

ATA DA 04ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1 Aos vinte e nove dias do mês de Janeiro de dois mil e vinte e cinco, às 17h30min, realizou-se,
2 presencialmente, na Avenida Manuel Bandeira, nº 291 – Vila Leopoldina – Edifício Atlas Office
3 Park – Bloco D – Auditório, e transmitida ao vivo através da plataforma de streaming YouTube,
4 a **4ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor da AIU-VL**, conforme a Resolução
5 SMUL.ATECC.AIU-VL/0001/2024. PAUTA DA REUNIÃO - 1. Expediente; 2. Ordem do Dia:
6 Reapresentação do Estudo de Viabilidade Técnica de Empreendimentos HIS e Equipamentos
7 Públicos nas Áreas Institucionais; 2.2. Atualização sobre andamento do Contrato com a SP-
8 Urbanismo para realização do Leilão. **01)** A reunião foi iniciada às 17h48min pela
9 Coordenadora suplente, Sra. Julia Maia Jereissati, que, em seguida, concedeu a palavra à
10 Secretária Executiva para condução dos itens do expediente; foram registrados: ciência da
11 retificação da convocação da 4ª Reunião Ordinária; ciência da Portaria SMUL.GAB nº 2/2025,
12 publicada no D.O.C. de 17 de janeiro de 2025, que designou a Sra. Julia Maia Jereissati como
13 Coordenadora suplente do Conselho Gestor da AIU-VL; posse da representante titular 1 da
14 Subprefeitura Lapa, Sra. Cristina Minakawa, designada pela Portaria SGM nº 014/2025,
15 publicada no D.O.C. de 27 de janeiro de 2025; posse dos representantes da SP Urbanismo, Sr.
16 André Gonçalves dos Ramos (titular) e Sra. Giulia Zanganatto (suplente); da Secretaria
17 Municipal de Mobilidade e Transportes, Sr. Rafael Mielnik (suplente); da Subprefeitura Lapa,
18 Sr. Marcelo Fabiano Oliveira (suplente 1), Sra. Cristina Aparecida de Castro (titular 2) e Sr.
19 Agenilton Félix Pereira (suplente 2), todos designados pela Portaria SGM nº 031/2025,
20 publicada no D.O.C. de 29 de janeiro de 2025; ciência da Ata da 1ª Reunião Ordinária; ciência
21 do Relatório de Atividades de 2024; e informe sobre a 8ª Conferência Municipal da Cidade de
22 São Paulo. **02)** Em relação ao item 2.1 da pauta, o Representante titular da SMUL, Sr. Vlado
23 Bartalini, realizou a reapresentação do Estudo de Viabilidade Técnica de Empreendimentos
24 HIS; em seguida, com a palavra, o Conselheiro titular da Associação dos Moradores do Ceasa –
25 AMC, Sr. Carlos Alexandre Beraldo, cumprimentou a mesa e os presentes, expressando
26 satisfação pela presença numerosa da comunidade; questionou os moradores quanto à
27 compreensão do conteúdo apresentado pela SP Urbanismo e pela Prefeitura, apontando que
28 houve avanços desde a última apresentação, embora ainda aquém do esperado pela
29 comunidade; lembrou que a demanda por área adicional vem sendo discutida há mais de um
30 ano, anterior à atual gestão da SMUL, e que, embora o ente privado tenha manifestado
31 disposição em doar 3.500 m² adicionais, tal compromisso não foi incorporado ao projeto atual;
32 enfatizou que a área disponível de 6.692 m² é insuficiente para acomodar as famílias da
33 comunidade, uma vez que originalmente o território disponível ultrapassava os 16.000 m²;
34 lamentou que, devido à morosidade do poder público, foi necessário abrir mão da área de ZEIS
35 3 da antiga garagem da CMTC, anteriormente destinada à habitação de interesse social – HIS;
36 afirmou que, embora essa área continue formalmente vinculada à HIS, entende que na prática
37 não será efetivamente destinada a esse fim; criticou a limitação da área disponível, destacando

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

38 que os 6.692 m² não são suficientes nem mesmo para incluir os comércios previstos,
39 mencionando como exemplo o espaço de apenas 16 m² destinado para comércio; defendeu
40 que o estudo em andamento precisa considerar as reais condições da comunidade e afirmou
41 que, antes de seguir com qualquer deliberação, deve ouvir a opinião da população, lembrando
42 que foi eleito para representá-la e não ao poder público; comparou com outros projetos
43 habitacionais em andamento, como o da Rua Major Paladino, que prevê unidades de 53 m², e
44 destacou que habitações de 35 m² não atendem à realidade das famílias da região, que
45 crescem com o tempo e precisam de mais espaço; reforçou que, desde as primeiras
46 discussões, a comunidade foi orientada a aguardar o momento adequado para tratar da
47 tipologia, o que entende ter finalmente chegado, embora com prazo reduzido para debate;
48 alertou que eventuais contestações ao formato atual podem atrasar o leilão previsto para
49 maio; reiterou seu compromisso com os moradores e declarou que somente apoiaria a
50 proposta com a anuência da comunidade; recordou que a proposta atual resulta de um
51 processo iniciado em 2023, com a sanção da lei pelo Prefeito no próprio terreno destinado às
52 moradias, e que desde então se observa lentidão no andamento; criticou o avanço de outros
53 projetos como o Arco Pinheiros e no logradouro José Cesar, enquanto o PIU Leopoldina segue
54 paralisado, mesmo contando com um ente privado empenhado na execução; questionou a
55 ausência de acolhimento à proposta de doação adicional pela Votorantim, considerando que a
56 Prefeitura, ao contrário de SMUL ou SEHAB, tem capacidade legal de receber a área e integrá-
57 la ao projeto; manifestou que, embora esteja menos insatisfeito do que na apresentação
58 anterior, ainda considera a proposta insuficiente, pois há outras possibilidades a serem
59 consideradas; consultou os moradores presentes sobre sua posição em relação à proposta
60 atual, reafirmando que não tomaria nenhuma decisão sem respaldo da comunidade; reforçou
61 que, se a proposta for aceita sem consulta, os conselheiros terão que responder por eventual
62 insatisfação futura; afirmou não concordar com a proposta e solicitou o retorno do tema para
63 nova avaliação; reclamou de interrupções durante sua fala e defendeu que ainda havia tempo
64 para concluí-la; reiterou a importância do debate sobre a tipologia das unidades,
65 reconhecendo a qualificação técnica da equipe da Prefeitura, mas criticando a falta de
66 resposta formal às demandas protocoladas pela comunidade por meio de carta e e-mail;
67 concluiu afirmando que a alegação de desconhecimento por parte dos órgãos técnicos não
68 procede, uma vez que a solicitação foi devidamente registrada e enviada, mas não foi
69 considerada ou sequer objeto de retorno formal por parte da administração; em réplica, a
70 Coordenadora Elisabete França cumprimentou os presentes e, em referência à manifestação
71 anterior do Conselheiro Carlos Alexandre Beraldo, reiterou sua posição institucional; afirmou
72 que, desde que assumiu a Secretaria em abril, tem participado de todas as reuniões do
73 Conselho Gestor, e que a ampliação das discussões para incluir o Conselho das ZEIS teve como
74 objetivo garantir maior transparência e compartilhamento de informações; declarou que, para
75 a Prefeitura, este é o espaço legítimo de escuta, esclarecimento e debate com a comunidade;
76 ressaltou que a reunião em questão não tem caráter deliberativo sobre aprovação do projeto,
77 e sim de apresentação e discussão; lembrou que, conforme compromisso assumido na
78 reunião anterior, foi realizada uma revisão do estudo e convidadas as Secretarias de Educação
79 e de Saúde para tratar da questão dos equipamentos públicos; sobre a limitação da área

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

80 atualmente disponível, afirmou que a Prefeitura pode aguardar a formalização da doação do
81 terreno adicional, esclarecendo que não há pressa e que nenhum edital será publicado sem o
82 aval da comunidade; pontuou que a empresa interessada em doar o terreno à Prefeitura
83 impôs algumas condições, que poderão ser discutidas em reunião extraordinária futura;
84 reforçou que, enquanto a doação não se concretiza, a Prefeitura está impedida de elaborar
85 projetos sobre áreas que não lhe pertencem, sendo necessário respeitar os trâmites legais;
86 comprometeu-se a envidar esforços para atender às exigências da empresa doadora, de modo
87 que, caso a doação se efetive, a área de 3.000 m² será incorporada ao projeto habitacional;
88 afirmou que, nesse meio tempo, a minuta do edital continuará sendo elaborada sem
89 imposição de prazos, e que o lançamento do edital só ocorrerá após a resolução dessa
90 pendência, caso essa seja a vontade da comunidade; enfatizou, por fim, que a Prefeitura não
91 está impondo prazo para a publicação do edital nem exigindo a aceitação do projeto atual,
92 mas apenas reforçando que a ampliação da área projetada só será possível após a
93 formalização da doação do terreno adicional; em continuidade, com a palavra, a representante
94 da Associação Nossa Turma, Sra. Ana Cristina, retomou a discussão sobre a questão da doação
95 do terreno adicional; relatou que, após sua participação na reunião anterior – a primeira em
96 que esteve presente –, tomou conhecimento, somente posteriormente, da existência da
97 proposta de doação, a qual, segundo sua avaliação, altera substancialmente o cenário em
98 debate; observou que, na referida reunião, o tema da doação não foi abordado de forma clara,
99 o que comprometeu a compreensão geral sobre a viabilidade e o alcance do projeto
100 apresentado; questionou a utilidade de se discutir o desenho do projeto sem que a situação da
101 doação estivesse previamente resolvida; mencionou que, segundo soube, houve nesta semana
102 uma reunião para cobrar esclarecimentos sobre o andamento do protocolo relacionado à
103 doação; destacou que é fundamental trazer ao debate o que está emperrando o avanço da
104 negociação da doação no âmbito do poder público, considerando que tanto o doador quanto a
105 comunidade demonstram interesse claro na efetivação; criticou a possibilidade de que a
106 discussão continue a se concentrar em ajustes marginais do projeto, como alterações mínimas
107 no desenho, sem que a questão estrutural da ampliação da área seja definida; ponderou que,
108 embora compreenda que a Prefeitura não esteja impondo prazos, entende que quem vive a
109 urgência pela moradia é a comunidade e o investidor, sendo estes os que de fato possuem
110 pressa; esclareceu que sua intenção não foi sugerir inação por parte da administração pública,
111 reconhecendo os esforços e os avanços apresentados, inclusive elogiando as mudanças
112 realizadas no projeto em pouco tempo; alertou, no entanto, que o ponto crítico da doação
113 continua indefinido, e que a aceitação das condições oferecidas pelo doador depende
114 exclusivamente da Prefeitura, não cabendo à comunidade essa deliberação; afirmou que a
115 continuidade da discussão sobre o projeto depende da resolução dessa pendência, pois a
116 situação atual coloca a comunidade à mercê do impasse entre doador e poder público;
117 reforçou que a urgência da solução é distinta para quem vive em situação de vulnerabilidade,
118 exposto à chuva, à lama e, recentemente, a incêndios, reiterando que a percepção de tempo
119 entre os atores envolvidos é profundamente desigual; na sequência, com a palavra, o
120 Conselheiro titular da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo –
121 FAU USP, Sr. Victor Martinez Corrêa e Sá, iniciou agradecendo à equipe técnica pelo

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

122 aprofundamento do estudo apresentado; em seguida, retomou uma dúvida já levantada em
123 reunião anterior, questionando onde, na legislação vigente, está formalizada a metragem de
124 6.692 m² atribuída ao terreno destinado à habitação de interesse social – HIS; observou que,
125 em sua leitura da lei, as metragens estão relacionadas principalmente às áreas comerciais e
126 institucionais, enquanto, no caso das HIS, a legislação faz referência ao número de unidades, e
127 não à metragem de terreno; apontou que, na atual discussão sobre o terreno, a falta de
128 definição legal clara da área exata destinada às HIS representa um entrave significativo;
129 questionou em que momento foi determinada a destinação específica do terreno em debate
130 exclusivamente para HIS e em que medida tal definição limita o avanço de outras discussões
131 no âmbito do projeto; apresentou, ainda, uma segunda dúvida referente à transferência de
132 posse dos terrenos à Prefeitura, especialmente quanto à alienação; indagou se já houve
133 formalização da transferência do terreno pela empresa privada à administração pública,
134 considerando que, conforme seu entendimento, todos os terrenos envolvidos, inclusive aquele
135 cuja doação está sendo discutida, permanecem sob titularidade privada; concluiu que, diante
136 desse cenário, compreende haver impedimentos legais para a execução do projeto e destacou
137 que essas dúvidas precisam ser esclarecidas para que se possa avançar de forma efetiva; na
138 continuidade, o Conselheiro titular da Associação dos Moradores do Ceasa – AMC, Sr. Carlos
139 Alexandre Beraldo, também conhecido como Xandão, fez uso da palavra para registrar uma
140 consideração em relação ao trabalho técnico desenvolvido; parabenizou o Arquiteto Fernando
141 Gasperini e sua equipe pela execução do estudo e pela apresentação do projeto, destacando
142 que houve avanços significativos desde a última reunião; mencionou que, caso não houvesse
143 outras alternativas disponíveis, a proposta apresentada seria considerada uma das melhores
144 possíveis, tanto pela qualidade do desenho quanto pelos elementos arquitetônicos, como a
145 inclusão de varandas; no entanto, ressaltou que, diante da existência de outras possibilidades,
146 a comunidade deve buscar a melhor solução possível, considerando a localização do território
147 e os anos de espera e sofrimento vivenciados pelos moradores; concluiu reiterando o
148 reconhecimento ao trabalho técnico desenvolvido e agradecendo à equipe envolvida pela
149 modelagem apresentada; na sequência, fez uso da palavra o Sr. Guilherme Alfredo de Moraes
150 Nostre, advogado do Escritório Moraes Pitombo, atuando como assessor externo da empresa
151 Altre; iniciou sua fala com uma breve apresentação, informando que presta assessoria à Altre
152 em temas relacionados a compliance e integridade institucional; dirigiu-se à Sra. Secretária e
153 aos demais presentes, ressaltando que a Altre é uma empresa privada de grande relevância e
154 que, por isso, adota rigorosos padrões de integridade em seus projetos; declarou que a
155 empresa somente participa de empreendimentos que estejam alinhados com os princípios da
156 mais absoluta integridade; manifestou, em nome pessoal, a honra e satisfação por participar
157 de uma reunião dedicada à resolução de um problema de tamanha relevância social,
158 afirmando que se sentia profundamente tocado pelo compromisso coletivo demonstrado;
159 explicou que, em nome da transparência e da boa-fé, a Altre tem analisado atentamente os
160 aspectos relacionados ao edital do projeto, identificando pontos que, em sua avaliação, devem
161 ser discutidos de forma prévia e clara, não em benefício exclusivo da empresa, mas em nome
162 da segurança jurídica do processo e da efetividade da proposta, quaisquer que sejam os
163 interessados privados envolvidos; enfatizou que tais questões são fundamentais para

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

164 assegurar o êxito do edital e, conseqüentemente, garantir a entrega célere e qualificada das
165 moradias à comunidade; relatou que a empresa encaminhou uma carta à Prefeitura em julho
166 do ano anterior, reiterada posteriormente por meio de ofício em dezembro, e que, em 27 de
167 fevereiro, participou de uma reunião virtual com representantes da Prefeitura e da
168 comunidade, incluindo o Conselheiro Carlos Alexandre Beraldo, além do corpo jurídico da
169 Secretaria; esclareceu que, na ocasião, foram tratados temas de caráter técnico, integridade e
170 segurança jurídica, que a empresa considera essenciais para constarem de forma clara no
171 edital; reforçou que a intenção da Altre é colaborar de forma transparente e comprometida
172 com o projeto, e que sua atuação visa construir, junto à Prefeitura e à comunidade, um legado
173 positivo e duradouro; concluiu reafirmando o posicionamento da empresa, destacando que
174 todas as questões foram encaminhadas formalmente à Prefeitura e que, na visão da Altre,
175 devem ser analisadas e equacionadas no âmbito do edital; agradeceu a oportunidade e dirigiu
176 uma saudação à Coordenadora Elisabete França; em réplica, a Coordenadora Elisabete França
177 esclareceu que, ao final da reunião virtual mencionada pelo representante da Altre – realizada
178 de forma remota em razão da interdição temporária do Edifício Martinelli –, ficou acordado
179 que a empresa encaminharia à Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB um documento
180 contendo propostas de soluções para os pontos identificados como potenciais entraves ao
181 êxito do leilão; informou que tais questões foram levantadas pela Altre por entender que
182 poderiam impactar a viabilidade e o sucesso do certame; em complemento, o advogado
183 Guilherme Alfredo de Moraes Nostre confirmou as informações prestadas pela Coordenadora
184 Elisabete França, reforçando que o objetivo de sua fala foi oferecer um esclarecimento com
185 base na transparência; afirmou que, em projetos com a relevância e a complexidade como o
186 apresentado, a transparência é fundamental para garantir a confiança de todos os envolvidos;
187 destacou que tudo o que é discutido em reuniões, inclusive nas realizadas de forma online,
188 deve ser igualmente compartilhado com a comunidade, de forma clara e acessível; reiterou
189 que seu compromisso, assim como o da empresa Altre, é assegurar que nenhum aspecto
190 tratado em outros espaços fique restrito, evitando dúvidas ou mal-entendidos; afirmou que
191 não há qualquer informação contraditória entre o que foi dito em diferentes fóruns e que
192 todos os pontos foram devidamente encaminhados; destacou ainda que a Prefeitura assumiu
193 o compromisso de analisar, enfrentar e buscar soluções para as questões levantadas, e
194 concluiu manifestando otimismo quanto à construção de uma solução positiva e definitiva
195 para o projeto em discussão; em seguida, fez uso da palavra o representante do Fórum Social
196 Leopoldina, Sr. Eduardo Fiori, que cumprimentou a comunidade, a Secretária e a equipe
197 técnica presente; afirmou que o desenho apresentado na reunião está claro e declarou, com
198 convicção, sua certeza quanto à concretização do projeto; lembrou que acompanha a luta
199 por ZEIS desde pelo menos 2016, no âmbito do PIU, e manifestou confiança de que as
200 habitações não serão construídas em uma área de apenas 6.500 m², mas sim em, no mínimo,
201 10.000 m²; fundamentou essa convicção no histórico de diálogo e colaboração entre as
202 gestões da SMUL, o poder público, a sociedade civil, a comunidade e o setor privado,
203 ressaltando que sempre existiu uma intenção clara de construção conjunta; dirigindo-se à
204 Secretária, afirmou que o debate não deve mais se limitar à metragem de 6.500 m², seja por
205 razões urbanísticas ou institucionais, destacando que, embora o projeto apresentado seja

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

206 legalmente viável, a proposta de edifício com 24 andares provavelmente não teria
207 acolhimento no Ministério Público, mencionando nominalmente a promotora Dra. Camila,
208 que, em sua avaliação, demandaria a inclusão dos 3.500 m² adicionais; ressaltou a importância
209 do diálogo como elemento central para o avanço do projeto, reconhecendo a maturidade
210 adquirida ao longo dos anos pelos diversos agentes envolvidos, apesar das dificuldades e
211 resistências enfrentadas; declarou confiar na capacidade do corpo jurídico da SMUL e da
212 Prefeitura para equacionar as questões de segurança jurídica levantadas pelo setor privado;
213 manifestou voto de confiança nesse processo de diálogo contínuo e construtivo, destacando
214 que se trata de uma vontade coletiva, soberana entre todos os atores envolvidos; lembrou
215 ainda que, desde o início, há um espírito de cooperação entre a Secretaria, a SMUL, a
216 comunidade, o Fórum Social Leopoldina – o qual representa – e o setor privado; na sequência,
217 o representante suplente da SMUL, Sr. Jacques Felipe Iatchuk Vieira, chefe da Assessoria de
218 Gabinete da Secretaria, fez uso da palavra para prestar esclarecimentos técnicos e atualizar a
219 todos sobre os trabalhos em andamento; afirmou que a SMUL tem escutado atentamente a
220 comunidade e que o projeto apresentado representa um avanço, em resposta às demandas
221 reiteradamente colocadas; explicou que parte das dificuldades atuais decorre da exclusão de
222 áreas anteriormente previstas para HIS, com a centralização de todas as moradias dentro do
223 perímetro de adesão da AIU; informou que, apesar dessa mudança, o percentual de doação de
224 área institucional, fixado em 6% pela legislação, não foi ajustado, o que resultou na metragem
225 atual de 6.692 m²; destacou que esse percentual está mantido desde a versão anterior da lei e
226 que, por força legal, é o parâmetro vigente que orienta a atuação da Secretaria no momento;
227 esclareceu que a indicação do terreno para elaboração do projeto consta da certidão de
228 diretrizes de parcelamento do solo apresentada pelo proprietário da área, que detalha quais
229 trechos serão doados conforme a exigência legal, e que essa certidão também prevê a
230 possibilidade de doação adicional de 3.500 m², condicionada à extinção de uma ação de
231 usucapião; esclareceu que a ação de usucapião em questão já transitou em julgado e
232 encontra-se atualmente em fase de execução, o que significa que não há mais possibilidade
233 jurídica de extinção; reforçou que, por se tratar de um usucapião coletivo, com necessidade de
234 futura individualização das áreas, a Prefeitura não tem como interferir ou extinguir a ação,
235 sendo sua execução de responsabilidade do Poder Judiciário; ressaltou que, diante disso, a
236 condição inicial para a doação adicional tornou-se juridicamente inviável; explicou que, ao
237 longo dos últimos meses, a SMUL analisou a situação em profundidade, inclusive com a
238 participação de procuradores municipais, e concluiu que, nas condições estabelecidas, a
239 doação não poderia ser efetivada; relatou que, em paralelo, outras condicionantes e
240 solicitações do ente privado estão sendo avaliadas, muitas delas relacionadas diretamente à
241 elaboração do edital, como os procedimentos e formas de execução das ações previstas no
242 programa de intervenções; mencionou que a AIU prevê, além da construção das unidades
243 habitacionais, ações como a requalificação do Conjunto Cingapura e a desocupação das vias,
244 sendo necessário definir no edital como essas ações serão realizadas; informou que esses
245 pontos foram tratados em reunião realizada na segunda-feira anterior com representantes do
246 setor privado, da Prefeitura e da comunidade; destacou que muitos dos detalhes ainda estão
247 sendo elaborados e que o contrato com a SP Urbanismo inclui a especificação técnica dessas

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

248 etapas; reiterou que, como a condição inicial da extinção do usucapião é inviável, foi proposto
249 ao privado um novo cenário, com compromissos e garantias que possam assegurar a
250 segurança jurídica necessária para a efetivação da doação; explicou que uma doação
251 condicionada exige aprovação direta do Prefeito e que, portanto, o objetivo atual é
252 estabelecer um meio-termo que possa viabilizar a operação; finalizou afirmando que a SMUL
253 está atuando em várias frentes: elaboração do edital, articulação com outras secretarias
254 quanto aos equipamentos públicos e diálogo com o privado, buscando uma solução
255 juridicamente segura para permitir a ampliação da área do projeto e garantir sua execução;
256 ressaltou que todo o processo depende do diálogo e que os esforços da administração estão
257 voltados para assegurar o avanço efetivo da AIU-VL; na sequência, fez uso da palavra a
258 moradora da comunidade da Linha, Sra. Samara, que relatou residir no local há 30 anos e
259 apresentou uma dúvida a partir da análise da planta do projeto; observou que os espaços
260 comerciais estariam integrados aos edifícios residenciais e questionou como será tratada a
261 questão da segurança nesse modelo; apontou que os comerciantes, em sua visão, buscarão
262 atender ao público em geral e não apenas aos moradores, o que implicará na presença de
263 pessoas externas circulando pelo conjunto; manifestou preocupação quanto ao controle de
264 acesso e sugeriu que os blocos sejam projetados com entradas independentes e portões, de
265 forma a restringir o acesso apenas aos residentes; solicitou esclarecimentos quanto a esse
266 aspecto; em seguida, fez uso da palavra a conselheira suplente do Conselho das ZEIS, Sra. Thaís
267 da Guia, que se identificou também como moradora da comunidade da Linha; iniciou sua fala
268 esclarecendo que muitos presentes talvez não tenham compreendido a referência feita à
269 Votorantim, explicando que a empresa Altre, mencionada anteriormente, integra o grupo
270 Votorantim, responsável pela doação do terreno, e que a discussão atual envolve a
271 possibilidade de doação de um espaço adicional; relatou ter entendido que, para que essa
272 nova doação ocorra, seria necessário abrir mão do usucapião coletivo, o que não é possível,
273 pois esse processo já foi sancionado e encontra-se em fase de individualização; destacou que,
274 caso a Votorantim tenha real interesse em concretizar a nova doação, será necessário
275 respeitar a vontade dos moradores individualmente, permitindo que cada um decida se deseja
276 um apartamento, uma indenização ou outra alternativa, conforme suas necessidades pessoais;
277 enfatizou que o que é adequado para uma pessoa pode não ser para outra e que, por isso,
278 cada decisão deve ser individual e consciente; reforçou a importância da participação ativa nas
279 reuniões para que todos compreendam bem o processo, mencionando que muitas vezes são
280 utilizadas palavras difíceis, o que dificulta o entendimento; concluiu sua fala ressaltando que
281 este é o momento de união e de tomada de decisão coletiva em prol do melhor para todos; na
282 sequência, a coordenadora Sra. Elisabete França retomou a palavra para prestar
283 esclarecimentos complementares às falas anteriores; reiterou, conforme já exposto pelo
284 representante Jacques, que a ação de usucapião está fora da instância de decisão da Prefeitura
285 e da comunidade, sendo um processo já transitado em julgado e atualmente em fase de
286 execução, de modo que cabe à Prefeitura apenas proceder à desapropriação da área e
287 depositar o valor correspondente em conta judicial, conforme determinado pelo juiz; explicou
288 que o juiz convocará o advogado responsável pela ação de usucapião para definir, junto aos
289 beneficiários do processo coletivo, como será feita a distribuição dos valores da

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

290 desapropriação; frisou que não cabe à Prefeitura contestar ou intervir nesse processo, sendo
291 competência exclusiva do Judiciário e das partes envolvidas na ação; esclareceu também que,
292 em relação aos comércios previstos nos térreos dos prédios, esses terão entradas
293 independentes, separadas das acessadas pelos moradores, conforme padrão adotado em
294 outros empreendimentos de habitação de interesse social; tranquilizou os presentes
295 afirmando que essa questão será discutida novamente durante a consolidação do projeto;
296 esclareceu ainda que não se trata de uma doação voluntária do terreno pelo empreendedor à
297 comunidade, mas de uma obrigação legal no processo de parcelamento do solo, em que
298 qualquer empreendedor deve doar parte de sua área para vias, espaços verdes e
299 equipamentos institucionais; informou que, no caso da AIU-VL, essa obrigação está sendo
300 cumprida com a destinação de parte da área às unidades habitacionais, em vez de pagamento
301 de outorga onerosa ao Fundurb; enfatizou que a área de 6.500 m² é o que está formalizado no
302 processo de parcelamento, e que a extinção do usucapião, condição inicial proposta para
303 viabilizar a ampliação da área, é juridicamente impossível; reforçou que o projeto segue em
304 discussão, considerando as questões colocadas pelo privado, que ainda serão objeto de análise
305 e retorno em momento oportuno; informou também que a Secretaria Municipal de Educação
306 faria uma apresentação sobre a metodologia de apuração de demandas e ouviria as
307 contribuições da comunidade; esclareceu, por fim, em relação ao Conjunto Cingapura, que não
308 há qualquer problema estrutural no conjunto, mas sim necessidade de reformas e
309 atualizações, como melhorias em instalações elétricas e outros itens, em função dos mais de
310 25 anos desde sua construção; afirmou que houve um mal-entendido na reunião anterior ao se
311 interpretar que o retrofit do Cingapura seria obrigação do privado, quando na verdade a
312 SEHAB deverá conduzir um estudo técnico, com apoio metodológico da COHAB, para definir o
313 que pode ser absorvido pela Prefeitura e o que pode eventualmente ser incorporado como
314 contrapartida do empreendedor; encerrou tratando da questão do cadastro, reconhecendo
315 que ainda é necessário levantar o número atualizado de moradores não incluídos na selagem
316 dos 853, e que a Prefeitura já avalia a possibilidade de atender parte desses excedentes em
317 outros empreendimentos habitacionais; sugeriu, com o consentimento do conselheiro Xandão,
318 dar continuidade à pauta com a apresentação da Secretaria Municipal de Educação,
319 ressaltando que posteriormente o debate sobre os demais pontos poderá ser retomado; em
320 seguida, fez uso da palavra a conselheira titular do Conselho das ZEIS e conselheira da AIU-VL,
321 Sra. Maiara Rocha, que iniciou sua intervenção parabenizando a apresentação do projeto,
322 ressaltando o avanço evidente em relação à proposta anterior; ponderou, no entanto, que,
323 embora o projeto represente uma melhora, é possível e necessário pensar em soluções mais
324 amplas, especialmente considerando que a condição inicialmente ofertada pelo setor privado
325 – condicionada à extinção do usucapião – revelou-se inviável por questões jurídicas; defendeu
326 que a Prefeitura e o privado encontrem juntos uma alternativa que possibilite a ampliação da
327 área disponível para o projeto, expressando não conseguir imaginar a implantação de
328 habitação e demais infraestruturas em uma área limitada a 6.692 m²; destacou que gostaria de
329 tratar sobre a presença de áreas de lazer e espaços para as crianças e os moradores,
330 ressaltando a importância da qualidade de vida para a comunidade, mas reconheceu que,
331 diante da indefinição sobre a área disponível, o debate sobre tais elementos ainda não se

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

332 mostra oportuno; reforçou seu interesse em ver, além das construções, as propostas de
333 espaços livres e de lazer, indicando que é preciso mais clareza sobre a proporção e distribuição
334 dessas áreas no projeto, inclusive visualmente; apontou que, como ainda se mantém a
335 esperança de obter área adicional, cabe à Prefeitura e ao privado avançar nas negociações
336 para viabilizar essa ampliação; por fim, trouxe uma dúvida que considera fundamental e que
337 julga ser partilhada por outros moradores: questionou se aqueles que fazem parte da ação de
338 usucapião e aceitam o valor da desapropriação poderão ou não ser contemplados com
339 unidades de HIS dentro do PIU Vila Leopoldina, destacando a necessidade de que essa
340 informação seja esclarecida de forma objetiva para toda a comunidade. **3)** Na sequência, os
341 representantes da Secretaria Municipal de Educação, Sr. Robson Maida Profenzano e Sr. Luiz
342 Carlos Faria, realizaram uma explanação sobre os equipamentos públicos voltados à educação
343 que poderão ser instalados na construção; em seguida, utilizaram a palavra as representantes
344 da Associação Apoio à Infância e Adolescência Nossa Turma, Sras. Luciana Marcondes Pazzini e
345 Ana (sobrenome não identificado), que relataram que a entidade mantém um Centro de
346 Educação Infantil (CEI) conveniado, localizado dentro do CEASA, atendendo diretamente à
347 comunidade local; destacaram que as novas moradias serão destinadas a famílias já residentes
348 na região, o que, segundo elas, não representa uma demanda educacional nova, reforçando a
349 necessidade de se avaliar se o CEI Nossa Turma continuará no local atual ou será transferido;
350 argumentaram que, caso o CEI venha a ser fechado, seria necessário discutir a real demanda,
351 ainda que os atendimentos atuais das crianças já ocorram em equipamentos como o CEI Dona
352 Leopoldina e o CEI Rodolfo Trevisan, sendo este último apontado como local que deverá
353 receber maior demanda com os novos empreendimentos; informaram ainda que, atualmente,
354 o território conta com diversas unidades: CEI Kekya (direta), CEI Leopoldina (indireta), e CEI
355 Manoel de Barros (com menor atendimento à comunidade), bem como EMEIs e EMEFs como a
356 EMEF Aníbal de Freitas, EMEF Reinaldo Porchat e EMEF Dilermando Dias dos Santos,
357 observando que algumas dessas unidades possuem excedente de vagas; sugeriram que, diante
358 da possibilidade de construção de uma nova EMEF, a mesma possa atender parte do público
359 hoje alocado no Dilermando, considerando que muitas famílias desejam escolas menores e
360 com novas propostas pedagógicas; ressaltaram a importância de envolver na discussão
361 pessoas e entidades que atuam diretamente no território, como a equipe do CEI Nossa Turma,
362 representantes da EMEF Dilermando Dias dos Santos, e da Diretoria Regional de Educação
363 Pirituba, pois são quem conhece a realidade das crianças e das famílias atendidas;
364 complementaram, por fim, que, segundo entendem, a construção dos equipamentos públicos
365 ficará a cargo do setor privado, sendo responsabilidade da Prefeitura apenas a definição das
366 diretrizes, e destacaram a importância de essa informação estar clara para todos; em resposta
367 à manifestação das representantes da Associação Nossa Turma, o Sr. Luiz Carlos Faria,
368 representante da Secretaria Municipal de Educação, informou que manteve contato recente
369 com a responsável pela demanda da Diretoria Regional de Educação Pirituba, Sra. Alessandra
370 Polon, com o objetivo de obter informações atualizadas sobre o território e embasar a
371 proposta de implantação de uma nova EMEF; destacou que tal indicação não foi feita de forma
372 aleatória, mas sim a partir de um diálogo prévio e baseado em dados, ainda que trate-se de
373 uma ideia inicial, dado o caráter dinâmico da demanda educacional; explicou que a realidade

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

374 do território pode se modificar entre o planejamento e a execução de projetos, uma vez que a
375 construção de equipamentos pode levar de 5 a 10 anos; esclareceu que, ao contrário do que
376 inicialmente imaginava, o espaço previsto não será construído do zero, mas adaptado dentro
377 do projeto geral, sendo, portanto, mais adequado à implantação de unidade de educação
378 infantil; pontuou que, embora não haja ingresso de novas famílias, a construção de novas
379 moradias poderá impactar a demanda, razão pela qual a SME seguirá monitorando a situação;
380 finalizou ressaltando que a prioridade da Secretaria é preservar os atendimentos já existentes,
381 independentemente de serem realizados por unidades diretas ou conveniadas, e se colocou à
382 disposição para esclarecer eventuais dúvidas; em seguida, fez uso da palavra a conselheira
383 Maiara Rocha, que também integra o Conselho Gestor da AIU-VL, a qual reconheceu que a
384 comunidade é bem atendida pelos equipamentos de educação infantil, como CEIs e EMEIs,
385 ainda que tenha apontado a necessidade de se refletir sobre a ampliação da oferta em tempo
386 integral; destacou, no entanto, a ausência de espaços e políticas voltadas para adolescentes e
387 jovens que concluem o ciclo escolar, os quais, segundo sua percepção, muitas vezes ficam sem
388 direcionamento após a EMEF; sugeriu que o espaço destinado à educação no novo projeto
389 também contemple essa faixa etária, com foco em iniciativas voltadas à formação técnica e
390 profissionalizante; questionou, por fim, se os espaços previstos para CEI, EMEI e EMEF
391 poderiam, eventualmente, ser adaptados para atender esse público juvenil; em resposta, o
392 representante da Secretaria Municipal de Educação, Sr. Luiz Carlos Faria, esclareceu que a
393 atuação da pasta se restringe ao ensino regular, abrangendo a educação infantil e o ensino
394 fundamental, e que, portanto, não contempla iniciativas voltadas ao ensino técnico ou
395 profissionalizante; explicou que tais iniciativas são, geralmente, de responsabilidade da gestão
396 dos Centros Educacionais Unificados (CEUs) ou de outras secretarias municipais; informou que,
397 no âmbito do projeto em questão, a proposta da SME se refere à implantação de
398 equipamentos para atendimento à educação infantil (creche e pré-escola) ou ensino
399 fundamental, sendo necessário, para outros tipos de oferta, articulações com as secretarias
400 competentes. **4)** Em continuidade a pauta, a Sra. Arminda Gonçalves, representante da
401 Secretaria Municipal de Saúde, e o Chefe de Gabinete da Secretaria de Desenvolvimento
402 Econômico e Trabalho, Sr. Leonardo Willian Casal Santos, realizaram explanações sobre os
403 serviços e trabalhos a serem desenvolvidos no local; em seguida, fez uso da palavra a Sra.
404 Maria Luiza (sobrenome não identificado), moradora dos conjuntos habitacionais da região e
405 conselheira de saúde da UBS Parque da Lapa, que manifestou apoio à fala anterior da
406 representante da Secretaria Municipal da Saúde, Sra. Arminda Gonçalves; destacou que a UBS
407 Parque da Lapa atende cerca de 16.000 usuários cadastrados, o que demonstra, segundo ela, a
408 necessidade de implantação de um novo equipamento de saúde no âmbito do projeto do PIU
409 Vila Leopoldina, especialmente mais próximo das áreas de maior vulnerabilidade social;
410 relatou que, com o intuito de amenizar os impactos da distância da UBS atual, a Associação de
411 Moradores da qual faz parte, juntamente com os representantes Xandão e Maiara,
412 disponibiliza o espaço do centro comunitário para atendimentos eventuais realizados pelas
413 equipes de saúde; informou que o local está em reforma para melhor acolher os usuários;
414 apontou como referência a UBS do Jardim Edite, onde os moradores têm acesso facilitado ao
415 serviço de saúde por estar inserido na própria comunidade; reiterou, por fim, a necessidade de

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

416 construção de uma nova UBS e de um CAPS Infantil, considerando a alta demanda identificada
417 na região. 5) Em relação ao item 2.2 da pauta, o Representante titular da Sp-Urbanismo, Sr.
418 André Gonçalves dos Ramos, expôs a atualização sobre andamento do Contrato com a SP-
419 Urbanismo para realização do Leilão; em seguida, utilizou a palavra o representante Carlos
420 Alexandre Beraldo, titular da Associação dos Moradores do CEASA – AMC, que manifestou
421 dúvida recorrente entre os moradores da comunidade sobre o atendimento habitacional às
422 famílias excedentes; lembrou que o processo de cadastro teve início em 2018 e que, mesmo
423 após o congelamento da área, a comunidade continuou a crescer; destacou a necessidade de,
424 em momento oportuno, quantificar e identificar essas famílias excedentes, questionando se
425 haverá possibilidade de alocação das mesmas em empreendimentos localizados em ZEIS do
426 entorno, com destaque para as áreas do antigo terreno do Itaú, onde, segundo ele, já está em
427 andamento a construção de moradias destinadas à Habitação de Interesse Social (HIS);
428 solicitou esclarecimento da Coordenadora sobre essa possibilidade; em resposta, a
429 Coordenadora Elisabete França esclareceu que, no momento, não seria possível responder à
430 questão sobre a alocação de famílias excedentes em empreendimentos localizados em ZEIS do
431 entorno, como o do antigo terreno do Itaú; afirmou que será necessário consultar a Secretaria
432 Municipal de Habitação (SEHAB) para verificar em qual programa habitacional essas unidades
433 estão inseridas, se são vinculadas ao programa "Pode Entrar", a alguma Parceria Público-
434 Privada (PPP), ou outro modelo; destacou ainda que algumas famílias podem já estar
435 vinculadas aos programas em andamento, o que inviabilizaria novas alocações; comprometeu-
436 se a realizar essa verificação e convidar a SEHAB para uma próxima reunião, a fim de prestar os
437 devidos esclarecimentos sobre o funcionamento e a abrangência dos programas habitacionais;
438 em seguida, prestou esclarecimentos a Coordenadora Elisabete França, que afirmou não
439 haver, até o momento, citação formal à Prefeitura de São Paulo no caso mencionado pelo
440 Ministério Público; explicou que há uma proposição em trâmite sobre empreendimentos
441 aprovados como Habitação de Interesse Social (HIS), mas cujos adquirentes não se enquadram
442 na faixa de renda prevista para esse tipo de moradia; esclareceu que a Secretaria Municipal de
443 Habitação mantém há anos um grupo de trabalho voltado a essa temática e que cerca de 200
444 processos já foram instaurados para responsabilização de empreendedores que
445 comercializaram unidades HIS em desacordo com os critérios legais; informou que esses
446 empreendedores estão sendo multados e terão que pagar o valor correspondente à outorga
447 onerosa, que deixaram de recolher ao serem beneficiados pela aprovação do projeto como
448 HIS; acrescentou que, além da multa, poderão incidir encargos adicionais, com os recursos
449 sendo destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb) ou ao Fundo da Operação
450 Urbana correspondente, conforme o caso; finalizou esclarecendo que as unidades
451 habitacionais irregulares não retornarão à Prefeitura, mas sim os valores referentes aos
452 benefícios fiscais recebidos indevidamente; em seguida, a conselheira Mayara Rocha retomou
453 a palavra para reforçar a importância do esclarecimento acerca da situação das pessoas
454 contempladas judicialmente na ação de usucapião, questionando se essas pessoas terão ou
455 não direito à moradia de interesse social (HIS) prevista no projeto da AIU-VL; ressaltou que
456 essa dúvida é central para a comunidade e precisa ser respondida de forma clara e definitiva;
457 aproveitou para agradecer a expressiva presença da comunidade, destacando que a reunião

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - VILA LEOPOLDINA

458 foi marcada por elevado nível de participação, transparência e qualidade técnica, sendo, em
459 sua avaliação, a mais produtiva até então; finalizou parabenizando a todos os presentes e
460 envolvidos pela organização e condução dos trabalhos, reforçando que a comunidade merece
461 encontros com esse padrão de escuta e esclarecimento. **6)** Não havendo mais assuntos a
462 serem tratados, a Coordenadora Elisabete França agradeceu a participação do colegiado e
463 encerrou a reunião às 19h39.

464

465 **COORDENADORIA**

ELISABETE FRANÇA
COORDENADOR TITULAR

APOIO
SECRETÁRIA EXECUTIVA DO CMPU

TALITA CAVALARI VEIGA
SECRETÁRIA EXECUTIVA

ENTIDADES PRESENTES
ORGÃOS MUNICIPAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (1)

VLADIR BARTALINI
TITULAR

JACQUES FELIPE IATCHUK VIEIRA
SUPLENTE

SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO

ANDRÉ GONÇALVES DOS RAMOS

TITULAR

GIULIA ZANGANATTO

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES - SMT

RICARDO AIRUT PRADAS

TITULAR

RAFAEL MIELNIK

SUPLENTE

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

SUBPREFEITURA LAPA 1 – SUB-LA1

CRISTINA MINAKAWA

TITULAR

SUBPREFEITURA LAPA 2 – SUB-LA2

CRISTINA APARECIDA DE CASTRO

TITULAR

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

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

MACRORREGIÃO LAPA 1

CECÍLIA BATISTA DE ARAUJO

TITULAR

MACRORREGIÃO LAPA 2

LUIS FLAVIO PEREIRA LIMA

TITULAR

ASSOCIAÇÃO APOIO À INFÂNCIA E ADOLESCÊNCIA NOSSA TURMA

LUCIANA MARCONDES PAZZINI

TITULAR

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO CEASA – AMC

CARLOS ALEXANDRE BERALDO

TITULAR

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

VICTOR MARTINEZ CORRÊA E SÁ

TITULAR