

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Água Espraiada

Grupo de Gestão

23ª reunião – 22 de setembro de 2011



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Água Espraiada

1. **Apresentação e Aspectos Financeiros**
2. **5ª Distribuição CEPAC**
3. **Intervenções Viárias e Lei 15.416/2011**
4. **HIS**
5. **Transporte coletivo: Linha 17 Ouro**
6. **Áreas Verdes**

1 – Apresentação e Aspectos Financeiros

1. Saldo de CEPACs da Operação Urbana

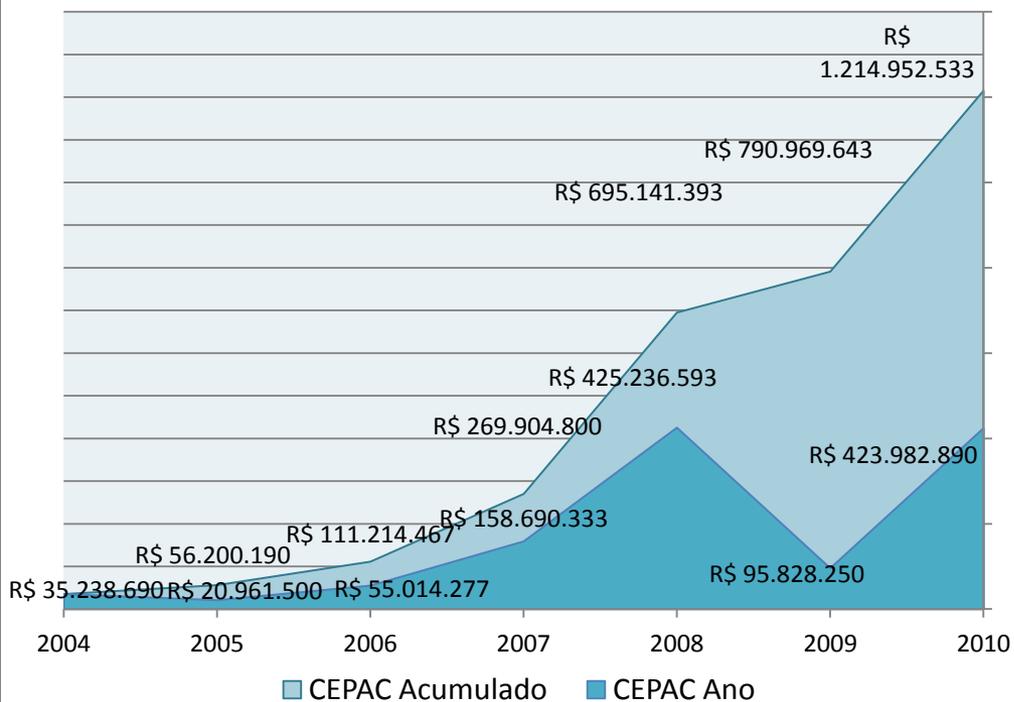
RESUMO - DISTRIBUIÇÃO DE CEPACs

Distribuição - Autorização CVM	CEPAC	R\$
1ª Distribuição - 14/07/2004	299.368	102.808.720
2ª Distribuição - 10/01/2007	317.781	130.609.991
3ª Distribuição - 23/01/2008	186.740	207.281.400
4ª Distribuição - 05/09/2008	1.099.680	722.923.890
Total Distribuições	1.903.569	1.163.624.001
Colocações Privadas-Programa	127.092	51.328.532
Total Colocado	2.030.661	1.214.952.533
Utilizado	(1.343.374)	
Em Circulação	687.287	
CEPAC - Total	3.750.000	
CEPAC - Saldo	1.719.339	

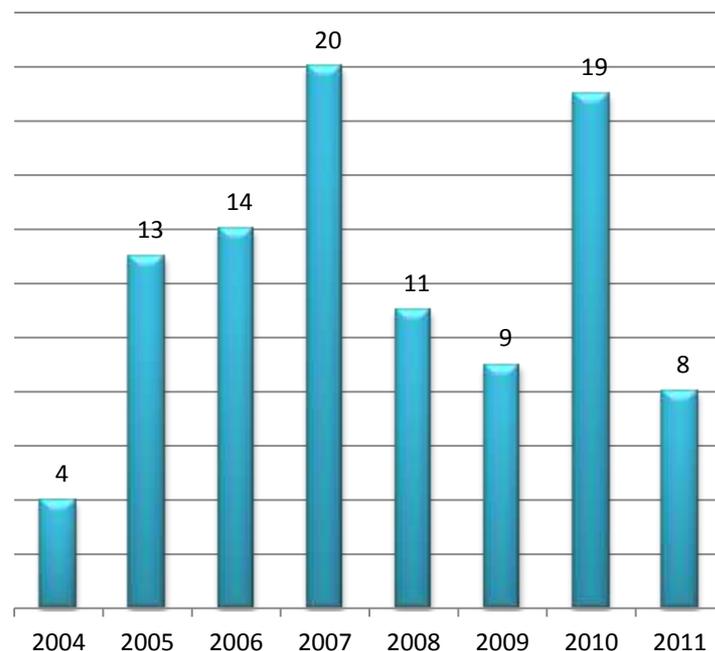
1. Resultados obtidos

- Foram realizados até o momento 4 distribuições e 15 leilões de CEPAC
- CEPAC – R\$ 750,00

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA
CEPAC



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA
PROPOSTAS - Julho/2011



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	449.454,61	37.404,95	12.000,00	8.249,13	0,00	0,00	1.012.595,05	1.013.140,44
BERRINI	250.000,00	66.861,91	174.905,68	8.092,56	0,00	0,00	62.782,70	94,32	8.232,41
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	87.526,51	93.799,30	0,00	9.023,43	0,00	0,00	326.200,70	418.674,19
CHUCRI Z AidAN	2.000.000,00	183.804,71	217.158,88	5.967,74	0,00	0,00	0,00	1.182.841,12	1.599.036,41
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	795.357,59	523.268,81	26.060,30	17.272,56	0,00	62.782,70		
		1.318.626,40		43.332,86		62.782,70			

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC (m²) *	
LIMITE DE ESTOQUE	3.750.000,00
ESTOQUE CONSUMIDO	(1.318.626,40)
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	2.431.373,60

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	1.894.561
COLOCAÇÕES PRIVADAS	136.100
CONVERTIDO	(1.343.374)
EM CIRCULAÇÃO	687.287
CEPAC - Total	3.750.000
CEPAC - Saldo	1.719.339

SETORES	CEPAC CONVERTIDOS	
	ÁREA ADICIONAL	USO E PARÂMETROS
BROOKLIN	422.614	146.801
BERRINI	228.431	21.889
MARGINAL PINHEIROS	88.606	38.337
CHUCRI Z AidAN	383.254	8.862
JABAQUARA	2.420	2.160
SUB-TOTAL	1.125.325	218.049
TOTAL	1.343.374	



1. Utilização dos recursos

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

RESUMO DA MOVIMENTAÇÃO ATÉ 31/08/2011

Elaborado em : 20/09/2011

ENTRADAS		R\$ 1.379.727.258,90
<i>Leilão de CEPAC</i>	<i>R\$ 1.159.921.713,00</i>	
<i>CEPAC - Colocação Privada</i>	<i>R\$ 55.030.819,86</i>	
<i>Receita Financeira Líquida</i>	<i>R\$ 164.774.726,04</i>	
SAÍDAS		R\$ (454.986.281,77)
<i>Obras e Serviços</i>	<i>R\$ (357.891.033,26)</i>	
<i>Habitação de Interesse Social</i>	<i>R\$ (13.247.935,50)</i>	
<i>Taxa de Administração</i>	<i>R\$ (42.398.748,33)</i>	
<i>Despesas Bancárias, CPMF e Outros</i>	<i>R\$ (1.782.679,00)</i>	
<i>Desapropriação</i>	<i>R\$ (16.603.851,75)</i>	
<i>Desapropriação - HIS</i>	<i>R\$ (23.062.033,93)</i>	
SALDO FINAL		R\$ 924.740.977,13

1. Utilização dos recursos

RESUMO DOS RECURSOS FINANCEIROS

RECURSOS DISPONÍVEIS PMSP	R\$ 479.123.967,83
RECURSOS VINCULADOS HIS	R\$ 97.171.425,49
RECURSOS VINCULADOS – METRÔ	R\$ 348.445.583,81
TOTAL	R\$ 924.740.977,13

5. Transporte coletivo – Linha 17 Ouro - Monotrilho

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

OPÇÃO 1

Intervenções da 4ª Distribuição	4ª Distribuição	4ª Distribuição - Excedente	Totais
Projeto e Obra de Implantação de sistema de transporte coletivo na Av. Luis Carlos Berrini (Setor Chucrl Zaldan)	21.175.000,00	-	
Projeto para Implantação de sistema de transporte coletivo na Av. Jornalista Roberto Marinho (Setor Brooklin)	30.000.000,00	-	
Obras para Implantação das vias locais e sistema de transporte coletivo (Setor Brooklin)	-	259.000.000,00	
Obras de implantação de vias locais e sistema de transporte coletivo (Setor Jabaquara)	-	200.000.000,00	
Total Previsto	51.175.000,00	459.000.000,00	510.175.000,00
Valor Transferido Conta Vinculada Metrô			334.500.000,00
Saldo Conta Vinculada Metrô			R\$ 348.445.583,81



2 – CEPAC: 5ª Distribuição

2. Saldo de CEPACs da Operação Urbana

TOTAL DE CEPACS DA OUC ÁGUA ESPRAIADA = 3.750.000

TOTAL DE CEPACS COLOCADOS = 2.030.661

CEPACS REMANESCENTES PARA 5ª DISTRIBUIÇÃO

= 1.719.339

INTERVENÇÕES REMANESCENTES: CUSTOS ESTIMADOS

Água Espraiada

Intervenções

Setor Chucri Zaidan

Custos envolvidos

Plano Urbanístico : em execução

Prolongamento da Av. Chucri Zaidan + Ponte

Projeto Executivo (não licitado)	R\$ 17.479.562,26 *
Obras (licitado/ não homologado)	R\$ 325.740.062,34
Drenagem Bacia do Cordeiro	R\$ 18.067.605,11**

Desapropriações:

Lei 15.416/2011 (~78.344 m ²)	R\$ 200.994.400,00 *
Acréscimos Plano Chucri	R\$ 81.189.400,00*

TOTAL R\$ **643.471.029,71**

* custo estimado

** Fonte - Memo SIURB - 72/PROJ.G 2008 DE 13/05/08 – valor atualizado pelo IGP-M

Água Espraiada

Intervenções

Setor Brooklin

Custos envolvidos

Plano Urbanístico : a ser contemplado no Projeto Básico

Vias Locais:

Projeto Básico (em andamento)	R\$ (*)
Projeto Executivo (não licitado)	R\$ 11.000.000,00 **
Obras (não licitado)	R\$ 310.588.138,10 **
Desapropriações	R\$ 206.083.023,92 **

TOTAL ESTIMADO R\$ **527.671.162,02**

* custo inserido no contrato do Projeto Executivo Via Parque + 4000 HIS

** custo estimado

Água Espraiada

Intervenções

Setor Jabaquara e Americanópolis

Parque Chuvisco

Custos envolvidos

Obras (não licitado)	R\$ 14.000.000,00 *
Compensação Ambiental	R\$ 680.000,00 *
Desapropriação	R\$ 4.100.000,00 *
TOTAL	R\$ 18.780.000,00

* custo estimado

Água Espraiada Intervenções

Setor Jabaquara e Americanópolis Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho Custos envolvidos

TÚNEL

Projeto Executivo (em andamento)	R\$ 35.217.438,00
Obras (em licitação)	R\$ 1.366.001.630,85
Desapropriações	R\$ 147.652.500,00*

TOTAL R\$ 1.548.871.568,85

* custo estimado

Água Espraiada Intervenções

Setor Jabaquara e Americanópolis Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho Custos envolvidos

HIS – 4000 UH

Projeto Executivo	R\$	(*)
Obras (em licitação)	R\$	296.397.987,50
Desapropriações (47 áreas)	R\$	83.681.900,00 **
TOTAL	R\$	380.079.887,50

* o custo do Projeto Executivo das HIS está incluído no contrato do Projeto Executivo Via Parque e Projeto Básico Vias Locais Brooklin.

** custo estimado

Água Espraiada Intervenções

Setor Jabaquara e Americanópolis Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho Custos envolvidos

Via Parque:

Projeto Executivo (em andamento)	R\$ 21.881.063,00 *
Obras (em licitação)	R\$ 353.027.203,05
Desapropriações	R\$ 377.245.900,00**

TOTAL ESTIMADO R\$ 752.154.166,05

* o custo do Projeto Executivo da Via Parque inclui Projeto Executivo das HIS e Projeto Básico Vias Locais Brooklin.

** custo estimado

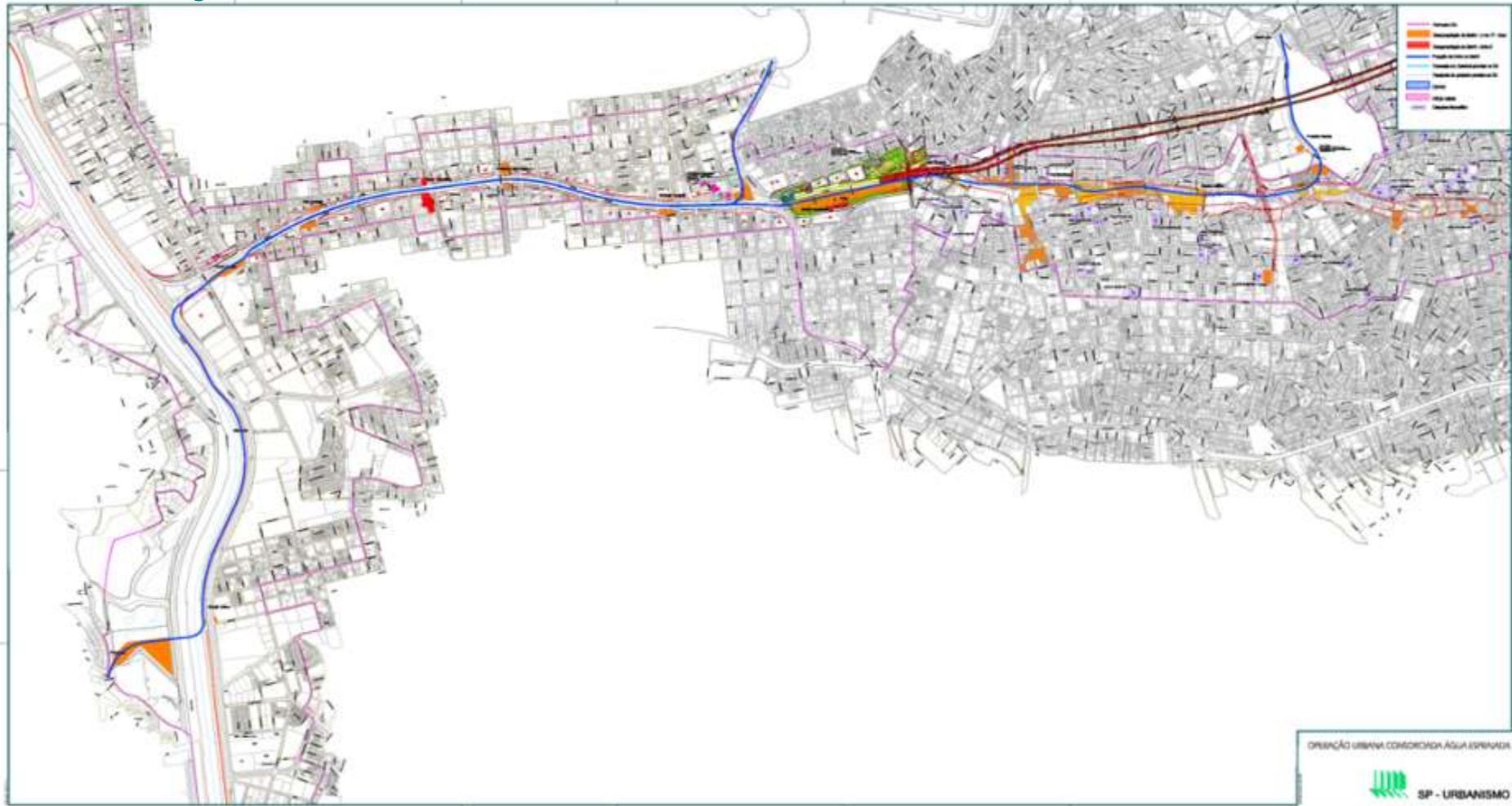
Água Espraiada Intervenções

Setor Jabaquara e Americanópolis Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho Estimativa de desapropriações

	Imóveis atingidos
TÚNEL	419
Emboque Lino	272
Poços	32
Emboque Imigrantes	115
Total	
VIA PARQUE	908
TOTAL ESTIMADO DE LOTES ATINGIDOS	1327
ÁREAS PARA HIS	107

Água Espraiada Intervenções

Transporte Coletivo Metrô + Corredor de Ônibus



Água Espraiada Intervenções

Transporte Coletivo

Corredor de Ônibus Berrini Rua Funchal – Av. Roque Petroni

Projetos e Obras R\$ 36.232.925,23*

Transporte Coletivo R\$ 165.500.000,00

TOTAL ESTIMADO R\$ 201.732.925,23

* estimativa de custos baseada no documento SPTrans - Plano de Investimento na Infraestrutura de Transportes de 02/07/2008 - Superintendência de Projetos - DI /SPR - Gerência de Projetos Cíveis e Sistemas.

Água Espraiada Intervenções

Totalização dos Custos Das Intervenções na 5ª Distribuição

Prolongamento Chucri Zaidan + Ponte *	R\$ 625.403.424,60
Vias Locais Brooklin *	R\$ 527.671.162,02
Prolongamento Roberto Marinho * Túnel	R\$ 1.548.871.568,85
Via Parque	R\$ 752.154.166,05
HIS (4000)	R\$ 380.079.887,50
Transporte Coletivo	R\$ 201.732.925,23
Parque Chuvisco	R\$ 18.780.000,00
Drenagem	R\$ 18.067.605,11
TOTAL ESTIMADO	R\$ 4.072.760.739,36

* Inclui projetos, desapropriações e obras

2. Saldo de CEPACs da Operação Urbana

Balanço Financeiro:

Estimativa de Custos x Expectativa de Arrecadação

1.719.339 CEPAC x R\$ 950,00 = R\$ 1.633.372.050,00

Saldo disponível = R\$ 479.123.967,83

Total = R\$ 2.112.496.017,83

Total estimado de Custos das

Intervenções Remanescentes = R\$ 4.072.760.739,36

Saldo a complementar = R\$ 1.960.264.721,53

3 – Intervenções Viárias

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



Brooklin Projeto Básico



**Projeto Básico em desenvolvimento pelo Consórcio THEMAG/ COBRAPE/
GEOTEC/ PAULO BASTOS**

**Projeto Executivo Vias Locais Jabaquara – Via Parque
(inclui projeto de 4.000 HIS) em andamento pelo
Consórcio THEMAG/ COBRAPE/ GEOTEC/ PAULO BASTOS**

**Projeto Executivo Túnel em andamento pelo
Consórcio PLANSERV/ THEMAG/ ENGEVIX**

3 – Lei 15.416/ 2011: Adequações Introduzidas

Adequações introduzidas:

- **Alinhamento viário do prolongamento da av. Chucri Zaidan**
- **Alinhamento viário do prolongamento da av. Jorn. Roberto Marinho: Via Parque e Túnel**
- **Destinação de pelo menos 10% do total arrecadado com a alienação de CEPAC na construção de HIS**
- **Desapropriações judiciais obrigatoriamente serão conduzidas por SP Obras e SP Urbanismo: não há precatórios**

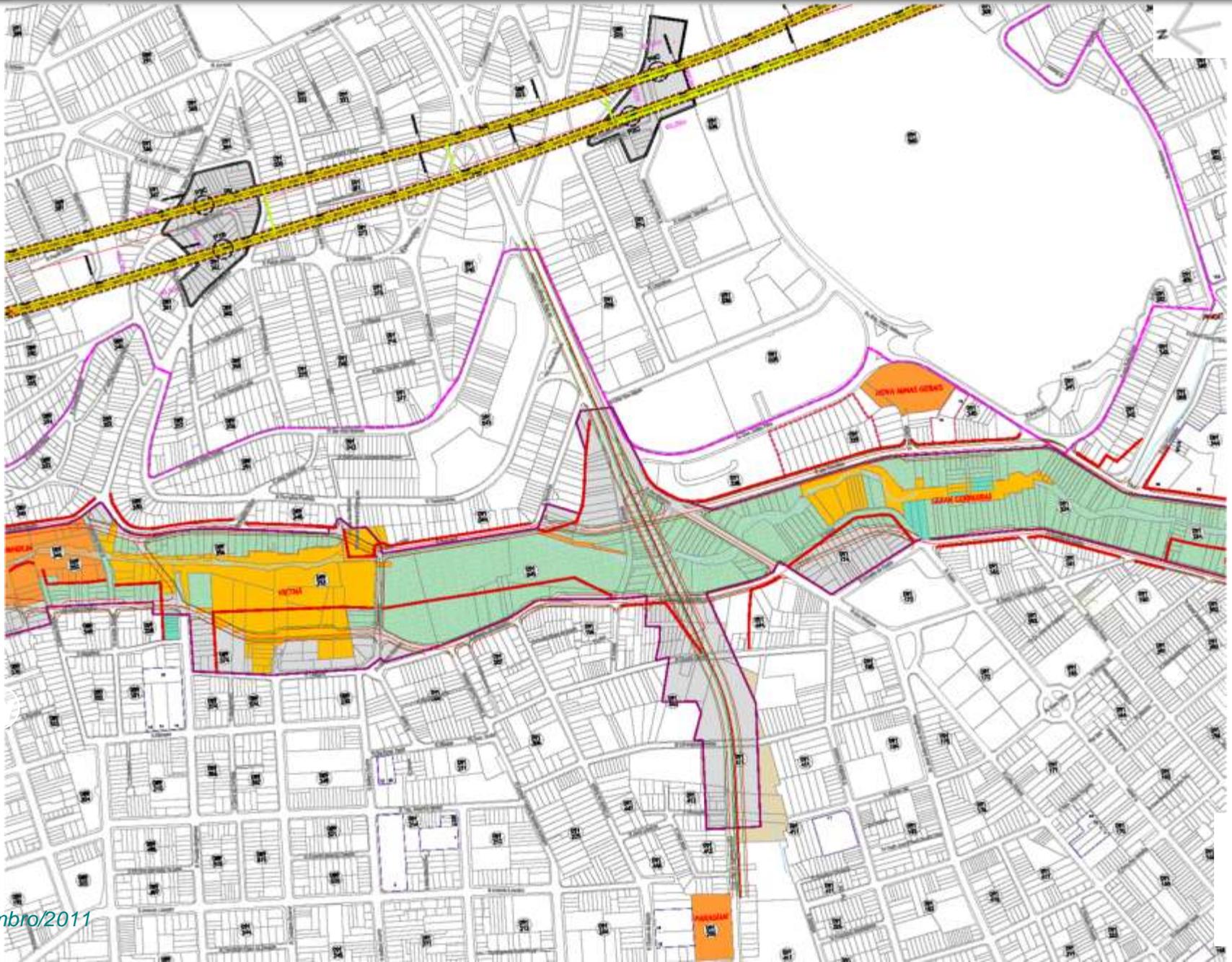
3. Via Parque e Túnel



3. Via Parque e Túnel



3. Via Parque e Túnel



3. Via Parque e Túnel



3. Via Parque e Túnel



4 – Habitação de Interesse Social – HIS

4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Jardim Edith

Objetivo

Implantação de 252 HIS + área institucional

Situação – setembro/2011

Finalização das desapropriações

Pagamentos já efetuados: R\$ 2.865.272,99

(valor corrigido em razão de recálculo de avaliação)

Projeto Executivo e Obras:

Consórcio BLOKOS/ KALAS

Valor do contrato: R\$ 43.321.225,13

Ordem de início: 01/12/2010

Duração do contrato: 18 meses



4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Jardim Edith



4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Jardim Edith



4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Jardim Edith



4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Corruínas

Objetivo

Implantação de 241 HIS.

Situação – setembro/2011

Área em posse da Municipalidade

Total Pago: R\$ 10.514.858,63

Projeto Executivo e Obras

Vencedor: Consórcio FLASA/ CEI

Valor do contrato: R\$ 34.143.259,40

Ordem de início: 01/12/2010

Duração do contrato: 18 meses



4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Corruínas



4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Corruínas



setembro/2011

4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Corruínas



setembro/2011

4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Corruínas



setembro/2011

4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Corruíras



4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Corruínas



4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Corruínas



SP
URBANISMO

4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Corruínas



setembro/2011

4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Corruínas



setembro/2011

4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Corruínas



4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Corruínas



setembro/2011

4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Washington Luis

Objetivo

Implantação de 200 HIS.

Situação – setembro/2011

Área em poder da Municipalidade

Total Pago: R\$ 5.656.115, 47

Projeto Executivo e Obras

Consórcio ETAMA/ ANDRADE VALADARES

Valor do contrato: R\$ 44.496.644,09

Ordem de início: 01/12/2010

Duração do contrato: 24 meses



2. Investimento em HIS – OUC Água Espreada - Rua Estevão Baião

Objetivo

Implantação de 124 HIS.

Situação – setembro/2011

Finalização das desapropriações

Pagamentos inicial e complementar já efetuados.

Pagamentos Efetuados: R\$ 4.025.786,84

INTEGRA MESMA LICITAÇÃO DO CONJUNTO WASHINGTON LUIZ: Consórcio, contrato, prazo e custo.



4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada – W.Luis/ E. Baião

Objetivo

Implantação de 200 HIS.

Situação – setembro/2011

Área em poder da Municipalidade

Total Pago: R\$ 5.656.115, 47

Projeto Executivo e Obras

Consórcio ETAMA/ ANDRADE VALADARES

Valor do contrato: R\$ 44.496.644,09

Ordem de início: 01/12/2010

Duração do contrato: 24 meses



Marcão Suzuki
Arquitetura e Urbanismo

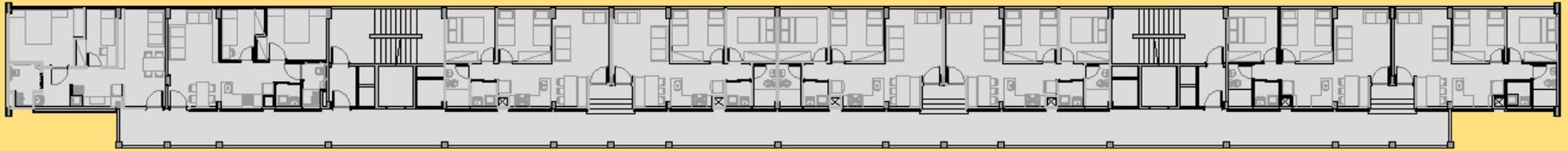
SEHAB Lote 8 - Conjunto Estevão Baião

implantação



SP
URBANISMO

4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada – W.Luis/ E. Baião



SEHAB Lote 8 - Conjunto Estevão Baião

pavimento tipo

4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada – W.Luis/ E. Baião

PNE

idoso

tipo

tipo



SEHAB Lote 8 - Conjunto Estevão Baião

unidades



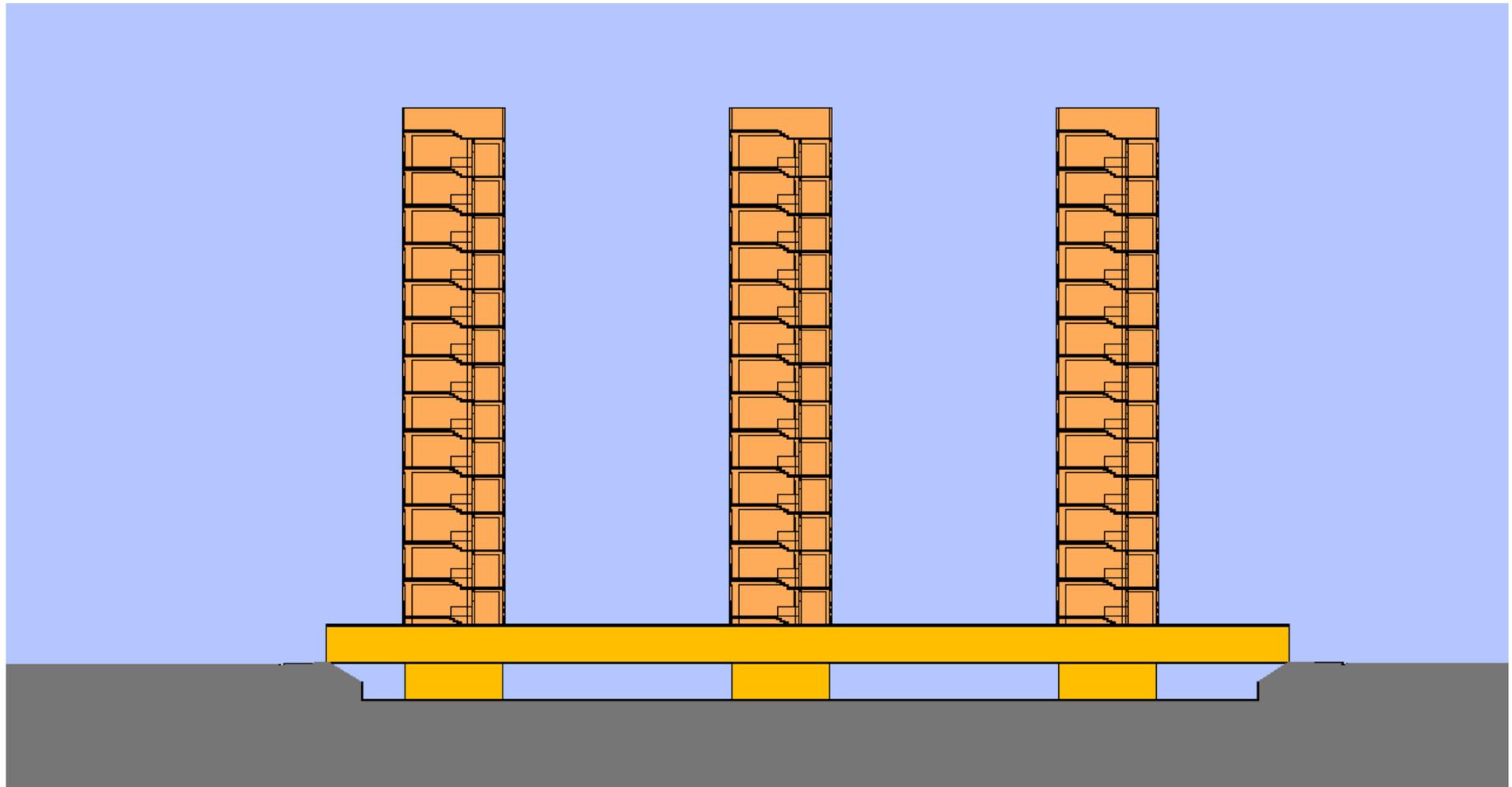
Marcelo Suzaki
Arquitetura e Urbanismo

setembro/2011



SP
URBANISMO

4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada – W.Luis/ E. Baião



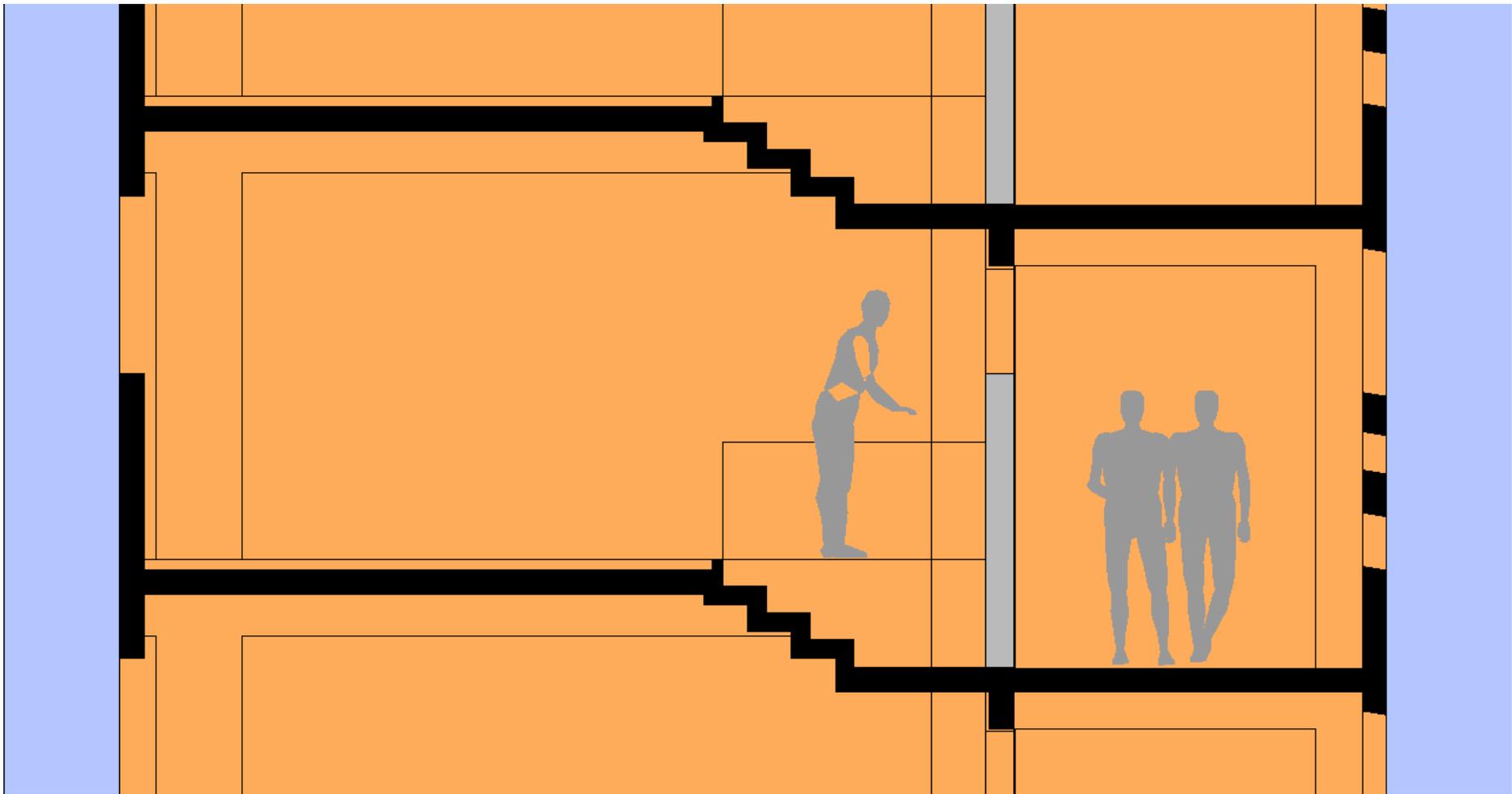
Marcelo Suzuki
Arquitetura e Urbanismo

SEHAB Lote 8 - Conjunto Estevão Baião

cut transversal



4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada – W.Luis/ E. Baião



SEHAB Lote 8 - Conjunto Estevão Baião

detalhe circulação

4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada – W.Luis/ E. Baião



Marcelo Suzuki
Arquitetura e Urbanismo

SEHAB Lote 8 - Conjunto Estevão Baião

corte transversal

setembro/2011



SP
URBANISMO

4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada – W.Luis/ E. Baião



SEHAB Lote 8 - Conjunto Estevão Baião

vista washington luis

setembro/2011



4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada – W.Luis/ E. Baião



SEHAB Lote 8 - Conjunto Estevão Baião

vista estevão baião



Marcelo Suzuki
Arquitetura e Urbanismo

setembro/2011



SP
URBANISMO

4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada – W.Luis/ E. Baião



SEHAB Lote 8 - Conjunto Estevão Baião

vista rua viaza



Marcelo Suzuki
Arquitetura e Urbanismo

setembro/2011



SP
URBANISMO

4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada – W.Luis/ E. Baião



SEHAB Lote 8 - Conjunto Estevão Baião

ilustração



Marcelo Suzuki
Arquitetura e Urbanismo

setembro/2011



4. Investimento em HIS – OUC Água Espreada – W.Luis/ E. Baião



SEHAB Lote 8 - Conjunto Estevão Baião

ilustração



Marcelo Suzuki
Arquitetura e Urbanismo

setembro/2011



SP
URBANISMO

4. Utilização dos recursos

HABITAÇÃO INTERESSE SOCIAL		
GASTO - JARDIM EDITH	R\$	6.827.394,99
GASTO - ESTEVÃO BAIÃO	R\$	1.525.296,66
GASTO - CORRUÍRAS	R\$	4.895.243,85
GASTO - DESAPROPRIAÇÃO HIS	R\$	23.062.033,93
SALDO CONTA VINCULADA	R\$	97.171.425,49
TOTAL	R\$	133.481.394,92

4. Investimento em HIS – Áreas para DIS

Setores Jabaquara e Americanópolis

Objetivo: selecionar áreas para desapropriação visando implantação de HIS



ÁREAS PARA IMPLANTAÇÃO DE HIS

Situação atual: 47 áreas decretadas – DIS

Totalizando 115 mil m²

Potencial de atendimento ~ 6,5 mil UH

Plantas Expropriatórias em execução

Ações Expropriatórias deverão ser ajuizadas até novembro/2011.

Desenvolvimento:

SP OBRAS/ SP URBANISMO/SEHAB-HABI/ SNJ-DESAP.

5 – Transporte Coletivo

LINHA 17 OURO DO METRO - MONOTRILHO

6 – Áreas verdes

6. Parque Chuvisco

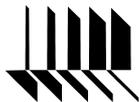
Situação atual:

Preparação dos documentos necessários à licitação das obras.

Envolvidos:

SP Urbanismo/ SP Obras/ SVMA





SP URBANISMO

SÃO PAULO URBANISMO

Presidente
MIGUEL BUCALEM

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão
DOMINGOS PIRES DE OLIVEIRA DIAS NETO

Superintendência de Desenvolvimento
VLADIR BARTALINI

Assessoria
ROSA MARIA MIRALDO

Gerência de Operações Urbanas
VLADIMIR ÁVILA
MARILENA FAJERSZTAJN
LUCIA M. OKUMURA
MARCOS ALEXANDRE LEÃO MORAES
THIAGO FRANCISCO LOPES CARNEIRO

Gerência de Intervenções Urbanas
RITA GONÇALVES
ANNA DE MORAES BARROS
AMANDA CRISTINA FRANCO

SETEMBRO 2011



SP
URBANISMO