

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

faria lima

grupo de gestão

4ª reunião – 07 de julho de 2009



DDI diretoria de desenvolvimento
e intervenções urbanas



EMURB

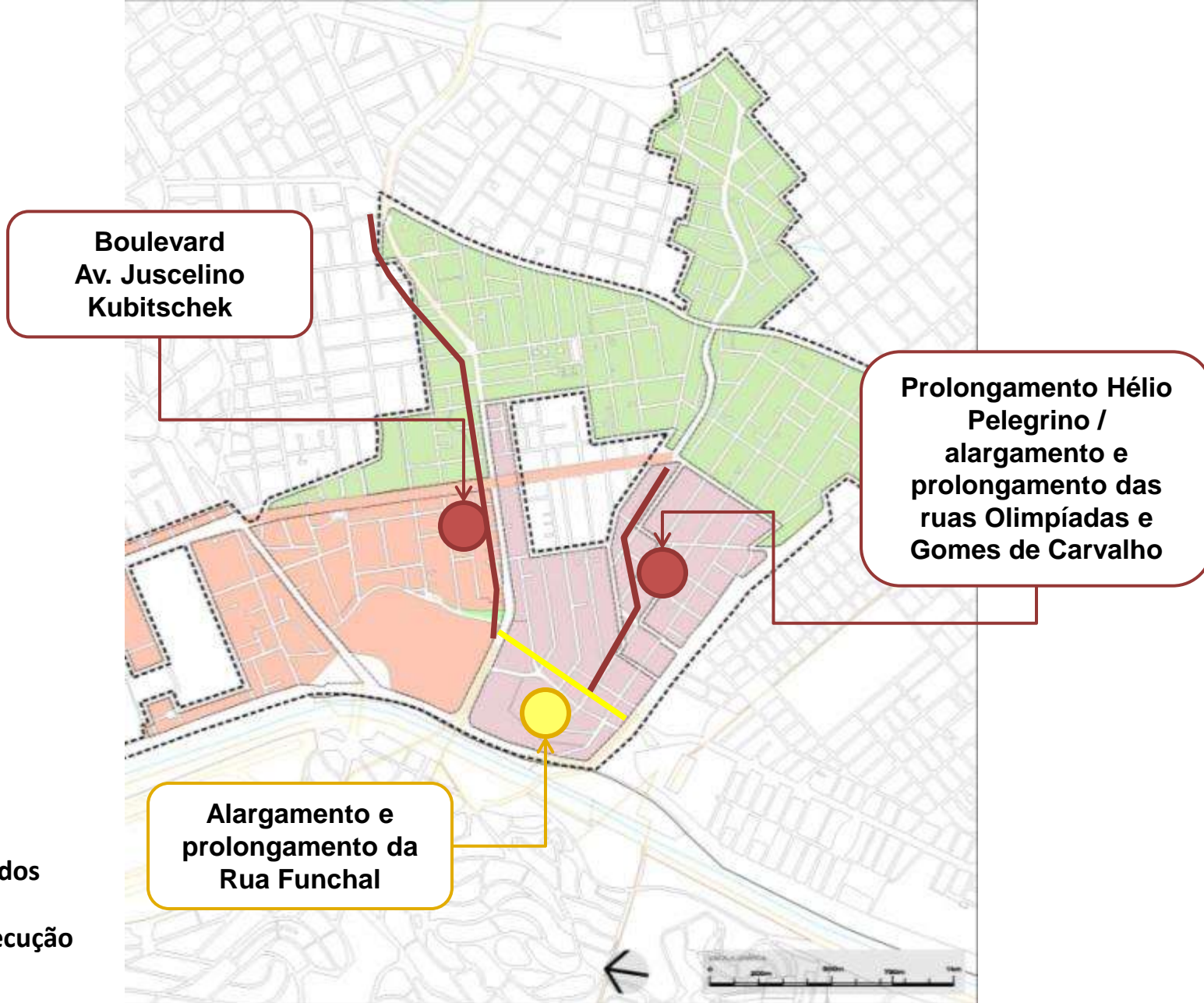
**operação
urbana
faria lima**

**intervenções
viárias**

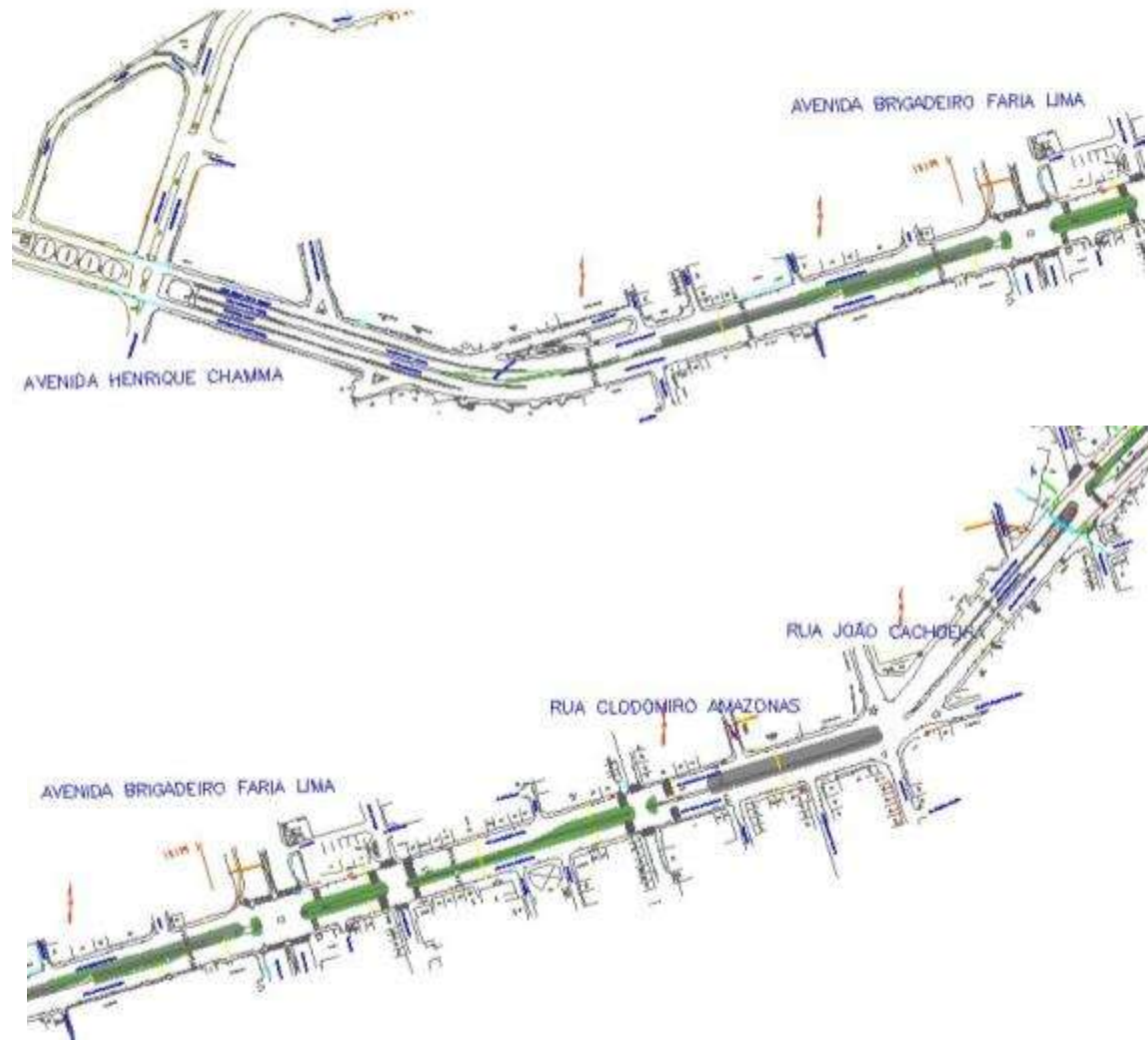
-  realizados
-  em execução

intervenções viárias

ações



Boulevard JK – projeto básico em elaboração



Boulevard JK

Av. Henrique
Chamma



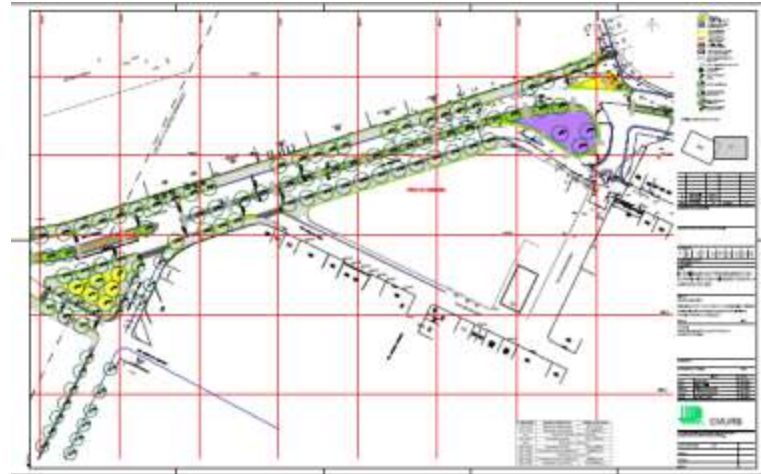
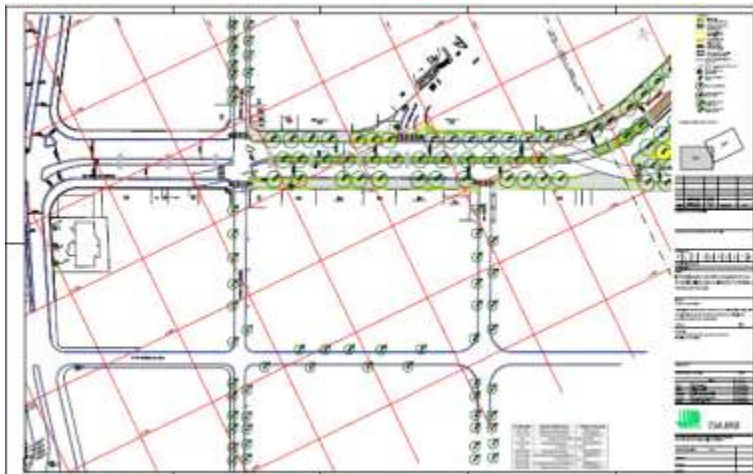
Av. Brig.
Faria Lima

R. Clodomiro
Amazonas

R. João
Cachoeira

Boulevard JK - visão geral

Extensão Hélio Pelegrino – em execução, aguardando conclusão de desapropriações



Situação atual

**operação
urbana
faria lima**

**Reurbanização
Largo da Batata**



**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



mapa geral e detalhe



Terminal Capri – início de escavação



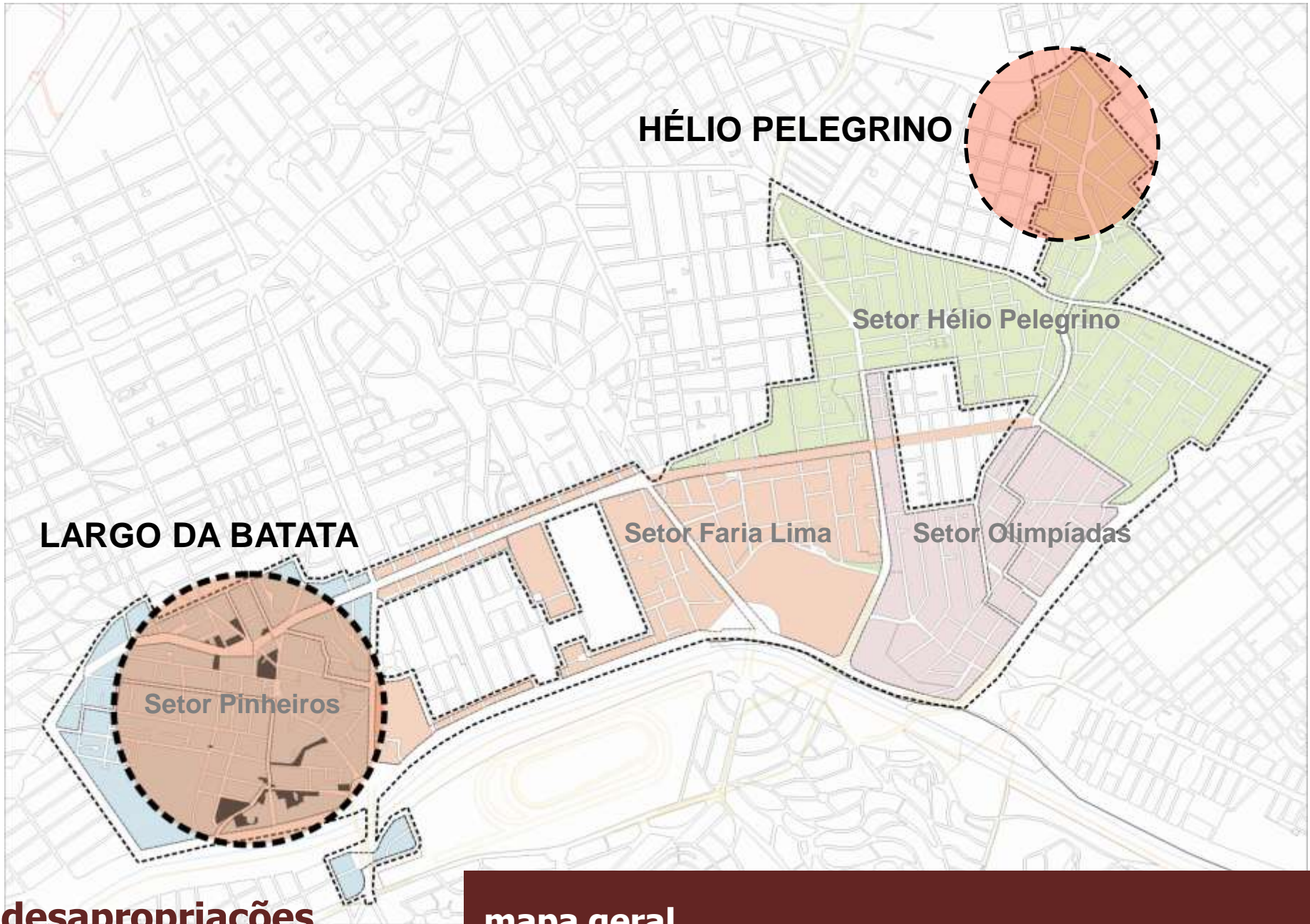
Extensão Baltazar Carrasco



Rua Padre Carvalho

**operação
urbana
faria lima**

desapropriações



HÉLIO PELEGRINO

Setor Hélio Pelegrino

Setor Faria Lima

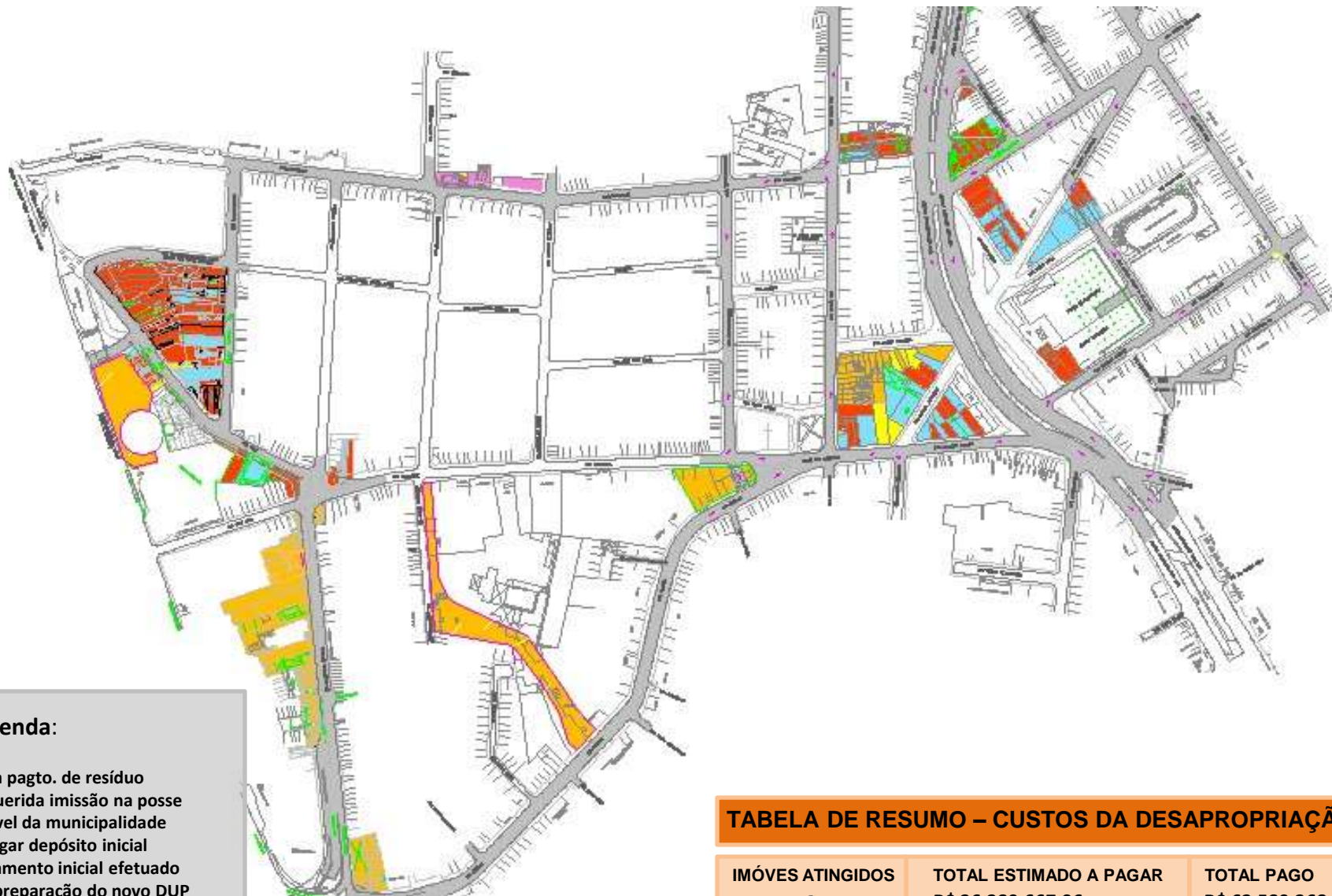
Setor Olimpíadas

LARGO DA BATATA

Setor Pinheiros

desapropriações

mapa geral



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

IMÓVEIS ATINGIDOS	TOTAL ESTIMADO A PAGAR	TOTAL PAGO
185	R\$ 26.389.667,96	R\$ 62.589.268,77

desapropriações

largo da batata

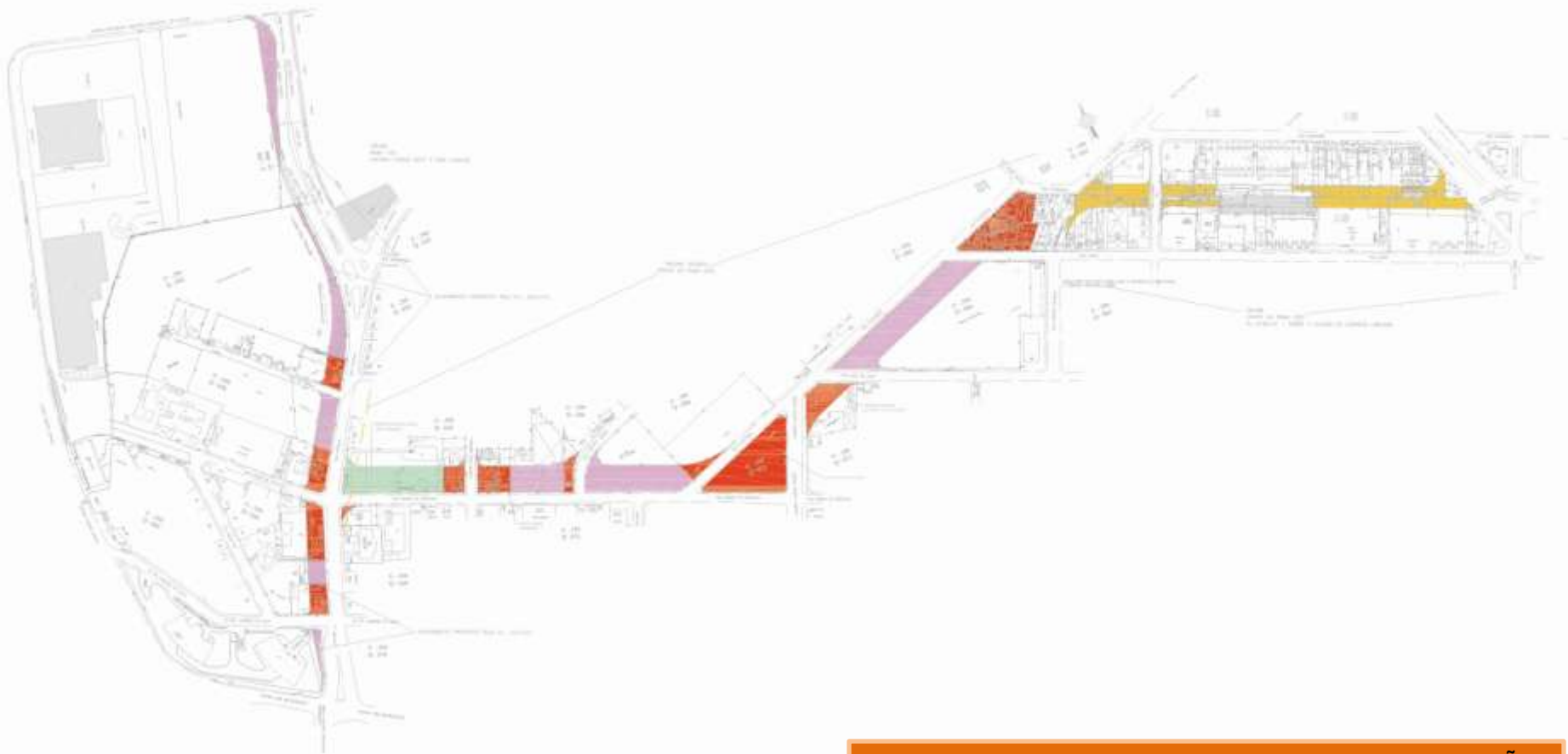
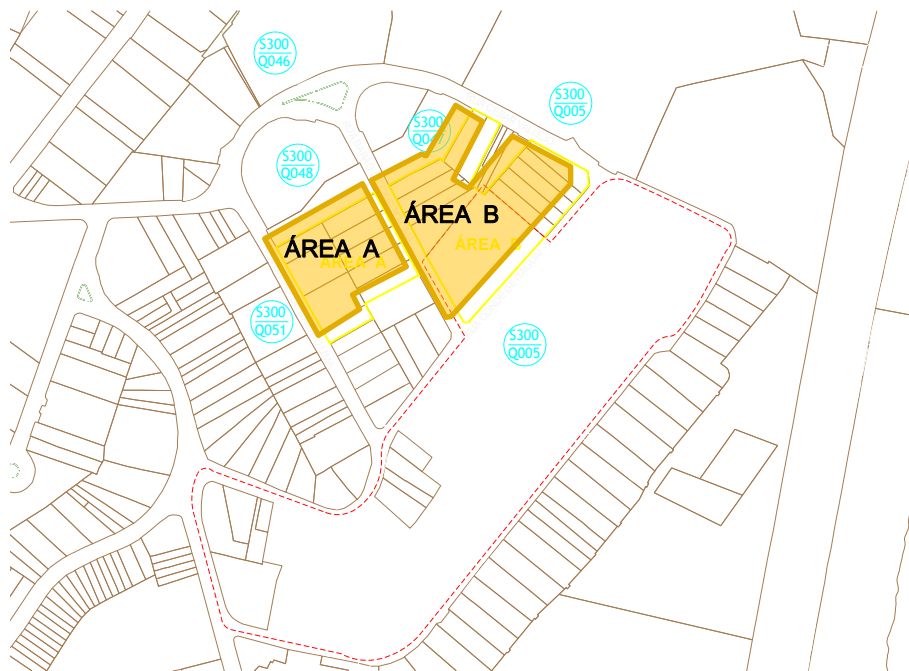


TABELA DE RESUMO – CUSTOS DA DESAPROPRIAÇÃO

IMÓVES ATINGIDOS	TOTAL PAGO
72	R\$ 70.000.000,00

**operação
urbana
faria lima**

**habitação de
interesse social**



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

habitação de interesse social

favela do real parque

**operação
urbana
faria lima**

transporte

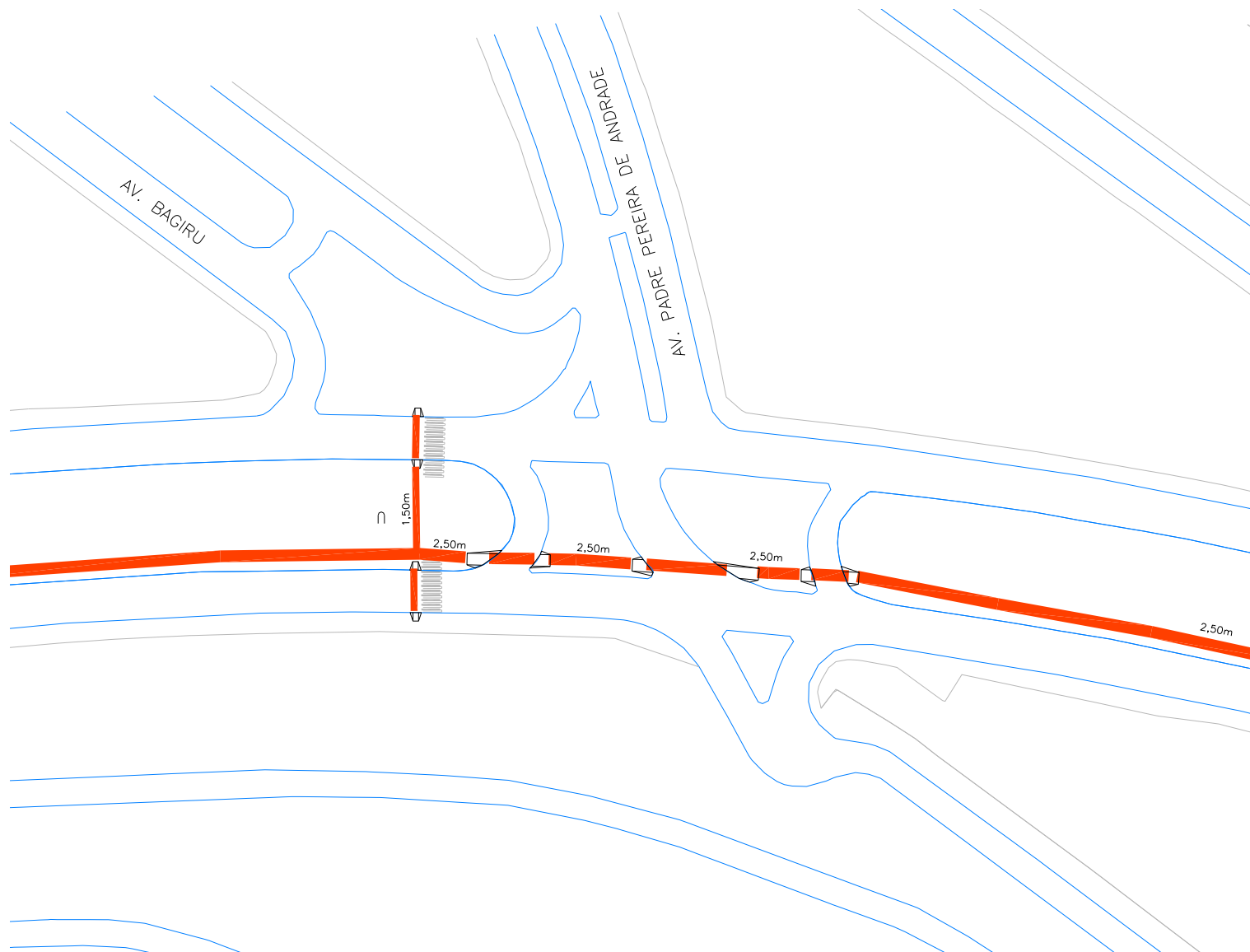
Aguardando parecer final da CET e SPTrans para licitação de projeto executivo e obra

PARQUE VILLA LOBOS

PRAÇA EDGARD HERMELINO

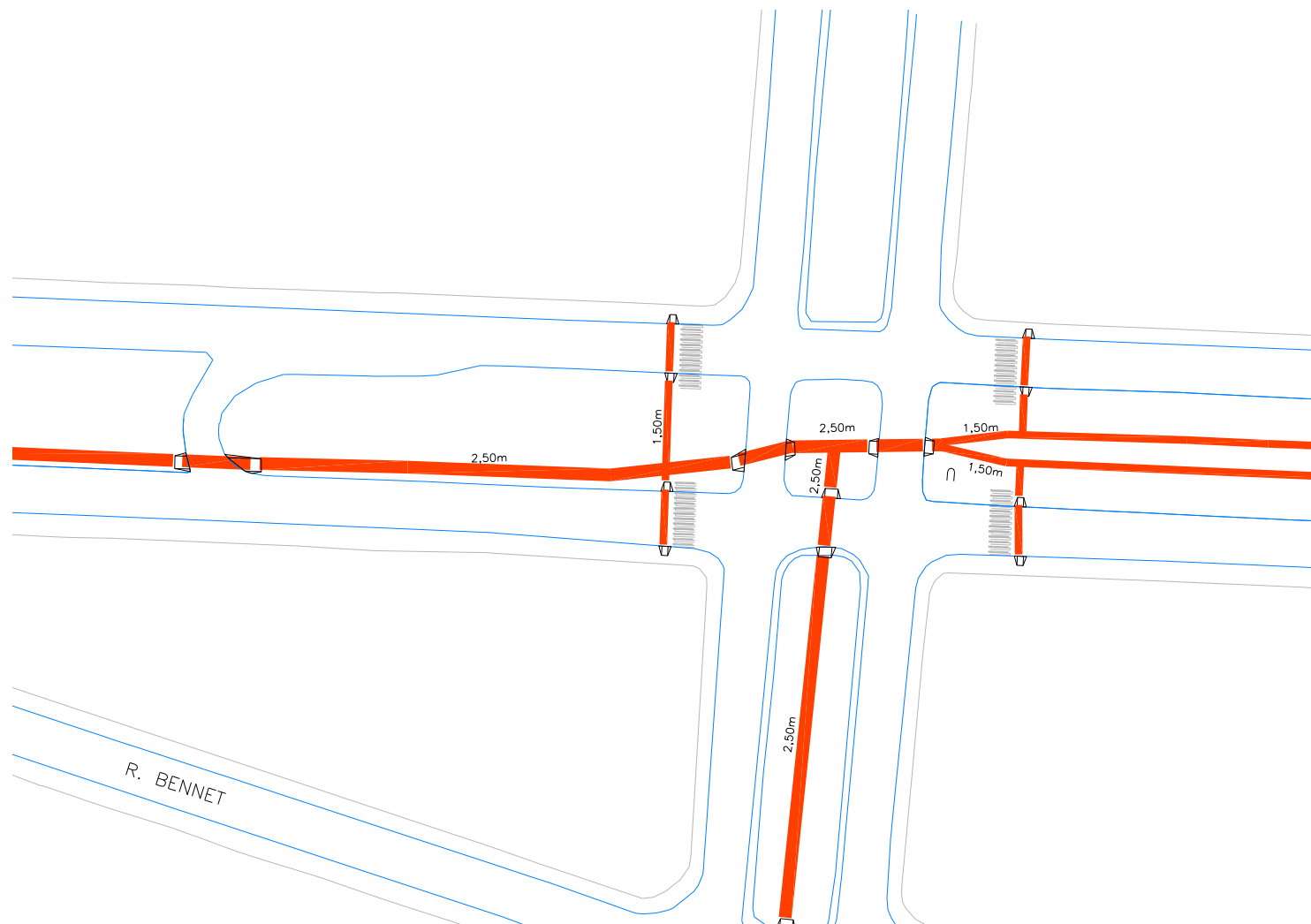
transporte

ciclovía villa lobos – faria lima – hélio pelegriño



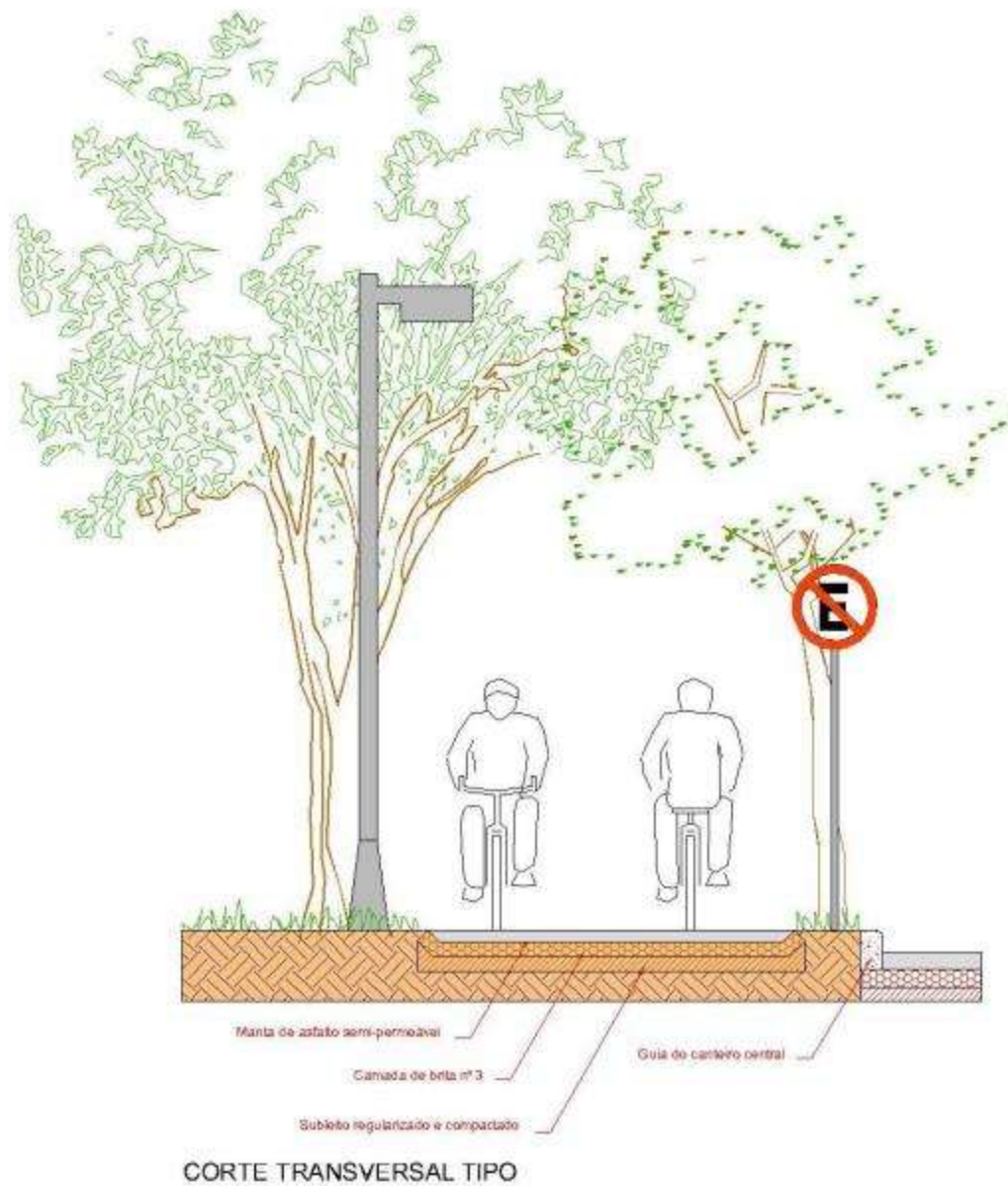
transporte

ciclovía villa lobos – faria lima – hélio pelegriño



transporte

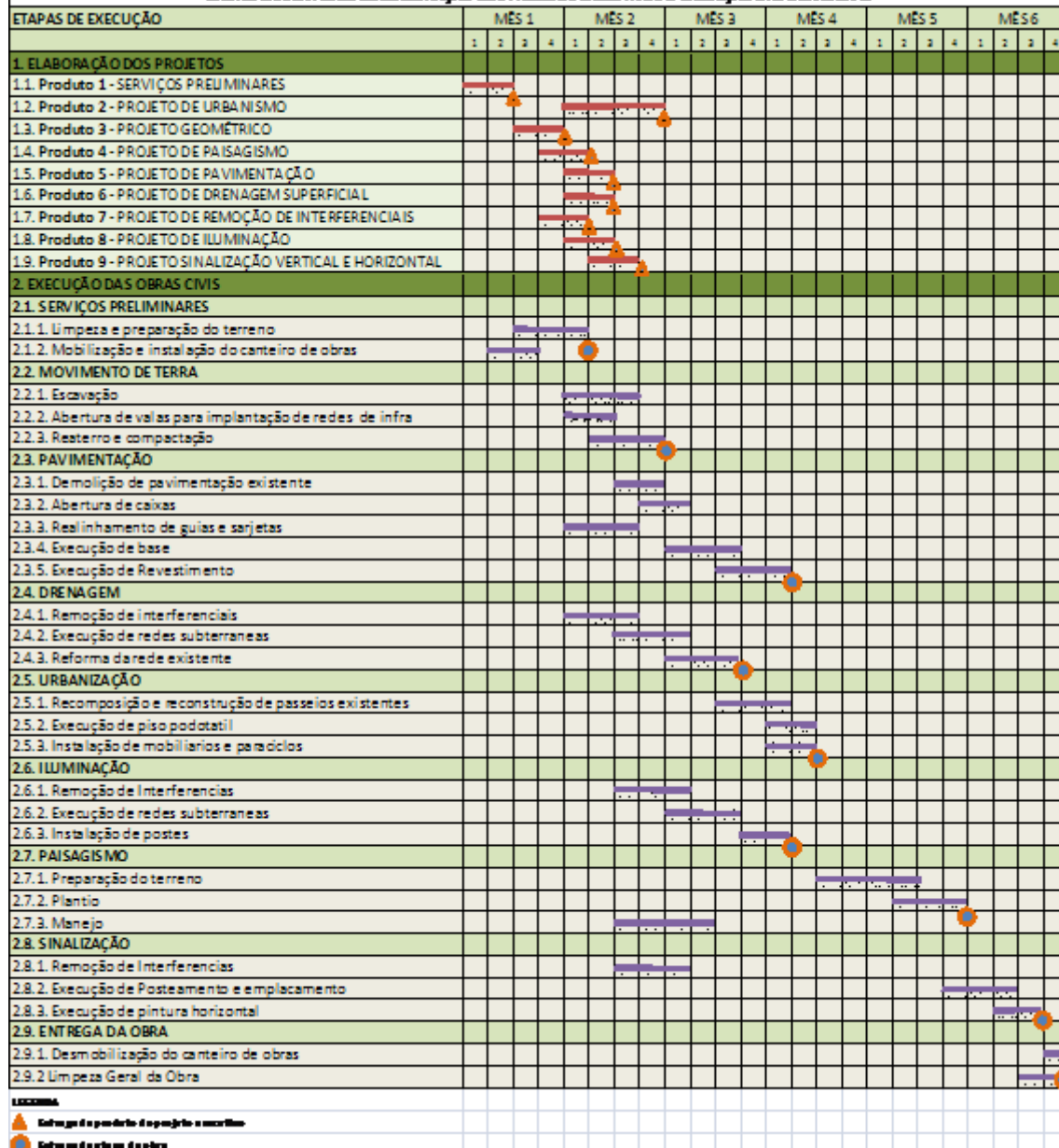
ciclovía villa lobos – faria lima – hélio pelegriño



transporte

ciclovía villa lobos – faria lima - pelegrino

CRONOGRAMA FÍSICO DE ELABORAÇÃO DOS PROJETOS EXECUTIVOS E EXECUÇÃO DAS OBRAS CIVIS



LEGENDA
 Entrega de produto de projeto executivo
 Entrega de obra para o usuário

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	
Total			100.000	53.830	313.460			59.213.000	

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
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
Total			130.000	57.133	212.151			97.148.915

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 (m ²)		ESTOQUE CONSUMIDO (m ²)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m ²)		PROPOSTAS PENDENTE POR INSUFICIÊNCIA DE ESTOQUE		ESTOQUE DISPONÍVEL (m ²)		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	73.476,23	38.084,18	36.271,67	14.658,79	0,00	0,00	218.968,77	144.420,82	25,12%	20,87%
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	19.716,39	60.706,03	8.010,00	7.714,50	0,00	0,00	268.473,61	13.008,97	6,84%	82,35%
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	31.774,91	16.249,71	0,00	4.456,09	0,00	0,00	254.920,09	80.350,29	11,08%	16,82%
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		337.649,68		71.111,05		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	(337.649,68)
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	738.493,84

* Estoque consumido após a Lei 13.769/04

Estoque total consumido pela Lei.11.732/95 - 1.166.260,48

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	309.471
COLOCAÇÕES PRIVADA	117.452
CONVERTIDO	(326.996)
EM CIRCULAÇÃO	99.927

SETORES	CEPAC CONVERTIDO	
	ÁREA ADICIONAL	USO E PARÂMETROS
HÉLIO PELEGRINO	70.083	13.626
FARIA LIMA	112.373	3.499
PINHEIROS	20.634	955
OLIMPÍADAS	104.323	1.503
SUB-TOTAL	307.413	19.583
TOTAL	326.996	

Utilização dos Recursos (R\$)

ENTRADAS		R\$ 1.008.070.895,75
<i>Outorga Onerosa</i>	<i>R\$ 375.662.994,92</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\$ 57.474.443,18</i>	
SAÍDAS		(R\$ 729.656.130,71)
<i>Obras e Serviços</i>	<i>(R\$ 510.091.186,26)</i>	
<i>Taxa de Administração EMURB</i>	<i>(R\$ 49.900.838,09)</i>	
<i>Despesas Bancárias, CPMF e Outros</i>	<i>(R\$ 2.572.667,54)</i>	
<i>Desapropriação</i>	<i>(R\$ 127.148.786,54)</i>	
<i>Habitação de Interesse Social - HIS</i>	<i>(R\$ 39.942.652,28)</i>	
SALDO FINAL EM 31/05/2009		R\$ 278.414.765,04

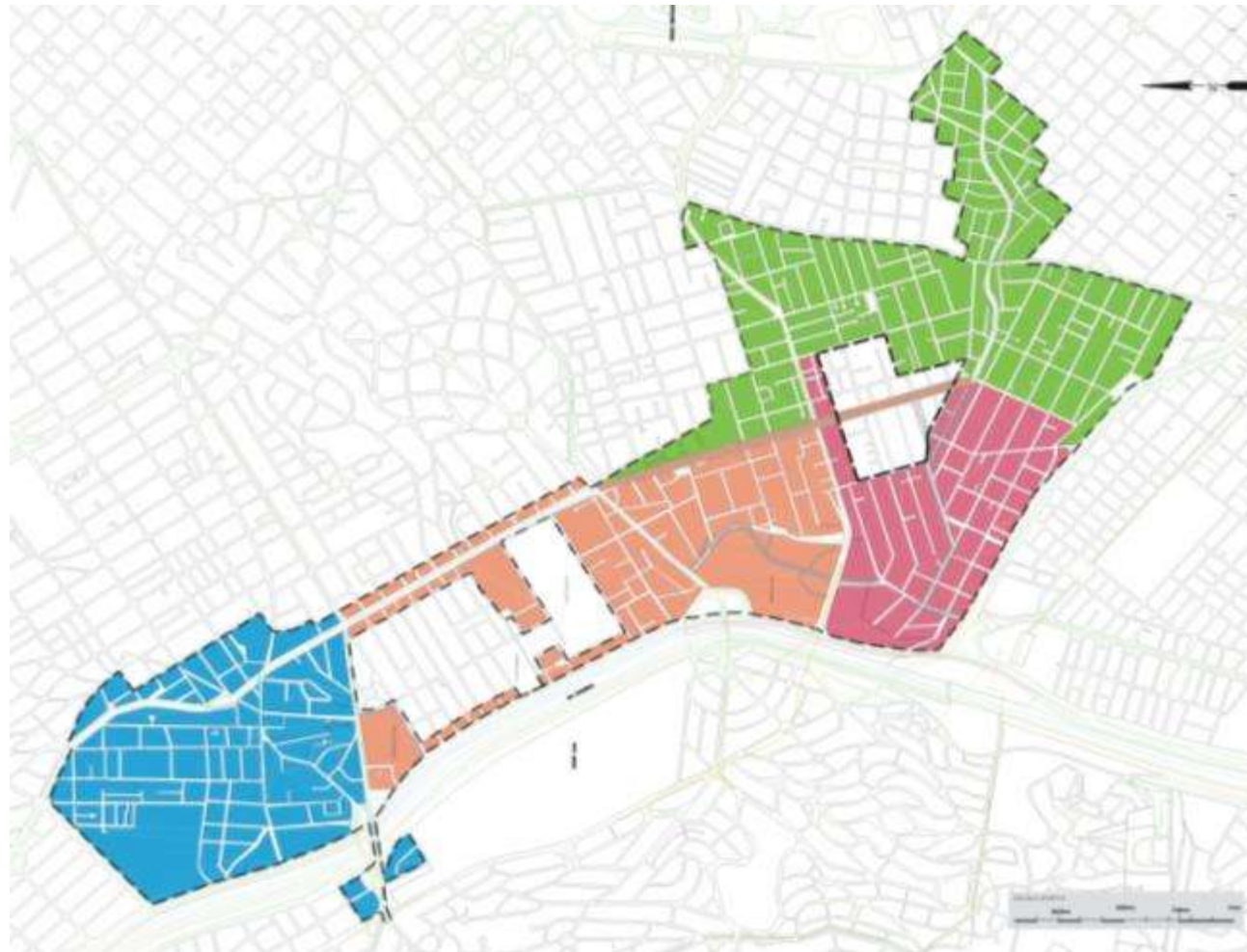
HIS

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

- Área de abrangência 1
- Área de abrangência 2
- Área de abrangência 3
- Área de abrangência 4
- Perímetro de abrangência total

Escala 1:500

Área	Superfície (m²)	Superfície (ha)
1		
2		
3		
4		
Total		

Escala 1:1000

Projeto: F I L I A M O U R B
 Operação Urbana Consorciada Faria Lima
 Perímetro e Estudos de Abrangência
 2011

ANEXO 01

Área	Superfície (m²)	Superfície (ha)
1		
2		
3		
4		
Total		



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB

JULHO / 2009

MARCELO CARDINALE BRANCO

Presidente

Diretoria de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas

RUBENS CHAMMAS

Superintendência de Desenvolvimento

VLADIR BARTALINI

Assessoria

GULHERME E. DO AMARAL

Gerência de Operações Urbanas

VLADIMIR ÁVILA

MARILENA FAJERSZTAJN

LUCIA M. OKUMURA