

ATA DA 08ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1 Aos trinta dias do mês de Setembro de dois mil e vinte e cinco, às 17h56min, realizou-se, presencialmente, na Avenida Manuel Bandeira, nº 291 - Vila Leopoldina - Edifício Atlas Office Park - Bloco D - Auditório, e transmitida ao vivo através da plataforma de streaming YouTube, a 8ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor da AIU-VL, conforme a Resolução SMUL.ATECC.AIU-VL/0001/2024. PAUTA DA REUNIÃO - 1. Expediente; 2. Ordem do Dia: 2.1. Apresentação e definições sobre o Programa de Intervenções; 2.2. Apresentação sobre o Edital do leilão do potencial construtivo adicional. 01) aos treze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis, às 13h42min, foi iniciada a 8ª reunião ordinária do conselho gestor da il vila leopoldina; a coordenadora, Sra. JULIA MAIA JEREISSATI, da SMUL, declarou aberta a sessão, cumprimentando a todos com boa tarde; em seguida, informou que a presente reunião estava sendo gravada e transmitida pelo youtube; na sequência, com a palavra, a coordenadora, Sra. JULIA MAIA JEREISSATI, da SMUL, passou a palavra à Sra. TALITA, para que procedesse aos informes aos presentes; e nada mais havendo a tratar até o momento, seguiu-se com os comunicados iniciais conforme encaminhamento da coordenação; 2) em seguida, com a palavra, a SEC. EXECUTIVO, Sra. TALITA VEIGA CAVALLARI FONSECA, da SMUL, agradeceu à coordenadora, Sra. JULIA MAIA JEREISSATI, e informou que a reunião contemplaria o item 1, expediente, e o item 2, ordem do dia; na sequência, ao tratar do expediente, comunicou que houve ausências justificadas, esclarecendo que alguns e-mails foram recebidos enquanto a reunião já estava em andamento, razão pela qual não constaram na apresentação; registrou a ausência justificada da Sra. MÁRCIA, da SIURB, da Sra. CECÍLIA, do CPM Lapa 1, e da Sra. BEATRIZ, suplente pela Associação Comercial; em seguida, passou à posse de novos representantes, informando que, pela Portaria SGM nº 204, houve alteração na composição da SÃO PAULO URBANISMO, passando a constar como suplente a Sra. ANA CAROLINA JACOB; em sequência, relatou que, pela Portaria SGM nº 208, houve alteração na SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, passando a figurar como Titular 2 a Sra. VANESSA PADIA DE SOUZA e como Suplente 2 o Sr. RENAN MARTINS; dando continuidade, informou que, pela Portaria SGM nº 238, houve alteração no CONSELHO PARTICIPATIVO DA LAPA, passando a constar como Titular 2 o Sr. DANIEL BELTRÃO ALVES, a quem deu as boas-vindas, e como Titular 3 a Sra. CLÁUDIA REGINA ARANDA; por fim, trouxe para ciência dos presentes o Decreto nº 64.471, de 11 de agosto de 2025, informando que passaria a palavra ao Sr. JAQUES para que procedesse à devida explanação acerca do referido ato normativo; 3) com a palavra, o SUPLENTE, Sr. JACQUES FELIPE IATCHUK VIEIRA, da SMUL, Chefe da Assessoria de Gabinete, inicialmente esclareceu a correta grafia de seu nome e informou que faria breve explanação acerca do decreto mencionado; em sequência, explicou tratar-se de decreto conhecido como “tupi”, instrumento que

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

38 declara a utilidade pública da área para fins de futura desapropriação, constituindo o
39 primeiro passo formal do debate que vem sendo realizado ao longo dos últimos meses
40 sobre a desapropriação; com a palavra, esclareceu que o decreto refere-se à área da
41 denominada favela da linha, correspondente ao perímetro objeto de usucapião,
42 estabelecendo exatamente a área delimitada no mapa já apresentado em reunião
43 anterior, que demarca o perímetro da referida ocupação; informou que a declaração de
44 utilidade pública significa o anúncio da intenção da Prefeitura de adotar as providências
45 necessárias à desapropriação a partir da publicação do decreto; em seguida, ressaltou
46 que, neste momento, não houve alteração no status das pessoas residentes na área, não
47 estando ninguém ainda desapropriado, tratando-se apenas da formalização da intenção
48 administrativa; na sequência, esclareceu que a SMUL encontra-se em diálogo com a
49 área jurídica e com a SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS,
50 responsável pela avaliação do valor da área, para que seja realizada a avaliação
51 correspondente a todo o perímetro da favela da linha; informou que, uma vez apurado o
52 valor, este será pago pela Prefeitura a título de indenização pela desapropriação;
53 explicou que, considerando que o perímetro coincide com o processo de usucapião, a
54 indenização será depositada em juízo, cabendo aos moradores, perante o juiz
55 competente, comprovar o tempo de moradia e o respectivo direito, ocasião em que será
56 realizada a individualização dos beneficiários e dos valores devidos; em réplica às
57 preocupações manifestadas ao longo das reuniões anteriores, destacou que, neste
58 momento, compete à Prefeitura realizar a avaliação e efetuar o depósito judicial do
59 montante indenizatório, sendo que a definição de quem fará jus à indenização ocorrerá
60 na esfera judicial; em continuidade, esclareceu que, com a aplicação do processo de
61 desapropriação, o status da favela da linha passará a ser equivalente ao da favela do 9,
62 afastando-se a distinção decorrente da existência do usucapião, de modo que os
63 mesmos procedimentos relativos ao PIU aplicáveis à favela do 9 passarão a ser
64 adotados também para a favela da linha; por fim, reiterou que o decreto oficializa a
65 intenção já debatida em reuniões anteriores, assegurando que todos os passos serão
66 acompanhados e informados aos membros do conselho, de modo que ninguém será
67 surpreendido, e agradeceu a atenção de todos; 4) na sequência, com a palavra, a SEC.
68 EXECUTIVO, Sra. TALITA VEIGA CAVALLARI FONSECA, da SMUL, solicitou o avanço
69 da apresentação e informou que constava apenas para ciência a minuta da ata da 2ª
70 reunião extraordinária, previamente encaminhada no material disponibilizado aos
71 membros; esclareceu que não foram recebidas considerações ou pedidos de retificação
72 até o presente momento, contudo, consignou que, a qualquer tempo, caso seja avaliada
73 a necessidade de ajustes, a secretaria poderá providenciar as devidas retificações;
74 informou, ainda, que a ata será publicada no site; em seguida, passou a palavra à
75 coordenadora, Sra. JULIA MAIA JEREISSATI, para prosseguimento da pauta; 5) em
76 seguida, com a palavra, a COORDENADOR, Sra. JULIA MAIA JEREISSATI, da SMUL,
77 antes de dar início às duas apresentações previstas na pauta, sendo uma a ser realizada
78 pelo Sr. FERNANDO GASPERINI, da SMUL, e outra pelos Srs. ANDRÉ e DANIEL, da
79 SÃO PAULO URBANISMO, informou que, no intervalo entre a última reunião e a

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

80 presente data, ocorreu reunião entre o Prefeito, a SMUL, a SÃO PAULO URBANISMO e
81 a AUTRI; na sequência, esclareceu que o Sr. DANIEL, Chefe de Gabinete da SÃO
82 PAULO URBANISMO, prestaria esclarecimentos acerca de como transcorreu a referida
83 reunião; informou ainda que também esteve no MINISTÉRIO PÚBLICO, acompanhada
84 do Sr. JACQUES e da Secretária, Sra. BETH, para reunião com a Dra. CAMILA,
85 oportunidade em que foram tratados assuntos relacionados ao tema em debate; por fim,
86 consignou que o Sr. JACQUES também apresentaria relato sobre como se deu essa
87 reunião; 6) com a palavra, o representante da SÃO PAULO URBANISMO, Sr. DANIEL,
88 cumprimentou a todos e agradeceu ao Sr. XANDÃO pela disponibilização do espaço e
89 pela recepção, viabilizando a realização da reunião; em seguida, atendendo à solicitação
90 da coordenadora, Sra. JULIA MAIA JEREISSATI, informou que faria breve relato acerca
91 do encontro ocorrido entre o Prefeito, a SÃO PAULO URBANISMO, a SMUL e a
92 empresa AUTRI, vinculada à VOTORANTIM; relatou que se tratou de reunião produtiva,
93 conduzida com respeito e serenidade, na qual a AUTRI pôde expor aquilo que considera
94 como obstáculos à realização do projeto; em sequência, destacou que, em contrapartida,
95 a Prefeitura, por meio do Prefeito, reafirmou de forma clara o compromisso de adotar
96 todas as providências necessárias para viabilizar o projeto, inclusive no sentido de
97 superar os obstáculos ou barreiras apontados; consignou que um dos principais pontos
98 levantados foi a questão do usucapião; com a palavra, esclareceu que a solução
99 proposta para o usucapião consiste no ingresso com o processo de desapropriação,
100 conforme já exposto pelo Sr. JACQUES; informou que a estratégia é articular o processo
101 de desapropriação com a minuta de edital que será posteriormente apresentada, de
102 modo a garantir que ambos os instrumentos conversem entre si; destacou que o
103 objetivo é equacionar eventuais riscos à implementação do projeto, compatibilizando o
104 processo de desapropriação com as atribuições, competências e obrigações que serão
105 conferidas ao futuro vencedor do leilão responsável pela implementação do programa
106 de intervenções; por fim, reiterou que a reunião permitiu reafirmar o compromisso da
107 Prefeitura com a execução do projeto e indicar que há soluções possíveis para os
108 obstáculos que vinham sendo apresentados como potencialmente intransponíveis; 7) em
109 seguida, com a palavra, a COORDENADOR, Sra. JULIA MAIA JEREISSATI, da SMUL,
110 agradeceu ao Sr. DANIEL pelos esclarecimentos prestados; na sequência, informou que
111 já está sendo solicitada a convocação de reunião extraordinária para o dia 13; em
112 continuidade, comunicou aos presentes que, na próxima semana, está prevista nova
113 reunião entre a AUTRI, a SÃO PAULO URBANISMO e a SMUL, dando prosseguimento
114 às tratativas relacionadas ao projeto; e consignou que os membros serão devidamente
115 informados sobre os desdobramentos; 8) com a palavra, o SUPLENTE, Sr. JACQUES
116 FELIPE IATCHUK VIEIRA, da SMUL, informou inicialmente sobre eventual dificuldade
117 de áudio no ambiente; em seguida, passou a relatar a reunião realizada com a Dra.
118 CAMILA, no MINISTÉRIO PÚBLICO, conforme anteriormente mencionado pela
119 coordenadora, Sra. JULIA MAIA JEREISSATI; esclareceu que a reunião foi solicitada pela
120 SMUL e pela Prefeitura, por orientação do Prefeito, com o objetivo de atualizar o
121 Ministério Público acerca de todos os acontecimentos recentes; informou que

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

122 participaram da reunião a própria coordenadora, Sra. JULIA MAIA JEREISSATI, a
123 Secretária, Sra. BETH, e ele próprio; em sequência, relatou que foram apresentados à
124 Dra. CAMILA os principais pontos debatidos no conselho gestor ao longo das últimas
125 reuniões, incluindo os materiais exibidos aos membros; destacou que foram expostos os
126 compromissos assumidos, especialmente no que se refere às apresentações da SEHAB,
127 com ênfase na questão do retrofit e da requalificação do SINGAPURA, bem como no
128 atendimento do excedente por meio de programa habitacional, considerando inclusive a
129 possibilidade de novas inserções; em seguida, informou que foram atualizadas as
130 informações relativas aos projetos de produção habitacional apresentados nas reuniões,
131 tendo sido encaminhados à Dra. CAMILA os três projetos, bem como o link do site do
132 conselho gestor onde constam todos os materiais apresentados; relatou ainda que foi
133 apresentado o estudo financeiro desenvolvido pela SÃO PAULO URBANISMO a partir
134 do contrato firmado com a SMUL, além de esclarecimentos acerca do andamento da
135 elaboração do edital; consignou que a reunião consistiu em um resumo de todos os
136 avanços ocorridos desde a última interlocução com o Ministério Público, com
137 disponibilização integral dos documentos e informações; destacou que a intenção foi
138 manter o diálogo institucional e a aproximação com o Ministério Público, considerando a
139 existência de inquérito em acompanhamento, conforme reforçado pela própria Dra.
140 CAMILA; por fim, afirmou que foi demonstrado que os compromissos vêm sendo
141 cumpridos e que, ao longo das últimas reuniões, as questões constantes nas cartas
142 encaminhadas ao Poder Público foram tratadas ponto a ponto, sendo devidamente
143 respondidas; concluiu afirmando que o objetivo é manter o Ministério Público
144 informado acerca dos avanços do PIU VILA LEOPOLDINA, agradecendo a atenção;9)
145 com a palavra, a COORDENADOR, Sra. JULIA MAIA JEREISSATI, da SMUL, agradeceu
146 ao Sr. JACQUES pelos esclarecimentos prestados; em seguida, informou que seriam
147 iniciadas as duas apresentações previstas na pauta; esclareceu que a primeira
148 apresentação seria realizada pela SÃO PAULO URBANISMO; com a palavra, informou
149 que a SÃO PAULO URBANISMO já estruturou a minuta do edital, contudo, houve a
150 identificação de ponto técnico que necessita ser resolvido em conjunto com o conselho
151 gestor, nos termos da legislação aplicável; esclareceu que existem alguns aspectos que
152 demandam discussão com os membros; consignou que a reunião em curso tem por
153 finalidade dar ciência aos conselheiros acerca desses pontos, possibilitando o debate e a
154 reflexão até o dia 13; informou que, na reunião extraordinária prevista para o dia 13,
155 será realizada a deliberação sobre os pontos apresentados; por fim, reiterou que a
156 presente reunião destina-se ao debate e que a reunião extraordinária será destinada à
157 deliberação, solicitando a compreensão de todos; 10) na sequência, registrou-se
158 manifestação de CONVIDADO NÃO IDENTIFICADO, que realizou teste de áudio; em
159 seguida, solicitou aos presentes maior atenção à reunião, pedindo que conversas
160 paralelas fossem deixadas para momento posterior, a fim de possibilitar a adequada
161 compreensão da apresentação, destacando a importância do tema em debate; solicitou
162 ainda aos moradores presentes que, na medida do possível, mantivessem o ambiente
163 organizado, inclusive quanto à atenção às crianças, para garantir o bom andamento dos

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

164 trabalhos; 11) com a palavra, o representante da SÃO PAULO URBANISMO, Sr.
165 DANIEL, informou que, enquanto os slides eram projetados, fazia breve introdução;
166 esclareceu que a SÃO PAULO URBANISMO foi contratada para prestar suporte à
167 SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL na
168 elaboração do edital, bem como na atualização da modelagem econômica do projeto; na
169 sequência, destacou que a finalidade da apresentação é demonstrar os avanços já
170 alcançados na estruturação do projeto, visando viabilizar a realização do certame e a
171 publicação do edital de leilão; informou que o projeto vem sendo modelado sob as
172 perspectivas econômica e jurídica e que, embora diversos passos já tenham sido
173 superados, restam dois pontos relevantes que demandam construção coletiva com o
174 conselho gestor; com a palavra, explicou que o primeiro ponto refere-se à definição das
175 intervenções eletivas, ou seja, aquelas que, além das obrigatórias previstas em lei,
176 poderiam ser inseridas no programa de intervenções e suportadas economicamente
177 pelo leilão; esclareceu que tal definição possui impacto significativo no edital,
178 considerando que as naturezas das obrigações são distintas, podendo envolver
179 construção de vias, unidades habitacionais, arborização ou assunção de custos
180 condominiais, todas traduzidas em termos de riscos e obrigações no termo de
181 compromisso; destacou que o termo de compromisso será o principal instrumento
182 contratual a disciplinar as obrigações, atribuições e competências entre o futuro
183 vencedor do leilão e a Prefeitura; em continuidade, informou que o segundo ponto a ser
184 discutido refere-se à definição dos equipamentos públicos que poderão ser incluídos
185 conjuntamente com a Habitação de Interesse Social; consignou que o documento do
186 edital já se encontra estruturado como um esqueleto consolidado, restando a definição
187 desses elementos para seu fechamento; por fim, informou que o Sr. ANDRÉ o
188 acompanharia na apresentação, que seria conduzida de forma conjunta, com o objetivo
189 de expor a superestrutura do edital e iniciar a construção coletiva dos pontos
190 pendentes;12) na sequência, com a palavra, o TITULAR, Sr. ANDRÉ GONÇALVES DOS
191 RAMOS, da SÃO PAULO URBANISMO, iniciou sua exposição esclarecendo que a
192 empresa estatal foi contratada para prestar suporte técnico à SMUL na elaboração da
193 minuta do edital do leilão, instrumento destinado a viabilizar a implementação do PIU;
194 em seguida, explicou que o objeto do edital é estabelecer as instruções e procedimentos
195 para a realização do leilão, por meio do qual o potencial construtivo será permutado por
196 obras, consistindo, em síntese, na troca de direito de construir pela execução do
197 programa de intervenções; destacou que, por se tratar de leilão público, qualquer
198 interessado poderá participar, razão pela qual utilizou a expressão “interessado” ao
199 longo da apresentação; na sequência, apresentou a linha do tempo das etapas previstas,
200 esclarecendo que a fase atual consiste na definição das intervenções, especialmente as
201 eletivas, que deverão ser deliberadas pelo conselho gestor; informou que, após essa
202 definição, será realizada consulta pública da minuta do edital pelo prazo de 30 dias,
203 permitindo contribuições da sociedade, as quais serão analisadas para eventual revisão
204 do documento; esclareceu que, após a versão revisada, será realizado o leilão, com
205 divulgação do vencedor em prazo estimado de uma semana, seguido de prazo recursal,

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

206 inicialmente previsto em duas semanas para ampla publicidade e três dias para
207 interposição de recursos específicos; consignou que a intenção é trabalhar com prazos
208 céleres, considerando a urgência do projeto; em continuidade, explicou que o critério de
209 julgamento será o maior lance, observando-se preço mínimo atualizado, originalmente
210 fixado em aproximadamente R\$ 246.000.000,00, sujeito à atualização; esclareceu que o
211 pagamento não se dará mediante depósito direto à Prefeitura, mas por meio da
212 execução das intervenções previstas, podendo eventual valor excedente ao montante
213 das obrigações ser depositado em conta específica; em seguida, detalhou as
214 intervenções obrigatórias previstas em lei, quais sejam: construção de 853 unidades
215 habitacionais; entrega de equipamentos públicos acabados e prontos para uso;
216 construção de unidades comerciais; requalificação do Conjunto Habitacional Singapura
217 Madeirite, incluindo reforma de edifícios, instalações e áreas comuns; recomposição da
218 Rua Japiauçu na área atualmente ocupada pela Favela do 9; construção da Avenida D; e
219 arborização urbana; na sequência, apresentou as intervenções eletivas previstas em lei,
220 cuja inclusão dependerá de deliberação do conselho gestor, tais como: extensão do
221 boulevard nas áreas vinculadas ao CEAGESP; implantação de via para pedestres e
222 ciclistas entre a futura Avenida D e a Avenida Queiroz Filho; melhoramentos viários nas
223 Avenidas Gastão Vidigal e José César de Oliveira; intervenções na Rua Potston;
224 recuperação da Rua Heliópolis e da própria Gastão Vidigal; ressaltando que parte dessas
225 intervenções depende da eventual desativação do entreposto do CEAGESP,
226 circunstância que não depende exclusivamente do Município; em continuidade,
227 apresentou a matriz de riscos do projeto, esclarecendo que o edital prevê riscos
228 jurídicos, como impugnações e ações judiciais; riscos decorrentes de alterações
229 legislativas urbanísticas ou ambientais; riscos de valorização imobiliária; riscos técnicos
230 relacionados às intervenções, inclusive eventuais descobertas geológicas ou
231 arqueológicas; risco de inexecução contratual pelo vencedor; e riscos financeiros
232 decorrentes de variações nos custos de insumos ou premissas da modelagem
233 econômica; destacou que tais riscos são inerentes ao projeto e serão devidamente
234 alocados no termo de compromisso; por fim, apresentou o termo de compromisso como
235 instrumento contratual que disciplinará as obrigações do vencedor do leilão, a ser
236 firmado com a SMUL, a SP-OBRAS, a COHAB e a SÃO PAULO URBANISMO, contendo
237 disposições sobre programa de intervenções, garantias, cronograma, medições, vigência,
238 penalidades, alterações, extinção, foro e anexos técnicos; concluiu informando que a
239 minuta do edital encontra-se estruturada, restando a definição das intervenções eletivas
240 e a realização da consulta pública, colocando-se à disposição para esclarecimentos e
241 fornecendo contato para eventuais dúvidas posteriores; 13) com a palavra, a
242 COORDENADOR, Sra. JULIA MAIA JEREISSATI, da SMUL, agradeceu ao Sr. ANDRÉ
243 pela apresentação realizada; em seguida, informou que passaria à apresentação do Sr.
244 FERNANDO GASPERINI, que tratará especificamente das intervenções obrigatórias e
245 eletivas mencionadas; esclareceu que a exposição detalhará tais intervenções,
246 constituindo o objeto central do debate na presente reunião, cujas deliberações
247 ocorrerão na reunião extraordinária subsequente; 14) com a palavra, o representante da

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

248 SMUL, Sr. FERNANDO GASPERINI, cumprimentou a todos, apresentou-se e informou
249 que participa do projeto desde a concepção; na sequência, esclareceu que parte dos
250 conteúdos já havia sido abordada pelo Sr. ANDRÉ, razão pela qual sua apresentação
251 traria, principalmente, a localização das intervenções para facilitar o entendimento; em
252 continuidade, apresentou o perímetro do plano de intervenção urbana vila leopoldina-
253 villa-lobos, informando que, após a aprovação da Lei nº 17.768, a área passou a ser
254 denominada área de intervenção urbana vila leopoldina-villa-lobos; explicou que a lei
255 define o perímetro de adesão, indicado em vermelho, delimitado pela Av. Gastão
256 Vidigal, Av. Queiroz Filho, Marginal Pinheiros e Rua Prof. Areovaldo Silva, já no limite do
257 CEAGESP; em seguida, retomou a lógica do PIU, esclarecendo que o Município realiza a
258 troca do potencial construtivo de 500.000 m² pelas intervenções obrigatórias na área de
259 intervenção urbana; informou que, no desenvolvimento do projeto, foram identificados
260 terrenos com potencial de transformação da ordem de 106.000 m², capazes de gerar o
261 potencial adicional referido; consignou que o programa de intervenções consta no
262 Anexo 6 da lei, composto pelo Quadro 6A, intervenções obrigatórias, e Quadro 6B,
263 intervenções eletivas; em sequência, iniciou a apresentação das intervenções
264 obrigatórias, detalhando a provisão habitacional para moradores das favelas do 9, da
265 linha e das ocupações do Conjunto Singapura Madeirite, totalizando 853 unidades,
266 indicando a localização das áreas envolvidas e a área prevista para provisão habitacional
267 no parcelamento do solo dos terrenos em licenciamento; em seguida, informou que, no
268 mesmo empreendimento habitacional, estão previstos equipamentos públicos
269 construídos e acabados, em área total de até 4.343,75 m², bem como unidades
270 comerciais em área mínima de 570 m²; na sequência, mencionou a gestão social e
271 condominial do Conjunto Singapura Madeirite e do empreendimento de habitação de
272 interesse social a ser construído, pelo período de 5 anos, equivalentes a 60 meses; em
273 continuidade, apresentou a revitalização do Conjunto Singapura Madeirite, incluindo
274 reforma dos edifícios, instalações e áreas comuns; em seguida, tratou da reconstrução
275 da Rua Japiiaçu, atualmente ocupada pela favela do 9, esclarecendo que, após o
276 reassentamento dos moradores nas novas unidades, seria possível recompor a via; na
277 sequência, apresentou a construção da Avenida D na área atualmente ocupada pela
278 favela da linha, sob a mesma lógica de reassentamento prévio; em continuidade,
279 apresentou o plano de arborização urbana para todo o perímetro, com
280 aproximadamente 30 hectares, observando padrões técnicos municipais quanto a
281 espécies, espaçamentos e demais diretrizes, destacando que essa arborização é
282 independente do boulevard central previsto no projeto urbanístico; em seguida,
283 apresentou o orçamento atualizado das intervenções obrigatórias, elaborado a partir de
284 atualização realizada por empresa especializada contratada pela SÃO PAULO
285 URBANISMO, atualizando os valores orçados em 2018, totalizando aproximadamente
286 R\$ 212.000.000,00; na sequência, apresentou a distribuição percentual do referido
287 orçamento, indicando que 72% são destinados à construção das habitações, 11% aos
288 equipamentos públicos e 8% à requalificação do Conjunto Singapura, ficando os demais
289 itens com percentuais menores; em continuidade, esclareceu que algumas intervenções

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

290 obrigatórias podem ser parcialmente suportadas pela Prefeitura, seja pela experiência
291 municipal na execução de determinados serviços, seja pela necessidade de supervisão
292 pública, citando como exemplos as ações da SEHAB relacionadas a reformas em
293 conjuntos Singapura e à gestão social e condominial; em seguida, passou às
294 intervenções eletivas, esclarecendo inicialmente que o boulevard previsto no
295 parcelamento do solo já integra obrigações do loteador, e que a intervenção eletiva
296 consiste em sua extensão da Rua Japiiaçu até a Av. Gastão Vidigal, formando eixo verde
297 conectado ao canteiro central arborizado; na sequência, descreveu a servidão de
298 passagem para pedestres e ciclistas entre a futura Avenida D e a Av. Queiroz Filho,
299 explicando a lógica de fruição pública em área privada, mencionando inclusive a praça
300 central do Atlas Office Park como área de fruição pública prevista em matrícula, e
301 destacando a oportunidade de travessia do quarteirão sem necessidade de
302 deslocamento pela Marginal ou por outras vias; em continuidade, apresentou o
303 melhoramento viário consistente na abertura de nova via entre a Av. Gastão Vidigal e a
304 Av. José César de Oliveira, observando que há lei prevendo tal abertura e que seria
305 necessária desapropriação de área adjacente onde existem galpões e lojas; em seguida,
306 apresentou a construção de via no terreno da SPTrans entre as Ruas Dr. Seidel e
307 Froeben, esclarecendo que a proposta era vinculada, à época, à possibilidade de parte
308 das habitações ser construída naquele terreno, possibilidade retirada após a aprovação
309 da lei, restando o questionamento sobre a permanência da intervenção; na sequência,
310 apresentou a construção de trecho da Rua Potsdam entre a Rua Japiiaçu e a Av. Gastão
311 Vidigal, dentro da área do CEAGESP, bem como a construção de trecho da Rua
312 Heliópolis, também dentro da área do CEAGESP; em continuidade, apresentou a
313 recuperação de créditos e regularização edilícia e fundiária do Conjunto Singapura
314 Madeirite, além de custos condominiais, administração, funcionários e manutenção
315 predial por 60 meses para o novo empreendimento habitacional e para o conjunto; na
316 sequência, apresentou a gestão da servidão de passagem por 60 meses, incluindo
317 segurança, manutenção, água e luz; e, por fim, a instalação de mobiliário e equipamentos
318 técnicos nos equipamentos públicos; informou que o orçamento atualizado das
319 intervenções eletivas totaliza aproximadamente R\$ 45.000.000,00, o que, somado às
320 obrigatórias, alcançaria cerca de R\$ 257.000.000,00, com distribuição de custos
321 indicando maior peso para mobiliário/equipamentos técnicos (38%), custos
322 condominiais (27%) e regularização do Singapura (17%); em sequência, esclareceu que
323 algumas intervenções eletivas também podem ser suportadas pela Prefeitura, citando a
324 regularização do Singapura, passível de execução pela SEHAB, e a equipagem dos
325 equipamentos públicos, que pode ser realizada pelas Secretarias gestoras após a
326 entrega; em continuidade, Apontou intervenções eletivas que dependem de
327 disponibilidade de terreno e tratativas com terceiros, destacando que as intervenções
328 de extensão do boulevard e implantação de trechos das Ruas Potsdam e Heliópolis
329 demandariam tratativas com o CEAGESP, e que a servidão de passagem demanda
330 acordo com condomínios empresariais da Av. Queiroz Filho, além de que a via entre a
331 Av. Gastão Vidigal e a Av. José César de Oliveira exige desapropriação com custo não

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

332 contabilizado no PIU; indicou que, considerado esse cenário e as possibilidades de
333 suporte municipal, remanesceria como intervenção eletiva mais diretamente viável, no
334 momento, a previsão de custos condominiais, administração, funcionários e manutenção
335 predial; em seguida, leu trecho da lei para fundamentar a discussão, consignando que as
336 intervenções eletivas, uma vez selecionadas, tornam-se de execução obrigatória,
337 devendo ser escolhidas dentre aquelas previstas no Anexo 6, mediante demonstração
338 de viabilidade financeira pela municipalidade, cabendo ao conselho gestor opinar
339 considerando tal demonstração; por fim, apresentou atualização da modelagem
340 econômica, comparando a modelagem de 2018 com a atualização atual, destacando
341 premissas como a previsão, à época, de dois leilões, agora reduzidos a um, consumo do
342 potencial em 26 anos e atualização do Quadro 14 do PDE; informou que, com a
343 atualização, o valor estimado pela modelagem para a outorga onerosa à vista seria de
344 aproximadamente R\$ 161.000.000,00, inferior ao custo atualizado das intervenções
345 obrigatórias; ponderou que a modelagem não é estática e pode variar conforme
346 consumo do potencial, cenário econômico, atualização do Quadro 14 e variáveis
347 financeiras e riscos; concluiu indicando haver margem para adoção do custo do
348 programa de intervenções obrigatórias como valor mínimo de referência,
349 correspondente a R\$ 212.173.000,00, e abriu a palavra para contribuições dos
350 membros; 15) na sequência, com a palavra, a COORDENADOR, Sra. JULIA MAIA
351 JEREISSATI, da SMUL, realizou intervenção antes de abrir para perguntas, solicitando
352 atenção; em seguida, destacou que as intervenções obrigatórias e eletivas apresentadas
353 constituem exatamente o objeto de discussão da presente reunião, a fim de que, na
354 próxima reunião extraordinária, o conselho gestor possa deliberar sobre quais delas
355 integrarão o edital; reforçou que a publicação do edital está condicionada a essa
356 deliberação do conselho gestor; 16) com a palavra, a TITULAR, Sra. MAIARA ROCHA,
357 do CG ZEIS 1, cumprimentou os presentes e solicitou atenção; na sequência, referindo-
358 se à fala anterior do representante da SÃO PAULO URBANISMO, Sr. DANIEL, acerca da
359 apresentação de três projetos à Dra. CAMILA, questionou quais foram exatamente os
360 projetos apresentados ao MINISTÉRIO PÚBLICO; indagou se tais projetos consideraram
361 apenas a área de 6.500 m² ou se contemplaram outras possibilidades adicionais
362 debatidas no âmbito do conselho gestor; consignou tratar-se de preocupação relevante
363 dos moradores e solicitou esclarecimentos quanto aos tamanhos e parâmetros
364 efetivamente apresentados à promotora; 17) com a palavra, a COORDENADOR, Sra.
365 JULIA MAIA JEREISSATI, da SMUL, esclareceu que foram encaminhadas à Dra. CAMILA
366 todas as apresentações realizadas no âmbito do conselho gestor, incluindo aquela
367 referente à área de 6.500 m², a primeira versão apresentada, a segunda versão e
368 também a alternativa que contemplava a possibilidade de área adicional; consignou que
369 todo o material apresentado nas reuniões foi integralmente enviado ao MINISTÉRIO
370 PÚBLICO; agradeceu e encerrou a manifestação; 18) com a palavra, o TITULAR, Sr.
371 CARLOS ALEXANDRE BERALDO, da ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CEASA -
372 AMC, cumprimentou os presentes e confirmou a qualidade do áudio; em seguida,
373 manifestou que sua dúvida é semelhante à apresentada pela Sra. MAIARA ROCHA,

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

374 reiterando que a questão referente à área de 6.500 m² é a que mais preocupa os
375 moradores; consignou que, sem a definição da área de 10.000 m², entende não ser
376 possível avançar para o leilão; indagou em que momento será apresentada ao conselho
377 a proposta contemplando os 10.000 m², entendendo que a deliberação deveria ocorrer
378 na presente fase, porém afirmou que ainda não visualizou tal proposta para
379 apreciação;19) em seguida, com a palavra, a TITULAR, Sra. MAIARA ROCHA, do CG
380 ZEIS 1, retomou a manifestação, consignando que havia anteriormente uma proponente
381 envolvida no projeto, cuja permanência no processo atualmente não está confirmada;
382 registrou que tem percebido esforço por parte do Poder Público no sentido de realizar
383 os ajustes necessários para viabilizar o projeto, contudo questionou que, na ausência da
384 referida proponente, onde estariam as áreas adicionais discutidas no âmbito do
385 conselho, reiterando que a implantação das 853 unidades em área de 6.500 m² não é
386 aceitável; em sequência, indagou qual seria a solução por parte da Prefeitura caso não
387 haja proponente ou caso o leilão fracasse, destacando que, segundo seu entendimento,
388 há prazo de até 20 anos para a execução das obras, mas ressaltando que os moradores
389 não podem aguardar por período tão extenso; comparou a situação local com dados
390 apresentados sobre a produção habitacional no Município, mencionando a entrega de
391 aproximadamente 13.000 unidades habitacionais entre 2021 e 2024 na cidade de São
392 Paulo, enquanto na Vila Leopoldina, após nove anos, ainda não houve entrega das 853
393 unidades previstas; enfatizou que a população local necessita ser inserida em programa
394 habitacional, podendo inclusive ser por meio do Minha Casa Minha Vida, desde que
395 respeitadas as condições pactuadas no âmbito do PIU; reiterou que a comunidade não
396 pode permanecer sem solução enquanto outras regiões recebem investimentos
397 habitacionais; por fim, consignou que, embora reconheça que talvez não haja resposta
398 imediata, entende ser necessário que a Prefeitura apresente, na reunião extraordinária
399 do dia 13, proposta clara quanto às providências a serem adotadas na hipótese de
400 ausência de proponente ou de insucesso do leilão, requerendo que tal posicionamento
401 fique registrado para debate futuro; 20) com a palavra, o TITULAR, Sr. CARLOS
402 ALEXANDRE BERALDO, da ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CEASA - AMC,
403 complementou a manifestação anterior da Sra. MAIARA ROCHA; consignou que já
404 havia sido formulada, em momento anterior, solicitação para que fosse apresentado
405 cenário alternativo no caso de fracasso do leilão, especialmente quanto à
406 desapropriação de área adicional de aproximadamente 3.500 m², questionando se tal
407 desapropriação seria realizada pelo Poder Público ou por particular; em seguida,
408 lembrou que, inicialmente, discutiu-se área total de aproximadamente 16.000 m²,
409 sendo posteriormente apresentada proposta com 6.500 m², condicionada à utilização de
410 área de 10.000 m² no terreno da CNPC, hipótese que foi objeto de deliberações
411 anteriores; destacou que, à época, havia participação da VOTORANTIM, que sinalizava
412 a possibilidade de doação de 3.500 m² adicionais em contrapartida à solução do
413 usucapião da favela da linha; afirmou que, no momento, não há confirmação da
414 permanência da referida empresa, razão pela qual questiona qual seria o segundo
415 cenário a ser apresentado pela SP-URBANISMO e pela SMUL, bem como se haveria

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

416 outros interessados capazes de viabilizar a ampliação da área necessária para atingir os
417 10.000 m² considerados adequados para o padrão construtivo anteriormente debatido;
418 reiterou a necessidade de esclarecimento acerca da forma de eventual desapropriação
419 para alcançar a metragem necessária; na sequência, manifestou entendimento de que
420 não faria sentido deliberar sobre a abertura de via no terreno da ZEIS 3 da CMTC,
421 considerando que a própria COHAB ou a PPP habitacional poderiam tratar da questão
422 sem utilização de recursos do PIU, evitando comprometer a viabilidade financeira do
423 projeto; por fim, mencionou ainda as intervenções relativas às Ruas Potsdam e
424 Heliópolis como pontos que também demandam reflexão no contexto das deliberações;
425 21) na sequência, registrou-se manifestação de CONVIDADO NÃO IDENTIFICADO,
426 que consignou que, conforme exposto, o conselho está sendo chamado a deliberar
427 sobre as intervenções eletivas; reconheceu que a apresentação do edital demonstrou
428 certa estrutura e segurança jurídica; contudo, destacou que o ponto central de
429 preocupação permanece sendo a definição da área de 10.000 m², a qual, segundo
430 afirmou, não foi apresentada na reunião; ressaltou que a ausência dessa definição gera
431 frustração entre os moradores, reiterando o entendimento de que seria inviável
432 implantar as unidades habitacionais em área de 6.500 m²; mencionou, ainda, que, a
433 depender dos encaminhamentos da reunião, poderá ser novamente provocada a
434 atuação do MINISTÉRIO PÚBLICO, na pessoa da Dra. CAMILA MANSUR; na sequência,
435 passou a comentar os itens das intervenções eletivas constantes na tabela apresentada,
436 iniciando pela leitura dos itens relacionados às vias e demais obras, sinalizando que, para
437 o grupo, a prioridade permanece sendo a definição da área adequada para viabilização
438 das moradias; 22) na sequência, com a palavra, a TITULAR, Sra. LUCIANA
439 MARCONDES PAZZINI, da ASSOCIAÇÃO APOIO À INFÂNCIA E ADOLESCÊNCIA
440 NOSSA TURMA, solicitou complementação; inicialmente, manifestou-se
441 favoravelmente à intervenção referente à servidão de passagem para pedestres e
442 ciclistas, entendendo que poderia representar melhoria relevante na mobilidade local,
443 considerando que atualmente o deslocamento se dá pela Av. José César de Oliveira ou
444 pela Marginal, cujas condições de calçada e tráfego não são adequadas, especialmente
445 em razão da alta velocidade dos veículos; destacou que a criação de passagem
446 intermediária facilitaria o acesso aos equipamentos e às áreas situadas atrás dos
447 edifícios do Atlas Office Park; em seguida, consignou dúvida quanto ao procedimento
448 de deliberação, questionando se o conselho deverá estabelecer ordem de prioridade
449 entre as intervenções eletivas ou definir quais efetivamente integram o edital,
450 solicitando esclarecimento sobre a dinâmica da decisão a ser tomada; 23) em seguida,
451 com a palavra, o representante da SMUL, Sr. FERNANDO GASPERINI, esclareceu que
452 não há ordem pré-definida de preferência quanto às intervenções eletivas; em
453 sequência, informou que o objetivo da presente reunião é ouvir os membros do
454 conselho acerca das intervenções que consideram mais importantes e fundamentais
455 para a área; destacou que, a partir dessas manifestações, será possível avaliar a
456 viabilidade de eventual inclusão no edital, considerando os limites financeiros e técnicos
457 já apresentados; 24) na sequência, com a palavra, a TITULAR, Sra. LUCIANA

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

458 MARCONDES PAZZINI, da ASSOCIAÇÃO APOIO À INFÂNCIA E ADOLESCÊNCIA
459 NOSSA TURMA, complementou sua manifestação; consignou que, embora tenha sido
460 mencionado que o mobiliário e os equipamentos técnicos dos equipamentos públicos
461 poderiam ser custeados pelas respectivas Secretarias, tal hipótese depende da
462 disponibilidade orçamentária de cada Pasta; destacou que não há garantia de que a
463 Secretaria responsável disponha de recursos suficientes no momento oportuno;
464 ponderou que, ao se definir quais equipamentos públicos serão implantados, deve-se
465 considerar também se haverá condições efetivas de equipá-los e mobiliá-los; registrou
466 preocupação de que se opte por excluir tais itens do edital sob o argumento de que a
467 Secretaria assumirá os custos, sem que haja segurança quanto à viabilidade financeira
468 dessa solução; 25) com a palavra, a COORDENADOR, Sra. JULIA MAIA JEREISSATI, da
469 SMUL, esclareceu que, na próxima semana, será realizada reunião com as demais
470 Secretarias que já manifestaram demanda para a região, com o objetivo de definir quais
471 equipamentos públicos são viáveis e prioritários; informou que, na reunião
472 extraordinária do dia 13, quando ocorrerá a deliberação sobre as intervenções eletivas,
473 também será apresentada devolutiva acerca dos equipamentos, de modo que o
474 conselho já disponha de direcionamento mais objetivo para subsidiar a decisão; 26) na
475 sequência, com a palavra, o representante da SMUL, Sr. FERNANDO GASPERINI,
476 complementou sua manifestação; esclareceu que, por um lado, é fundamental ouvir o
477 conselho gestor quanto às intervenções eletivas consideradas mais importantes pela
478 comunidade; por outro lado, ponderou que cada intervenção eletiva possui custo
479 associado, de modo que a eventual decisão pela inclusão de tais itens elevará o valor
480 total do leilão; destacou que o aumento do valor pode impactar o interesse de
481 potenciais participantes, considerando a análise de viabilidade financeira anteriormente
482 apresentada; concluiu ressaltando a necessidade de equilibrar a importância das
483 intervenções desejadas com a sustentabilidade econômica do certame; 27) em seguida,
484 com a palavra, a TITULAR, Sra. MAIARA ROCHA, do CG ZEIS 1, ponderou que, além da
485 questão financeira, algumas intervenções eletivas dependem de tratativas com
486 terceiros, como proprietários de áreas privadas ou o próprio CEAGESP; ressaltou que,
487 ainda que haja interesse do conselho em incluí-las, não há garantia de viabilização, caso
488 os terceiros envolvidos não concordem; destacou, portanto, que a deliberação deve
489 considerar não apenas a vontade da comunidade, mas também a efetiva possibilidade
490 de implementação das intervenções; 28) na sequência, com a palavra, o TITULAR, Sr.
491 VICTOR MARTINEZ CORRÊA E SÁ, representante da FACULDADE DE ARQUITETURA
492 E URBANISMO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO - FAU USP, cumprimentou os
493 presentes e registrou que representa instituição de pesquisa; em seguida, consignou que
494 sua principal dúvida refere-se ao impacto da eventual aprovação das intervenções
495 eletivas sobre o valor mínimo do leilão, entendendo que a inclusão dessas intervenções
496 alteraria o montante; destacou positivamente a atualização da modelagem financeira
497 apresentada, observando que o Anexo 5.1 da lei originalmente considerava duas etapas
498 de leilão, o que gerava incongruência; na sequência, questionou qual seria a margem
499 efetiva entre o valor mínimo estimado do leilão, mencionado em aproximadamente R\$

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

500 246.000.000,00, e os valores atualizados das intervenções obrigatórias e eletivas, sendo
501 estas últimas estimadas em cerca de R\$ 44.000.000,00; indagou, especificamente, se o
502 valor de R\$ 246.000.000,00 já contempla apenas as intervenções obrigatórias ou se
503 abrange também as eletivas, buscando compreender a base de cálculo e a diferença
504 entre os montantes apresentados; 29) em resposta, com a palavra, o representante da
505 SMUL, Sr. FERNANDO GASPERINI, esclareceu que a contratação realizada pela SÃO
506 PAULO URBANISMO para atualização da modelagem econômica foi concluída
507 aproximadamente em junho/julho; informou que o valor anteriormente mencionado, em
508 torno de R\$ 245.000.000,00, foi atualizado até a data da presente reunião com base
509 nos índices aplicáveis, resultando no montante aproximado de R\$ 257.000.000,00;
510 consignou que essa atualização decorre exclusivamente da aplicação dos índices de
511 correção no período transcorrido; 30) na sequência, registrou-se manifestação de
512 CONVIDADO NÃO IDENTIFICADO, que suscitou dúvida de procedimento; consignou
513 que, embora o conselho esteja discutindo as intervenções eletivas, entende que a
514 decisão final seria formalizada pela Prefeitura, que apresentaria a proposta consolidada
515 para apreciação; indagou se, na prática, caberá ao conselho apenas votar pela
516 concordância ou não com a proposta apresentada pelo Poder Público, questionando
517 como se dará efetivamente o processo decisório e o grau de influência do colegiado na
518 definição final;31) com a palavra, o representante da SÃO PAULO URBANISMO, Sr.
519 DANIEL, esclareceu que o conselho gestor possui função consultiva no presente caso,
520 atuando na construção conjunta das decisões com a Prefeitura; consignou que a
521 Administração apresenta os insumos técnicos para subsidiar o debate, cabendo aos
522 conselheiros formular considerações que serão levadas em conta na tomada de decisão
523 final pelo Poder Público; destacou que a deliberação formal pelos membros ocorrerá na
524 próxima reunião, após o debate realizado; afirmou que, a partir da manifestação do
525 conselho, a equipe técnica buscará incorporar ao edital tudo aquilo que for viável,
526 comprometendo-se a justificar tecnicamente eventuais pontos que não possam ser
527 incluídos; concluiu ressaltando que o conselho não decide isoladamente, mas fornece
528 elementos essenciais para qualificar a decisão administrativa;32) em seguida, com a
529 palavra, a COORDENADOR, Sra. JULIA MAIA JEREISSATI, da SMUL, esclareceu que a
530 finalidade da reunião é justamente debater as intervenções eletivas; em sequência,
531 informou que, a partir do debate, a equipe retornará com os encaminhamentos para a
532 Prefeitura e que, na reunião do dia 13, será apresentada ao conselho proposta
533 consolidada, para apreciação e manifestação de acordo dos membros; na sequência,
534 realizou orientações operacionais ao responsável pela projeção, solicitando o retorno de
535 um slide e, em seguida, o avanço até a tabela correspondente, para melhor visualização
536 dos itens em discussão; 33) registrou-se manifestação de CONVIDADO NÃO
537 IDENTIFICADO, que sintetizou o encaminhamento, consignando que o conselho levará
538 o tema como dever de casa para deliberar na reunião do dia 13; em seguida, com a
539 palavra, o representante da SÃO PAULO URBANISMO, Sr. DANIEL, esclareceu que a
540 intenção da equipe técnica foi indicar que, dentre as intervenções eletivas, algumas
541 apresentam maior dificuldade de inclusão imediata no edital, especialmente aquelas que

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

542 dependem de tratativas ou anuência de terceiros; na sequência, houve nova
543 manifestação de CONVIDADO NÃO IDENTIFICADO, solicitando atenção dos
544 presentes e esclarecendo que a reunião ainda não havia sido encerrada; 34) o
545 representante da SÃO PAULO URBANISMO, Sr. DANIEL, esclareceu que, com o
546 objetivo de facilitar a compreensão e qualificar a decisão do conselho, a equipe técnica
547 entende que diversas intervenções eletivas apresentam dificuldade de implementação
548 no momento, especialmente aquelas que dependem de negociação com o CEAGESP ou
549 outros agentes externos; em continuidade, destacou que há três intervenções
550 consideradas mais factíveis de inclusão no edital neste estágio: a regularização do
551 Conjunto Singapura Madeirite; o mobiliário e os equipamentos técnicos a serem
552 instalados nos equipamentos públicos; e os custos condominiais das unidades
553 habitacionais; com a palavra, explicou que a previsão de custeio condominial pelo
554 vencedor do leilão, total ou parcial e por período determinado, poderia contribuir para
555 uma transição mais adequada das famílias para o novo empreendimento, considerando
556 que a habitação de interesse social implica despesas contínuas; consignou ainda que,
557 quanto à regularização fundiária e à equipagem dos equipamentos públicos, a Prefeitura
558 indicou a possibilidade de assumir parcialmente tais responsabilidades, seja por
559 competência técnica consolidada, como no caso da SEHAB, seja por atribuição das
560 Secretarias responsáveis pelos equipamentos; por fim, ressaltou que tais apontamentos
561 não constituem decisão fechada, permanecendo o tema aberto ao debate com o
562 conselho, a fim de compreender quais intervenções são consideradas prioritárias pela
563 comunidade; 35) registrou-se manifestação de CONVIDADO NÃO IDENTIFICADO, que
564 apresentou dúvida quanto à base fundiária do projeto; consignou que, até o momento,
565 não há certeza quanto à existência de interessado no leilão e que todo o projeto de lei
566 estaria estruturado considerando a disponibilidade de terreno de aproximadamente
567 6.000 e poucos metros quadrados; questionou se há confirmação de que tal terreno
568 estará efetivamente disponível ao Poder Público, considerando que a eventual doação
569 de área pública estaria vinculada ao parcelamento proposto pela VOTORANTIM;
570 indagou, portanto, se essa definição já está consolidada ou se ainda depende de
571 formalização; ao final, solicitou esclarecimento adicional por não ter compreendido
572 integralmente a resposta anterior; 36) com a palavra, o SUPLENTE, Sr. JACQUES
573 FELIPE IATCHUK VIEIRA, da SMUL, esclareceu que, quanto à questão do parcelamento
574 mencionada, já existe certidão de diretrizes protocolada, na qual consta a divisão do
575 terreno da VOTORANTIM e a destinação de cada porção para os respectivos usos,
576 incluindo a área específica destinada às intervenções; consignou que a obtenção dessa
577 certidão constitui etapa prévia exigida pela lei antes da realização do leilão; destacou
578 que tal documentação já se encontra formalizada e regular; esclareceu que não seria
579 possível avançar na discussão do leilão se essa etapa não estivesse cumprida, pois, caso
580 contrário, seria necessário aguardar a formalização do parcelamento; por fim,
581 questionou se o esclarecimento prestado sanou a dúvida apresentada; 37) com a
582 palavra, o representante da SMUL, Sr. FERNANDO GASPERINI, complementou o
583 esclarecimento, consignando que a própria lei estabelece dispositivo determinando que,

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

584 para a realização do leilão, a área institucional já deve estar devidamente registrada na
585 matrícula do imóvel; destacou tratar-se de requisito legal expresso, reforçando que essa
586 etapa constitui condição prévia para o avanço do certame;38) na sequência, com a
587 palavra, a SEC. EXECUTIVO, Sra. TALITA VEIGA CAVALLARI FONSECA, da SMUL,
588 dirigiu-se a participante identificado como EDUARDO, solicitando que fizesse uso do
589 microfone e que se identificasse formalmente para registro em ata;39) com a palavra, o
590 Sr. EDUARDO FIORA, do OBSERVATÓRIO LEOPOLDINA, após identificação,
591 apresentou dúvida acerca do Conjunto SINGAPURA; consignou que, na apresentação
592 anterior da SEHAB, foi informado que haveria programa de reforma do SINGAPURA
593 que poderia ocorrer independentemente do PIU; questionou se tal informação
594 permanece válida, indagando se as reformas previstas pela SEHAB continuam
595 asseguradas, independentemente da implementação do leilão e das intervenções
596 vinculadas ao PIU 40) em resposta, com a palavra, a COORDENADOR, Sra. JULIA MAIA
597 JEREISSATI, da SMUL, esclareceu que a questão permanece pendente de vistoria
598 estrutural a ser realizada por engenheiro estrutural; informou que, em contato com a
599 SEHAB na semana anterior, foi consignado que a equipe técnica está à disposição para
600 comparecer ao local, dependendo apenas de alinhamento com os moradores para
601 agendamento da vistoria; lembrou o episódio de demolição de parede no térreo,
602 ressaltando a necessidade da avaliação técnica prévia para definição das intervenções;
603 41) na sequência, registrou-se manifestação de CONVIDADO NÃO IDENTIFICADO,
604 informando que aguarda a realização da vistoria há aproximadamente três ou quatro
605 meses, desde a última reunião com a Sra. VANESSA; em seguida, consignou que alguns
606 moradores do SINGAPURA MADEIRITE encontram-se presentes e estão ansiosos para
607 esclarecer dúvidas quanto à reforma; com a palavra, a COORDENADOR, Sra. JULIA
608 MAIA JEREISSATI, da SMUL, propôs que fosse definida ainda durante a reunião a data
609 para a vistoria, a fim de já deixar o agendamento formalizado junto à SEHAB; por fim,
610 registrou-se nova manifestação de CONVIDADO NÃO IDENTIFICADO, informando
611 que, em momento oportuno, seria aberto espaço para que os moradores do
612 SINGAPURA pudessem apresentar suas dúvidas; 42) na sequência, com a palavra, o Sr.
613 EDUARDO FIORA, do OBSERVATÓRIO LEOPOLDINA, esclareceu o motivo de seu
614 questionamento; consignou que há impacto direto no custo da obra referente à reforma
615 estrutural do SINGAPURA, originalmente prevista na lei como intervenção obrigatória;
616 ponderou que, caso a Prefeitura venha a arcar com essa reforma por meio de programa
617 próprio da SEHAB, isso poderá alterar a composição dos custos considerados no edital;
618 registrou ainda que a intervenção relativa ao SINGAPURA não é eletiva, mas sim
619 obrigatória, razão pela qual eventual assunção do custo pelo Poder Público poderia
620 repercutir no valor global vinculado ao leilão; 43) com a palavra, a COORDENADOR,
621 Sra. JULIA MAIA JEREISSATI, da SMUL, esclareceu que as intervenções classificadas
622 como obrigatórias não podem ser suprimidas, uma vez que estão expressamente
623 previstas na lei; ressaltou que o que consta como obrigatório permanece no edital;
624 consignou que a execução da reforma do SINGAPURA não será integralmente assumida
625 pela Prefeitura, esclarecendo que o Município ficará responsável pelas intervenções

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

626 necessárias à obtenção do AVCB e à regularização fundiária do conjunto; por outro
627 lado, informou que permanecerá como obrigação do vencedor do leilão a execução do
628 retrofit e das intervenções externas, conforme originalmente previsto no rol das
629 intervenções obrigatórias;44) com a palavra, o Sr. EDUARDO FIORA, do
630 OBSERVATÓRIO LEOPOLDINA, manifestou-se ressaltando a importância da reunião
631 prevista entre a Prefeitura e a VOTORANTIM; consignou que, caso não haja
632 recomposição do diálogo e eventual retorno da empresa às tratativas, poderá haver
633 risco de leilão sem interessados; reiterou a preocupação já mencionada quanto ao prazo
634 e à possibilidade de o projeto não avançar; enfatizou a relevância de que haja
635 entendimento entre as partes, inclusive no que se refere à possibilidade de doação dos
636 3.500 m² adicionais e à retomada da configuração de projeto anteriormente
637 apresentada, com melhor organização dos equipamentos públicos; por fim, concluiu sua
638 fala manifestando expectativa de que a reunião resulte em encaminhamento positivo
639 para viabilização do PIU;45) na sequência, com a palavra, a TITULAR, Sra. LUCIANA
640 MARCONDES PAZZINI, da ASSOCIAÇÃO APOIO À INFÂNCIA E ADOLESCÊNCIA
641 NOSSA TURMA, reforçou a manifestação anterior quanto à importância da reunião
642 prevista entre a Prefeitura e a AUTRI, destacando tratar-se da única proponente
643 conhecida até o momento; registrou que haverá reunião extraordinária no dia 13,
644 convidando os presentes a participarem, informando que o encontro ocorrerá nas
645 dependências da AUTRI; em seguida, suscitou dúvida quanto à gestão condominial,
646 questionando se tal item estaria classificado como intervenção eletiva ou obrigatória;
647 ponderou que, embora a gestão social seja obrigatória, poderia haver hipótese de a
648 Prefeitura assumir parte do custo, em razão de sua experiência e competência técnica, o
649 que eventualmente poderia liberar margem financeira para inclusão de outras
650 intervenções eletivas; destacou que tal possibilidade merece reflexão no contexto da
651 deliberação a ser realizada; 46) com a palavra, o representante da SÃO PAULO
652 URBANISMO, Sr. DANIEL, confirmou o entendimento exposto; consignou que a lógica
653 é semelhante à da requalificação do SINGAPURA, uma vez que parte das ações
654 depende da SEHAB, o que pode reduzir encargos do futuro vencedor do leilão;
655 esclareceu que, caso determinadas obrigações sejam parcialmente assumidas pelo Poder
656 Público, poderá haver margem para inclusão de intervenções eletivas adicionais;
657 destacou que a própria lei prevê a possibilidade de celebração de termos de cooperação,
658 permitindo que o vencedor do leilão firme ajustes com a SEHAB para execução da
659 gestão social após a ocupação do empreendimento; ponderou que a gestão social e
660 condominial é atividade que o setor privado tem dificuldade em executar isoladamente,
661 sendo a Prefeitura detentora de maior expertise na condução desse tipo de ação;47)
662 com a palavra, a TITULAR, Sra. LUCIANA MARCONDES PAZZINI, da ASSOCIAÇÃO
663 APOIO À INFÂNCIA E ADOLESCÊNCIA NOSSA TURMA, manifestou concordância
664 quanto à previsão de custeio condominial por 60 meses; consignou a importância de
665 que, nesse período, também seja garantido acompanhamento social e educacional às
666 famílias que migrarão para as novas unidades habitacionais, considerando que passarão
667 a viver em realidade distinta, com novas responsabilidades e dinâmica condominial;

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

668 destacou a relevância de ações de orientação e suporte para assegurar transição
669 adequada e sustentável;48) na sequência, com a palavra, o representante da SÃO
670 PAULO URBANISMO, Sr. DANIEL, confirmou que a previsão de custeio condominial
671 associada à gestão social é medida relevante, pois possibilita transição mais adequada
672 das famílias para o novo modelo habitacional; ressaltou que a combinação entre
673 acompanhamento social e apoio financeiro temporário contribui para adaptação gradual
674 às responsabilidades condominiais; em seguida, a TITULAR, Sra. LUCIANA
675 MARCONDES PAZZINI, da ASSOCIAÇÃO APOIO À INFÂNCIA E ADOLESCÊNCIA
676 NOSSA TURMA, agradeceu pelos esclarecimentos prestados; 49) com a palavra, o
677 TITULAR, Sr. VICTOR MARTINEZ CORRÊA E SÁ, da FACULDADE DE ARQUITETURA
678 E URBANISMO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO - FAU USP, formulou
679 questionamento acerca da possibilidade de os 3.500 m² adicionais serem incluídos como
680 intervenção eletiva sob a forma de desapropriação; indagou se, na hipótese de a
681 VOTORANTIM não participar do leilão ou não viabilizar a doação da área, seria
682 juridicamente possível prever no rol das eletivas a desapropriação dessa metragem,
683 questionando quais seriam os procedimentos necessários para tanto, considerando que
684 dependeria de tratativas e definição quanto à responsabilidade pela desapropriação; 50)
685 em seguida, com a palavra, o representante da SMUL, Sr. FERNANDO GASPERINI,
686 esclareceu que, conforme demonstrado no slide e nos termos da lei, as intervenções
687 eletivas devem ser escolhidas exclusivamente dentre aquelas constantes no Anexo 6;
688 ressaltou que eventual desapropriação de área adicional de 3.500 m² não integra o rol
689 de intervenções eletivas previsto na legislação; consignou que, caso houvesse tratativa
690 nesse sentido, tratar-se-ia de medida externa ao pacote de intervenções do PIU, não
691 podendo ser incluída no conjunto atualmente submetido à deliberação do conselho; 51)
692 na sequência, com a palavra, o TITULAR, Sr. VICTOR MARTINEZ CORRÊA E SÁ, da
693 FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
694 - FAU USP, consignou que, na hipótese de não haver área adicional viabilizada por
695 particular, a execução do projeto ocorrerá com a área de aproximadamente 6.500 m²;
696 registrou que tal metragem é a prevista atualmente na lei, solicitando confirmação do
697 entendimento;52) em seguida, com a palavra, o representante da SMUL, Sr.
698 FERNANDO GASPERINI, esclareceu que, no momento, não há cenário formal ou
699 proposta estruturada referente à ampliação da área além dos aproximadamente 6.500
700 m² previstos; consignou que não foi apresentada alternativa concreta para além do que
701 está atualmente estabelecido; ponderou que, do ponto de vista dos custos e da
702 metodologia utilizada pela empresa contratada para atualização da modelagem, ainda
703 que houvesse alteração na volumetria decorrente de área maior, em termos de ordem
704 de grandeza não haveria diferença substancial no montante global; destacou que mais
705 de 70% dos custos obrigatórios referem-se à produção de Habitação de Interesse Social
706 - HIS, de modo que, mesmo com eventual ampliação de terreno, a maior parte dos
707 recursos permaneceria concentrada na provisão habitacional; 53) com a palavra, o
708 TITULAR, Sr. VICTOR MARTINEZ CORRÊA E SÁ, da FACULDADE DE ARQUITETURA
709 E URBANISMO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO - FAU USP, formulou

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

710 questionamento adicional; consignou que, dentre as intervenções eletivas, há diversas
711 condicionantes, de modo que não há garantia de sua execução, especialmente aquelas
712 dependentes de fatores externos, como eventual desocupação do CEAGESP; ponderou
713 que, uma vez deliberadas pelo conselho, tais intervenções eletivas passam a integrar o
714 edital como obrigatórias ao vencedor do leilão; indagou, portanto, se, na hipótese de
715 posterior constatação de impossibilidade fática – por exemplo, caso o CEAGESP não
716 venha a desocupar a área – existe na lei algum mecanismo previsto que permita alterar,
717 suprimir ou substituir tais intervenções já incorporadas como obrigatórias; questionou
718 se há previsão legal de revisão dessas obrigações diante de inviabilidade
719 superveniente;54) em seguida, com a palavra, o representante da SMUL, Sr.
720 FERNANDO GASPERINI, esclareceu que a lei prevê dois momentos distintos de
721 consulta ao conselho gestor quanto às intervenções eletivas; inicialmente, o momento
722 atual, prévio ao leilão, em que se avalia a viabilidade financeira com base no orçamento
723 atualizado, para deliberar sobre eventual inclusão de intervenções eletivas além do
724 pacote mínimo obrigatório; em sequência, informou que há segundo momento previsto
725 no art. 27 da lei, aplicável na hipótese de o leilão restar deserto, ocasião em que a
726 Prefeitura assumiria a execução das obras de forma anual, devendo o conselho gestor
727 indicar a ordem de prioridade para implementação das intervenções obrigatórias e
728 eletivas; consignou ainda terceiro cenário, na hipótese de sucesso do leilão com
729 concorrência entre interessados, em que eventual valor adicional ofertado, a ser
730 depositado no FUNDURB, poderá ensejar nova oitiva do conselho gestor para opinar
731 sobre a destinação desses recursos; por fim, destacou que, nesse momento posterior ao
732 leilão, eventual inviabilidade inicial de determinadas intervenções poderá ser revista,
733 caso as condições fáticas se alterem; 55) na sequência, com a palavra, o SUPLENTE, Sr.
734 JACQUES FELIPE IATCHUK VIEIRA, da SMUL, complementou a explanação do Sr.
735 FERNANDO GASPERINI; dirigindo-se ao Sr. VICTOR, esclareceu que, caso determinada
736 intervenção eletiva seja incluída como obrigatória no edital e o leilão seja exitoso, mas
737 sua execução dependa de fatores externos, como anuência de terceiros, poderá surgir
738 dificuldade quanto à exequibilidade; consignou que essa situação se insere no âmbito da
739 matriz de riscos anteriormente apresentada, especialmente no que se refere à
740 responsabilidade e à viabilidade concreta de implementação; destacou que algumas
741 intervenções dependem de agentes externos ao conselho, à Prefeitura e até mesmo ao
742 eventual vencedor do leilão, razão pela qual a análise cautelosa desses riscos é
743 fundamental antes da deliberação;56) com a palavra, o representante da SMUL, Sr.
744 FERNANDO GASPERINI, complementou os esclarecimentos, consignando que a
745 inclusão de determinadas intervenções eletivas pode ampliar a quantidade de riscos
746 envolvidos no projeto, conforme já mencionado na exposição da matriz de riscos;
747 destacou que a intenção de trazer o tema ao debate é justamente permitir que o
748 conselho avalie se vale a pena assumir tais riscos adicionais; esclareceu que, uma vez
749 deliberada a inclusão de determinada intervenção eletiva no edital, ela passa a ter
750 natureza obrigatória, não havendo distinção posterior nem possibilidade de retorno ao
751 status anterior; ressaltou que, como a contrapartida do leilão se dá por execução de

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

752 obras e não por pagamento em dinheiro, não há margem para remanejamento simples
753 de valores entre intervenções; por fim, reiterou que intervenções dependentes de
754 terceiros, como desapropriações ou tratativas com o CEAGESP, são mais delicadas sob
755 o ponto de vista da execução, podendo gerar insegurança a potenciais interessados no
756 leilão, o que deve ser ponderado pelo colegiado;57) em seguida, com a palavra, a
757 TITULAR, Sra. MAIARA ROCHA, do CG ZEIS 1, manifestou que reconhece os esforços
758 empreendidos pela Prefeitura para viabilizar o projeto, conforme as falas e
759 encaminhamentos apresentados nas reuniões; consignou, contudo, que atualmente a
760 principal incerteza recai sobre a participação da VOTORANTIM, destacando que a
761 ausência de posicionamento direto da empresa gera insegurança quanto à continuidade
762 das tratativas; ressaltou que a comunidade permanece sem definição acerca da
763 ampliação de área, especialmente diante da indefinição sobre os 3.500 m² adicionais
764 anteriormente mencionados; observou que a questão do usucapião, apontada como
765 obstáculo relevante, já foi encaminhada, razão pela qual entende que é necessário
766 avanço nas negociações com a empresa; registrou apelo para que a reunião prevista
767 entre Prefeitura e VOTORANTIM produza resultados concretos, reafirmando a
768 expectativa de que a empresa retome compromisso com o projeto; ponderou que o
769 processo envolve riscos para todos os envolvidos, inclusive para a comunidade, e que
770 não é razoável que apenas um dos atores se afaste das responsabilidades assumidas ao
771 longo dos anos; por fim, consignou que, após aproximadamente nove anos de
772 discussões e compromissos, não é aceitável que a questão fundiária volte a ser entrave
773 central sem solução encaminhada;58) com a palavra, o TITULAR, Sr. VICTOR
774 MARTINEZ CORRÊA E SÁ, da FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO DA
775 UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO - FAU USP, complementou a manifestação da Sra.
776 MAIARA ROCHA; consignou que o projeto teve origem em 2016, por meio de
777 Manifestação de Interesse Privado - MIP apresentada pela VOTORANTIM, tendo sido
778 apresentado à comunidade em 02 de novembro de 2016, aproximando-se de nove anos
779 de tramitação; ressaltou que, ao longo desse período, houve amadurecimento do
780 debate, mas que, neste momento, a ausência de definição quanto aos 3.500 m²
781 adicionais compromete a viabilidade do conjunto, considerando a necessidade de
782 implantação de 853 unidades habitacionais, 58 unidades comerciais e cinco
783 equipamentos públicos; ponderou que, sem a área adicional, a implantação em
784 aproximadamente 6.500 m² pode resultar em tipologia edilícia excessivamente
785 adensada, distinta daquela inicialmente discutida e considerada mais adequada pela
786 comunidade; consignou que, a partir das explicações técnicas apresentadas,
787 compreendeu melhor a equação financeira envolvendo a outorga onerosa ao longo de
788 26 anos e o valor atualizado à vista, bem como a diferença entre o custo estimado das
789 intervenções e o valor mínimo do leilão; destacou que a complexidade do tema exige
790 reflexão cuidadosa do conselho e da comunidade; ponderou que a inclusão de múltiplas
791 intervenções eletivas pode elevar o custo do projeto e reduzir o interesse no leilão,
792 impactando negativamente a própria comunidade; observou que, na hipótese de
793 execução direta pelo Poder Público em caso de leilão deserto, o prazo poderá se

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

794 estender por até 20 anos, a depender de disponibilidade de recursos do FUNDURB;
795 defendeu que as intervenções eletivas devem ser analisadas com cautela, considerando
796 sua efetiva prioridade para a comunidade; reiterou que o principal ponto de expectativa
797 permanece sendo a definição acerca dos 10.000 m², condicionada ao desfecho da
798 reunião entre Prefeitura e VOTORANTIM; por fim, convidou a comunidade a participar
799 da reunião do dia 13, ressaltando que o debate permanece em aberto e que a
800 mobilização coletiva é fundamental para o avanço do projeto; consignou
801 agradecimentos aos conselheiros e aos moradores presentes, registrando a importância
802 do espaço comunitário disponibilizado para a realização das reuniões; informou que, na
803 sequência, seria aberta a palavra ao público para esclarecimento de dúvidas e eventuais
804 manifestações adicionais;59) com a palavra, o representante da SMUL, Sr. FERNANDO
805 GASPERINI, consignou dois esclarecimentos; inicialmente, mencionou que moradores
806 do Conjunto SINGAPURA MADEIRITE haviam sinalizado dúvidas, propondo a abertura
807 da palavra para que se manifestassem; em seguida, esclareceu que, além do cronograma
808 de obras a constar no edital, haverá definição de ordem de execução das intervenções;
809 destacou o princípio do “chave por chave”, esclarecendo que os moradores das três
810 comunidades somente deixarão suas residências após receberem as chaves das novas
811 unidades habitacionais; consignou ainda que eventual execução da servidão de
812 passagem, caso deliberada, dependerá da prévia construção da Avenida D e da
813 realocação dos moradores da Favela da Linha, uma vez que a implantação isolada da
814 servidão resultaria em via sem conexão adequada; ressaltou, portanto, que as obras
815 obedecerão a sequência lógica e funcional previamente estabelecida;60) na sequência,
816 registrou-se manifestação de CONVIDADO NÃO IDENTIFICADO, que retomou o tema
817 da via prevista entre a Av. José César de Oliveira e a Av. Gastão Vidigal, questionando
818 se se trataria de servidão de passagem no interior do SINGAPURA MADEIRITE; com a
819 palavra, o representante da SMUL, Sr. FERNANDO GASPERINI, esclareceu que, nesse
820 caso, trata-se de abertura de via pública propriamente dita, e não de servidão;
821 consignou que o traçado previsto não incide sobre a área do SINGAPURA ou do IML,
822 mas sobre terrenos onde atualmente existem galpões e estabelecimentos comerciais,
823 sendo necessária desapropriação para viabilizar sua implantação; informou que tal
824 intervenção consta como eletiva e está representada no Anexo 5.2 da lei,
825 correspondente ao plano urbanístico referencial, onde aparecem destacados os
826 melhoramentos viários; em seguida, o CONVIDADO NÃO IDENTIFICADO confirmou o
827 entendimento de que, para a abertura da via, seria necessária desapropriação de imóveis
828 situados na esquina da Av. Gastão Vidigal com a Av. Queiroz Filho, incluindo
829 estabelecimentos ali existentes, concluindo ter compreendido o esclarecimento
830 prestado; 61) na sequência, com a palavra, a SEC. EXECUTIVO, Sra. TALITA VEIGA
831 CAVALLARI FONSECA, da SMUL, informou a abertura da palavra para considerações
832 do público; indagou se havia dúvidas ou manifestações, especialmente por parte dos
833 moradores do SINGAPURA MADEIRITE; em seguida, convidou participante a se
834 aproximar do microfone para que pudesse se manifestar e ter sua fala devidamente
835 registrada;62) na sequência, com a palavra, a Sra. NADJA, moradora do SINGAPURA

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

836 MADEIRITE, identificou-se como residente da Rua Manuel Bandeira; consignou que
837 reside no conjunto há aproximadamente 26 anos e que, até o momento, não houve
838 manutenção adequada nas edificações; relatou que diversos problemas estruturais vêm
839 surgindo ao longo do tempo; por fim, questionou como ficará a situação das
840 manutenções e das melhorias necessárias diante do cenário apresentado; 63) em
841 resposta, com a palavra, a COORDENADOR, Sra. JULIA MAIA JEREISSATI, da SMUL,
842 esclareceu que a SEHAB já realizou vistoria inicial no SINGAPURA MADEIRITE,
843 acompanhada por representante da comunidade; informou que, a partir dessa vistoria,
844 foi elaborado orçamento preliminar para as intervenções; consignou que, na reunião
845 anterior, foram relatados problemas de natureza estrutural, razão pela qual ficou
846 pendente a realização de nova vistoria específica por engenheiro estrutural da SEHAB, o
847 que poderá implicar atualização e eventual ampliação do orçamento inicialmente
848 estimado; na sequência, propôs agendamento da nova vistoria para a próxima terça-
849 feira, dia 7, submetendo a data à confirmação dos moradores presentes; 64) na
850 sequência, registrou-se manifestação de CONVIDADO NÃO IDENTIFICADO, que
851 informou possuir reunião previamente agendada no dia 7 com a Sra. BETH, sugerindo
852 que a vistoria estrutural fosse marcada para segunda-feira ou quarta-feira, ou,
853 alternativamente, no próprio dia 7 no período da manhã, entre 9h e 11h, afirmando ter
854 disponibilidade nesse horário; em seguida, lembrou que já houve visita técnica
855 anterior para avaliação de telhado, caixa d'água, quadros elétricos e cabos do sistema de
856 para-raios; consignou que, durante essa vistoria, foram identificadas situações relatadas
857 por moradores, como remoção de paredes internas e unificação de unidades,
858 ressaltando que o empreendimento foi construído com blocos estruturais, de modo que
859 tais paredes possuem função estrutural; destacou que a retirada dessas paredes pode
860 comprometer a segurança do edifício, sendo necessária avaliação específica por
861 engenheiro estrutural; mencionou ainda a existência de cabos de para-raios rompidos, o
862 que representa risco relevante em caso de descarga elétrica; ponderou que tais
863 constatações podem elevar o custo estimado das intervenções, demandando estudo
864 técnico mais aprofundado; por fim, registrou que a vistoria estrutural já deveria ter
865 ocorrido há cerca de três meses, reiterando a necessidade de agilidade no agendamento
866 para evitar maiores insatisfações por parte dos moradores; 65) na sequência, com a
867 palavra, a COORDENADOR, Sra. JULIA MAIA JEREISSATI, da SMUL, informou que está
868 verificando a agenda para viabilizar a vistoria estrutural; consignou que, no máximo até
869 o meio da próxima semana, a equipe pretende realizar a visita técnica; em seguida,
870 mencionou a possibilidade de agendamento para sexta-feira, condicionando à
871 confirmação de disponibilidade na agenda; reafirmou o compromisso de dar retorno
872 breve aos moradores quanto à data definitiva; 66) na sequência, com a palavra, a SEC.
873 EXECUTIVO, Sra. TALITA VEIGA CAVALLARI FONSECA, da SMUL, solicitou que,
874 havendo novas manifestações, os interessados se identificassem nominalmente para
875 fins de registro em ata, agradecendo a colaboração; 67) na sequência, com a palavra, a
876 Sra. SAMARA, moradora da COMUNIDADE DA LINHA, cumprimentou os presentes e
877 apresentou questionamento; indagou se as intervenções eletivas já estão previamente

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

878 determinadas ou se constituem apenas possibilidades a serem deliberadas pelo
879 conselho; em seguida, referiu-se ao terreno da SPTRANS, recordando que, em momento
880 anterior, houve negativa quanto à cessão de parte da área para construção das
881 moradias; questionou, portanto, por qual razão, no cenário atual, estaria sendo
882 considerada a abertura de via no referido terreno com recursos vinculados ao PIU Vila
883 Leopoldina; solicitou esclarecimentos sobre essa alteração de contexto; 68) em seguida,
884 com a palavra, o representante da SMUL, Sr. FERNANDO GASPERINI, esclareceu à Sra.
885 SAMARA que as intervenções eletivas não estão previamente definidas, sendo
886 justamente o objetivo da presente reunião ouvir o conselho e a comunidade para avaliar
887 quais são consideradas mais ou menos importantes; consignou que a decisão será
888 objeto de deliberação na próxima reunião; em continuidade, explicou que, durante a
889 elaboração inicial do PIU Vila Leopoldina, previa-se que parte das unidades
890 habitacionais fosse construída no terreno da SPTRANS e outra parte no terreno da
891 VOTORANTIM; informou que, na versão final da lei aprovada pela CÂMARA
892 MUNICIPAL e sancionada pelo Prefeito, a possibilidade de utilização do terreno da
893 SPTRANS para habitação foi retirada; contudo, a previsão de abertura de via nesse
894 terreno permaneceu constante no anexo da lei; destacou que não houve revisão do
895 referido anexo para excluir essa intervenção, razão pela qual ela ainda figura como
896 opção no rol das eletivas, embora, no cenário atual, possa não fazer tanto sentido diante
897 da exclusão do empreendimento habitacional naquela área; consignou que a equipe
898 técnica apresentou exatamente o que consta formalmente na lei, cabendo ao conselho
899 avaliar sua pertinência no contexto atual; 69) na sequência, com a palavra, a Sra.
900 ELIANE, moradora do BLOCO 16 do SINGAPURA MADEIRITE, identificou-se e relatou
901 situação de extrema gravidade estrutural no edifício onde reside; consignou que há
902 formação de buraco sob o prédio, com comprometimento visível da estrutura, havendo
903 risco de desabamento; informou que os moradores estão realizando arrecadação
904 financeira por meio de “vaquinha”, tendo reunido aproximadamente R\$ 2.000,00, valor
905 que considera insuficiente diante do custo elevado da intervenção necessária; destacou
906 o estado de desespero da comunidade, mencionando que a deterioração já é perceptível
907 inclusive na área térrea, conforme testemunho de moradora; por fim, solicitou resposta
908 objetiva quanto à data da vistoria estrutural, enfatizando a urgência da situação e o risco
909 iminente enfrentado pelos residentes; 70) com a palavra, Sra. Paula, CG ZEIS, informa
910 que seu nome é Paula e que faz parte do AIU e dos ZEIS; em seguida, relata que na
911 outra reunião já havia manifestado a mesma situação anteriormente exposta; em
912 sequência, esclarece que quem está sendo prejudicada é a sua residência, onde mora no
913 primeiro andar; com a palavra, destaca que na semana anterior foi necessário contratar
914 um pedreiro para identificar o problema, considerando que, segundo afirma, é sempre o
915 primeiro andar que sofre as consequências naquele local; em seguida, informa que o
916 profissional identificou um cano quebrado no interior do imóvel, na área da pia, sendo
917 necessária a retirada da pia e a realização de diversos reparos, permanecendo, até o
918 momento, um buraco significativo no local; em sequência, relata que, após o
919 fechamento inicial, constatou-se novo vazamento, cuja origem foi atribuída a outro

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

920 cano, desta vez do chuveiro; com a palavra, informa que foi preciso quebrar a parede do
921 banheiro de sua residência para averiguação e reparo; em seguida, reforça a
922 necessidade de providências, conforme já mencionado por sua mãe, afirmando que o
923 Bloco 16 corre risco de desabamento; em sequência, pontua que alguns moradores não
924 demonstram preocupação com a situação, não colaborando para arrecadação de
925 recursos destinados ao pagamento do pedreiro, o que dificultou a realização dos
926 serviços; com a palavra, relata que estavam pisando em água, com infiltrações atingindo
927 teto, chão, banheiro, quarto, sala e cozinha; em seguida, registra que nenhum
928 responsável compareceu à sua residência para averiguar os danos; por fim, enfatiza que
929 é necessária a adoção urgente de providências, reiterando que o Bloco 16 pode cair.71)
930 com a palavra, Convidado não identificado, informa que deseja fazer uma consideração
931 final, dirigindo-se aos moradores da comunidade, destacando que todos compreendem
932 o processo que vêm enfrentando; em seguida, relata que ao longo de 10 anos houve um
933 retrocesso territorial, passando de 16.000 m² para 6.500 m², aproximadamente um
934 terço da área original; em sequência, pondera que tal situação não pode ser atribuída
935 exclusivamente à morosidade do Poder Público ou à representatividade da comunidade,
936 salientando que, embora exista Conselho de ZEIS e Conselho da AIU, a área permanece
937 enquadrada como ZEIS, inclusive mencionando a Linha 19 e o Singapura; com a palavra,
938 destaca que quando moradores e lideranças solicitam apoio no grupo, tal mobilização
939 visa dar visibilidade junto ao Poder Público, uma vez que a comunidade é
940 frequentemente tratada apenas como número; em seguida, esclarece que quanto maior
941 a participação popular, maior a possibilidade de alcançar a metodologia e os objetivos
942 pretendidos; em sequência, ressalta que, especialmente os moradores do Singapura
943 Madeirite, são os mais afetados pelas ocupações irregulares, por se tratar da área com
944 maior potencial de crescimento e desenvolvimento comunitário; com a palavra, afirma
945 que o local, que já foi uma comunidade estruturada, corre o risco de se transformar em
946 uma favela dentro de um edifício anteriormente regularizado; em seguida, pondera que
947 tal cenário pode ser evitado mediante participação popular, sem ofensas ou acusações
948 individuais, ressaltando que a responsabilidade é coletiva; em sequência, enfatiza a
949 importância da presença nas reuniões e da manifestação de opinião, registrando que os
950 encontros estão sendo gravados e acompanhados pelo Poder Público, por
951 representantes da iniciativa privada, da Secretaria e demais órgãos, bem como pelos
952 Conselheiros; com a palavra, destaca que é dever da comunidade exercer a cidadania e
953 cobrar providências; em seguida, menciona o recebimento do condomínio do PIU
954 Leopoldina, afirmando que a obrigação dos moradores é manter e zelar pelo espaço; em
955 sequência, observa que parte dos problemas ocorridos, inclusive no Bloco 16, decorrem
956 também da responsabilidade condominial, tendo em vista que o pagamento do
957 condomínio visa à manutenção preventiva; com a palavra, esclarece que atualmente há
958 expectativa de leilão ou de intervenção que possibilite reforma no Singapura Madeirite,
959 a fim de evitar riscos estruturais; em seguida, dirige-se à Sra. Paula, afirmando que a
960 estrutura do empreendimento térreo foi construída com estacas e blocos estruturais
961 adequados, não havendo risco iminente de desabamento, salvo em caso de intervenção

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

962 indevida em paredes estruturais; em réplica preventiva, esclarece que infiltrações não
963 atingem a estrutura principal, mas podem causar constrangimentos e transtornos,
964 especialmente em colunas d'água que concentram tubulações; em sequência, relata que
965 houve denúncia acerca de morador que realizou alteração estrutural, tendo sido
966 aplicada multa no valor de R\$ 500,00, a qual considerou insuficiente para coibir a
967 irregularidade, uma vez que a regularização formal por meio de alvará demandaria
968 custos superiores, inclusive contratação de profissional habilitado; com a palavra,
969 registra que, mesmo após a multa, a obra irregular prosseguiu, com supressão de parede
970 e abertura de acesso ao hall, exemplificando situação de ampliação indevida; em
971 seguida, esclarece que não cita nomes, limitando-se a relatar fatos já encaminhados à
972 Secretaria; por fim, enfatiza a importância da união da comunidade para evolução e
973 solução das demandas, reiterando que a normalização aparente não afasta a
974 necessidade de organização coletiva, encerrando sua manifestação e franqueando a
975 palavra à Sra. Maiara. 72) com a palavra, Sra. Maiara Rocha, CG ZEIS 1, Titular, informa
976 que irá encerrar a reunião, reiterando o compromisso de conclusão dos trabalhos; em
977 seguida, compartilha que recentemente enfrentou graves problemas de saúde
978 relacionados ao estresse, os quais culminaram em alopecia, esclarecendo que menciona
979 o fato apenas para expor seu sentimento e as sobrecargas acumuladas em razão dos
980 compromissos assumidos; em sequência, destaca que além das demandas comunitárias,
981 também enfrenta problemas familiares e profissionais, o que intensifica o desgaste; com
982 a palavra, relata que pessoa próxima, que a conhece há aproximadamente 17 anos,
983 sugeriu que deixasse o local onde reside, atribuindo seus problemas ao ambiente, sob o
984 argumento de que poderia buscar melhor qualidade de vida em outro lugar; em seguida,
985 afirma que tal colocação demonstrou desconhecimento sobre sua real motivação,
986 ressaltando que sua decisão não é sair da comunidade, ainda que pudesse residir em
987 local com maior tranquilidade, menos barulho e melhores condições aparentes; em
988 sequência, pondera que é fácil para muitos observarem os problemas e se distanciarem,
989 como se não lhes dissesse respeito, sendo igualmente fácil simplesmente deixar o local;
990 com a palavra, afirma de forma categórica que não sairá, pois escolheu permanecer e
991 lutar até o fim; em seguida, registra que sua atuação é feita com dedicação, embora lhe
992 traga grande peso, tratando-se de decisão pessoal que considera missão de vida; em
993 sequência, agradece aos moradores, amigos e apoiadores de longa data, mencionando
994 Fiora, Jupira, Alexandra, Pastor Daniel e demais presentes, solicitando que não a
995 abandonem nem à coletividade; por fim, reafirma que permanecerá firme até o final,
996 informa que no dia 13 haverá encontro no Bloco D da Votorantim, agradece a todos e
997 declara encerrada sua fala.73) com a palavra, Sra. Julia Maia Jereissati, Coordenadora,
998 SMUL, informa que a Sra. Talita possui mais uma informação a ser apresentada antes do
999 encerramento; em seguida, antes de concluir, agradece aos presentes por terem cedido
1000 o espaço e a própria casa para a realização da reunião; em sequência, reafirma que a
1001 Prefeitura está tratando o PIU como prioridade, destacando que, conforme já percebido
1002 nas últimas reuniões, o tema vem recebendo atenção prioritária; por fim, manifesta
1003 expectativa de trazer boas notícias na próxima reunião, agradece a todos e encerra sua

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

1004 manifestação.74) com a palavra, Sra. Talita Veiga Cavallari Fonseca, Sec. Executivo,
1005 SMUL, informa questão de procedimento antes do encerramento; em seguida, registra
1006 que faltou justificar uma ausência, sendo necessária a devida anotação em ata; em
1007 sequência, comunica a justificativa da ausência da Conselheira, Sra. Cláudia Amaro,
1008 CPM 3, Titular; por fim, agradece e despede-se, registrando até o dia 13.

1009

1010

1011

1012 **COORDENADORIA**

JULIA MAIA JEREISSATI
COORDENADOR

APOIO
SECRETÁRIA EXECUTIVA DO CPMU

TALITA CAVALARI VEIGA
SECRETÁRIA EXECUTIVA

ENTIDADES PRESENTES
ORGÃOS MUNICIPAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

JACQUES FELIPE IATCHUK VIEIRA
SUPLENTE

SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

ANDRÉ GONÇALVES DOS RAMOS

TITULAR

ANA CAROLINA A.M. SIMÕES JACOB

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO 1

LILIAN MOREIRA SILVA REIS

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES - SMT

RICARDO AIRUT PRADAS

TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE - SVMA

JOSÉ ROBERTO FERREIRA MILITÃO JUNIOR

SUPLENTE

SOCIEDADE CIVIL

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

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)

JESSICA SILVA DA CRUZ

TITULAR

PAULA DE SOUZA

SUPLENTE

CONSELHO GESTOR DE ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL- CG ZEIS (3)

BRUNA FERNANDA SOUZA DOS SANTOS

TITULAR

MÁRCIA ALVES DE LIMA SILVA

SUPLENTE

CONSELHO PARTICIPATIVO MUNICIPAL

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

MACRORREGIÃO LAPA 2

DANIEL BELTRÃO ALVES

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