

ATA DA 09ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1 Aos vinte e seis dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco, às 17h30min,
2 realizou-se, presencialmente, na Avenida Manuel Bandeira, nº 291 – Vila Leopoldina –
3 Edifício Atlas Office Park – Bloco D – Auditório, e transmitida ao vivo através da
4 plataforma de streaming YouTube, a **9ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor da AIU-**
5 **VL**, conforme a Resolução SMUL.ATECC.AIU-VL/0001/2024. **PAUTA DA REUNIÃO -**
6 **1. Expediente; 2. Ordem do Dia: 2.1. Debate sobre o Programa de Intervenções - Eletivas.**
7 **01)** A reunião foi iniciada às 18h08min pela Coordenadora Sra. Elisabete França, que, em
8 seguida, concedeu a palavra à Secretária Executiva para condução dos itens do
9 expediente. Foram registrados: ciência da minuta da ata da segunda reunião ordinária,
10 encaminhada previamente aos conselheiros, não havendo considerações; início da ordem
11 do dia: **debate sobre o Programa de Intervenções Eletivas**. Na sequência, foi concedida
12 a palavra ao Coordenador da PLANURB, **Sr. Fernando Gasperini**, que saudou a todos e
13 informou que retomaria os pontos apresentados na última reunião do Conselho Gestor,
14 trazendo encaminhamentos da Prefeitura e propostas para apreciação. Informou que a
15 Prefeitura segue trabalhando no detalhamento do edital do leilão da **AIU Vila Leopoldina**
16 **- Villa-Lobos**, sendo necessárias definições do Conselho Gestor relativas às intervenções
17 mínimas obrigatórias e à definição do mix de equipamentos públicos, ressaltando que
18 todas as intervenções definidas pelo Conselho passam a ser obrigatórias para efeito do
19 leilão. Apresentou o perímetro de adesão previsto em lei, contendo aproximadamente
20 **106.000 m² de terrenos transformáveis**, cujo potencial construtivo estimado no Plano de
21 Intervenção Urbana (PIU) é de cerca de **500.000 m²**, valor de mercado que deverá
22 equivaler às intervenções obrigatórias do certame. Explicou que a lei apresenta dois
23 quadros – anexos 6A e 6B – com intervenções obrigatórias e eletivas. **Intervenções**
24 **obrigatórias**, destacou: provisão habitacional para moradores da Favela da Linha, Favela
25 do 9 e Conjunto Singapura Madeirite (853 unidades); construção de equipamentos
26 públicos com área de 4.375 m²; unidades comerciais com 570 m²; gestão social e
27 condominial por 60 meses; revitalização do conjunto Singapura Madeirite; reconstrução
28 da Rua Japiáçu após reassentamento; construção da Avenida D após reassentamento;
29 arborização urbana em todo o perímetro. Informou que a SP Urbanismo contratou
30 empresa para orçamento dessas intervenções, totalizando aproximadamente **R\$**
31 **212.000.000,00**. Destacou que duas intervenções poderiam ser parcialmente suportadas
32 pela Prefeitura: gestão social e condominial; requalificação do Singapura Madeirite.
33 **Intervenções eletivas**, apresentou: boulevard central ligando Marginal Pinheiros à região
34 do Madeirite, com proposta de extensão até a Av. Gastão Vidigal; servidão de passagem
35 de pedestres e ciclistas entre a futura Avenida D e a Av. Queiroz Filho; melhoramentos
36 viários e conexões locais; intervenções viárias internas à área do CEAGESP; regularização
37 fundiária do conjunto; gestão da servidão por 60 meses; equipamentos e mobiliários

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

38 internos. O custo estimado dessas intervenções totaliza aproximadamente R\$
39 **44.000.000,00**. Explicou que parte poderia ser executada diretamente pela Prefeitura,
40 enquanto outras dependem de disponibilidade de terrenos ou tratativas com terceiros,
41 podendo ocorrer futuramente caso haja recursos remanescentes após o leilão. Propôs
42 que os custos condominiais não sejam incluídos como intervenção mínima obrigatória,
43 para não elevar o valor base do certame. Assim, o leilão consideraria apenas as
44 intervenções obrigatórias do Anexo 6A, no valor de referência de **R\$ 212.000.000,00**.
45 **Mix de equipamentos públicos**, apresentou proposta dentro da área prevista de 4.375
46 m²: Centro TEIA (coworking – ADESAMPA); SampaCast (produção audiovisual);
47 orientação profissional e academia de finanças; fábrica de negócios; Circuito SP Cine;
48 Escola Municipal de Iniciação Artística; Casa de Cultura; FABLAB Livre SP; cozinha escola.
49 Informou que, conforme manifestações das Secretarias de Saúde e Educação em reuniões
50 anteriores, não haveria demanda para equipamentos dessas áreas no local. Dando
51 prosseguimento, a **Sra. Coordenadora abriu os debates**, concedendo a palavra à **Sra.**
52 **Luciana**, representante da Associação Nossa Turma. A representante questionou o mix
53 de equipamentos públicos apresentado, afirmando que, conforme o anexo da lei, os
54 equipamentos deveriam contemplar principalmente as áreas de **assistência social, saúde,**
55 **educação e trabalho**, não havendo menção à Secretaria de Cultura. Questionou ainda a
56 vinculação dos equipamentos apresentados pela ADESAMPA, esclarecendo não ser
57 contrária às propostas, mas solicitando esclarecimento quanto à ausência das demais
58 áreas previstas em lei. Em seguida, a Coordenadora realizou a leitura do dispositivo legal
59 pertinente: “Construir edificações destinadas a equipamentos públicos municipais,
60 especialmente aqueles ligados às redes de saúde, educação, assistência social e
61 desenvolvimento econômico, de forma a garantir a presença do poder público municipal
62 nas habitações de interesse social produzidas em função da aplicação dessa lei.” Após a
63 leitura, a Sra. Luciana acrescentou que atualmente não há representante da assistência
64 social no Conselho, em razão do falecimento da titular, ressaltando a necessidade de
65 regularização dessa representação. Na sequência, foi concedida a palavra ao **Sr. Eduardo**
66 **Fiora**, do Fundo Social Leopoldina/Observatório Leopoldina, que lembrou o histórico
67 do PIU Leopoldina, apresentado à sociedade há cerca de dez anos. Relatou que, durante
68 a fase executiva, antes da transformação em projeto de lei, a SP Urbanismo e a SMUL
69 realizaram diversas reuniões temáticas com participação da sociedade civil, nas quais
70 foram discutidos os possíveis equipamentos públicos para a área, considerando
71 inicialmente dois terrenos – um na Imperatriz Leopoldina e outro na Rua Manuel
72 Bandeira. Segundo o representante, nessas discussões ficou estabelecida prioridade para
73 equipamentos de saúde, prevendo-se a transferência da UBS Parque da Lapa para área
74 mais central, com cerca de 1.000 m², visando atender melhor a população local.
75 Mencionou também a previsão de equipamento de assistência social e de iniciativas
76 voltadas ao trabalho e à formação profissional, destacando o potencial criativo e
77 audiovisual do bairro e a proposta, à época, de implantação de espaço vinculado à SP Cine
78 para capacitação profissional. Manifestou estranhamento quanto à ausência desses
79 equipamentos na proposta atual, especialmente da área da saúde, considerando a

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

80 existência de atendimento já realizado em espaço avançado na comunidade em condições
81 precárias. Por fim, questionou o procedimento decisório do Conselho, indagando se a
82 definição dos equipamentos seria votada previamente para posterior submissão às
83 Secretarias ou se o edital já deveria prever expressamente a destinação dos espaços a
84 cada órgão municipal. Na sequência, a **Sra. Luciana**, da Associação Nossa Turma,
85 complementou sua manifestação relatando visita recente à região do Humaitá, na área da
86 Major Paladino, onde estão sendo entregues aproximadamente 1.050 unidades
87 habitacionais. Informou que, no planejamento inicial do empreendimento, foram
88 previstos equipamentos educacionais, como creche e EMEI, porém atualmente já há
89 vagas ociosas em uma das creches e outra unidade em construção sem demanda
90 identificada. Em contrapartida, destacou a ausência de equipamento de saúde na região,
91 obrigando moradores a se deslocarem até a UBS localizada na Ponte dos Remédios.
92 Relatou ainda preocupação manifestada por gestor de escola de ensino fundamental local
93 quanto ao aumento da população sem correspondente ampliação da capacidade de
94 atendimento educacional. Observou que, ao longo do tempo, a demanda originalmente
95 prevista pode se alterar, o que reforça a necessidade de planejamento mais aderente à
96 realidade atual. Acrescentou que representantes da área da educação já haviam indicado
97 anteriormente que o espaço disponível não comportaria uma EMEF, podendo haver
98 necessidade de redefinição do tipo de equipamento, enquanto a demanda por saúde
99 permanece evidente. Informou, por fim, que representantes da Secretaria também
100 buscavam compreender qual área seria destinada para definição adequada do
101 equipamento público. A **Sra. Coordenadora** tomou a palavra para esclarecimentos.
102 Informou que a apresentação realizada pelo Sr. Fernando trouxe apenas uma proposta
103 inicial de composição de equipamentos, recordando que o Conselho já recebeu
104 anteriormente representantes de diversas Secretarias Municipais. Destacou que a
105 legislação estabelece de forma expressa que os equipamentos públicos a serem
106 implantados devem priorizar o atendimento das famílias beneficiárias da Habitação de
107 Interesse Social – atualmente residentes nas comunidades da Linha, da Favela do 9 e nos
108 espaços públicos do Madeirite. Ressaltou que não há impedimento para implantação de
109 Unidade Básica de Saúde ou outro equipamento, desde que seja comprovada a
110 necessidade. Relembrou que, nas reuniões anteriores, as Secretarias apresentaram
111 alternativas como equipamentos educacionais ou creche, conforme demanda
112 identificada. Enfatizou, por fim, que o fundamental é garantir a implantação de
113 equipamentos públicos capazes de atender prioritariamente essas comunidades,
114 conforme previsto na lei, independentemente da tipologia específica do equipamento. A
115 **Sra. Luciana**, da Associação Nossa Turma, manifestou que não se recorda de
116 apresentação da Secretaria de Assistência Social no âmbito do Conselho. Pontuou que a
117 Secretaria da Saúde deveria retornar para novos esclarecimentos e que a Secretaria da
118 Educação já havia se manifestado anteriormente, porém a situação pode ter mudado,
119 sendo necessária nova conversa. Destacou que, à época, foi informado não haver
120 demanda para EMEI e CEI, enquanto haveria demanda para EMEF, mas sem área
121 disponível, razão pela qual defendeu a realização de reunião conjunta com todas as

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

122 Secretarias para definição adequada. A **Sra. Coordenadora** concedeu a palavra ao **Sr.**
123 **Daniel**, que esclareceu que a definição prévia dos equipamentos é necessária antes da
124 realização do leilão, pois cada equipamento possui características construtivas
125 específicas. Informou que tais definições constarão no termo de compromisso, anexo ao
126 edital e a ser assinado pelo vencedor do leilão, devendo indicar claramente qual
127 equipamento será construído – por exemplo, escola ou UBS – incluindo especificações
128 como dimensões, número de salas e sanitários. Ressaltou que, embora o vencedor não
129 equipe a unidade, deve construí-la apta ao funcionamento imediato da atividade prevista.
130 Acrescentou que alguns equipamentos, como de cultura ou da pessoa com deficiência,
131 admitem maior flexibilidade de uso futuro, mas outros, como escola ou UBS, possuem
132 tipologia construtiva específica, impossibilitando alteração posterior caso não esteja
133 prevista no termo. Retomando a palavra, a **Sra. Luciana** afirmou participar do processo há
134 cerca de nove anos e que, desde então, solicita reunião coletiva com as Secretarias e a
135 população local para definição dos equipamentos. Relatou que frequentemente são
136 apresentadas possibilidades genéricas sem que fique claro que a escolha de determinado
137 equipamento implica a exclusão de outro. Reiterou a necessidade de realização de reunião
138 conjunta para definição objetiva das prioridades, com participação das Secretarias e da
139 comunidade. Foi concedida a palavra à **Sra. Cecília**, conselheira da Subprefeitura Lapa,
140 que apresentou duas dúvidas. Questionou acerca do tamanho do terreno – inicialmente
141 de 6.000 m², com possibilidade de agregação de mais 3.000 m² – perguntando se a área
142 final poderia aumentar ou diminuir e se seria necessário aprovar tal definição naquela
143 data. A **Sra. Coordenadora** respondeu que não havia sido afirmada a necessidade de
144 aprovação naquele momento. A Sra. Cecília prosseguiu indagando quando seria
145 apresentada a definição completa do que poderá ser aprovado, considerando também a
146 discussão sobre espaço para educação. A **Sra. Coordenadora** esclareceu que já foram
147 convidados representantes de todas as Secretarias para apresentar os equipamentos
148 possíveis e que, caso ainda não esteja suficientemente claro, poderão ser novamente
149 convidados os representantes das Secretarias de Saúde e Educação, com dados mais
150 precisos sobre possibilidades e limitações, em reunião futura. Com a palavra, a **Sra. Thaís**,
151 conselheira de ZEIS, afirmou que as apresentações isoladas geram confusão e que a
152 comunidade deseja compreender o que melhor atende às suas necessidades. Defendeu
153 prioridade para capacitação profissional e para a área da saúde, relatando que a UBS
154 encontra-se sobrecarregada e realiza atendimentos na própria comunidade. Mencionou
155 ainda a importância de equipamentos socioassistenciais, como CCA, e solicitou a
156 realização de uma única reunião com todas as Secretarias presentes, a fim de definir
157 claramente as prioridades, diante do desânimo da comunidade pela ausência de
158 definições. A **Sra. Coordenadora** afirmou que o trabalho acordado está sendo executado,
159 com a elaboração do leilão em andamento e previsão de realização no início do ano
160 seguinte. Informou que foram atendidas as solicitações anteriores, incluindo
161 encaminhamento de usucapião na favela e participação das Secretarias nas reuniões.
162 Ressaltou que poderão ser feitos esclarecimentos adicionais, mas discordou da afirmação
163 de que não há avanço, destacando a existência de interessados no leilão e reiterando que

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

164 o objetivo principal é viabilizar a retirada das famílias de condições precárias de moradia.
165 Concluiu defendendo a continuidade dos trabalhos com perspectiva de concretização do
166 projeto. O **Sr. Eduardo Fiora**, do Fundo Social Leopoldina/Observatório Leopoldina,
167 tomou a palavra e afirmou que sempre é importante lembrar os fatos. Recordou que,
168 desde o início das discussões do conselho, reiterou-se a necessidade de realização do
169 leilão, posição defendida também pela Sra. Elisabete França e apoiada pela sociedade civil.
170 Relatou que, apesar do apoio contínuo da sociedade civil ao trabalho da SMUL, os prazos
171 não avançaram conforme esperado. Mencionou que a SP Urbanismo foi contratada em
172 novembro de 2024 e, cerca de seis meses depois, houve solicitação de aditamento
173 contratual, posteriormente prorrogado até maio de 2026 sob justificativa de necessidade
174 de atividades adicionais relacionadas à regularização fundiária. O conselheiro manifestou
175 estranhamento pelo fato de a reunião ter sido iniciada sem esclarecimentos sobre a
176 prorrogação do cronograma, destacando que a sociedade civil e o conselho gestor teriam
177 direito a tais informações. Avaliou que, caso o edital seja analisado apenas ao final de
178 maio, a realização do leilão ocorreria no meio do ano, e não no início do ano seguinte,
179 como anteriormente mencionado. Ressaltou que não há desconfiança da sociedade civil,
180 enfatizando a parceria construída ao longo de aproximadamente dez anos de trabalho
181 conjunto no âmbito do PIU Leopoldina. Informou ainda ter encaminhado carta aberta à
182 Secretaria, com respeito institucional, reforçando a cobrança por transparência e
183 atualização do cronograma. Tomou a palavra o **Sr. Daniel**, que esclareceu a respeito do
184 aditamento contratual celebrado entre a SP Urbanismo e a SMUL. Informou que a
185 legislação prevê que o edital do leilão seja submetido à consulta pública por período
186 mínimo de 30 dias e que, após essa etapa, naturalmente ocorrerão ajustes decorrentes
187 das contribuições recebidas da sociedade civil e de potenciais interessados. Explicou que
188 o novo prazo contratual foi estabelecido para garantir tempo hábil à realização do
189 processo participativo e à consolidação das contribuições. Esclareceu ainda que o
190 compromisso é apresentar a primeira minuta do edital na primeira semana de dezembro,
191 para que seja submetida à consulta pública. Após o período de consulta e análise das
192 contribuições, a versão final do edital seria apresentada, com previsão de publicação e
193 realização do leilão até maio. Em seguida, o **Sr. Daniel Beltrão**, do Conselho Participativo
194 Municipal, questionou como seria possível apresentar o edital em dezembro diante da
195 ausência de definição dos equipamentos públicos, reconhecidamente necessária para
196 compor o documento. A **Sra. Coordenadora** respondeu que poderá ser convocada
197 reunião extraordinária com as secretarias envolvidas para apresentação de propostas e
198 deliberação quanto aos equipamentos. Com a palavra, a **Sra. Cecília**, Conselheira da
199 Subprefeitura Lapa, questionou se o prazo de maio seria definitivo ou poderia ser
200 antecipado. O **Sr. Daniel**, da SP Urbanismo, respondeu que há possibilidade de
201 antecipação, dependendo da definição dos equipamentos e da realização célere das
202 etapas seguintes. Informou que, caso seja possível realizar a reunião extraordinária e
203 fechar o escopo das intervenções e equipamentos, o edital poderá ser disponibilizado
204 para consulta pública ainda em dezembro ou início de janeiro. Após o prazo mínimo legal
205 de 30 dias e análise das contribuições, a publicação final poderia ocorrer antes de maio.

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

206 Acrescentou que o edital será acompanhado de nota técnica explicativa para facilitar a
207 compreensão da população e que as contribuições poderão ser enviadas ao longo de todo
208 o período de consulta pública, tanto por meio eletrônico quanto nas reuniões do conselho
209 gestor. Tomou a palavra o **Sr. Fernando Gasperini (PLANURB)**, esclarecendo dúvida da
210 Conselheira Cecília sobre a área destinada aos equipamentos públicos. Informou que, no
211 projeto de lei encaminhado pelo Executivo, a área era superior a 6.000 m², porém, após
212 aprovação na Câmara, passou para cerca de 4.000 m², conforme estabelecido no Anexo
213 6A da lei, permanecendo como área institucional dentro do perímetro de adesão.
214 Ressaltou que, embora se trabalhe com o cenário de aproximadamente 6.700 m², há
215 possibilidade de distribuição em mais de um terreno caso novas áreas se consolidem.
216 Sobre os equipamentos, explicou que no período de elaboração do PIU houve diversas
217 reuniões entre Prefeitura e comunidade para definição do mix, mas que as secretarias
218 utilizam dados demográficos dinâmicos para planejamento de rede, podendo alterar
219 entendimentos ao longo do tempo. Assim, considerou adequado o encaminhamento de
220 nova reunião conjunta entre secretarias e sociedade civil para atualização das definições.
221 A **Sra. Luciana (Associação Nossa Turma)** afirmou que a Assistência Social não participou
222 recentemente das discussões, mencionando propostas anteriores e defendendo a
223 necessidade de equipamento de saúde. Manifestou preocupação com a inexistência
224 confirmada de terreno e demonstrou descrédito quanto ao cronograma do projeto,
225 citando promessas anteriores não concretizadas. A **Sra. Coordenadora** respondeu que
226 não teria feito afirmações mencionadas e solicitou recuperação das gravações para
227 esclarecimento. Ressaltou que o conselho deve se concentrar nos aspectos técnicos do
228 projeto e não em avaliações políticas, reafirmando o compromisso da equipe com a
229 realização do leilão. Propôs então a convocação de reunião extraordinária para definição
230 dos equipamentos sociais, com participação das Secretarias de Saúde, Assistência Social
231 e demais que o conselho julgar necessárias. Após concordância dos presentes, ficou
232 indicada a realização de **reunião extraordinária no dia 8 de dezembro**, com convocação
233 das secretarias pertinentes. Não havendo outros temas, ficou confirmada a realização de
234 **reunião extraordinária no dia 8**. Foi concedida a palavra ao **Sr. Victor Martinez Corrêa e**
235 **Sá (FAU/USP)**, que questionou se, para a elaboração do leilão, seria necessário definir
236 previamente quais equipamentos públicos seriam implantados ou se bastaria prever a
237 construção de um espaço a ser posteriormente destinado a alguma secretaria. O **Sr.**
238 **Fernando Gasperini (PLANURB)** esclareceu que a proposta é um **edifício único que**
239 **concentre todos os equipamentos públicos**. Embora não siga exatamente os padrões
240 tradicionais de cada secretaria, é importante definir previamente o programa de
241 necessidades para que as especificações técnicas sejam adequadas às demandas da
242 população. O representante da FAU/USP perguntou ainda se as intervenções eletivas
243 poderiam ser definidas na mesma ocasião. A **Sra. Coordenadora** respondeu que isso
244 depende da definição dos equipamentos e confirmou que, além de Saúde, Educação e
245 Assistência Social, também será convidada a **ADESAMPA e a Secretaria de Cultura** para
246 a reunião extraordinária. Ficou acordado que, na reunião do dia 8, buscar-se-á esclarecer
247 tanto os equipamentos quanto as intervenções eletivas. Nada mais havendo a tratar, a

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

248 **Coordenadora Sra. Elisabete França** agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião
249 às 19h06.

COORDENADORIA

ELISABETE FRANÇA
COORDENADOR TITULAR

APOIO
SECRETÁRIA EXECUTIVA DO CMPU

TALITA CAVALARI VEIGA
SECRETÁRIA EXECUTIVA

ENTIDADES PRESENTES
ORGÃOS MUNICIPAIS

SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO

ANDRÉ GONÇALVES DOS RAMOS
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES - SMT

RAFAEL MIELNIK
SUPLENTE

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE - SVMA

JOSÉ ROBERTO FERREIRA MILITÃO JUNIOR
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E OBRAS - SIURB

MARCIA TIEKO OMOTO YAMAGUCHI
SUPLENTE

SOCIEDADE CIVIL

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

MAIARA ROCHA
TITULAR

THAÍS DA GUIA
SUPLENTE

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

PAULA DE SOUZA
SUPLENTE

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

CONSELHO PARTICIPATIVO MUNICIPAL

MACRORREGIÃO LAPA 1

CECÍLIA BATISTA DE ARAUJO

TITULAR

MACRORREGIÃO LAPA 2

DANIEL BELTRÃO ALVES

TITULAR

MACRORREGIÃO LAPA 3

CLAUDIA REGINA ARANDA AMARO

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