

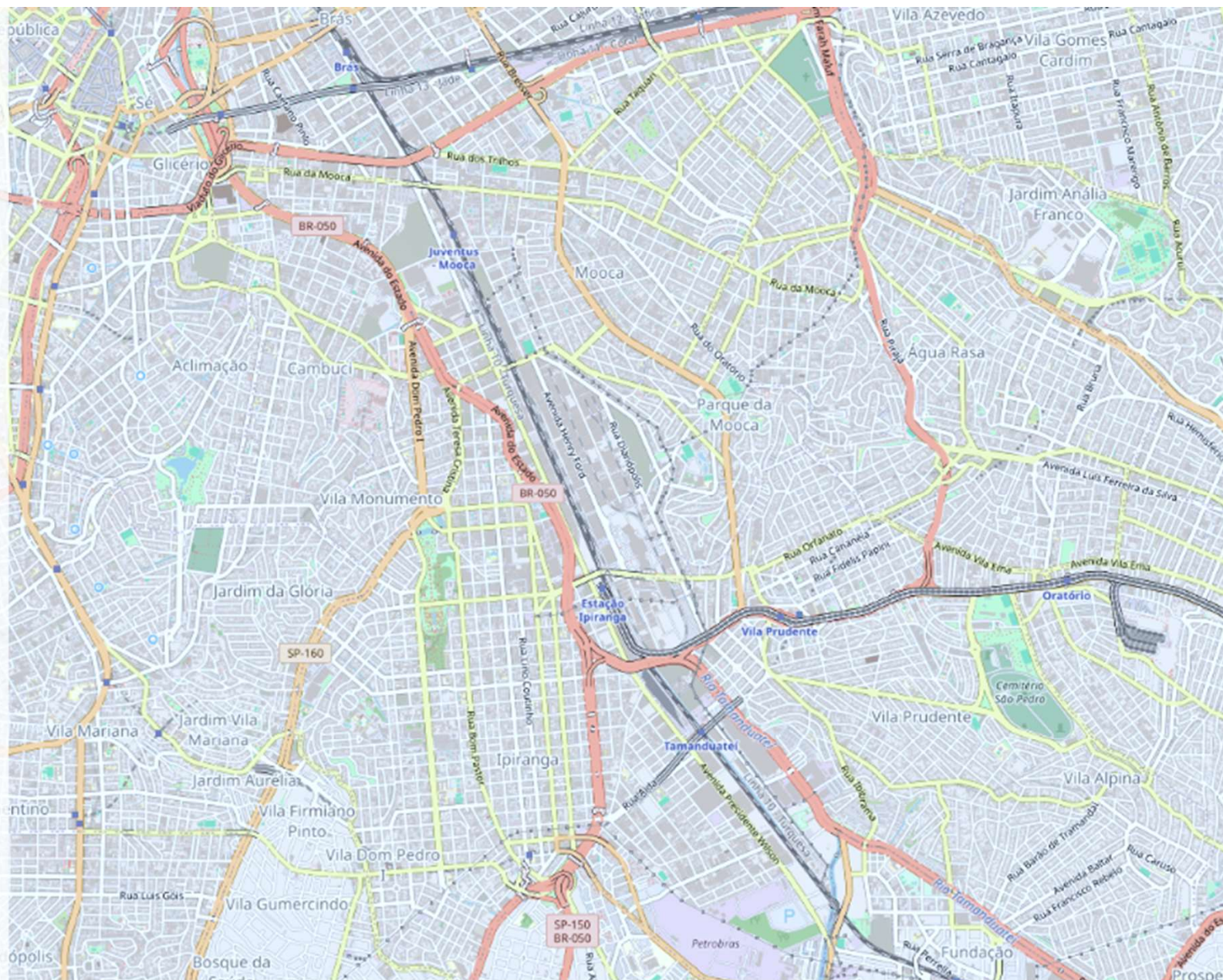
REUNIÃO INAUGURAL DO GRUPO DE GESTÃO

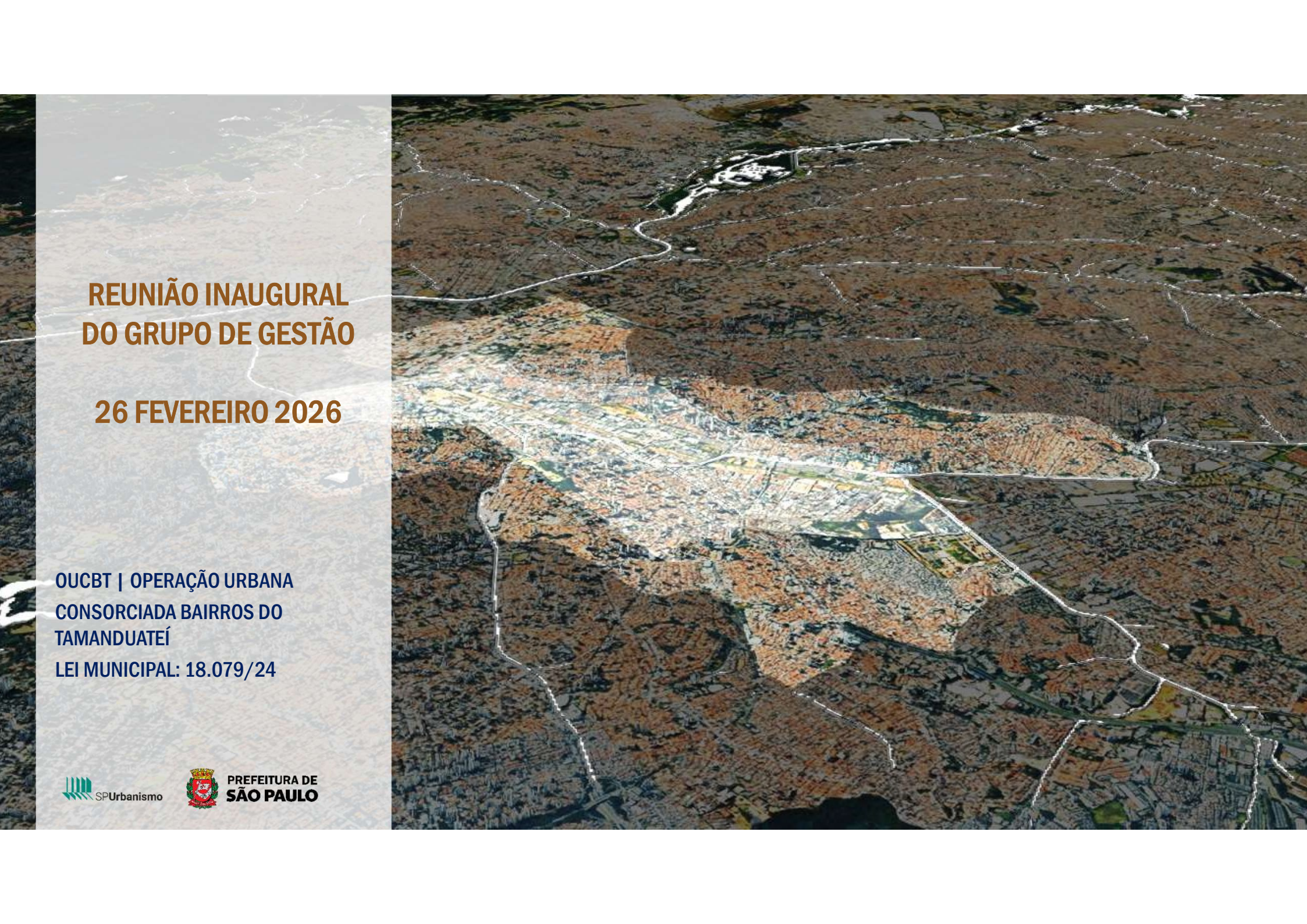
26 FEVEREIRO 2026

OUCBT | OPERAÇÃO URBANA
CONSORCIADA BAIRROS DO
TAMANDUATÉ
LEI MUNICIPAL: 18.079/24



PREFEITURA DE
SÃO PAULO





REUNIÃO INAUGURAL DO GRUPO DE GESTÃO

26 FEVEREIRO 2026

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



PREFEITURA DE
SÃO PAULO

PAUTA

EXPEDIENTE

ORDEM DO DIA

EXPEDIENTE

- I. **Verificação de Presença;**
- II. **Entrega do Certificado e Caderno Técnico aos representantes do Grupo de Gestão da OUCBT – Biênio 2026-2028**
- III. **Apresentação:** Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí - OUCBT.

ORDEM DO DIA

- a. Apresentação do 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

-
- I. **Verificação de Presença;**
 - II. **Entrega do Certificado e Caderno Técnico aos representantes do Grupo de Gestão da OUCBT – Biênio 2026-2028**
 - III. **Apresentação:** Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí - OUCBT.

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

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):

Titular: Sueli Guerreiro Morales

Suplente: Paulo Leite Junior

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

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

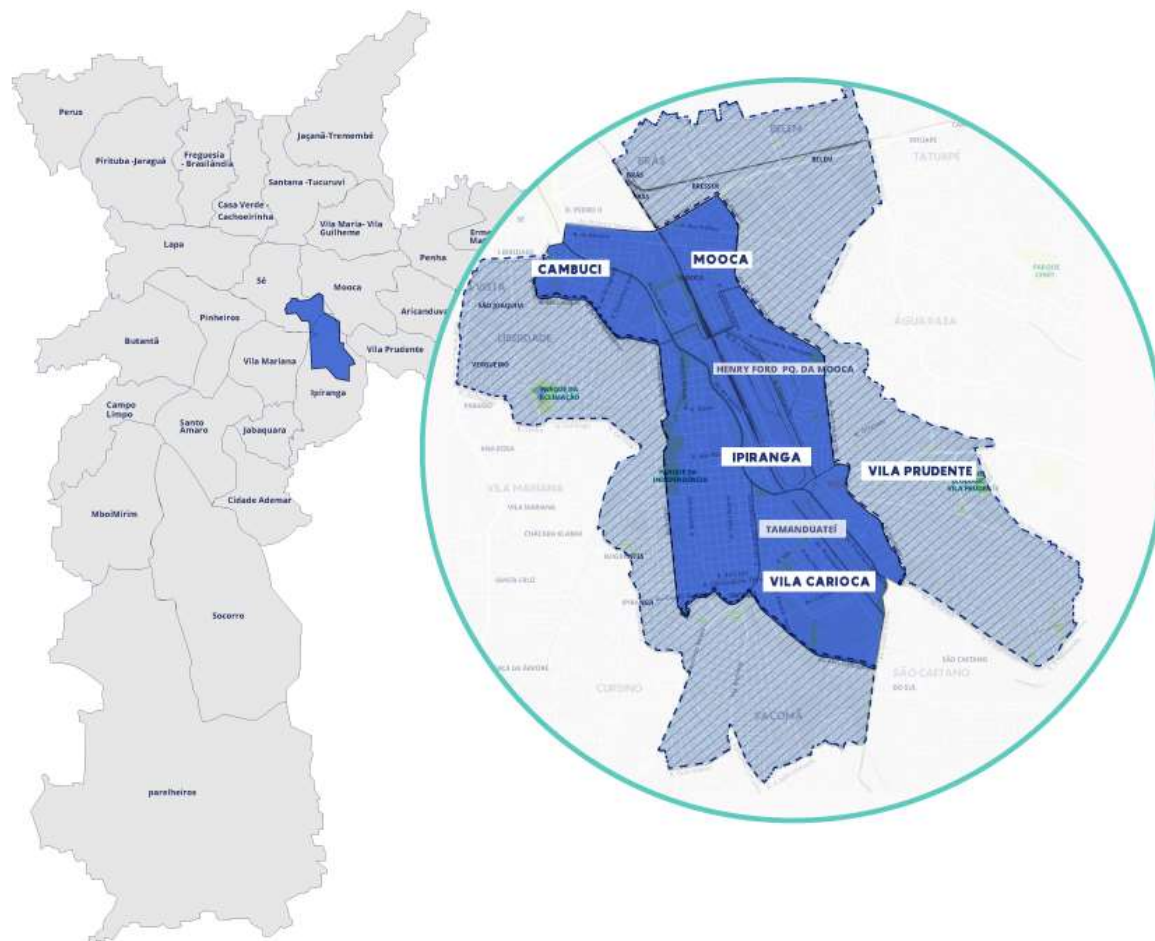
PAUTA

EXPEDIENTE

ORDEM DO DIA

-
- I. Verificação de Presença;
 - II. Entrega do Certificado e Caderno Técnico representantes do Grupo de Gestão da OUCBT – Biênio 2026-2028
 - III. **Apresentação:** Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí - OUCBT.

Entenda a localização da Operação Urbana



Legislação

Lei Municipal 18.079, de 11 de janeiro de 2024,
que *instituiu* a Operação Urbana Consorciada
Bairros do Tamanduateí;

Decreto Municipal 64.018, de 30 de janeiro de 2024.
que *regulamentou* a Lei Municipal 18.079/2024;

Decreto Municipal nº 63.840, de 29 de outubro de 2024,
que *regulamenta a constituição do Grupo de Gestão* da
Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

Grupo de Gestão da OUCBT – Biênio 2026-2028

Artigos 66 a 68 da Lei Municipal nº18.079/2024

Coordenação

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL

Secretariado

São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo

Composição

9 (nove) representantes da **Sociedade Civil**;
9 (nove) representantes do **Poder Público**.

*Cada representante contando com seu
respectivo suplente*



Atribuição:

O Grupo de Gestão é o instrumento de gestão e participação social **instituído para fins de acompanhamento da aplicação dos recursos arrecadados na conta específica da OUCBT**, bem como da **elaboração e implantação** de seu **Programa de Intervenções**, devendo realizar o **controle social** conforme as atribuições trazidas no art.68 desta Lei.

Atribuições do Grupo de Gestão da OUCBT – Biênio 2026-2028

LEI Nº18.079/24 - Art. 68. O Grupo de Gestão da OUCBT realizará o controle social da Operação Urbana, cabendo-lhe:

I - **aprovar** seu **regimento interno**;

II - **acompanhar** o desenvolvimento das **Propostas de Diretrizes de Investimento – PDI**;

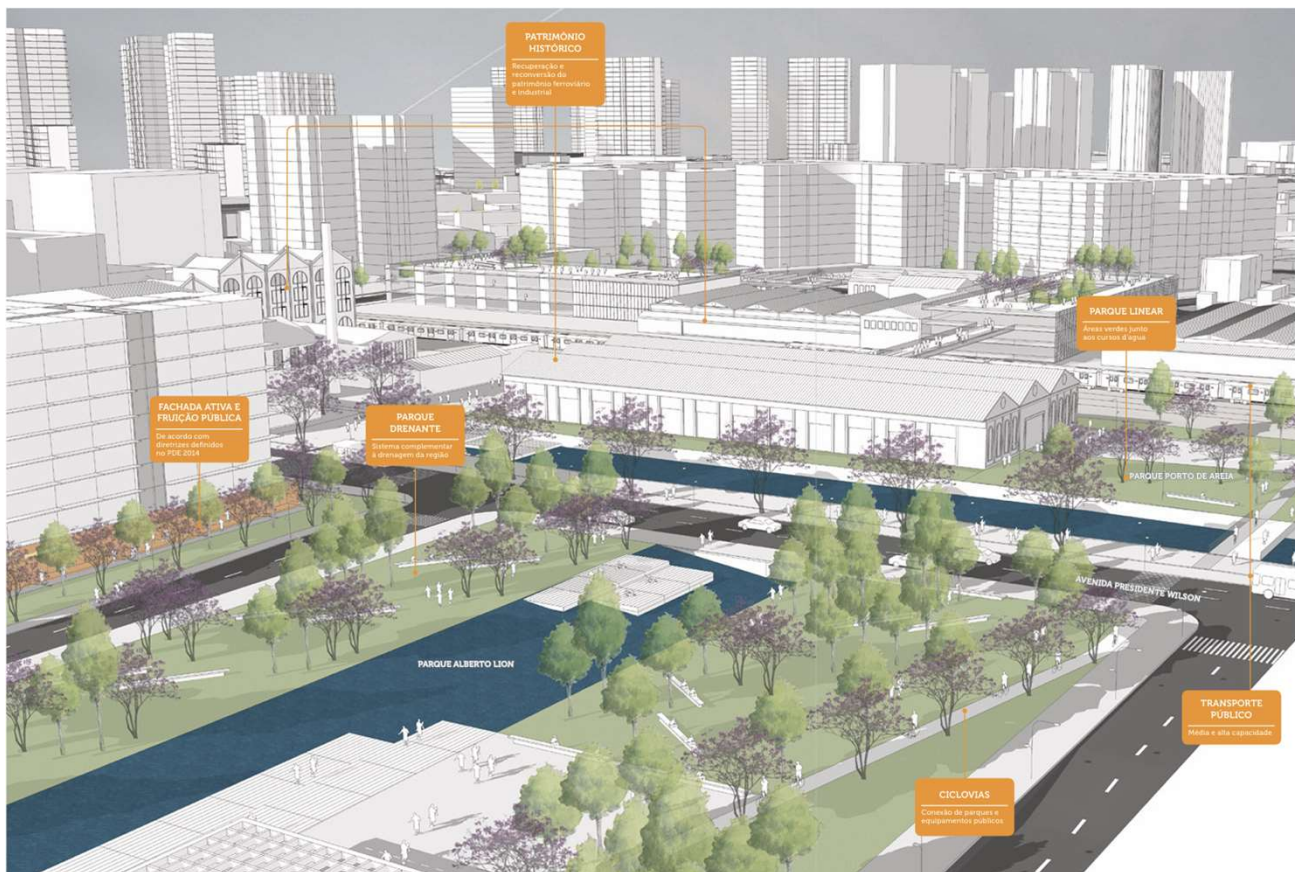
III - **publicar**, a partir das PDI elaboradas pela SP-Urbanismo a cada distribuição de CEPAC, a **listagem de intervenções prioritárias** para implantação do Programa de Intervenções da OUCBT;

IV - **acompanhar o andamento dos projetos e obras** relativos ao Programa de Intervenções, **por meio da validação dos relatórios apresentados** por SP-Urbanismo;

V - **acompanhar** a aplicação da **Cota de Solidariedade**;

VI - **manifestar-se sobre os estudos técnicos** de alocação de potencial adicional de construção da Reserva Técnica mencionada no art. 52 desta Lei;

VII - **garantir a transparência** nos processos de implantação da OUCBT, por meio de relatórios e informativos elaborados em linguagem acessível e disponibilizados nas plataformas eletrônicas.



O que é uma OUC?

Instrumento de intervenção pública com regras específicas para uma determinada região, que pretende transformar o território

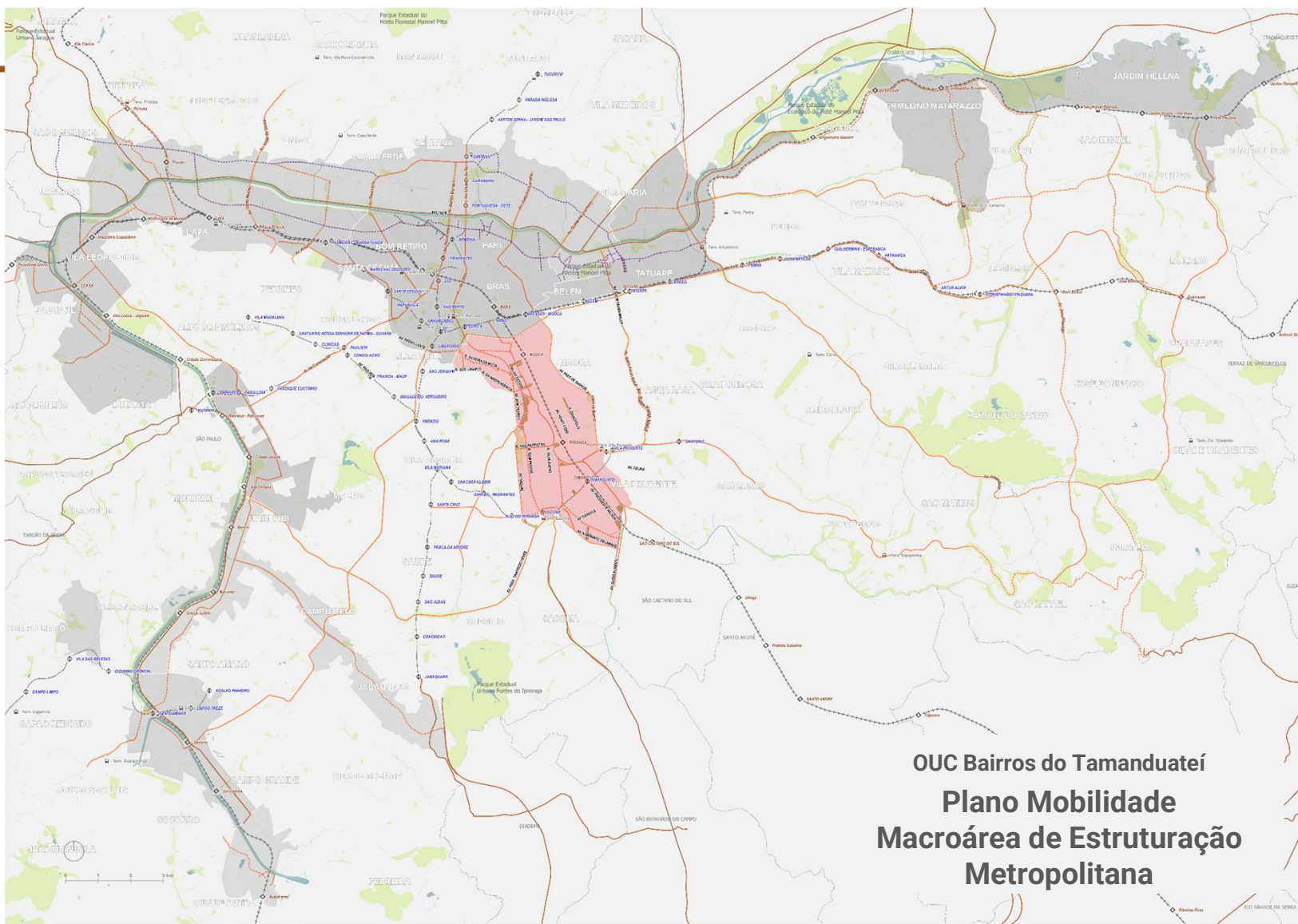
Financiamento:

- Venda de Potencial Construtivo Adicional;
- Alteração de parâmetros urbanísticos;
- CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) negociados em leilão;

PAUTA

EXPEDIENTE

ORDEM DO DIA



A OUC BT

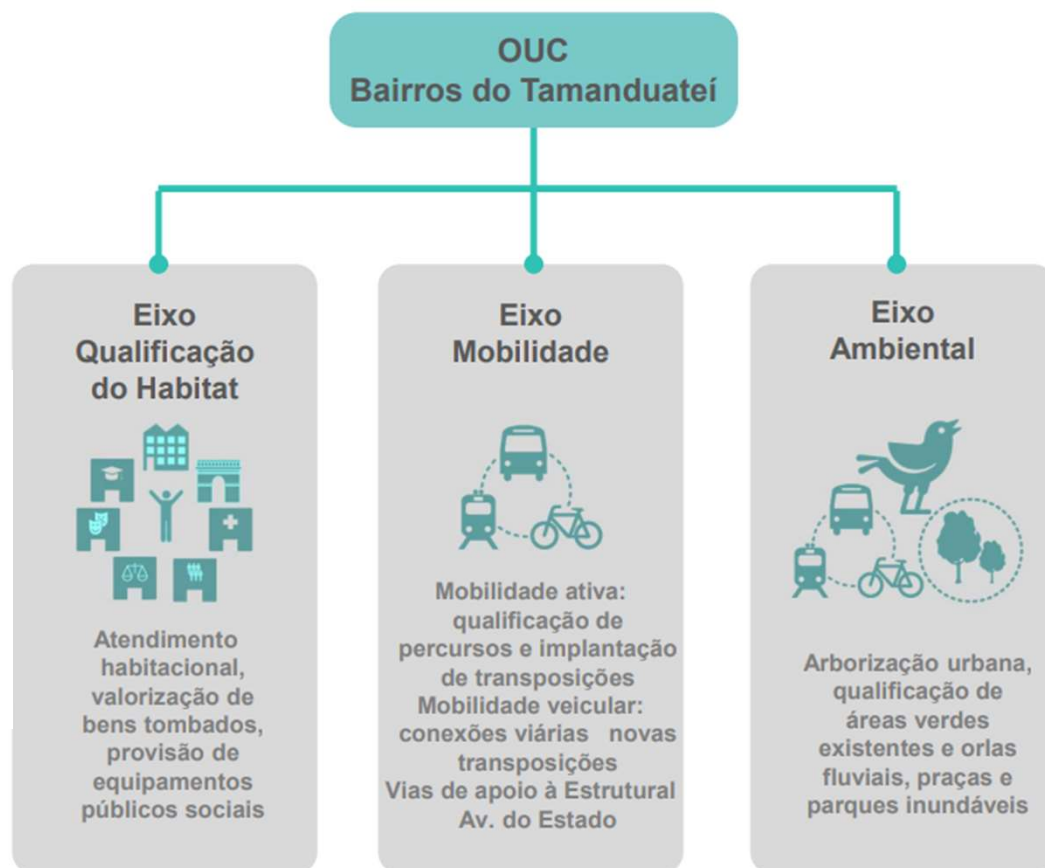
Área histórica que cresceu ao redor da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí e da Via Anchieta, sendo importante conexão do Centro de São Paulo com o ABC e a Baixada Santista;

- **Mescla de áreas residenciais e ocupação industrial;**
- **Principais objetivos:**
 - Utilizar espaços pouco usados;
 - Melhorar a qualidade dos espaços públicos;
 - Promover Habitação de Interesse Social;
 - Gerar empregos
- **Perímetro de Adesão:** onde podem ser usados os CEPAC e recebe melhorias;
- **Perímetro Expandido:** beneficiado com melhorias;
- **7(sete) Setores:**
 - **Cambuci:** Tradição e Novas Conexões
 - **Mooca:** Identidade e Renovação
 - **Ipiranga:** História e Qualidade de Vida
 - **Henry Ford:** Coração Produtivo
 - **Parque da Mooca:** Moradia e Planejamento
 - **Vila Carioca:** Trabalho e Novas Moradias
 - **Vila Prudente:** Tradição e Modernidade



Metas

- **Incremento Populacional**
 - Equiparação de densidades entre os perímetros (exceto Henry Ford)
 - Quase dobrar a oferta de moradia em 30 anos
- **Qualificação Ambiental**
 - Integração das orlas fluviais
 - Criação de parques inundáveis
 - Aumento da permeabilidade nas áreas de encosta
 - Aumento de cobertura vegetal nas áreas de várzea
- **Aproveitamento da Infraestrutura de Mobilidade**
 - Região já atendida por transporte público de alta capacidade
 - Adensamento próximo ao transporte
- **Aumento da Conectividade Interbairros**
 - Transposição das barreiras geradas, principalmente, pelo transporte público de alta capacidade
- **Valorização do Patrimônio Histórico**
 - 57 bens tombados e perímetros de tombamento significativos
 - Valorização do patrimônio histórico
- **Subsídio à atuação da SEHAB no atendimento Habitacional de Interesse Social**
 - Assegurar a permanência da população atualmente residente
 - Mínimo 35% dos recursos



Programa de Intervenções

- Definido pela Lei 18.079/24;
- Previsão de R\$ 2,85 bilhões;
- Elaboração de PDI (Proposta de Diretrizes de Investimento): seleção das ações do Programa de Intervenções a serem priorizadas em cada distribuição de CEPAC.
- Destinação mínima obrigatória de recursos:
 - 35% habitação de interesse social
 - 15% rede de equipamentos públicos
 - 5% preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural



Próximos Passos

- Aprovação da contratação do EVEF (Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira)
- Elaboração e aprovação do PDI
- Aprovação da documentação pelo Grupo de Gestão
- Envio ao Banco do Brasil e protocolo na CVM
- Realização de Leilão

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



Apresentação 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 XXXXX, por XX votos favoráveis, XX votos contrários e XX abstenções que, aprova o **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 xx de xx de 2026, e previamente enviado por e-mail.

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

Calendário das Reuniões

Reuniões Ordinárias

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

26 DE FEVEREIRO – 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA;

28 DE MAIO – 2ª REUNIÃO ORDINÁRIA;

27 DE AGOSTO – 3ª REUNIÃO ORDINÁRIA;

26 DE NOVEMBRO – 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA.

Reuniões trimestrais

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

Por que Isso é Importante?

Sem esse estudo (EVEF), a Prefeitura não consegue a autorização da CVM para lançar os títulos no mercado e, consequentemente, 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 (GGUOCBT), 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 XXXXX, por XX votos favoráveis, XX votos contrários e XX abstenções que, aprova a **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.

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

PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA

28 de maio de 2026

Secretaria Executiva do
Grupo de Gestão da OUC BT
oucbt@spurbanismo.sp.gov.br
FEVEREIRO | 2026



PREFEITURA DE
SÃO PAULO



PRÓXIMA REUNIÃO ORDINÁRIA

28 de maio de 2026

Secretaria Executiva do
Grupo de Gestão da OUC BT
oucgt@spurbanismo.sp.gov.br
FEVEREIRO | 2026



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

