

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

**faria lima**

**grupo de gestão**

3ª reunião

**DDI** diretoria de desenvolvimento  
e intervenções urbanas



**EMURB**

**operação  
urbana  
faria lima**

**intervenções  
viárias**



**novo terminal de ônibus  
Integração com  
CPTM e METRÔ**

**ligação Rua  
Baltazar Carrasco –  
Rua Sumidouro**



**alargamento das ruas  
Capri e Eugênio de  
Medeiros**

**nova praça de Pinheiros**

**criação de uma  
esplanada:  
deslocamento da  
Av. Faria Lima /  
Reurbanização**

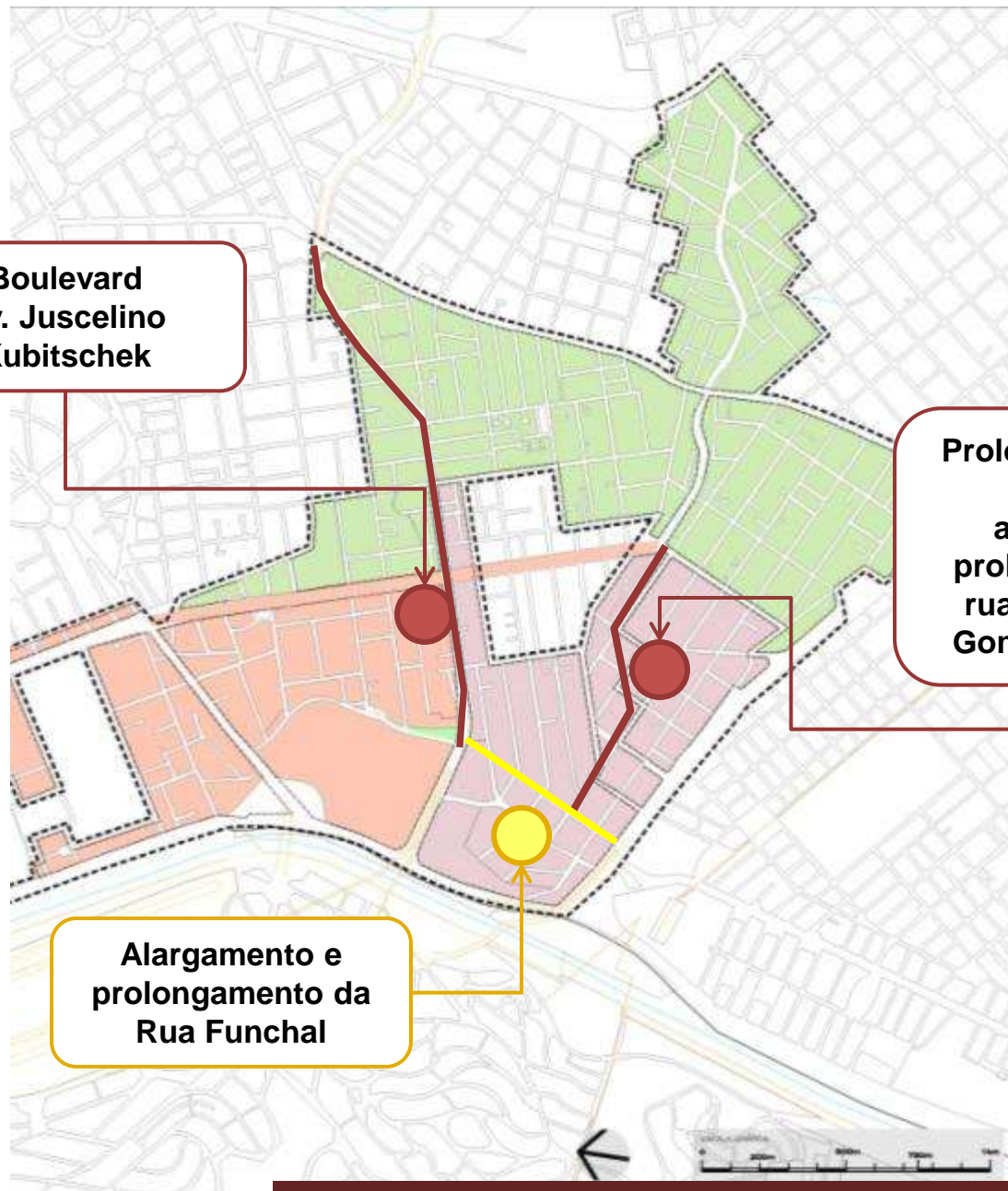
**intervenções  
viárias**

**mapa geral**

-  realizados
-  em execução

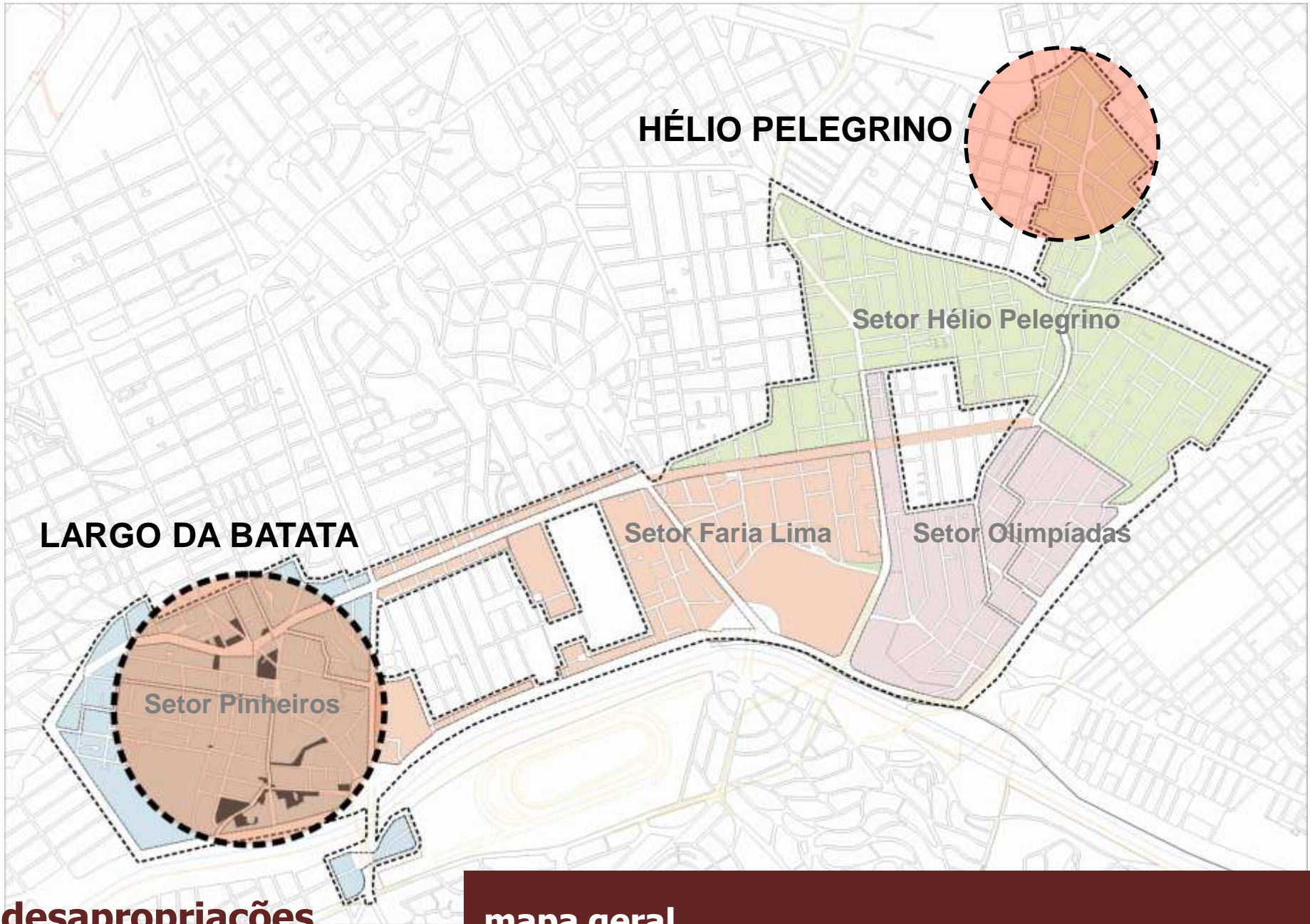
# intervenções viárias

## ações



**operação  
urbana  
faria lima**

**desapropriações**



**HÉLIO PELEGRINO**

Setor Hélio Pelegrino

**LARGO DA BATATA**

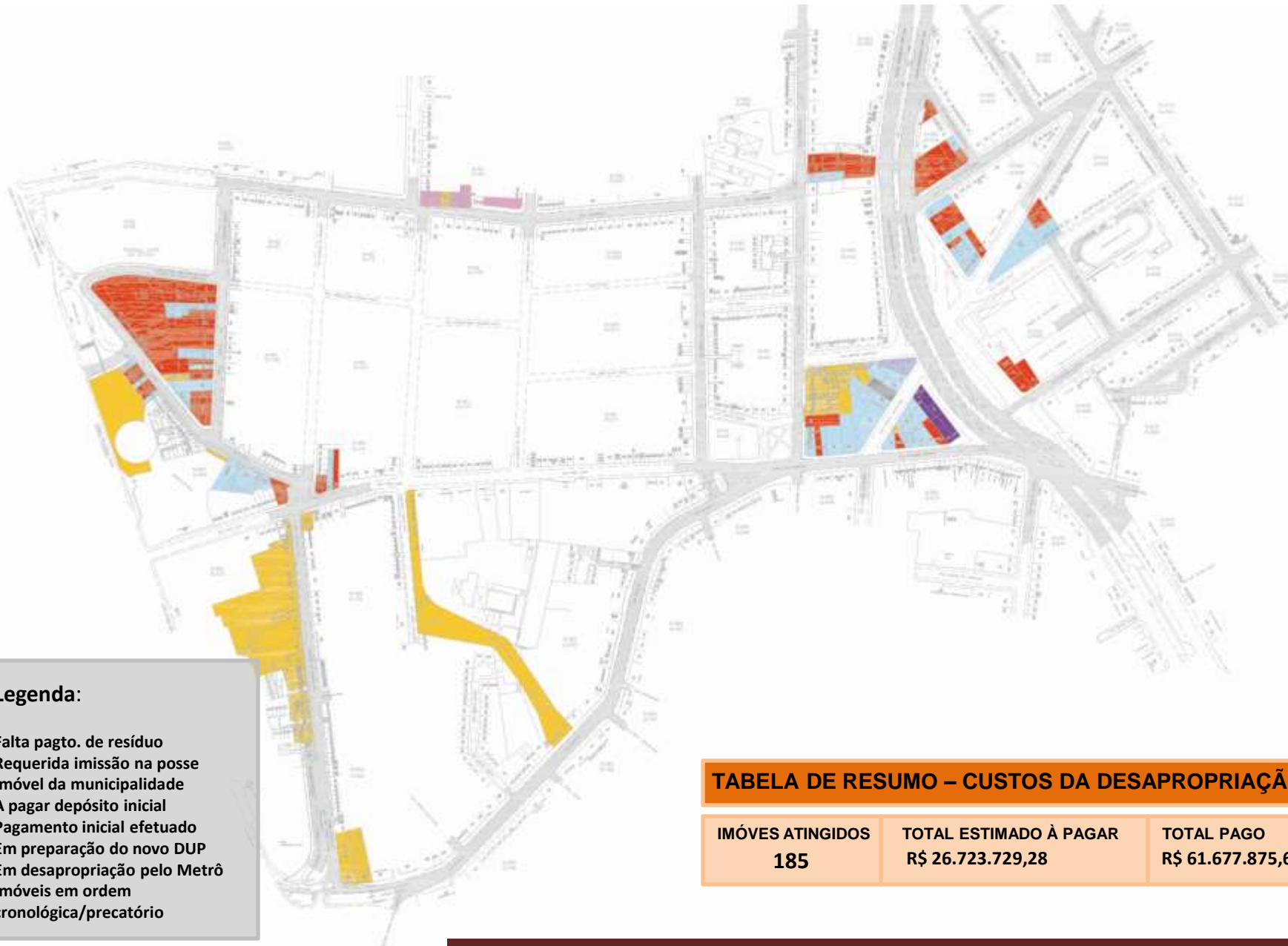
Setor Faria Lima

Setor Olimpíadas

Setor Pinheiros

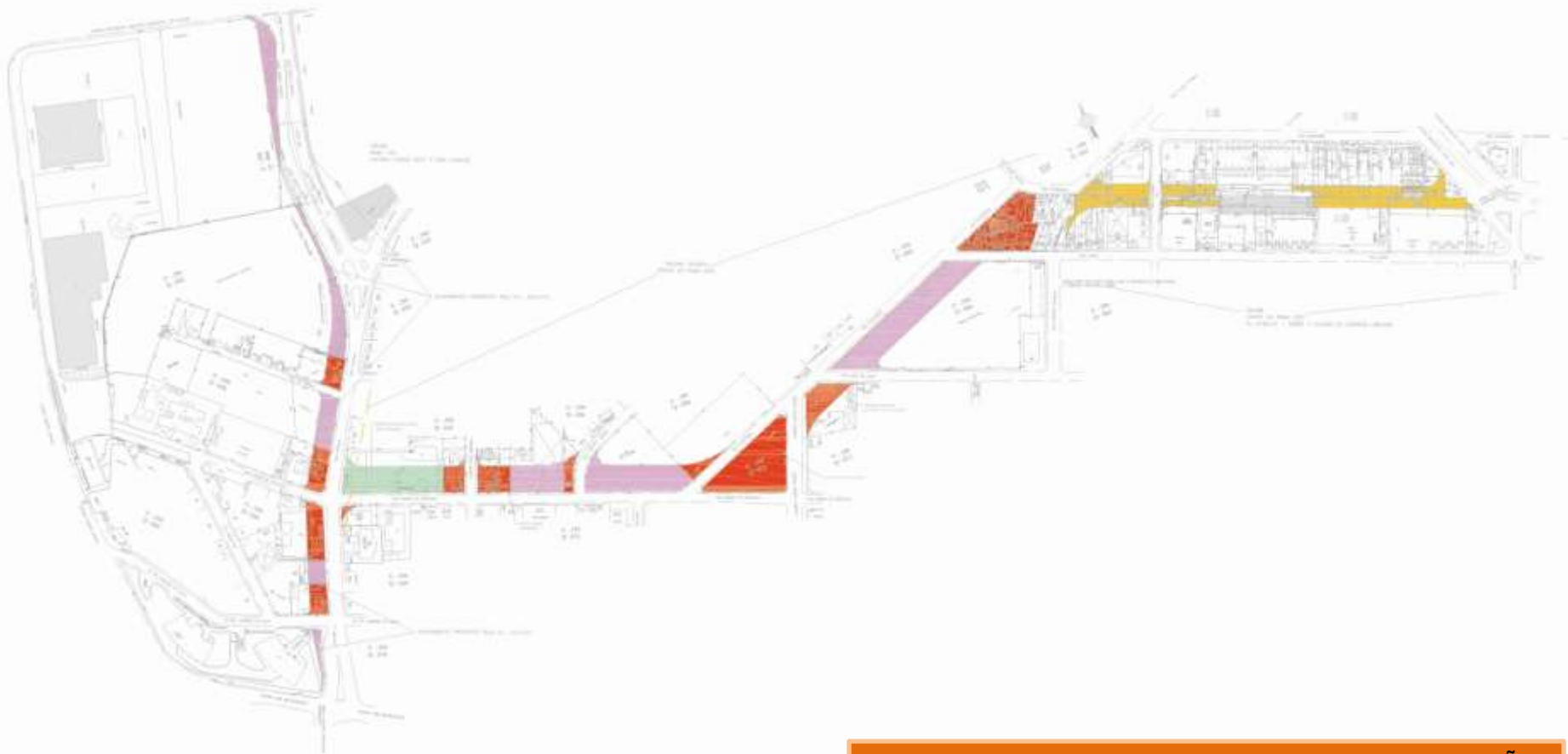
**desapropriações**

**mapa geral**



**desapropriações**

**largo da batata**



**TABELA DE RESUMO – CUSTOS DA DESAPROPRIAÇÃO**

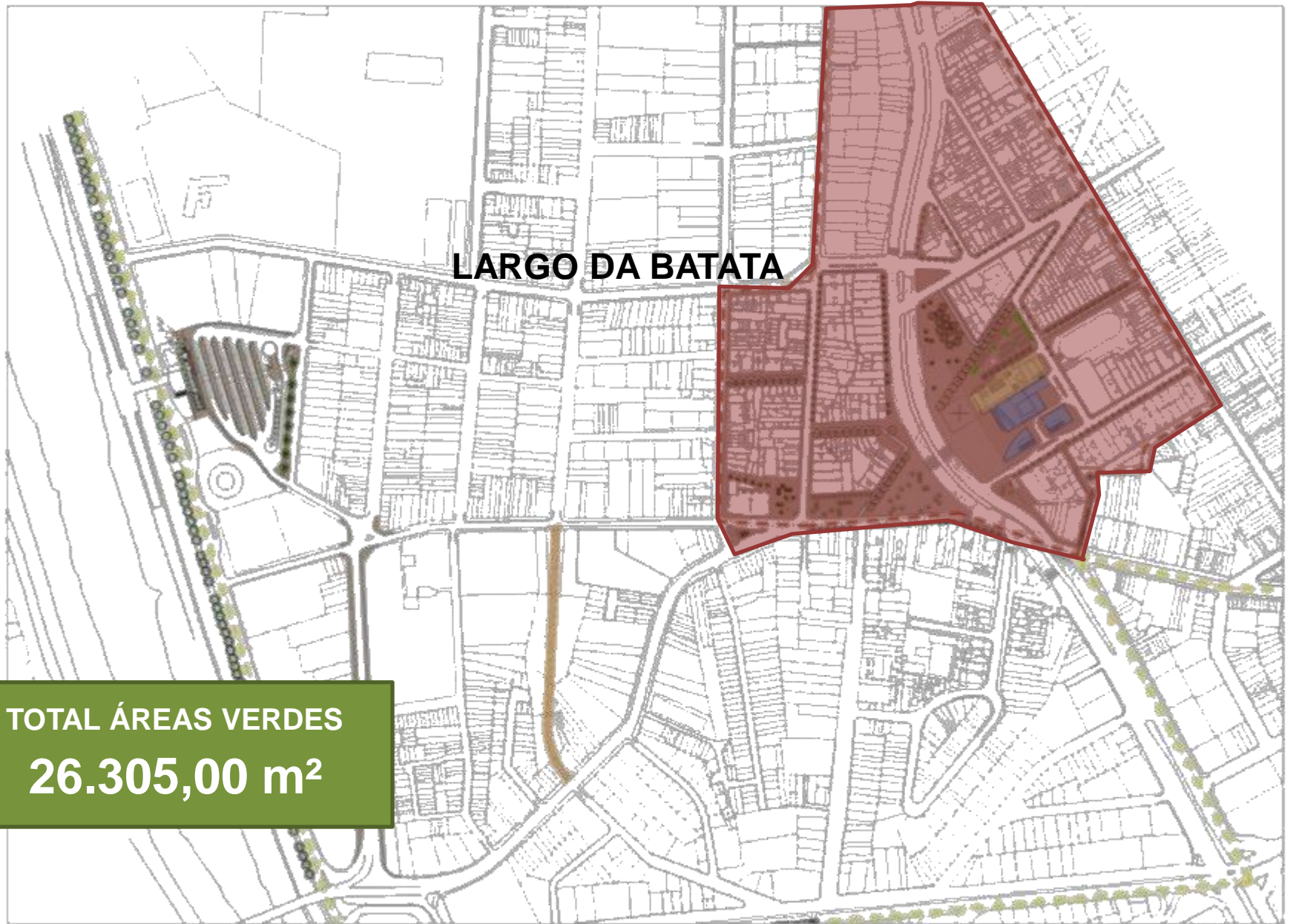
<b>IMÓVES ATINGIDOS</b>	<b>TOTAL PAGO</b>
<b>72</b>	<b>R\$ 67.000.000,00</b>



**operação  
urbana  
faria lima**

**áreas verdes**

A implantação de áreas verdes, no perímetro da Operação Urbana, busca a melhoria na qualidade de vida dos moradores através da valorização da paisagem e aumento na qualidade ambiental.



TOTAL ÁREAS VERDES  
26.305,00 m<sup>2</sup>

áreas verdes

largo da batata



**áreas verdes**

**largo da batata**

An architectural site plan of a road network. The roads are shown as grey lines with multiple lanes. Green dots are placed along the roads, representing individual trees. There are also some larger green shaded areas, possibly representing landscaped zones or parks. The road network is somewhat irregular, with several junctions and dead ends.

**TOTAL ÁREAS VERDES**  
**4.987,68 m<sup>2</sup>**

**áreas verdes**

**helio pelegrino**



TOTAL ÁREAS VERDES  
15.480,33 m<sup>2</sup>

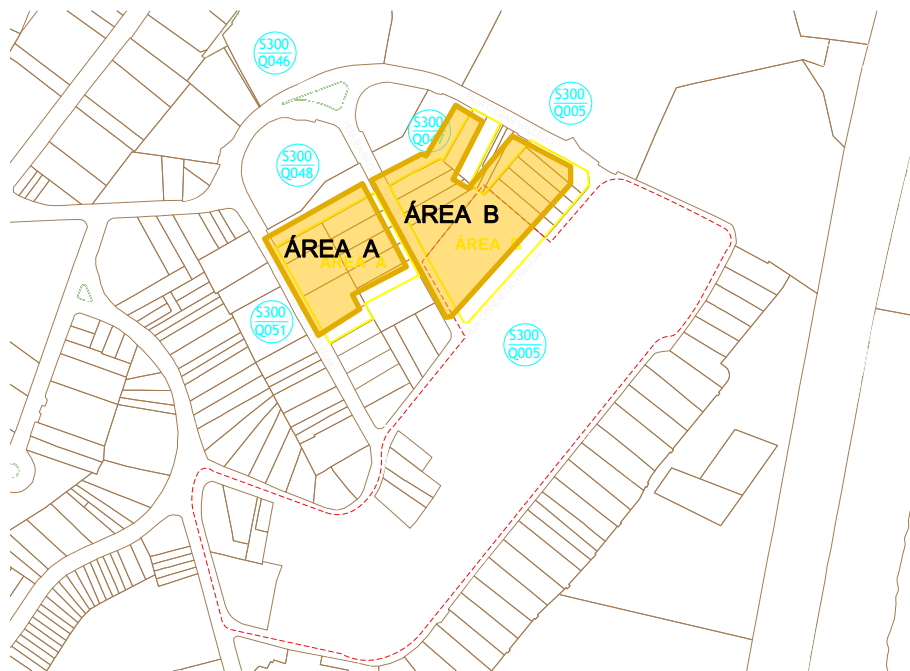


áreas verdes

boulevard JK

**operação  
urbana  
faria lima**

**habitação de  
interesse social**



Implantação de HIS para atendimento a 1300 famílias

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

**Órgãos envolvidos:** EMURB/SEHAB

**habitação de interesse social**

**favela do real parque**



**operação  
urbana  
faria lima**

**transporte**

## Reconfiguração geométrica dos cruzamentos:

- Rebouças x Faria Lima
- Parada Juscelino Kubitschek



**PARQUE  
VILLA LOBOS**



**PRAÇA  
EDGARD HERMELINO**



**transporte**

**ciclovía villa lobos – faria lima**

# Operação Urbana Consorciada Faria Lima

## Grupo de Gestão

O acompanhamento da Operação Urbana e deliberação sobre os investimentos cabe ao Grupo de Gestão, composto da seguinte maneira:

- a) Representante do poder público:
  - EMURB – como coordenadora;
  - SMDU;
  - SF;
  - SMT;
  - SVMA;
  - SEHAB;
  - SIURB;
  - SGM;
  - SMSP;
- b) Representante da sociedade civil:
  - Movimento Defenda São Paulo;
  - IAB – Instituto dos Arquitetos do Brasil;
  - IE – Instituto de Engenharia;
  - APEOP;
  - SECOVI;
  - OAB;
  - FAUUSP;
  - União de Movimentos de Moradia;
  - Associação de Moradores de Favelas contidas no perímetro da operação;

## Histórico

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi registrada na CVM sob o nº: 2004/02, em 15 de outubro de 2004. A emissão total autorizada pela CVM é de 650.000 CEPAC, com o valor mínimo de R\$ 1.100,00 totalizando um montante de R\$ 715.000.000,00.

A 1ª Distribuição Pública de CEPAC desta Operação Urbana foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2004/002 em 26 de outubro de 2004, com quantidade autorizada de 367.290 CEPAC, totalizando um montante de R\$ 404.019.000,00, com prazo de encerramento de até 2 anos.

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2004	1º Leilão	27/12/2004	90.000	9.091	358.199	1.100	1.100	10.000.100	37.490.200
	Colocação Privada	29/12/2004	-	24.991	333.208	-	1.100	27.490.100	
2005	Colocação Privada	07/12/2005	-	3.292	329.916	-	1.100	3.621.200	10.755.800
	Colocação Privada	27/12/2005	-	2.579	327.337	-	1.100	2.836.900	
	Colocação Privada	28/12/2005	-	3.907	323.430	-	1.100	4.297.700	
2006	Colocação Privada	24/01/2006	-	6.219	317.211	-	1.100	6.840.900	10.967.000
	Colocação Privada	15/02/2006	-	1.022	316.189	-	1.100	1.124.200	
	2º Leilão	11/10/2006	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>	

## Histórico

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

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2007	1º Leilão	17/10/2007	156.730	156.730	156.730	1.225	1.240	194.346.767	284.795.577
	Colocação Privada	20/12/2007	-	72.942	83.788	-	1.240	90.448.809	
2008	2º Leilão	12/03/2008	83.788	83.788	-	1.300	1.538	128.866.782	128.866.782
<b>Total</b>			<b>240.518</b>	<b>313.460</b>	<b>-</b>			<b>413.662.359</b>	

A 3ª Distribuição Pública de CEPAC desta Operação Urbana foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2008/003 em 17 de dezembro de 2008, com quantidade autorizada de 269.284 CEPAC, totalizando um montante de R\$ 296.212.400 com prazo de encerramento de até 2 anos.

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$
2009	1º Leilão	05/02/2009	100.000	55.612	213.672	1.700	1.700,00	94.540.400
2009	2º Leilão	05/03/2009	30.000	1.521	212.151	1.715	1.715,00	2.608.515
<b>Total</b>			<b>130.000</b>	<b>57.133</b>	<b>212.151</b>			<b>97.148.915</b>

## Intervenções

As principais intervenções são:

- Obras de passagem em desnível da Av. Brig. Faria Lima com a Av. Cidade Jardim e Av. Nove de Julho;
- Obras de passagem em desnível da Av. Brig. Faria Lima com a Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso;
- Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação de avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso;
- Reconversão Urbana do Largo da Batata (realizado projeto executivo e iniciadas as desapropriações);
- Boulevard Juscelino Kubitschek;
- Passarela JK;



## SALDO DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA

CEPAC - 1ª EMISSÃO	
Total da Operação	650.000
1ª Distribuição (23/10/2004)	(367.290)
Saldo da 1ª Emissão	313.460
2ª Distribuição (28/09/2007)	(313.460)
Colocação Privada (21/10/2008)	(2.500)
3ª Distribuição (17/12/2008)	(269.284)
Saldo Final (*)	10.926

(\*) Caução cancelada referente Processo 053.06.110790-4, 8º Vara da Fazenda Pública. As partes celebraram acordo, tendo sido extinto o feito, em sentença proferida em 26/06/2008.

## 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	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
HÉLIO PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	67.611,11	35.389,67	33.871,67	15.879,71	224.833,89	147.115,33	23,12%	19,39%
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	13.527,27	66.895,15	0,00	7.714,50	274.662,73	6.819,85	4,69%	90,75%
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	22.769,70	16.249,71	0,00	4.456,09	263.925,30	80.350,29	7,94%	16,82%
OLIMPÍADAS	190.440,00	95.565,00	2.079,10	95.563,13	0,00	0,00	188.360,90	1,87	1,09%	100,00%
<b>TOTAL</b>	1.506.155,00		320.084,84		61.921,97					

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 *	(226.260,48)
Estoque Consumido Lei 13.769/04	(320.084,84)
<b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>	<b>763.654,68</b>

\* Estoque consumido após a Lei 13.769/04  
 Estoque total consumido pela Lei.11.732/95 - 1.166.260,48 m²

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	309.471
COLOCAÇÕES PRIVADAS	117.452
CONVERTIDO	(319.472)
<b>EM CIRCULAÇÃO</b>	<b>107.451</b>

SETORES	CEPAC CONVERTIDO	
	ÁREA ADICIONAL	USO E PARÂMETROS
HÉLIO PELEGRINO	65.661	13.626
FARIA LIMA	112.373	3.499
PINHEIROS	17.632	855
OLIMPÍADAS	104.323	1.503
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>299.989</b>	<b>19.483</b>
<b>TOTAL</b>	<b>319.472</b>	

**Utilização dos Recursos (R\$)**  
**Data Base: 05/03/2009**

Outorga Onerosa	353.048.054,65
CEPAC - Leilão	433.364.464,18
CEPAC - Colocação Privada	140.971.609,42
Rendimento s/ Aplicação Financeira	52.488.435,81
<b>TOTAL ARRECADADO</b>	<b>979.872.564,06</b>
Desapropriações	121.237.803,00
HIS - Repasse à COHAB	4.942.652,28
HIS - Transferência SEHAB	35.000.000,00
HIS - Transferência Conta Vinculada	11.536.964,28
Serviços e Obras	497.043.572,96
Taxa de Administração EMURB	49.291.750,11
Outras Despesas	2.572.667,54
<b>TOTAL APLICADO</b>	<b>721.625.410,17</b>
<b>SALDO</b>	<b>258.247.153,89</b>

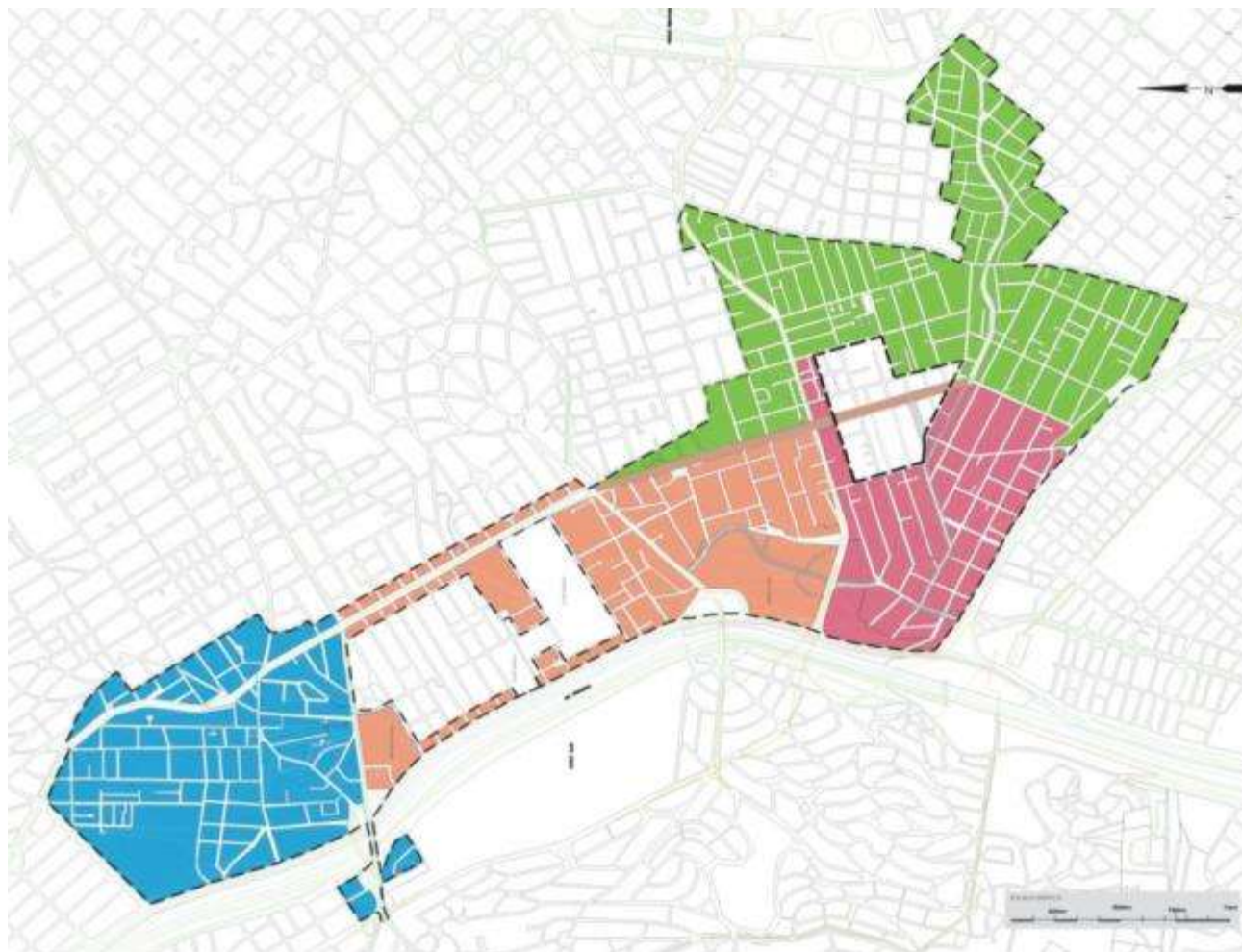
## HIS

10% do total arrecadado devem ser utilizados na construção de Habitação de Interesse Social – HIS para moradores de favelas a seguir:

- Favela Rua Coliseu;
- Favela Real Parque;
- Favela Panorama;

Foi aberta conta específica com esta finalidade.

## PERÍMETRO DE ABRANGÊNCIA



LEGENDA

- PERÍMETRO DE ABRANGÊNCIA
- SETOR A - PARQUE
- SETOR B - COMERCIAL
- SETOR C - RESIDENCIAL
- SETOR D - COMERCIAL
- PERÍMETRO DE ABRANGÊNCIA

OPERAÇÃO DE TERRA

DATA	DESCRIÇÃO	VALOR	VALOR UNITÁRIO

OPERAÇÃO DE OBRAS

OPERAÇÃO DE OBRAS

OPERAÇÃO DE OBRAS

OPERAÇÃO DE OBRAS

OPERAÇÃO DE OBRAS

OPERAÇÃO DE OBRAS

ANEXO 01

DATA	DESCRIÇÃO	VALOR	VALOR UNITÁRIO



**EMURB**

**EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**

ABRIL / 2009

**MARCELO CARDINALE BRANCO**

Presidente

Diretoria de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas

**RUBENS CHAMMAS**

Superintendência de Desenvolvimento

**VLADIR BARTALINI**

Assessoria

**JOSÉ MANUGUERRA**

Gerência de Operações Urbanas

**VLADIMIR ÁVILA**

**MARILENA FAJERSZTAJN**

**ESTAGIÁRIO - MÁRCIO JOSÉ DE GOES MARTINS**

Gerência de Desenvolvimento

**ROSA M. MIRALDO**

**ANGELA DOS SANTOS SILVA**