

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Água Espraiada

DDI Diretoria de Desenvolvimento
e Intervenções Urbanas



EMURB

Grupo de Gestão

20ª reunião – 23 de março de 2010

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Água Espraiada

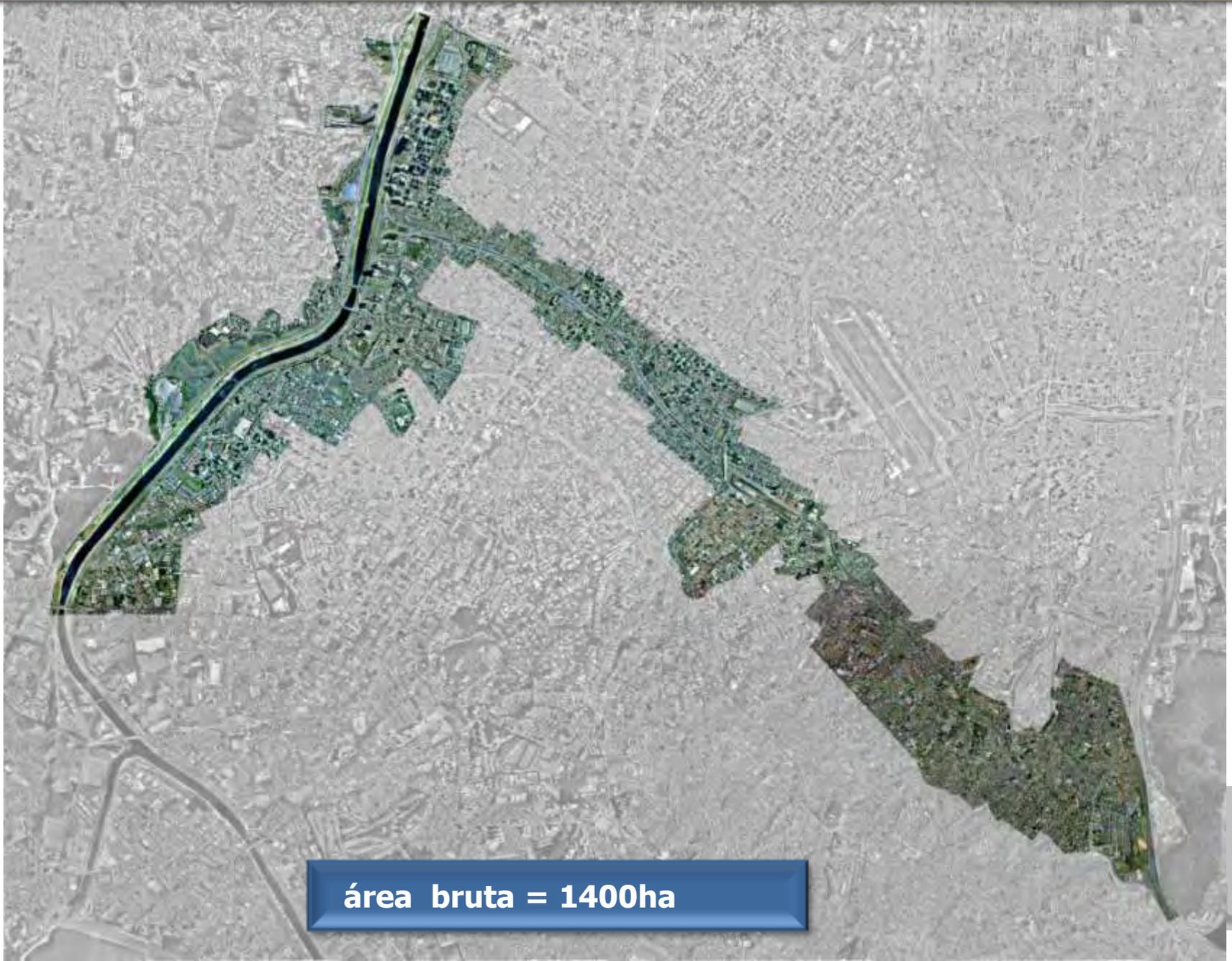
1. **Apresentação e Aspectos Financeiros**
2. **Intervenções viárias**
3. **Habitação de Interesse Social**
4. **Áreas Verdes**
5. **Transporte coletivo**





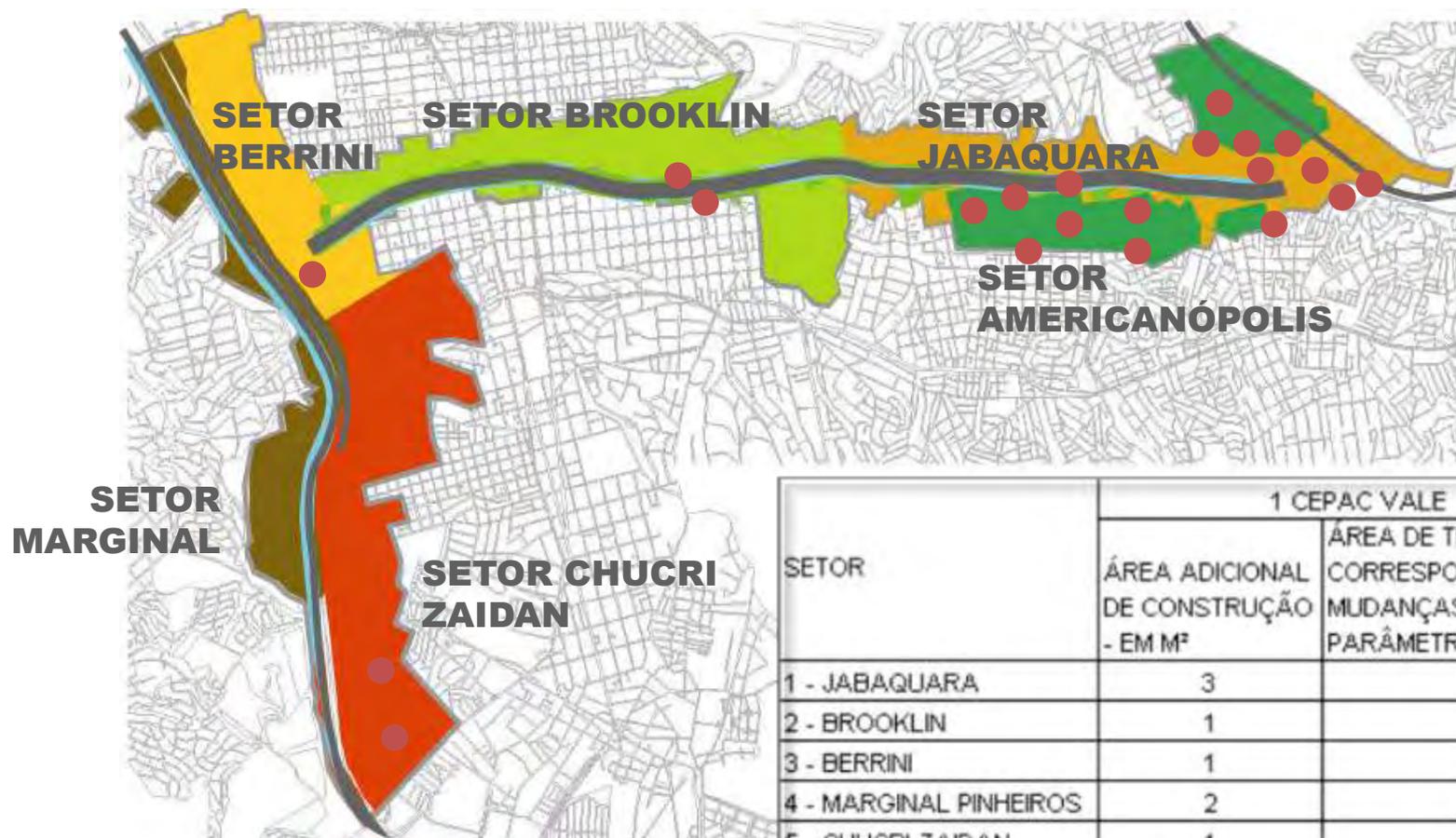
1 – Apresentação e Aspectos Financeiros

1. Perímetro



área bruta = 1400ha

1. Área de abrangência e características



SETOR	1 CEPAC VALE	
	ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - EM M ²	ÁREA DE TERRENO CORRESPONDENTE A MUDANÇAS DE USOS E PARÂMETROS - EM M ²
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(s), com o valor mínimo de R\$300, totalizando um montante de R\$ 1.125.000.000.

A 1ª Distribuição Pública de CEPAC(s) 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(s), totalizando um montante de R\$ 198.140.400, com prazo de encerramento de até 2 anos.

OFERTA PÚBLICA - 1ª DISTRIBUIÇÃO									
Leilão/Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2004	1º Leilão	20/07/04	100.000	(100.000)	560.468	300	300	30.000.000	35.238.690,00
	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	20.961.500,00
2006	4º Leilão	31/05/06	180.000	(125.969)	361.100	370	370	46.608.530	46.608.530,00
Total		-	406.500	(299.368)	361.100	-	-	102.808.720,00	-

1. Evolução financeira

A 2ª Distribuição Pública de CEPAC(S) 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\$	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	
Total		-	317.781	(317.781)	-	-	-	130.609.991	

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

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\$	Consolidado Ano R\$
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
	3º Leilão	26/11/09	175.000	(72.270)	676.421	700	700,00	50.589.000	
Total		-	898.500	(525.420)	676.421	-	-	298.941.000	

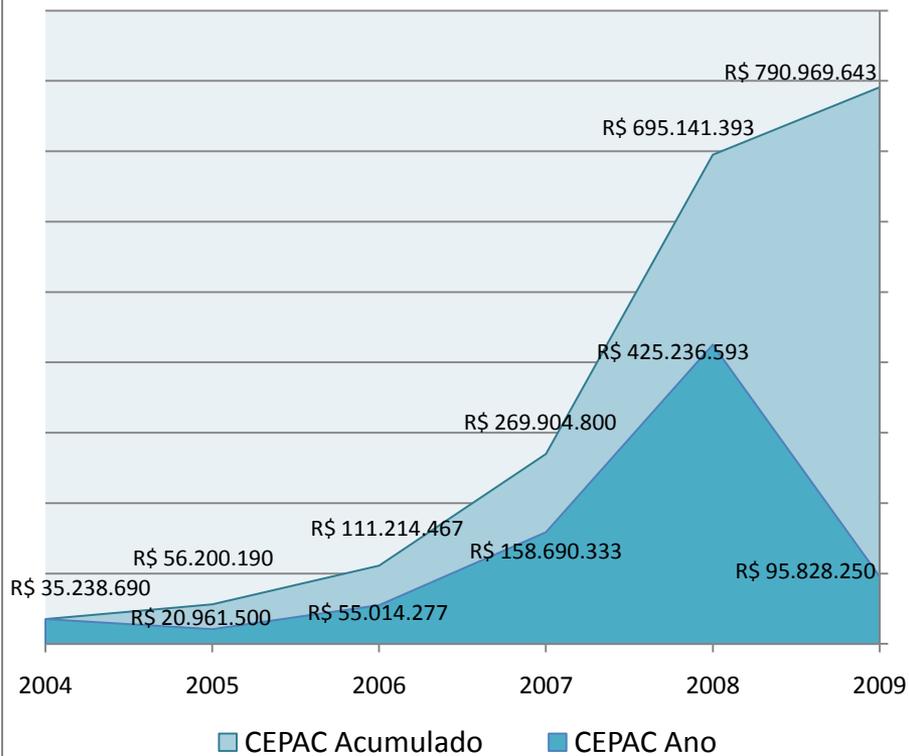
1. Saldo de CEPACs da Operação Urbana

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
Total Colocado	1.456.401	790.969.643
Utilizado	(982.878)	
Em Circulação	473.523	
CEPAC - Total	3.750.000	
CEPAC - Saldo	2.293.599	

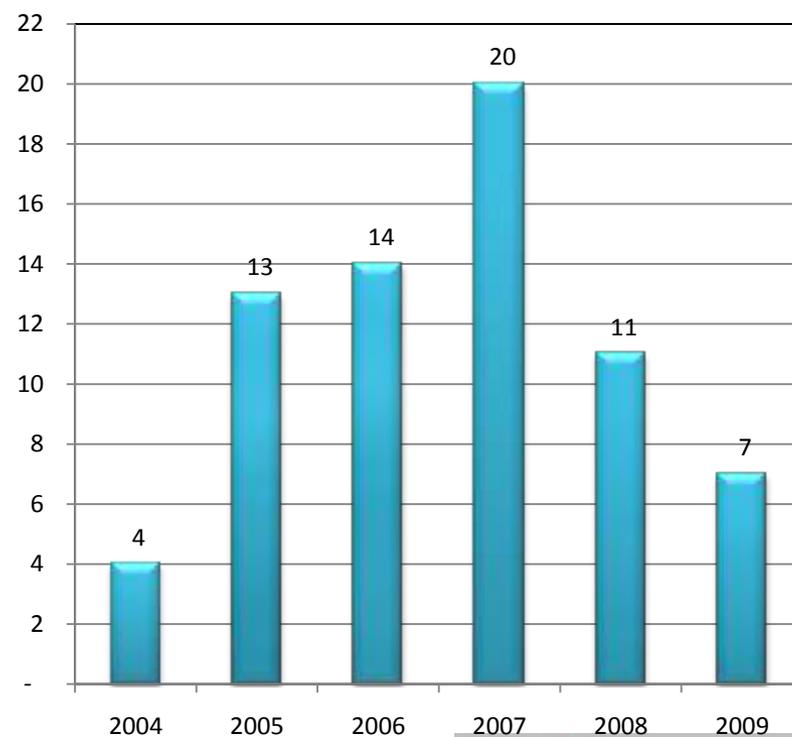
1. Resultados obtidos

- 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		PORCENTAGEM CONSUMIDA	
		RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	MÁXIMO NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
BROOKLIN	1.500.000,00	296.857,57	5.066,25	50.918,26	0,00	0,00	0,00	1.044.933,75	1.198.076,18	19,79%	0,34%
BERRINI	250.000,00	66.619,23	174.997,60	0,00	0,00	0,00	62.782,70	2,40	8.383,17	26,65%	70,00%
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	14,20%	15,63%
CHUCRI Z AidAN	2.000.000,00	132.031,71	119.504,76	14.300,05	21.530,35	0,00	0,00	1.280.495,24	1.748.463,53	6,60%	5,98%
JABAQUARA	500.000,00	7.709,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	492.290,15	1,54%	0,00%
TOTAL PERMITIDO	3.750.000,00	588.435,59	393.367,91	65.218,31	21.530,35	0,00	62.782,70				
		981.803,50		86.748,66		62.782,70					

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFETO DE OFERTA DE CEPAC (m²)*	
LIMITE DE ESTOQUE	3.750.000,00
ESTOQUE CONSUMIDO	(981.803,50)
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	2.768.196,50

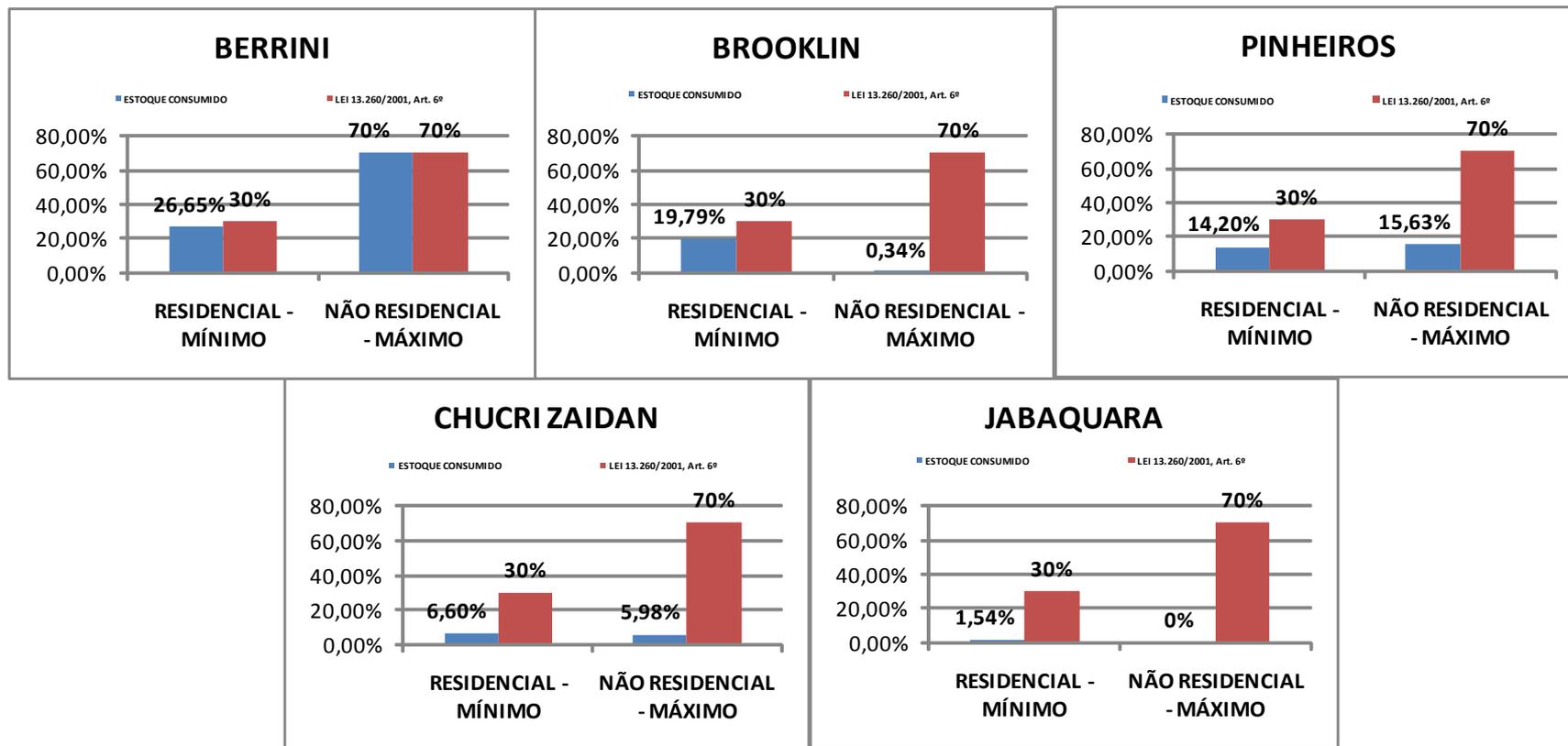
RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	1.320.301
COLOCAÇÕES PRIVADA	136.100
CONVERTIDO	(982.878)
EM CIRCULAÇÃO	473.523

SETORES	CEPAC CONVERTIDOS	
	ÁREA ADICIONAL	USO E PARÂMETROS
BROOKLIN	263.572	95.029
BERRINI	227.980	21.889
MARGINAL PINHEIROS	87.451	38.337
CHUCRI Z AidAN	240.321	3.719
JABAQUARA	2.420	2.160
SUB-TOTAL	821.744	161.134
TOTAL	982.878	



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

RESUMO DA MOVIMENTAÇÃO ATÉ 28/02/2010

Elaborado em : 05/03/2010

ENTRADAS		R\$ 849.089.874,95
<i>Leilão de CEPAC</i>	R\$ 735.938.823,00	
<i>CEPAC - Colocação Privada</i>	R\$ 55.030.819,86	
<i>Receita Financeira Líquida</i>	R\$ 58.120.232,09	
SAÍDAS		(R\$ 659.047.294,34)
<i>Obras e Serviços</i>	R\$ (334.297.939,80)	
<i>Taxa de Administração EMURB</i>	R\$ (34.391.812,73)	
<i>Despesas Bancárias, CPMF e Outros</i>	R\$ (1.264.788,96)	
<i>Desapropriação</i>	R\$ (13.932.823,40)	
<i>Desapropriação - HIS</i>	R\$ (20.159.929,44)	
<i>Habitação de Interesse Social - HIS</i>	R\$ (45.000.000,00)	
<i>Transporte Coletivo</i>	R\$ (210.000.000,00)	
SALDO EM 28/02/2010		R\$ 190.042.580,61
RESERVA PARA HIS		R\$ 7.209.927,75
METRÔ (conta vinculada)		R\$ 2.584.097,78
SALDO DISPONÍVEL EM 31/12/2009		R\$ 180.248.555,08



1. Intervenções

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

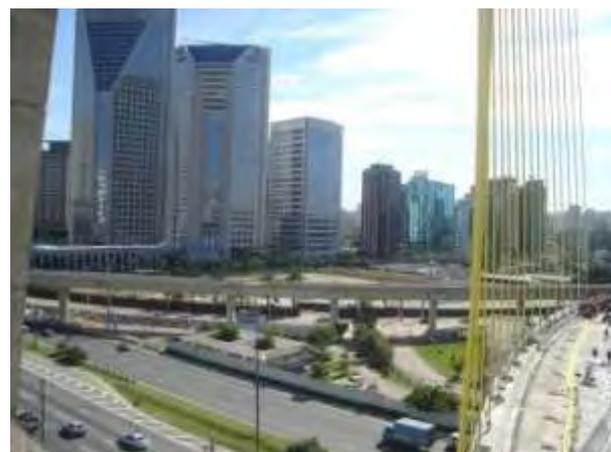
- Implantação de 2 pontes estaiadas sobre o Rio Pinheiros, na interligação da Avenida Jornalista Roberto Marinho com a Marginal do Rio Pinheiros;
- Implantação de Habitações de Interesse Social para atendimento às famílias atingidas pelas intervenções.
- Áreas verdes:
 - Implantação de parque público (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

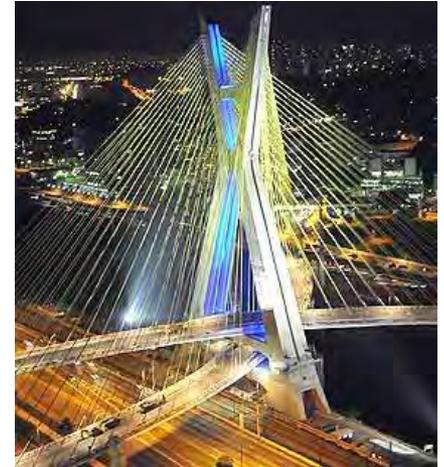
2. Intervenções Viárias já executadas

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

Em andamento:

EIA-RIMA em análise na SVMA – Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente

Em andamento:

Elaboração do projeto executivo dos túneis pelo Consórcio Planserv/Engevix/Themag
Edital de Licitação para contratação das obras dos túneis - em andamento

Vias locais – trechos Brooklin e Jabaquara

Em andamento:

Aguardando entrega das propostas de elaboração dos projetos básicos das vias locais no trecho Brooklin e do projeto executivo da via parque no trecho Jabaquara, incluindo a produção de unidades de HIS

Prolongamento Chucri Zaidan / Ponte Burle Marx

Em andamento:

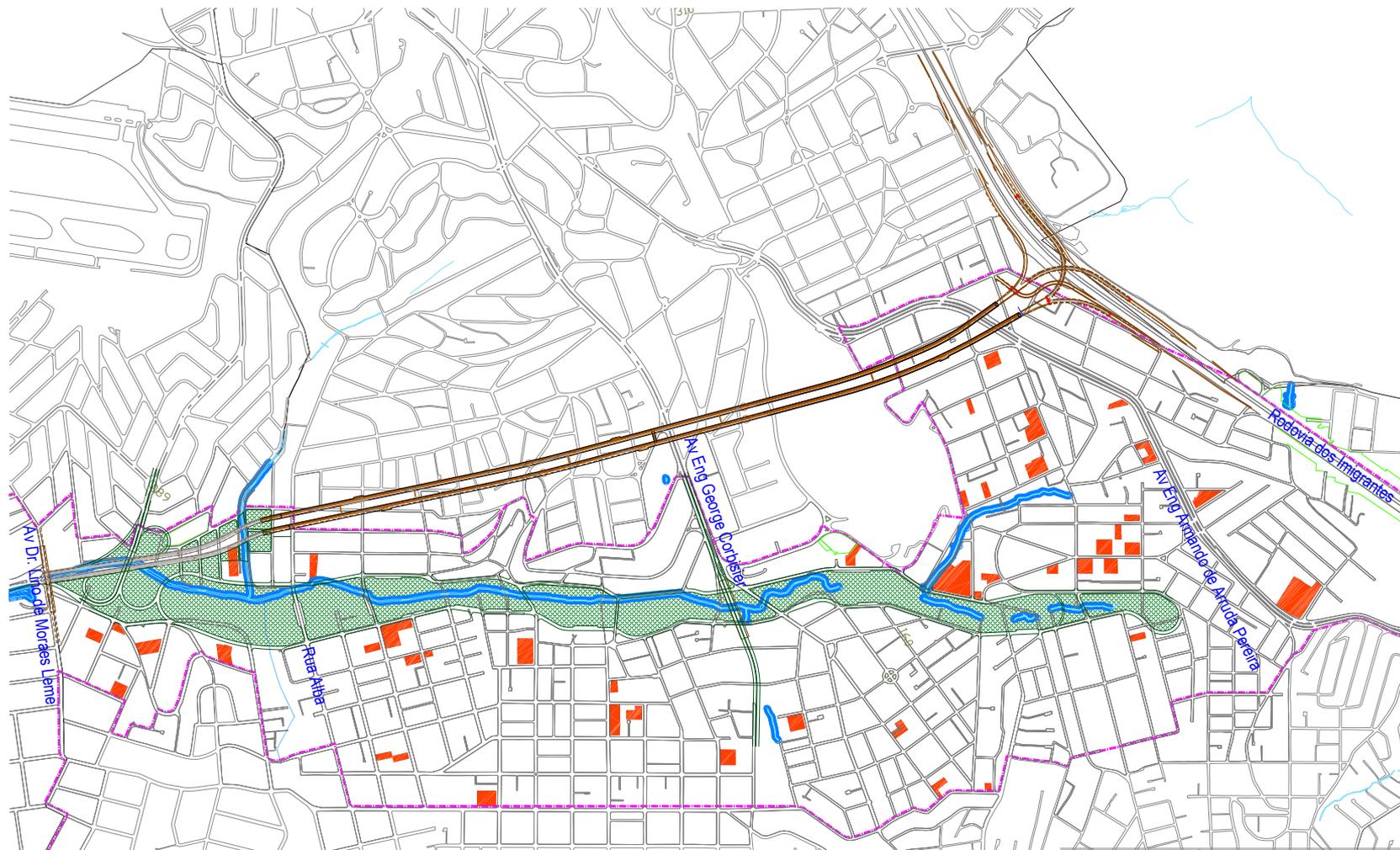
EIA-RIMA em análise na SVMA– Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente

Em andamento:

Procedimento Licitatório para contratação do projeto executivo



2. Extensão da Av. Jornalista Roberto Marinho – túneis



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

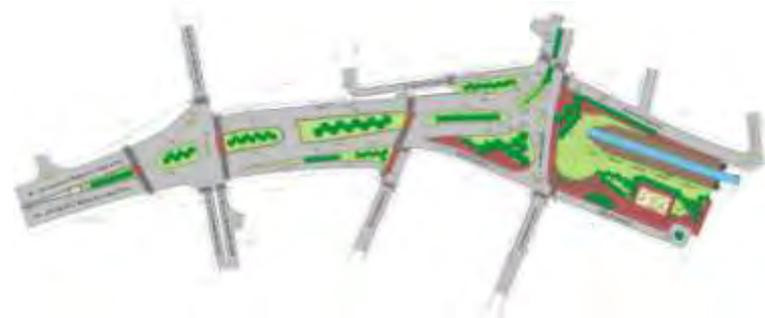


Brooklin



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



3 – Habitação de Interesse Social – HIS

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 já desembolsado

R\$ 20.159.929,44
(19/03/2010)

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 m².

Processo

2008-0.268.030-1.

Objetivo

Implantação de 252 HIS + área institucional

Já realizado

projeto das unidades

Em andamento

licitação de execução do projeto.

Situação – março/10

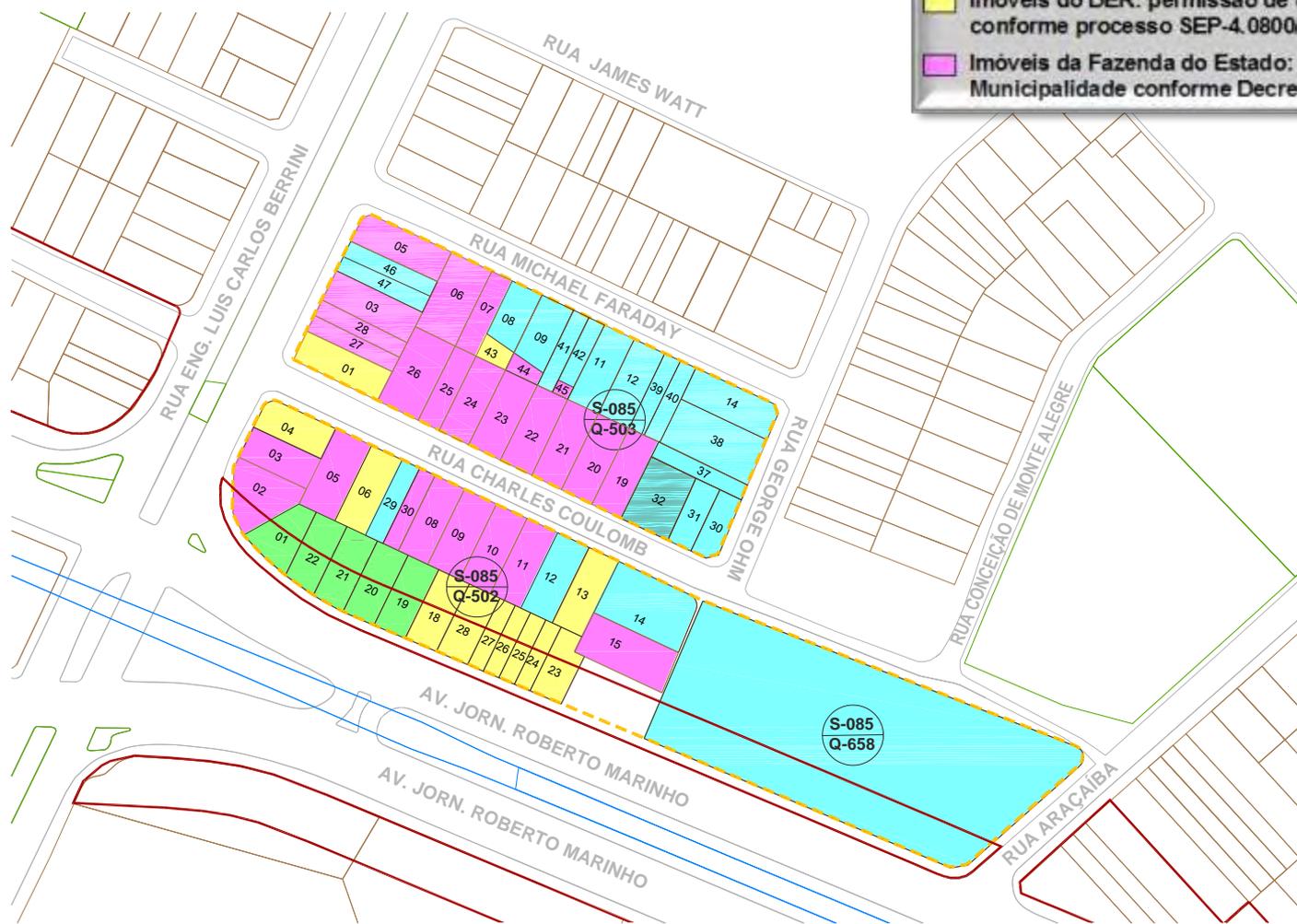
DIS 50.144/08 – Planta expropriatória em DESAP
Avaliações executadas
Início dos Pagamentos



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



3. Investimento em HIS – Jardim Edith



3. Investimento em HIS – Corruínas

Localização

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

Área do Decreto

DIS 48.881/07 - 11.337,00 m².

Processo

2007-0.319.959-1.

Contribuinte

091.339.0002-7 a 091.339.0032-9.

Objetivo

Implantação de 200 HIS.

Situação – março/10

Imissão na Posse em 16/09/2009.

Valores

Total Pago: R\$ 10.514.858,63



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 m².

Processo

2008-0.021.766-3.

Contribuinte

086.295.0001-8.

Objetivo

Implantação de 200 HIS.

Imissão na posse em 08/04/2009.

Situação – março/10

Imissão na posse em 08/04/2009.

Valores

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 m² + 3.983,80 m² + 750,00 m² = 5.468,95 m².

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 – março/10

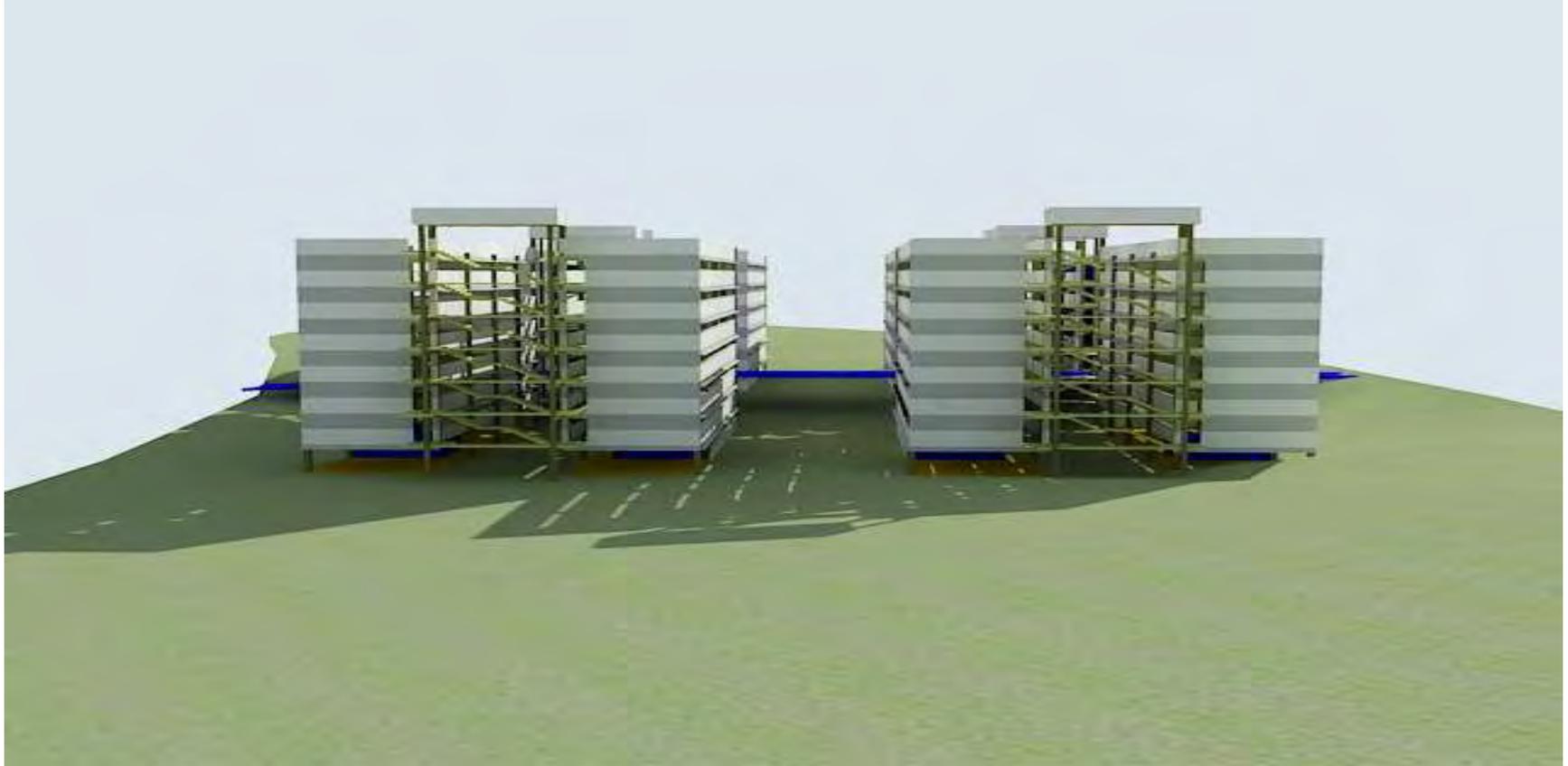
Resta Depósito Complementar de apenas um contribuinte

Valores

Pagamentos Efetuados: R\$ 3.988.955,34



3. Investimento em HIS – Rua Estevão Baião



3. Investimento em HIS – Rua Estevão Baião



3. Investimento em HIS – Rua Estevão Baião



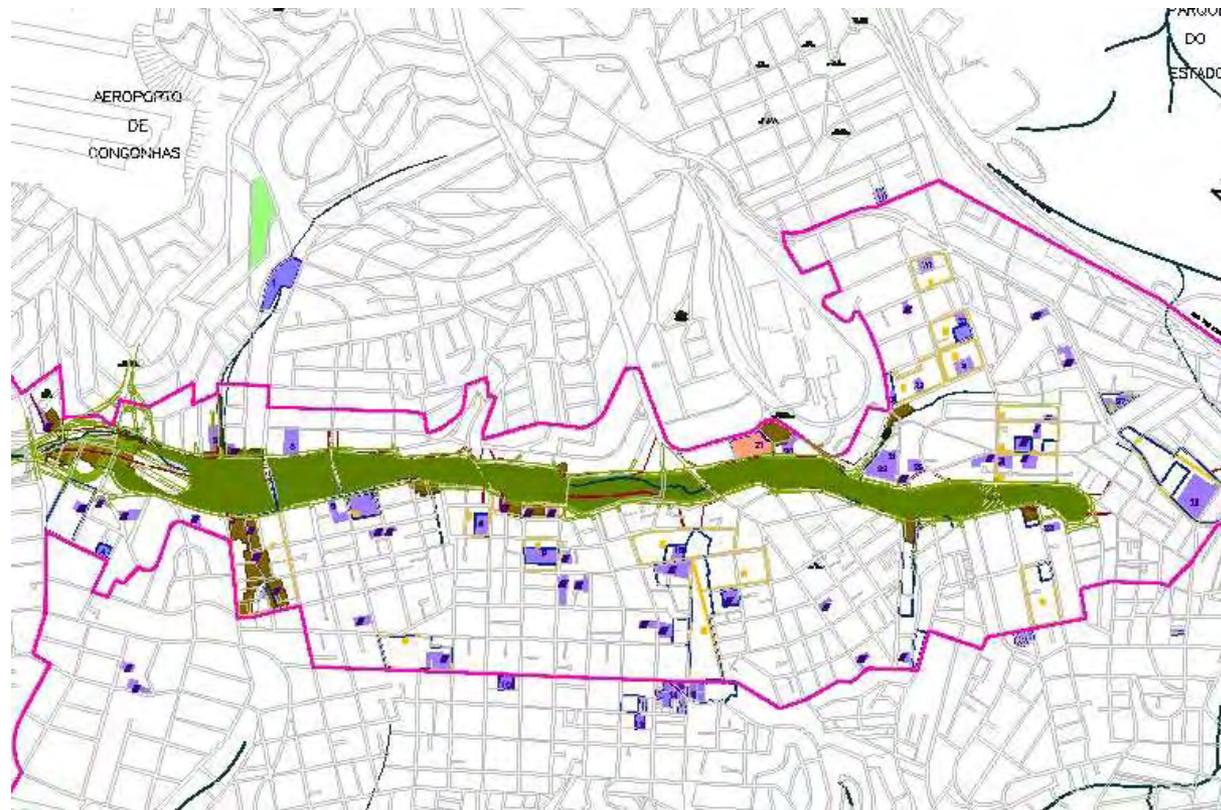
3. Investimento em HIS – vitorias

Setores Jabaquara e Americanópolis

Objetivo: seleccionar 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

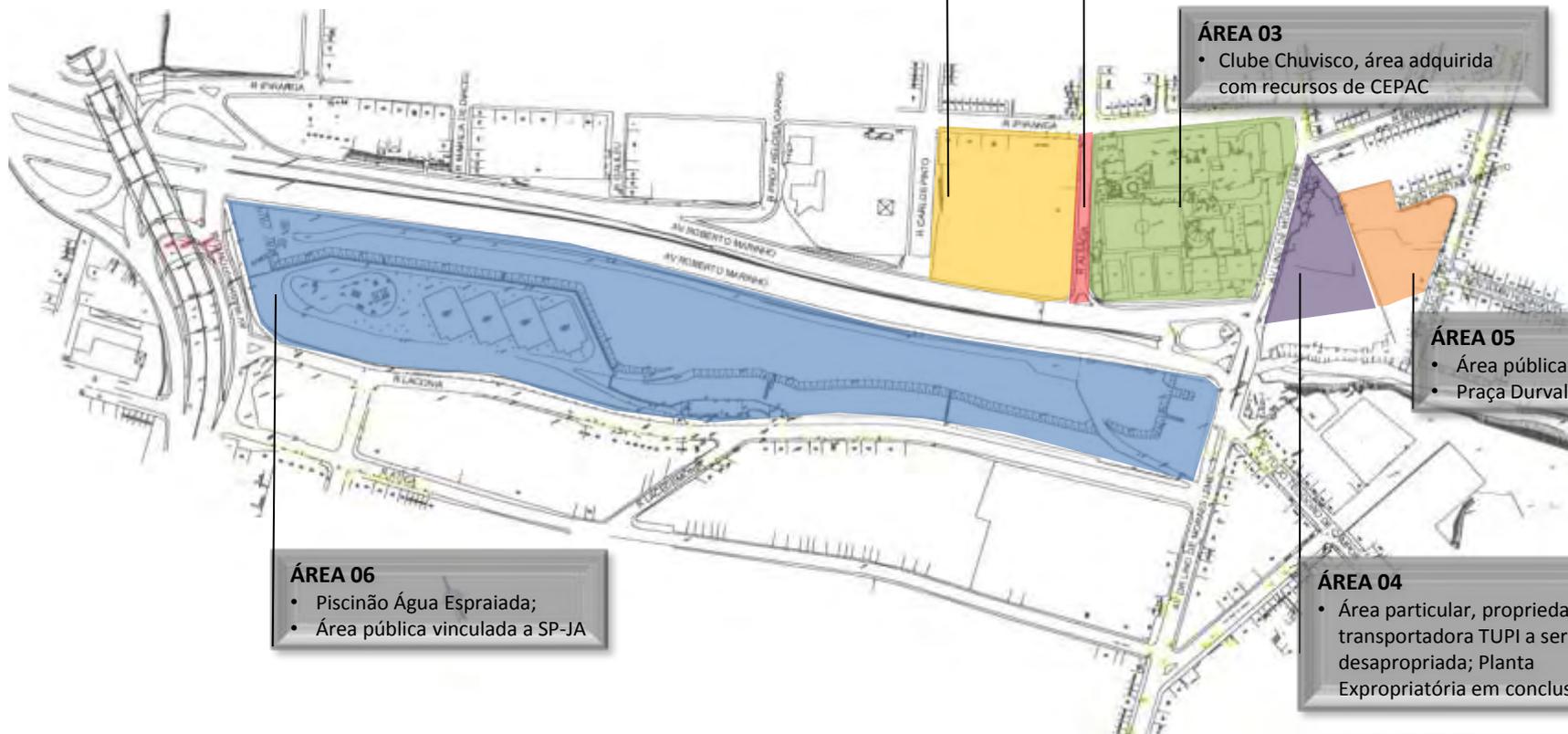
4. Parque Chuvisco – investimentos em realização

Desapropriação de terrenos para construção de parque público de 50.000 m²



4. Parque Chuvisco

COMPONENTES ÁREA



ÁREA 01

- Área particular formada por diversos lotes em processo de desapropriação pela PMSP

ÁREA 02

- Rua Alsácia a ser desafetada após o prolongamento da Av Água Espreada

ÁREA 03

- Clube Chuvisco, área adquirida com recursos de CEPAC

ÁREA 05

- Área pública;
- Praça Durval Pereira

ÁREA 06

- Piscinão Água Espreada;
- Área pública vinculada a SP-JA

ÁREA 04

- Área particular, propriedade da transportadora TUPI a ser desapropriada; Planta Expropriatória em conclusão

4. Parque Chuvisco – projeto

PROJETO

Custo do projeto

R\$ 669.379,22

Empresa contratada:

HISA Engenharia Ltda.

Prazos estimado

Básico – 75 dias

Executivo – 45 dias

Envolvidos

EMURB/SVMA



4. Parque Chuvisco – projeto

CRONOGRAMA

Cronograma atualizado do projeto para o Parque Chuvisco.

Prazo: 120 dias, contados a partir da assinatura da ordem de serviço, em 04 de janeiro de 2010.

Situação Atual: Prazos estão sendo cumpridos conforme cronograma apresentado

Atividade	Mês							
	janeiro		fevereiro		março		abril	
Programa de Atividades/Plano Geral de Trabalho	10%							
Projeto Básico – entrega intermediária	20%							
Projeto Básico – entrega final				20%				
Projeto Executivo – entrega intermediária						20%		
Projeto Executivo – entrega final							20%	
Aceitação do projeto final pela EMURB, devidamente aprovado								10%

5 – Transporte Coletivo

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

CODIGO / Code	PROJETO / Project	FECHA / Date
RT-7.50-00-00.00/15-101	REDE METROPOLITANA DE TRANSPORTE	01/2013
APROVADO / Approved by	INTER-COORDENADORIA / Inter-Coordination	0

5. Transporte coletivo – Metrô Leve



Figura 2.4

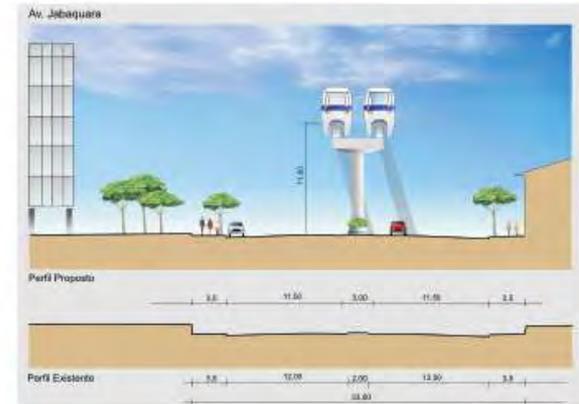


Figura 2.1



Figura 2.5

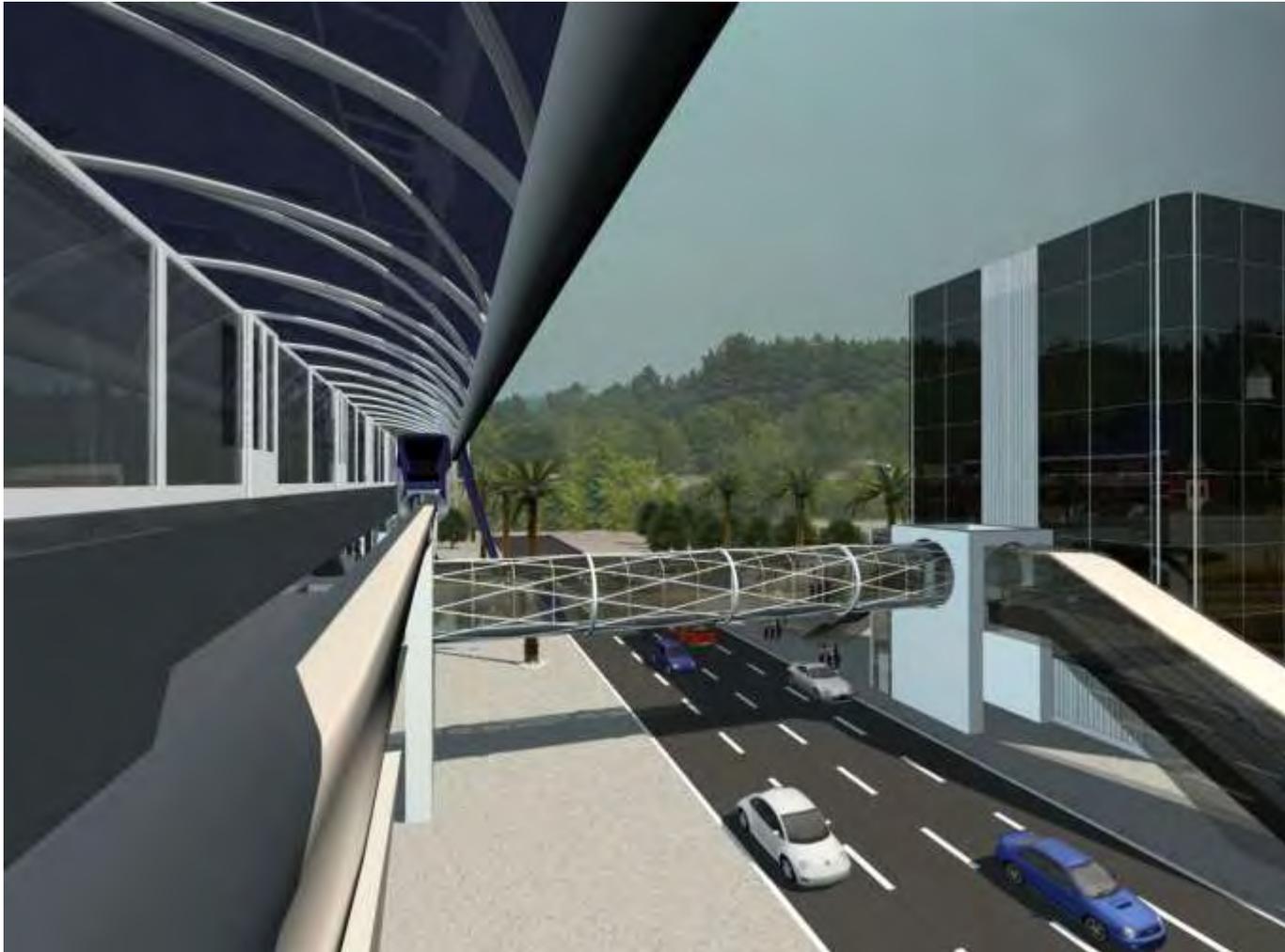


5. Transporte coletivo – Metrô Leve

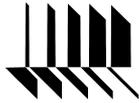


Fonte: Cia do Metrô

5. Transporte coletivo – Metrô Leve



Fonte: Cia do Metrô



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

