

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Faria Lima

Grupo de Gestão

6ª reunião – 8 de dezembro de 2009



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Faria Lima

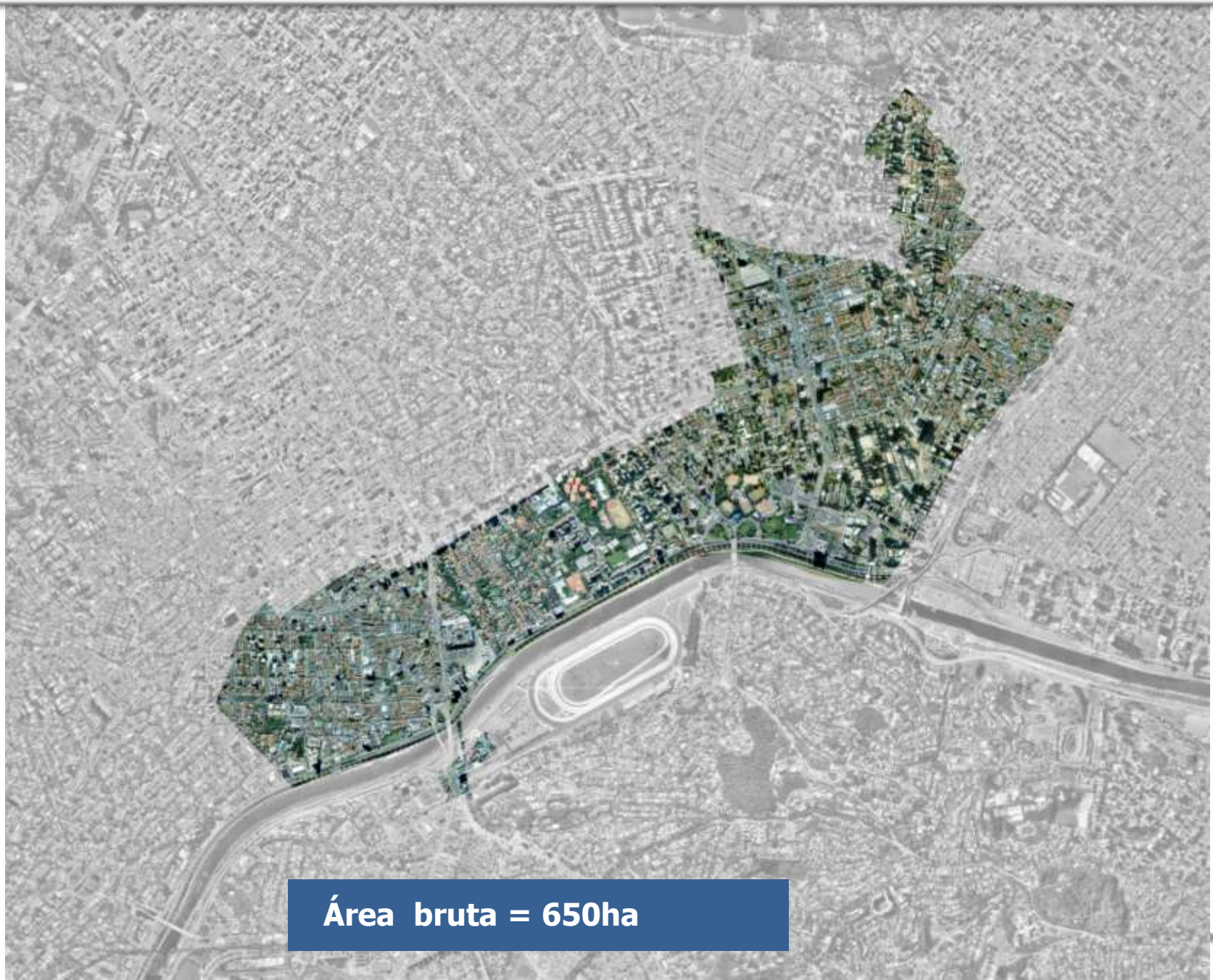
1. **Apresentação e Aspectos Financeiros**
2. **Intervenções Urbanísticas – Largo da Batata**
3. **Intervenções Viárias**
4. **Habitação de Interesse Social**
5. **Transporte**

1 – Apresentação e Aspectos Financeiros



EMURB

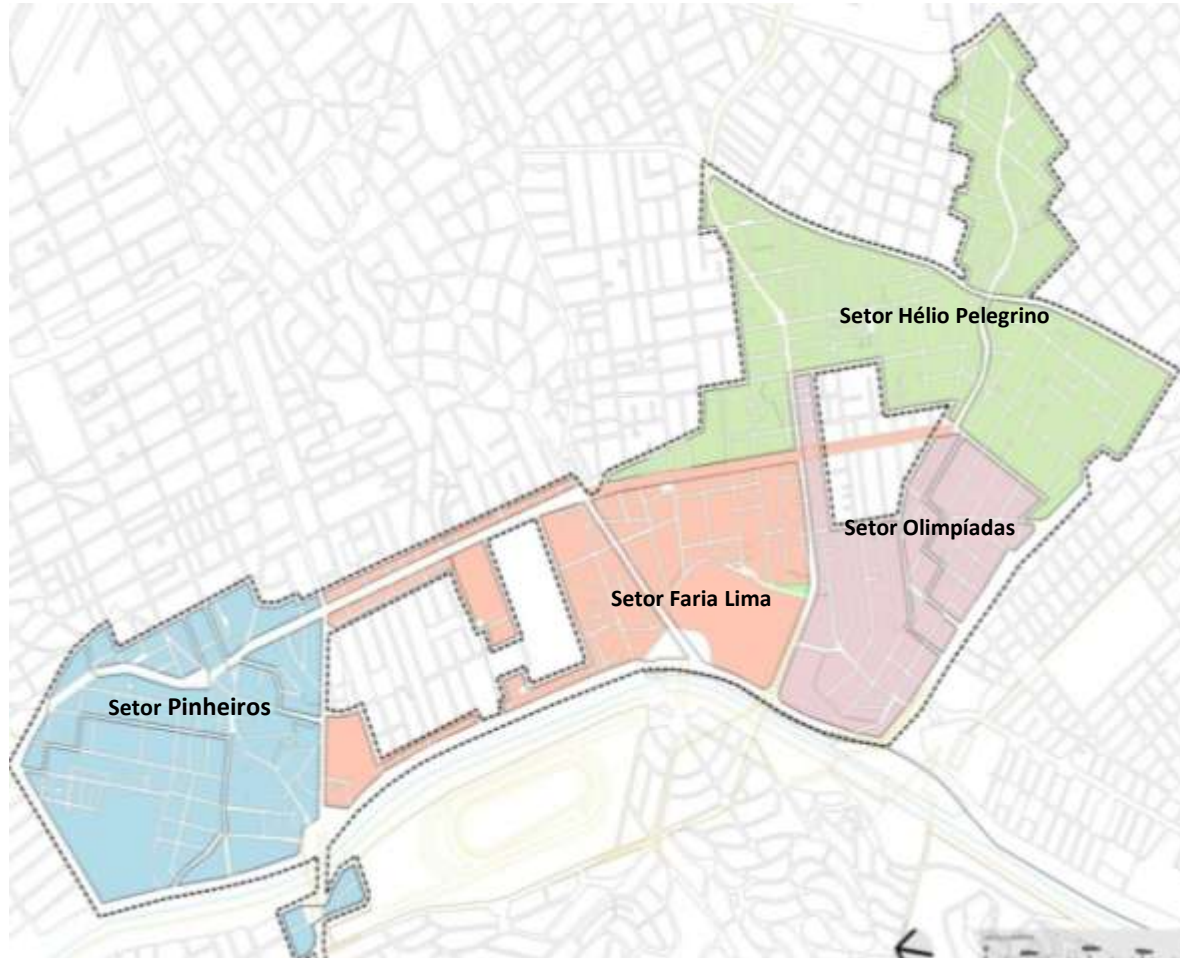
1. Perímetro



Área bruta = 650ha

1. Área de abrangência e características

- Cada setor tem parâmetros específicos



1. Evolução financeira

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	
Total			100.000	53.830	313.460			59.213.000	



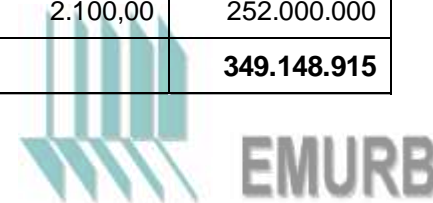
1. Evolução financeira

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
Total			240.518	313.460	-			413.662.359	

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
2009	3º Leilão	22/10/2009	120.000	120.000	92.151	1.850	2.100,00	252.000.000
Total			250.000	177.133	92.151			349.148.915



1. Saldo de CEPACs da Operação Urbana

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.



1. Controle de estoque da área adicional de construção

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO												
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m²)		ESTOQUE CONSUMIDO (m²)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m²)		PROPOSTAS PENDENTE POR INSUFICIÊNCIA DE ESTOQUE		ESTOQUE DISPONÍVEL (m²)		PORCENTAGEM CONSUMIDA	
	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
HÉLIO PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	97.187,88	52.742,96	26.953,07	7.030,58	0,00	0,00	195.257,12	129.762,04	33,23%	28,90%
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	28.287,27	60.145,15	2.544,72	39.101,35	0,00	0,00	259.902,73	13.569,85	9,82%	81,59%
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	31.774,91	18.621,75	0,00	15.458,96	0,00	0,00	254.920,09	77.978,25	11,08%	19,28%
OLIMPÍADAS	190.440,00	95.565,00	2.079,10	95.563,13	0,00	0,00	0,00	1.856,00	188.360,90	1,87	1,09%	100,00%
TOTAL	1.506.155,00		386.402,15		91.088,68		1.856,00					

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 *	(233.856,48)
Estoque Consumido Lei 13.769/04	(386.402,15)
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	689.741,37

* Estoque consumido após a Lei 13.769/04

Estoque total consumido pela Lei.11.732/95 - 1.173.856,48 m²

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	429.471
COLOCAÇÕES PRIVADA	117.452
CONVERTIDO	(355.373)
EM CIRCULAÇÃO	191.550

SETORES	CEPAC CONVERTIDO	
	ÁREA ADICIONAL	USO E PARÂMETROS
HÉLIO PELEGRINO	92.080	17.210
FARIA LIMA	111.438	4.434
PINHEIROS	21.572	2.666
OLIMPÍADAS	104.323	1.650
SUB-TOTAL	329.413	25.960
TOTAL	355.373	



1. Utilização dos recursos

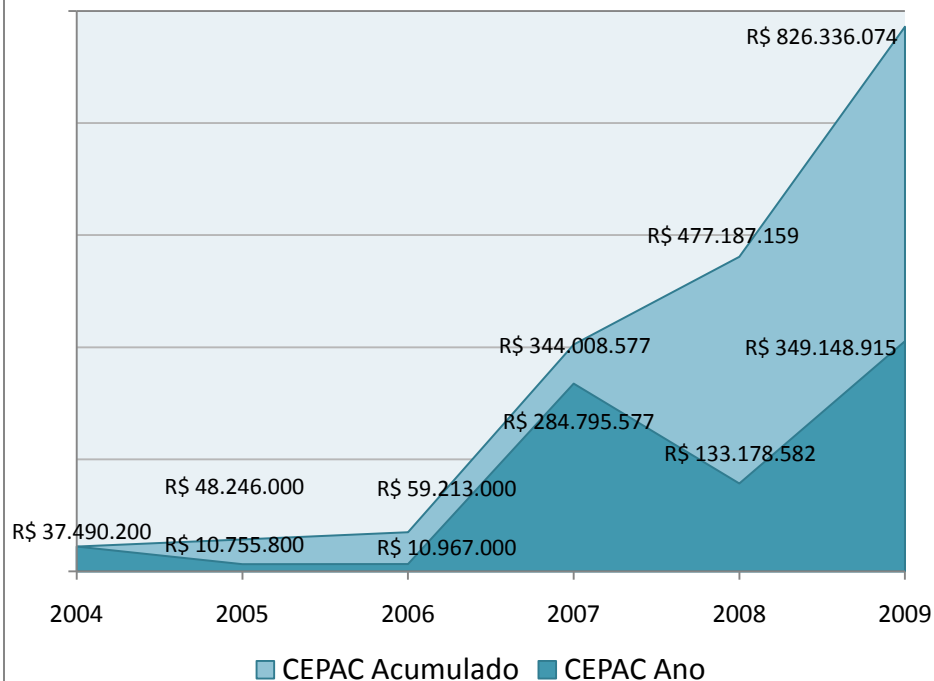
ENTRADAS		R\$ 1.046.241.140,48
<i>Outorga Onerosa</i>	<i>R\$ 405.873.495,97</i>	
<i>Leilão de CEPAC</i>	<i>R\$ 433.364.464,18</i>	
<i>CEPAC - Colocação Privada</i>	<i>R\$ 140.971.609,42</i>	
<i>Outras Entradas</i>	<i>R\$ 597.384,05</i>	
<i>Receita Financeira Líquida</i>	<i>R\$ 65.434.186,86</i>	
SAÍDAS		(R\$ 770.363.412,94)
<i>Obras e Serviços</i>	<i>(R\$ 541.567.811,90)</i>	
<i>Taxa de Administração EMURB</i>	<i>(51.088.251,88)</i>	
<i>Despesas Bancárias, CPMF e Outros</i>	<i>(R\$ 2.572.667,54)</i>	
<i>Desapropriação</i>	<i>(135.192.029,34)</i>	
<i>Habitação de Interesse Social - HIS</i>	<i>(R\$ 39.942.652,28)</i>	
SALDO FINAL EM 30/09/2009		R\$ 275.877.727,54



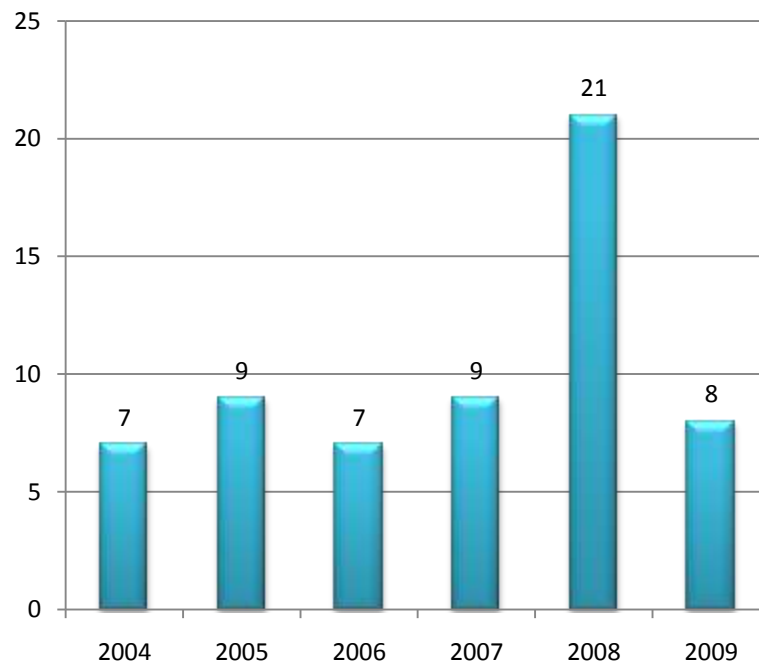
1. Resultados obtidos

- Foram realizados até o momento 7 leilões de CEPAC
- CEPAC – R\$ 2.100,00

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA
RECURSOS DE CEPAC**



**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA
PROPOSTAS**



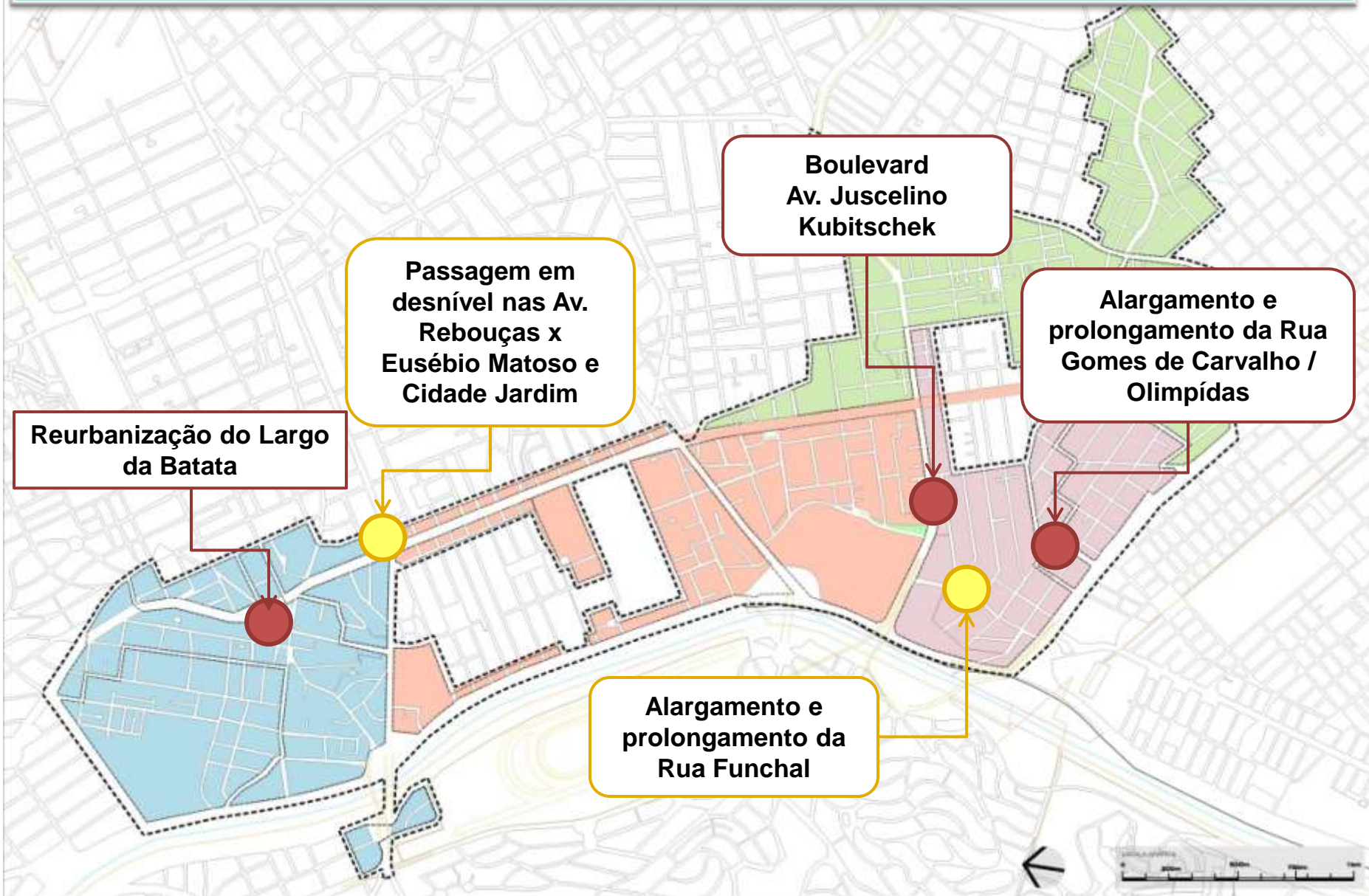
1. Habitação de Interesse Social – HIS

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.

1. Programa de investimentos



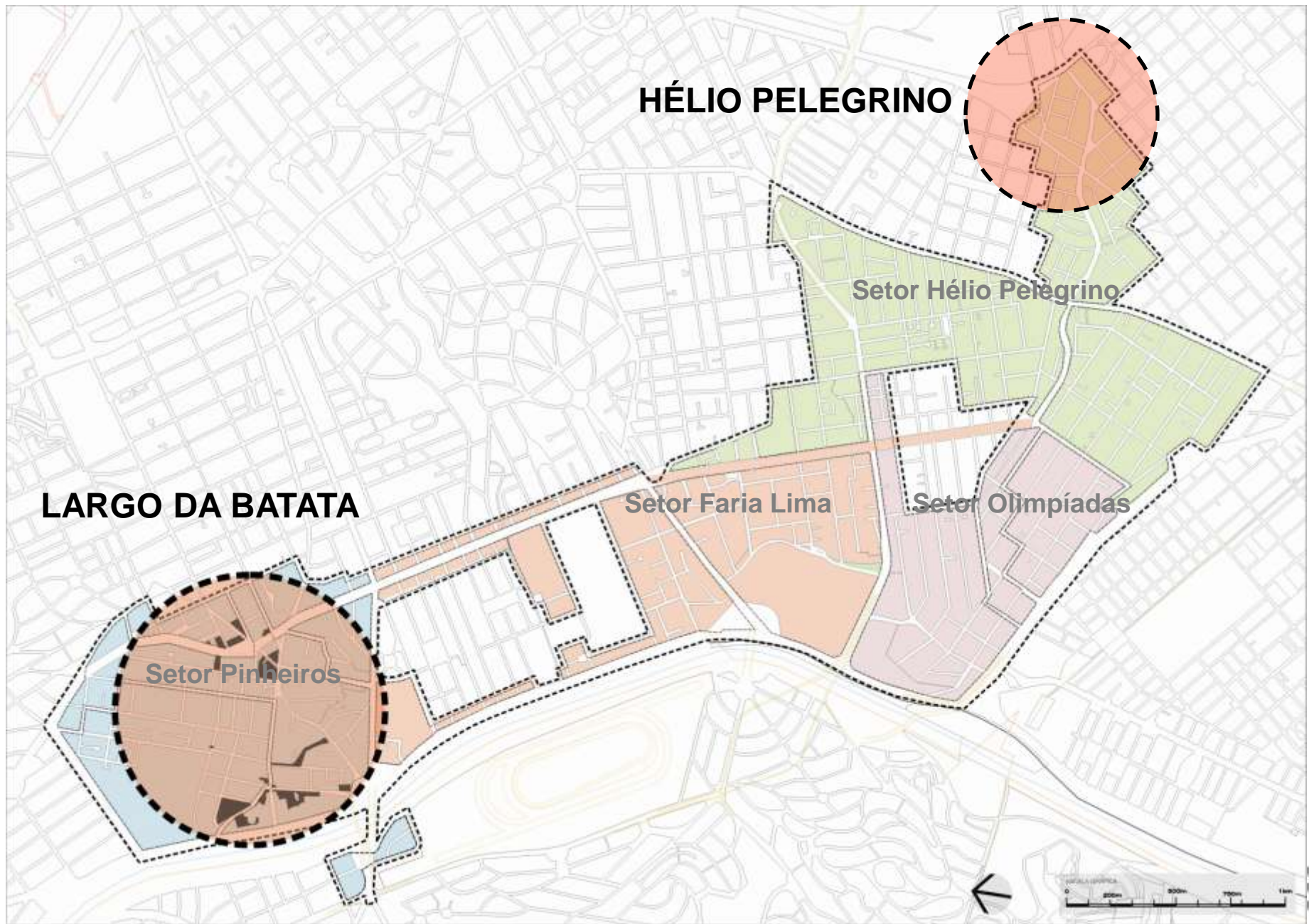
 realizados  em execução

1. 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;
- Ciclovias;
- Transportes Públicos.

1. Desapropriações – Mapa geral



2 – Intervenções Urbanísticas: Largo da Batata



EMURB

2. Intervenções viárias – mapa geral

**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

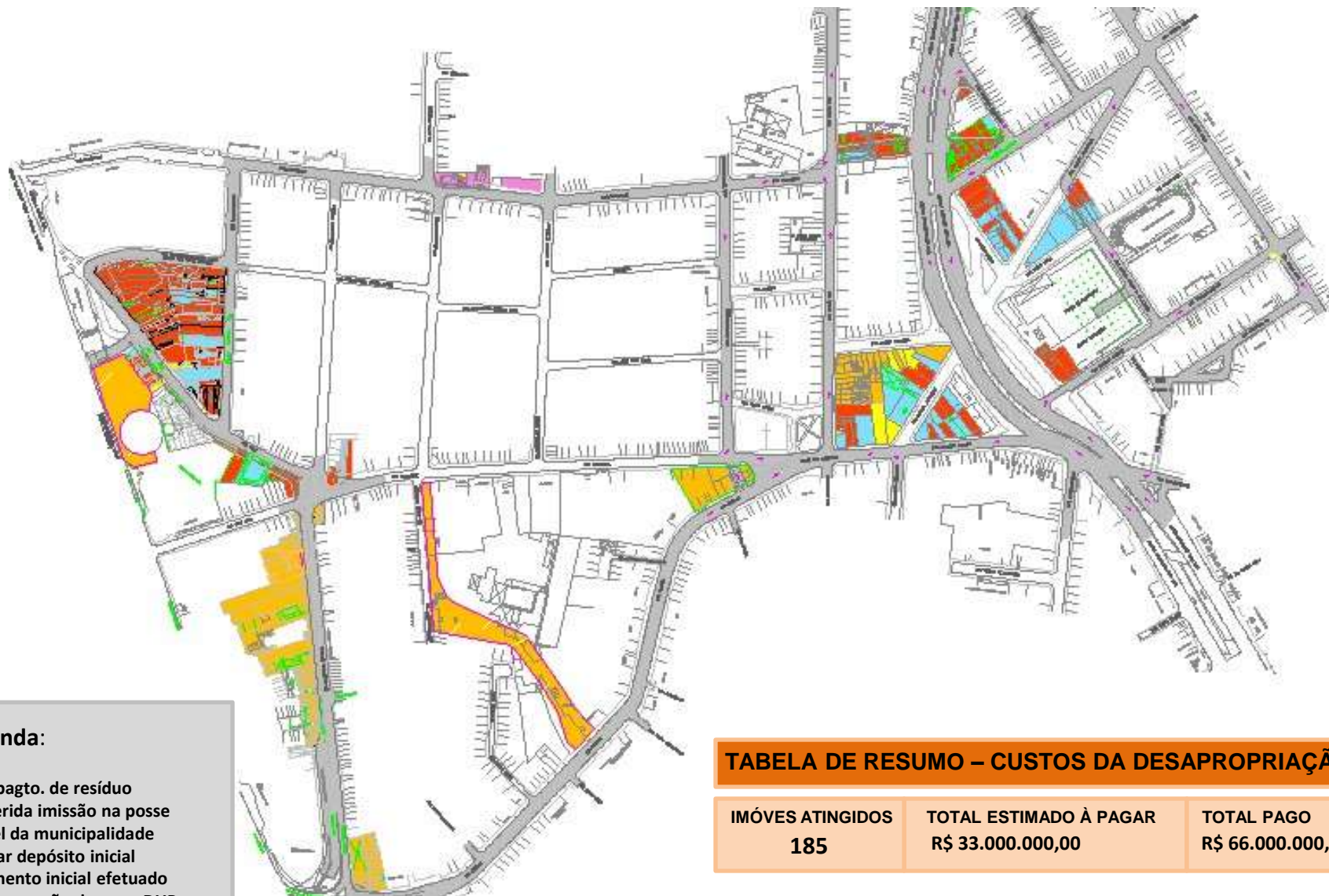
**criação de uma
esplanada:
deslocamento da
Av. Faria Lima /
Reurbanização**



2. Mapa geral e detalhe



2. Largo da Batata – desapropriações



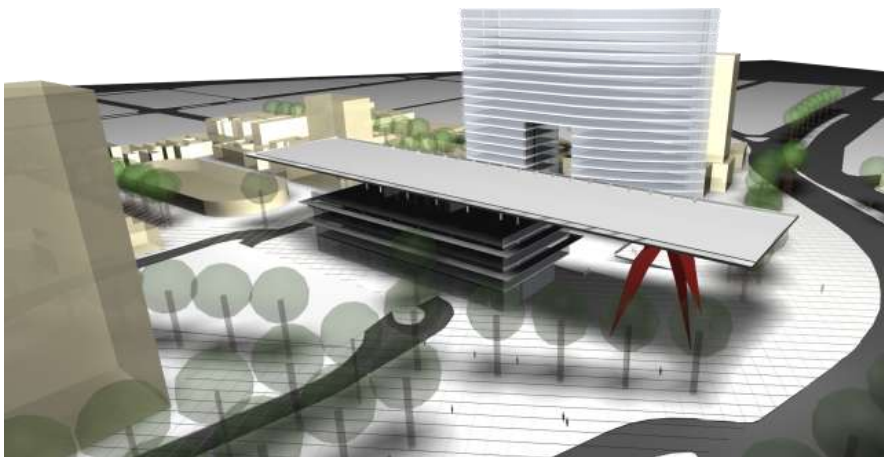
Legenda:

- Falta pagto. de resíduo
- Requerida imissão na posse
- Imóvel da municipalidade
- A pagar depósito inicial
- Pagamento inicial efetuado
- Em preparação do novo DUP
- Em desapropriação pelo Metrô
- Imóveis em ordem cronológica/precatório

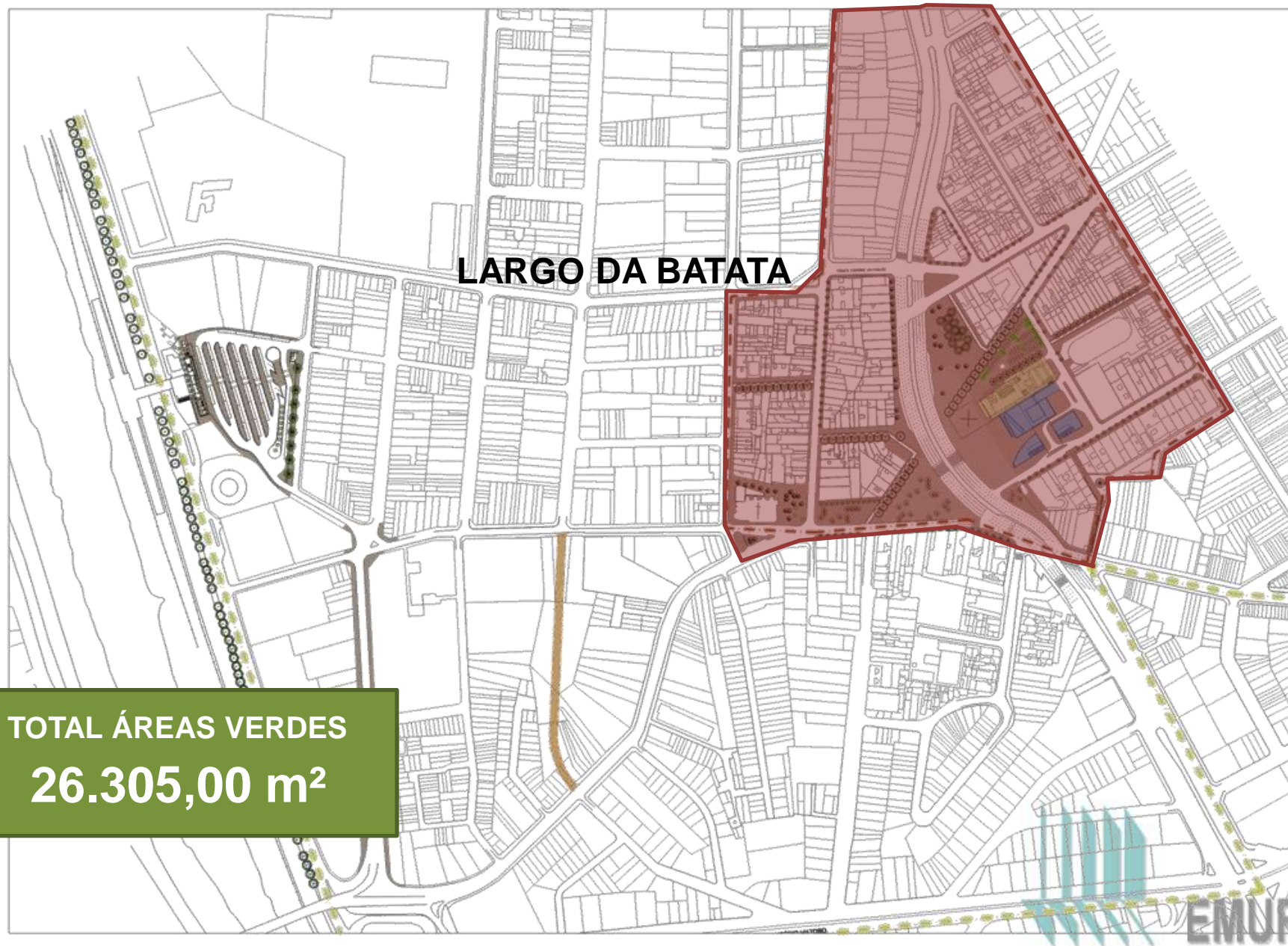
TABELA DE RESUMO – CUSTOS DA DESAPROPRIAÇÃO

IMÓVES ATINGIDOS	TOTAL ESTIMADO À PAGAR	TOTAL PAGO
185	R\$ 33.000.000,00	R\$ 66.000.000,00

2. Vista geral atual – obras em execução



2. Implantação de áreas verdes



2. Novo terminal de ônibus – obras em execução



2. Imagens das obras



2. Imagens das obras



Terminal Capri – início de escavação



Extensão Baltazar Carrasco



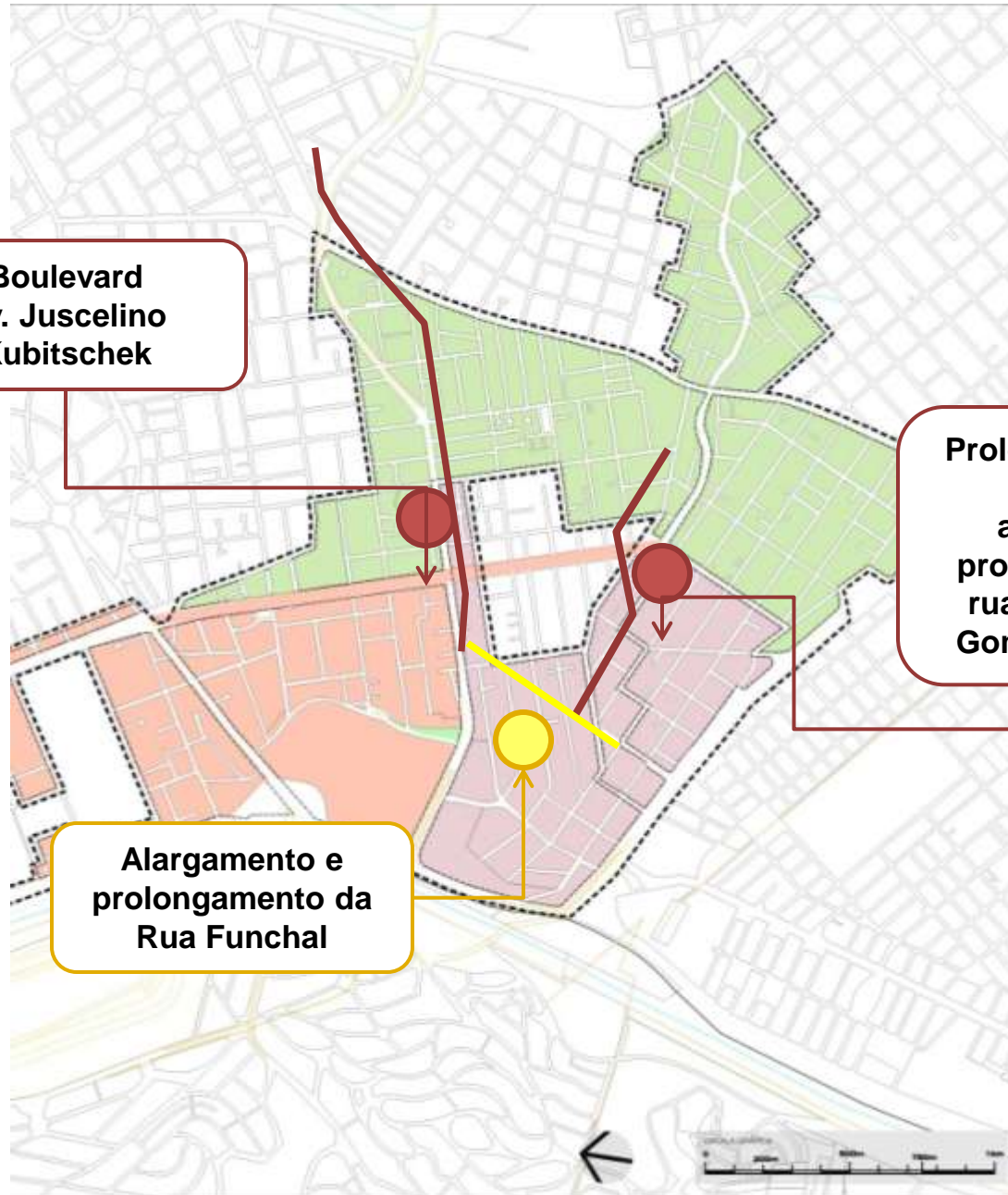
Rua Padre Carvalho

3 – Intervenções Viárias



EMURB



3. Ações



**Boulevard
Av. Juscelino
Kubitschek**

**Prolongamento Hélio
Pelegrino /
alargamento e
prolongamento das
ruas Olimpíadas e
Gomes de Carvalho**

**Alargamento e
prolongamento da
Rua Funchal**

-  realizados
-  em execução

3. Investimentos já realizados

Túneis

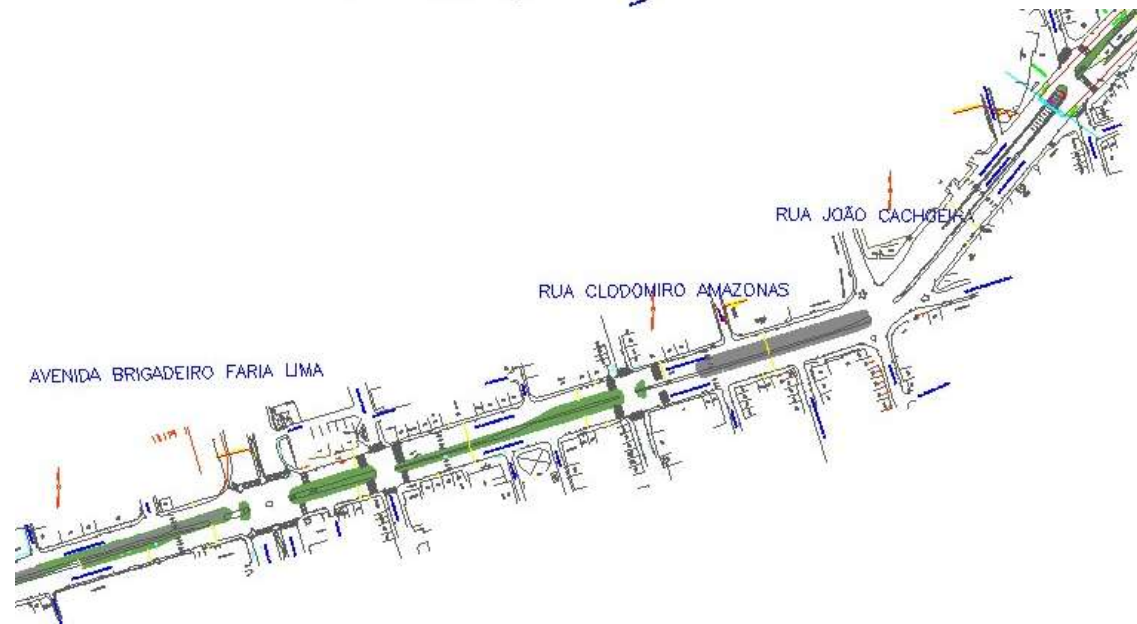
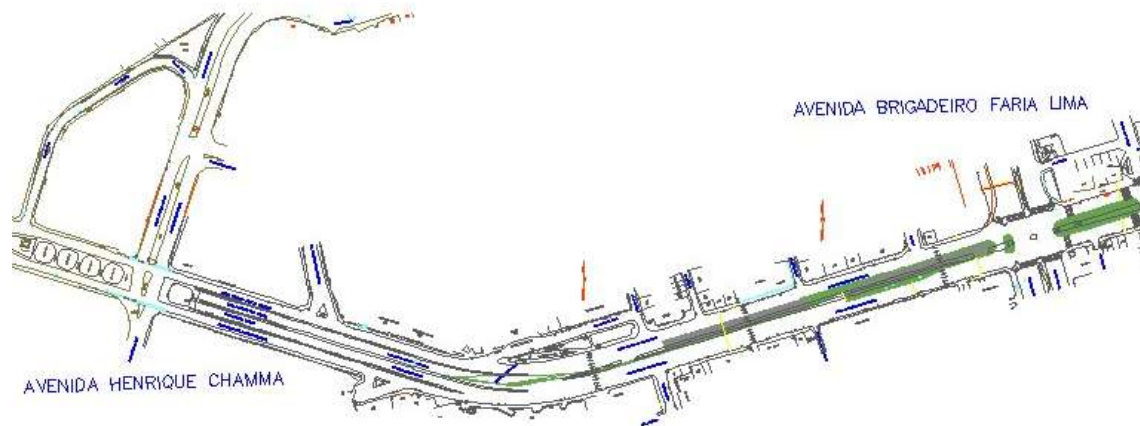


Passagem em desnível das
Av. Faria Lima x Av. Cidade Jardim



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

3. Boulevard JK – projeto básico em elaboração



3. Boulevard JK – visão geral

Av. Henrique
Chamma

Av. Brig.
Faria Lima

R. Clodomiro
Amazonas

R. João
Cachoeira



3. Boulevard JK – implantação de áreas verdes



TOTAL ÁREAS VERDES
15.480,33 m²



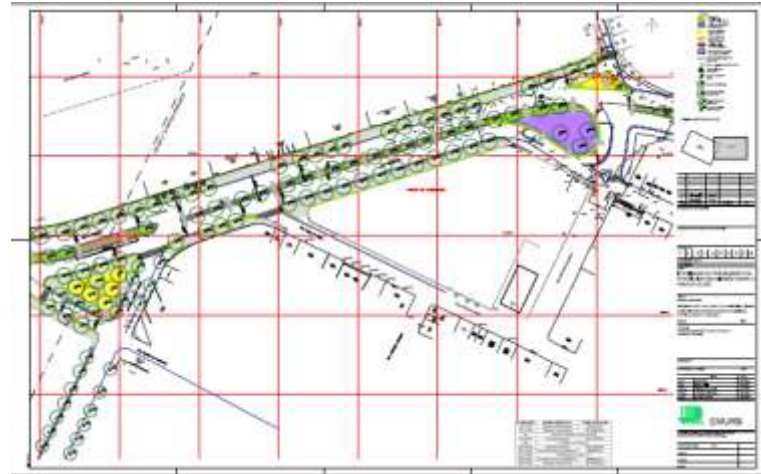
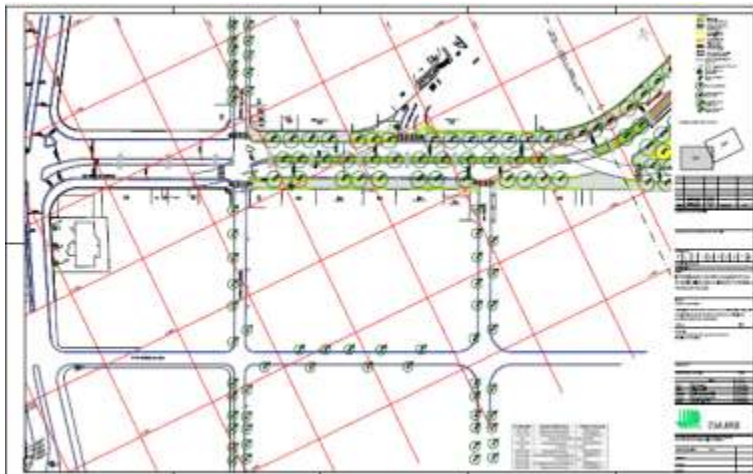
3. Boulevard JK – imagem



Juscelino Kubitschek

3. Extensão Hélio Pelegrino – situação atual

- Em execução, aguardando conclusão de desapropriações



3. Helio Pelegrino – desapropriações

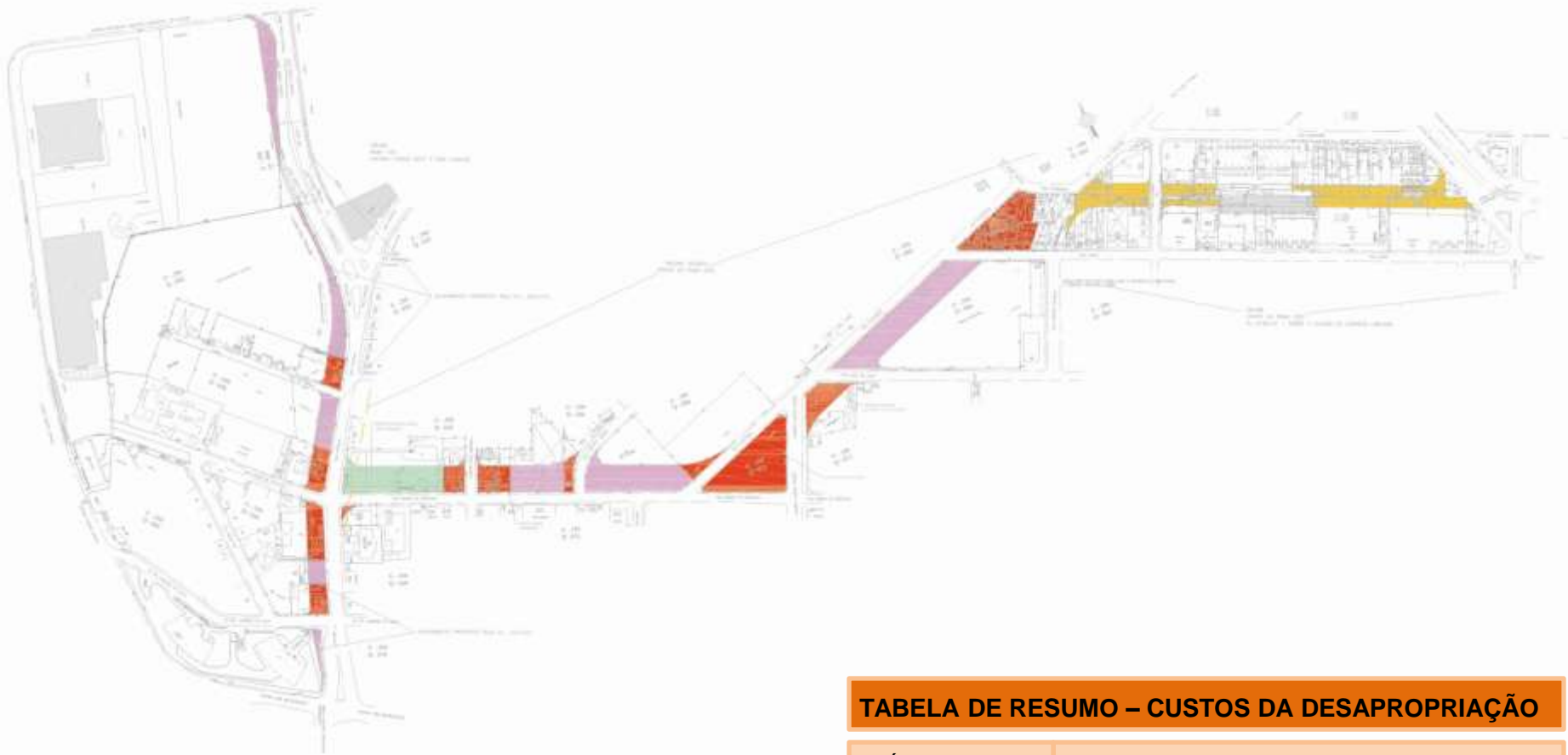
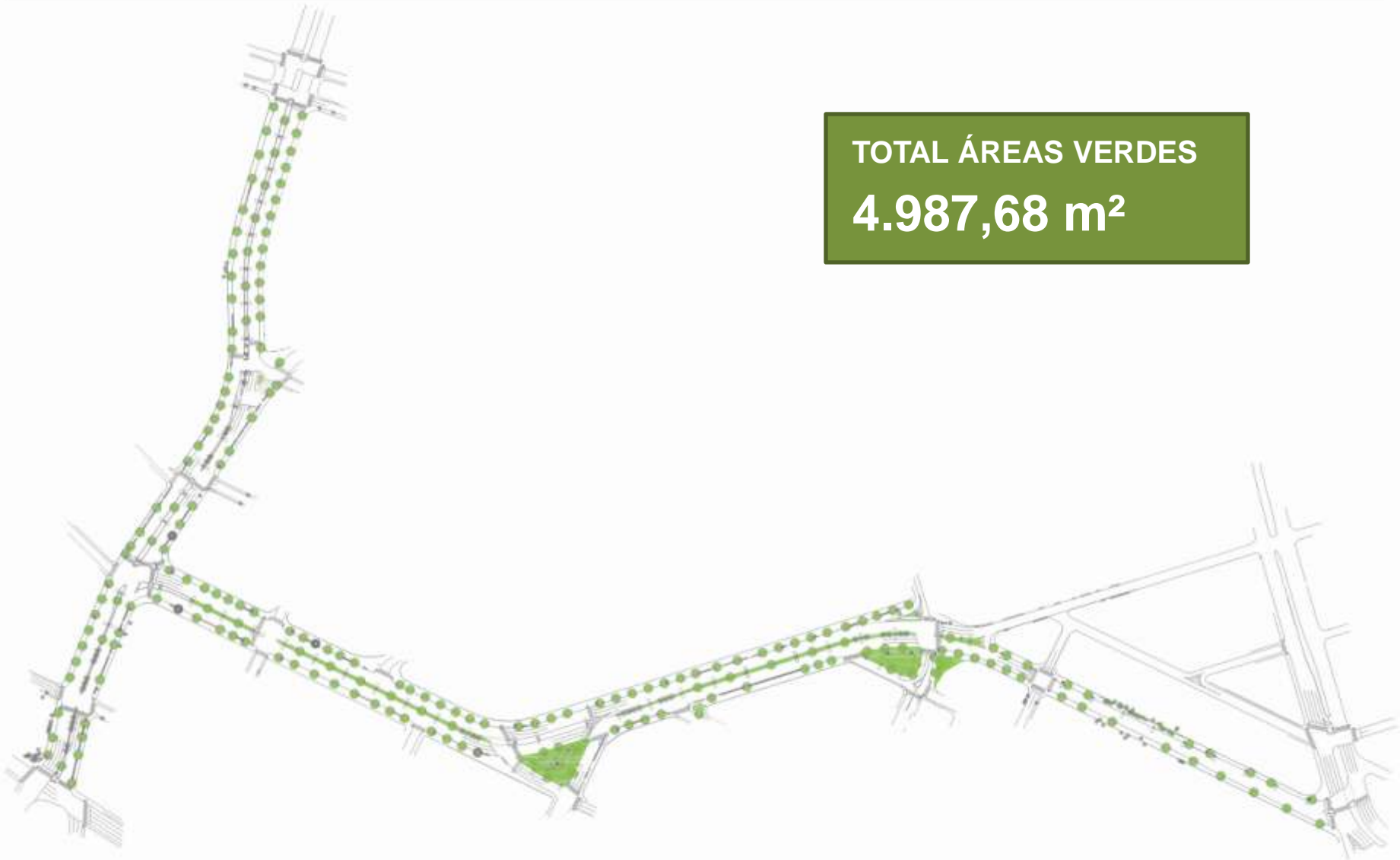


TABELA DE RESUMO – CUSTOS DA DESAPROPRIAÇÃO

IMÓVES ATINGIDOS 72	TOTAL PAGO R\$ 73.146.908,00
-------------------------------	--

3. Helio Pelegrino – implantação de áreas verdes

TOTAL ÁREAS VERDES
4.987,68 m²

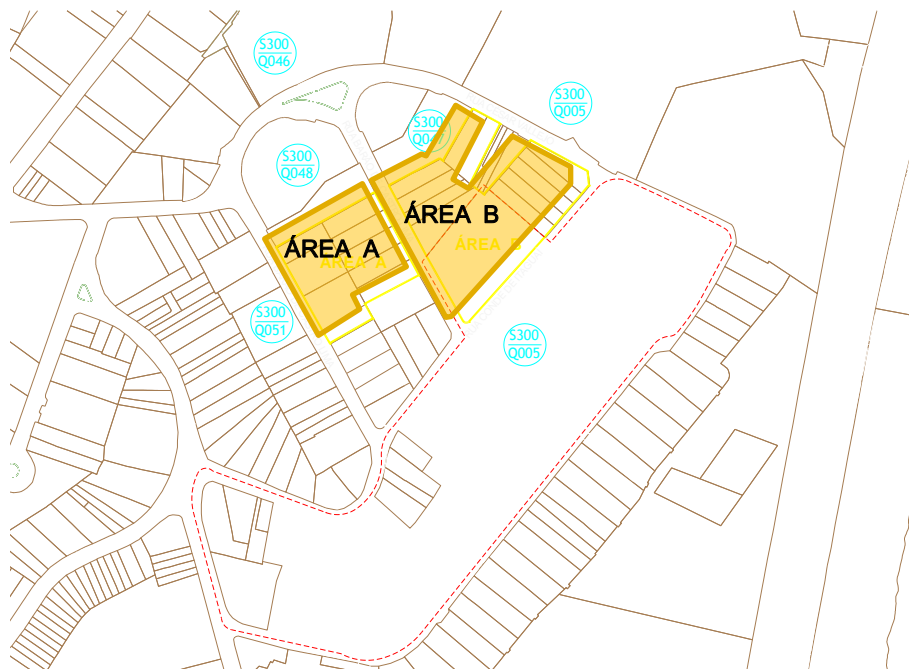


4 – Habitação de Interesse Social - HIS



EMURB

4. Favela do Real Parque



- Implantação de HIS para atendimento a 1300 famílias
- Investimento: a definir em função do projeto
- Plantas expropriatórias concluídas – em DESAP para avaliação de custos
- Órgãos envolvidos: EMURB/SEHAB/DESAP

5 – Transporte



5. Ciclovias – visão geral

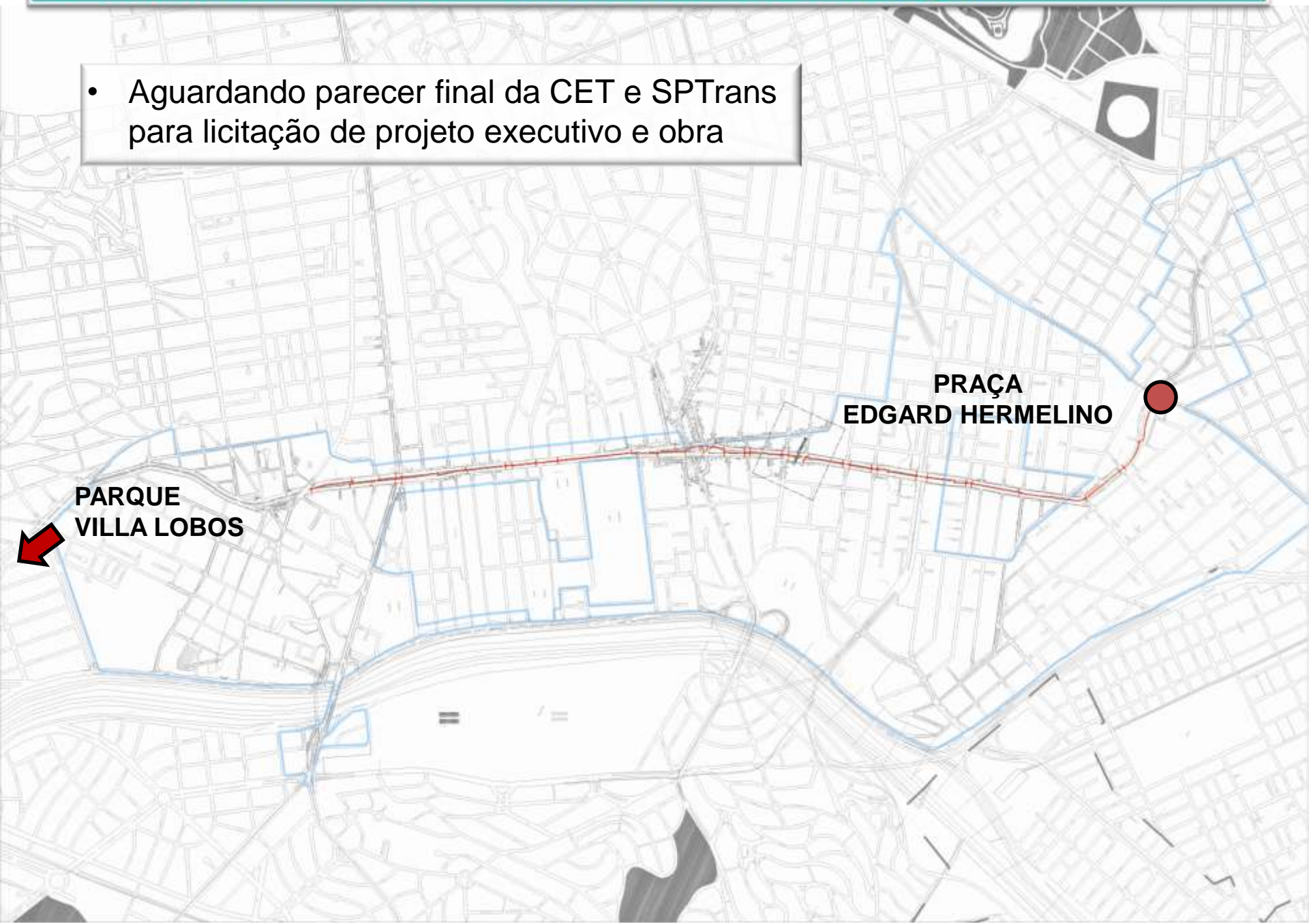


5. Ciclovia Villa Lobos – Faria Lima – Hélio Pelegrino

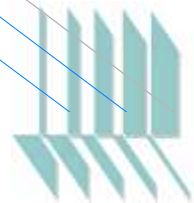
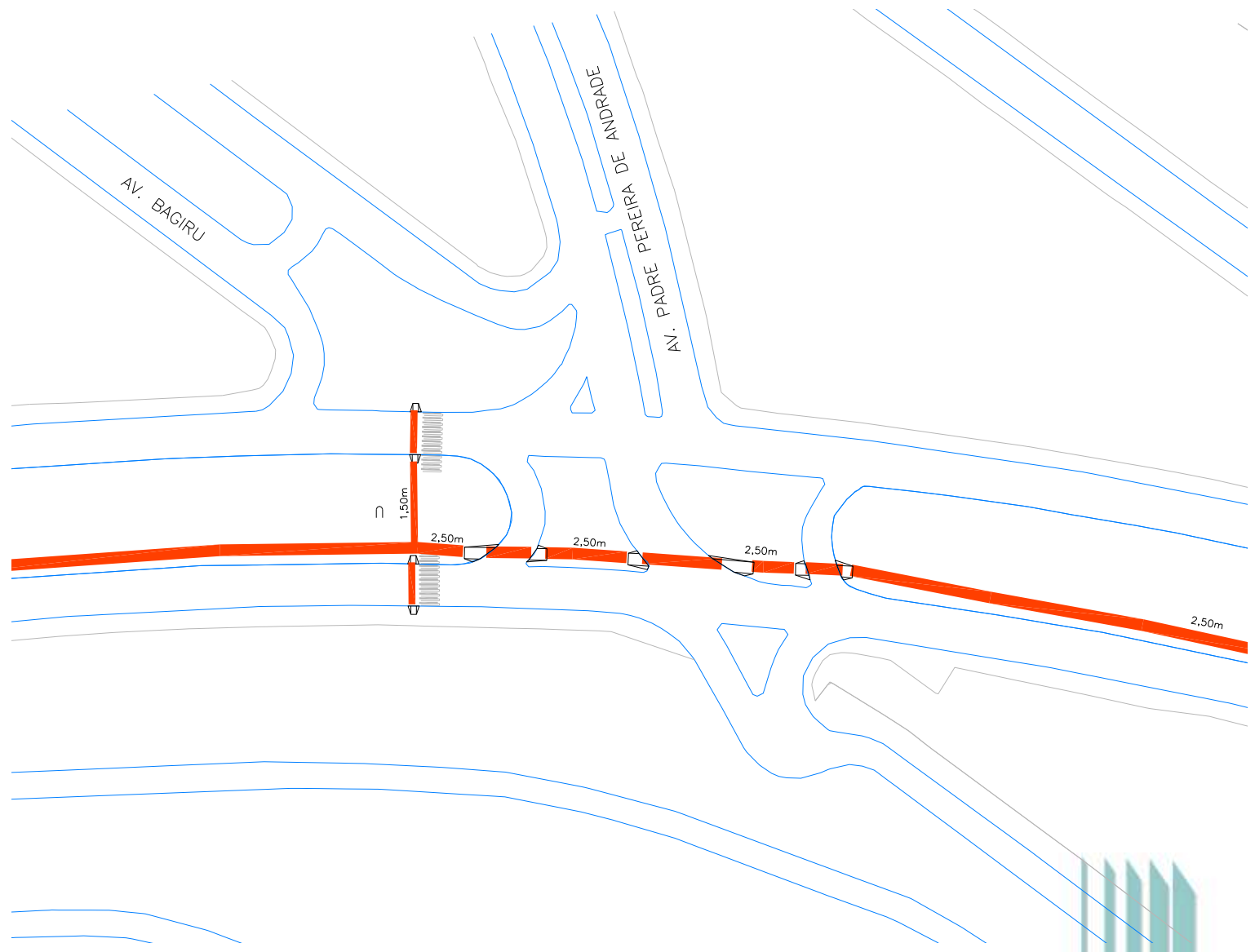
- Aguardando parecer final da CET e SPTrans para licitação de projeto executivo e obra

PARQUE
VILLA LOBOS

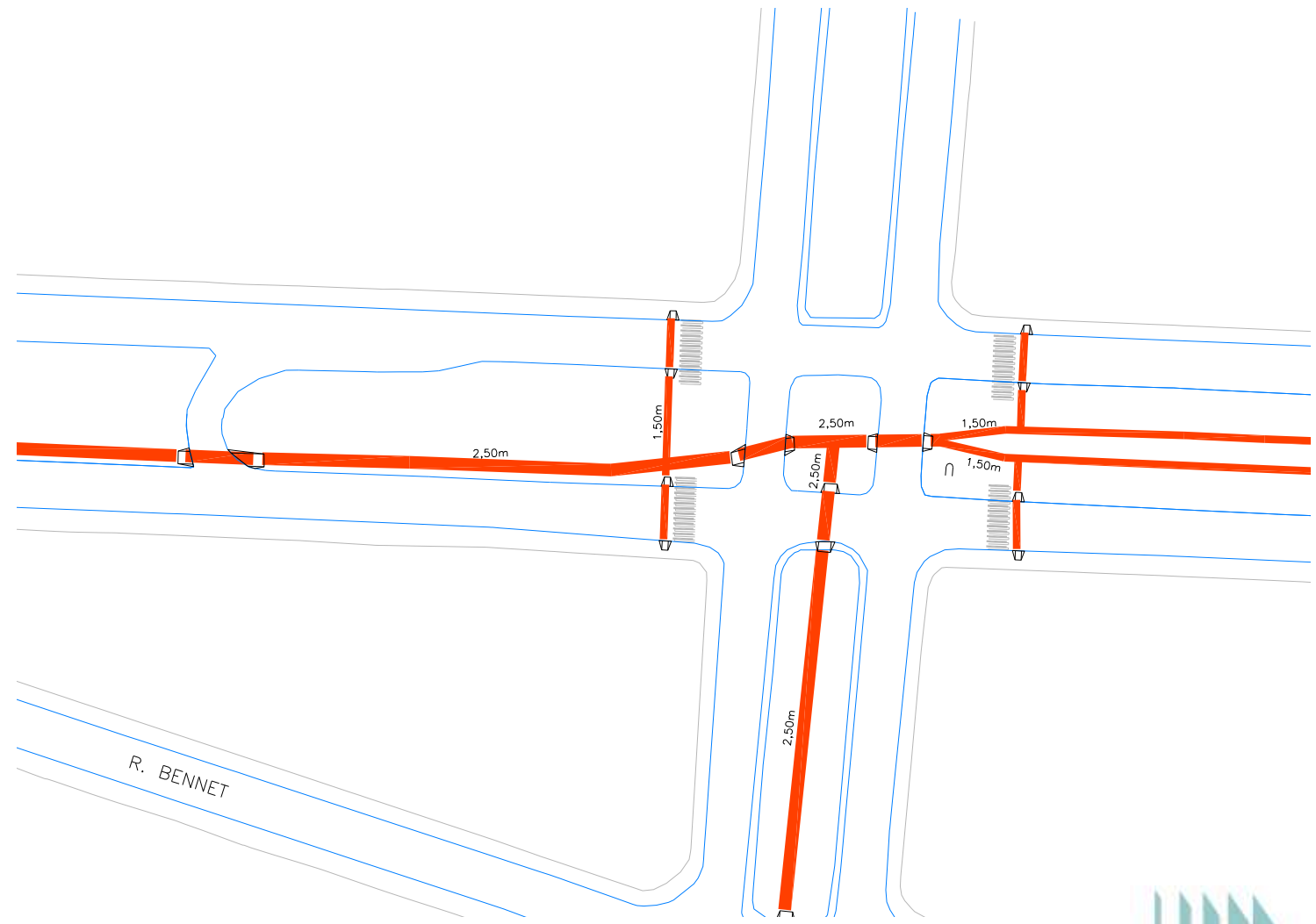
PRAÇA
EDGARD HERMELINO



5. Ciclovía Villa Lobos – Faria Lima – Hélio Pellegrino



5. Ciclovía Villa Lobos – Faria Lima – Hélio Pellegrino



5. Ciclovía Villa Lobos – Faria Lima – Hélio Pelegrino



CORTE TRANSVERSAL TIPO



EMURB



EMURB

EMURB - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

Presidente

MARCELO CARDINALE BRANCO

Diretoria de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas

RUBENS CHAMMAS

Superintendência de Desenvolvimento

ROSA MARIA MIRALDO

Assessoria

GULHERME E. DO AMARAL

Gerência de Operações Urbanas

VLADIMIR ÁVILA

MARILENA FAJERSZTAJN

LUCIA M. OKUMURA

Gerência de Desenvolvimento Urbanas

VLADIR BARTALINI

ANGELA S. SILVA



EMURB