

ATA DA 07ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1 Aos trinta dias do mês de Julho 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 **7ª 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 respostas da SIURB e COHAB; 2.2. Equipamentos públicos; A reunião foi
7 iniciada pela Coordenadora, Sra. Elisabete França, às 18h03, que informou não haver
8 comunicações referentes ao primeiro item da pauta, prosseguindo diretamente para o
9 segundo item da pauta; Sobre o segundo item da pauta, o Sr. Ivaldo de Luna, Superintendente
10 de Comercialização da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB, realizou
11 a apresentação sobre o Programa Pode Entrar Comercialização, seguida de debates; com a
12 palavra, o Sr. Ivaldo de Luna, Superintendente de Comercialização da Companhia
13 Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, cumprimentou os presentes, desejando
14 boa noite a todos, em seguida cumprimentou a Sra. Elisabete França, Secretária Municipal de
15 Urbanismo e Licenciamento – SMUL, bem como a Sra. Talita, Secretária Executiva, em
16 sequência registrou cumprimento ao Sr. Jackson, que representou a SMUL em ato anterior,
17 bem como à Sra. Denise, informando que já haviam participado de reuniões no mesmo dia;
18 com a palavra, apresentou-se como Superintendente de Comercialização da COHAB,
19 informando que o acompanhavam o Gerente Comercial, Sr. Paulo Sérgio, e a Assessora de
20 Comunicação, Sra. Thaís, manifestando satisfação em participar da reunião e esclarecendo que
21 foram convidados para tratar do procedimento e do processo de comercialização das unidades
22 do empreendimento PIU Vila Leopoldina; em seguida, registrou que havia na reunião
23 representantes da comunidade, consignando que sua manifestação se restringiria à
24 apresentação acerca da comercialização, esclarecendo que o empreendimento contempla o
25 total de 853 (oitocentas e cinquenta e três) unidades, havendo parcela dos presentes
26 potencialmente contemplada; em sequência, destacou que buscava estabelecer diálogo claro
27 e objetivo, por meio de exposição simples, rápida e objetiva, considerando que, ao final do
28 processo, os contemplados firmarão contrato de financiamento com a COHAB; com a palavra,
29 esclareceu que a apresentação não foi alterada para constar especificidade do
30 empreendimento PIU Vila Leopoldina, uma vez que as regras aplicáveis decorrem do Decreto
31 nº 63.088, de 2023, que estabelece normas gerais de comercialização no Município de São
32 Paulo; em seguida, ressaltou que compete à COHAB a realização da comercialização, não
33 cabendo tal atribuição à SEHAB ou à SMUL, atuando a COHAB como representante do Poder
34 Público na formalização do contrato; em sequência, pontuou que seriam abordados a
35 importância da comercialização, o instrumento contratual a ser firmado e as condições de
36 financiamento; com a palavra, esclareceu que o Município possui participação expressiva em
37 todo o processo, garantindo as condições necessárias para viabilização da comercialização e

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

38 formalização contratual junto aos beneficiários; com a palavra, o Sr. Ivaldo de Luna,
39 Superintendente de Comercialização da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
40 – COHAB, deu continuidade à exposição, esclarecendo que os benefícios decorrentes da
41 política habitacional consistem na garantia de que o beneficiário firmará contrato com o Poder
42 Público, o qual será devidamente registrado em cartório; em seguida, ressaltou que, após a
43 quitação da parte que couber a cada beneficiário, será consolidada a propriedade definitiva da
44 unidade em seu nome; em sequência, destacou que não se trata de situação precária ou por
45 prazo indeterminado, afastando preocupação recorrente quanto à inexistência de titularidade
46 definitiva, esclarecendo que, ao final do contrato, os beneficiários serão efetivamente
47 proprietários dos respectivos imóveis; com a palavra, reforçou que haverá assinatura de
48 contrato específico, passando a detalhar o instrumento contratual a ser firmado; esclareceu
49 que, para todos os efeitos, será celebrado contrato de compra e venda com pacto adjeto de
50 alienação fiduciária; em seguida, explicou que, embora a nomenclatura jurídica seja técnica,
51 trata-se, em essência, de contrato de compra e venda, pelo qual a posse plena do imóvel é
52 transmitida ao beneficiário, permanecendo a propriedade resolúvel como garantia ao credor
53 até a quitação; em sequência, informou que, uma vez honrado integralmente o pagamento, o
54 contrato já estará registrado em cartório, sendo automaticamente consolidada a propriedade
55 em nome do beneficiário, mediante a baixa do gravame, sem necessidade de qualquer outro
56 ato adicional, configurando-se este como o instrumento jurídico a ser utilizado; com a palavra,
57 o Sr. Ivaldo de Luna, Superintendente de Comercialização da Companhia Metropolitana de
58 Habitação de São Paulo – COHAB, deu prosseguimento à apresentação, esclarecendo que
59 deverá ser observada a faixa salarial dos interessados, destacando que a Faixa 1 contempla
60 famílias com renda de até 03 (três) salários mínimos nacionais, considerando o salário mínimo
61 vigente no valor de R\$ 1.518,00, e que a Faixa 2 abrange aqueles com renda superior a 03
62 (três) e até 06 (seis) salários mínimos; em seguida, ressaltou como ponto central o
63 comprometimento de renda, esclarecendo que, na Faixa 1, a família poderá comprometer até
64 15% (quinze por cento) da renda bruta, sendo o valor remanescente subsidiado pelo Poder
65 Público; em sequência, informou que, para a Faixa 2, o comprometimento poderá alcançar até
66 25% (vinte e cinco por cento) da renda bruta familiar, de modo que aqueles que percebem
67 renda um pouco superior contribuirão proporcionalmente mais; com a palavra, destacou a
68 importância da composição familiar para apuração da renda, esclarecendo que tal definição
69 decorre da Portaria nº 07 da SEHAB, a qual estabelece que a renda considerada será aquela
70 auferida pelos assinantes do contrato, ou seja, pelos membros do núcleo familiar que
71 efetivamente comporão a contratação e apresentarão renda, não se tratando de cálculo per
72 capita; em seguida, exemplificou que poderão ser assinantes o casal, companheiros, ou ainda
73 pessoa singular que viva sozinha, sendo considerada apenas a renda daqueles que integrarem
74 formalmente o contrato; em sequência, informou que, conforme a referida Portaria nº 07 da
75 SEHAB, há previsão de parcela mínima no valor de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), não
76 podendo haver prestação inferior a esse montante, ressalvados os casos de beneficiários do
77 Benefício de Prestação Continuada – BPC, para os quais poderá ser fixada parcela mínima de
78 R\$ 80,00 (oitenta reais); com a palavra, esclareceu que, nos casos de BPC e demais benefícios
79 de prestação continuada, não há exigência de comprovação formal de renda, contudo a

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

80 mesma Portaria prevê, em anexo específico, modelo de autodeclaração de renda a ser
81 preenchido pelo interessado, informando o valor aproximado percebido a título de benefício,
82 procedimento simples e acessível, destinado a assegurar que nenhum interessado apto fique
83 excluído do regramento estabelecido; com a palavra, o Sr. Ivaldo de Luna, Superintendente de
84 Comercialização da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, prosseguiu
85 destacando a dispensa de consulta a cadastro de devedores, esclarecendo que eventual
86 negativação do interessado não impedirá a assinatura do contrato, nem o acesso ao benefício
87 habitacional, inexistindo consulta a cadastros restritivos como condição para contratação; em
88 seguida, ressaltou que o único impedimento relevante consiste na hipótese de o interessado já
89 ter sido contemplado anteriormente por programa público habitacional, conforme verificação
90 realizada pelo CADMUT, bem como na hipótese de já possuir propriedade imobiliária em seu
91 nome, situações que inviabilizam novo atendimento; em sequência, esclareceu que, havendo
92 cadastro prévio, poderá ser analisada eventual substituição por outro integrante do núcleo
93 familiar que não tenha sido anteriormente beneficiado, observada a composição formal
94 constante do cadastro, ressaltando que o programa possui caráter inclusivo e não excludente;
95 com a palavra, pontuou que a pessoa deve constar na composição cadastrada para viabilizar
96 eventual ajuste, salientando que o empreendimento ainda se encontra em fase anterior à
97 construção, inexistindo, até o momento, formalização contratual, o que permite tratar
98 adequadamente tais situações; em seguida, reforçou que ninguém assinará contrato sem
99 comprovação de renda, considerando exigência do Sistema Financeiro da Habitação, o qual
100 não admite contratação sem capacidade mínima de pagamento; em sequência, esclareceu
101 que, ciente das dificuldades de comprovação formal enfrentadas por parte da população, a
102 Secretaria Municipal competente editou a Portaria nº 07 da SEHAB, que prevê anexo
103 específico de autodeclaração de renda, instrumento já adotado pela COHAB há décadas,
104 permitindo que o interessado declare sua renda para fins de viabilização do contrato,
105 assegurando o acesso à unidade habitacional dentro das regras do sistema; com a palavra, o
106 Sr. Ivaldo de Luna, Superintendente de Comercialização da Companhia Metropolitana de
107 Habitação de São Paulo – COHAB, encaminhou para encerramento de sua exposição,
108 esclarecendo que as dúvidas poderiam ser tratadas ao final, retomando o tema da dispensa de
109 consulta a cadastro de devedores e, em seguida, passando a tratar do saldo devedor do
110 financiamento; em sequência, abordou o valor de comercialização das unidades, esclarecendo
111 que haverá a construção do conjunto habitacional, cuja contratação será realizada pelo Poder
112 Público, possivelmente por meio da modalidade de aquisição de unidades habitacionais na
113 planta; com a palavra, explicou que, uma vez contratado o empreendimento, haverá um valor
114 global de aquisição do conjunto habitacional e que, dividido pelo total de 853 (oitocentas e
115 cinquenta e três) unidades, será apurado o valor individual de cada unidade; em seguida,
116 esclareceu que, ao final da obra, será realizado o fechamento de custo da construção,
117 considerando que o prazo estimado para execução é superior a 02 (dois) anos,
118 aproximadamente 30 (trinta) meses; em sequência, informou que, durante a fase de
119 construção, os valores sofrem reajuste pelo INCC – Índice Nacional da Construção Civil, sendo
120 que, ao término da obra e na entrega das unidades, a COHAB procederá ao fechamento
121 definitivo do custo para fins de definição do valor final da unidade e conseqüente formalização

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

122 contratual junto aos beneficiários; com a palavra, o Sr. Ivaldo de Luna, Superintendente de
123 Comercialização da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, esclareceu
124 que o fechamento de custo do empreendimento não é realizado pela Diretoria Comercial,
125 competindo à área financeira, após solicitação das tipologias e valores, aplicar as regras
126 estabelecidas e apurar o valor final de cada unidade habitacional; em seguida, informou que,
127 definido o valor da unidade, inicia-se o financiamento propriamente dito, observando-se o
128 comprometimento máximo de renda, seja de 15% (quinze por cento) ou até 25% (vinte e cinco
129 por cento), conforme a faixa de enquadramento, bem como o prazo máximo de financiamento
130 de 300 (trezentos) meses, equivalentes a 25 (vinte e cinco) anos; em sequência, destacou a
131 verificação da idade dos beneficiários como requisito relevante, esclarecendo que o contrato
132 não poderá ser firmado por pessoa com idade superior a 80 (oitenta) anos e 06 (seis) meses,
133 adotando-se como referência prática o limite de 80 (oitenta) anos, a fim de evitar que, no
134 curso do procedimento administrativo, o interessado ultrapasse o limite etário antes da
135 assinatura; com a palavra, pontuou que, havendo beneficiário idoso, especialmente em
136 situação de titularidade única no cadastro, a situação deverá ser analisada com cautela,
137 considerando o compromisso social envolvido e a necessidade de viabilizar o atendimento,
138 sempre observadas as regras do programa; em seguida, esclareceu que, durante a fase de
139 construção, o valor do imóvel sofre atualização pelo INCC – Índice Nacional da Construção
140 Civil, e que, após a assinatura do contrato, haverá repactuação anual, por ocasião do
141 aniversário contratual, com correção pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor
142 Amplo, aplicável à atualização das prestações no curso do financiamento; com a palavra, o Sr.
143 Ivaldo de Luna, Superintendente de Comercialização da Companhia Metropolitana de
144 Habitação de São Paulo – COHAB, destacou que o financiamento concedido no âmbito do
145 programa não possui incidência de juros, tratando-se de financiamento com juro zero, o que,
146 segundo registrou, constitui benefício expressivo no cenário econômico atual; em seguida,
147 esclareceu que o subsídio e o aporte público já representam vantagem significativa, sendo que
148 a inexistência de juros reforça ainda mais o caráter social do programa; em sequência,
149 pontuou que haverá incidência de juros apenas em caso de inadimplência superior a 120
150 (cento e vinte) dias, situação em que incidirá encargo exclusivamente sobre a parcela em
151 atraso; com a palavra, esclareceu que, até o limite de 120 (cento e vinte) dias de atraso, não há
152 aplicação de juros, diferentemente do mercado tradicional, no qual a cobrança ocorre de
153 forma imediata; ressaltou, contudo, que a orientação institucional é para que os beneficiários
154 honrem regularmente seus compromissos; em seguida, informou que, ultrapassado o prazo de
155 120 (cento e vinte) dias, incidirá juros fixados por resolução da SEHAB, no percentual de 4%
156 (quatro por cento) ao mês, calculados apenas sobre a parcela vencida e não sobre as demais
157 prestações pagas regularmente; em sequência, reiterou que a inexistência de juros no curso
158 normal do financiamento constitui um dos principais benefícios do programa habitacional;
159 com a palavra, o Sr. Ivaldo de Luna, Superintendente de Comercialização da Companhia
160 Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, passou a tratar do subsídio habitacional,
161 esclarecendo que tal expressão refere-se à participação financeira do Município para viabilizar
162 o programa, consistindo na parcela aportada pela Prefeitura para complementar o valor da
163 unidade, de modo que parte é financiada pelo beneficiário e parte é suportada pelo Poder

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

164 Público; em seguida, destacou que o subsídio representa contribuição essencial para
165 possibilitar o acesso à unidade habitacional e para tornar o financiamento viável às famílias
166 enquadradas nas faixas de renda estabelecidas; em sequência, esclareceu que o benefício é
167 pessoal e intransferível, destinado exclusivamente ao beneficiário removido da respectiva
168 comunidade, não sendo permitido ceder, transferir, vender, alugar ou repassar a unidade a
169 terceiros; com a palavra, ressaltou que a finalidade do programa é assegurar moradia digna ao
170 núcleo familiar contemplado, reforçando que as unidades habitacionais entregues no âmbito
171 do programa municipal apresentam padrão construtivo de qualidade, conforme modelo
172 estabelecido pela Municipalidade; em seguida, reiterou que a unidade deve ser utilizada para
173 moradia própria do beneficiário e de sua família, recordando, por fim, a existência da parcela
174 mínima anteriormente mencionada, no valor de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), conforme
175 previsto na regulamentação vigente; com a palavra, o Sr. Ivaldo de Luna, Superintendente de
176 Comercialização da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, retomou o
177 tema da parcela mínima, reiterando que, para beneficiários do Benefício de Prestação
178 Continuada – BPC, a prestação poderá ser fixada a partir de R\$ 80,00 (oitenta reais), mediante
179 assinatura da autodeclaração de renda para fins de comprovação; em seguida, passou a tratar
180 do seguro previsto no contrato, esclarecendo que o financiamento contempla cobertura de
181 MIP – Morte e Invalidez Permanente, bem como DFI – Danos Físicos ao Imóvel; em sequência,
182 explicou que, na hipótese de ocorrência de morte ou invalidez permanente do titular, o imóvel
183 poderá ser quitado, garantindo proteção à família; com a palavra, destacou ainda que há
184 cobertura para danos físicos ao imóvel, conforme cláusulas contratuais específicas; em
185 seguida, abordou as custas e despesas cartoriais, reconhecendo que, em regra, os valores
186 praticados no mercado são elevados, podendo alcançar entre R\$ 3.000,00 (três mil reais) e R\$
187 5.000,00 (cinco mil reais) em registros particulares; em sequência, esclareceu que, para os
188 contratos firmados no âmbito do programa habitacional municipal, há tratamento
189 diferenciado, resultando atualmente em custo aproximado de R\$ 500,00 (quinhentos reais),
190 valor que, nos termos do decreto, é de responsabilidade do comprador, porém diluído ao
191 longo das 300 (trezentas) parcelas do financiamento, representando acréscimo mensal
192 reduzido; com a palavra, o Sr. Ivaldo de Luna, Superintendente de Comercialização da
193 Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, reiterou que o prazo do
194 financiamento poderá alcançar até 300 (trezentos) meses, equivalentes a 25 (vinte e cinco)
195 anos, bem como relembrou a regra do limite etário de 80 (oitenta) anos e 06 (seis) meses; em
196 seguida, passou a apresentar pequena simulação para exemplificar o funcionamento do
197 financiamento, solicitando que os presentes não se assustassem com os valores antes da
198 explicação completa; em sequência, exemplificou uma família enquadrada na Faixa 1, com
199 renda de R\$ 1.508,00 (mil quinhentos e oito reais), esclarecendo que poderá comprometer até
200 15% (quinze por cento) da renda, o que corresponde a aproximadamente R\$ 227,00 (duzentos
201 e vinte e sete reais), valor máximo de prestação suportável; com a palavra, explicou que,
202 considerando o prazo de 300 (trezentos) meses, a capacidade de financiamento dessa família
203 alcançaria aproximadamente R\$ 68.000,00 (sessenta e oito mil reais); em seguida, ressaltou
204 que o valor estimado de um apartamento gira em torno de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil
205 reais), sujeito ainda a reajustes até a conclusão da obra, sendo a diferença viabilizada por meio

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

206 do subsídio público, permanecendo inalterada a regra de comprometimento máximo de
207 renda; em sequência, esclareceu que a taxa de juros mencionada anteriormente refere-se ao
208 percentual de 4% (quatro por cento) ao ano aplicado apenas em caso de inadimplência, e que
209 o sistema de amortização adotado é o SAC – Sistema de Amortização Constante, sendo todo o
210 cálculo realizado por sistema informatizado, de forma automatizada; com a palavra, informou
211 que haverá etapa específica para coleta e conferência de documentação dos beneficiários,
212 ocasião em que será exigido o cumprimento de checklist com documentos obrigatórios, tais
213 como Carteira de Trabalho, RG, CPF, certidão de casamento ou documentos equivalentes,
214 entre outros; em seguida, esclareceu que, após a entrega da documentação completa, será
215 realizada análise para viabilizar a continuidade do processo de comercialização; com a palavra,
216 o Sr. Ivaldo de Luna, Superintendente de Comercialização da Companhia Metropolitana de
217 Habitação de São Paulo – COHAB, retomou a simulação anteriormente apresentada,
218 considerando como exemplo o valor estimado do imóvel em R\$ 210.000,00 (duzentos e dez
219 mil reais), acrescentando, de forma ilustrativa, despesas cartoriais estimadas em R\$ 1.000,00
220 (mil reais), ainda que atualmente o valor praticado seja em torno de R\$ 500,00 (quinhentos
221 reais), esclarecendo que tais valores podem sofrer atualização anual; em seguida, informou
222 que o valor total da transação, nesse exemplo, alcançaria aproximadamente R\$ 211.000,00
223 (duzentos e onze mil reais); em sequência, destacou que a contribuição do Município,
224 correspondente ao subsídio habitacional, seria de aproximadamente R\$ 142.000,00 (cento e
225 quarenta e dois mil reais), cabendo ao beneficiário financiar cerca de R\$ 68.000,00 (sessenta e
226 oito mil reais), conforme capacidade de comprometimento de renda anteriormente
227 demonstrada; com a palavra, ressaltou que, em termos percentuais, a participação municipal
228 ultrapassa 60% (sessenta por cento), podendo superar 70% (setenta por cento) do valor da
229 unidade, enquanto o beneficiário arca com aproximadamente 30% (trinta por cento), diluídos
230 ao longo do prazo de financiamento de até 300 (trezentos) meses, sem incidência de juros no
231 curso regular do contrato, evidenciando o elevado grau de subsídio público envolvido na
232 política habitacional; com a palavra, o Sr. Ivaldo de Luna, Superintendente de Comercialização
233 da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, deu continuidade à
234 simulação, esclarecendo que, na planilha exemplificativa, constaria valor de amortização
235 aproximado de R\$ 703,00 (setecentos e três reais) e, caso houvesse incidência de juros
236 remuneratórios, estes corresponderiam a cerca de R\$ 227,70 (duzentos e vinte e sete reais e
237 setenta centavos), equivalente ao limite de comprometimento de renda demonstrado; em
238 seguida, destacou que tal valor aparece apenas para fins ilustrativos, evidenciando o benefício
239 de inexistência de juros no financiamento regular; em sequência, mencionou o valor referente
240 ao seguro MIP – Morte e Invalidez Permanente e DFI – Danos Físicos ao Imóvel, ressaltando
241 que o imóvel permanecerá assegurado contra eventualidades; com a palavra, apontou
242 também o valor diluído das despesas cartoriais, esclarecendo que, considerando o custo atual
243 aproximado de R\$ 500,00 (quinhentos reais), o impacto mensal seria em torno de R\$ 1,50 (um
244 real e cinquenta centavos), podendo variar conforme atualização do valor total; em seguida,
245 destacou que, na simulação apresentada, o desconto correspondente ao subsídio municipal
246 alcança aproximadamente R\$ 772,00 (setecentos e setenta e dois reais), além do desconto
247 referente aos juros remuneratórios de R\$ 227,00 (duzentos e vinte e sete reais), resultando em

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

248 prestação final aproximada de R\$ 227,00 (duzentos e vinte e sete reais) para beneficiário com
249 renda comprovada equivalente a 01 (um) salário mínimo; em sequência, esclareceu que, em
250 muitos casos, a renda não será formalmente comprovada, mas declarada por meio de
251 autodeclaração de renda, conforme previsto na Portaria nº 07 da SEHAB; exemplificou que, no
252 caso de beneficiário do Benefício de Prestação Continuada – BPC, com percepção aproximada
253 de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), a autodeclaração permitirá fixação de parcela
254 proporcional, podendo variar aproximadamente entre R\$ 90,00 (noventa reais) e R\$ 195,00
255 (cento e noventa e cinco reais), conforme enquadramento e limite de comprometimento de
256 renda; com a palavra, o Sr. Ivaldo de Luna, Superintendente de Comercialização da Companhia
257 Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, informou que a última tela apresentada
258 demonstrava a evolução do financiamento no sistema, esclarecendo que se trata de simulação
259 técnica que consolida todos os valores anteriormente mencionados, inclusive para
260 exemplificar a aplicação do índice de reajuste anual; em seguida, explicou que, por se tratar de
261 financiamento sem juros, há apenas a atualização anual pelo índice previsto, aplicado a cada
262 12 (doze) meses, sendo que o sistema provisiona mensalmente a fração correspondente e
263 efetiva o reajuste no aniversário do contrato; em sequência, destacou que não será permitida
264 a venda, transferência, doação ou qualquer forma de cessão da unidade habitacional,
265 reforçando que também não será admitida a quitação antes de 120 (cento e vinte) meses, ou
266 seja, 10 (dez) anos; com a palavra, esclareceu que, após esse prazo, poderão existir hipóteses
267 regulamentadas de quitação antecipada, inclusive com regras específicas de abatimento,
268 conforme previsto no Decreto de Comercialização; em seguida, ressaltou que tal vedação tem
269 por finalidade evitar especulação imobiliária e eventual assédio de terceiros interessados na
270 aquisição das unidades, considerando o potencial de valorização do imóvel na região; em
271 sequência, enfatizou que as regras foram estabelecidas pelo Poder Público, pela Secretaria
272 Municipal competente e pela COHAB, com o objetivo de assegurar que o imóvel permaneça
273 destinado à moradia da família beneficiária, e não à comercialização; por fim, reiterou a
274 importância de manter as parcelas em dia e colocou-se à disposição para esclarecimentos
275 adicionais, agradecendo a atenção de todos; com a palavra, a Sra. Talita V. Cavallari Fonseca,
276 Secretária Executiva do Conselho Gestor da Área de Intervenção Urbana Vila Leopoldina–Vila
277 Lobos – AIU-VL, agradeceu a exposição realizada; em seguida, informou que seria aberto
278 espaço para esclarecimento de dúvidas por parte dos presentes; em sequência, convidou o Sr.
279 Vitor para fazer uso da palavra; com a palavra, o Sr. Vitor cumprimentou a todos e agradeceu
280 pela apresentação realizada; em seguida, informou que possuía três dúvidas principais,
281 passando a formular a primeira, consistente na confirmação acerca da composição da renda
282 familiar para fins de apuração; questionou se, em uma família composta por dois pais e três
283 filhos maiores que trabalham, será considerada apenas a renda daqueles que efetivamente
284 assinarem o contrato, no exemplo mencionado, apenas a renda dos dois pais,
285 desconsiderando-se a renda dos filhos que não figurarem como assinantes; com a palavra, o
286 Sr. Ivaldo de Luna, Superintendente de Comercialização da Companhia Metropolitana de
287 Habitação de São Paulo – COHAB, respondeu ao questionamento esclarecendo que serão
288 considerados, para fins de apuração da renda bruta familiar, aqueles que efetivamente
289 assinarem o contrato; em seguida, pontuou que, se forem os pais os assinantes e aqueles que

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

290 auferem renda, a análise será realizada com base exclusivamente na renda dos dois; em
291 sequência, informou que o contrato admite, inclusive, a possibilidade de até um terceiro
292 assinante, contudo a regra estabelecida na Portaria nº 07 da SEHAB define que a apuração da
293 renda bruta familiar recairá sobre os assinantes do contrato, conforme disposto, salvo engano,
294 no artigo 2º da referida Portaria; por fim, agradeceu a pergunta formulada; com a palavra, o
295 Sr. Vitor apresentou sua segunda dúvida, de caráter hipotético, relatando que, em situações
296 acompanhadas no âmbito do programa Pode Entrar, houve casos em que a renda familiar
297 ultrapassou o limite de 06 (seis) salários mínimos; em seguida, questionou se existe normativa
298 específica para essa hipótese ou se, ao atingir renda superior ao limite estabelecido, o
299 beneficiário seria automaticamente excluído do programa; com a palavra, o Sr. Ivaldo de Luna,
300 Superintendente de Comercialização da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
301 – COHAB, respondeu ao questionamento esclarecendo que, caso eventualmente ocorra
302 situação de ultrapassagem do limite de 06 (seis) salários mínimos, será necessária análise à luz
303 das regras aplicáveis ao caso concreto, especialmente considerando tratar-se de demanda
304 vinculada a processo de desapropriação e reassentamento; em seguida, destacou que,
305 havendo decreto que determine a obrigatoriedade de reassentamento das famílias removidas,
306 tal circunstância deverá ser considerada na avaliação; em sequência, pontuou que o
307 enquadramento dependerá da regulamentação vigente, ressaltando que o programa
308 habitacional não se limita apenas às Faixas 1 e 2, existindo outras faixas de renda previstas em
309 modalidades como a PPP, que contemplam até 12 (doze) faixas distintas; por fim, indicou que
310 eventual reenquadramento poderá ser analisado conforme a faixa de renda aplicável,
311 observadas as normas específicas do programa; com a palavra, o Sr. Vitor apresentou sua
312 última dúvida, questionando se a autodeclaração de renda é aplicável a qualquer interessado
313 ou se se restringe apenas àqueles que já recebem algum tipo de benefício, esclarecendo que o
314 ponto não lhe ficou suficientemente claro na exposição; com a palavra, o Sr. Ivaldo de Luna,
315 Superintendente de Comercialização da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
316 – COHAB, esclareceu que a autodeclaração de renda prevista no anexo da Portaria nº 07 da
317 SEHAB aplica-se a todos aqueles que não possuem renda formalmente comprovada, como
318 trabalhadores autônomos, informais ou eventuais; em seguida, explicou que, no caso do
319 Benefício de Prestação Continuada – BPC, embora o beneficiário possa iniciar com parcela
320 mínima de R\$ 80,00 (oitenta reais), o benefício em si não constitui comprovação formal de
321 renda para fins de financiamento, razão pela qual se exige a autodeclaração; em sequência,
322 destacou que outros benefícios sociais igualmente não geram comprovante formal de renda,
323 sendo necessária a declaração firmada pelo próprio beneficiário; com a palavra, exemplificou
324 que o interessado pode receber benefício assistencial e também exercer atividade informal,
325 como manicure ou diarista, devendo, na autodeclaração, informar a composição aproximada
326 de sua renda mensal, permitindo a análise para fins de enquadramento no programa
327 habitacional; com a palavra, o Sr. Eduardo Fior, representante do Fórum Social Leopoldina,
328 cumprimentou os presentes e registrou que já vinha refletindo previamente sobre sua
329 manifestação; em seguida, reconheceu como fundamental a apresentação realizada pelo Sr.
330 Ivaldo de Luna, destacando que os esclarecimentos foram importantes, inclusive para afastar a
331 percepção equivocada de que as unidades habitacionais seriam entregues gratuitamente,

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

332 ressaltando que a comunidade terá compromisso financeiro dentro das regras expostas; em
333 sequência, manifestou, contudo, preocupação quanto à viabilidade concreta do PIO Vila
334 Leopoldina, afirmando que, embora as explicações jurídicas e técnicas sejam consistentes, não
335 vislumbra perspectiva concreta de que o projeto se torne realidade, especialmente diante da
336 sinalização de retirada do parceiro privado; com a palavra, lembrou que o anúncio do
337 projeto ocorreu há aproximadamente 09 (nove) anos, quando foi apresentado publicamente
338 como iniciativa que viabilizaria moradia para famílias oriundas de áreas como o Singapura,
339 destacando que, passados esses anos, ainda não há perspectiva objetiva de implementação;
340 em seguida, pontuou que têm sido realizadas diversas reuniões, porém sem definição clara
341 acerca do leilão, da destinação das áreas e da finalização dos estudos conduzidos pela SP-
342 Urbanismo, mencionando que já transcorreram meses desde a contratação dos serviços
343 técnicos; em sequência, questionou como se poderá avançar para leilão sem definição
344 fundiária consolidada e manifestou preocupação quanto à ausência de terreno disponível
345 suficiente; com a palavra, sugeriu a realização de reunião extraordinária para tratar
346 especificamente da situação do PIO, incluindo discussão sobre equipamentos públicos,
347 culturais e de saúde, observando que tais debates dependem previamente da garantia das
348 unidades habitacionais; por fim, em tom crítico, comparou o cenário atual a uma situação de
349 incerteza prolongada, afirmando que, na ausência de informações concretas sobre os
350 próximos passos, a comunidade permanece sem clareza quanto ao futuro do projeto e às
351 alternativas caso não haja interessados no eventual leilão; com a palavra, a Coordenadora, Sra.
352 Elisabete França, esclareceu que não há qualquer documentação formal do representante que
353 apresentou o PIU por meio de Manifestação de Interesse Privado – MIP indicando desistência
354 do projeto; em seguida, lembrou que se trata de processo iniciado por empresa particular,
355 que propôs a intervenção para a região, tendo a Prefeitura empreendido amplo esforço
356 institucional, inclusive com atuação direta do Prefeito junto à Câmara Municipal para viabilizar
357 a aprovação da lei, a qual, após tramitação prolongada, foi devidamente aprovada; em
358 sequência, afirmou que, para que se considere a inexistência do PIO Vila Leopoldina, seria
359 necessária manifestação formal e por escrito de desistência, dirigida à Prefeitura, à sociedade
360 civil e aos demais interessados; com a palavra, destacou que, enquanto tal documento não
361 existir, a Administração Municipal seguirá dando andamento aos trabalhos, informando que a
362 SP-Urbanismo permanece atuando na finalização do leilão, tendo sido emitida ordem de início
363 com aditivo de prazo de 03 (três) meses para conclusão das providências técnicas; em seguida,
364 registrou que o Prefeito foi informado acerca de rumores sobre eventual desistência da
365 empresa proponente e que convocará reunião para ouvir os interessados; em sequência,
366 ponderou que a Administração não pode pautar suas decisões com base em especulações ou
367 comentários informais, reiterando que, até o presente momento, não há documento oficial
368 que altere o curso do processo; por fim, consignou que, caso venha a surgir manifestação
369 formal de desistência, será necessária nova reunião para deliberar sobre os encaminhamentos
370 cabíveis, mas que, no cenário atual, não há elemento concreto que justifique a paralisação dos
371 trabalhos; com a palavra, o Sr. Luiz Flávio, representante do CPI, cumprimentou a Sra.
372 Secretária e os presentes; em seguida, dirigiu questionamento ao Sr.IVALDO acerca da
373 formação do valor da unidade habitacional, exemplificando com o montante de R\$ 210.000,00

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

374 (duzentos e dez mil reais), indagando como se chega a esse valor considerando que, no caso
375 em debate, não se trata de obra executada diretamente pela Prefeitura, mas de
376 empreendimento a ser viabilizado por meio de leilão com iniciativa privada; adicionalmente,
377 questionou como se dará a formalização da posse e da matrícula, inclusive no que se refere às
378 áreas comuns do empreendimento; em sequência, manifestou entendimento de que o debate
379 sobre cláusulas contratuais pode estar antecipado, diante da inexistência, até o momento, de
380 edital, termo de referência ou definição formal do leilão; com a palavra, pontuou questões
381 pendentes, como a indefinição fundiária da área inicialmente prevista em 6.500 m², a
382 possibilidade de ampliação, a situação das famílias envolvidas em ação de usucapião, bem
383 como ajustes necessários no projeto arquitetônico anteriormente apresentado; em seguida,
384 defendeu o fortalecimento do Conselho, sugerindo maior organização da comunidade para
385 discussão de equipamentos públicos, como creche, saúde e educação, por meio de grupos
386 temáticos; em sequência, afirmou acreditar na viabilidade do projeto, propondo que se
387 trabalhe com a área atualmente disponível, ainda que com eventual redimensionamento de
388 densidade, priorizando qualidade construtiva e solução urbanística mais adequada, inclusive
389 cogitando execução em fases; com a palavra, sugeriu que alternativas relativas à
390 desapropriação e eventual incorporação de áreas em usucapião possam ser discutidas
391 tecnicamente; por fim, propôs articulação institucional junto ao Prefeito para buscar definição
392 sobre o andamento do projeto e comunicou que, em razão de deliberação do CPM, deixará de
393 compor o Conselho, registrando agradecimento e despedida; com a palavra, a Sra. Julia Maia
394 Jereissati, Coordenadora Suplente da SMUL, esclareceu que a apresentação sobre o
395 financiamento não configura antecipação indevida em relação ao leilão; em seguida, pontuou
396 que os esclarecimentos prestados pela COHAB, assim como aqueles que serão apresentados
397 pela SIURB, constituem respostas às inseguranças manifestadas pelo interessado em
398 correspondência anteriormente encaminhada, a qual também foi objeto de questionamento
399 pelo Ministério Público; em sequência, ressaltou que as informações técnicas estão sendo
400 apresentadas justamente para dirimir dúvidas levantadas formalmente no curso do processo,
401 e não como definição prévia de etapa ainda não concluída; com a palavra, o Sr. Ivaldo de Luna,
402 Superintendente de Comercialização da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
403 – COHAB, iniciou sua manifestação concordando com o esclarecimento prestado pela Sra. Julia
404 Maia Jereissati, ressaltando que a apresentação antecipada das condições de financiamento
405 não configura precipitação, mas sim postura de transparência, clareza e respeito à
406 comunidade; em seguida, afirmou que o processo está sendo conduzido com seriedade e
407 compromisso, destacando que todas as informações estão sendo apresentadas de forma
408 aberta; em sequência, ao responder ao Sr. Luiz Flávio, esclareceu que o valor da unidade
409 habitacional é composto, em termos gerais, pelo valor do lote e da edificação, sendo que, no
410 modelo a ser adotado, o valor decorrerá da contratação realizada, devidamente corrigida pelo
411 INCC durante o período da obra; com a palavra, explicou que, ao final da construção, a COHAB
412 solicitará a documentação e as tipologias correspondentes, cabendo ao setor financeiro
413 realizar o fechamento de custo conforme o regramento aplicável; em seguida, destacou que
414 não há segredo ou complexidade na formação do valor, tratando-se de procedimento técnico
415 sistematizado; em sequência, quanto à questão da qualidade construtiva, afirmou que há rigor

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

416 na fiscalização, mencionando que o Prefeito já interveio inclusive em detalhes de apresentação
417 de empreendimentos entregues, reforçando que não deve haver distinção entre padrão
418 construtivo do mercado privado e aquele destinado à habitação de interesse social; por fim,
419 assegurou que as unidades entregues no âmbito do programa apresentam padrão adequado e
420 que não haverá diferenciação de qualidade para as famílias beneficiárias; com a palavra, o Sr.
421 Ivaldo de Luna, Superintendente de Comercialização da Companhia Metropolitana de
422 Habitação de São Paulo – COHAB, esclareceu que a escritura e a matrícula da unidade
423 contemplarão todos os elementos de praxe previstos na legislação imobiliária; em seguida,
424 informou que constará na matrícula a área útil do apartamento, cuja metragem será definida
425 conforme o projeto aprovado, podendo variar, por exemplo, entre 49m², 50m², 55m² ou 57m²,
426 conforme tipologia adotada; em sequência, explicou que também integrarão a matrícula as
427 áreas comuns proporcionais, bem como a fração ideal do terreno correspondente à unidade;
428 com a palavra, destacou que o empreendimento poderá contemplar, além da área edificada,
429 áreas verdes, áreas institucionais e demais espaços previstos no projeto urbanístico; por fim,
430 ressaltou que a definição detalhada dos equipamentos públicos e da composição do terreno
431 integra o projeto urbanístico a ser analisado pelas áreas técnicas competentes, tratando-se de
432 matéria a ser acompanhada no âmbito do planejamento e aprovação do empreendimento;
433 com a palavra, o Sr. Luiz Flávio, representante do CPI, esclareceu que sua indagação referia-se
434 especificamente à formação do valor da unidade para fins de financiamento, ponderando que,
435 em tese, quanto maior o valor atribuído ao imóvel, maior seria o montante financiado e,
436 consequentemente, maior a prestação; em seguida, buscou confirmação acerca da relação
437 entre o valor final da unidade e o impacto no valor das parcelas; com a palavra, o Sr. Ivaldo de
438 Luna, Superintendente de Comercialização da Companhia Metropolitana de Habitação de São
439 Paulo – COHAB, esclareceu que a lógica do financiamento não funciona de forma automática
440 vinculando diretamente o aumento do valor do imóvel ao aumento da prestação; em seguida,
441 lembrou que existe limitação expressa de comprometimento de renda, sendo de até 15%
442 (quinze por cento) para a Faixa 1 e até 25% (vinte e cinco por cento) para as faixas
443 subsequentes; em sequência, destacou que essa limitação é o parâmetro central do cálculo, de
444 modo que, ainda que o valor do imóvel seja superior, como por exemplo R\$ 280.000,00
445 (duzentos e oitenta mil reais) ou R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), a prestação não poderá
446 ultrapassar o percentual máximo permitido sobre a renda do beneficiário; com a palavra,
447 explicou que eventual diferença entre o valor da unidade e a capacidade de financiamento do
448 beneficiário será absorvida pelo subsídio público, dentro das regras do programa, não havendo
449 aumento automático da parcela acima do limite legal estabelecido; com a palavra, o Sr. Luiz
450 Flávio ponderou que, inclusive para evitar eventual especulação imobiliária, o valor atribuído
451 ao imóvel não deveria se aproximar de patamar competitivo com o mercado tradicional,
452 considerando que o empreendimento insere-se no âmbito de política pública habitacional e
453 não no mercado imobiliário convencional; com a palavra, o Sr. Ivaldo de Luna,
454 Superintendente de Comercialização da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
455 – COHAB, esclareceu que há distinção entre o valor de aquisição do imóvel e o valor que o
456 imóvel poderá alcançar após construído, entregue e devidamente documentado; em seguida,
457 afirmou que o contrato será celebrado com base no valor de aquisição apurado no processo de

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

458 contratação e fechamento de custo, não se confundindo com eventual valorização futura de
459 mercado; em sequência, ressaltou que o Poder Público atua de forma rigorosa na definição
460 desse valor, buscando as melhores condições possíveis e observando o dever de zelo com os
461 recursos públicos; por fim, reiterou que o financiamento incidirá exclusivamente sobre o valor
462 de aquisição definido contratualmente, não havendo vinculação ao valor de mercado
463 posterior. com a palavra, a Sra. Talita V. Cavallari Fonseca, Secretária Executiva do Conselho
464 Gestor da Área de Intervenção Urbana Vila Leopoldina–Villa Lobos – AIU-VL, informou que
465 ainda havia inscrições do Sr. Xandão e da Sra. Cecília referentes à apresentação da COHAB; em
466 seguida, destacou que a pauta da reunião contempla ainda apresentações da SIURB, da
467 ADESAMPA da Secretaria de Cultura, solicitando objetividade nas próximas manifestações
468 para que todos os pontos previstos possam ser devidamente apreciados; com a palavra, o Sr.
469 Xandão informou que pretendia formular algumas perguntas, contudo, diante da pauta
470 extensa da reunião, manifestou preferência para que as demais apresentações previstas
471 fossem realizadas antes de sua manifestação; em seguida, registrou que deixaria sua fala para
472 o momento final, a fim de evitar que o debate se estendesse excessivamente e
473 compromettesse o cumprimento integral da pauta, especialmente considerando o interesse
474 dos munícipes presentes; por fim, sugeriu que se desse prosseguimento à agenda
475 estabelecida, consultando os demais conselheiros quanto à concordância com tal
476 encaminhamento; com a palavra, a Sra. Talita V. Cavallari Fonseca, Secretária Executiva do
477 Conselho Gestor da Área de Intervenção Urbana Vila Leopoldina–Villa Lobos – AIU-VL,
478 consultou os presentes quanto à concordância em dar prosseguimento às apresentações
479 previstas na pauta, deixando as perguntas para o momento final; em seguida, registrou
480 manifestação da Sra. Cecília quanto à existência de dúvida pendente e passou a verificar se a
481 mesma ainda desejava formular seu questionamento naquele momento; com a palavra, a Sra.
482 Cecília, representante do CPM Lapa, cumprimentou os presentes e parabenizou pela
483 apresentação realizada, manifestando expectativa de que o contrato efetivamente se
484 concretize e que as famílias possam assiná-lo; em seguida, formulou questionamento acerca
485 da titularidade preferencial nos contratos da COHAB, indagando se será aplicada, neste caso, a
486 regra usual de priorização da mulher como titular do contrato; em sequência, apresentou
487 segunda dúvida referente à eventual existência de áreas comerciais no empreendimento,
488 questionando se tais unidades integrarão o mesmo contrato das unidades habitacionais ou se
489 serão objeto de contratos distintos; por fim, agradeceu a oportunidade; com a palavra, o Sr.
490 Ivaldo de Luna, Superintendente de Comercialização da Companhia Metropolitana de
491 Habitação de São Paulo – COHAB, respondeu inicialmente quanto à titularidade, esclarecendo
492 que a preferência pela mulher como titular do contrato constitui regra prevista em decreto e
493 tem sido aplicada como exigência legal, sendo, portanto, adotada também neste caso; em
494 seguida, passou a tratar das áreas comerciais, esclarecendo que será necessário verificar como
495 o projeto específico disciplinará tais unidades, inclusive quanto à forma de destinação; em
496 sequência, mencionou que, nos empreendimentos antigos da COHAB, existem áreas
497 comerciais compostas por salas e lojas que, ao longo do tempo, foram ocupadas e atualmente
498 estão sendo objeto de regularização por meio do programa denominado “Ponto Legal”, cujo
499 gestor é o Sr. Paulo Sérgio, Gerente de Comercialização; com a palavra, explicou que, no

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

500 referido programa, os ocupantes são convocados para firmar termo de adesão e contrato
501 visando à regularização das áreas comerciais; por fim, destacou que, no caso do
502 empreendimento em debate, será necessário verificar a modelagem específica do projeto para
503 definir se as áreas comerciais integrarão o mesmo instrumento ou se serão objeto de
504 contratação distinta; com a palavra, a Coordenadora, Sra. Elisabete França, esclareceu que, no
505 caso específico do projeto em discussão, as áreas comerciais estarão vinculadas àqueles que já
506 se encontram cadastrados como comerciantes no processo, observando-se os critérios
507 estabelecidos para o cadastramento e posterior destinação das respectivas unidades
508 comerciais; com a palavra, o Sr. Ivaldo de Luna, Superintendente de Comercialização da
509 Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, confirmou, a partir do
510 esclarecimento prestado pela Coordenadora, que os comerciantes devidamente cadastrados
511 serão contemplados com as respectivas unidades comerciais; em seguida, esclareceu que,
512 possivelmente, a utilização dessas lojas ocorrerá na condição de permissionário, nos termos
513 que vierem a ser definidos no instrumento jurídico aplicável, ressaltando que tal modalidade
514 não se confunde, necessariamente, com propriedade plena, devendo aguardar a definição
515 formal do modelo contratual específico para essas unidades; com a palavra, o Sr. Xandão
516 formulou pedido no sentido de que, diante dos comentários acerca de eventual desistência da
517 empresa proponente da Manifestação de Interesse Privado – MIP apresentada em 2016, seja
518 provocada manifestação pública e formal da referida empresa; em seguida, relembrou que a
519 proposta inicial teria sido apresentada pela Votorantim, por meio do Instituto responsável, e
520 que, segundo relatado pela comunidade, em reunião e também no âmbito do Ministério
521 Público, teria sido sinalizado desinteresse na continuidade do projeto nos moldes atuais; em
522 sequência, ponderou que, para afastar rumores e inseguranças, seria importante que a
523 empresa se manifestasse publicamente, de forma clara e oficial, confirmando ou não a
524 manutenção do interesse; com a palavra, afirmou que a comunidade permanece aguardando
525 definição concreta e que, caso haja desistência, é necessário que isso seja comunicado
526 formalmente para que se possa discutir novos encaminhamentos; por fim, registrou que a
527 comunidade segue esperançosa quanto à viabilização do empreendimento, reiterando a
528 importância de transparência e posicionamento público sobre o tema; com a palavra, a
529 Coordenadora, Sra. Elisabete França, esclareceu que, quando há manifestação formal de
530 interesse por parte de empresa, trata-se de processo público e institucional, formalizado por
531 meio de documentos, aprovado pela Câmara Municipal e que gera compromissos entre as
532 partes; em seguida, destacou que, em razão desse compromisso, a Prefeitura adotou
533 providências administrativas, inclusive contratação da SP-Urbanismo, com utilização de
534 recursos públicos e dedicação de horas técnicas em diversas reuniões e estudos; em
535 sequência, afirmou que eventual desistência não pode ocorrer de forma informal ou
536 simplificada, como se fosse mera decisão unilateral sem consequências; com a palavra,
537 ressaltou que há implicações jurídicas e administrativas decorrentes de contrato firmado e
538 aprovado por lei, informando que o setor jurídico da Prefeitura, inclusive com a presença do
539 Dr. Roger, está acompanhando a situação e poderá apurar eventuais despesas e
540 responsabilidades decorrentes; por fim, enfatizou que a Administração Pública não atua com
541 base em manifestações informais, mas sim mediante atos oficiais e observância da legalidade,

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

542 especialmente quando se trata de lei aprovada e compromissos institucionais assumidos; com
543 a palavra, a Sra. Luciana Marcondes Pazzini, Titular da Associação Apoio à Infância e
544 Adolescência Nossa Turma, ponderou que, no âmbito do Plano de Intervenção Urbana – PIU, a
545 iniciativa privada pode apresentar proposta à Prefeitura, cabendo posteriormente a realização
546 de leilão para definição do parceiro privado executor; em seguida, questionou em que
547 momento a empresa Votorantim teria assumido obrigação formal específica de executar a
548 obra, indagando se há, na lei do PIU, menção nominal à referida empresa; em sequência,
549 argumentou que a proposta apresentada em 2016 teria dado início ao processo, mas que a
550 legislação aprovada não vincula necessariamente a execução à empresa proponente, podendo
551 o leilão ser vencido por outro interessado; com a palavra, destacou que, em sua compreensão,
552 não haveria previsão legal expressa que obrigue a Votorantim à realização da intervenção,
553 tratando-se de proposta inicial que foi posteriormente incorporada pelo Poder Público no
554 processo legislativo; por fim, afirmou que eventual discussão jurídica acerca de
555 responsabilidades deverá considerar o conteúdo efetivo dos atos formais praticados e das
556 obrigações assumidas no curso do procedimento; com a palavra, a Coordenadora, Sra.
557 Elisabete França, esclareceu que não afirmou que alguém seria obrigado a realizar o
558 empreendimento, mas que houve proposta oficial apresentada por empresa privada, a qual
559 originou processo formal posteriormente votado e aprovado pela Câmara Municipal; em
560 seguida, destacou que se trata de ato institucional que gerou desdobramentos administrativos
561 e técnicos por parte do Município; em sequência, pontuou que a análise de eventuais
562 consequências jurídicas decorrentes de possível desistência não compete à coordenação
563 técnica, mas à Procuradoria Geral do Município – PGM, órgão responsável pela defesa dos
564 interesses municipais; com a palavra, afirmou que, havendo manifestação formal de
565 desistência, caberá à PGM examinar a documentação existente, os gastos realizados, os
566 compromissos assumidos e definir os encaminhamentos cabíveis; por fim, reiterou que a
567 Administração Pública não atua com base em conjecturas ou manifestações informais, mas sim
568 mediante análise jurídica adequada, não sendo possível tratar o tema como simples decisão
569 unilateral sem avaliação institucional das responsabilidades envolvidas; com a palavra, a Sra.
570 Luciana Marcondes Pazzini, Titular da Associação Apoio à Infância e Adolescência Nossa
571 Turma, complementou sua manifestação afirmando que, conforme consta na lei do PIU, na
572 hipótese de inexistência de proponente vencedor no leilão, caberá à Prefeitura a realização da
573 obra; em seguida, ponderou que, diante dessa previsão legal, não haveria fundamento para se
574 falar em cobrança direta da empresa proponente inicial, uma vez que a própria lei estabelece
575 alternativa institucional para continuidade do projeto caso não haja interessado privado; por
576 fim, reiterou que tal disposição estaria expressamente prevista no texto legal aprovado; com a
577 palavra, o Sr. Roger, Procurador do Município e Chefe da Assessoria Jurídica da SMUL,
578 esclareceu, referendando a manifestação da Sra. Secretária, que não é adequado antecipar
579 eventuais litígios ou disputas jurídicas neste momento; em seguida, ponderou que, embora
580 ninguém seja obrigado a contratar ou manter determinada relação jurídica, a existência de
581 despesas realizadas e expectativas formalmente constituídas pode gerar responsabilidade; em
582 sequência, exemplificou que, assim como em situações contratuais em que há investimentos e
583 compromissos assumidos, eventual desistência poderá ser objeto de análise quanto a possíveis

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

584 ressarcimentos; com a palavra, afirmou que, no momento oportuno, serão avaliados não
585 apenas os custos despendidos pelo Município, mas também as expectativas legitimamente
586 criadas junto à comunidade; destacou, ainda, que poderá ser analisada eventual
587 responsabilidade civil, inclusive sob a ótica de dano moral coletivo, não para compelir a
588 empresa a contratar ou participar do leilão, mas para eventual ressarcimento ao Município e à
589 coletividade; por fim, reiterou que a prioridade institucional é a solução consensual e a
590 continuidade regular do processo, permanecendo a avaliação jurídica para momento
591 oportuno, caso haja manifestação formal de desistência; com a palavra, o Sr. Xandão reiterou
592 sua manifestação no sentido de que seja provocada reunião formal para que a empresa
593 proponente se manifeste publicamente acerca da manutenção ou não do interesse no projeto,
594 esclarecendo que não se trata de confirmar desistência, mas de oportunizar posicionamento
595 oficial; em seguida, destacou que, conforme já mencionado, até o momento não há
596 comunicação formal à Prefeitura, razão pela qual a comunidade permanece aguardando
597 definição; em sequência, ressaltou que o projeto envolve custos públicos e expectativas
598 legítimas de 853 (oitocentas e cinquenta e três) famílias, além do entorno, razão pela qual
599 eventual desistência deve observar os instrumentos formais adequados; com a palavra,
600 ponderou que, caso haja leilão e este reste frustrado, caberá ao Poder Público adotar as
601 providências previstas em lei; afirmou, contudo, que permanece acreditando na viabilidade do
602 PIU Vila Leopoldina e na concretização das habitações de interesse social no território; por fim,
603 registrou que, independentemente do caminho institucional adotado, a comunidade
604 continuará mobilizada para assegurar o direito à moradia, manifestando confiança de que o
605 projeto se concretizará, e sugeriu o prosseguimento da pauta com a apresentação
606 subsequente, para posterior retomada do debate; Na sequência, a palavra foi passada para a
607 Chefe de Assessoria Técnica do Núcleo de Planejamento e Representante Titular da Secretaria
608 Municipal de Infraestrutura e Obras - SIURB, Sra. Antonia Ribeiro Guglielmi, que realizou a
609 apresentação sobre o Termo de Compromisso e Autorização - TCA, ainda no item 2.1 da pauta;
610 com a palavra, a Sra. Antonia Ribeiro Guglielmi, Chefe de Assessoria Técnica do Núcleo de
611 Planejamento e Representante Titular da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e
612 Obras – SIURB, cumprimentou os presentes e esclareceu que, excepcionalmente, estava
613 representando a SIURB em razão das férias de sua suplente, Sra. Márcia; em seguida, informou
614 que, na carta de pedido de esclarecimentos apresentada, constavam questionamentos
615 relacionados à SIURB, especialmente no que tange aos equipamentos públicos; em sequência,
616 esclareceu que a competência direta sobre os equipamentos não é da SIURB, mas das
617 Secretarias responsáveis por cada política setorial; com a palavra, explicou que a SIURB é
618 responsável por executar obras de infraestrutura urbana e, frequentemente, realiza projetos e
619 obras de equipamentos públicos quando acionada pelas Secretarias competentes, como
620 Educação, Saúde ou Cultura, sempre mediante recursos provenientes dessas respectivas
621 pastas; destacou que essa atuação operacional acaba gerando confusão quanto à
622 responsabilidade institucional pelos equipamentos; por fim, registrou que o esclarecimento já
623 havia sido tratado internamente com a SMUL, mas considerou importante reiterá-lo
624 publicamente para conhecimento de todos os presentes; com a palavra, a Sra. Antonia Ribeiro
625 Guglielmi, Chefe de Assessoria Técnica do Núcleo de Planejamento e Representante Titular da

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

626 Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB, deu continuidade à exposição,
627 esclarecendo que o segundo ponto da carta referia-se às obras de viário e drenagem, matéria
628 que, esta sim, guarda relação direta com a SIURB; em seguida, explicou que há situações em
629 que tais obras são executadas diretamente pela Prefeitura e outras em que são realizadas por
630 particular; em sequência, destacou que, no cenário em que houver aquisição de CEPAC e
631 consequente assunção das obrigações pelo comprador vencedor do leilão, caberá a este a
632 responsabilidade pela execução das obras de viário e drenagem previstas; com a palavra,
633 esclareceu que a dúvida apresentada dizia respeito ao procedimento que esse particular
634 deverá observar perante a Prefeitura para comprovar o cumprimento dessas obrigações;
635 informou, então, que tal procedimento tramitará no âmbito da SIURB e seguirá rito já
636 existente e aplicado em outras situações análogas, o qual passaria a demonstrar na sequência
637 da apresentação; com a palavra, a Sra. Antonia Ribeiro Guglielmi, Chefe de Assessoria Técnica
638 do Núcleo de Planejamento e Representante Titular da Secretaria Municipal de Infraestrutura
639 Urbana e Obras – SIURB, esclareceu que o instrumento utilizado para viabilizar a execução das
640 obras de viário e drenagem é denominado Termo de Compromisso e Autorização – TCA; em
641 seguida, destacou que tal documento não se confunde com o Termo de Compromisso
642 Ambiental da Secretaria do Verde, utilizado para manejo arbóreo ou intervenções em Área de
643 Preservação Permanente – APP; em sequência, explicou que o TCA da SIURB refere-se
644 especificamente à autorização para execução de obras de infraestrutura; com a palavra,
645 detalhou o fluxo procedimental, iniciando pela apresentação dos projetos à SIURB,
646 acompanhados da documentação técnica pertinente; informou que, após análise e aprovação
647 pela área de projetos, o processo segue para a área de obras, ocasião em que são exigidos
648 documentos da empresa executora, pagamento de taxas e recolhimento de caução; esclareceu
649 que a caução tem por finalidade garantir recursos para eventual intervenção da Administração
650 caso a obra seja abandonada; em sequência, afirmou que, cumpridas essas etapas, é firmado o
651 TCA, registrado em cartório e emitida ordem de serviço autorizando o início da execução, sob
652 fiscalização da SIURB; destacou que, ao final da obra, são exigidos os as built e emitido Termo
653 de Recebimento Provisório – TRP, seguido, após 90 dias e vistoria, do Termo de Recebimento
654 Definitivo – TRD; por fim, informou que se trata de procedimento consolidado, já aplicado em
655 outras hipóteses, como obras decorrentes de polos geradores de tráfego, e apresentou, de
656 forma resumida, a documentação exigida na fase de projeto, incluindo requerimento formal,
657 comprovação da situação fundiária, plantas, memoriais, planilhas de quantitativos, orçamento
658 para cálculo da caução e respectivas ART ou RRT dos responsáveis técnicos; com a palavra, a
659 Sra. Antonia Ribeiro Guglielmi, Chefe de Assessoria Técnica do Núcleo de Planejamento e
660 Representante Titular da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB, deu
661 continuidade à exposição detalhando os documentos exigidos após a aprovação do projeto
662 para formalização do Termo de Compromisso e Autorização – TCA; em seguida, informou que,
663 nessa etapa, retorna-se à verificação da situação fundiária do terreno, exigindo-se
664 comprovação de domínio ou compromisso, declaração de imóvel lindeiro, bem como licença
665 ambiental, quando aplicável; em sequência, mencionou a necessidade de apresentação de
666 documentação da empresa executora, incluindo declaração com identificação do
667 representante legal e respectiva qualificação, a fim de formalizar o responsável perante a

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

668 Administração; com a palavra, destacou ainda a exigência de cronograma físico da obra,
669 instrumento essencial para organização da fiscalização e acompanhamento dos prazos; em
670 seguida, esclareceu que, conforme previsto, será exigido o recolhimento de caução
671 correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da obra, bem como o pagamento de taxa de
672 0,5% (zero vírgula cinco por cento), ambos a cargo da empresa responsável; ressaltou, ainda, a
673 necessidade de apresentação das certidões da empresa executora; por fim, reiterou que todo
674 o procedimento descrito aplica-se ao cenário em que a obra seja executada por empresa
675 privada, permanecendo à disposição para esclarecimento de eventuais dúvidas; Prosseguindo
676 com a pauta, sobre o item 2.2, a Sra. Jessica Pires Barbosa Barreto, Analista na Gerência de
677 Relacionamento com o Empreendedor na Agência São Paulo de Desenvolvimento -
678 ADESAMPA, realizou a apresentação sobre os Equipamentos Públicos para o desenvolvimento
679 econômico e do trabalho, seguido de debates; com a palavra, a Sra. Jessica Pires Barbosa
680 Barreto, Analista na Gerência de Relacionamento com o Empreendedor da Agência São Paulo
681 de Desenvolvimento – ADESAMPA, cumprimentou os presentes e informou que apresentaria
682 os equipamentos voltados ao desenvolvimento econômico e geração de trabalho nas regiões
683 onde estão implantados; em seguida, destacou que a ADESAMPA possui dois principais
684 equipamentos, quais sejam, os coworkings gratuitos denominados TEIA, atualmente presentes
685 em mais de 22 (vinte e dois) espaços na cidade de São Paulo, e os estúdios de podcast
686 denominados Sampa Cast, contando atualmente com 06 (seis) unidades em funcionamento e
687 02 (duas) com inauguração próxima; em sequência, mencionou que a localização desses
688 equipamentos pode ser consultada no site institucional, onde consta mapa com a distribuição
689 territorial; com a palavra, detalhou que os espaços TEIA consistem em ambientes
690 colaborativos e gratuitos de trabalho, contando sempre com um Gestor de Comunidade e um
691 Analista especializados para atendimento ao cidadão; esclareceu que o atendimento abrange
692 desde orientação para formalização como MEI até apoio para acesso a crédito e demais
693 orientações relacionadas ao empreendedorismo; em seguida, explicou que os espaços
694 oferecem infraestrutura composta por mesas com e sem computador, possibilidade de uso de
695 notebook próprio, Wi-Fi gratuito, salas de reunião individuais e coletivas, espaço de copa,
696 impressora e tela interativa; por fim, ressaltou que tais equipamentos têm como objetivo
697 fomentar o empreendedorismo local e apoiar o desenvolvimento econômico nas regiões
698 atendidas; com a palavra, a Sra. Jessica Pires Barbosa Barreto, Analista na Gerência de
699 Relacionamento com o Empreendedor da Agência São Paulo de Desenvolvimento –
700 ADESAMPA, esclareceu que a estrutura apresentada corresponde ao modelo mínimo dos
701 espaços TEIA, podendo variar conforme a metragem e as condições do local disponibilizado;
702 em seguida, informou que, a depender do espaço, pode haver ampliação da equipe técnica,
703 com maior número de analistas, bem como incremento da quantidade de salas de reunião e
704 demais recursos; em sequência, destacou que, além da infraestrutura física, os equipamentos
705 usualmente contam com serviços complementares, como a Fábrica de Negócios, curso de
706 capacitação voltado a pessoas que desejam iniciar empreendimento; com a palavra,
707 mencionou também a Academia de Finanças, serviço de orientação individualizada para gestão
708 financeira, no qual profissionais auxiliam empreendedores na identificação de melhorias
709 relacionadas à produtividade e rentabilidade; em seguida, informou que há agenda regular de

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

710 cursos, rodadas mensais de networking e o serviço denominado COIN – Ciclo de Orientação
711 Empresarial, por meio do qual analistas realizam atendimentos individualizados, inclusive in
712 loco, orientando quanto a questões de gestão, finanças, marketing e outros aspectos do
713 negócio; por fim, esclareceu que tais iniciativas integram a estrutura de apoio ao
714 desenvolvimento econômico implementada pela ADESAMPA nos territórios atendidos; com a
715 palavra, a Sra. Jessica Pires Barbosa Barreto, Analista na Gerência de Relacionamento com o
716 Empreendedor da Agência São Paulo de Desenvolvimento – ADESAMPA, apresentou exemplos
717 visuais dos espaços TEIA, esclarecendo que as unidades contam com mesas com e sem
718 computador, conforme demonstrado nas imagens; em seguida, destacou a existência de salas
719 de reunião individuais, ambientes fechados destinados a reuniões presenciais ou online; em
720 sequência, informou que também há salas de reunião coletivas, destinadas a grupos maiores;
721 com a palavra, mencionou o espaço de copa, denominado “cantinho do café”, que pode variar
722 em tamanho conforme a estrutura disponível, mas que sempre conta com itens básicos como
723 café e água; ressaltou ainda a existência de telas interativas e, em algumas unidades, espaços
724 maiores para palestras e atividades coletivas; em seguida, explicou que o acesso aos espaços
725 pode ser realizado por meio de aplicativo próprio de agendamento, no qual o usuário realiza
726 cadastro, consulta a programação de palestras e seleciona a unidade, a mesa ou a sala
727 desejada; por fim, esclareceu que o agendamento não é obrigatório para utilização do espaço,
728 sendo possível o acesso direto à unidade, ressalvada a disponibilidade no momento, sendo o
729 agendamento a forma de garantir previamente a utilização do posto de trabalho ou sala de
730 reunião pretendida; com a palavra, a Sra. Jessica Pires Barbosa Barreto, Analista na Gerência
731 de Relacionamento com o Empreendedor da Agência São Paulo de Desenvolvimento –
732 ADESAMPA, apresentou o segundo equipamento denominado Sampa Cast, consistente em
733 estúdios de podcast gratuitos distribuídos pela cidade de São Paulo, contando atualmente com
734 06 (seis) unidades em funcionamento e 02 (duas) em reforma para futura inauguração; em
735 seguida, esclareceu que cada estúdio dispõe de estrutura composta por operador de áudio e
736 vídeo, 04 (quatro) microfones, câmeras e televisão para inserção de logomarca ou conteúdos
737 audiovisuais, permitindo a participação simultânea de até 04 (quatro) pessoas por gravação;
738 em sequência, informou que o usuário já sai do espaço com o material de áudio e vídeo
739 sincronizado, restando apenas a edição final para posterior publicação; com a palavra, explicou
740 que os estúdios podem variar quanto à configuração física, havendo salas abertas ou
741 totalmente fechadas, porém com padronização do equipamento técnico; em seguida,
742 detalhou que o agendamento é realizado pelo mesmo aplicativo utilizado para os espaços
743 TEIA, devendo o interessado selecionar a opção correspondente ao estúdio; destacou, ainda,
744 que, diferentemente dos coworkings, o agendamento do Sampa Cast é aberto mensalmente,
745 todo dia 20 (vinte), para reservas referentes ao mês subsequente; por fim, colocou-se à
746 disposição para eventuais esclarecimentos; com a palavra, o Sr. Luiz Flávio indagou acerca da
747 metragem necessária para implantação dos equipamentos apresentados pela ADESAMPA,
748 questionando qual seria a área estimada exigida para instalação de unidade do TEIA ou do
749 Sampa Cast no projeto em discussão, mencionando, exemplificativamente, se seriam
750 necessários 100m², 500m² ou 1.000m²; em seguida, formulou questionamento adicional
751 acerca da existência de proposta ou possibilidade de implantação de rádio comunitária no

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

752 âmbito do projeto; por fim, agradeceu os esclarecimentos prestados; com a palavra, a Sra.
753 Jessica Pires Barbosa Barreto, Analista na Gerência de Relacionamento com o Empreendedor
754 da Agência São Paulo de Desenvolvimento – ADESAMPA, esclareceu que atualmente não há
755 exigência fixa de metragem para implantação dos equipamentos, sendo a definição
756 condicionada ao espaço disponibilizado no projeto; em seguida, informou que, em termos
757 mínimos, uma área entre 30m² e 40m² já possibilita a instalação de estrutura básica de forma
758 confortável, podendo essa metragem ser ampliada conforme o interesse local em incluir maior
759 número de salas de reunião ou outras funcionalidades; em sequência, destacou que a
760 configuração do espaço é objeto de diálogo e alinhamento prévio, não havendo imposição
761 rígida quanto à área; com a palavra, quanto à proposta de rádio comunitária, esclareceu que
762 não há limitação institucional, sendo possível utilizar a estrutura mediante agendamento
763 prévio, desde que alinhado com a gestão do equipamento; por fim, colocou-se à disposição
764 para ajustes e tratativas específicas conforme a definição do projeto; Ainda no item 2.2 da
765 pauta, o Sr. Caio Mesquita, Assessor do Gabinete da Secretaria Municipal da Cultura - SMC,
766 realizou a apresentação sobre os equipamentos culturais da Cidade de São Paulo, seguido de
767 debates; com a palavra, o Sr. Caio Mesquita, Assessor do Gabinete da Secretaria Municipal de
768 Cultura – SMC, cumprimentou os presentes e, em nome do Secretário Dr. Parente e da
769 Secretária-Adjunta Sra. Carol Afenina, agradeceu à Sra. Elisabete França e à Sra. Julia pelo
770 convite para participação na construção do PIU Vila Leopoldina, manifestando honra em
771 contribuir com a implantação de equipamento cultural na região; em seguida, apresentou
772 panorama geral da Secretaria Municipal de Cultura, informando que o Município conta
773 atualmente com 176 (cento e setenta e seis) equipamentos culturais distribuídos pela cidade;
774 em sequência, detalhou que integram essa estrutura 54 (cinquenta e quatro) bibliotecas do
775 Sistema Municipal de Bibliotecas, 16 (dezesesseis) Pontos de Leitura e 03 (três) Bosques de
776 Leitura, instalados em equipamentos públicos ou espaços menores, com oferta gratuita de
777 empréstimo de livros; com a palavra, destacou a existência de 32 (trinta e duas) salas de
778 cinema vinculadas à SPCine, empresa da administração direta ligada à Secretaria, que operam
779 circuito de exibição com sessões gratuitas ou a preços populares; mencionou ainda 20 (vinte)
780 Casas de Cultura, além da Casa de Cultura Cidade Ademar em fase de implantação, destinadas
781 a múltiplas linguagens artísticas e integração comunitária; informou também a existência de
782 15 (quinze) Centros Culturais, além do Centro Cultural São Paulo, equipamentos de maior
783 porte e referência regional; em seguida, registrou que o Município dispõe de 18 (dezoito)
784 teatros municipais, 12 (doze) museus, 06 (seis) Escolas Municipais de Iniciação Artística – sobre
785 as quais indicou que detalharia posteriormente –, o Arquivo Histórico Municipal e 56
786 (cinquenta e seis) CEUs, estes vinculados à Secretaria de Educação, mas com interlocução
787 permanente com a Cultura na oferta de atividades culturais; por fim, reiterou a disposição da
788 Secretaria em colaborar na construção do projeto para a região; com a palavra, o Sr. Caio
789 Mesquita, Assessor do Gabinete da Secretaria Municipal de Cultura – SMC, informou que foi
790 realizado mapeamento dos equipamentos culturais mais próximos da área do PIU Vila
791 Leopoldina; em seguida, destacou como referência a Casa de Cultura do Butantã, localizada na
792 região do Jardim Peri Peri, próxima à Vila Sônia, cujo deslocamento, a partir do local da
793 reunião, demandaria aproximadamente 1h45min a pé, cerca de 20 minutos sem trânsito por

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

794 automóvel, 40 minutos por transporte público ou 18 minutos de bicicleta; em sequência,
795 mencionou também as bibliotecas Álvaro Guerra, situada próxima ao Parque Villa-Lobos,
796 Clarice Lispector, na região do Alto da Lapa, e Camila Cerqueira César, na Vila Sônia,
797 ressaltando que, embora sejam os equipamentos municipais mais próximos, o deslocamento a
798 pé atualmente mostra-se inviável em razão da distância; com a palavra, afirmou que,
799 considerando a vocação da área e o interesse público envolvido, a Secretaria mapeou
800 inicialmente três possibilidades de implantação de equipamento cultural no âmbito do projeto,
801 quais sejam: uma sala pública de cinema do circuito SPCine, uma Escola Municipal de Iniciação
802 Artística – EMIA, ou um Centro Cultural, este de maior porte e complexidade; por fim,
803 informou que passaria a apresentar brevemente a dinâmica de funcionamento de cada uma
804 dessas opções; com a palavra, o Sr. Caio Mesquita, Assessor do Gabinete da Secretaria
805 Municipal de Cultura – SMC, detalhou a proposta referente ao Circuito SPCine, vinculado à
806 empresa municipal de audiovisual; em seguida, esclareceu que a SPCine constitui o circuito
807 público de cinema do Município, contando atualmente com 32 (trinta e duas) salas instaladas
808 em equipamentos públicos, das quais 28 (vinte e oito) ofertam sessões gratuitas ou a preços
809 populares; em sequência, informou que a programação contempla tanto lançamentos
810 comerciais quanto curadoria própria da SPCine, atendendo públicos infantil, adulto e terceira
811 idade, com ingressos gratuitos ou com valores sociais, como R\$ 2,00 (meia) e R\$ 4,00 (inteira);
812 com a palavra, destacou que o objetivo central do equipamento é ampliar a democratização
813 do acesso ao audiovisual; ressaltou, ainda, que a proposta dialoga com a vocação da Vila
814 Leopoldina, reconhecida pela presença de estúdios, produtoras e emissoras, fortalecendo essa
815 identidade territorial; por fim, registrou que a sala pública mais próxima atualmente situa-se
816 no CEU Butantã, a aproximadamente 6,4 km de distância, indicando que a implantação de
817 unidade na área do PIU contribuiria para reduzir essa lacuna de atendimento cultural na
818 região; com a palavra, o Sr. Caio Mesquita, Assessor do Gabinete da Secretaria Municipal de
819 Cultura – SMC, apresentou como segunda possibilidade a implantação de Escola Municipal de
820 Iniciação Artística – EMIA, equipamento voltado ao público infantojuvenil, na faixa etária de 05
821 (cinco) a 13 (treze) anos; em seguida, esclareceu que a EMIA oferece formação inicial em
822 diversas linguagens artísticas, proporcionando às crianças e aos jovens o primeiro contato
823 estruturado com atividades como teatro, música, artes visuais e outras expressões artísticas;
824 em sequência, destacou que a EMIA Jabaquara, que atualmente atende aproximadamente
825 1.200 (mil e duzentas) crianças, foi a única unidade do Município durante 42 (quarenta e dois)
826 anos, tendo o programa iniciado processo de expansão a partir de 2022; com a palavra,
827 afirmou que a política pública de iniciação artística é considerada estratégica pela Secretaria,
828 em razão de seu impacto formativo e social, contando com corpo docente especializado; por
829 fim, ressaltou que o contato precoce com as artes contribui para o desenvolvimento integral
830 das crianças e para o fortalecimento cultural da comunidade atendida; com a palavra, o Sr.
831 Caio Mesquita, Assessor do Gabinete da Secretaria Municipal de Cultura – SMC, apresentou
832 como terceira possibilidade a implantação de um Centro Cultural, equipamento de maior porte
833 e caráter multifacetado, destinado a múltiplas linguagens artísticas; em seguida, esclareceu
834 que o Centro Cultural comporta atividades como oficinas, exposições, teatro, dança, literatura
835 e música, com programação semanal e oferta integralmente gratuita; em sequência, destacou

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

836 que as oficinas constituem um dos pontos fortes do equipamento, consistindo em formações
837 de curta duração voltadas à comunidade, abrangendo diversas áreas artísticas; com a palavra,
838 ressaltou que a principal característica dos Centros Culturais é a interlocução permanente com
839 o território, sendo a programação construída em diálogo com os interesses e demandas da
840 comunidade local; informou que o Município conta atualmente com 12 (doze) Centros
841 Culturais, sendo o mais próximo da região o Tendal da Lapa, localizado ao lado da
842 Subprefeitura da Lapa, além de outras unidades como as de Cidade Tiradentes e Penha; por
843 fim, esclareceu que a apresentação teve por objetivo demonstrar o conjunto de equipamentos
844 culturais que a Secretaria pode ofertar no âmbito do desenvolvimento do projeto,
845 agradecendo o espaço concedido; com a palavra, o Sr. Eduardo cumprimentou o Sr. Caio,
846 parabenizando-o pela apresentação realizada; em seguida, registrou que possuía
847 questionamentos, esclarecendo que sua manifestação se dava em nome dos conselheiros e
848 das comunidades presentes, com o intuito de compreender o que poderia estar sendo
849 perdido; em sequência, destacou que, caso não se consiga levar adiante o PIU, tratar-se-á de
850 oportunidade de grande relevância, considerando os equipamentos previstos; prosseguindo,
851 salientou os equipamentos mencionados, voltados ao desenvolvimento cultural e ao
852 desenvolvimento humano, enfatizando tratar-se de comunidade que historicamente luta por
853 melhorias e que não se pode, de forma alguma, perder o PIU; com a palavra, reforçou não
854 saber quais providências serão adotadas, apelando para que sejam considerados os três
855 equipamentos apresentados; em sequência, mencionou o centro cultural, ponderando acerca
856 da riqueza do espaço, bem como ressaltou que os outros dois equipamentos se mostram
857 plenamente viáveis; prosseguindo, indagou acerca da possibilidade de implantação de tais
858 estruturas na comunidade, enfatizando o impacto positivo que poderiam gerar; em seguida,
859 dirigindo-se ao Secretário, reiterou o apelo para que se retome a mesa de negociação com a
860 parte envolvida; com a palavra, solicitou que o Sr. Osmar, CEO, compareça para dialogar com a
861 comunidade, a fim de que se estabeleça canal efetivo de negociação; em sequência, registrou
862 a comoção diante do cenário apresentado, afirmando que a situação sensibiliza
863 profundamente os presentes, encerrando sua manifestação; com a palavra, o Sr. Xandão
864 esclareceu inicialmente que sua manifestação não possuía caráter pessoal; em seguida, dirigiu-
865 se à comunidade para tratar da apresentação realizada, destacando que uma das
866 reivindicações pode parecer, à primeira vista, desconexa da realidade de quem está chegando
867 agora, especialmente quando se menciona moradia e se associa o PIU exclusivamente a essa
868 finalidade; em sequência, enfatizou que o PIU não se restringe à moradia, abrangendo
869 também lazer, cultura, dignidade e transformação social; prosseguindo, afirmou que o projeto
870 representa mudança de vida para o bairro, contemplando equipamentos que possibilitem à
871 comunidade acesso a condições equivalentes às de bairros de classe média alta, assegurando
872 vida digna; com a palavra, registrou que sua manifestação enérgica decorre de demanda já
873 apresentada junto à mesa, em diálogo com a Sra. Secretária e com a empresa Altrin, que não
874 se encontrava presente para prestar esclarecimentos; em sequência, salientou que não estava
875 defendendo quaisquer das partes, mas informando à comunidade que as respostas vêm sendo
876 apresentadas conforme os questionamentos formulados anteriormente; prosseguindo,
877 afirmou que o cronograma das reuniões está em andamento; em seguida, dirigiu

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

878 questionamento ao Sr. Secretário e à mesa acerca da previsão de apresentação do edital do
879 leilão, considerando tratar-se de etapa fundamental; em sequência, ponderou que o objetivo
880 maior, neste momento, é definir quando ocorrerá tal apresentação, a fim de que o edital possa
881 ser analisado conjuntamente com a comunidade; ressaltou que o conteúdo do edital deverá
882 contemplar os anseios da população quanto às obrigações de quem vier a vencer o leilão; por
883 fim, enfatizou que a comunidade não pode permitir que decisões sejam tomadas por terceiros
884 em seu nome, reafirmando que as deliberações devem partir da própria comunidade,
885 esclarecendo que sua fala não se dirigia de forma negativa a qualquer pessoa presente; em
886 seguida, o Sr. Xandão prosseguiu esclarecendo que sua manifestação não se dirigia a Prefeito,
887 Governo ou qualquer agente político, ressaltando que não se tratava de politização, mas de
888 posicionamento em nome da comunidade, tendo em vista que posteriormente não será
889 possível retroceder nas decisões; em sequência, destacou que a reunião estava sendo gravada
890 e conclamou os presentes e aqueles que acompanhavam remotamente a mobilizarem vizinhos
891 e familiares, reforçando a importância da participação popular, uma vez que, segundo
892 ponderou, o Poder Público frequentemente apresenta inicialmente um cenário problemático
893 para, posteriormente, propor soluções; prosseguindo, enfatizou que a comunidade deve estar
894 presente para acompanhar e pressionar o Poder Público, a fim de assegurar que os
895 empreendimentos habitacionais sejam executados com a qualidade apresentada; com a
896 palavra, reconheceu o esforço dos moradores que permaneceram na reunião, apesar do
897 horário avançado e das condições climáticas, parabenizando-os por deixarem seus afazeres
898 para acompanhar debate que, por vezes, pode não parecer de fácil compreensão; em
899 sequência, afirmou que, para aqueles que acompanham o processo há anos, cada informação
900 faz diferença significativa, reiterando a indagação anteriormente levantada acerca do que será
901 perdido caso o projeto não avance, tanto em equipamentos públicos, quanto em cultura, lazer,
902 moradia e qualidade de vida no bairro; prosseguindo, exemplificou com a situação da
903 infraestrutura local, mencionando quedas de energia e questionando a utilidade de
904 determinados equipamentos se não houver fornecimento adequado, bem como apontou que
905 concessionárias como ENEL e SABESP não deixam de receber pelos serviços, recaindo os custos
906 sobre a própria comunidade; em seguida, questionou se é digno permanecer nas atuais
907 condições de moradia, contrapondo o argumento de que moradores não arcam com custos,
908 esclarecendo que, conforme apresentado, há subsídio aproximado de setenta por cento por
909 parte da Prefeitura e percentual complementar financiado pelo município, inexistindo
910 gratuidade integral, mas sim necessidade de assegurar qualidade; com a palavra, afirmou
911 acompanhar a qualidade das moradias entregues em outros empreendimentos, esclarecendo
912 não se tratar de defesa da Prefeitura, mas de constatação acerca do padrão construtivo; em
913 sequência, fez referência à experiência vivenciada no Jardim Edite, iniciado em 2017, relatando
914 visitas técnicas e destacando a transformação na qualidade de vida da comunidade após a
915 entrega das unidades habitacionais; prosseguindo, comparou as condições anteriores e
916 posteriores do referido empreendimento, afirmando que almeja para seus filhos e netos a
917 mesma qualidade de vida na comunidade onde reside há quarenta e cinco anos; em seguida,
918 conclamou os moradores a não desistirem de seus sonhos e a não permitirem que terceiros
919 decidam em seu nome, reforçando que não se coloca como proprietário de conselho ou

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

920 associação, mas como representante de parte da comunidade, estando o microfone aberto
921 para manifestações diversas; em sequência, ressaltou que a palavra dos moradores possui
922 peso e relevância, sendo registrada em ata e acompanhada pelas autoridades presentes; por
923 fim, reiterou seus cumprimentos aos que permaneceram até o encerramento e reafirmou seu
924 questionamento dirigido à mesa acerca da data prevista para apresentação do edital do leilão;
925 com a palavra, o Sr. André, Representante da São Paulo Urbanismo, cumprimentou a todos
926 desejando boa noite; em seguida, de forma objetiva, esclareceu que, no prazo de sessenta
927 dias, a São Paulo Urbanismo entregará o material ao Conselho para apreciação; em sequência,
928 informou não ter confirmação acerca da data da próxima reunião, porém afirmou que, dentro
929 desse período, já haverá conteúdo técnico suficiente para ser debatido; prosseguindo,
930 destacou que o material permitirá a análise de eventuais ajustes necessários, bem como
931 possibilitará o devido encaminhamento e a continuidade dos trabalhos referentes ao projeto;
932 Não havendo mais assuntos a serem tratados, a Coordenadora agradeceu a participação do
933 conselho e encerrou a reunião às 19h54.

934

935 **COORDENADORIA**

ELISABETE FRANÇA
COORDENADOR TITULAR

JULIA MAIA JEREISSATI
COORDENADOR SUPLENTE

APOIO

TALITA CAVALARI VEIGA
SECRETÁRIA EXECUTIVA

ENTIDADES PRESENTES
ORGÃOS MUNICIPAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (1)

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

VLADIR BARTALINI

TITULAR

JACQUES FELIPE IATCHUK VIEIRA

SUPLENTE

SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO

ANDRÉ GONÇALVES DOS RAMOS

TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB 1

DENISE VITORIA BRITO MESQUITA SANTOS

TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES - SMT

RICARDO AIRUT PRADAS

TITULAR

RAFAEL MIELNIK

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE - SVMA

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

JOSÉ ROBERTO FERREIRA MILITÃO JUNIOR
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS - SIURB

ANTONIA RIBEIRO GUGLIELMI
SUPLENTE

SOCIEDADE CIVIL
CONSELHO GESTOR DE ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL- CG ZEIS (1)

THAÍS DA GUIA
SUPLENTE

CONSELHO GESTOR DE ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL- CG ZEIS (2)

JESSICA SILVA DA CRUZ
TITULAR

PAULA DE SOUZA
SUPLENTE

CONSELHO PARTICIPATIVO MUNICIPAL

MACRORREGIÃO LAPA 1

CECÍLIA BATISTA DE ARAUJO

TITULAR

MACRORREGIÃO LAPA 2

LUIS FLAVIO PEREIRA LIMA

TITULAR

ASSOCIAÇÃO APOIO À INFÂNCIA E ADOLESCÊNCIA NOSSA TURMA

LUCIANA MARCONDES PAZZINI

TITULAR

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CEASA - AMC

CARLOS ALEXANDRE BERALDO

TITULAR

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

VICTOR MARTINEZ CORRÊA E SÁ

TITULAR

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ESCRITÓRIOS DE ARQUITETURA DE SÃO PAULO -
ASBEA-SP -

BEATRIZ MESSEDER SANCHES JALBUT (ACSP)
SUPLENTE