

**MINUTA DE ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA  
ESPRAIADA  
Realizada em 17/03/2025**

1 **PAUTA: I.** Verificação de Presença; **II.** Portaria SGM 68, de 10 de março de 2025; **ORDEM DO DIA: I.**  
2 Deliberação para licitação do Complexo Roma: Parque, Macro Drenagem e Ligação Viária.

3 No dia **17 de março de 2025, às 15h00** reuniu-se no Auditório da SP Urbanismo para a 14ª Reunião  
4 Extraordinária do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (GGOUCAE), os  
5 convidados, os técnicos da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) e os Representantes do  
6 GGOUCAE, listados ao final desta Minuta de Ata.

7 Com a devida autorização do Coordenador do GGOUCAE, **Sr. André Gonçalves dos Ramos** (SP  
8 Urbanismo), a reunião teve início às **15h07** seguindo a pauta estabelecida: (I) Verificação de Presença,  
9 (II) Posse dos novos Representantes da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), **Sr. Carlos**  
10 **Augusto Manoel Viana** e **Sr. Renan Massabni Martins**, respectivamente, como Titular e Suplente,  
11 conforme Portaria SGM 68, de 10 de março de 2025.

12 Dando continuidade ao **item I da Ordem do Dia**, ordem única, na qual o Grupo de Gestão apreciou a  
13 proposta de Resolução 002/2025/OUCAE. Em seguida, o Diretor de Projetos da SP/Obras, **Sr. Jorge**  
14 **Bayerlein**, apresentou o escopo do Complexo Roma, que compreende em um parque que é  
15 composto por um canal já existente, que passou por intervenções emergenciais de contenção.  
16 Algumas edificações que estavam, desde o passado, previstas para melhorias na área do parque,  
17 passaram por ajustes, atualmente estão melhores até em termos de área útil. A necessidade de  
18 alargamento em função de espraçamento, foi revisada e verificou-se no cálculo e na solução que não  
19 se faz necessária.

20 O eixo viário de ligação da Rodovia dos Imigrantes e a Av. Roberto Marinho permanece no projeto,  
21 incluindo todas as ligações transversais dentro da área do parque. Todas as situações, tais como:  
22 drenagem, acessibilidade e mobilidade, seja para o parque, para as ligações viárias ou em casos de  
23 alagamentos foram analisadas e solucionadas.

24 Foi esclarecido que, em vez de licitações fragmentadas, será adotada uma licitação única com  
25 execução gradativa, priorizando a desapropriações e realocação ordenada das famílias para viabilizar  
26 o avanço das obras.

27 O Sr. Jorge Bayerlein (SP/Obras) destacou que essa solução integrada otimiza a gestão do  
28 empreendimento, simplificando desapropriações e mitigando impactos sociais. A ligação viária

## MINUTA DE ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA

Realizada em 17/03/2025

29 margeará o parque, conectando o extremo da Rodovia dos Imigrantes à Av. Roberto Marinho,  
30 conforme demonstrado no mapa apresentado, onde está previsto o início das obras. O processo  
31 exigirá uma ação social estruturada e eficaz.

32 O conceito do parque foi mantido inalterado, conforme planejado nos últimos 15 a 20 anos, e a  
33 ligação viária entre a Av. Roberto Marinho e a Rodovia dos Imigrantes seguirá margeando o parque.  
34 As intervenções previstas contemplam a implantação de dispositivos distintos voltados à segurança,  
35 mobilidade e acessibilidade, assegurando um fluxo organizado e eficiente, sem a presença de  
36 edificações congestionadas. A melhoria da captação das águas pluviais será uma prioridade desde o  
37 início do empreendimento, com soluções definitivas para drenagem e saneamento da área sujeita a  
38 alagamentos, beneficiando a região antes mesmo da remoção das famílias.

39 O projeto também prevê a implantação de novos equipamentos de lazer, além de melhorias  
40 normativas relacionadas à mobilidade, comunicação, iluminação e infraestrutura moderna. A  
41 otimização dos recursos foi uma diretriz fundamental na revisão do projeto, assegurando impactos  
42 positivos tanto na execução das obras quanto nas ações sociais a elas associadas. Após a conclusão,  
43 a região contará com câmeras de monitoramento, reforço na segurança, totens de apoio aos ciclistas,  
44 consolidando um conceito inovador de parque urbano.

45 A rede de infraestrutura contará com integração por meio de fibra óptica, destinada ao  
46 monitoramento do parque, do túnel e do eixo viário, com transmissão de imagens para os órgãos  
47 responsáveis, como segurança pública, os Bombeiros, a Polícia, hospitais, CET, entre outros,  
48 garantindo total integração com o sistema de comunicação da cidade. Durante sua apresentação, o  
49 Sr. Jorge Bayerlein (SP/Obras) detalhou a projeção dos investimentos e sua distribuição ao longo do  
50 período de 2025 a 2029, abrangendo a execução da ligação viária com a Via Parque, as obras do  
51 parque e a drenagem, tanto macro quanto micro, visando solucionar os problemas de escoamento  
52 na área e em seu entorno. As águas superficiais serão devidamente captadas, tratadas e integradas  
53 ao sistema de saneamento, assegurando uma solução eficaz e duradoura.

54 O Sr. **Antonio Marcos Dória Vieira**, representante titular da Associação Paulista de Empresários de  
55 Obras Públicas (APEOP), solicitou a palavra e questionou o Sr. Jorge Bayerlein (SP/Obras) sobre a  
56 obtenção dos recursos necessários para o projeto. Especificamente, ele mencionou a referência aos  
57 R\$3 milhões e destacou que, para o ano de 2025, há um montante de R\$130 milhões já disponíveis

## MINUTA DE ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA ESPRAIADA

Realizada em 17/03/2025

58 em caixa, enquanto para 2026 está prevista a necessidade de R\$610 milhões. Diante disso, indagou  
59 se os recursos seriam provenientes exclusivamente da Operação Urbana Consorciada ou haveria  
60 outras fontes.

61 Em resposta, o **Sr. Jorge Bayerlein** (SP/Obras) esclareceu que, na qualidade de Diretor de Projetos,  
62 sua atuação se limita à viabilização dos aspectos licitatórios e ao planejamento técnico da obra,  
63 enquanto o planejamento financeiro não está sob a responsabilidade de SP/Obras.

64 O **Sr. Antonio Marcos Dória Vieira** (APEOP) reforçou que sua pergunta visava entender se os recursos  
65 seriam provenientes exclusivamente da Operação ou se haveria outras fontes de financiamento.  
66 Como representante de um setor responsável por obras, ressaltou a importância de compreender  
67 para poder apresentá-la aos seus apoiadores e colaborar na captação de recursos. Destacou, ainda,  
68 a necessidade de se estruturar uma engenharia financeira, uma vez que, atualmente, a viabilidade  
69 da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE) encontra-se comprometida, devido ao  
70 valor do CEPAC, o que torna sustentável apenas um setor.

71 Em resposta, o **Sr. André Gonçalves dos Ramos** (SP Urbanismo), informou que haverá outras fontes  
72 de financiamento para viabilizar essa intervenção, considerando sua magnitude.

73 O **Sr. Jorge Bayerlein** (SP/Obras) encerrou sua apresentação com um resumo do plano elaborado na  
74 área de engenharia, abordando os projetos, as aprovações e as atualizações tecnológicas necessárias  
75 para garantir a viabilidade técnica do empreendimento. Ressaltou que a análise financeira não está  
76 sob sua responsabilidade, porém informou que os valores estão detalhados em planilhas elaboradas  
77 com base em aproximadamente 800 projetos desenvolvidos. Destacou, ainda, que os estudos de  
78 acessibilidade, e a parte de drenagem foram projetados para um horizonte de 100 anos, garantindo  
79 uma solução definitiva para os alagamentos, tão logo as intervenções sejam implementadas.

80 O **Sr. André Gonçalves dos Ramos** (SP Urbanismo) agradeceu a apresentação realizada pelo Sr. Jorge  
81 Bayerlein (SP/Obras) e fez uma complementação. Citando a preocupação levantada pelo Sr. Antonio  
82 Marcos Dória Vieira (APEOP), reconheceu os desafios enfrentados pela Operação, especialmente no  
83 que se refere à viabilização financeira e à execução das obras. Ratificou que a Operação contará com  
84 aportes provenientes de outros fundos e suplementações da Prefeitura, conforme previsto em lei.  
85 Destacou que a SP Urbanismo, como responsável pela coordenação da Operação e das ações  
86 estratégicas, está propondo, por meio da deliberação de R\$180 Milhões, o início da viabilização do

**MINUTA DE ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA  
ESPRAIADA  
Realizada em 17/03/2025**

87 projeto e da execução do Via Parque. Ressaltou que, uma obra dessa magnitude não pode ser  
88 realizada em uma única etapa e, portanto, será realizada em seções. O objetivo é iniciar as  
89 intervenções, a partir das proximidades da Rua Alba (iniciando pelo lado esquerdo do mapa  
90 apresentado), com avanço em direção ao túnel e à ligação com a Rodovia dos Imigrantes. Abordou  
91 ainda outra demanda da Operação Urbana, referente à questão habitacional. No mapa apresentado,  
92 foram indicadas áreas já desapropriadas, que atualmente funcionam como espaços de lazer e contam  
93 com algumas intervenções temporárias. A SP Urbanismo pretende coordenar, junto à Secretaria  
94 Municipal de Habitação (SEHAB), a promoção habitacional nessa fase inicial do parque. A viabilização  
95 desses edifícios dependerá da liberação de recursos, podendo ser realizada por meio das ferramentas  
96 e programas já aprovados pela Operação, como a construção direta, a Parceria Público Privada (PPP)  
97 e outros instrumentos disponíveis no município. Informou que atualmente, há cerca de duzentos  
98 milhões de reais em caixa. A proposta da SP Urbanismo, em conjunto com SP/Obras e Secretaria  
99 Municipal de Habitação (SEHAB), é iniciar a implementação do parque com a liberação de R\$180  
100 milhões de reais. Esse investimento permitirá não apenas o início das intervenções, mas também a  
101 adequação dos terrenos para seu aproveitamento definitivo, alinhado ao planejamento urbano da  
102 região. Ademais, propôs que, na próxima reunião ordinária, seja apreciada e deliberada a liberação  
103 do montante de duzentos milhões de reais destinados à promoção habitacional da área. Enfatizou  
104 que, neste momento, a construção de moradias na região é inviável sem considerar o projeto do  
105 parque, o qual deve ser priorizado. Portanto, a liberação dos recursos para o parque deverá ocorrer  
106 em primeiro lugar, seguida, de forma concomitante, pela destinação de recursos voltados à  
107 habitação.

108 O **Sr. Renan Massabni Martins**, representante suplente da Secretaria Municipal de Habitação  
109 (SEHAB), tomou a palavra e informou que estão sendo quitados os passivos relacionados ao  
110 pagamento do auxílio aluguel, tanto por meio do convênio com a CDHU quanto com as unidades  
111 habitacionais já em produção e as que ainda serão iniciadas. Com isso, será possível conduzir a  
112 realocação das famílias pelo modelo “chave a chave”, garantindo moradias mais dignas e com um  
113 olhar humanizado.

114 O **Sr. André Gonçalves dos Ramos** (SP Urbanismo), complementou, destacando que a entrega no  
115 formato “chave a chave” representa a melhor abordagem para a política habitacional, não apenas

**MINUTA DE ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA  
ESPRAIADA  
Realizada em 17/03/2025**

116 por reduzir os impactos sociais, mas também por ser mais eficiente do ponto de vista financeiro.  
117 Ressaltou que o auxílio aluguel é uma solução temporária, que demanda recursos sem oferecer uma  
118 resposta definitiva ao déficit habitacional. Em seguida, questionou os demais representantes sobre  
119 eventuais dúvidas ou ponderações e informou que há inscritos para manifestação: Sr. Vladir Bartalini  
120 (SMUL), Sra. Maria José Gullo (COHAB) e Sra. Sheila Mendes do Nascimento, representante titular da  
121 Associação dos representantes dos Moradores de Favela – perímetro da OUCAE.

122 O **Sr. Vladir Bartalini** (Arquiteto de SMUL), fez uso da palavra e destacou a importância de considerar  
123 as implicações da Lei da Operação Urbana para o Grupo de Gestão. Ressaltou que tanto a Legislação  
124 da OUCAE quanto a Legislação Federal, incluindo o Estatuto da Cidade, estabelecem que as pessoas  
125 impactadas pelas obras devem ser atendidas de forma definitiva, criando assim, uma vinculação  
126 entre as intervenções urbanas e a construção de Habitação de Interesse Social (HIS). Sem essa  
127 conexão, os recursos provenientes da Operação Urbana não podem ser utilizados. Em relação ao  
128 projeto apresentado, pontuou a relevância das soluções de drenagem e solicitou que, em seu  
129 desenvolvimento, sejam consideradas tanto a eficácia quanto a integração urbanística,  
130 especialmente no que se refere à conexão com os piscinões. Destacou, ainda, a importância do  
131 parque linear e do projeto paisagístico, elementos essenciais para torná-lo um espaço atrativo e  
132 funcional para a população. Por fim, reforçou que a segurança e uso adequado do parque dependem  
133 diretamente de sua ocupação ativa pela população. Observou que o setor Jabaquara da Operação  
134 Urbana conta com um estoque de 500 mil metros quadrado e uma reserva técnica, configurando  
135 uma oportunidade para promover o adensamento dessa região. Para concluir, enfatizou que, embora  
136 esteja sendo analisado um projeto viário, é fundamental compreender que se trata, na verdade, de  
137 um projeto urbano mais amplo, que engloba sistema viário, parque, HIS e habitação em geral,  
138 devendo, portanto, ser acompanhado com esse enfoque, garantindo que atenda todas as  
139 expectativas.

140 Na sequência, o **Sr. André Gonçalves dos Ramos** (SP Urbanismo) solicitou que, durante o  
141 desenvolvimento dos projetos, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) esteja  
142 sempre presente na construção de um projeto detalhado, visando à criação do melhor tecido urbano.

**MINUTA DE ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA  
ESPRAIADA  
Realizada em 17/03/2025**

143 Em seguida, a **Sra. Maria José Gullo**, representante técnica da Companhia de Habitação Popular  
144 (COHAB) tomou a palavra para tratar dos grupos de habitação. Destacou que o Grupo 2, sob  
145 responsabilidade da COHAB, ainda apresenta certo atraso em relação aos demais. Solicitou que as  
146 informações referentes à definição do projeto sejam repassadas à COHAB, enfatizando que a parte  
147 urbanística, e não apenas a viária, impactam diretamente os projetos habitacionais. Ressaltou a  
148 importância de considerar esses aspectos para a realização de um projeto urbanístico completo.

149 A **Sra. Sheila Mendes do Nascimento**, representante titular da Associação dos representantes dos  
150 Moradores de Favela – perímetro da OUCAE, tomou a palavra e ressaltou a importância do valor em  
151 questão, destacando sua necessidade. Informou que, no início do ano, a área enfrentou diversos  
152 alagamentos, com intervenções emergenciais que, no entanto, não resolveram o problema. Em  
153 relação ao complexo viário e ao Parque Linear, enfatizou a necessidade dessas obras para a futura  
154 venda de CEPAC's, contribuindo para a valorização do território. Destacou que, embora tenham  
155 conseguido retomar as obras do túnel da Chucri Zaidan e garantir um aporte financeiro de duzentos  
156 milhões de reais para habitação, ainda não houve avanços concretos para reestruturação do território  
157 nem na melhoria de seu aspecto. Reforçou que tais intervenções são fundamentais para o  
158 desenvolvimento da Operação Urbana e para a qualidade de vida da população. Diante do  
159 agravamento da situação das enchentes, defendeu a urgência na aprovação dessas medidas  
160 propostas e solicitou a reativação do Grupo de Trabalho, para acompanhar e discutir os projetos,  
161 garantindo a participação da sociedade civil e dos técnicos do poder público.

162 Na sequência, o **Sr. André Gonçalves dos Ramos** (SP Urbanismo) informou que encaminhará, por e-  
163 mail, uma proposta com a melhor data e os nomes dos interessados em participar desse Grupo de  
164 Trabalho, ressaltando que a participação social é fundamental para a construção de qualquer política  
165 pública. Quanto à valorização territorial, destacou a importância do compromisso do poder público  
166 com as intervenções, alinhando-se ao exposto pelo Sr. Antonio Marcos Dória Vieira (APEOP).  
167 Reforçou que a entrega dessas obras pela municipalidade é essencial tanto para a população que  
168 ocupará a região quanto para estimular o interesse na aquisição de CEPAC's, gerando ciclos positivos  
169 de desenvolvimento na área.

170 Após a exposição sobre o conteúdo e os devidos esclarecimentos, foi deliberado o seguinte tema:

**MINUTA DE ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA  
ESPRAIADA**

**Realizada em 17/03/2025**

171 **Licitação do Complexo Roma: Parque, Macro Drenagem e Ligação Viária**, conforme a RESOLUÇÃO  
172 002/2025/OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA, O **GRUPO DE GESTÃO DA**  
173 **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA - GGOUCAE**, legalmente constituído pelo  
174 art.19, e pelas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 20, ambos da Lei nº 13.260/2001,  
175 parcialmente alterada pelas Leis nº 15.416/2011 e 16.975/2018, regulamentado pelo Decreto  
176 Municipal nº 53.364/2012, com fulcro no artigo 4º de seu Regimento Interno, durante a realização  
177 da 14ª Reunião Extraordinária, realizada em 17 março de 2025,

178 **RESOLVE:**

179 Art. 1º Manifestar-se favoravelmente por unanimidade, por 09 (nove) votos favoráveis, por 0 (zero)  
180 voto contrário e 0 (zero) abstenção, para deliberação de recursos para licitação de projetos e obra  
181 do complexo Roma: Parque, Macro Drenagem e Ligação Viária nos termos apresentados nesta data  
182 ao GGOUCAE referente ao desenvolvimento de projeto e construção do escopo de intervenção da  
183 Operação Urbana Consorciada Água Espraiada na ordem de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta  
184 milhões de reais).

185 **Aprovada por unanimidade com 09 votos favoráveis, zero voto contrário e zero voto de abstenção.**

186 **Votos Favoráveis:** São Paulo Urbanismo (SP Urbanismo), Secretaria Municipal de Urbanismo e  
187 Licenciamento (SMUL), Secretaria Municipal da Fazenda (SF), Secretaria Municipal de Mobilidade e  
188 Trânsito (SMT), Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), Secretaria Municipal de  
189 Habitação (SEHAB), Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB), Associação  
190 Paulista de Empresários de Obras Públicas (APEOP), Associação dos representantes dos Moradores  
191 de Favela – perímetro da OUCAE.

192 Não havendo mais assuntos a tratar, **Sr. André Gonçalves dos Ramos** (SP Urbanismo), agradeceu a  
193 presença e participação de todos, encerrou a reunião às **15h37**.

---

**REPRESENTANTES GGOUCAE PRESENTES**

**PODER PÚBLICO**

**1. São Paulo Urbanismo | SPURBANISMO**

Titular: André Gonçalves dos Ramos

**MINUTA DE ATA DA 14ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO DA OUC ÁGUA  
ESPRAIADA**

**Realizada em 17/03/2025**

Suplente: Giulia Zanganatto

**2. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento | SMUL | COORDENAÇÃO**

Suplente: Julia Maia Jereissati

**3. Secretaria Municipal da Fazenda | SF**

Titular: Fernando Fernandes Bernardino

**4. Secretaria Municipal de Mobilidade e Trânsito | SMT**

Titular: Dawton Roberto Batista Gaia

**5. Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente | SVMA**

Titular: Erika Valdman

**6. Secretaria Municipal de Habitação | SEHAB**

Suplente: Renan Massabni Martins

**7. Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras | SIURB**

Titular: Fábio Ceridono Fortes

**SOCIEDADE CIVIL**

**1. Associação Paulista de Empregados de Obras Públicas | APEOP**

Titular: Antonio Marcos Dória Vieira

**2. Associação dos representantes dos Moradores de Favela – Perímetro OUCAE**

Titular: Sheila Mendes dos Nascimento

Suplente: Olavo Geraldo

---

**NOTA:** Apresentação e gravação da reunião disponíveis no [site da SP Urbanismo](#)