindo
225 Ministério Público, Defensoria Pública, diferentes áreas da Prefeitura e a própria AUTRI,
226 ressaltando que os trabalhos vêm sendo conduzidos em paralelo, buscando equacionar as
227 questões técnicas, jurídicas e institucionais envolvidas; em continuidade, o Sr. Jaques
228 esclareceu que a ampliação de área por meio de eventual doação permanece como
229 possibilidade, ainda não definida de forma conclusiva; consignou que, paralelamente a essa
230 discussão, a equipe vem promovendo a preparação dos documentos e do edital, a fim de que
231 o processo esteja adiantado caso haja atualização quanto à área; ressaltou que a estratégia
232 adotada visa evitar a paralisação dos trabalhos até a definição dessa questão específica,
233 permitindo que os atos preparatórios e as etapas burocráticas avancem independentemente
234 da definição final sobre eventual ampliação; destacou que há diversos procedimentos que não
235 dependem diretamente da metragem da área e que podem ser encaminhados
236 administrativamente, ao passo que as questões que impactam diretamente o terreno seguem
237 sendo tratadas de forma específica; por fim, reiterou que a condução dos trabalhos está sendo
238 realizada de forma paralela, com possibilidade de atualização posterior, buscando conferir
239 celeridade sem prejuízo da segurança jurídica e técnica do processo; em seguida, com a
240 palavra, o Sr. Alexandre registrou que esta é a 5ª reunião consecutiva do Conselho Gestor,
241 realizada ao longo de aproximadamente 10 meses desde a instituição do colegiado, após a
242 sanção da lei em 20 de junho de 2023; consignou que, embora tecnicamente seja possível
243 estruturar o PIU na área de 6.500m², entende que tal metragem é insuficiente para assegurar
244 condições adequadas de moradia à comunidade, caracterizando, em sua avaliação,
245 adensamento excessivo; ressaltou que houve, anteriormente, expectativa de ampliação da
246 área, inclusive com sinalização de doação de aproximadamente 3.500m² por parte da iniciativa
247 privada, bem como a existência de cerca de 16.000m² inicialmente considerados, sendo

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

248 10.000m² referentes ao terreno da antiga garagem de ônibus da CMTA e 6.500m² vinculados à
249 outra área potencial; destacou que, à época, a comunidade abriu mão de parte da área
250 visando dar maior celeridade à aprovação do projeto; contudo, ponderou que, em razão da
251 morosidade do Poder Público e das discussões prolongadas acerca de novas áreas, o processo
252 se estendeu por quase dois anos, ocasionando, segundo sua manifestação, prejuízos à
253 comunidade e avanço do processo de gentrificação; mencionou que, na gestão anterior, houve
254 avanços em tratativas relacionadas a outros terrenos, porém, no momento da elaboração do
255 edital, foi informado que eventual doação por parte da iniciativa privada deveria ser
256 formalizada em favor do Município, e não diretamente à comunidade; por fim, expressou
257 preocupação quanto à comunicação com os moradores, questionando como será explicado à
258 comunidade que as unidades habitacionais poderão ser implantadas em área considerada
259 reduzida, com possível adensamento verticalizado; em continuidade, o Sr. Alexandre
260 manifestou preocupação quanto à efetiva consideração das deliberações e posicionamentos
261 apresentados no âmbito do Conselho Gestor; consignou que, ao longo de quatro reuniões
262 realizadas bimestralmente, foram expostas as deficiências, preocupações e propostas da
263 comunidade; contudo, ponderou que, na presente reunião, há a percepção de que o edital
264 será lançado nos moldes atualmente estruturados, sem incorporação das demandas
265 apresentadas; por fim, questionou se o conteúdo do edital permanecerá exatamente
266 conforme delineado até o momento, independentemente das manifestações realizadas pelo
267 colegiado; em seguida, com a palavra, a Sra. Júlia Maia esclareceu que os estudos de
268 viabilidade financeira, volumetria das edificações, áreas institucionais e sistema viário vêm
269 sendo desenvolvidos com base na área já debatida nas reuniões anteriores; consignou que,
270 caso venha a se concretizar eventual doação de área adicional, será necessária a realização de
271 novos estudos técnicos, tanto de volumetria quanto de viabilidade financeira, para adequação
272 do projeto; na sequência, o Sr. Alexandre indagou se haveria outros estudos a serem
273 apresentados na presente reunião ou se o Conselho já se encontrava em fase de debate e
274 considerações finais, ressaltando que, além das unidades habitacionais, há também discussão
275 acerca da área institucional e de comércio; ponderou que, conforme a pauta do dia, a
276 apresentação se limitaria aos pontos já expostos, questionando se as contribuições
277 anteriormente apresentadas, especialmente quanto à tipologia dos apartamentos e dos
278 espaços comerciais, seriam incorporadas ao edital; por fim, manifestou preocupação quanto à
279 possibilidade de o projeto avançar estritamente nos termos da lei vigente, sem absorção das
280 sugestões formuladas pelo colegiado; em seguida, com a palavra, o Sr. André, Diretor de
281 Infraestrutura e Operações Urbanas da SP Urbanismo e responsável pelo contrato referente ao
282 estudo de viabilidade econômica, apresentou-se e esclareceu que o referido estudo consiste
283 em documento técnico abrangente, no qual constam detalhadamente as intervenções a serem
284 executadas pela futura empresa contratada, a delimitação da área objeto do projeto e as
285 obrigações previstas; consignou que, no momento, os trabalhos estão sendo desenvolvidos
286 com base estrita no que se encontra estabelecido na lei vigente; reconheceu que há
287 possibilidade de ajustes futuros ou eventual incorporação de novas áreas, contudo ressaltou
288 que, para dar andamento ao processo administrativo e ao procedimento licitatório, é
289 imprescindível a conclusão imediata do documento nos parâmetros atualmente definidos;

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

290 informou que a previsão é de recebimento da versão final do estudo pela empresa contratada
291 na próxima segunda-feira, destacando que a equipe está empenhada em cumprir o
292 cronograma estabelecido; em continuidade, o Sr. André esclareceu que eventual necessidade
293 de ajustes no projeto não implica o descarte integral do estudo em elaboração; consignou que,
294 caso haja novas definições ou acordos, será possível promover as adequações necessárias no
295 documento, sendo tecnicamente mais eficiente ajustar um estudo já estruturado do que
296 reiniciar o trabalho do zero; ressaltou que os trabalhos estão dentro do cronograma
297 estabelecido e que o documento será entregue na segunda-feira para análise técnica pela SP
298 Urbanismo; informou, ainda, que a empresa contratada realizou levantamento detalhado de
299 propriedades no entorno e de custos de obra, incluindo insumos e valores de mercado, a fim
300 de assegurar que o modelo econômico-financeiro reflita parâmetros reais e garanta que o
301 acordo firmado pelo Município seja adequado e juridicamente seguro; por fim, destacou como
302 ponto positivo o fato de o estudo estar sendo concluído no prazo previsto e de ser passível de
303 ajustes posteriores, conforme eventuais definições da Administração; em seguida, o Sr.
304 Alexandre solicitou a palavra para esclarecimento, consignando que pretendeu apenas
305 contextualizar a complexidade do processo, sem acirrar os ânimos; esclareceu que, no tocante
306 à eventual doação de área, caso a empresa manifeste interesse em doar, o Município poderá
307 receber a doação de imediato, desde que se trate de doação pura, sem contrapartidas;
308 ressaltou, contudo, que a iniciativa depende exclusivamente do doador, havendo
309 condicionantes que escapam à esfera de atuação direta do Município no presente momento;
310 mencionou, entre tais condicionantes, a existência de inquérito civil em curso no Ministério
311 Público e a necessidade de delimitação da área objeto de usucapião; por fim, reconheceu que
312 se expressou de forma imprecisa anteriormente e pediu desculpas, reiterando que se trata de
313 processo complexo, sujeito a variáveis externas; em seguida, com a palavra, a Sra. Luciana,
314 Conselheira de HIS, OE e ZEIS, manifestou-se em nome da associação representada; consignou
315 que, em julho do ano anterior, a AUTRI apresentou carta contendo todos os condicionantes
316 que deveriam ser esclarecidos para viabilizar sua participação no leilão; ressaltou que,
317 conforme o teor do documento, caso tais condicionantes não sejam solucionados
318 previamente, a empresa não participará do certame, o que inviabilizaria a alienação do
319 potencial construtivo; destacou que a carta, com 11 páginas, explicita que a doação de
320 3.500m² está condicionada à resolução prévia das pendências, especialmente aquelas
321 relacionadas ao inquérito civil do Ministério Público e à questão do usucapião, a fim de evitar
322 paralisação de eventual obra por insegurança jurídica; em sequência, ponderou que, enquanto
323 tais questões não forem definitivamente resolvidas, a apresentação de edital estruturado
324 apenas com a área de 6.500m² não produzirá os efeitos esperados, especialmente no tocante
325 à implantação de comércio e equipamentos; registrou que, na ausência de solução para os
326 condicionantes apontados, não haverá interessados no leilão, reiterando que a matéria vem
327 sendo debatida há aproximadamente oito meses sem definição conclusiva; por fim, enfatizou
328 que, sem o devido esclarecimento das pendências jurídicas e institucionais, a publicação do
329 edital não garantirá a participação de compradores; em seguida, com a palavra, a Sra. Luciana
330 reiterou que a questão extrapola a atuação específica da SEHAB, enfatizando que, à época da
331 sanção da lei, em junho de 2023, houve manifestação do Sr. Prefeito no sentido de conferir

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

332 celeridade ao processo; consignou que, passados quase dois anos, as pendências relacionadas
333 ao usucapião, ao inquérito civil do Ministério Público e demais entraves administrativos
334 permanecem sem solução definitiva; ressaltou que tais questões envolvem órgãos públicos e,
335 portanto, estão sob a esfera de atuação do próprio Poder Público; ponderou que, na ausência
336 de resolução dessas condicionantes, o projeto não avançará para além do papel; por fim,
337 manifestou entendimento de que seria pertinente a participação do Sr. Prefeito em reunião
338 futura para prestar esclarecimentos acerca do andamento das providências anunciadas,
339 reiterando a preocupação com a morosidade do processo e com a efetiva implementação do
340 projeto; em seguida, com a palavra, a Sra. Mayara, Conselheira de ZEIS e da OU Vila
341 Leopoldina, agradeceu a manifestação da Sra. Luciana e consignou que, à época da sanção do
342 PIU pelo Sr. Prefeito Ricardo Nunes, uma de suas preocupações já manifestadas era
343 justamente a necessidade de evitar morosidade no processo, ressaltando que políticas
344 habitacionais não podem se prolongar indefinidamente; destacou que, no território em
345 questão, o desafio foi ainda maior em razão do processo de gentrificação, o qual, em sua
346 avaliação, acabou prevalecendo, gerando sentimento de impotência à comunidade; em
347 sequência, afirmou que, quando o Conselheiro Alexandre menciona a sensação de que as
348 manifestações do Conselho não estariam sendo consideradas, tal percepção decorre do fato
349 de que, há meses, os mesmos alertas vêm sendo reiteradamente apresentados nas reuniões;
350 ressaltou que questionamentos acerca do modelo de financiamento, do valor das unidades e
351 da ampliação da área vêm sendo suscitados sem respostas conclusivas até o momento; por
352 fim, reiterou que a sensação predominante entre os Conselheiros e a população presente é de
353 que as preocupações expostas ainda não foram efetivamente equacionadas, agradecendo
354 novamente à Sra. Luciana por expressar o sentimento coletivo; com a palavra, Sra. Julia Maia
355 agradeceu à Sra. Maiara e, em seguida, esclareceu que, conforme já mencionado pelo Sr.
356 André, a contratação da São Paulo Urbanismo para a elaboração do estudo de viabilidade
357 financeira foi baseada estritamente no que estava previsto na lei; em sequência, destacou que
358 o prazo estabelecido para a realização do referido estudo está sendo devidamente cumprido,
359 não havendo qualquer morosidade na execução do contrato, reiterando que o cronograma
360 adotado encontra-se em conformidade com os parâmetros legais; na sequência, quanto à
361 possibilidade relacionada à nova área mencionada no início da reunião, ponderou que não
362 estava presente no momento inicial em que o tema foi tratado, razão pela qual entende ser
363 pertinente que a discussão sobre essa área ocorra previamente; em seguida, ressaltou que a
364 reunião realizada com a AUTRI teve como finalidade esclarecer e sanar dúvidas, colocando a
365 SMUL à disposição para a realização de quantas reuniões adicionais se fizerem necessárias, no
366 âmbito de sua competência, mencionando, inclusive, a presença da Sra. Lilian e registrando a
367 ausência do Sr. Denis, salientando que também será acionada a SEAB para colaborar nos
368 encaminhamentos; em sequência, afirmou que serão prestadas todas as réplicas cabíveis e
369 que, no que depender de outros órgãos da Prefeitura, serão adotadas as providências
370 necessárias, inclusive com a constituição de força-tarefa para agilizar os trâmites; por fim,
371 destacou que serão envidados esforços para apressar a etapa referente à doação do terreno e
372 para sanar as dúvidas remanescentes, conferindo maior segurança ao interessado quanto à
373 formalização da doação; com a palavra, Sra. Cecília, Conselheira pelo CPM Lapa,

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

374 cumprimentou a todos e agradeceu ao Sr. André pela manifestação no sentido de que seria
375 possível realizar ajustes, ressaltando que, desde as reuniões das quais vem participando, tem a
376 impressão de que os trabalhos estão sendo conduzidos considerando a área total de 6.692 m²,
377 o que lhe parece indicar que não estariam sendo devidamente considerados os 3.000 e poucos
378 metros quadrados que os interessados pretendem doar; em seguida, destacou que restou
379 claro, conforme exposto pelo Sr. André, que será possível proceder aos ajustes necessários; na
380 sequência, reportando-se à fala do Sr. Juarez, indagou acerca da existência de empecilhos ou
381 entraves burocráticos que vêm se prolongando no tempo, mencionando especificamente as
382 questões relacionadas a usucapião e à atuação do Ministério Público, questionando, de forma
383 objetiva, qual dos fatores citados estaria atualmente agravando ou dificultando de maneira
384 mais significativa a efetivação da doação do terreno; por fim, salientou que entende ser
385 necessário esclarecer de forma transparente qual é o principal obstáculo, a fim de que,
386 havendo possibilidade, aqueles que puderem contribuir para a superação das dificuldades o
387 façam, agradecendo a atenção dispensada; em seguida, com a palavra, Sra. Talita agradeceu a
388 manifestação da Sra. Cecília; na sequência, fez uso da palavra a Sra. Cristina, da Associação
389 Nossa Turma, que ponderou que o ponto que permanece sem clareza refere-se à identificação
390 de quem efetivamente detém a responsabilidade para desatar o impasse existente,
391 salientando que diversas pessoas presentes na reunião não aparentam ter competência para
392 solucionar a questão; em sequência, relatou que a Sra. Luciana teria sugerido levar a demanda
393 diretamente ao Sr. Prefeito, sob o argumento de não saber quem seria o responsável pela
394 decisão, questionando objetivamente se a resolução dependeria exclusivamente da figura do
395 Prefeito ou se haveria outro agente público com atribuição para responder e encaminhar a
396 solução; na sequência, com a palavra, Sra. Julia agradeceu à Sra. Ana e esclareceu que, antes
397 da manifestação do Sr. Fiora, o Sr. Jaques faria uso da palavra para prestar os esclarecimentos
398 necessários, e, posteriormente, seria concedida a palavra ao Sr. Fiora para complementar as
399 informações, organizando assim a sequência das falas; em seguida, com a palavra, Sr. Jaques
400 esclareceu que, a fim de explicar a situação, a doação do terreno, conforme consta nas cartas
401 apresentadas, está condicionada à resolução de determinadas questões previamente
402 estabelecidas pela Votorantim, que manifesta a possibilidade de doar a área desde que tais
403 pendências sejam solucionadas; em sequência, destacou que há dois pontos principais, sendo
404 o primeiro relacionado à ação de usucapião, que anteriormente foi tratada sob a perspectiva
405 de extinção da ação, tendo sido posteriormente debatida a impossibilidade de sua extinção
406 por já haver trânsito em julgado; esclareceu que, ao afirmar isso, quer dizer que a ação não
407 possui mais movimentação processual relevante, restando, neste momento, a necessidade de
408 se buscar uma solução definitiva para a questão do usucapião; na sequência, apontou que a
409 segunda questão refere-se ao arquivamento do inquérito instaurado pelo Ministério Público,
410 igualmente mencionado nas comunicações da interessada; ressaltou que, em ambos os casos,
411 trata-se de matérias que não se resolvem internamente no âmbito da Prefeitura, uma vez que
412 a questão do usucapião tramita no Poder Judiciário, junto ao Tribunal de Justiça, e o Ministério
413 Público é órgão autônomo e independente, com atribuição de controle inclusive sobre os atos
414 da própria Prefeitura; em sequência, explicou que, sempre que a Administração avança em
415 determinado procedimento, como no caso do PIU, o Ministério Público pode expedir

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

416 notificações, encaminhar ofícios com questionamentos e instaurar inquéritos para apuração
417 mais aprofundada dos fatos, razão pela qual tais deliberações não dependem exclusivamente
418 de decisão interna do Executivo Municipal; em seguida, prosseguindo com a palavra, Sr. Jaques
419 informou que o Ministério Público instaurou inquérito referente ao PIU Leopoldina no ano de
420 2018, salvo engano, contemplando uma série de questionamentos desde o início do processo;
421 em sequência, esclareceu que referido inquérito permanece em andamento e vem sendo
422 atualizado com as novidades ocorridas recentemente, contando atualmente com
423 aproximadamente 2.500 páginas de documentos, incluindo questionamentos já solucionados
424 anteriormente e outros que surgiram ao longo do trâmite; destacou que muitas das
425 manifestações do Ministério Público decorrem de hipóteses levantadas em determinado
426 momento do processo, acerca das quais o órgão ministerial posteriormente solicita
427 esclarecimentos sobre os desdobramentos; exemplificou com a hipótese aventada, em fase
428 anterior, de utilização de área da CEAGESP, tratativa que foi objeto de diálogo com o Governo
429 Federal, mas que não avançou, tendo sido tentativa de ampliação da área que restou
430 infrutífera; ressaltou que tais menções constam nos autos do inquérito, ensejando novas
431 diligências, convocações para audiências e expedição de ofícios, configurando procedimentos
432 sobre os quais a Prefeitura não detém controle absoluto; em sequência, afirmou que não é
433 possível, por iniciativa exclusiva da Prefeitura, promover o arquivamento do inquérito, uma
434 vez que compete ao Ministério Público deliberar sobre o encerramento da investigação, no
435 âmbito de suas atribuições institucionais; destacou ainda que essa questão integra as
436 tratativas mantidas com a AUTRI, não apenas na condição de interessada no leilão, mas
437 enquanto proprietária do terreno, sendo que, nos termos da legislação aplicável, há obrigação
438 de doação de percentual da área para viabilizar o parcelamento e as edificações previstas; em
439 sequência, esclareceu que a lei estabelece a doação de aproximadamente 6% da área, o que
440 corresponde aos cerca de 6.000 m² mencionados, sendo este o parâmetro constante da tabela
441 legal de obrigatoriedade; por fim, salientou que a discussão atualmente em curso com a
442 interessada refere-se à possibilidade de ampliação dessa área, com a doação de metragem
443 adicional além do mínimo legal; em seguida, prosseguindo com a palavra, Sr. Jaques ressaltou
444 a necessidade de separar as situações, esclarecendo que, naquele momento, a tratativa se dá
445 com a AUTRI enquanto proprietária do terreno, e não enquanto interessada no leilão, a fim de
446 evitar confusão entre as duas esferas, que poderiam gerar novos entraves; em sequência,
447 explicou que a ampliação da área de doação pretendida está condicionada à solução da
448 questão do usucapião, tema que já foi amplamente debatido em reunião anterior com a
449 presença do Dr. Roger e do Dr. José Aparecido, ocasião em que foram discutidas as
450 complexidades jurídicas envolvidas e as possíveis formas de encaminhamento; destacou que a
451 diretriz adotada tem sido a de promover o andamento das medidas de forma paralela, de
452 modo que a solução do usucapião possa ocorrer por meio de desapropriação, com o
453 respectivo pagamento, enquanto o PIU avança simultaneamente, inclusive no que se refere à
454 entrega das unidades habitacionais; na sequência, informou que, no tocante ao usucapião,
455 estão sendo elaborados os estudos técnicos que fundamentarão a edição de decreto de
456 declaração de utilidade pública do perímetro, etapa prévia e indispensável para eventual
457 desapropriação; esclareceu que, em qualquer cenário que envolva desapropriação, é

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

458 imprescindível a publicação do referido decreto, o qual sinaliza formalmente a destinação da
459 área para implantação de via pública, mencionando especificamente a Avenida D, localizada na
460 região da Favela da Linha, como objeto dessa sinalização inicial; em seguida, prosseguindo com
461 a palavra, Sr. Jaques esclareceu que é exatamente nessa frente que a equipe técnica vem
462 atuando no momento, com vistas ao encaminhamento da solução da questão do usucapião,
463 sendo esta uma das condicionantes apresentadas pela AUTRI; em sequência, afirmou que,
464 paralelamente, estão sendo analisados e respondidos todos os questionamentos formulados
465 pelo Ministério Público no âmbito do inquérito instaurado, o qual, conforme já mencionado,
466 conta com aproximadamente 2.500 páginas, motivo pelo qual está sendo realizado
467 levantamento detalhado de todas as pendências ainda em aberto; destacou que não se trata
468 apenas das questões que o Ministério Público entende necessitarem de maior
469 aprofundamento, mas também dos pontos que a própria AUTRI, enquanto proprietária do
470 terreno e potencial doadora da área, considera essenciais para que haja maior segurança
471 jurídica por parte da Prefeitura, inclusive quanto à definição precisa das contrapartidas
472 eventualmente pactuadas; em sequência, ressaltou que tais providências não decorrem de
473 mera burocracia ou de falta de vontade, mas da necessidade de observância estrita não
474 apenas da lei que rege o PIU, mas de todo o arcabouço normativo aplicável à matéria,
475 especialmente quando se trata de doação de área e de garantias relacionadas às respectivas
476 contrapartidas; por fim, reiterou que é nesse conjunto de providências técnicas e jurídicas que
477 a Administração está concentrando esforços no presente momento; em seguida, prosseguindo
478 com a palavra, Sr. Jaques esclareceu que a efetiva solução da questão depende do
479 enfrentamento concomitante desses dois pontos, quais sejam, a questão do usucapião e o
480 arquivamento do inquérito do Ministério Público, a fim de que a AUTRI adquira a necessária
481 confiança de que, uma vez avançando o leilão, as intervenções poderão ocorrer sem riscos de
482 reocupação ou novos impedimentos; em sequência, destacou que, embora as frentes estejam
483 sendo tratadas de forma separada, ambas se encontram em andamento, ressaltando a
484 complexidade de expor simultaneamente todas as questões envolvidas, haja vista que cada
485 apontamento constante no inquérito, que possui aproximadamente 2.500 páginas, demanda
486 articulação com diversos órgãos da Prefeitura e exige convencimento técnico-jurídico tanto de
487 Procuradores quanto de Promotores quanto à legalidade das medidas adotadas; enfatizou que
488 um dos principais desafios consiste justamente em demonstrar que a lei do PIU está sendo
489 aplicada em consonância com o conjunto das demais normas incidentes sobre a matéria; na
490 sequência, afirmou que esse é o cerne das tratativas mantidas com a AUTRI, para que a
491 proprietária do terreno tenha segurança jurídica quanto ao prosseguimento dos atos e, assim,
492 seja possível efetivar a doação; por fim, registrou que, conforme pontuado pela Sra. Secretária
493 Beth em reunião anterior, não é de interesse da Administração lançar edital com área
494 reduzida, correndo o risco de restar deserto, sendo fundamental que o edital desperte
495 interesse concreto, viabilizando a participação de proponentes e a efetiva implementação das
496 intervenções previstas; em seguida, prosseguindo com a palavra, Sr. Jaques esclareceu que
497 não haverá precipitação no lançamento do edital apenas para fins formais, com o objetivo
498 exclusivo de anunciar seu cumprimento, sem que haja condições concretas para sua
499 efetividade; em sequência, ressaltou que o propósito da Administração é assegurar que todas

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

500 as etapas se concretizem de maneira consistente, ainda que nem sempre seja possível
501 imprimir a celeridade desejada, especialmente diante da complexidade do tema e da
502 multiplicidade de atores institucionais envolvidos; destacou que este foi o compromisso
503 assumido pela Sra. Secretária Beth na última reunião, tomando a liberdade de reforçá-lo, com
504 anuência da Sra. Secretária Executiva Julia, no sentido de que não se pretende lançar leilão
505 com alto risco de restar deserto; em sequência, enfatizou que todo o trabalho desenvolvido
506 até o momento, incluindo a contratação da São Paulo Urbanismo, os diálogos mantidos com a
507 AUTRI e com os representantes da sociedade civil, tem como finalidade encontrar a melhor
508 solução possível, garantindo a produção das moradias e a implementação das intervenções
509 previstas; ressaltou que não se trata de mera formalidade burocrática, mas de assegurar
510 resultado concreto, sendo irrelevante para a Administração simplesmente cumprir etapa
511 procedimental se o leilão não gerar adesão e não produzir efeitos práticos; por fim,
512 reconheceu a complexidade técnica e jurídica dos assuntos tratados, mencionando, inclusive, a
513 necessidade constante de traduzir tais dificuldades, reafirmando o compromisso de não
514 abandonar os interlocutores nesse processo e de seguir empenhado na construção de solução
515 viável e segura para todos os envolvidos; em seguida, com a palavra, Sra. Mayara esclareceu
516 que, na condição de Conselheira, sua perspectiva é distinta, dirigindo-se ao Sr. Jaques para
517 afirmar que sua explanação foi clara e compreensível, não havendo excesso de juridiquês,
518 registrando que conseguiu compreender perfeitamente os esclarecimentos prestados; em
519 sequência, reconheceu o trabalho que vem sendo realizado pela equipe técnica para enfrentar
520 questões apontadas há longo tempo, destacando que o inquérito do Ministério Público foi
521 instaurado em 2018 e que, no presente ano de 2025, já se contabilizam aproximadamente
522 nove anos desde que o PIU passou a ser discutido, por volta de 2016, conforme constará em
523 ata; na sequência, ponderou que, embora compreenda que os procedimentos são contínuos e
524 vêm sendo atualizados, trata-se de tema que se arrasta desde 2018, havendo apontamentos
525 feitos à época que apenas agora estão sendo efetivamente solucionados; ressaltou que a
526 questão do usucapião igualmente não constitui novidade, sendo mais um ponto em que,
527 reiteradamente, a discussão retorna como obstáculo à resolução definitiva; em sequência,
528 esclareceu que, ao mencionar morosidade, não pretende afirmar que os trabalhos estiveram
529 paralisados, mas sim destacar que o lapso temporal de nove anos para tratar de política
530 habitacional é demasiadamente extenso; por fim, lembrou que, quando foram apresentados
531 outros estudos e cenários alternativos, inclusive pela AAVL, já se apontavam limitações e
532 dificuldades quanto à viabilidade dessas alternativas, evidenciando que os entraves vêm sendo
533 reiteradamente enfrentados ao longo dos anos; em seguida, com a palavra, Sra. Mayara
534 ponderou que a hipótese envolvendo área da CEAGESP, por se tratar de ente federal, já era
535 reconhecida como de difícil viabilização, tendo em vista a complexidade das tratativas com o
536 Governo Federal e as sucessivas mudanças de gestão; em sequência, destacou que a
537 alternância de administradores impacta diretamente a continuidade dos processos,
538 mencionando que, inclusive no âmbito local, a simples troca de Subprefeito na Lapa já acarreta
539 dificuldades, quanto mais alterações em nível municipal ou federal, com mudanças de Prefeito
540 e de Presidente; na sequência, afirmou que, embora reconheça que os trabalhos estejam em
541 andamento e que não se deva agir de forma precipitada, o lapso temporal acumulado torna o

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

542 processo desgastante para a comunidade; ressaltou que compreende a necessidade de
543 segurança jurídica por parte da AUTRI e de eventual proponente do leilão, a fim de evitar
544 frustrações futuras, contudo enfatizou que quem mais necessita de segurança é a própria
545 população envolvida, que não pode correr o risco de ver as tratativas desfeitas no meio do
546 caminho; por fim, registrou que a preocupação central dos moradores reside na garantia de
547 que as soluções apresentadas sejam efetivamente consolidadas, assegurando estabilidade e
548 previsibilidade para aqueles diretamente impactados pelo projeto; em seguida, prosseguindo
549 com a palavra, Sra. Mayara afirmou que a comunidade não pode se dar ao luxo de aguardar
550 indefinidamente, tampouco correr o risco de ver intervenções iniciadas serem interrompidas
551 por novos questionamentos ou determinações supervenientes, ressaltando que quem não
552 pode assumir esse risco são os moradores diretamente impactados; em sequência, reiterou
553 que, embora se compreenda a necessidade de segurança jurídica por parte da AUTRI e de
554 eventual proponente que venha a participar do certame, entende que a prioridade quanto à
555 segurança deve recair sobre a população envolvida, que é quem sofrerá as consequências caso
556 haja paralisações ou retrocessos no decorrer da execução; registrou, ainda, que tal
557 posicionamento não se dirige especificamente à AUTRI, mas a qualquer interessado que venha
558 a surgir; por fim, em sequência, a Sra. Talita passou a palavra ao Sr. Eduardo, solicitando sua
559 manifestação sobre o tema; em seguida, com a palavra, Sr. Eduardo Fiorra, do Fórum Social
560 Leopoldina, cumprimentou a todos e lembrou que, à época do lançamento do PIU, em
561 agosto de 2016, quando apresentada a MIP, o Fórum foi o primeiro órgão de representação
562 comunitária a hipotecar confiança integral no PIU Leopoldina, mesmo sem pleno
563 conhecimento de todos os desdobramentos técnicos, por entender que se tratava de
564 oportunidade para enfrentar problema habitacional que se arrasta há cerca de 40 anos; em
565 sequência, destacou que, há aproximadamente um ano, por ocasião da primeira reunião do
566 Conselho Gestor, novamente foi depositada confiança na Secretaria, em especial na Sra.
567 Secretária Beth; na sequência, ponderou que é necessário resgatar os compromissos
568 assumidos pelo Poder Público ao longo dos anos, recordando que, mesmo antes da atual
569 formação do PIU, o Procurador Dr. José Aparecido já mencionava, em reunião realizada no
570 Edifício Martinelli, a questão do usucapião como ponto sensível a ser enfrentado,
571 evidenciando que o tema não é recente e vem sendo debatido há longa data; em seguida,
572 prosseguindo com a palavra, Sr. Eduardo Fiorra recordou que, já naquela ocasião, foi apontada
573 possível solução para a questão do usucapião, no sentido de que aqueles que estivessem
574 inseridos na área objeto da ação teriam tratamento diferenciado, reconhecendo-se eventual
575 direito e estabelecendo-se mecanismos compensatórios, como desconto, pagamento reduzido
576 ou outra forma de equacionamento; em sequência, ressaltou que tais alternativas foram
577 aventadas ao longo do processo, inclusive quanto à possibilidade de condições específicas para
578 quem estivesse abrangido pelo usucapião; na sequência, ponderou que é difícil admitir que o
579 corpo jurídico da Prefeitura, independentemente de eventuais mudanças de gestão ou de
580 servidores, não tenha clareza acerca das medidas juridicamente possíveis, uma vez que o tema
581 vem sendo discutido desde o período em que o projeto ainda tramitava internamente no
582 Executivo e sequer havia se convertido em lei; destacou que o próprio Procurador Dr. José
583 Aparecido, que permanece na função e goza da confiança da comunidade, já tratava do tema

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

584 desde as reuniões realizadas no Edifício Martinelli, não havendo questionamento quanto à sua
585 capacidade técnica; por fim, afirmou que a questão do usucapião constitui o principal entrave,
586 a “mãe de todos os nós”, indagando, de forma implícita, quando haverá encaminhamento
587 definitivo para essa problemática central; em seguida, prosseguindo com a palavra, Sr.
588 Eduardo Fiorra reiterou que a questão do usucapião constitui o ponto central, a “mãe de todos
589 os nós”, afirmando que, uma vez solucionada, grande parte dos demais entraves tende a ser
590 equacionada, ainda que permaneçam desafios relacionados a garantias contra eventual
591 reocupação; em sequência, ponderou que não é razoável que, em dois meses, a comunidade
592 volte a se reunir sem definição concreta, especialmente considerando a proximidade do prazo
593 anteriormente mencionado para apresentação do edital, previsto para o final de maio ou início
594 de junho; na sequência, questionou se o corpo técnico da SP Urbanismo, composto por
595 profissionais de carreira ou não, ainda não dispõe de encaminhamento claro para atender aos
596 questionamentos formulados pela AUTRI e pela Dra. Camila, bem como às diversas indagações
597 apresentadas pelo Ministério Público; ressaltou que é imprescindível explicitar quantas
598 pessoas se encontram em situação excedente e qual será sua destinação, pois tais informações
599 serão objeto de verificação minuciosa pelo Ministério Público; exemplificou que não basta
600 indicar genericamente uma solução, sendo necessário detalhar para onde essas famílias serão
601 encaminhadas, se permanecerão no bairro ou se serão destinadas a outras regiões, como
602 Cidade Tiradentes ou conjuntos da COHAB, uma vez que tais definições impactam diretamente
603 a análise jurídica; por fim, destacou que tais esclarecimentos são fundamentais para conferir
604 segurança ao processo e permitir o efetivo avanço das medidas propostas; em seguida,
605 prosseguindo com a palavra, Sr. Eduardo Fiorra enfatizou que o tema está sendo tratado com
606 extrema seriedade, não havendo espaço para soluções genéricas ou indefinidas, ressaltando
607 que o Ministério Público, por meio da Dra. Camila, demandará informações precisas acerca do
608 número de famílias envolvidas e da destinação concreta de cada uma delas; em sequência,
609 afirmou que não é admissível que, na próxima reunião, a realizar-se dentro de
610 aproximadamente dois meses, a discussão se limite à apresentação de proposta restrita a
611 6.500 m², quando é de conhecimento técnico que não é viável implantar 853 moradias nessa
612 metragem; na sequência, ponderou que tal limitação física evidencia a necessidade de debate
613 mais aprofundado acerca da área total e da real capacidade construtiva do projeto; ressaltou,
614 ainda, que outro ponto que até o momento não foi objeto de discussão concreta no Conselho
615 refere-se à implantação das 58 unidades comerciais previstas, questionando de que forma e
616 em que local tais estabelecimentos seriam acomodados; exemplificou que, dentre essas
617 unidades, há previsão de aproximadamente 19 atividades como padarias, lanchonetes e
618 estabelecimentos gastronômicos, além de diversos institutos de beleza, indagando se, no
619 desenho apresentado anteriormente pelo Sr. Fernando, em formato de “L”, seria plausível
620 comportar tal quantidade de comércio; por fim, destacou que tais definições precisam ser
621 apresentadas com maior detalhamento e realismo técnico, a fim de conferir transparência e
622 viabilidade ao projeto discutido; em seguida, prosseguindo com a palavra, Sr. Eduardo Fiorra
623 indagou se alguém vislumbra a concentração de aproximadamente oito estabelecimentos
624 similares lado a lado, afirmando que, em algum momento, será necessário discutir com
625 seriedade a configuração proposta, que se assemelharia a um mini shopping center; em

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

626 sequência, destacou que, atualmente, as atividades comerciais encontram-se dispersas pelo
627 território, havendo padarias na área do 9, na Linha e no Singapura, além de manicures,
628 cabeleireiros e barbeiros distribuídos em diferentes pontos, questionando a viabilidade de
629 concentrar todos esses estabelecimentos em um único bloco; na sequência, observou que as
630 metragens atualmente ocupadas são distintas daquelas previstas no PIU, mencionando que
631 unidades comerciais de 16 m² dificilmente comportariam determinadas atividades, como
632 padarias; ressaltou, portanto, a necessidade de tratar com seriedade a questão da geração de
633 renda e trabalho, questionando a presença e atuação da Secretaria responsável pelo
634 Desenvolvimento Econômico e pela temática do trabalho, no sentido de enfrentar
635 concretamente essa problemática; em sequência, ponderou que muitos dos comércios
636 atualmente existentes operam de forma informal, sendo imprescindível esclarecer que
637 eventual ocupação de unidades no âmbito do PIU exigirá regularização, com alvará, licenças e
638 atendimento às normas do Corpo de Bombeiros, indagando quem será responsável por
639 orientar e capacitar os comerciantes nesse processo de formalização; por fim, concluiu que a
640 próxima reunião não pode ocorrer sem respostas concretas, defendendo que sejam
641 apresentados de forma objetiva os questionamentos formulados pela Dra. Camila no âmbito
642 do Ministério Público, com as respectivas réplicas, bem como as manifestações encaminhadas
643 pela AUTRI por meio de suas cartas, a fim de que o Conselho tenha clareza sobre os
644 encaminhamentos adotados; em seguida, prosseguindo com a palavra, Sr. Eduardo Fiorra
645 ressaltou que, além das manifestações do Ministério Público, existem também os
646 questionamentos formalizados pela AUTRI por meio de cartas encaminhadas ao Conselho, as
647 quais, uma vez recebidas, devem necessariamente ser objeto de réplica formal por parte da
648 SMUL, não se tratando de falha de microfone ou de mera comunicação informal, mas de
649 documentos oficiais que exigem resposta institucional; em sequência, afirmou que,
650 considerando que em junho completar-se-ão dois anos da lei em vigor e, em agosto, nove anos
651 desde o início das discussões do PIU, a situação não pode mais se prolongar sem definições
652 concretas; destacou que o Fórum Social, existente há dez anos e reconhecido como relevante
653 instância de diálogo no território, volta a hipotecar confiança na condução do processo,
654 dirigindo-se à Sra. Secretária Beth para solicitar que, na próxima reunião, sejam apresentadas
655 respostas conclusivas; na sequência, enfatizou que, havendo prazo aproximado de 60 dias, é
656 plenamente possível a constituição de força-tarefa para consolidar encaminhamentos,
657 recordando que o Sr. Prefeito declarou publicamente, em manifestação registrada no
658 Observatório Leopoldina, que promoveria a aceleração das questões burocráticas; por fim,
659 registrou que, não havendo a devida aceleração, cabe às Secretarias competentes prestar os
660 esclarecimentos necessários, ressaltando que a SMUL deve assumir a responsabilidade
661 institucional pelas respostas e encaminhamentos; em seguida, com a palavra, convidado que
662 não se identificou manifestou-se no sentido de concluir as falas anteriores do Sr. Cláudio e do
663 Sr. Eduardo Fiorra, afirmando que há a sensação de que o Conselho estaria apenas
664 formalizando reuniões sem alcançar as respostas esperadas, considerando que já se caminha
665 para a quinta reunião sem definição concreta; em sequência, registrou sua indignação e
666 desabafo pessoal, mencionando a pressão vivenciada na comunidade, diante da necessidade
667 urgente de moradia por parte das famílias e da manutenção das atividades pelos

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

668 comerciantes; na sequência, ponderou que os questionamentos apresentados no âmbito do
669 Conselho não estariam sendo acompanhados de devolutiva clara, citando como exemplo a
670 discussão sobre tipologia das unidades habitacionais e dos comércios, bem como a forma de
671 implementação do projeto; destacou que sua manifestação visa defender os interesses da
672 comunidade, uma vez que, sem clareza jurídica suficiente para o setor privado que venha a
673 participar do leilão, não haverá interesse ou participação no certame; em sequência, afirmou
674 que os questionamentos constantes nas cartas encaminhadas coincidem com as dúvidas da
675 própria comunidade, especialmente no que se refere ao tamanho dos apartamentos, à
676 tipologia das unidades comerciais e à definição do tamanho ideal para os comércios,
677 lembrando que a lei prevê atualmente 58 unidades comerciais, o que exige detalhamento
678 quanto à sua viabilidade e adequação às atividades hoje existentes no território; em seguida,
679 prosseguindo com a palavra, convidado que não se identificou apresentou cálculo aproximado
680 segundo o qual, somadas as 58 unidades comerciais previstas, alcançar-se-ia total de cerca de
681 2.650 m², o que resultaria em média entre 30 m² e 37 m² por comerciante, questionando se tal
682 metragem seria adequada à realidade das atividades atualmente desenvolvidas; em sequência,
683 indagou de que forma seria possível concentrar 58 comércios na configuração em “U”
684 anteriormente apresentada, considerando a diversidade existente no território, com múltiplos
685 salões de cabeleireiro, manicures, bombonieres, mercearias e outros estabelecimentos; na
686 sequência, defendeu a necessidade de maior seriedade no avanço das discussões, com
687 realização de oficinas e reuniões técnicas que permitam clareza suficiente para que os
688 representantes possam prestar devolutiva adequada à comunidade, ressaltando que muitos
689 comerciantes compareceram à reunião justamente para compreender como se dará a
690 ocupação dos espaços e quais critérios serão adotados; destacou que os Conselheiros foram
691 eleitos pela população e receberam voto de confiança para defender o que entendem ser
692 melhor para todos os moradores; em sequência, mencionou que, na região, há
693 empreendimentos sendo entregues com unidades habitacionais de aproximadamente 50 m²,
694 razão pela qual considera inviável aceitar metragens médias de 35 m² ou 42 m² para a
695 comunidade em questão; por fim, ponderou que a discussão acerca dos 3.500 m² adicionais
696 não estaria sendo considerada de forma efetiva, reconhecendo a existência de entraves
697 jurídicos, mas questionando por que essa possibilidade não foi tratada de maneira mais
698 objetiva há dois anos, quando da aprovação da lei na Câmara Municipal, ocasião em que,
699 segundo sua compreensão, teria sido deixada margem para nova negociação envolvendo a
700 totalidade da área da Votorantim; em seguida, prosseguindo com a palavra, convidado que
701 não se identificou lembrou que houve acordo com Vereadores por ocasião da aprovação do
702 substitutivo do texto legal, no sentido de reduzir a área inicialmente cogitada de 10.000 m²
703 para construção integral na parte inferior do terreno, afirmando, contudo, que é de
704 conhecimento geral que 6.500 m² são insuficientes para acomodar adequadamente a
705 comunidade; em sequência, ponderou que, embora exista previsão de área verde significativa,
706 o que se apresenta é a perspectiva de adensamento excessivo, com torres de até 23 andares,
707 conforme última apresentação, para unidades de aproximadamente 42 m², o que gera
708 sensação de amontoamento; na sequência, manifestou indignação no sentido de que as
709 tratativas e contribuições apresentadas no âmbito do Conselho não estariam sendo

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

710 efetivamente consideradas; mencionou, ainda, os diversos questionamentos formulados pela
711 Dra. Camila Mansur no âmbito do Ministério Público, destacando que se trata de processo
712 extenso, com cerca de 2.500 páginas, e que, embora não seja juridicamente possível extinguir
713 a ação de usucapião por já ter transitado em julgado, é necessário conferir direcionamento
714 claro à questão; em sequência, recordou que, em reuniões pretéritas, o Dr. José Aparecido
715 teria sinalizado que aqueles que figuram na ação de usucapião teriam tratamento
716 diferenciado, em comparação com ocupantes de outras áreas, ao passo que, em momento
717 posterior, a Sra. Secretária Beth teria indicado que todos seriam atendidos, cabendo àqueles
718 que alegam direito específico comprovar eventual direito indenizatório ou patrimonial; por
719 fim, registrou que a comunidade deseja clareza quanto a esse ponto, especialmente acerca do
720 tratamento a ser conferido às pessoas abrangidas pela ação de usucapião; em seguida,
721 prosseguindo com a palavra, convidado que não se identificou questionou se estaria
722 equivocado em sua interpretação, reafirmando que o entendimento apresentado decorre das
723 próprias manifestações anteriores acerca do tratamento diferenciado aos que integram a ação
724 de usucapião e da necessidade de comprovação de eventual direito indenizatório; em
725 sequência, registrou que a comunidade comparece às reuniões com expectativa e ansiedade
726 por esclarecimentos objetivos, aguardando apresentação distinta por parte da SMUL e da SP
727 Urbanismo; destacou que tem acompanhado as atividades da SP Urbanismo na área,
728 mencionando a realização de aproximadamente 25 visitas técnicas para medições e
729 levantamentos necessários à instrução do edital, mas ponderou que tais diligências não têm
730 sido acompanhadas de devolutiva clara ao Conselho acerca das indagações formuladas; na
731 sequência, afirmou que o ponto central que desejaria ver enfrentado seria a análise concreta
732 da possibilidade de desenvolvimento do projeto considerando os 3.500 m² adicionais, ainda
733 que reconheça que a doação esteja condicionada ao cumprimento de exigências jurídicas
734 formuladas pela AUTRI; reiterou que os principais entraves residem na questão do usucapião e
735 nos questionamentos formulados no âmbito do Ministério Público, envolvendo a Dra. Camila
736 Mansur, bem como em demais aspectos burocráticos que demandam articulação institucional;
737 por fim, concluiu que é imprescindível diálogo mais direto e resolutivo sobre esses pontos, a
738 fim de permitir o avanço efetivo do processo, encerrando sua manifestação por entender que
739 já expôs de forma clara sua posição e sentimento; em seguida, com a palavra, Sra. Julia
740 agradeceu a manifestação e informou que poderá ser apresentada na próxima reunião a
741 evolução do processo interno já instaurado para a elaboração do decreto de declaração de
742 utilidade pública, etapa preliminar à desapropriação da área objeto do usucapião; na
743 sequência, convidado que não se identificou interrompeu para ponderar que, havendo prazo
744 aproximado de dois meses até a próxima reunião, é razoável esperar que, nesse intervalo, haja
745 devolutivas concretas que possam ser levadas à comunidade, ressaltando que os presentes
746 possuem compromissos pessoais e profissionais e enfrentam realidade distinta e mais sensível
747 do que a vivenciada pela Administração; em sequência, enfatizou que, passados quase nove
748 anos desde o início das discussões do PIU e diante da promessa pública de aceleração dos
749 trâmites burocráticos, é necessário demonstrar evolução efetiva; destacou que compreende a
750 preocupação em evitar o lançamento de leilão que venha a restar deserto, mas reiterou que a
751 comunidade precisa de tratativas claras e atualizações objetivas sobre o andamento dos

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

752 trabalhos; na sequência, afirmou que, no prazo de 60 dias até a próxima reunião, é
753 imprescindível que haja esclarecimentos sobre os questionamentos levantados, inclusive
754 quanto à tipologia das unidades e à não consideração dos 3.500 m² adicionais, sob pena de se
755 perpetuar a mesma discussão sem avanços; por fim, registrou que a ausência de respostas
756 concretas tornará as reuniões repetitivas e desgastantes para todos os envolvidos,
757 manifestando sentimento de frustração diante da situação; em seguida, com a palavra, Sra.
758 Julia Maia retomou a discussão acerca das unidades comerciais, mencionando que o Sr.
759 Eduardo havia sugerido a participação da Secretaria do Trabalho, indagando aos presentes se
760 seria mais adequado convidar a referida Pasta para a próxima reunião ou realizar oficina
761 específica para tratar do tema; em sequência, com a palavra, Sra. Lilian manifestou
762 entendimento de que a questão já pode ser encaminhada no âmbito do próprio Conselho, com
763 articulação direta junto à Secretaria do Trabalho, destacando que o tema vem sendo debatido
764 há algum tempo e é de conhecimento dos Conselheiros que acompanham as reuniões; na
765 sequência, ressaltou a importância de compreender a área de atuação de cada atividade
766 comercial e avaliar se a metragem padrão de 16 m² seria suficiente para todos os tipos de
767 comércio ou se seria necessário estabelecer diferenciações, ponderando se é adequado
768 entregar unidades idênticas a todos ou se o dimensionamento deve considerar as
769 especificidades de cada atividade e o espaço disponível; enfatizou que as decisões precisam
770 ser tomadas com base em dados concretos e na realidade existente, lembrando que a
771 comunidade já possui comércio ativo e consolidado, com identidade própria e clientela
772 formada; por fim, destacou que as soluções devem ser construídas de forma justa e
773 responsável, pois o PIU integrará a história do território e poderá servir de referência para
774 outros projetos habitacionais e comerciais em contextos semelhantes; em seguida,
775 prosseguindo com a palavra, Sra. Lilian reforçou que o projeto deve ser construído com
776 responsabilidade e qualidade, para que não sirva apenas ao PIU Leopoldina, mas também
777 como referência para toda a Cidade de São Paulo; em sequência, destacou que a iniciativa
778 precisa ser justa, lembrando manifestação anterior no sentido de que os moradores não
779 possuem “carteirinha de pobre”, pois já residem na região, consomem no comércio local e
780 utilizam serviços bancários e demais equipamentos urbanos como qualquer outro cidadão; na
781 sequência, ponderou que não se pode desconsiderar a importância de equipamentos básicos,
782 como padaria, ressaltando que unidades de 16 m² não comportam determinadas atividades, o
783 que poderia obrigar moradores a se deslocarem por longas distâncias para acessar serviços
784 essenciais; enfatizou que é necessário olhar com atenção para as pessoas que já sobrevivem
785 do comércio local, considerando que há relação de interdependência entre moradores e
786 comerciantes, inclusive com frequentadores do entorno que também consomem nos
787 estabelecimentos da comunidade; por fim, afirmou que o projeto deve ser pensado com
788 cuidado e visão ampla, como experiência de referência não apenas municipal, mas também
789 nacional, ressaltando que a Prefeitura conta com contribuição qualificada da sociedade civil,
790 mencionando a participação do Fórum, de lideranças comunitárias e de demais representantes
791 que vêm colaborando ativamente nas discussões; em seguida, prosseguindo com a palavra,
792 Sra. Lilian afirmou que a comunidade possui enorme potencial e engajamento, destacando que
793 há participação ativa dos moradores e comprometimento do Conselho em contribuir para a

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

794 construção de solução adequada; em sequência, ressaltou que a Prefeitura já contou com
795 significativa colaboração voluntária da comunidade, configurando verdadeira consultoria
796 gratuita ao longo do processo; na sequência, manifestou sentimento de frustração diante da
797 percepção de que os encaminhamentos não avançam na medida esperada, reiterando a
798 sensação de que, por vezes, o Conselho é tratado apenas de forma simbólica, sem que suas
799 contribuições resultem em efetividade; enfatizou que tal manifestação decorre de sentimento
800 genuíno, pois acreditava estar contribuindo de forma concreta, mas que, diante das respostas
801 consideradas repetitivas e baseadas em promessas sem resultados visíveis, instala-se tristeza e
802 desânimo; por fim, agradeceu a oportunidade de fala e, em sequência, indagou se a Sra. Bruna
803 desejaria se manifestar; em seguida, com a palavra, Sra. Bruna, Conselheira representante do
804 comércio, reforçou as preocupações já manifestadas, salientando que os questionamentos
805 referentes às unidades comerciais vêm sendo apresentados desde reuniões anteriores; em
806 sequência, destacou que, conforme consta no projeto, estariam destinados aproximadamente
807 900 m² para 58 comércios, o que resultaria em média de cerca de 16,9 m² por unidade,
808 metragem que considera insuficiente para diversas atividades, especialmente as relacionadas à
809 alimentação; na sequência, lembrou que já havia solicitado esclarecimentos acerca da
810 documentação necessária para regularização dos comerciantes, a fim de que pudessem se
811 preparar com antecedência, mas que até o momento não houve devolutiva, mencionando a
812 ausência recorrente da Secretaria do Trabalho em reuniões como a presente; ressaltou que é
813 imprescindível esclarecer quais documentos serão exigidos, tais como licenças da Vigilância
814 Sanitária, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, CNPJ e alvará de funcionamento, bem
815 como informar se aqueles que atualmente não possuem formalização poderão regularizar sua
816 situação e de que forma isso ocorrerá; em sequência, exemplificou com sua própria atividade
817 comercial na área de alimentação, descrevendo que atualmente ocupa espaço de
818 aproximadamente 12 m por 3,60 m, onde mantém equipamentos como batedeira industrial e
819 demais maquinários indispensáveis ao funcionamento; ponderou que, em unidade de 16,9 m²,
820 seria inviável acomodar estrutura mínima necessária para produção adequada, questionando,
821 portanto, como se daria a operacionalização das atividades nessas condições; por fim, reiterou
822 que a ausência de respostas objetivas quanto à metragem, às exigências legais e à forma de
823 transição para a formalidade gera insegurança entre os comerciantes, que necessitam de
824 clareza para planejar sua permanência e sustento; em seguida, prosseguindo com a palavra,
825 Sra. Bruna reiterou que até o presente momento não houve esclarecimento objetivo acerca
826 dos documentos que serão exigidos dos comerciantes, tais como CNPJ, alvará de
827 funcionamento, licenças da Vigilância Sanitária e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros,
828 indagando quando tais informações serão efetivamente apresentadas; em sequência,
829 manifestou a necessidade de maior clareza e previsibilidade, afirmando que, diante da
830 ausência de respostas concretas, sente que os esforços empreendidos nas reuniões anteriores
831 restaram esvaziados; na sequência, registrou sentimento de frustração, destacando que, na
832 presente reunião, não foram apresentadas definições capazes de orientar os comerciantes
833 quanto aos próximos passos; por fim, questionou objetivamente em que momento serão
834 fornecidas as respostas necessárias, ressaltando que a comunidade precisa de informações
835 claras para que possa se organizar e planejar sua permanência e regularização no âmbito do

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

836 projeto; em seguida, com a palavra, Sra. Julia Maia dirigiu-se à Sra. Bruna esclarecendo que
837 eventual ampliação da metragem destinada aos comércios dependerá da concretização da
838 doação da nova área, hipótese em que seria possível reavaliar a distribuição dos espaços
839 comerciais; em sequência, informou que, com a confirmação da área adicional, poderá ser
840 realizado estudo de volumetria em conjunto com a equipe técnica da SP Urbanismo e da
841 Planurb, a fim de analisar a melhor forma de redividir e dimensionar os comércios; na
842 sequência, retomou a sugestão apresentada pela Sra. Mayara acerca da participação da
843 Secretaria do Trabalho, questionando se a discussão deveria ocorrer na reunião específica de
844 ZEIS ou no âmbito daquele Conselho; após manifestação no sentido de manter o tema na
845 reunião de ZEIS, indagou sobre a data da próxima reunião e se ainda haveria tempo hábil para
846 inclusão da pauta; por fim, deliberou que será feito contato com a Secretaria do Trabalho para
847 que participe da próxima reunião de ZEIS, a fim de tratar especificamente das questões
848 relacionadas à formalização, exigências legais e dimensionamento das atividades comerciais;
849 em seguida, com a palavra, Sra. Lilian reforçou que é necessário focar especificamente na
850 questão dos comércios, destacando que o tema já se encontra suficientemente delimitado
851 para tratamento direcionado; em sequência, ponderou que determinadas providências não
852 devem ser postergadas para o momento da entrega das unidades, havendo medidas que
853 precisam ser iniciadas desde já, como levantamento e dimensionamento dos espaços
854 efetivamente ocupados; na sequência, sugeriu a realização de força-tarefa para mensurar,
855 entre os 58 comércios cadastrados, a área atualmente utilizada por cada estabelecimento,
856 considerando que o Sr. Xandão já teria iniciado medições preliminares; ressaltou que, embora
857 seja possível que, no futuro, alguns estabelecimentos alterem sua atividade, há comércios
858 consolidados há muitos anos, como padarias e restaurantes tradicionais da comunidade, cuja
859 permanência e viabilidade devem ser consideradas no planejamento; por fim, enfatizou que o
860 projeto precisa dialogar com a realidade e com as necessidades concretas da população,
861 inclusive no que se refere ao acesso cotidiano a serviços essenciais, como alimentação,
862 garantindo que a organização dos espaços comerciais atenda de forma adequada à dinâmica já
863 existente no território; em seguida, com a palavra, Sra. Julia Maia manifestou concordância
864 com os encaminhamentos sugeridos e informou que solicitará a participação dos técnicos da
865 Planurb, responsáveis pelo estudo de volumetria, na reunião com a Secretaria do Trabalho,
866 bem como em eventual visita técnica à área, a fim de que possam conhecer in loco a realidade
867 dos comércios existentes; na sequência, com a palavra, convidado que não se identificou
868 solicitou que, na próxima reunião em que for possível incluir o tema em pauta, seja
869 apresentada tipologia consolidada das metragens comerciais, informando que realizou visita
870 preliminar aos estabelecimentos e que, com base em levantamento inicial, apurou área
871 construída aproximada de 2.650 m²; em sequência, sugeriu que sejam promovidas oficinas
872 considerando a hipótese de incorporação dos 3.500 m² adicionais, caso haja viabilidade
873 jurídica para tanto, e que seja apresentada, no âmbito do Conselho de ZEIS, simulação
874 contemplando a soma dos 6.692 m² com os 3.500 m², para análise conjunta das possibilidades;
875 por fim, registrou que, ainda que existam limitações legais que eventualmente impeçam tal
876 consideração neste momento, é importante que o pleito fique consignado em ata para fins de
877 acompanhamento e transparência; em seguida, prosseguindo com a palavra, convidado que

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

878 não se identificou trouxe novo ponto considerado relevante, recordando que, em junho de
879 2018, quando se iniciaram os trabalhos de selagem e cadastramento das famílias, houve
880 acordo firmado à época com o então Secretário Sr. Fernando Chucri, no contexto de
881 resistência inicial da comunidade à entrada das equipes técnicas; em sequência, relatou que,
882 diante daquele cenário, foi pactuado atendimento diferenciado, especialmente porque a SEAB
883 tradicionalmente atua na produção habitacional, e não na estruturação de comércio,
884 resultando na previsão legal das 853 moradias e dos 58 comércios; na sequência, informou
885 que, no momento do arrolamento e consolidação da planilha, um comércio localizado na área
886 do Singapura Maderite, ao lado da quadra, teria ficado de fora do levantamento,
887 possivelmente em razão do ambiente de tensão e conflito existente à época, tendo sido
888 acordado que a situação seria posteriormente revista no âmbito do Conselho; ressaltou que,
889 desde então, a questão vem sendo remetida ao Conselho de ZEIS, tendo sido eleito por
890 diversas vezes para representação — inclusive com recondução no período da pandemia — e,
891 atualmente, também como representante no Conselho da Área de Intervenção Urbana, sem
892 que tenha sido encontrada solução definitiva para o caso; por fim, manifestou frustração pela
893 ausência de encaminhamento concreto para essa pendência específica, que permanece sem
894 resolução apesar das reiteradas tratativas ao longo dos anos; em seguida, prosseguindo com a
895 palavra, convidado que não se identificou trouxe segundo ponto, referente às moradias que
896 se encontravam em construção à época da selagem, informando que tais imóveis receberam
897 selo, porém não constam com identificação nominal vinculada, o que gera insegurança entre
898 os moradores; em sequência, mencionou que, naquele momento, aproximadamente 48
899 moradias não apareceram formalmente no arrolamento, esclarecendo que, sob a lógica
900 técnica da SEAB, cada selo corresponderia a uma unidade habitacional, o que, sob o ponto de
901 vista administrativo, garantiria o atendimento; na sequência, ponderou que, para a
902 comunidade, a ausência do nome expressamente vinculado ao selo gera desconfiança, pois os
903 moradores desejam visualizar sua identificação nominal de forma clara; destacou que, à época,
904 havia decisão coletiva de não permitir novas construções em madeira, em razão do histórico
905 de incêndios, motivo pelo qual diversas famílias estavam em processo de transição de
906 moradias de madeira para alvenaria, visando melhores condições de segurança; em sequência,
907 afirmou que, quando a SEAB realizou a identificação e o cadastramento por meio da planilha
908 de arrolamento, as casas em construção não foram consideradas elegíveis, sob o
909 entendimento de que poderiam representar novas ocupações; contudo, ressaltou que, no caso
910 concreto, tratava-se de famílias já residentes na comunidade, apenas em processo de melhoria
911 de suas moradias, circunstância que, segundo seu entendimento, deveria ter sido considerada
912 à luz do acordo firmado à época; por fim, reforçou a necessidade de reavaliar essa situação, a
913 fim de assegurar que tais famílias não sejam prejudicadas por questão meramente formal
914 decorrente do momento da selagem; em seguida, prosseguindo com a palavra, convidado que
915 não se identificou reiterou dúvida quanto à divergência entre o quantitativo previsto em lei,
916 correspondente a 58 unidades comerciais, e a listagem recebida recentemente, na qual
917 constariam apenas 48 nomes; na sequência, convidada que não se identificou esclareceu que a
918 classificação “misto” refere-se a unidades que conjugam comércio e moradia; em réplica, o
919 convidado que não se identificou afirmou que, ainda assim, permanece a inconsistência

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

920 numérica, pois, tendo recebido relação com 48 nomes, permanecem 10 unidades sem
921 identificação nominal, questionando se deveria ter sido encaminhada segunda listagem
922 especificando os casos classificados como uso misto ou se há outra justificativa para a ausência
923 desses registros; por fim, solicitou esclarecimento formal acerca da diferença apontada, a fim
924 de que possa prestar informação precisa aos comerciantes da comunidade; em seguida, com a
925 palavra, convidada que não se identificou esclareceu que, à época mencionada, os cadastros
926 eram realizados de forma manual, ao passo que atualmente a Prefeitura utiliza sistema
927 informatizado denominado Habita Sampa, o que dificulta a localização de informações
928 pretéritas que não tenham sido formalmente registradas; em sequência, questionou se há
929 registro documental do alegado acordo firmado em 2018, salientando a necessidade de
930 verificação nos arquivos oficiais, inclusive indagando se o tema já teria sido tratado em reunião
931 de gabinete e se houve devolutiva; em réplica, o convidado que não se identificou respondeu
932 que não houve retorno formal; na sequência, a convidada ponderou que nenhuma das
933 servidoras atualmente presentes atuava na Pasta naquele período, razão pela qual não
934 dispõem de acesso imediato a informações que não constem nos registros oficiais, sendo
935 necessário verificar a existência de documentos arquivados ou consultar servidores que já
936 integravam a equipe à época; mencionou que uma das profissionais de carreira que
937 acompanhava os trabalhos era a Sra. Marina, ao passo que o então Secretário Sr. Chucri não
938 mais integra a gestão; ressaltou que eventual ausência de documentação formalizada
939 configura fragilidade administrativa, pois acordos precisam constar nos registros institucionais;
940 por fim, foi afirmado que, ainda que não haja documento específico juntado aos autos, parte
941 do acordo estaria refletida na própria lei aprovada, a qual teria sido cumprida nos termos
942 pactuados; a convidada não identificada manifestou-se informando que constou como
943 comércio situação que, segundo relatou, ficou de fora à época, esclarecendo que quando a
944 equipe realiza a selagem e o arrolamento, mesmo não havendo ninguém no local, o imóvel é
945 registrado como ausente; em seguida, destacou que, nessas circunstâncias, não há como
946 identificar se se trata de comércio ou moradia, conforme já explanado em reunião de ZEIS; em
947 sequência, reforçou que, quando não é possível o acesso ao imóvel, inexistente meio de
948 qualificação quanto ao uso, permanecendo o registro como ausente, questionando, ainda, a
949 afirmação de que haveria quantitativo superior, ao que foi ponderado que não se tratou de
950 omissão deliberada, mas de situação ocorrida à época de contexto de violência durante a
951 elaboração da planilha de arrolamento pela SEAB, tendo o referido comércio passado
952 despercebido por fazer fundos com a quadra onde se realizavam as reuniões; com a palavra,
953 houve réplica no sentido de indagar se a liderança à época teria apontado tal fato
954 oportunamente; em seguida, Sra. Julia Maia dirigiu-se ao Sr. Xandão questionando acerca da
955 reunião mencionada como realizada na SEAB sem retorno, indagando quando teria ocorrido,
956 ao que o mesmo informou não se recordar da data exata, afirmando ter ocorrido no ano
957 passado, bem como neste ano; na sequência, o Sr. Xandão esclareceu que a questão do
958 comércio vem sendo suscitada no Conselho de ZEIS desde 2020, quando da instauração do
959 primeiro conselho, tendo, logo em seguida, ocorrido a pandemia, o que ocasionou paralisação
960 por aproximadamente um ano, sendo posteriormente reconduzido, permanecendo, contudo,
961 a mesma situação; em continuidade, consignou que as tratativas são encaminhadas no

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

962 Conselho, entretanto, ao chegarem à presente instância, não se obtém definição, sob a
963 alegação de não ser o momento oportuno; em seguida, manifestou sua indignação quanto à
964 ausência de definição acerca do momento adequado para tratar as ações e iniciar as
965 resoluções necessárias, ressaltando que, havendo cinquenta ações, estas poderiam ser
966 solucionadas gradativamente, eliminando-se uma a uma, até o alcance do prazo necessário
967 com o edital devidamente estruturado, evitando-se reiniciar os trabalhos e perder as
968 informações já produzidas ao longo dos anos, situação que, segundo relatou, vem se repetindo
969 sucessivamente; em seguida, Sra. Julia Maia manifestou-se informando que solicitará, por
970 intermédio da SMUL, reunião com o jurídico da SEAB Social, a fim de verificar a possibilidade
971 de apresentação de réplicas às dúvidas suscitadas e avaliar se as questões podem ser
972 solucionadas no âmbito do Conselho ou, não sendo possível, qual encaminhamento deverá ser
973 adotado; na sequência, o Sr. Xandão agradeceu e anuiu com o encaminhamento; ato contínuo,
974 indagou-se se haveria mais manifestações; com a palavra, Sra. Thaís, moradora da
975 Comunidade da Linha e Conselheira de DAISYU, cumprimentou os presentes e formulou
976 questionamento acerca do usucapião, indagando como as pessoas que entendem possuir
977 direito deverão proceder para comprovar tal condição, quais medidas devem adotar, a que
978 órgão devem se dirigir e quais documentos são necessários; em continuidade, ressaltou que a
979 dúvida recorrente entre os moradores consiste em saber como comprovar o direito alegado,
980 especialmente nos casos em que o titular originário, como a mãe, por exemplo, tenha falecido,
981 questionando como se daria a comprovação do direito na condição de sucessora e quais
982 documentos seriam exigidos para tal finalidade; em seguida, com a palavra, Sra. Julia Maia
983 solicitou a manifestação do Dr. Roger; na sequência, Dr. Roger esclareceu que justamente
984 reside aí a problemática, uma vez que, diante das circunstâncias fáticas verificadas, tais como
985 falecimento de ocupantes, separações, mudanças e alienações ocorridas ao longo do tempo,
986 bem como alterações nas próprias áreas, não se vislumbra solução diversa da desapropriação
987 pelo Poder Público; em continuidade, consignou que a produção de provas deverá ser
988 realizada em conjunto com a associação, havendo também participação da Defensoria Pública,
989 oportunidade em que serão reunidos os elementos comprobatórios pertinentes; exemplificou
990 que poderão ser apresentadas fotografias, documentos ou quaisquer meios idôneos capazes
991 de demonstrar que, no momento inicial da ação, a posse da área era exercida pelo
992 interessado, de modo a fundamentar eventual direito à quota-parte do valor que vier a ser
993 depositado em juízo; em seguida, ressaltou que o Município não pode intervir nessa esfera,
994 não possuindo ingerência sobre a produção dessas provas, o que, segundo afirmou,
995 infelizmente limita sua atuação; em réplica às manifestações anteriores, declarou
996 compreender a indignação e compartilhar da frustração externada pelos presentes, reiterando
997 que há comprometimento da equipe com a situação exposta; na sequência, mencionou, a
998 título exemplificativo, o caso do Campo de Marte, cuja ação foi proposta pelo Município em
999 face da União no ano de 1958, tendo havido acordo apenas no ano de 2022, demonstrando a
1000 morosidade que pode envolver demandas dessa natureza; por fim, consignou que, embora a
1001 expectativa seja de solução em prazo inferior, há condicionantes externas que influenciam o
1002 desfecho, registrando a presença de representante da outra parte com o objetivo de se buscar
1003 eventual acordo; na sequência, Dr. Roger prosseguiu esclarecendo que as condicionantes

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

1004 apresentadas pela outra parte são legítimas, especialmente no que se refere às questões de
1005 segurança, contudo envolvem situações futuras, o que inviabiliza qualquer afirmação
1006 categórica quanto ao seu desfecho; destacou que muitas circunstâncias não podem ser
1007 atestadas previamente, por se relacionarem a fatos futuros e à atuação de outros atores
1008 envolvidos no processo; em continuidade, assumiu o compromisso pessoal de que, até a
1009 próxima reunião, haverá avanço nas tratativas, informando que insistirá junto à outra parte
1010 para viabilizar a doação pretendida, com a participação do Ministério Público e dos
1011 interessados na negociação, a fim de que ao menos o ponto relativo à doação seja
1012 solucionado; quanto ao usucapião, reiterou que a matéria está restrita à associação promotora
1013 da ação e, atualmente, também à Defensoria Pública, não havendo possibilidade de
1014 participação do Município, por se tratar de demanda judicial semelhante a qualquer outra
1015 hipótese em que proprietários identificados devem fazer valer seus direitos em juízo;
1016 esclareceu que a ação foi promovida pela associação, a qual detém os registros e dados
1017 correspondentes, cabendo a ela conduzir as providências necessárias; consignou que, embora
1018 não tenha havido definição absolutamente precisa à época, o direito ao usucapião está
1019 vinculado às pessoas indicadas no período aquisitivo informado na ação, sendo estas as
1020 legitimadas a promover as medidas cabíveis; por fim, colocou-se à disposição para auxiliar no
1021 que for possível, ainda que a matéria, infelizmente, não esteja na esfera de competência do
1022 Município. **03)** Em sequência aos debates, foram apresentadas outras demandas, que
1023 resultaram em propostas e sugestões para a próxima reunião do Conselho. **04)** O
1024 representante da ALTRE EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“Altre”),
1025 Sr. Claudio Lojkasek Lima, entregou a carta datada de 28 de fevereiro de 2025, com anexos,
1026 contendo os questionamentos da Empresa, enviada anteriormente por e-mail na mesma data;
1027 em seguida, Sra. Julia Maia agradeceu ao Dr. Roger e indagou se haveria mais manifestações;
1028 na sequência, informou que na próxima reunião serão apresentadas atualizações acerca do
1029 usucapião, bem como o retorno da reunião do Conselho de ZEIS, especialmente quanto às
1030 deliberações relacionadas aos comércios e às tipologias; com a palavra, Sr. Xandão questionou
1031 se será possível desenvolver estudos considerando a área de 3.500m², ainda que esta não
1032 tenha sido formalmente doada, aceita ou absorvida pelo Poder Público; em réplica, Sra. Julia
1033 Maia esclareceu que será realizada análise jurídica para verificar a possibilidade de elaboração,
1034 ao menos, de estudo de volumetria sobre a referida área, mesmo antes da formalização da
1035 doação; em seguida, Sr. Xandão anuiu e acrescentou a questão relativa ao Sr. João, cujo
1036 comércio teria ficado de fora, ressaltando que, ao consultarem Marina, esta teria ciência da
1037 situação; na sequência, registrou que ainda se aguarda devolutiva acerca do desmembramento
1038 familiar, matéria que será tratada no âmbito do Conselho de ZEIS, salientando que, embora a
1039 presente reunião conte com representantes de ZEIS, as discussões vêm ocorrendo de forma
1040 concomitante entre as instâncias; por fim, com a palavra, Sra. Talita informou que conversou
1041 com Paloma, contudo a devolutiva ainda não foi apresentada; na sequência, com a palavra, Sr.
1042 Xandão consignou que, na próxima reunião, acredita já ser possível tratar da publicação em
1043 edital, ressaltando a necessidade de prévia convocação formal, tanto do Conselho de ZEIS
1044 quanto do Conselho correlato, uma vez que todas as questões suscitadas estão sendo
1045 discutidas no âmbito do Conselho de ZEIS, onde se analisam os problemas e se buscam

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

1046 soluções para posterior encaminhamento à presente instância; em seguida, Sra. Julia Maia
1047 reiterou que, além disso, haverá a reunião a ser convocada pela SMUL para tratar das oficinas
1048 mencionadas, a fim de viabilizar os devidos encaminhamentos; em réplica, Sr. Xandão
1049 destacou a importância de que o Conselho exerça efetivamente o seu papel, asseverando que,
1050 sem tal atuação, não haverá avanço; na sequência, Sra. Talita agradeceu a participação de
1051 todos e informou que o calendário foi alterado, esclarecendo que as informações serão
1052 disponibilizadas no site oficial, ficando a próxima reunião agendada para o dia 21 de maio; por
1053 fim, Sr. Xandão agradeceu a presença dos moradores que disponibilizaram seu tempo para
1054 participar, reconhecendo que o resultado não correspondeu integralmente às expectativas,
1055 mas ressaltando que houve definição de um norte para os encaminhamentos; registrou, ainda,
1056 agradecimentos à Secretaria de Habitação, à Sra. Beth, que não pôde estar presente, aos
1057 responsáveis pela condução dos trabalhos e às assistentes sociais, enaltecendo a atuação das
1058 equipes envolvidas. **05)** Não havendo mais assuntos a serem tratados, a Coordenadora
1059 suplente agradeceu a participação do colegiado e encerrou a reunião às 19h21.

SMUL

JULIA MAIA JEREISSATI
COORDENADOR

JACQUES FELIPE IATCHUK VIEIRA
SUPLENTE

SP-URBANISMO

ANDRÉ GONÇALVES DOS RAMOS
TITULAR

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

SP-URBANISMO

GIULIA ZANGANATTO
SUPLENTE

SEHAB 1

LILIAN MOREIRA SILVA REIS
SUPLENTE

SMADS

LEILA NORDI MURAT
SUPLENTE

SMT / CET

RAFAEL MIELNIK
SUPLENTE

SVMA

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

TERESA MARIA EMÍDIO

TITULAR

SVMA

JOSÉ ROBERTO FERREIRA MILITÃO JUNIOR

SUPLENTE

SIURB

MARCIA TIEKO OMOTO YAMAGUCHI

SUPLENTE

SUB-LA 2

AGENILTON FÉLIX PEREIRA

SUPLENTE

CG ZEIS 1

MAIARA ROCHA

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

TITULAR

CG ZEIS 1

THAÍS DA GUIA

SUPLENTE

CG ZEIS 2

PAULA DE SOUZA

SUPLENTE

CG ZEIS 3

BRUNA FERNANDA SOUZA DOS SANTOS

TITULAR

CG ZEIS 3

MÁRCIA ALVES DE LIMA SILVA

SUPLENTE

CPM LAPA 1

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

CECÍLIA BATISTA DE ARAUJO

TITULAR

CPM LAPA 2

LUIS FLAVIO PEREIRA LIMA

TITULAR

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CEASA - AMC

CARLOS ALEXANDRE BERALDO

TITULAR

FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO DA UNIVERSIDADE DE SÃO
PAULO - FAU USP

VICTOR MARTINEZ CORRÊA E SÁ

TITULAR

ASSOCIAÇÃO APOIO À INFÂNCIA E ADOLESCÊNCIA NOSSA TURMA

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

LUCIANA MARCONDES PAZZINI

TITULAR