



1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO

01 DE ABRIL DE 2026

OUCBT | OPERAÇÃO URBANA
CONSORCIADA BAIROS DO
TAMANDUATEÍ
LEI MUNICIPAL: 18.079/24



PREFEITURA DE
SÃO PAULO

PAUTA

EXPEDIENTE

ORDEM DO DIA

EXPEDIENTE

- I. **Verificação de Presença;**
- II. **Posse dos representantes do Grupo de Gestão da OUCBT – Biênio 2026-2028:** Alteração dos representantes da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL.

ORDEM DO DIA

- a. Aprovação do Regimento Interno;
 - b. Deliberação: Publicação de Chamamento Público para receber doações de bens e serviços destinados à elaboração do **Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (EVEF)** da OUC Bairros do Tamandateí.
 - c. Calendário das Reuniões;
-
- II. **Informes**
 - III. **Outros Assuntos**

PAUTA

EXPEDIENTE

ORDEM DO DIA

- I. **Verificação de Presença;**
- II. **Posse dos representantes do Grupo de Gestão da OUCBT – Biênio 2026-2028:** Alteração dos representantes da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL.

Posse dos representantes do Grupo de Gestão da OUCBT – Biênio 2026-2028

Portaria 299, de 27 de fevereiro de 2026

I - 9 (nove) representantes, titular e suplente, do Poder Público Municipal, sendo:

a- SP-Urbanismo:

Titular: André Gonçalves dos Ramos

Suplente: Ana Carolina Jacob

b- Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL):

Portaria PREF 387, de 13 de março de 2026

Titular: Vlado Bartalini

Suplente: Sueli Guerreiro Morales

c- Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB):

Titular: Vanessa Padiá de Souza

Suplente: Elaine Marque de Ornelas

d- Secretaria Municipal Do Verde e Meio Ambiente (SVMA):

Titular: Paula Victória Santos Gonçalves de Souza

Suplente: Roberta Stucchi Gonçalves

e- Secretaria do Governo Municipal (SGM):

Titular: Júlia Lopes Arcanjo

Suplente: Marcelo Pedro Mombelli

f- Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB):

Titular: Antonia Ribeiro Guglielmi

Suplente: Fabio Ceridono Fortes

g- Departamento do Patrimônio Histórico (SMC/DPH):

Titular: Mariana Rezende D'Oliveira

Suplente: Marcelo Leite

h- Subprefeituras (SUB):

Titular: Igor Lopes Gantus (Sub IP)

Titular: Clarissa Alves Francisco (Sub Sé)

Suplente: Alexandre Breviglieri de Almeida (Sub MO)

Suplente: Elisete Aparecida Mesquita (Sub VP)

Posse dos representantes do Grupo de Gestão da OUCBT – Biênio 2026-2028

Portaria 299, de 27 de fevereiro de 2026

II - 9 (nove) representantes, titular e suplente, de entidades da sociedade civil, com a seguinte distribuição:

a- Entidades acadêmicas ou de pesquisa:

CHAPA USJT + IAB

Titular: Elisa Ramalho Rocha

Suplente: Marlon Rubio Longo

b- Entidades empresariais:

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO

Titular: Beatriz Messeder Sanches Jalbut

Suplente: Eduardo Della Mana

c- Organizações não governamentais:

INSTITUTO FABI DIAS

Titular: Paulino Portela da Costa Filho

Suplente: Fabiana de Souza

d- Trabalhadores de empresas:

Titular: Jurandy de Souza

Suplente: Bertulina Pereira Medrado

e- Conselho Participativo Municipal (CPM):

Titular: Rosângela de Oliveira Sivente - CPM Ipiranga

Titular: Wang Kim do Espírito Santo - CPM Sé

Suplente: Deyse Flavia do Nascimento - CPM Vila Prudente

Suplente: Péricles Formigoni - CPM Mooca

f- Conselho Municipal de Habitação (CMH):

Titular: Maksuel José da Costa

Suplente: Sonia Aparecida da Cruz

g- Moradores:

Titular: David Carlos Silva Garcia

Titular: Hélia de Almeida

Suplente: Isabel Cristina dos Santos

Suplente: Kelly Maiara de Loiola

Ordem do Dia

- a. **Aprovação do Regimento Interno;**
- b. Deliberação: Publicação de Chamamento Público para receber doações de bens e serviços destinados à elaboração do **Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (EVEF)** da OUC Bairros do Tamanduateí.
- c. Calendário das Reuniões;

II. Informes

III. Outros Assuntos



Aprovação do Regimento Interno
enviado por e-mail aos representantes
do GGOUCBT.

Regimento Interno

MINUTA DE RESOLUÇÃO:

RESOLUÇÃO 001/2026/OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIROS DO TAMANDUATEÍ

O GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIROS DO TAMANDUATEÍ (GGOUCBT), legalmente constituído e pelas atribuições que lhe são conferidas pela Lei 18.079/2024, regulamentada pelos Decretos Municipais 64.018/24 e 63.840/24,

RESOLVE:

Art. 1º Manifestar-se FAVORAVELMENTE, por unanimidade, à aprovação do **Regimento Interno do Grupo de Gestão da OUC Bairros do Tamanduateí – GGOUCBT (Biênio 2026-2028)**, em atendimento ao art. 8º do Decreto 63.840/24, nos termos do documento apresentado na 1ª Reunião Ordinária do GGOUCBT, realizada no dia 01 de abril de 2026, e previamente enviado por e-mail.

Ordem do Dia

- a. Apresentação Regimento Interno;
- b. Deliberação: Publicação de Chamamento Público para receber doações de bens e serviços destinados à elaboração do **Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (EVEF)** da OUC Bairros do Tamanduatéi.
- c. Calendário das Reuniões;

II. Informes

III. Outros Assuntos

Por que Isso é Importante?

Sem esse estudo (EVEF), a Prefeitura não consegue a autorização da CVM para lançar os títulos no mercado e, conseqüentemente, não consegue arrecadar o dinheiro necessário para as grandes obras de infraestrutura da região.

Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (EVEF)

O **Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira (EVEF)** é o instrumento técnico-científico que fundamenta a **precificação e a oferta pública de títulos mobiliários urbanísticos**.

Ele utiliza métodos de avaliação para calcular o valor que o mercado imobiliário é capaz de pagar pelo potencial construtivo adicional (*direito de construir acima do limite básico estabelecido pelo Plano Diretor*).

Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (EVEF)

O EVEF cumpre três pilares fundamentais:

I- **Precificação dos CEPACs:** Determina o valor mínimo de leilão de cada Certificado de Potencial Adicional de Construção.

Se o preço for muito alto, ninguém compra; se for muito baixo, a cidade perde dinheiro para investir em melhorias.

II- **Dimensionamento do Estoque:** Define o volume de metros quadrados que pode ser disponibilizado sem comprometer o equilíbrio financeiro da operação ou a capacidade de absorção do mercado.

III- **Subsídio à Tomada de Decisão:** Atua como prova de viabilidade para a Prefeitura de São Paulo, garantindo que os recursos arrecadados sejam suficientes para financiar as intervenções públicas previstas na lei da Operação Urbana.

Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (EVEF)

Por que a CVM está envolvida?

Como os CEPACs são títulos negociados no mercado financeiro (como se fossem "ações" de uma obra pública), a CVM (Comissão de Valores Mobiliários) exige esse estudo para garantir transparência.

O EVEF dá segurança para quem vai investir, provando que:

- O projeto é **viável** (faz sentido financeiro).
- Existe **demanda** real do mercado imobiliário para aquela área.
- Os recursos arrecadados serão suficientes para as **obras públicas** previstas (praças, túneis, habitação social, etc).

CHAMAMENTO PÚBLICO PARA DOAÇÃO DE EVEF**MINUTA DE RESOLUÇÃO:****RESOLUÇÃO 002/2026/OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIROS DO TAMANDUATEÍ**

O GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIROS DO TAMANDUATEÍ (GGOUCBT), legalmente constituído e pelas atribuições que lhe são conferidas pela Lei 18.079/2024, regulamentada pelos Decretos Municipais 64.018/24 e 63.840/24,

RESOLVE:

Art. 1º Manifestar-se FAVORAVELMENTE, por 11 votos favoráveis e 01 voto contrário, à **publicação de Chamamento Público para recebimento de doação de bens e serviços concernente à elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira (EVEF) visando instruir e subsidiar o material técnico do prospecto da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí – OUCBT**, conforme previsto no Decreto Municipal 58.102/18.

Parágrafo único. Caso não ocorra a Manifestação de interesse pela doação, **fica aprovada subsidiariamente a contratação direta, mediante processo licitatório, de estudo de viabilidade econômico financeira , no valor máximo de R\$600.000,00 e prazo de execução de 6 meses, contados da data da assinatura do contrato.**

Ordem do Dia

- a. Apresentação Regimento Interno;
 - b. Deliberação: Publicação de Chamamento Público para receber doações de bens e serviços destinados à elaboração do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (EVEF) da OUC Bairros do Tamanduateí.
 - c. Calendário das Reuniões;**
- II. Informes
- III. Outros Assuntos

A REUNIÃO DO DIA 28/03/2026, inicialmente prevista como Ordinária, foi convertida em Sessão de Instalação e Alinhamento Inaugural. A alteração foi necessária para aguardar a publicação da Portaria de Nomeação dos novos membros no Diário Oficial. Dessa forma, garantimos que todas as futuras votações do Grupo de Gestão da OUC Bairros do Tamanduateí ocorram com total segurança jurídica e legitimidade.

Calendário das Reuniões

Reuniões Ordinárias

Última quinta-feira do mês - 14h30 às 16h30

26 DE FEVEREIRO – REUNIÃO INAUGURAL;

01 DE ABRIL – 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA;

28 DE MAIO – 2ª REUNIÃO ORDINÁRIA;

27 DE AGOSTO – 3ª REUNIÃO ORDINÁRIA;

26 DE NOVEMBRO – 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA.

Reuniões trimestrais

PAUTA

EXPEDIENTE

ORDEM DO DIA

Ordem do Dia

- a. Apresentação Regimento Interno;
- b. Calendário das Reuniões;
- c. Apresentação: Publicação de Chamamento Público para receber doações de bens e serviços destinados à elaboração do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (EVEF) da OUC Bairros do Tamanduateí.

II. Informes

III. Outros Assuntos

PAUTA

EXPEDIENTE

ORDEM DO DIA

Ordem do Dia

- a. Apresentação Regimento Interno;
- b. Calendário das Reuniões;
- c. Apresentação : Publicação de Chamamento Público para receber doações de bens e serviços destinados à elaboração do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (EVEF) da OUC Bairros do Tamanduateí.

II. Informes

III. Outros Assuntos



Próximos Passos

- Aprovação da contratação do EVEF (Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira)
- Elaboração e aprovação da Proposta de Diretrizes de Investimento
- Aprovação da documentação pelo Grupo de Gestão
- Envio ao Banco do Brasil e protocolo na Comissão de Valores Mobiliários
- Realização de Leilão

PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA

28 de maio de 2026

Secretaria Executiva do
Grupo de Gestão da OUC BT
oucbt@spurbanismo.sp.gov.br



PREFEITURA DE
SÃO PAULO

