

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

# faria lima grupo de gestão

1ª reunião

**DDI** diretoria de desenvolvimento  
e intervenções urbanas



EMURB

**operação  
urbana  
faria lima**

**lei 11.732/95**

A Operação Urbana Faria Lima foi criada pela Lei nº 11.732/95, com os seguintes objetivos:

- Implantar melhoramentos viários, obras, equipamentos e áreas públicas no perímetro da Operação Urbana
- Melhorar, no perímetro da Operação Urbana, a qualidade de vida dos moradores, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da qualidade ambiental
- Incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, estimular o adensamento, otimizando a utilização da infra-estrutura a ser implantada.

**Lei 11.732/95**

**apresentação**

Os recursos para as melhorias são provenientes da outorga onerosa de potencial adicional de construção e outras modificações à legislação de uso e ocupação do solo, concedidas aos proprietários de terrenos contidos no perímetro da Operação Urbana, interessados em participar da Operação Urbana.

Os interessados apresentam propostas de participação na Operação Urbana Faria Lima, que são analisadas caso a caso por um Grupo de Trabalho Intersecretarial, coordenado por Sempla, e encaminhadas à CTLU para deliberação quanto aos aspectos urbanísticos e de contrapartida financeira de cada proposta.

**Lei 11.732/95**

**apresentação**

Os recursos assim obtidos são depositados em conta específica da Operação Urbana, para aplicação nos investimentos previstos na Lei da Operação Urbana Faria Lima. Desse total, 10% devem ser destinados para habitações de interesse social.

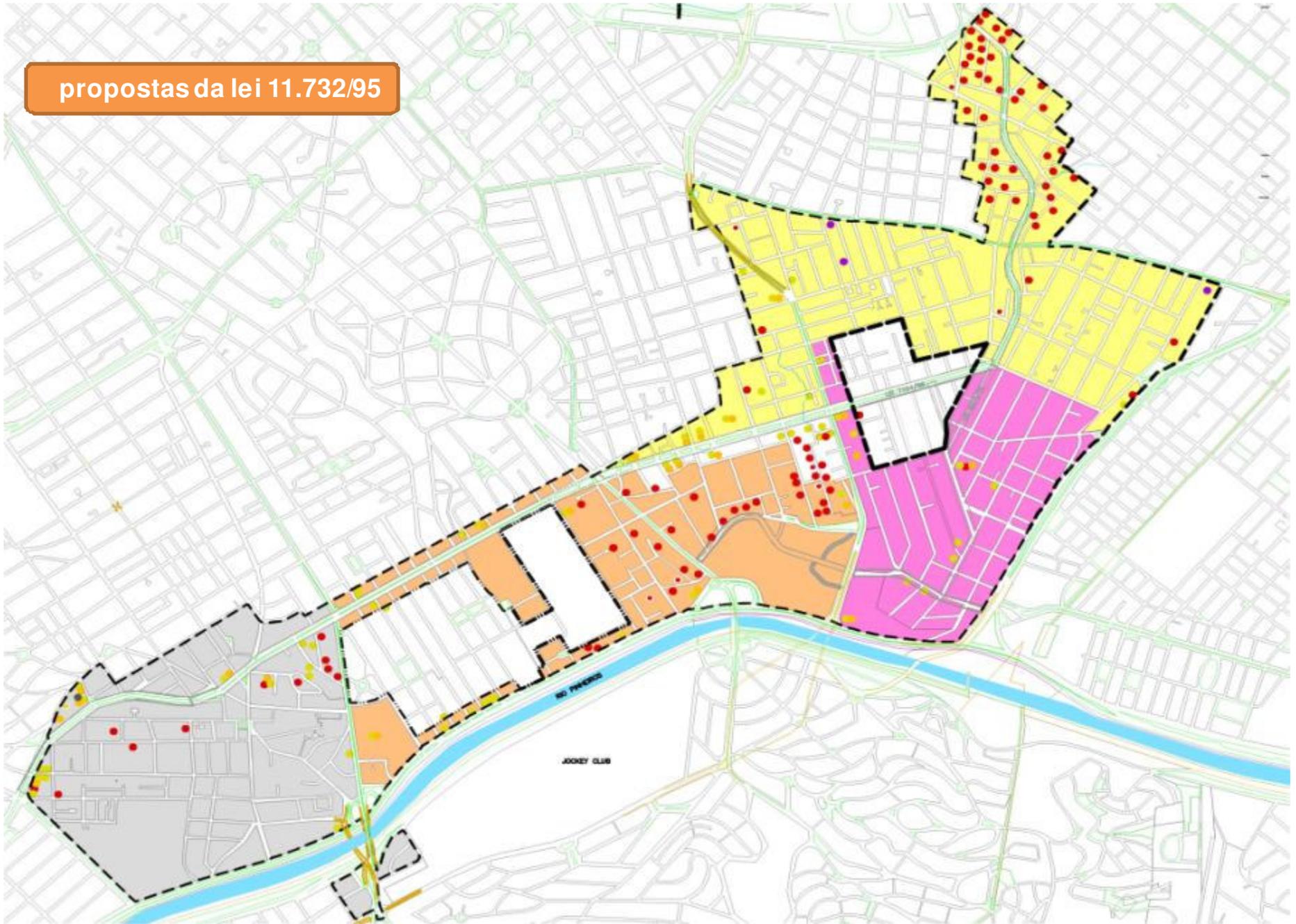
O perímetro da Operação Urbana Faria Lima foi dividido em áreas diretamente beneficiadas, lindeiras à nova avenida e áreas indiretamente beneficiadas, correspondendo às áreas restantes.

O limite total de estoque adicional de construção definido pela lei foi de 2.250.000 m<sup>2</sup>, sendo 1.000.000 m<sup>2</sup> nas áreas diretas e 1.250.000m<sup>2</sup> nas áreas indiretamente beneficiadas.

## **Alguns números da Lei 11.732/95**

- Propostas Protocoladas pela Lei 11.732/95: **228**
- Propostas Aprovadas pela Lei 11.732/95: **163**
- Estoque consumido pelas propostas: **1.072.316,88 m2**
- Valor da outorga onerosa depositado: **R\$ 309.208.208,61**

propostas da lei 11.732/95



**operação  
urbana  
consorciada  
faria lima**

**lei 13.769/04**

A Lei nº 11.732 foi revista para adequação às disposições do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Estratégico – PDE.

As principais alterações com relação à lei anterior são:

- Definição, na própria lei, das disposições urbanísticas que devem ser atendidas para obter as modificações à legislação de uso e ocupação do solo, dispensando a necessidade de análise prévia do Grupo de Trabalho e da CTLU.
- Há disposições específicas para cada um dos 4 Setores em que foi dividido o perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e o estoque de potencial adicional de construção é diferenciado por subperímetro.

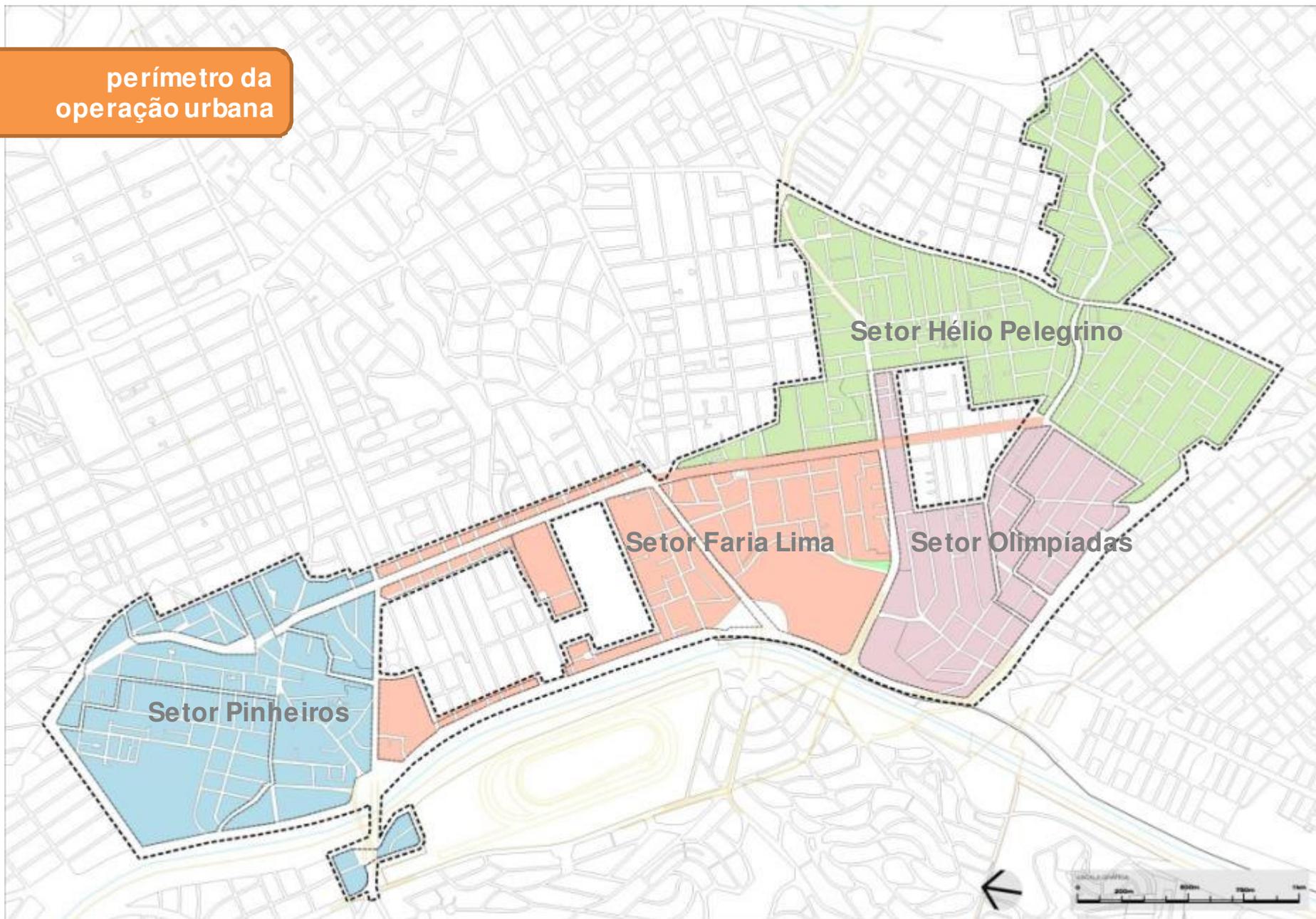
## Distribuição do estoque por setores

SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m <sup>2</sup> )		
	residencial	não residencial	total
HÉLIO PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	474.950,00
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	361.905,00
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	383.295,00
OLIMPÍADAS	190.440,00	95.565,00	286.005,00

**Lei 13.769/04**

**apresentação**

perímetro da  
operação urbana



Definição clara na lei quanto às alterações que podem ser solicitadas, que são:

- aumento do potencial adicional de construção
- mudança de uso;
- mudança de parâmetros, entendidos como taxa de ocupação e gabarito

## **Criação do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima com as atribuições:**

- definição e implementação do Programa de Investimentos;
- definição de aplicação dos recursos da Operação Urbana.

### **Composto por 18 representantes, sendo:**

- 9 da sociedade civil: Movimento Defesa São Paulo, IAB, IE, APEOP, SECOVI, OAB, FAU/USP, UMM e Associação de Moradores de Favelas;
- 9 do poder público municipal: EMURB (coordenadora), SEMPLA, SF, SMT, SVMA, SEHAB, SIURB, SGM, SMSP.

**Lei 13.769/04**

**grupo gestor**

- A introdução do CEPAC com forma de pagamento da contrapartida.
- Desde a edição da Lei 13.769/04 foram realizados 04 leilões de CEPAC.

<b>Leilão Colocação Privada</b>	<b>Colocado</b>	<b>R\$</b>
Leilão	252.338	336.215.549
Colocação Privada	114.952	136.659.809
<b>Total colocado</b>	<b>367.290</b>	<b>472.875.359</b>

**Lei 13.769/04**

**programa de investimentos**

## Histórico

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi registrada na CVM sob o nº 2004/002 em 26/10/2004. A emissão total autorizada pela CVM é de 650.000 CEPAC, com o valor mínimo de R\$1.100, totalizando um montante de R\$ 715.000.000.

A 1ª Distribuição Pública de CEPAC desta Operação Urbana foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2004/002 em 26/10/2004, com quantidade autorizada de 367.290 CEPAC, totalizando um montante de R\$ 404.019.000, com prazo de encerramento de até 2 anos.

	Oferta Pública 1a Distribuição	Data	Ofertado	Colocado	Saldo em CEPACs	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2004	1o leilão	27/12/04	90.000	9.091	358.199	1.100	1.100	10.000.100	37.490.200
	Colocação Privada			24.991	333.208		1.100	27.490.100	
2005	Colocação Privada			9.778	323.430		1.100	10.755.800	10.755.800
2006	Colocação Privada			7.241	316.189		1.100	7.965.100	10.967.000
	2o leilão	11/10/06	10.000	2.729	313.460	1.100	1.100	3.001.900	
<b>Total</b>		-	<b>100.000</b>	<b>53.830</b>	<b>313.460</b>	-	-	<b>59.213.000</b>	-

**Lei 13.769/04**

**programa de investimentos**

## Histórico

A 2ª Distribuição Pública de CEPAC desta Operação Urbana foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2007/002 em 28/09/2007, com quantidade autorizada de 313.460 CEPAC, totalizando um montante de R\$ 344.806.000, com prazo de encerramento de até 2 anos.

Oferta Pública 2a Distribuição		Data	Ofertado	Colocado	Saldo em CEPACs	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2007	1o leilão	17/10/07	156.730	156.730	156.730	1.225	1.240,01	194.346.767	284.795.577
	Colocação Privada			72.942	83.788		1.240,01	90.448.809	
2008	2o leilão	12/03/08	83.788	83.788	0	1.300	1.538,01	128.866.782	128.866.782
<b>Total</b>		-	-	<b>313.460</b>	<b>0</b>	-	-	<b>413.662.359</b>	-

**Lei 13.769/04**

**programa de investimentos**

<b>Utilização dos recursos</b>	
Outorga Onerosa	309.208.208,61
CEPAC – Leilão	336.215.549,18
CEPAC - Colocação Privada	136.659.809,42
Rendimento s/ Aplicação Financeira	39.644.998,36
<b>TOTAL ARRECADADO</b>	<b>821.728.565,57</b>
Desapropriações	92.534.545,48
HIS - Repasse à COHAB	4.942.652,28
HIS - Transferência Conta Vinculada	36.652.073,93
Serviços e Obras	442.627.238,48
Taxa de Administração EMURB	44.507.527,64
Outras Despesas	2.572.667,54
<b>TOTAL APLICADO</b>	<b>623.836.705,35</b>
<b>SALDO</b>	<b>197.891.860,22</b>
<b>COMPROMETIDO COM INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO</b>	<b>181.529.584,39</b>
<b>SALDO FINAL</b>	<b>16.362.275,83</b>

**Lei 13.769/04**

**programa de investimentos**

## SALDO DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA

	CEPACs	R\$
<b>Total da Operação</b>	<b>650.000</b>	<b>715.000.000</b>
1a Emissão (23/10/2004)	367.290	404.019.000
2a Emissão (28/09/2007)	313.460	344.806.000
Total em Leilões	252.338	336.215.549
Total em Colocações Privadas	114.952	136.659.809
Caucionado Construção	13.426	
<b>Saldo da Operação</b>	<b>269.284</b>	<b>-</b>

## CEPAC UTILIZADOS

Utilização	CEPACs
2006	18.047
2007	45.946
2008	150.160
<b>Total</b>	<b>214.153</b>

## UTILIZAÇÃO DE CEPAC POR SETOR

SETORES	CEPAC utilizados	
	Área adicional	Modificação de uso
HÉLIO PELEGRINO	12.057	5.822
FARIA LIMA	82.126	1.461
PINHEIROS	16.596	601
OLIMPÍADAS	93.987	1.503
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>204.766</b>	<b>9.387</b>

CEPAC utilizados	214.153
------------------	---------

CEPAC em circulação	153.137
---------------------	---------

**Lei 13.769/04**

**programa de investimentos**

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO										
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m²)		ESTOQUE CONSUMIDO (m²)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m²)		ESTOQUE DISPONÍVEL (m²)		PORCENTAGEM CONSUMIDA	
	RESIDENCIAL	NAO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NAO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NAO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NAO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NAO RESIDENCIAL
HÉLIO PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	24.425,46	780,87	42.156,34	45.956,80	268.019,54	181.724,13	8,35%	0,43%
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	13.527,27	49.363,39	0,00	18.109,77	274.662,73	24.351,61	4,69%	66,97%
PINHEROS	286.695,00	96.600,00	22.769,70	14.386,38	0,00	0,00	263.925,30	82.213,62	7,94%	14,89%
OLIMPIADAS	190.440,00	95.565,00	2.079,10	83.006,49	0,00	15.836,44	188.360,90	12.558,51	1,09%	86,86%
<b>TOTAL</b>	1.506.155,00		210.338,65		122.059,35					

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC	
LIMITE DE ESTOQUE - LEI 13.769/04	1.310.000,00
Estoque Consumido Lei 11.732/95 *	(132.316,88)
Estoque Consumido Lei 13.769/04	(210.338,65)
<b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>	<b>967.344,47</b>

\* Estoque consumido após a Lei 13.769/04

Estoque total consumido pela Lei.11.732/95 - 1.072.316,88 m²

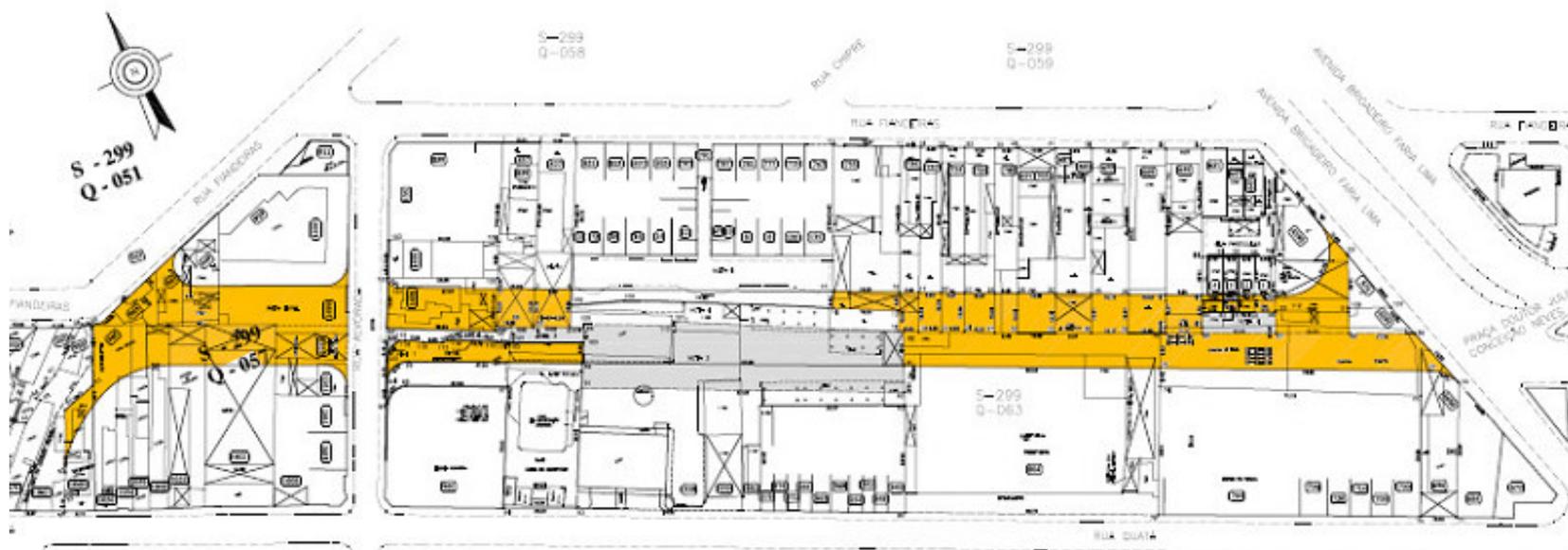
**Lei 13.769/04**

**programa de investimentos**

## Histórico

Está em processo de registro na CVM a 3ª Distribuição Pública de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Os recursos oriundos desta Distribuição contemplam o seguinte rol de intervenções:

- Implantação de sistema de transporte coletivo;
- Implantação de ciclovia;
- 3ª fase da interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal-Haroldo Veloso ;
- Desapropriações na região do Largo da Batata e Córrego Uberaba ;
- Reserva de recursos para a construção de Habitações de Interesse Social - HIS



**Lei 13.769/04**

**programa de investimentos**

O Programa de Investimentos da Lei 11.732/95 foi mantido, com algumas alterações. Inclui:

- Realização dos estudos, projetos, supervisão técnica e remuneração da EMURB necessários à implantação da Operação Urbana;
- Aquisição de imóveis para implantação de praças e equipamentos institucionais;
- Desapropriação dos imóveis necessários para as intervenções previstas.

**Lei 13.769/04**

**programa de investimentos**

Realização de todas as obras e serviços necessários referentes aos seguintes melhoramentos viários:

- Alargamento e prolongamento da rua do Sumidouro;
- Prolongamento da Av. Faria Lima;
- Alargamento e prolongamento da av. Helio Pellegrino;
- Alargamento e prolongamento da Rua Funchal e Olimpíadas.

Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos seguintes equipamentos:

- viaduto da Av. Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Guaraiúva e Ribeiro do Vale;
- acessos viários e de passarelas do conjunto das pontes Eusébio Matosos e Bernardo Goldfarb sobre o Rio Pinheiros;
- acessos viários e passarelas da ponte Cidade Jardim sobre o Rio Pinheiros;
- novo Terminal de ônibus, para o remanejamento do existente nas proximidades do Largo da Batata.

- Construção de passagem em desnível nos cruzamentos da Av. Faria Lima com Av. Rebouças/ Eusébio Matosos e Cidade Jardim
- Execução de Boulevard na Av. Juscelino Kubiterchel do túnel Tribunal de Justiça até a Av. Marginal Pinheiros, incluindo as conexões com a Av. Marginal Pinheiros sentido sul.
- Execução de intervenção de requalificação urbana do Largo da Batata.
- Execução e implantação dos termos da LAP da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Provisão de HIS, melhoramentos e reurbanização, destinada à população favelada residente na área da Operação Urbana e em seu entorno, e de acordo com as seguintes prioridades de atendimento:

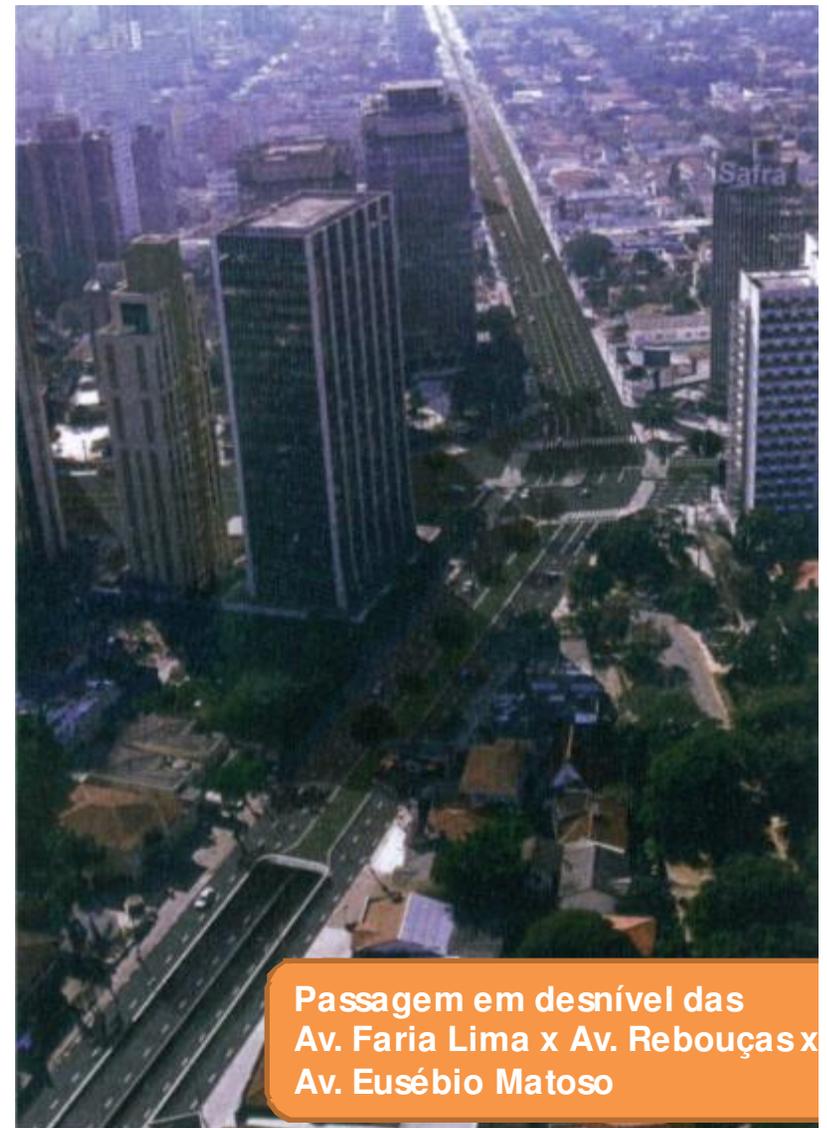
- Favela da rua Coliseu;
- Favela do Real Parque;
- Favela Panorama.

De acordo com a Lei, 10% do total dos recursos auferidos pela Operação Urbana devem ser destinados ao atendimento do item acima  
Construção de habitações multifamiliares para venda financiada à população residente em área objeto da desapropriação e que esteja interessada em continuar morando na região.

**programa  
de  
investimentos**

**já realizado**

- Alargamento e prolongamento da rua Funchal
- Construção de passagem em desnível nos cruzamentos da Av. Rebouças/Eusébio Matoso e Cidade Jardim

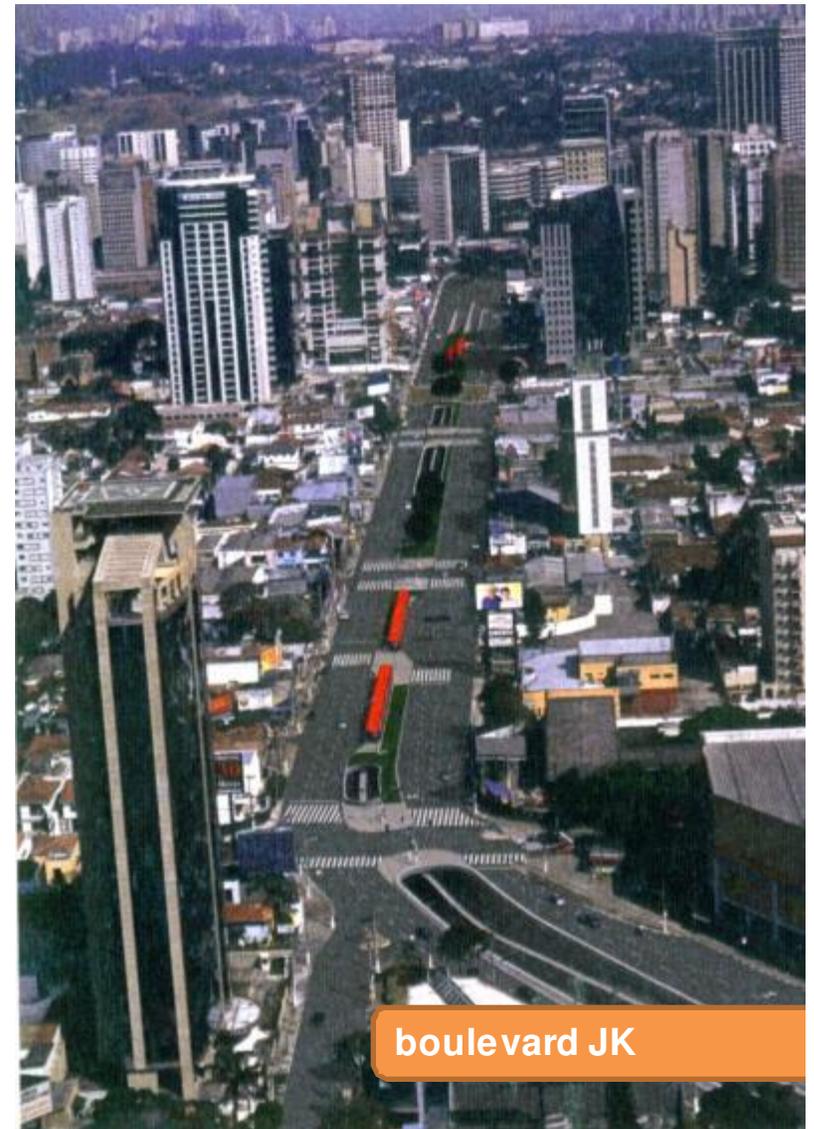


Passagem em desnível das Av. Faria Lima x Av. Rebouças x Av. Eusébio Matoso

**programa de investimento**

**já realizado**

- Alargamento e prolongamento da Rua Gomes de Carvalho/Olimpíadas
- Boulevard na Av. Juscelino Kubitschek do túnel Tribunal de Justiça até a Av. Marginal Pinheiros, incluindo as conexões com a Marginal Pinheiros sentido sul – **na fase de projeto**



**programa de  
investimento**

**em execução**

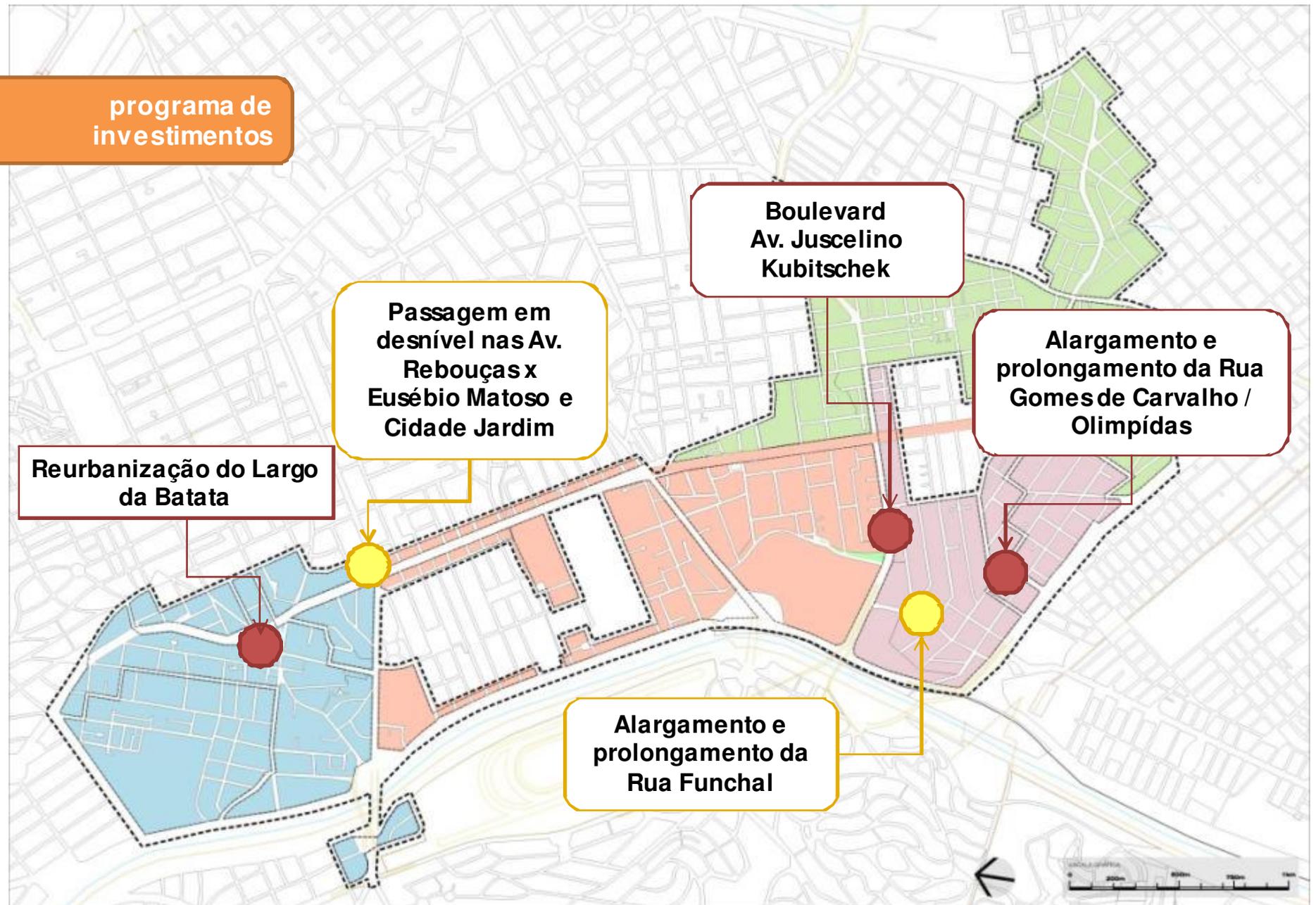
## Reconversão Urbana do Largo da Batata



**programa de  
investimento**

**em execução**

**programa de investimentos**



**● realizados ● em execução**

**programa  
de  
investimentos**

**propostas de  
novas intervenções**

## Favela do Real Parque

Implantação de HIS para atendimento a 1300 famílias

**Investimento:** a definir em função do projeto

**Órgãos envolvidos :**  
EMURB/SEHAB



favela do  
real parque

**programa de  
investimento**

**propostas de investimentos**

## **Ciclovias**

Uma das exigências da LAP é a implantação de ciclovias. Propõe-se implantar ciclovia interligando o CEAGESP ao Shopping Center Morumbi, integrando as demais avenidas do complexo de obras do Projeto Faria Lima, com duas derivações, uma ligando a Praça Pan Americana ao Campus da USP e outra ligando a região da Av. Juscelino Kubitschek ao Parque Ibirapuera.

**Investimento: R\$ 6 milhões**

**Órgãos envolvidos: EMURB/SVMA**



CEAGESP

PRAÇA PAN-AMERICANA

IBIRAPUERA

CIDADE UNIVERSITÁRIA

AV JUSCELINO KUBITSCHEK

SHOPPING MORUMBI

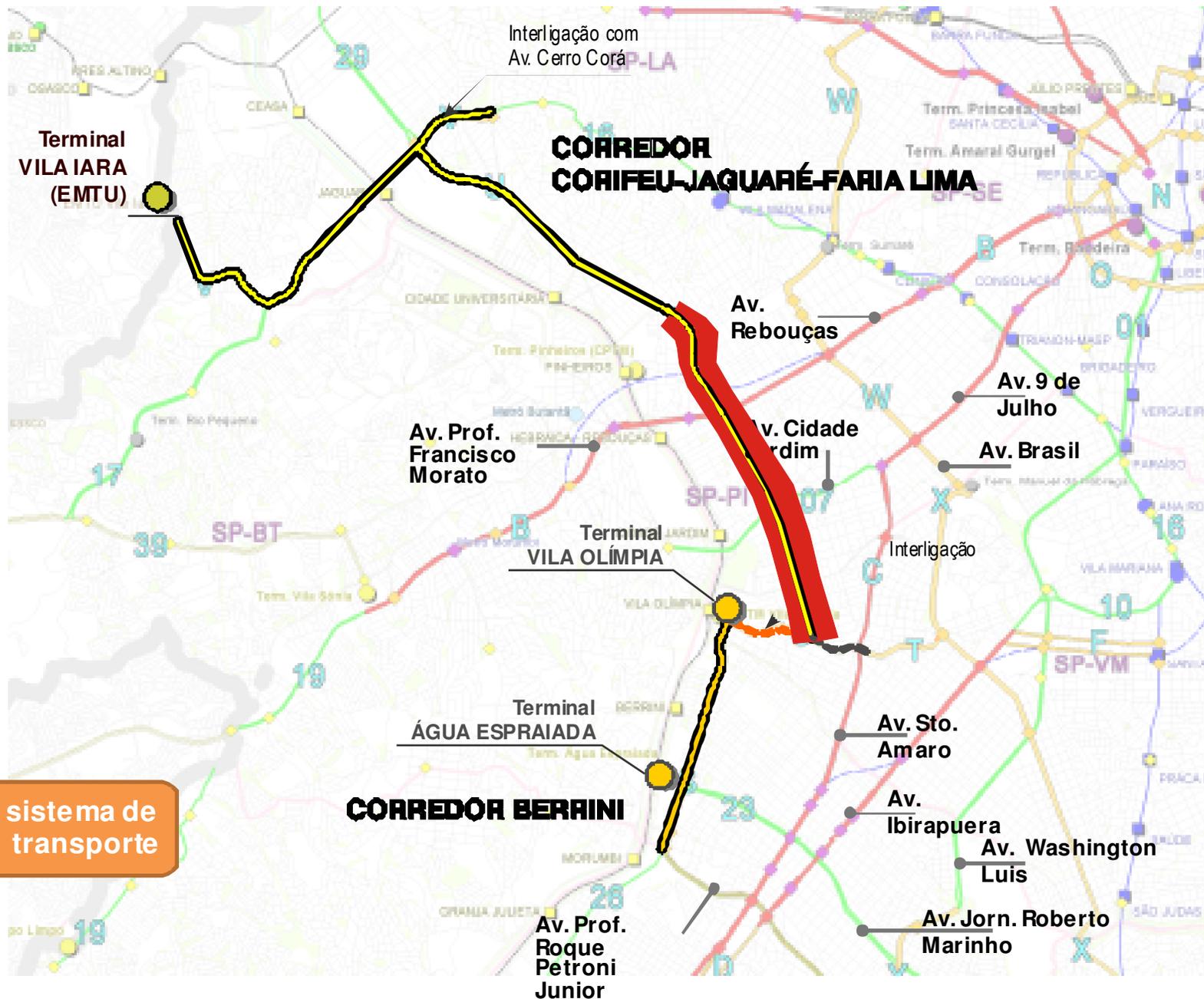
pontos de ligação para ciclovias

## **Sistema de Transporte Coletivo**

A intervenção integra o Sistema de Transporte Coletivo Corifeu-Jaguarié-Faria Lima, que interligará a Av. Cerro Corá até a Av. dos Bandeirantes. No caso, trata-se apenas do trecho incluído no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima – Trecho Jaguarié – Faria Lima, entre a Ponte do Jaguarié e Av. dos Bandeirantes.

**Investimento: R\$ 110 milhões**

**Órgãos envolvidos: EMURB/SPTRANS/METRÔ**



sistema de transporte



**EMURB**

**EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**

AGOSTO / 2008

**MARCELO CARDINALE BRANCO**

Presidente

Diretoria de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas

**RUBENS CHAMMAS**

Superintendente de Desenvolvimento

**VLADIR BARTALINI**

Assessoria

**DIANA T. DI GIUSEPPE**

**JOSÉ MANUGUERRA**

Equipe

**LUCIA MIYUKI OKUMURA**

**MARILENA FAJERSZTAJN**

**MARIA DE FÁTIMA NIY**

**JAIR AP. D. ZANELATO**

**MÁRCIO JOSÉ DE GOES MARTINS**

**PAULO DE MORAES JUNIOR**

**SÉRGIO HIROSHI KUDO**

**SÔNIA DA SILVA GONÇALVES**

**ROBERNIZE CHAKOUR**

**ROSA MARIA MIRALDO**

**VLADIMIR ÁVILA**