

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

# Água Espraiada

**DDI** Diretoria de Desenvolvimento  
e Intervenções Urbanas



EMURB

# Grupo de Gestão

19ª reunião – 9 de dezembro de 2009

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

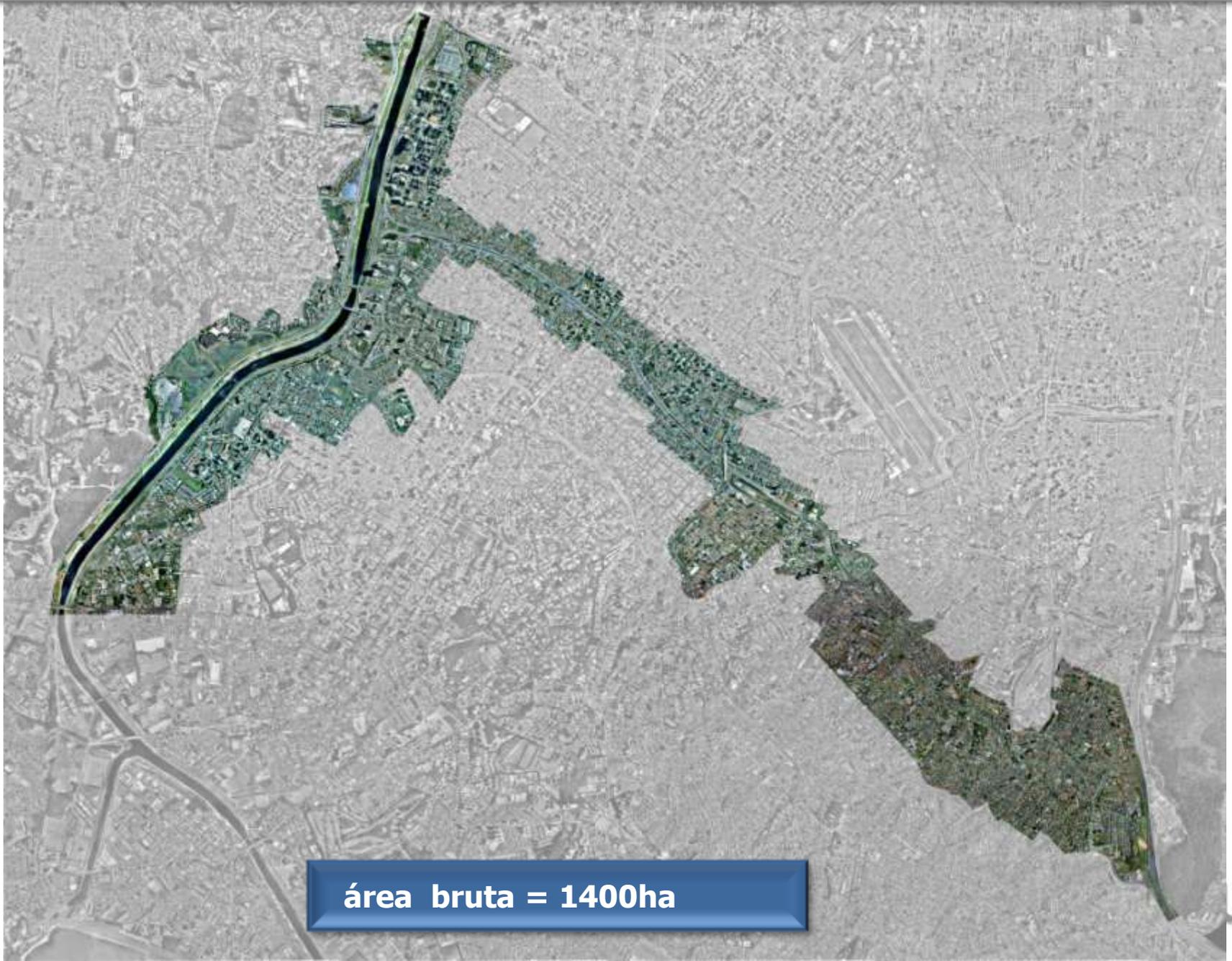
# Água Espraiada

1. **Apresentação e Aspectos Financeiros**
2. **Intervenções viárias**
3. **Habitação de Interesse Social**
4. **Áreas Verdes**
5. **Transporte coletivo**



# 1 – Apresentação e Aspectos Financeiros

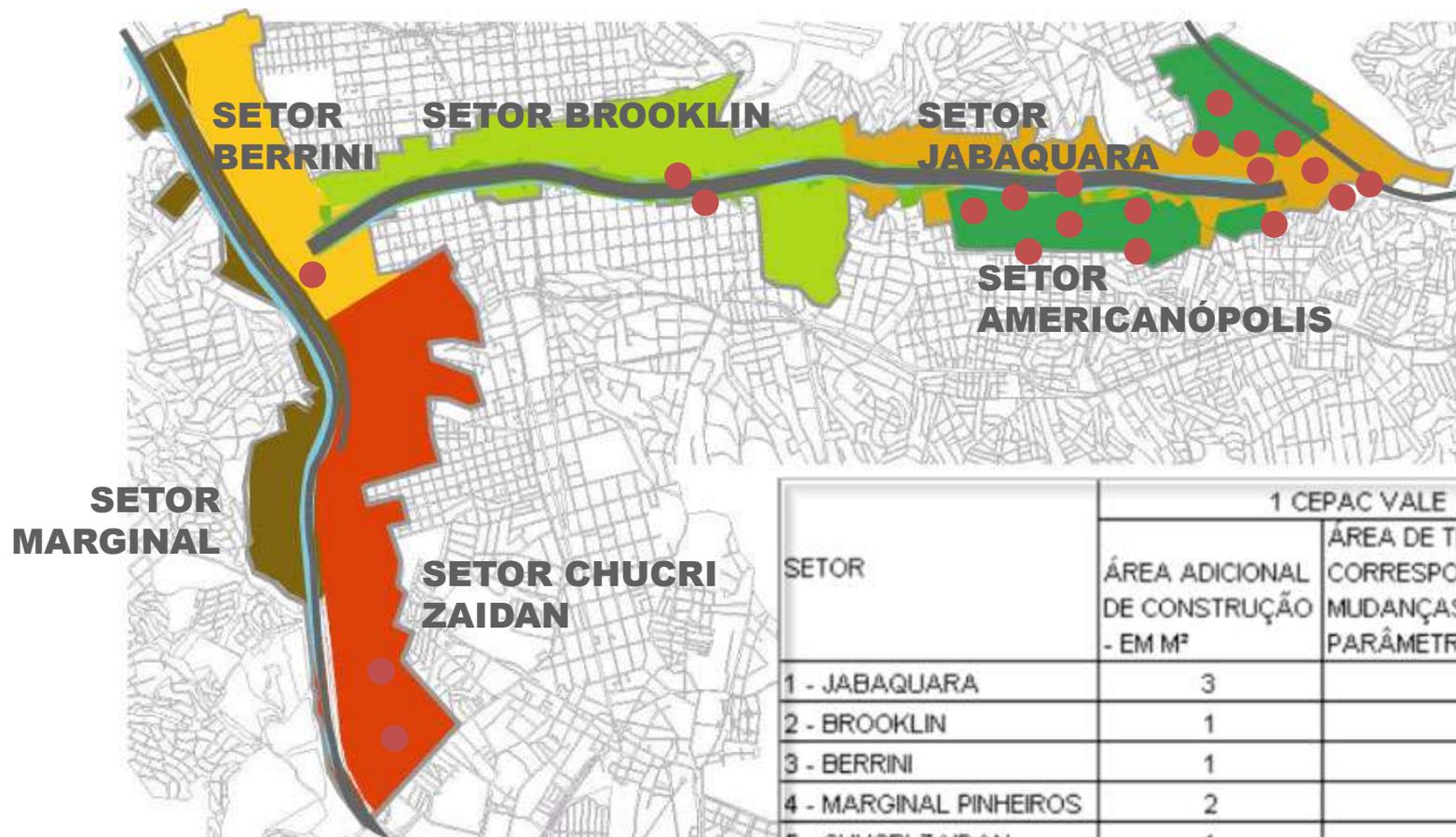
# 1. Perímetro



área bruta = 1400ha

URB

# 1. Área de abrangência e características



SETOR	1 CEPAC VALE	
	ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - EM M <sup>2</sup>	ÁREA DE TERRENO CORRESPONDENTE A MUDANÇAS DE USOS E PARÂMETROS - EM M <sup>2</sup>
1 - JABAQUARA	3	2
2 - BROOKLIN	1	1
3 - BERRINI	1	2
4 - MARGINAL PINHEIROS	2	2
5 - CHUCRI ZAIDAN	1	2

# 1. Grupo de Gestão

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

- 1 (um) representante da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB;
- 1 (um) representante de cada uma das seguintes Secretarias Municipais: SEMPLA, SF, SMT, SVMA, SEHAB, SIURB, SP/SA e SP/JA;
- 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.

# 1. Evolução financeira

A Operação Urbana Consorciada Água Espreada 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.

Leilão/Colocação 1ª Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano R\$
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
<b>Total</b>		-	<b>406.500</b>	<b>299.368</b>	<b>361.100</b>	-	-	<b>102.808.720,00</b>	



# 1. Evolução financeira

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\$	Consolidado Ano R\$	
2007	1º Leilão	30/01/07	50.000	(50.000)	267.781	400	411	20.550.000	130.609.991,00
	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	
<b>Total</b>	-	<b>317.781</b>	<b>(317.781)</b>	-	-	-	<b>130.609.991,00</b>		



# 1. Evolução financeira

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\$	Consolidado Ano R\$
2008	1º Leilão	22/02/08	186.740	(186.740)	-	460	1.110,00	207.281.400	207.281.400,00
<b>Total</b>		-	<b>186.740</b>	<b>(186.740)</b>	-	-	-	<b>207.281.400,00</b>	

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.

2008	1º Leilão	02/10/08	650.000	(379.650)	822.191	535	535,00	203.112.750	203.112.750,00
2009	2º Leilão	27/08/09	73.500	(73.500)	748.691	611	615,50	45.239.250	95.828.250,00
2009	3º Leilão	26/11/09	175.000	(72.270)	676.421	700	700,00	50.589.000	
<b>Total</b>		-	<b>898.500</b>	<b>(525.420)</b>	<b>676.421</b>	-	-	<b>298.941.000,00</b>	



# 1. Saldo de CEPACs da Operação Urbana

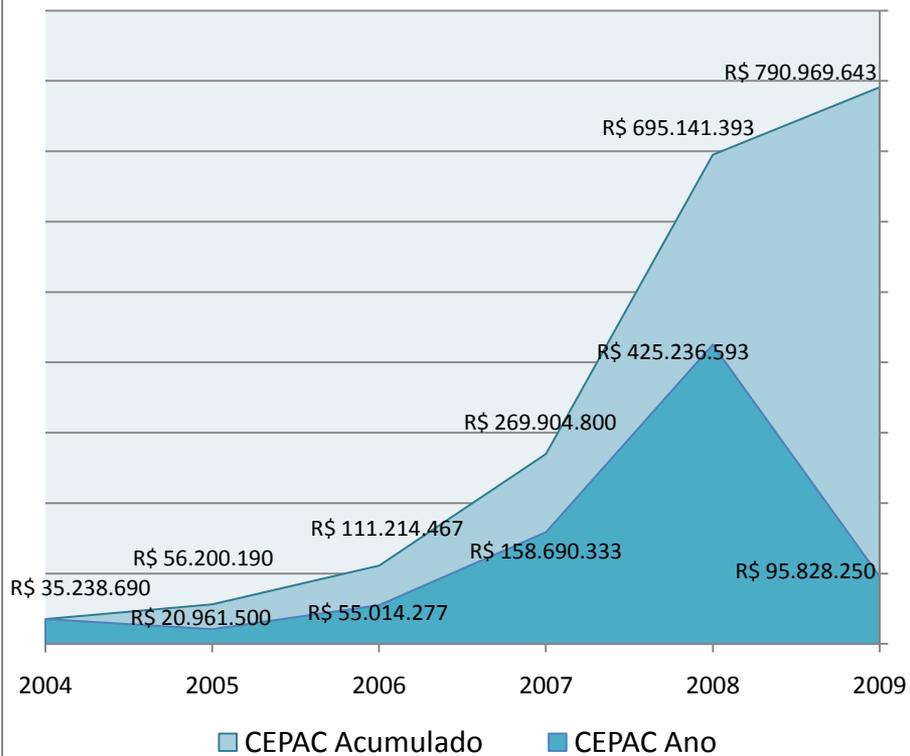
## RESUMO - DISTRIBUIÇÃO DE CEPACs

DESCRIÇÃO	CEPAC	R\$
1ª Distribuição	299.368	102.808.720
2ª Distribuição	317.781	130.609.991
3ª Distribuição	186.740	207.281.400
4ª Distribuição	525.420	298.941.000
Total Distribuições	1.329.309	739.641.111
Colocações Privadas-Programa	127.092	51.328.532
<b>Total Colocado</b>	<b>1.456.401</b>	<b>790.969.643</b>
<b>Utilizado</b>	<b>(958.584)</b>	
<b>Em Circulação</b>	<b>497.817</b>	
<b>CEPAC - Total</b>	<b>3.750.000</b>	
<b>CEPAC - Saldo</b>	<b>2.293.599</b>	

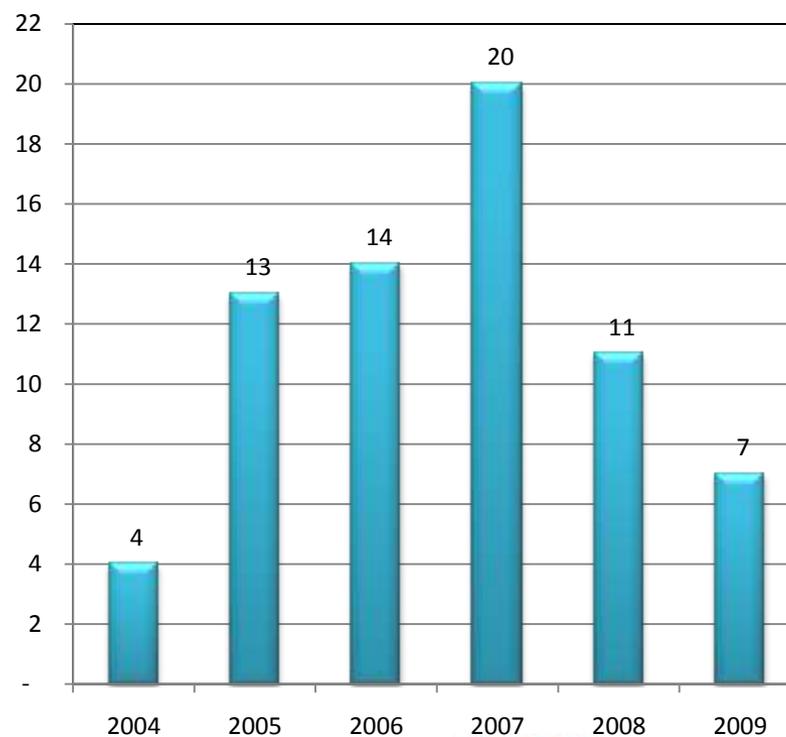
# 1. Resultados obtidos

- Foram realizados até o momento 4 distribuições e 11 leilões de CEPAC
- CEPAC – R\$ 700,00

OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA  
CEPAC



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA  
PROPOSTAS



# 1. Controle de estoque da área adicional de construção

## CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO

SETORES	ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m²) *	ESTOQUE CONSUMIDO		PROPOSTAS EM ANÁLISE		PROPOSTAS PENDENTE POR INSUFICIÊNCIA DE ESTOQUE		ESTOQUE DISPONÍVEL	
		RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	MÁXIMO NÃO RESIDENCIAL	TOTAL
BROOKLIN	1.500.000,00	290.646,97	5.066,25	46.542,02	0,00	0,00	0,00	1.044.933,75	1.204.286,78
BERRINI	250.000,00	66.619,23	174.997,60	0,00	0,00	0,00	62.782,70	2,40	8.383,17
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 Z AidAN	2.000.000,00	122.128,12	110.177,76	18.673,16	21.156,00	0,00	0,00	1.289.822,24	1.767.694,12
JABAQUARA	500.000,00	7.709,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	492.290,15
<b>TOTAL PERMITIDO</b>	<b>3.750.000,00</b>	<b>572.321,40</b>	<b>384.040,91</b>	<b>65.215,18</b>	<b>21.156,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62.782,70</b>		
		<b>956.362,31</b>		<b>86.371,18</b>		<b>62.782,70</b>			

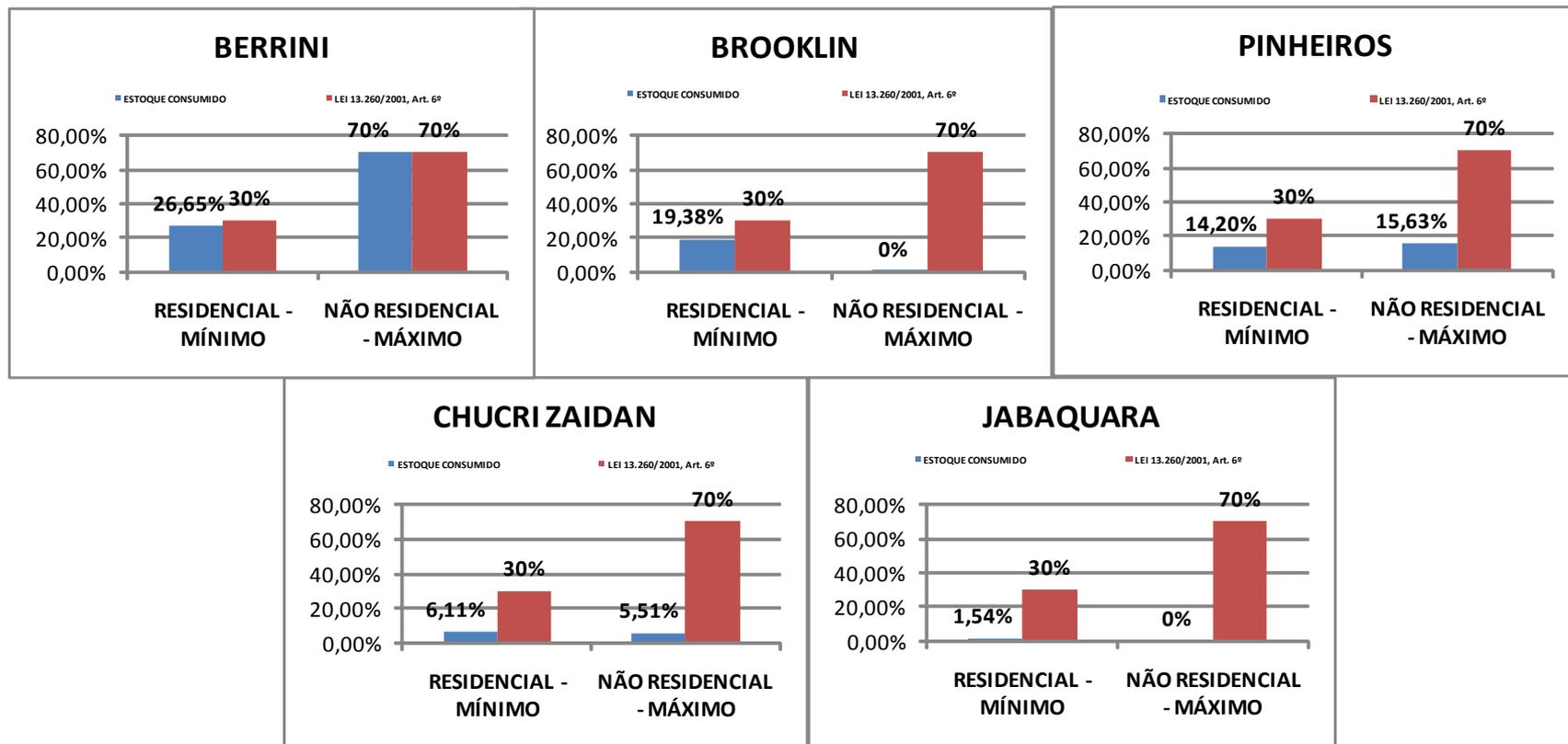
LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC (m²)*	
LIMITE DE ESTOQUE	3.750.000,00
ESTOQUE CONSUMIDO	(956.362,31)
<b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>	<b>2.793.637,69</b>

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	1.320.301
COLOCAÇÕES PRIVADAS	136.100
CONVERTIDO	(958.584)
<b>EM CIRCULAÇÃO</b>	<b>497.817</b>

SETORES	CEPAC CONVERTIDOS	
	ÁREA ADICIONAL	USO E PARÂMETROS
BROOKLIN	257.869	95.029
BERRINI	227.980	21.889
MARGINAL PINHEIROS	87.451	38.337
CHUCRI Z AidAN	221.730	3.719
JABAQUARA	2.420	2.160
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>797.450</b>	<b>161.134</b>
<b>TOTAL</b>	<b>958.584</b>	

# 1. Controle de estoque da área adicional de construção

## 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.

# 1. Utilização dos recursos

<b>ENTRADAS</b>		<b>R\$ 791.495.188,38</b>
<i>Leilão de CEPAC</i>	<i>R\$ 685.349.823,00</i>	
<i>CEPAC - Colocação Privada</i>	<i>R\$ 55.030.819,86</i>	
<i>Receita Financeira Líquida</i>	<i>R\$ 51.114.545,52</i>	
<b>SAÍDAS</b>		<b>(R\$ 441.354.855,06)</b>
<i>Obras e Serviços</i>	<i>(R\$ 333.694.169,58)</i>	
<i>Taxa de Administração EMURB</i>	<i>(R\$ 27.330.969,97)</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\$ 20.131.395,71)</i>	
<i>Habitação de Interesse Social - HIS</i>	<i>(R\$ 45.000.000,00)</i>	
<b>SALDO FINAL EM 31/08/2009</b>		<b>R\$ 350.140.333,32</b>



# 1. 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.

# 1. 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.

# 1. Imagens – Setor Brooklin



# 1. Imagens – Setor Chucri Zaidan



## 2 – Intervenções viárias



EMURB

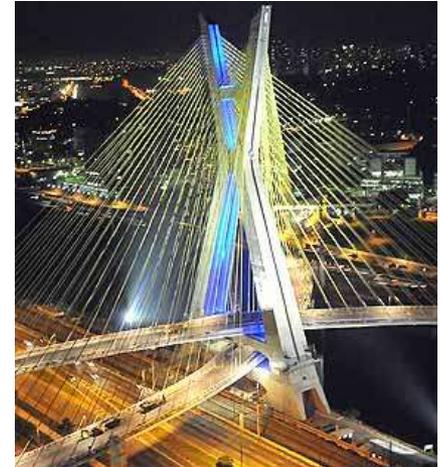
## 2. Intervenções Viárias já executadas

### Avenida Roberto Marinho e Ponte Estaiada



## 2. Intervenções Viárias já executadas

### Avenida Roberto Marinho e Ponte Estaiada



## 2. Intervenções Viárias em Andamento

### **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



## 2. Extensão da Av. Jornalista Roberto Marinho – vias locais



**Brooklin**



## 2. Extensão da Av. Jornalista Roberto Marinho – via parque

### Jabaquara

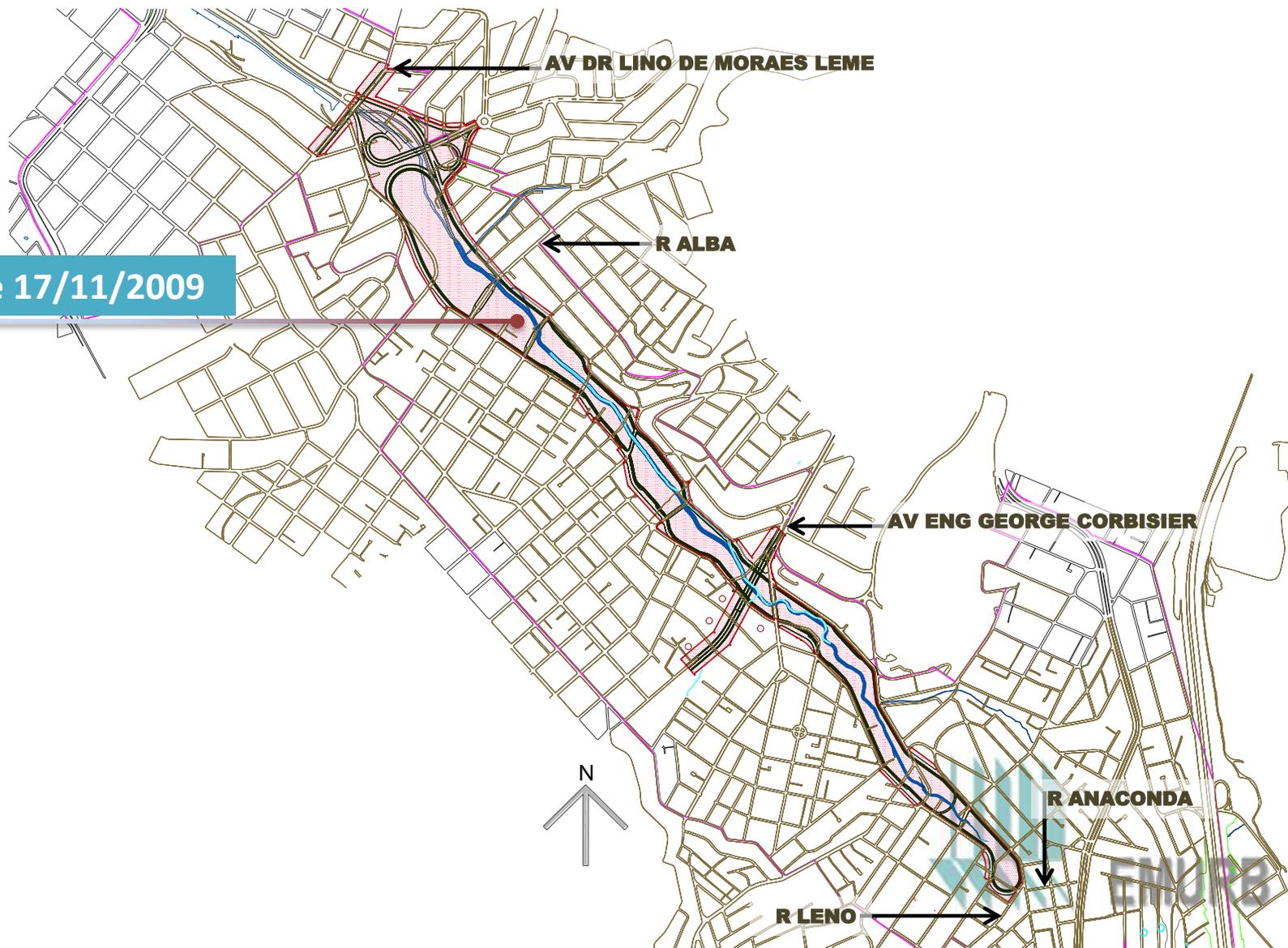


## 2. Extensão da Av. Jornalista Roberto Marinho – via parque



## 2. Extensão da Av. Jornalista Roberto Marinho – via parque

DUP 51.037 de 17/11/2009



## **3 – Habitação de Interesse Social – HIS**



**EMURB**

### 3. Investimento em HIS – localização

#### Objetivo

Atendimento a cerca de 800 famílias moradoras em favelas na região.

#### Valor das desapropriações

R\$ 28.000.000,00

#### Valor transferido à SEHAB para construção de unidades de HIS

R\$ 45.000.000,00



### 3. Investimento em HIS – Jardim Edith

#### Localização

Rua Michael Faraday x Av Engº Luis Carlos Berrini x  
Av. Jornalista Roberto Marinho.

#### Área do Decreto

7.910,39 m<sup>2</sup>.

#### Processo

2008-0.268.030-1.

#### Objetivo

Implantação de 240 HIS + área institucional

#### Já realizado

projeto das unidades

#### Em andamento

licitação de execução do projeto.

#### Situação – DEZEMBRO/09

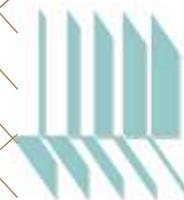
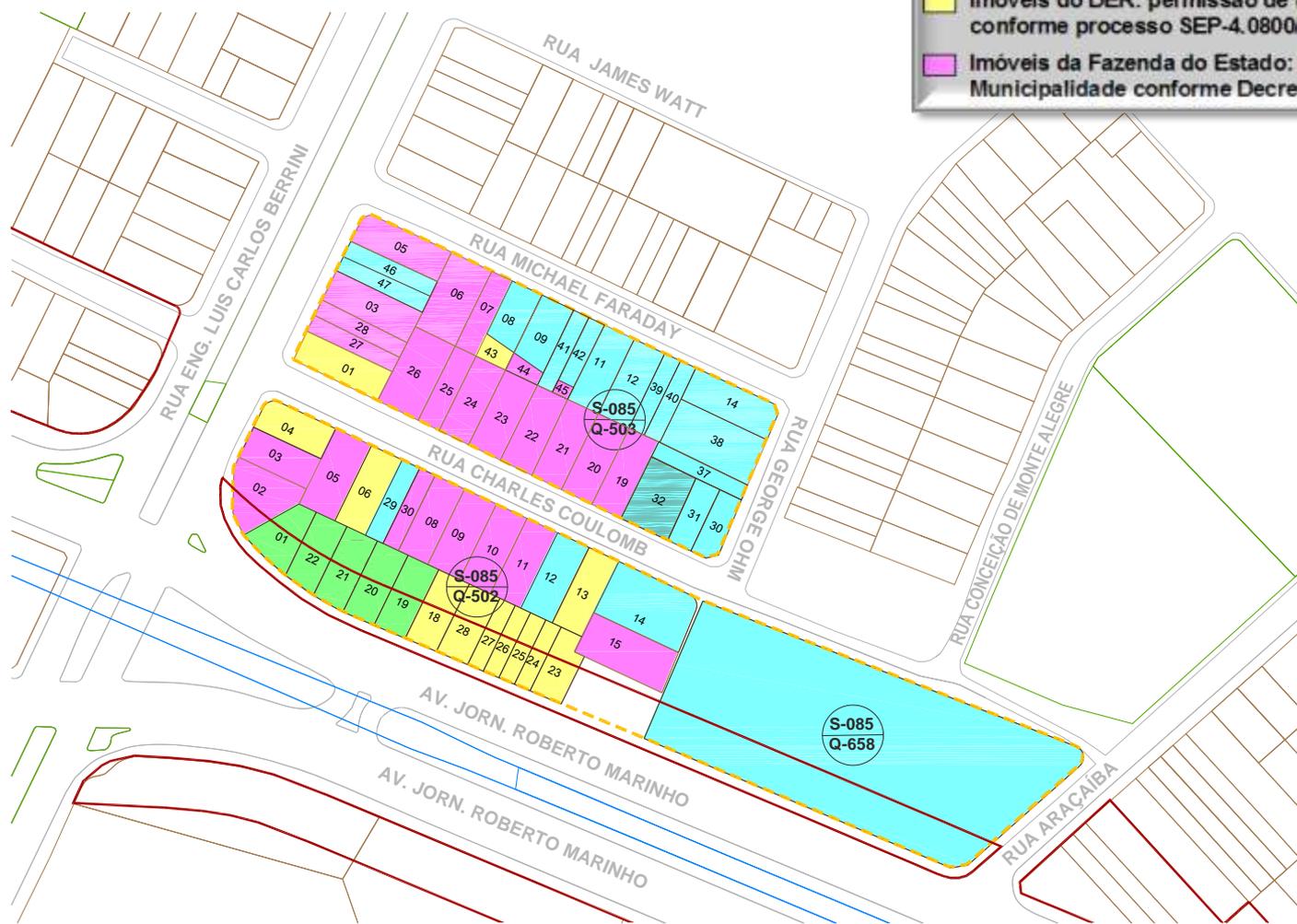
DIS 50.144/08 – Planta expropriatória em DESAP.



### 3. Investimento em HIS – Jardim Edith

#### 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.
- Imóveis da Fazenda do Estado: autorização de uso pelo Estado à Municipalidade conforme Decreto 54.236 de 14/04/09.



### 3. Investimento em HIS – Jardim Edith

Habitação de Interesse Social – 240 unidades



EMURB

### 3. Investimento em HIS – Corruíras

**Localização**

Rua das Corruíras x Rua dos Cisnes x Avenida General Dalto Filho.

**Área do Decreto**

DIS 48.881/07 - 11.337,00 m<sup>2</sup>.

**Processo**

2007-0.319.959-1.

**Contribuinte**

091.339.0002-7 a 091.339.0032-9.

**Objetivo**

Implantação de 248 HIS.

**Situação – dezembro/09**

Imissão na Posse em 16/09/2009.

**Valores**

Inicial: R\$ 2.073.295, 03

Complementar: R\$ 6.368.268,57

Total Pago: R\$ 8.441.563,60



### 3. Investimento em HIS – Corruínas



### 3. Investimento em HIS – Washington Luis

**Localização**

Avenida Washington Luis x Rua Estevão Baião x Rua Viaza.

**Área do Decreto**

DIS 49.204/08 - 8.288,40 m<sup>2</sup>.

**Processo**

2008-0.021.766-3.

**Contribuinte**

086.295.0001-8.

**Objetivo**

Implantação de 200 HIS.

Imissão na posse em 08/04/2009.

**Situação – dezembro/09**

Imissão na posse em 08/04/2009.

**Valores**

Inicial: R\$ 4.321.987, 00

Complementar: R\$ 1.334.128, 47

Total Pago: R\$ 5.656.115, 47



### 3. Investimento em HIS – Rua Estevão Baião

#### Localização

Rua Estevão Baião x Rua Casimiro de Abreu x Rua Iguçu.

#### Área do Decreto (A +B +C)

780,15 m<sup>2</sup> + 3.983,80 m<sup>2</sup> + 750,00 m<sup>2</sup> = 5.468,95 m<sup>2</sup>.

#### Processo

2008-0.371.857-4; 2008-0.371.867-1;  
2008-0.371.873-6; 2008-0.371.872-8;  
2008-0.371.880-9; 2008-0.371.818-3.

#### Contribuinte

086.270.0028-1 / 0029-8 / 0030-1;  
086.428.0018-6 / 0019-4 / 0020-8;  
086.444.0004-5.

#### Objetivo

Implantação de 124 HIS.

#### Em andamento

Ações expropriatórias ajuizadas.

#### Situação – dezembro/09

DIS 49.251/08 – Planta expropriatória encaminhada à DESAP.

#### Valores

Pagamentos Efetuados: R\$ 3.988.955,34



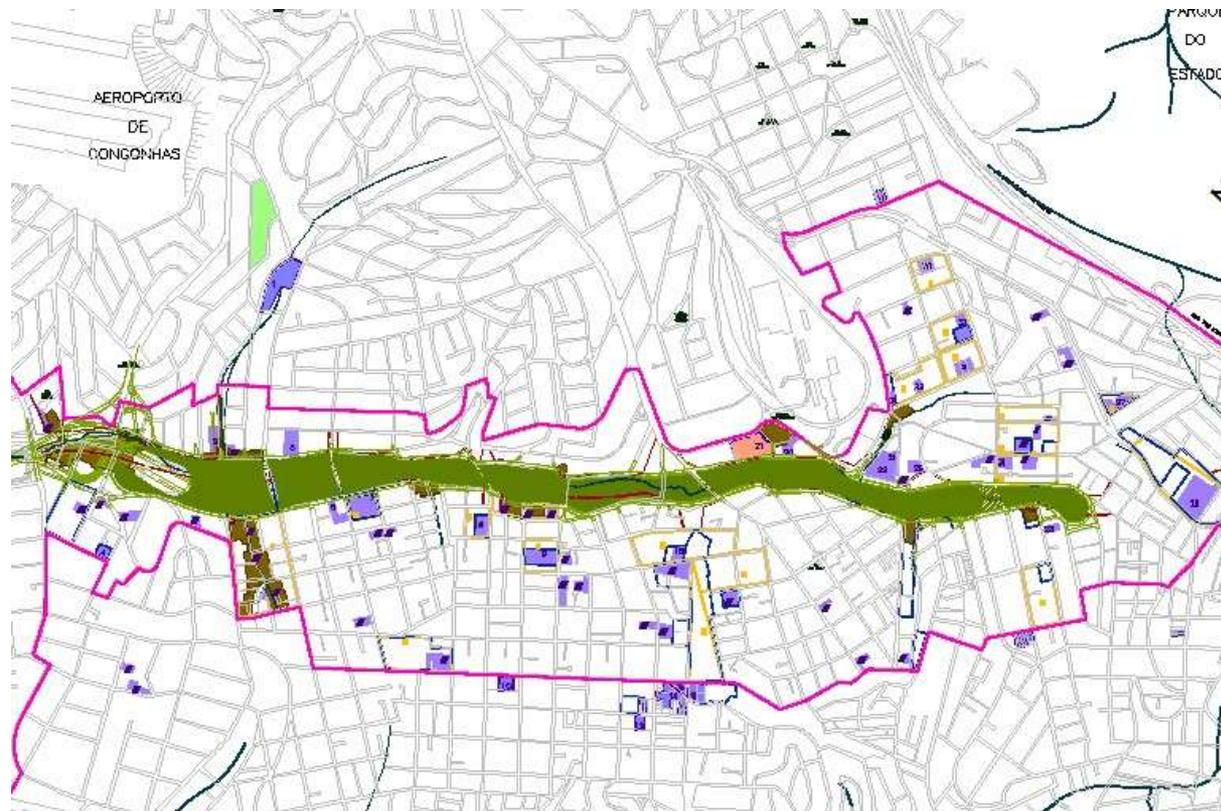
### 3. Investimento em HIS – vitorias

#### Setores Jabaquara e Americanópolis

**Objetivo:** selecionar áreas para desapropriação visando implantação de HIS

**Situação atual:** Publicados 39 DIS de 45 áreas indicadas em 17/11/2009. Continuam estudos indicativos de novas áreas para desapropriação

**Desenvolvimento:** EMURB/SEHAB-HABI.



## 4 – Áreas verdes



EMURB

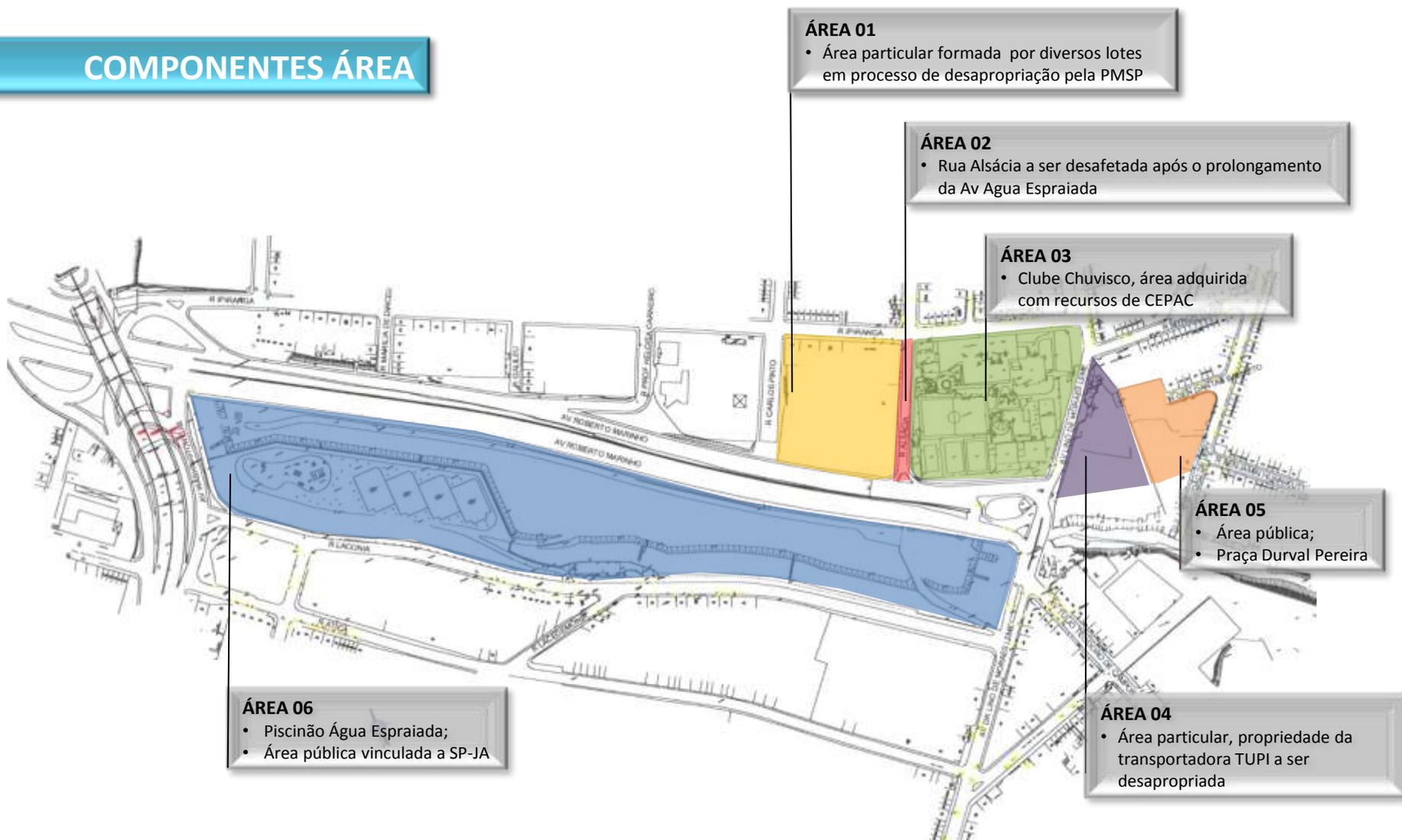
## 4. Parque Chuvisco – investimentos em realização

Desapropriação de terrenos para construção de parque público de 50.000 m<sup>2</sup>



# 4. Parque Chuvisco

## COMPONENTES ÁREA





## 4. Calçadas

Doação de faixa de alargamento das calçadas:

- Setor Brooklin – 4m
- Demais Setores -2m

SETORES	DOAÇÃO PASSEIOS - m²
BROOKLIN	17.796,13
BERRINI	5.653,13
MARGINAL PINHEIROS	2.057,22
CHUCRI ZAIDAN	6.113,06
JABAQUARA	180,00
<b>TOTAL</b>	<b>31.799,54</b>



## 4. Calçadas

Área doada para calçada e que foi cercada por mureta

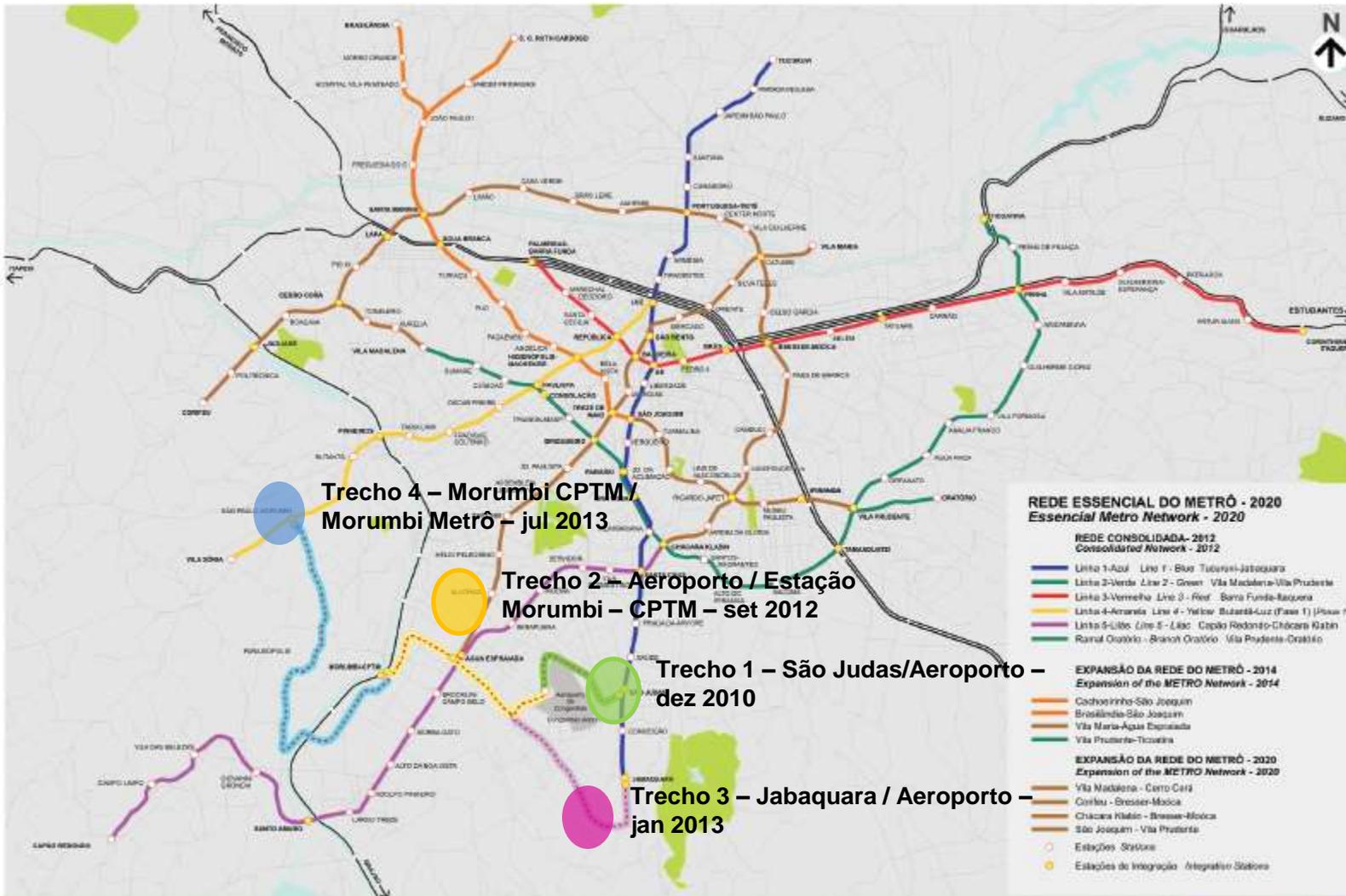


## 5 – Transporte Coletivo



EMURB

# 5. Transporte coletivo – Metrô



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**

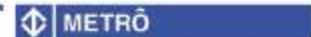


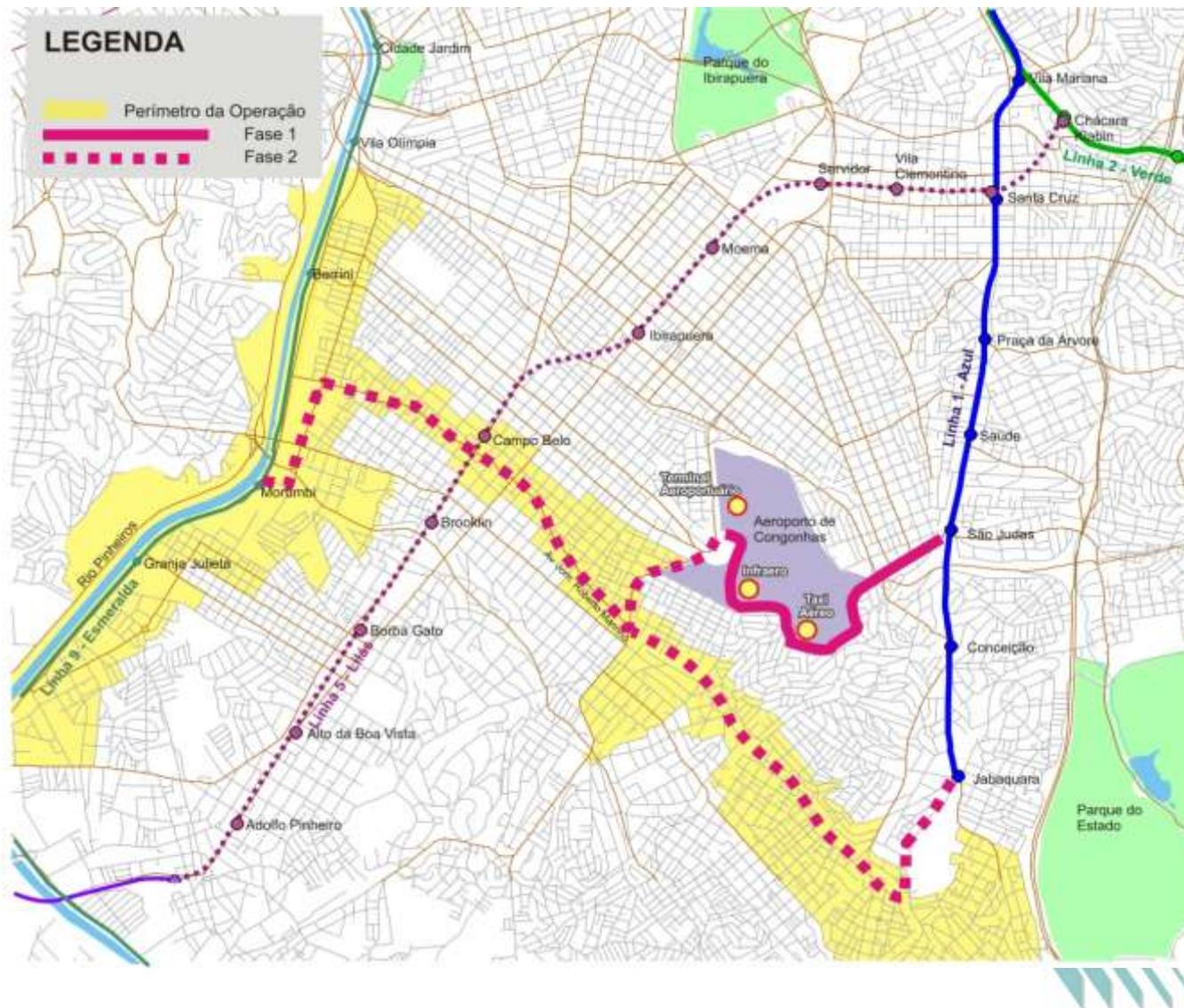
FIGURA Figure 1.1

COORDENADOR	RT-7.50.00.80.015-001	REVISÃO	01/01/2009	VERSÃO	01
APROVADO		REVISÃO	01/01/2009	VERSÃO	01



# 5. Transporte coletivo – investimentos em transporte coletivo

## Sistema de Metrô Leve e corredor de ônibus



# 5. Transporte coletivo – Metrô Leve



Figura 2.4

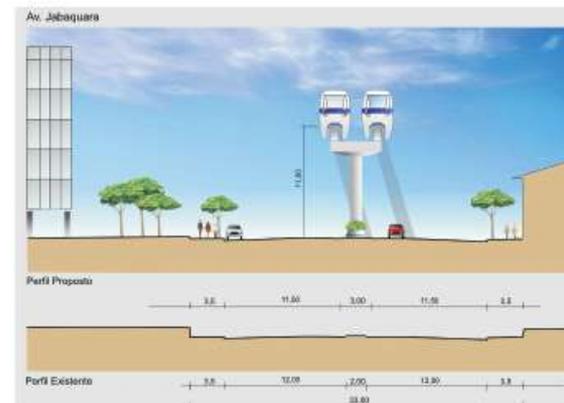


Figura 2.1

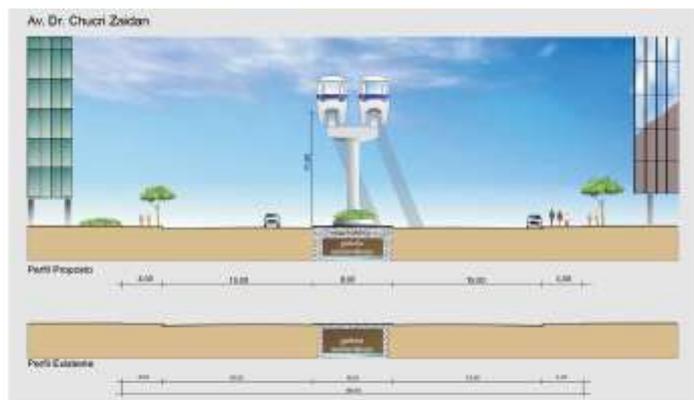
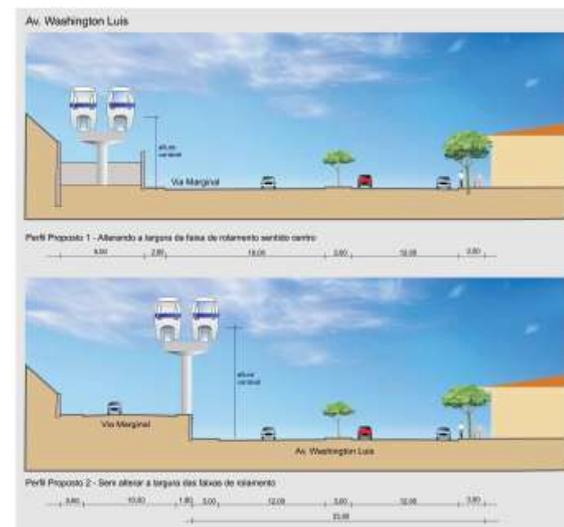
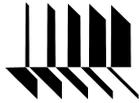


Figura 2.5





**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**