

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Faria Lima

Grupo de Gestão

7ª reunião – 16 de março de 2010



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Faria Lima

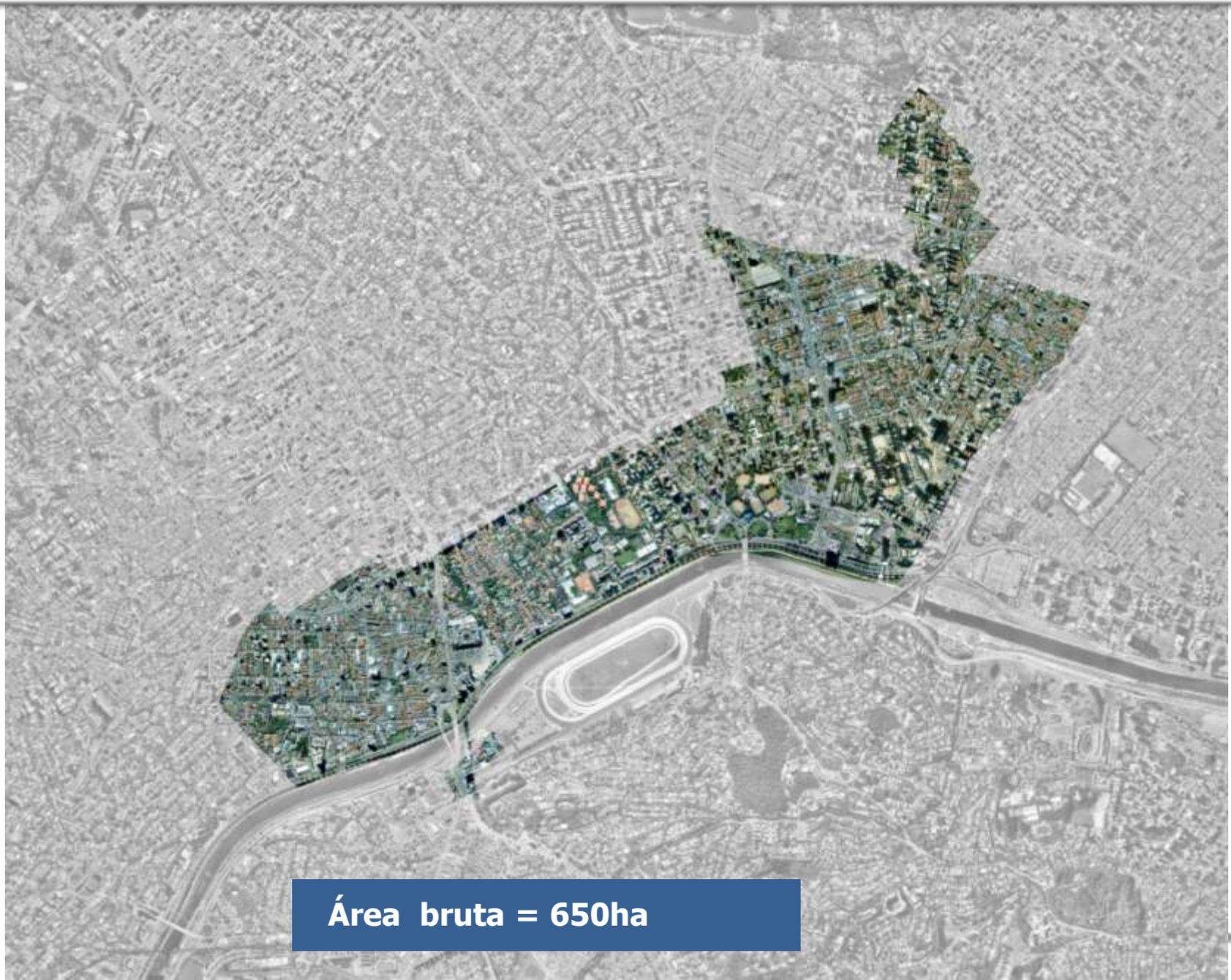
1. **Apresentação e Aspectos Financeiros**
2. **Intervenções Urbanísticas – Largo da Batata**
3. **Intervenções Viárias**
4. **Habitação de Interesse Social**
5. **Transporte**

1 – Apresentação e Aspectos Financeiros



EMURB

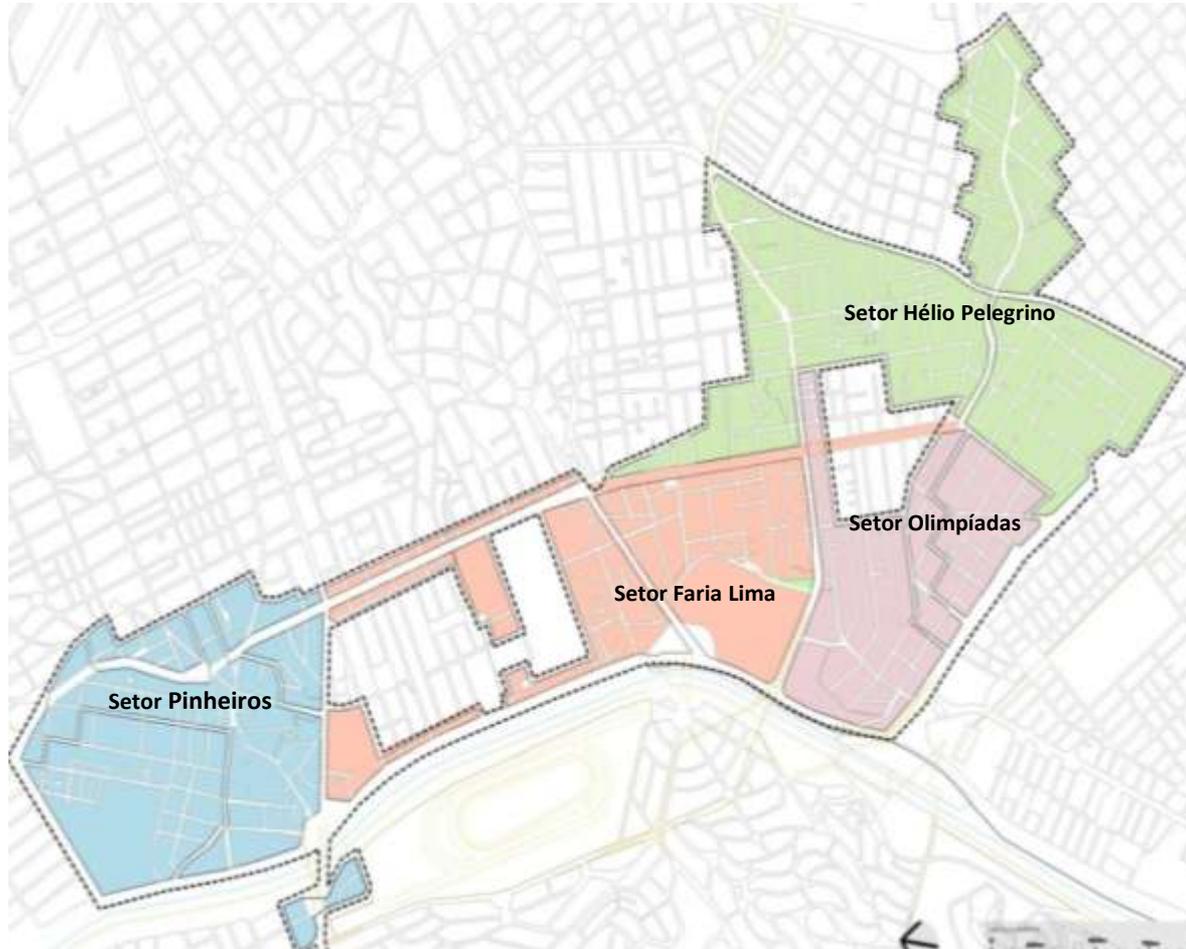
1. Perímetro



Área bruta = 650ha

1. Área de abrangência e características

- Cada setor tem parâmetros específicos



1. 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(s), 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.

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 1ª DISTRIBUIÇÃO									
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. 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.

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 2ª DISTRIBUIÇÃO									
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	1.538,01	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.

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 3ª DISTRIBUIÇÃO									
Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2009	1º Leilão	05/02/2009	100.000	55.612	213.672	1.700	1.700,00	94.540.400	349.148.915
	2º Leilão	05/03/2009	30.000	1.521	212.151	1.715	1.715,00	2.608.515	
	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

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.



1. Controle de estoque da área adicional de construção

MARÇO DE 2010

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	32.106,85	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	60.526,45	3.817,08	39.665,50	0,00	0,00	259.902,73	13.188,55	9,82%	82,11%
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	31.774,91	37.020,02	0,00	4.456,09	0,00	0,00	254.920,09	59.579,98	11,08%	38,32%
OLIMPÍADAS	190.440,00	95.565,00	4.989,10	95.563,13	3.000,00	0,00	0,00	1.856,00	185.450,90	1,87	2,62%	100,00%
TOTAL	1.506.155,00		408.091,72		90.076,10		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	(408.091,72)
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	668.051,80

* 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	(367.880)
EM CIRCULAÇÃO	179.043

SETORES	CEPAC CONVERTIDO	
	ÁREA ADICIONAL	USO E PARÂMETROS
HÉLIO PELEGRINO	92.080	17.210
FARIA LIMA	112.201	4.434
PINHEIROS	31.382	3.145
OLIMPÍADAS	105.778	1.650
SUB-TOTAL	341.441	26.439
TOTAL	367.880	

1. Utilização dos recursos

RESUMO DA MOVIMENTAÇÃO ATÉ 28/02/2010

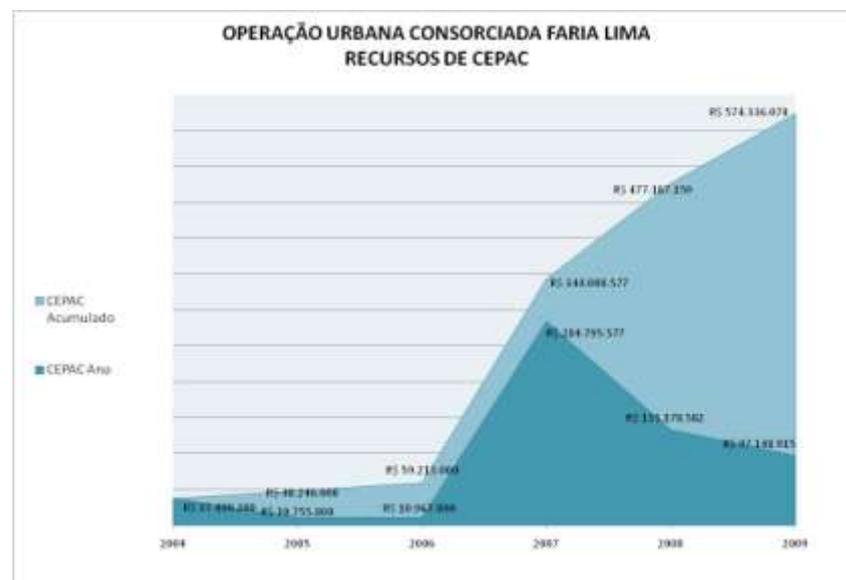
Elaborado em : 05/03/2010

ENTRADAS		R\$ 1.317.942.625,23
<i>Outorga Onerosa</i>	R\$	414.909.829,47
<i>Leilão de CEPAC</i>	R\$	685.364.464,18
<i>CEPAC - Colocação Privada</i>	R\$	140.971.609,42
<i>Outras Entradas</i>	R\$	597.384,05
<i>Receita Financeira Líquida</i>	R\$	76.099.338,11
SAÍDAS		(R\$ 986.231.573,49)
<i>Obras e Serviços</i>	R\$	(592.745.351,71)
<i>Taxa de Administração EMURB</i>	R\$	(60.966.042,52)
<i>Despesas Bancárias, CPMF e Outros</i>	R\$	(2.570.878,67)
<i>Desapropriação</i>	R\$	(133.025.126,73)
<i>Desapropriação - HIS</i>	R\$	(6.981.521,58)
<i>Habitação de Interesse Social - HIS</i>	R\$	(99.942.652,28)
<i>Transporte Coletivo</i>	R\$	(90.000.000,00)
SALDO EM 28/02/2010		R\$ 331.711.051,74



1. Resultados obtidos

- Foram realizados até o momento 07 leilões de CEPAC
- CEPAC – R\$ 2.100,00



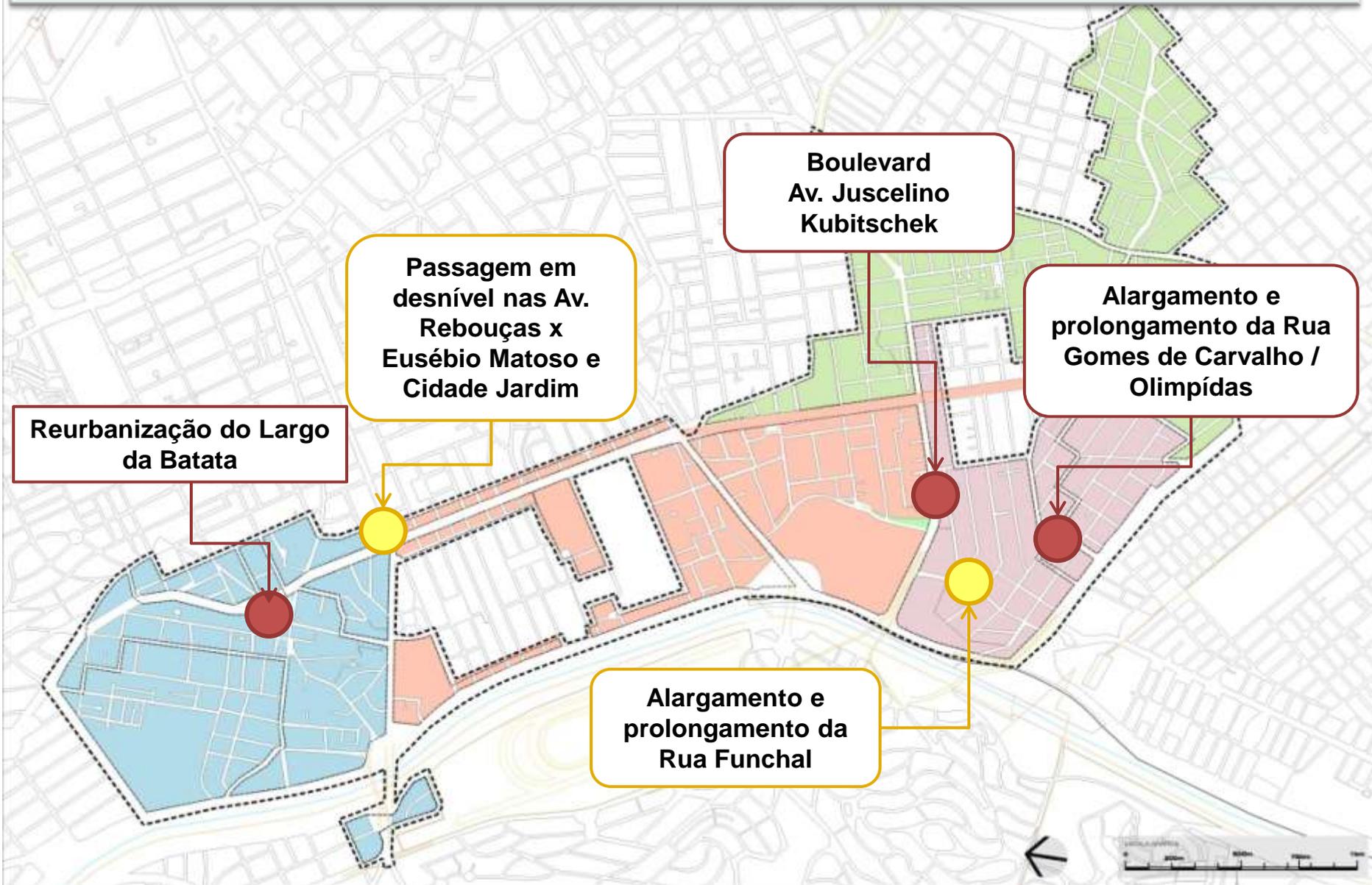
1. Habitação de Interesse Social – HIS

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



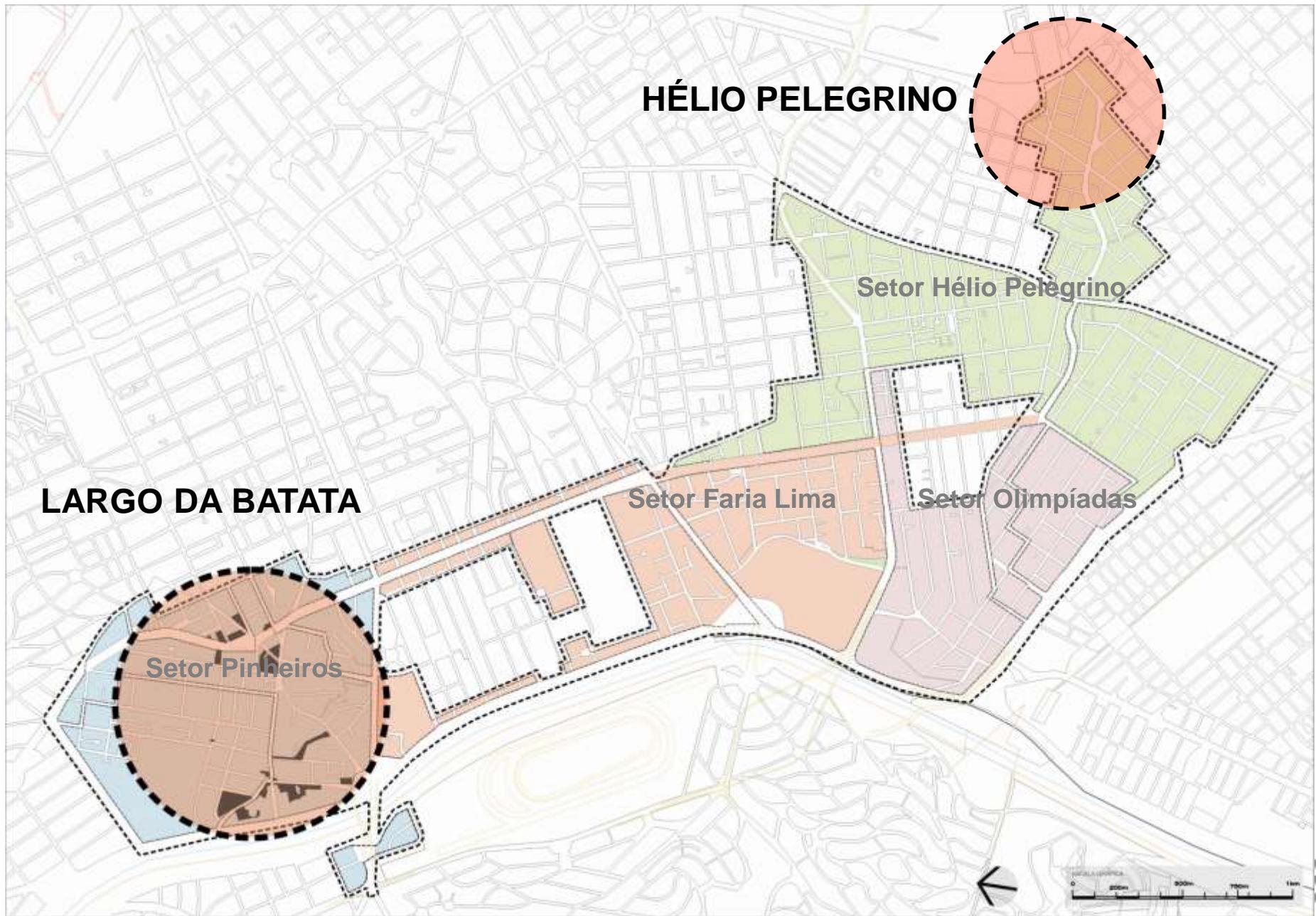
● realizados ● em execução

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**

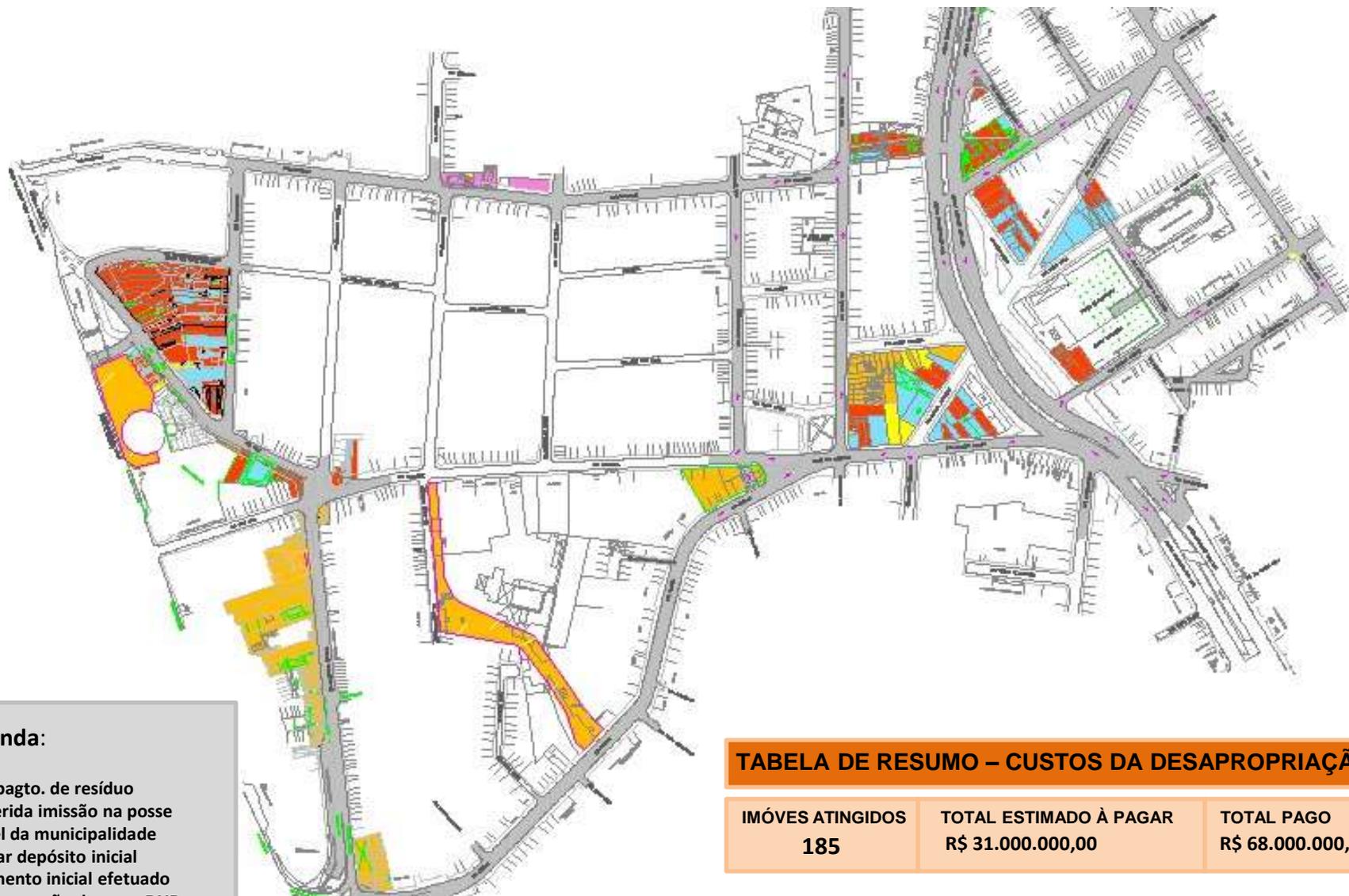


2. Mapa geral e detalhe



EMURB

2. Largo da Batata – desapropriações



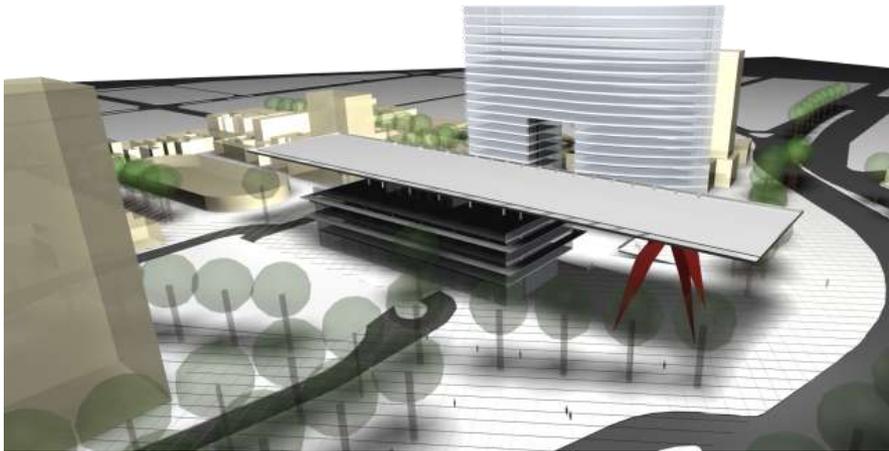
Legenda:

- 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

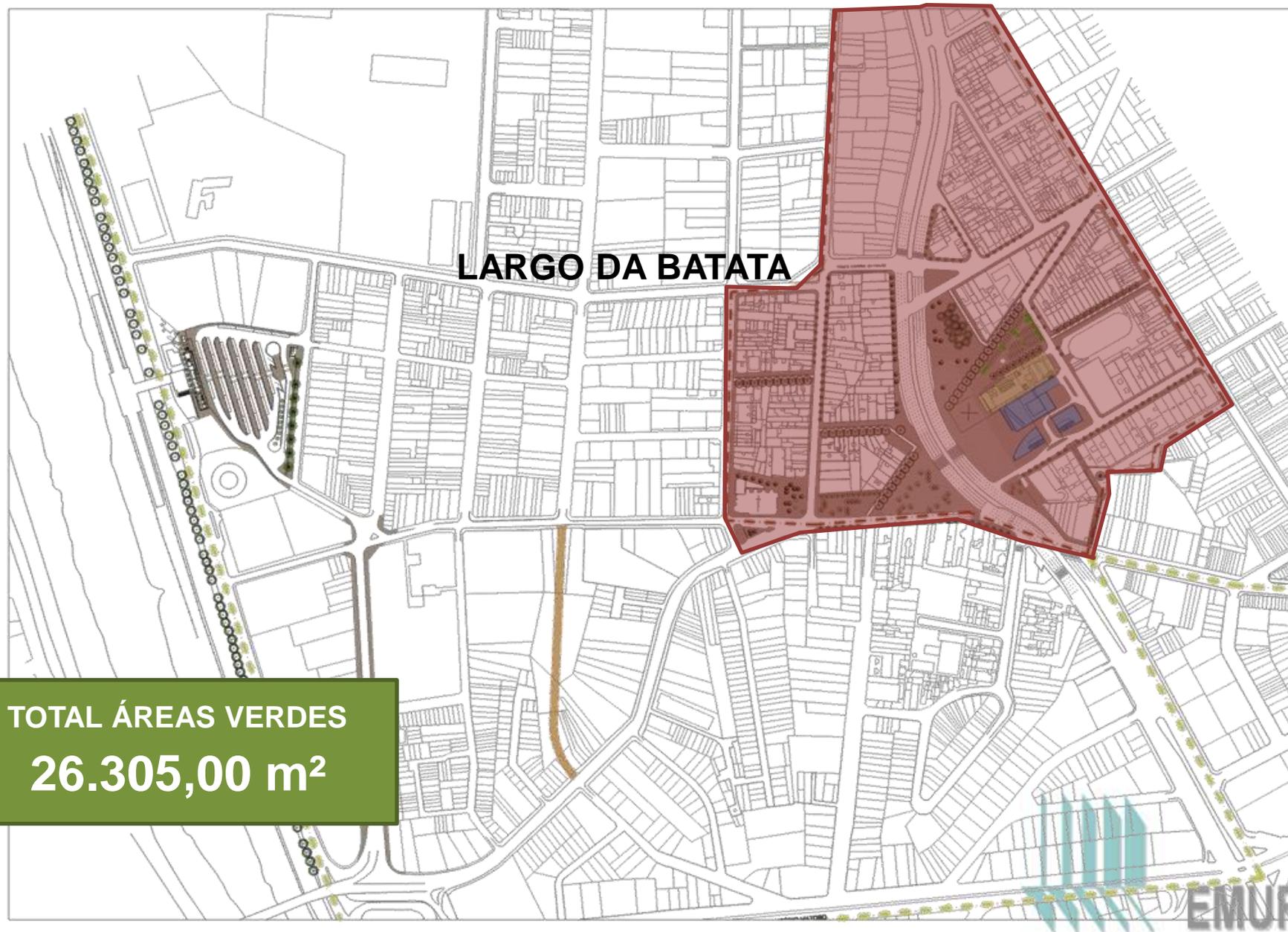
TABELA DE RESUMO – CUSTOS DA DESAPROPRIAÇÃO

IMÓVES ATINGIDOS	TOTAL ESTIMADO À PAGAR	TOTAL PAGO
185	R\$ 31.000.000,00	R\$ 68.000.000,00

2. Vista geral atual – obras em execução



2. Implantação de áreas verdes



2. Novo terminal de ônibus – obras em execução



2. Imagens das obras



Assentamento de granito em frente a Estação Faria Lima



Demolição das ilhas na esquina da Av. Faria Lima com Av. Rebouças



Enterramento de eletrodutos para sinalização semafórica



Enterramento de eletrodutos para sinalização semafórica

2. Imagens das obras



Escavação de estacas de fundação da garagem subterrânea



Escavação de estacas de fundação da garagem subterrânea



Execução de vigas do Terminal Capri



Laje alveolar executada para o Terminal Capri



Montagem de forma para concretagem de laje alveolar



Protenção de laje alveolar executada

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

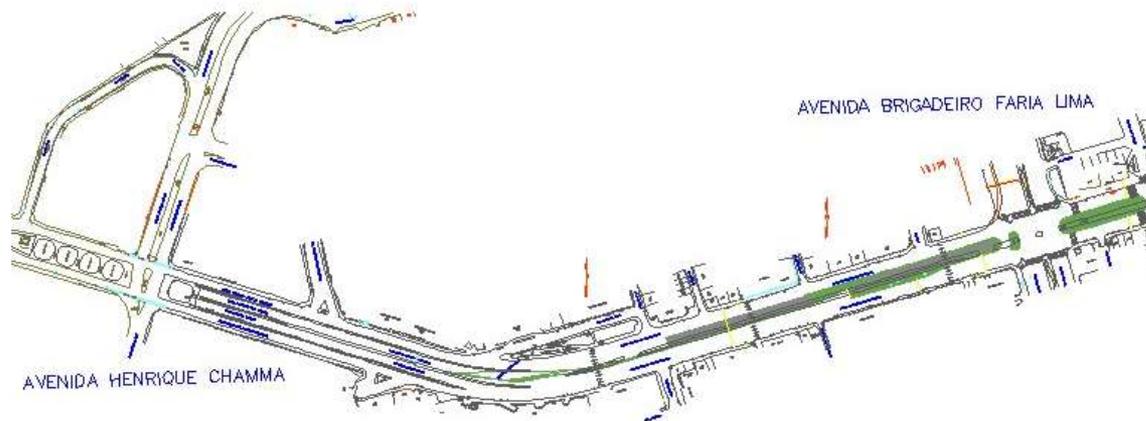


Passagem em desnível das
Av. Faria Lima x Av. Cidade Jardim



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



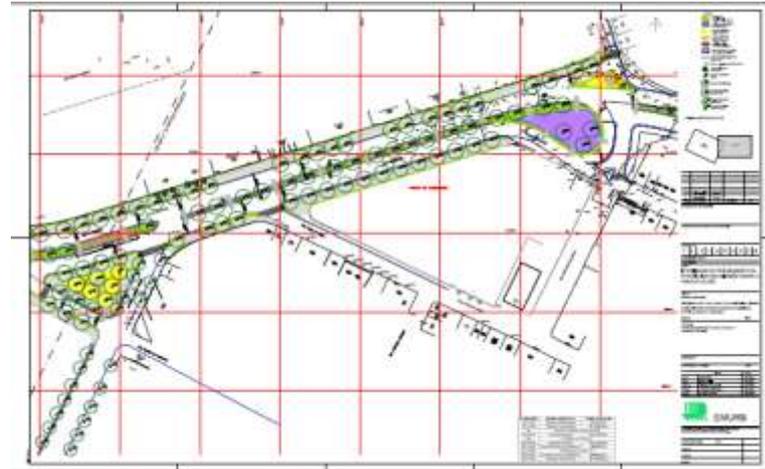
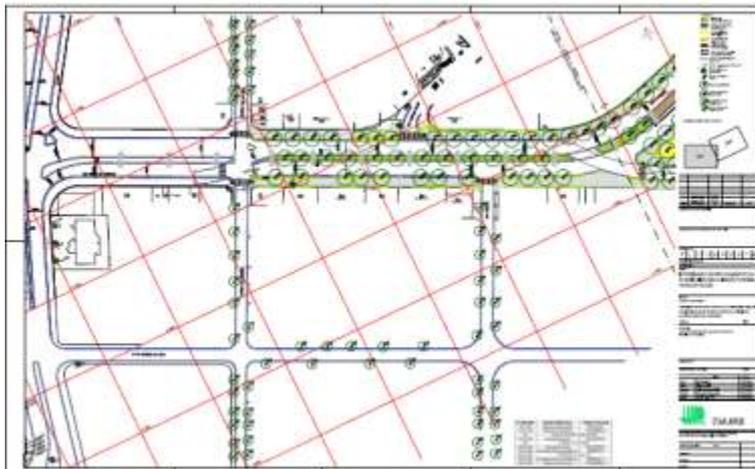
3. Boulevard JK – imagem



Juscelino Kubitschek

3. Extensão Hélio Pelegrino – situação atual

- Em execução, aguardando conclusão de desapropriações



3. Helio Pelegrino – desapropriações

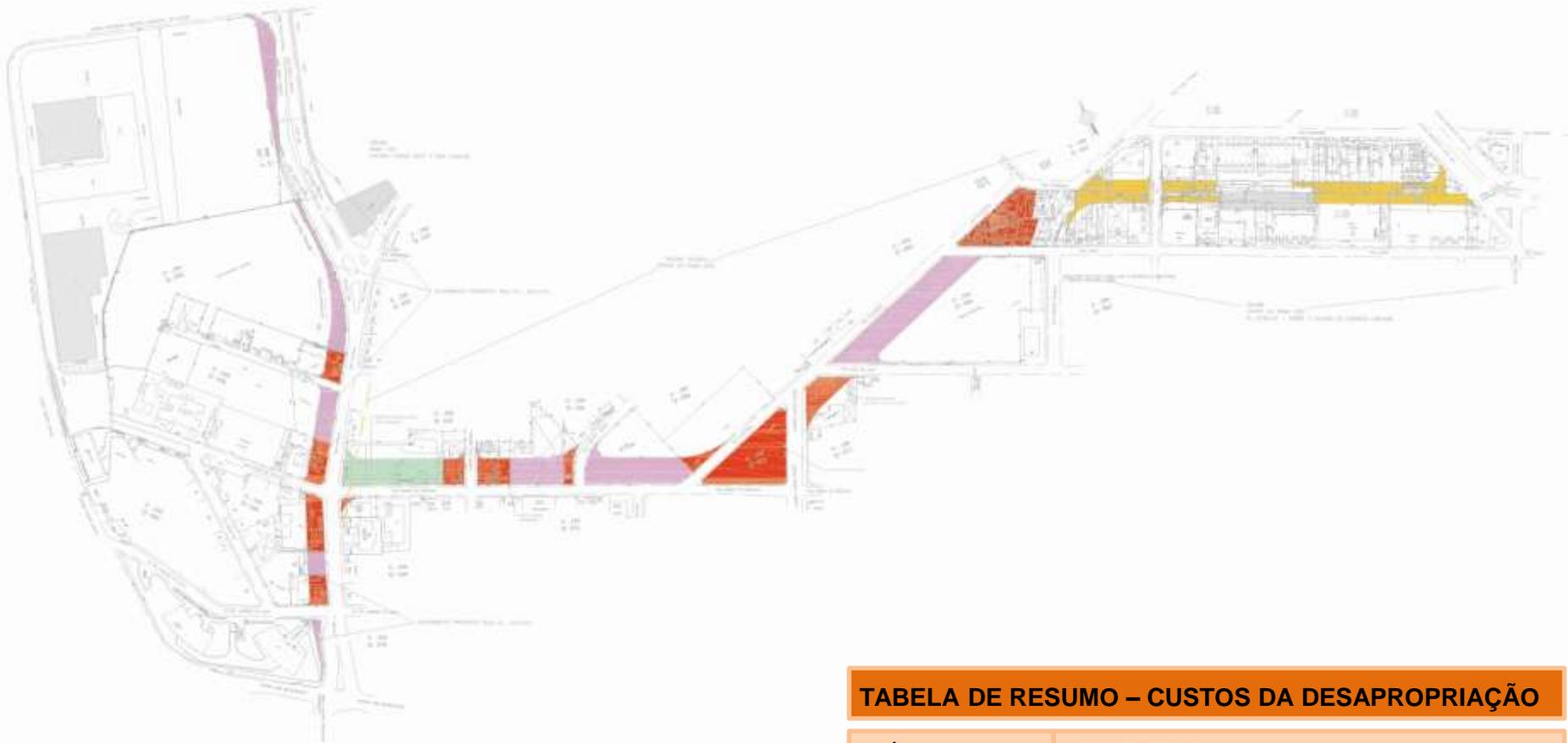


TABELA DE RESUMO – CUSTOS DA DESAPROPRIAÇÃO

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

3. Helio Pelegrino – implantação de áreas verdes

TOTAL ÁREAS VERDES
4.987,68 m²

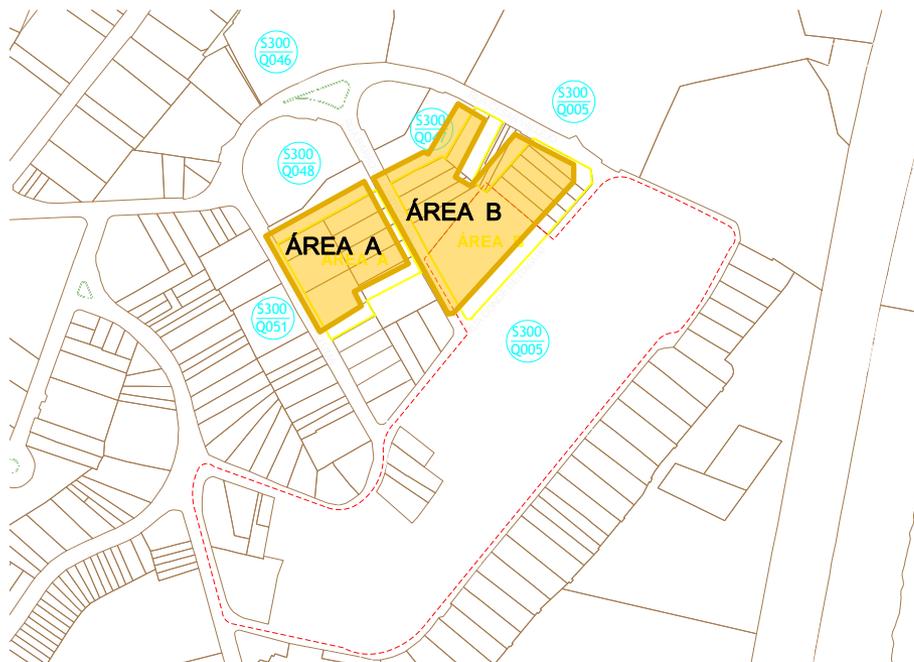


4 – Habitação de Interesse Social - HIS



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

4. Favela do Real Parque

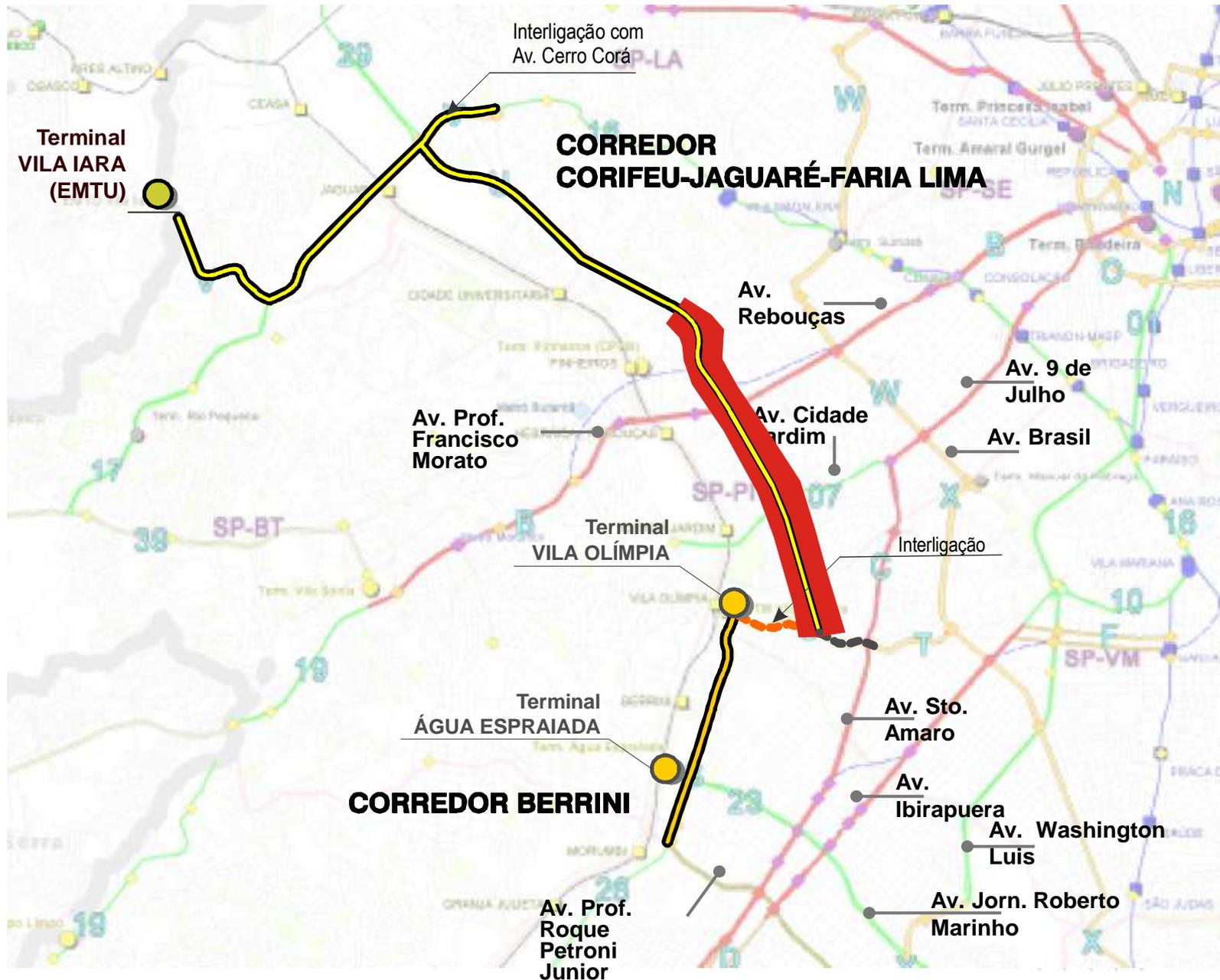


- Quadra 048: já está em poder da Municipalidade
- Quadra 047: Pagamento da oferta inicial já efetuado.

5 – Transporte



5. Transporte coletivo – visão geral



5. Ciclovias – visão geral

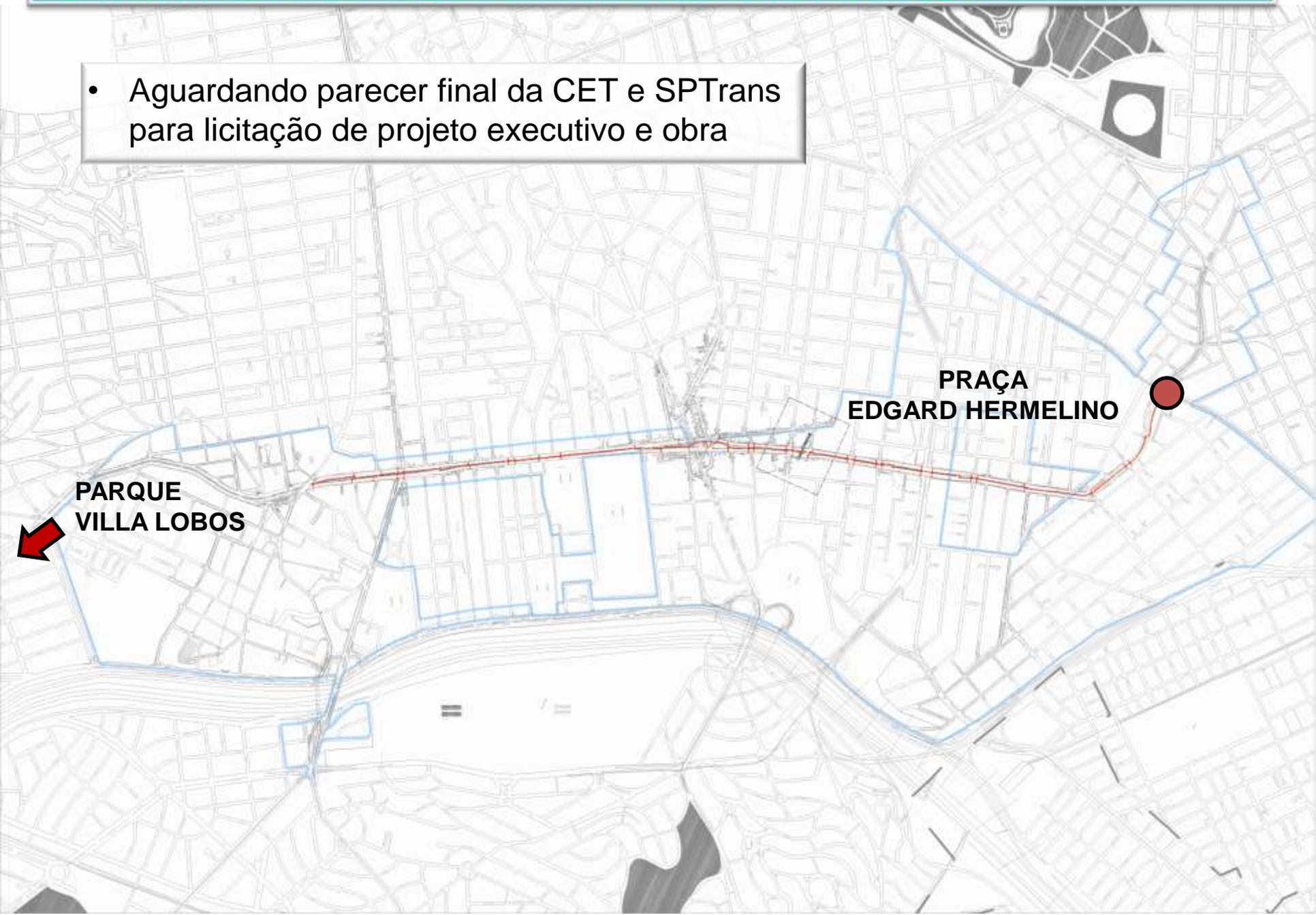


5. Ciclovía Villa Lobos – Faria Lima – Hélio Pelegrino

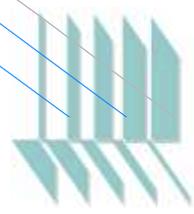
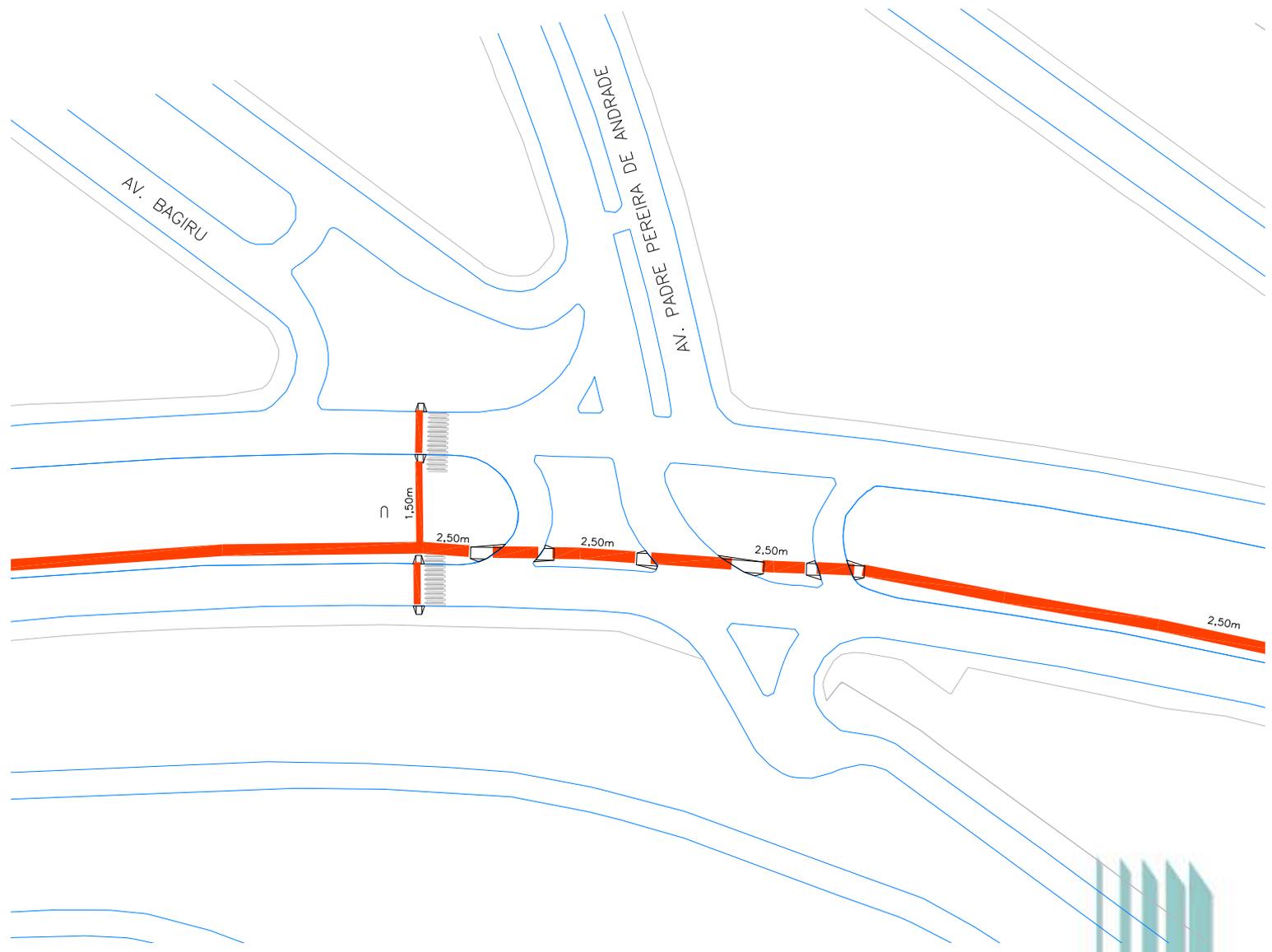
- Aguardando parecer final da CET e SPTrans para licitação de projeto executivo e obra

PARQUE
VILLA LOBOS

PRAÇA
EDGARD HERMELINO

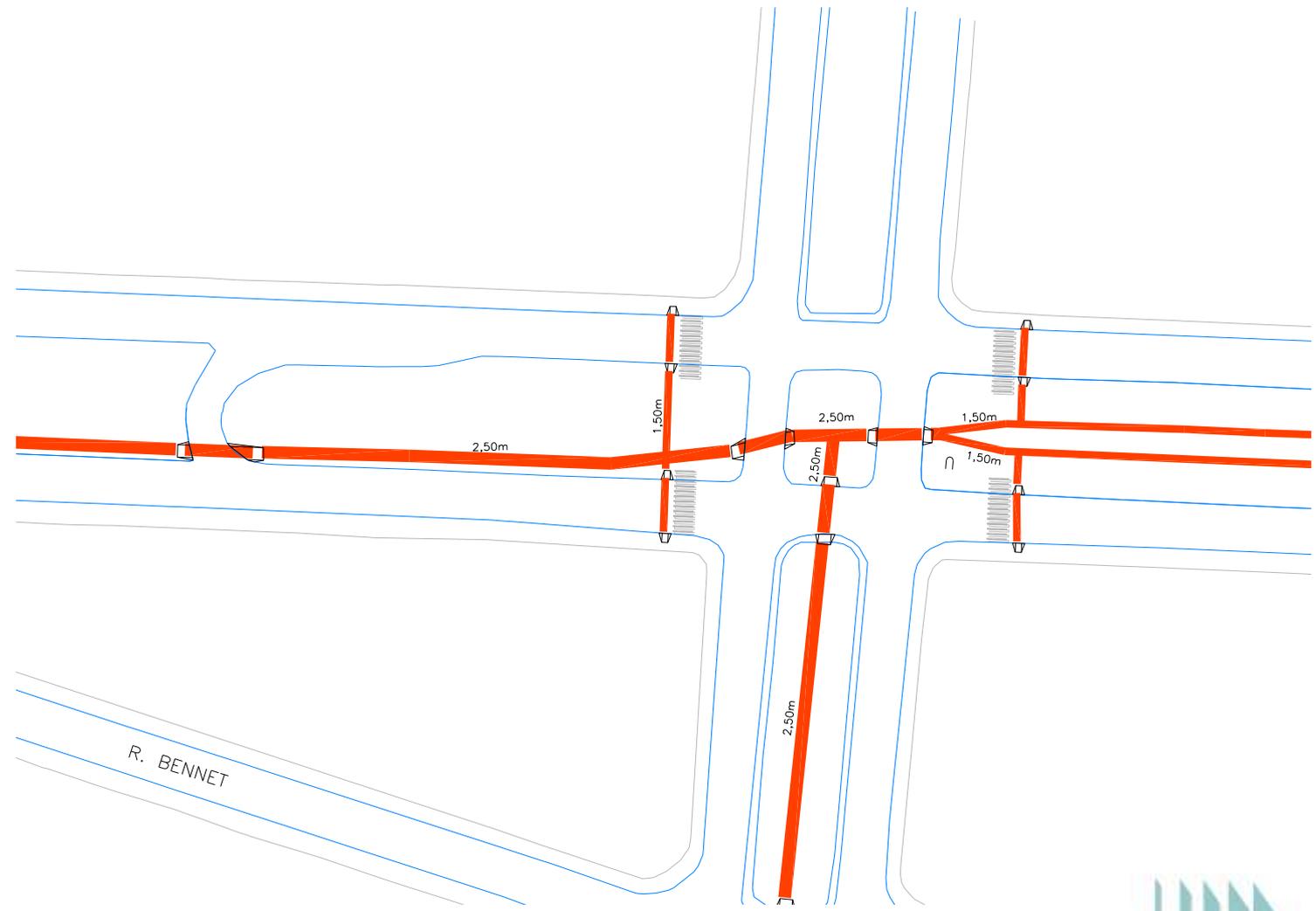


5. Ciclovía Villa Lobos – Faria Lima – Hélio Pellegrino



EMURB

5. Ciclovía Villa Lobos – Faria Lima – Hélio Pellegrino



5. Ciclovía Villa Lobos – Faria Lima – Hélio Pelegrino



CORTE TRANSVERSAL TIPO



EMURB



EMURB - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

Presidente
MARCELO CARDINALE BRANCO

Diretoria de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas
DOMINGOS PIRES DE OLIVEIRA DIAS NETO

Superintendência de Desenvolvimento
ROSA MARIA MIRALDO

Gerência de Operações Urbanas
VLADIMIR ÁVILA
MARILENA FAJERSZTAJN
LUCIA M. OKUMURA

Gerência de Desenvolvimento Urbanas
VLADIR BARTALINI
ANGELA S. SILVA

