



EMURB

Operação Urbana Consorciada Água Espreada

Grupo de Gestão

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

- a) Empresa Municipal de Urbanização – EMURB;
- b) 1 (um) representante de cada uma das seguintes Secretarias Municipais: SEMPLA, SF, SMT, SVMA, SEHAB, SIURB, SP/SA e SP/JA;
- c) 1 (um) representante de cada uma das entidades da sociedade civil a seguir descritas:
 - 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 Água Espraiada foi registrada na CVM sob o nº : 2004/01, em 14 de julho de 2004. A emissão total autorizada pela CVM é de 3.750.000 CEPAC, com o valor mínimo de R\$300, totalizando um montante de R\$ 1.125.000.000.

A **1ª Distribuição Pública de CEPAC** desta Operação Urbana foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2004/001 em 14 de julho de 2004, com quantidade autorizada de 660.468 CEPAC, totalizando um montante de R\$ 198.140.400, com prazo de encerramento de até 2 anos.

Oferta Pública 1a Emissão		Data	Ofertado	Colocado	Saldo em CEPACs	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2004	1o leilão	20/07/04	100.000	100.000	560.468	300	300	30.000.000	35.238.690
	2o leilão	22/12/04	70.000	16.899	543.569	310	310	5.238.690	
2005	3o leilão	29/11/05	56.500	56.500	487.069	370	371	20.961.500	20.961.500
2006	4o leilão	31/05/06	180.000	125.969	361.100	370	370	46.608.530	46.608.530
Total		-	406.500	299.368	361.100	-	-	102.808.720	-

Histórico

A **2ª Distribuição Pública de CEPAC** desta Operação Urbana foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2007/001 em 10 de janeiro de 2007, com quantidade autorizada de 317.781 CEPAC, totalizando um montante de R\$ 95.334.300,00 com prazo de encerramento de até dois anos.

Leilão/Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado R\$	R\$
2007	1º Leilão	30/01/07	50.000	(50.000)	267.781	400	411	20.550.000
	2º Leilão	25/04/07	100.000	(100.000)	167.781	411	411	41.102.000
	3º Leilão	29/05/07	167.781	(158.773)	9.008	411	411	65.255.703
	Colocação Privada	30/08/07	-	(9.008)	-	411	411	3.702.288
Total		-	317.781	(317.781)	-	-	-	130.609.991,00

Histórico

A **3ª Distribuição Pública de CEPAC** desta Operação Urbana foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2008/001 em 23 de janeiro de 2008, com quantidade autorizada de 186.740 CEPAC, totalizando um montante de R\$ 56.022.000,00 com prazo de encerramento de até dois anos.

Leilão/Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado R\$	R\$
2008	1º Leilão	22/02/08	186.740	(186.740)	-	460	1.110	207.281.400
Total		-	186.740	(186.740)	-	-	-	207.281.400,00

A **4ª Distribuição Pública de CEPAC** desta Operação Urbana foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2008/002 em 03 de setembro de 2008, com quantidade autorizada de 1.201.841 CEPAC, totalizando um montante de R\$ 360.553.300,00 com prazo de encerramento de até dois anos.

Leilão/Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado R\$	R\$
2008	1º Leilão	02/10/08	650.000	(379.650)	822.191	535	535	203.112.750
Total		-	650.000	(379.650)	822.191	-	-	203.112.750

**SALDO DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA**

Total da Operação	3.750.000
1ª Distribuição (14/07/2004)	(660.468)
Saldo da 1ª Distribuição	361.100
2ª Distribuição (10/01/2007)	(317.781)
3ª Distribuição (23/01/2008)	(186.740)
4ª Distribuição (05/09/2008)	(1.201.841)
Colocação Privada	(127.092)
Saldo Total	1.617.178

Intervenções

As Intervenções constantes no Suplemento da Operação Urbana, para a 1ª , 2ª, 3ª e 4ª Distribuições Públicas de CEPAC são as seguintes:

- Implantação de 2 pontes estaiadas sobre o Rio Pinheiros, na interligação da Avenida Jornalista Roberto Marinho com a Marginal do Rio Pinheiros
- Implantação de Habitações de Interesse Social para atendimento às famílias atingidas pelas intervenções
- Áreas verdes
 - Implantação de parque público (área do Clube Chuvisco e adjacências)
 - Programa de arborização
- Projetos:
 - Drenagem.
 - Prolongamento Av. Jornalista Roberto Marinho e Viaduto Santo Amaro
 - Transporte coletivo;
 - Vias locais;

Intervenções

Além disso, para as próximas distribuições estão previstas as intervenções aprovadas na 13ª reunião do Grupo de Gestão:

➤ Projetos:

- Planos urbanísticos;
- Prolongamento Avenida Chucri Zaidan;
- Ponte Burle Marx;

➤ Obras

- Drenagem.
- Prolongamento Avenida Chucri Zaidan;
- Prolongamento Av. Jornalista Roberto Marinho;
- Ponte Burle Marx;
- Transporte coletivo;
- Vias locais;
- Viaduto Santo Amaro

**UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS (R\$)**

ENTRADAS		R\$ 739.513.383,56
<i>Leilão de CEPAC</i>	<i>R\$ 640.110.573,00</i>	
<i>CEPAC - Colocação Privada</i>	<i>R\$ 55.030.819,86</i>	
<i>Receita Financeira Líquida</i>	<i>R\$ 44.371.990,70</i>	
SAÍDAS		(R\$ 439.020.908,09)
<i>Obras e Serviços</i>	<i>(R\$ 332.760.132,55)</i>	
<i>Taxa de Administração EMURB</i>	<i>(R\$ 26.631.371,87)</i>	
<i>Despesas Bancárias, CPMF e Outros</i>	<i>(R\$ 1.265.496,40)</i>	
<i>Desapropriação</i>	<i>(R\$ 13.932.823,40)</i>	
<i>Desapropriação - HIS</i>	<i>(R\$ 19.431.083,87)</i>	
<i>Habitação de Interesse Social - HIS</i>	<i>(R\$ 45.000.000,00)</i>	
SALDO FINAL EM 30/06/2009		R\$ 300.492.475,47

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO

SETORES	ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m ²) *	ESTOQUE CONSUMIDO		PROPOSTAS EM ANÁLISE		PROPOSTAS PENDENTES POR INSUFICIÊNCIA DE ESTOQUE		ESTOQUE DISPONÍVEL	
		RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	MÁXIMO NÃO RESIDENCIAL	TOTAL
BROOKLIN	1.500.000,00	263.205,07	0,00	23.838,20	0,00	0,00	0,00	1.050.000,00	1.236.794,93
BERRINI	250.000,00	56.832,23	174.997,60	5.735,50	0,00	0,00	67.620,80	2,40	18.170,17
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	85.217,23	93.799,30	0,00	0,00	0,00	0,00	326.200,70	420.983,47
CHUCRI ZAIDAN	2.000.000,00	122.128,12	90.287,47	8.769,57	41.424,77	0,00	0,00	1.309.712,53	1.787.584,41
JABAQUARA	500.000,00	7.709,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	492.290,15
TOTAL PERMITIDO	3.750.000,00	535.092,49	359.084,37	38.343,27	41.424,77	0,00	67.620,80		
		894.176,86		79.768,04		67.620,80			

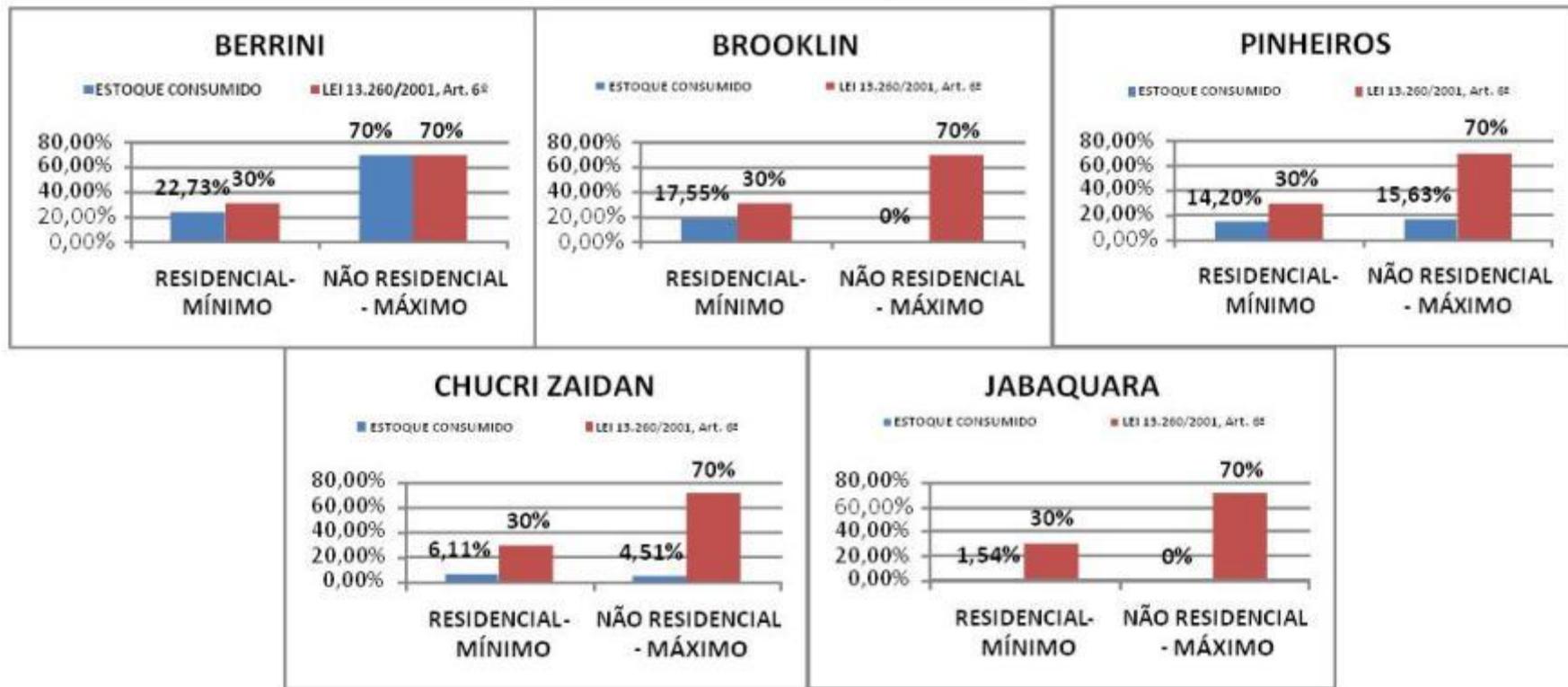
LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC (m ²)*	
LIMITE DE ESTOQUE	3.750.000,00
ESTOQUE CONSUMIDO	(894.176,86)
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	2.855.823,14

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	1.174.531
COLOCAÇÕES PRIVADAS	136.100
CONVERTIDO	(887.670)
EM CIRCULAÇÃO	422.961

SETORES	CEPAC CONVERTIDOS	
	ÁREA ADICIONAL	USO E PARÂMETROS
BROOKLIN	229.075	80.411
BERRINI	219.396	21.149
MARGINAL PINHEIROS	87.451	38.337
CHUCRI ZAIDAN	203.552	3.719
JABAQUARA	2.420	2.160
SUB-TOTAL	741.894	145.776
TOTAL	887.670	



PORCENTAGEM DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO ADICIONAL CONSUMIDA



Atentar para Lei 13.260/2001:

Art.6º A utilização do estoque de potencial adicional de construção para cada Setor deverá observar o percentual abaixo para a mescla de usos admitidos:

- I. Mínimo de 30% (trinta por cento), para usos residenciais;
- II. Máximo de 70%(setenta por cento), para os demais usos admitidos nesta Lei.

Operação Urbana Consorciada Água Espreada

Coordenação do Grupo de Gestão - 17ª reunião – 21 de julho de 2009

Grupo de Gestão

Operação Urbana Consorciada Água Espreada



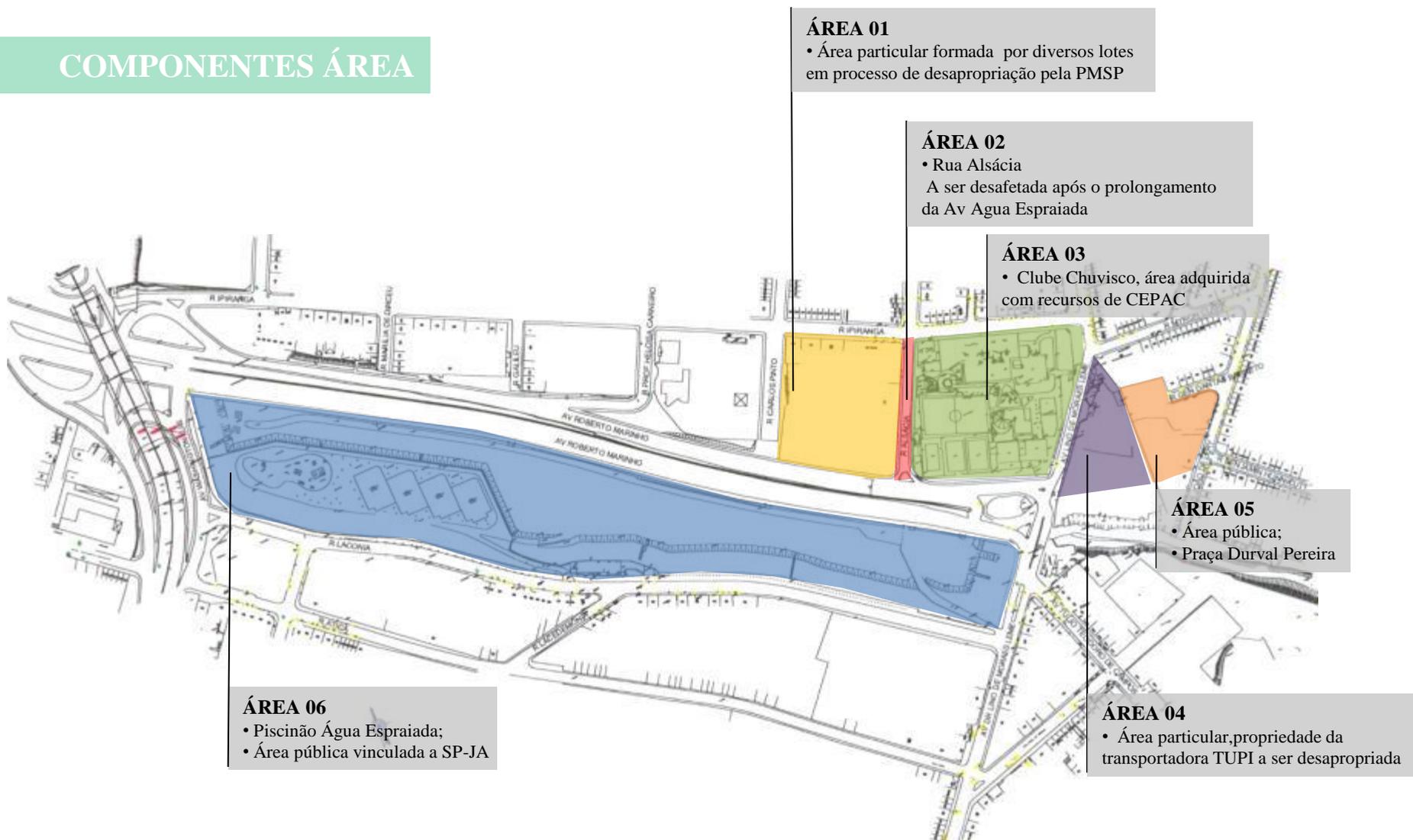
EMURB

Áreas Verdes



Parque Chuvisco

COMPONENTES ÁREA



Parque Chuvisco

PROJETO

custo do projeto

R\$ 767.075,00

Modalidade:

Técnica e preço

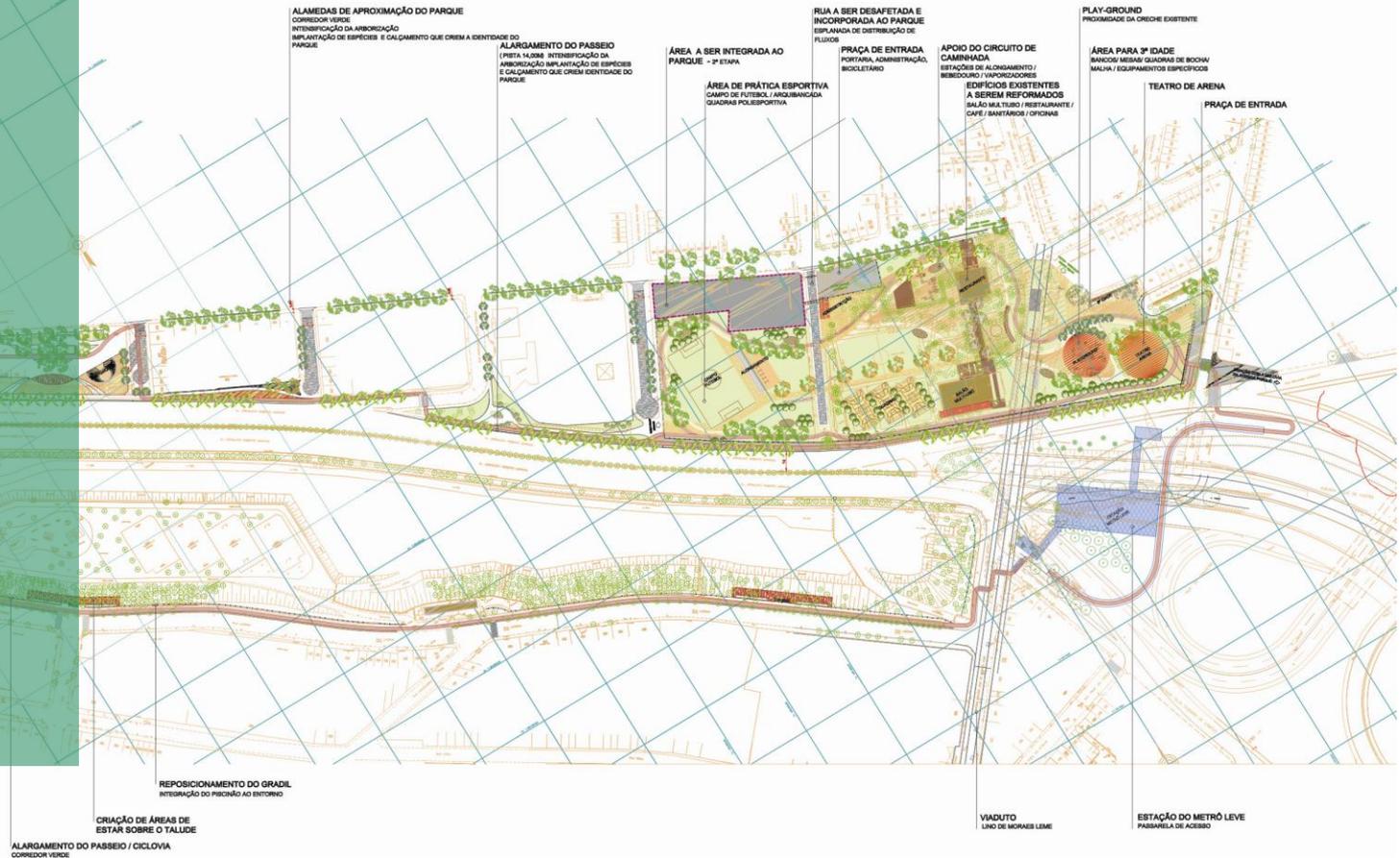
prazos estimado

Básico – 75 dias

Executivo – 45 dias

envolvidos

EMURB/SVMA





Habitação



investimento em HIS - localização



investimento em HIS

Jardim Edith

Localização

Av Engenheiro Luis Carlos Berrini x Rua Charles Coulomb x Av Jornalista Roberto Marinho x Rua Araçaíba

Objetivo

Implantação de 240 HIS + área institucional

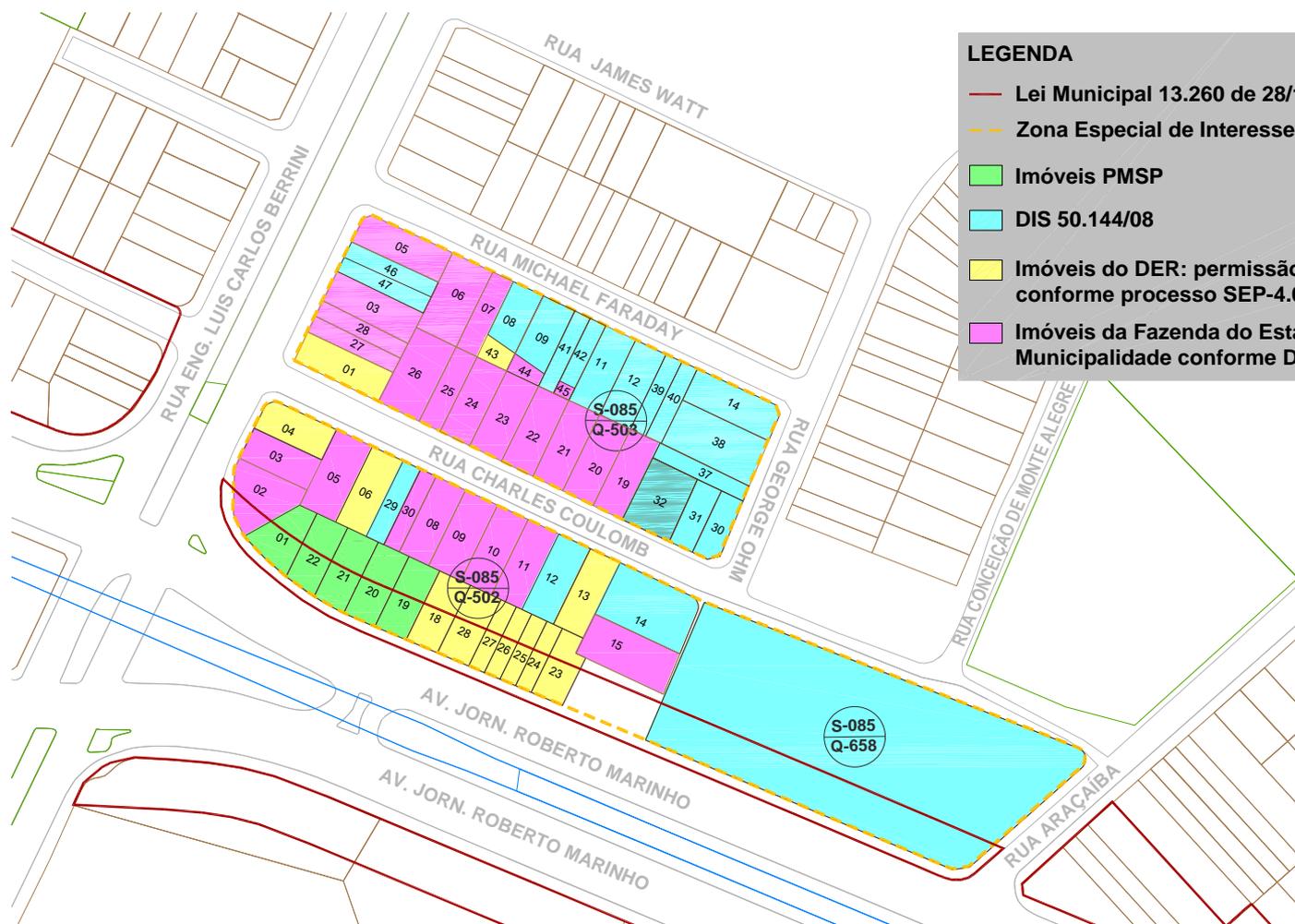
Situação – julho09

DIS 50.144/08 – Planta expropriatória em execução

Desenvolvimento: EMURB/SEHAB/DESAP



investimento em HIS



LEGENDA

— Lei Municipal 13.260 de 28/12/01

- - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS

Imóveis PMSP

DIS 50.144/08

Imóveis do DER: permissão de uso pelo Estado à Municipalidade conforme processo SEP-4.0800/08 em 14/04/09. (em anexo)

Imóveis da Fazenda do Estado: autorização de uso pelo Estado à Municipalidade conforme Decreto 54.236 de 14/04/09. (em anexo)

investimento em HIS

Terreno - 01

Localização

Rua das Corruíras x Rua dos Cisnes x Avenida General Daltro Filho

Área

11.337,00 m²

Objetivo

Implantação de 320 HIS

Situação – JULHO/09

Total pago: R\$ 7.999.093,31

Aguardando imissão na posse

Desenvolvimento: EMURB/SEHAB/DESAP



investimento em HIS - Corruíras



investimento em HIS

Terreno - 02

Localização

Avenida Washington Luis x Rua Estevão Baião x Rua Viaza

Área

8.288,40 m²

Objetivo

Implantação de 240 HIS

Situação – Abril/09

Total pago – R\$ 5.656.115,47

PMSP imitada na posse em abril/09

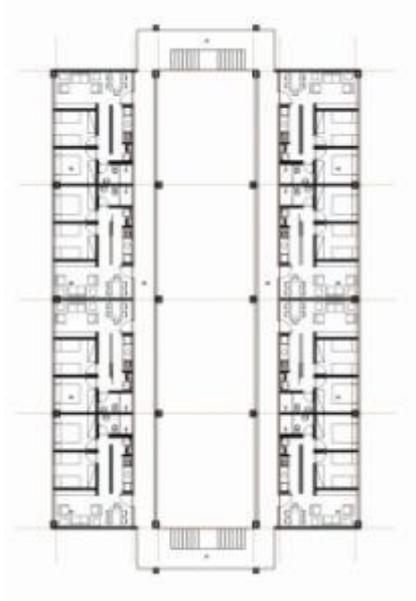
Investimento

- estimativa de R\$ 14 milhões (exceto desapropriação)

Desenvolvimento: EMURB/SEHAB/DESAP



investimento em HIS – Washington Luiz



investimento em HIS

Terreno - 3A / 3B / 3C

As três áreas somam: 5.468,95 m²

Objetivo: implantação de 150 HIS

Situação – julho/09: efetuado pagamento de R\$ 3.260.109,77

DIS 49.251/08 – Envolve desapropriação de 6 contribuintes.

Ajuizadas as ações expropriatórias para cada um deles por DESAP

Aguardando imissão na posse

Desenvolvimento: EMURB/SEHAB/DESAP



investimento em HIS

Vistorias Setores Jabaquara e Americanópolis

Objetivo: selecionar áreas
para desapropriação

**Soma das áreas
vistoriadas:** 156.000 m²

Situação atual: realizando
seleção dos terrenos a
desapropriar

Desenvolvimento:
EMURB/SEHAB-HABI



investimento em HIS



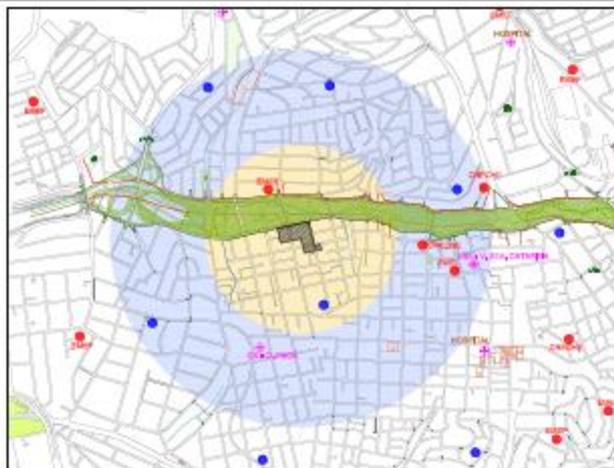
ESTRATÉGIAS DE ATENDIMENTO À SAÚDE - SETOR URBANO ESPRAIADO

CADASTRO DE ÁREAS PARA ATENDIMENTO HABITACIONAL - CADERNO 2

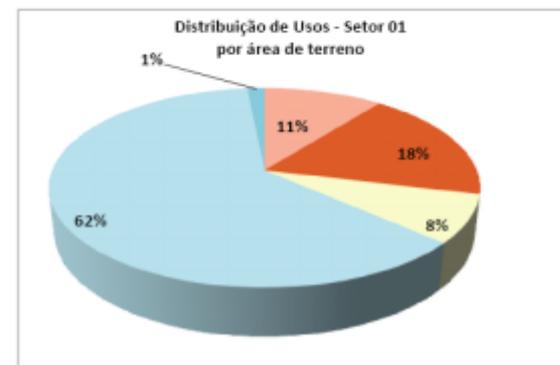
UNIDADE DE VIZINHANÇA 01 DISTRIBUIÇÃO DE USOS

OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA setor 01

Uso	Sectorização	Categoria de Uso	Área de Terreno m ²	Área Construída m ²	Lotes Terreno unidades
USOS NÃO RESIDENCIAIS	REGIÃO	CE. URB. DE	15.487	15.095	30
		INDUSTRIAL	2.051	2.002	8
		ESPACIO			
		ESTAD.	1.343	900	4
		COMERCIO			
		PARQUE	1.053	1.707	8
		TOTAL REGIÃO	20.934	21.704	40
TERRENOS VAGOS	VIZINHANÇA	CE. URB. DE	42.610	36.093	115
		TOTAL VIZINHANÇA	42.610	36.093	115
		TOTAL VAGOS	18.110	0	12
USOS RESIDENCIAIS	HORIZONTAL	PAPF	88.857	88.748	328
		SAAP	80.747	88.007	480
		SAUF			
		T. RESID. HORIZ.	144.994	400.750	808
		PVMP	1.200	11.778	44
		SAUF			
		TOTAL HORIZ.	211.808	578.583	1.160
	VERTICAL	PVMP	1.200	11.778	44
TOTAL VERT.		1.200	11.778	44	
		TOTAL RESID.	213.008	590.361	1.204



	raio de 500m	raio de 1000m
EQUIPAMENTOS DE SAÚDE		
☒ CENTRO DE SAÚDE		1
☒ UBS / AMA		1
☒ HOSPITAL		
EQUIPAMENTO DE EDUCAÇÃO		
● CRECHE		2
● EMEI / EMEF	1	1
● ESCOLA ESTADUAL	1	4



Viário



intervenções viárias

Prolongamento Av. Jornalista Roberto Marinho - Túneis

Concluído:

1ª etapa da habilitação técnica e EIA-RIMA

Em andamento:

análise da habilitação técnica + preço

Vias locais – trechos Brooklin e Jabaquara

Em andamento:

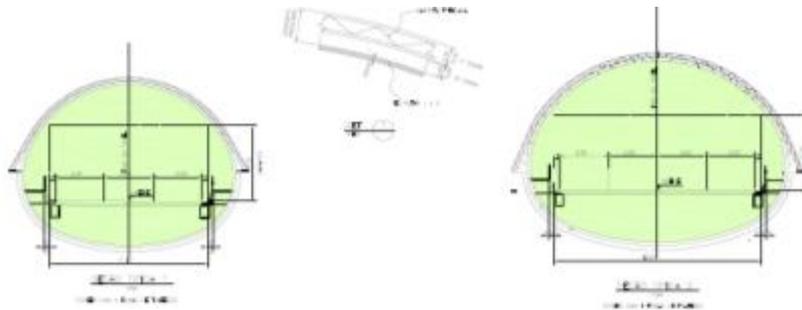
Iniciada a elaboração de termo de referência para contratação do projeto executivo

Prolongamento Chucri Zaidan / Ponte Burle Marx

Concluído: projeto básico e EIA-RIMA

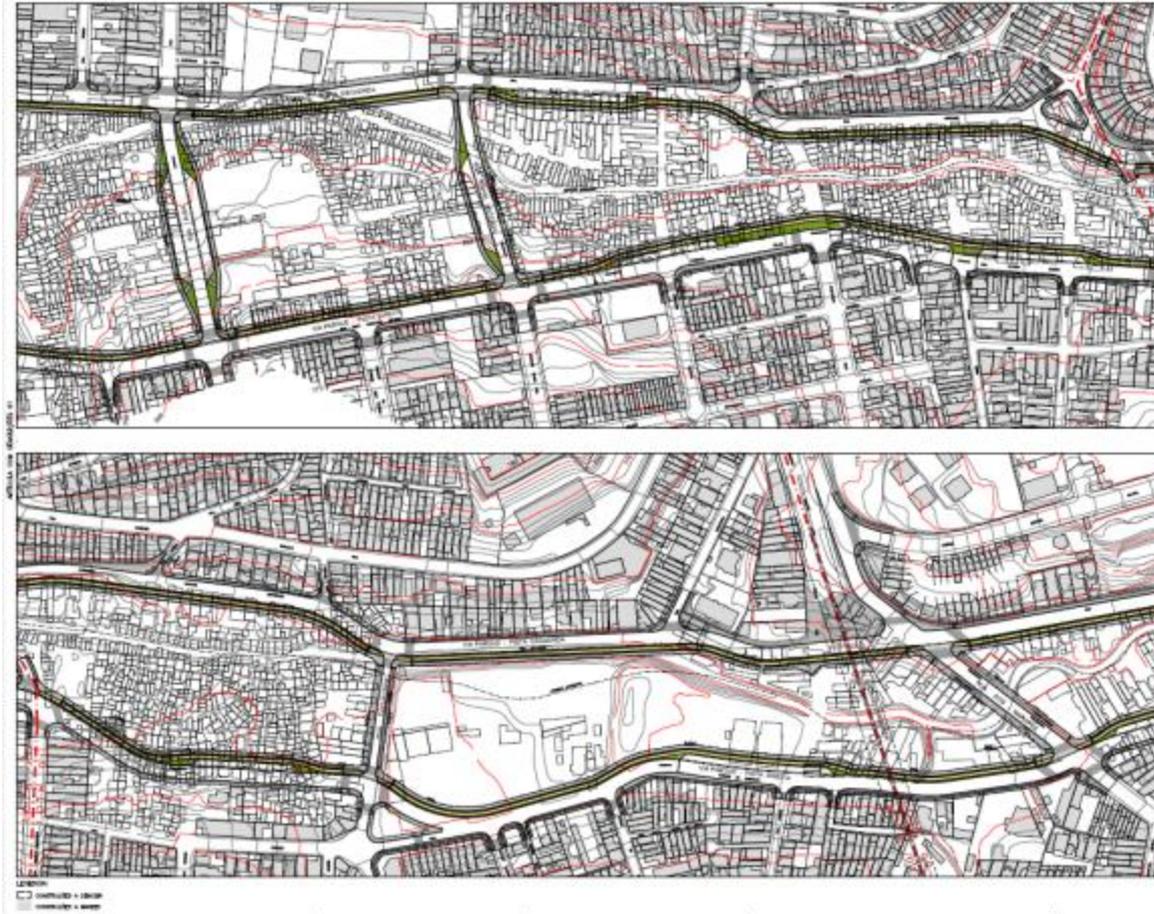
Em andamento: termo de referência para contratação do projeto executivo

intervenções viárias



Extensão da Av. Jornalista Roberto Marinho Roberto Marinho - túneis

intervenções viárias



Extensão da Av Jornalista Roberto Marinho – via parque

intervenções viárias



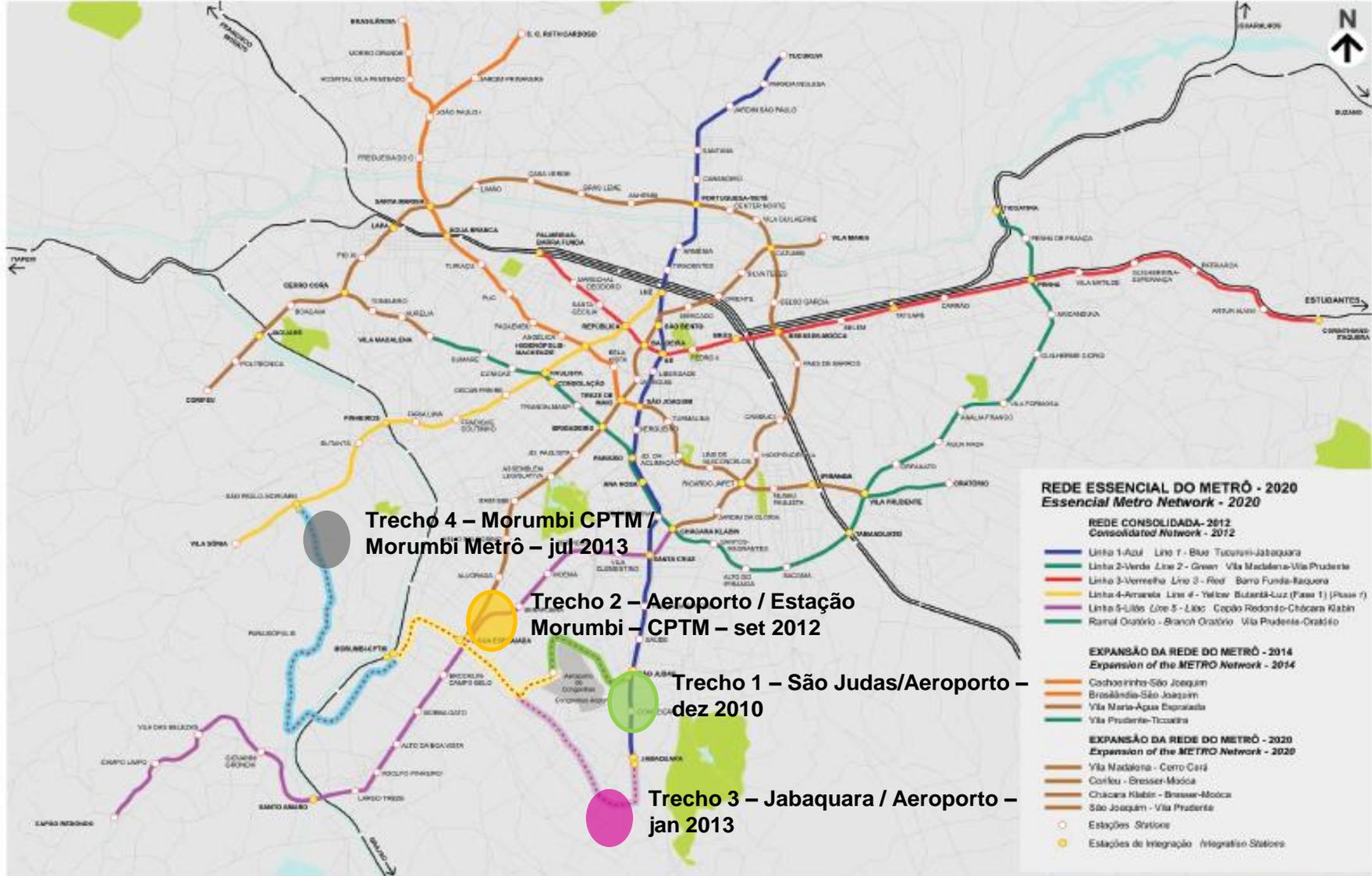
Extensão da Av Jornalista Roberto Marinho – via parque



EMURB

transporte coletivo





METRÔ LINHA 17 OURO METRO LINE 17 GOLD

FASE 1 Phase 1: SÃO JUDAS-CONGONHAS
FASE 2 Phase 2: CONGONHAS-MORUMBI CPTM
FASE 3 Phase 3: JABAQUARA-MORUMBI CPTM
FASE 4 Phase 4: MORUMBI CPTM - SÃO PAULO-MORUMBI LINHA 4

METRÔ LINHA 17 OURO Metro Line 17 GOLD
LIGAÇÃO DO AEROPORTO DE CONGONHAS À REDE METROFERROVIÁRIA
CONNECTION FROM THE CONGONHAS AIRPORT TO THE METRO-RAILWAY NETWORK

INSERÇÃO DA LINHA 17 NA REDE METROPOLITANA DE TRANSPORTE
INSERTION OF THE LINE 17 IN THE METROPOLITAN TRANSPORT NETWORK

METRÔ

FIGURA Figure 1.1

CODIGO Code	EMISSÃO Issued on	VERSÃO Version
RT-7.00.00.600V5-001	04/01/2009	0
APPROVAÇÃO Approved by	VERIFICAÇÃO Checked by	REC. REC.
/ /	/ /	0

transporte coletivo



Figura 2.4



Figura 2.5

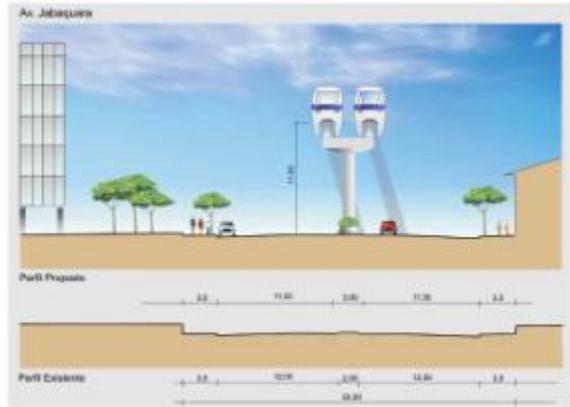


Figura 2.1





EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB

ABRIL / 2009

MARCELO CARDINALE BRANCO
Presidente

Diretoria de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas
RUBENS CHAMMAS

Superintendente de Desenvolvimento
VLADIR BARTALINI

Assessoria
GUILHERME E. AMARAL

Gerência de Operações Urbanas - GOU
VLADIMIR ÁVILA

Gerência de Desenvolvimento - GDE
ROSA MARIA MIRALDO

MÁRCIO JOSÉ DE GOES MARTINS
Estagiário

EMURB