

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Faria Lima

Grupo de Gestão

11ª reunião – 20 de setembro de 2011

DDG

Diretoria de Desenvolvimento
e Gestão



SP URBANISMO

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Faria Lima

1. **Apresentação e Aspectos Financeiros**
2. **PL 425/2011**
3. **Intervenções Urbanísticas – Largo da Batata**
4. **Habitação de Interesse Social**
5. **Transporte**



1 – Apresentação e Aspectos Financeiros



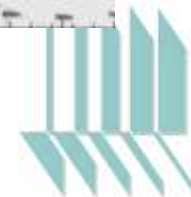
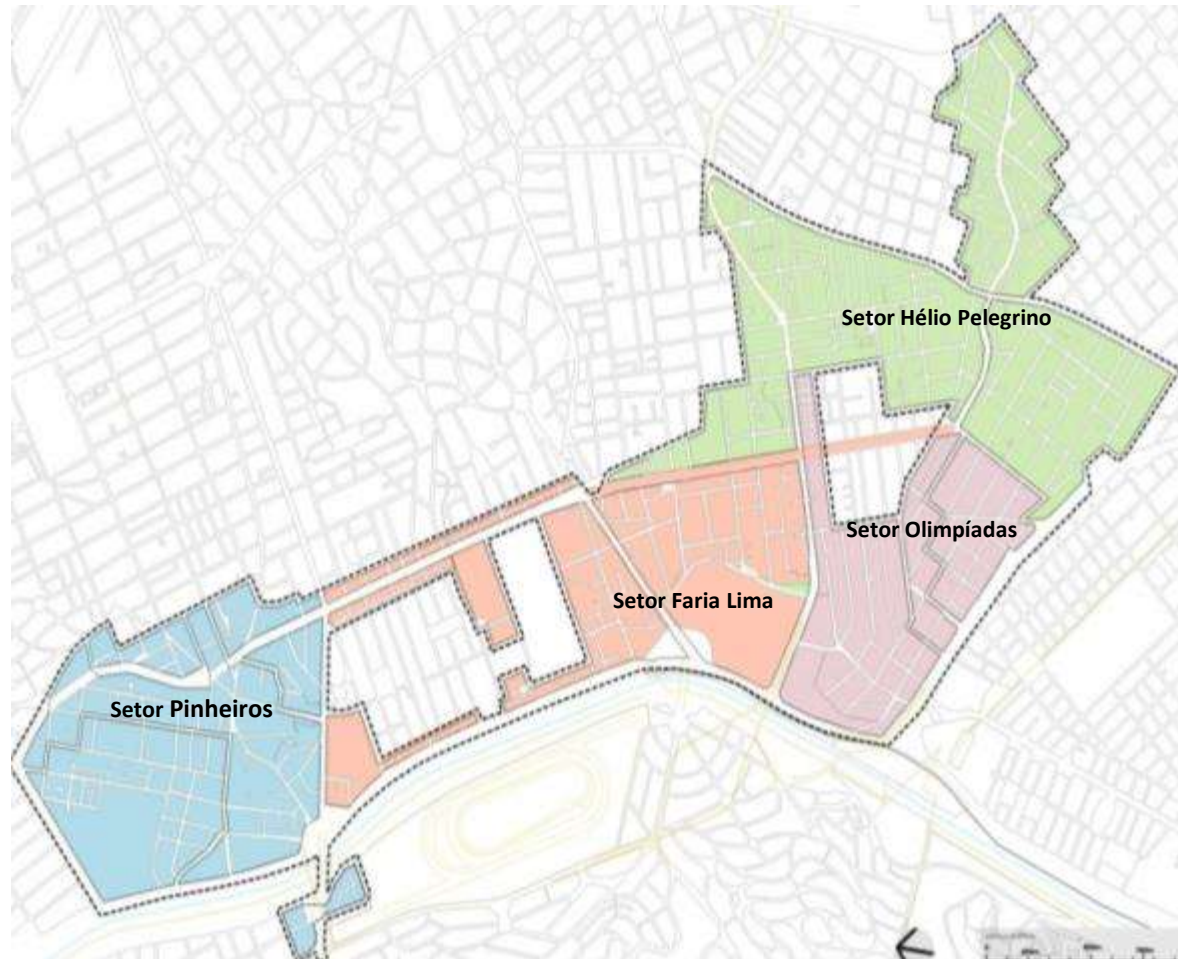
Perímetro



Área bruta = 650ha

Área de abrangência e características

- Cada setor tem parâmetros específicos



1. Saldo de CEPACs da Operação Urbana

RESUMO - DISTRIBUIÇÃO DE CEPACs

DISTRIBUIÇÃO - AUTORIZAÇÃO CVM	CEPAC	R\$
1ª Distribuição - 26/10/2004	53.830	59.213.000
2ª Distribuição - 28/09/2007	313.460	413.662.359
3ª Distribuição - 20/01/2009	267.769	711.692.915
Total Distribuições	635.059	1.184.568.274
Colocação Privada - Programa	2.500	4.311.800
Total Colocado	637.559	1.188.880.074
Utilizado	(478.166)	
Em Circulação	159.393	
CEPAC - Total	650.000	
CEPAC - Saldo	12.441	



1. Utilização dos recursos

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

RESUMO DA MOVIMENTAÇÃO ATÉ 31/08/2011

Elaborado em : 19/09/2011

ENTRADAS		R\$	1.803.007.243,03
<i>Outorga Onerosa</i>	R\$	420.487.635,64	
<i>Leilão de CEPAC</i>	R\$	1.047.908.464,18	
<i>CEPAC - Colocação Privada</i>	R\$	140.971.609,42	
<i>Outras Entradas</i>	R\$	597.384,05	
<i>Receita Financeira Líquida</i>	R\$	193.042.149,74	
SAÍDAS		R\$	(1.061.601.232,72)
<i>Obras e Serviços</i>	R\$	(679.415.680,39)	
<i>Habitação de Interesse Social-Real Parque</i>	R\$	(23.999.944,87)	
<i>Taxa de Administração</i>	R\$	(74.965.980,29)	
<i>Despesas Bancárias, CPMF e Outros</i>	R\$	(3.717.004,66)	
<i>Desapropriação</i>	R\$	(155.862.332,53)	
<i>Desapropriação - HIS Real Parque</i>	R\$	(7.525.291,12)	
<i>Transporte Coletivo - Metrô</i>	R\$	(116.114.998,86)	
SALDO FINAL		R\$	741.406.010,31



1. Utilização dos recursos

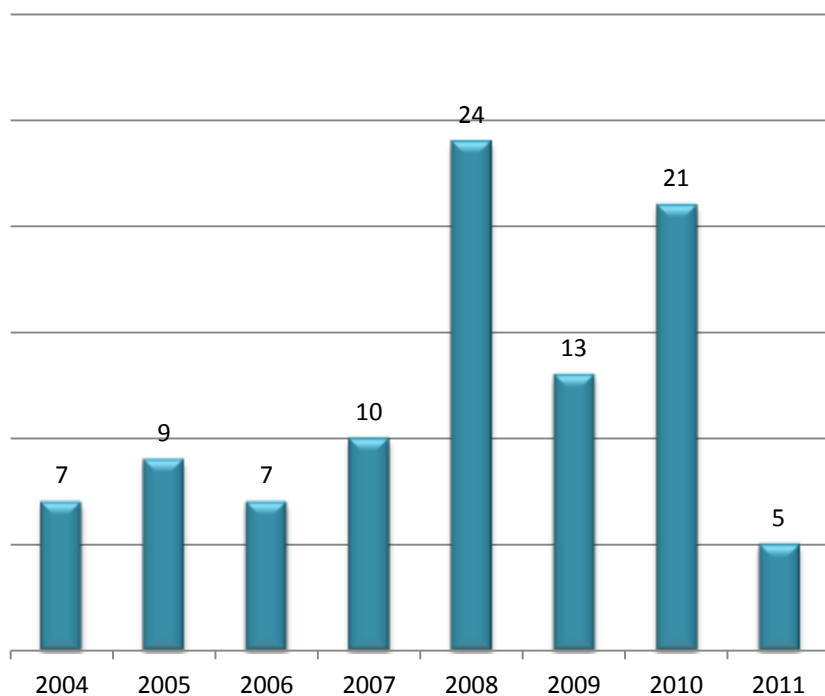
RESUMO DOS RECURSOS FINANCEIROS

RECURSOS DISPONÍVEIS PMSP	R\$ 583.922.114,27
RECURSOS VINCULADOS HIS	R\$ 149.676.193,12
RECURSOS VINCULADOS – METRÔ	R\$ 7.807.702,92
TOTAL	R\$ 741.406.010,31

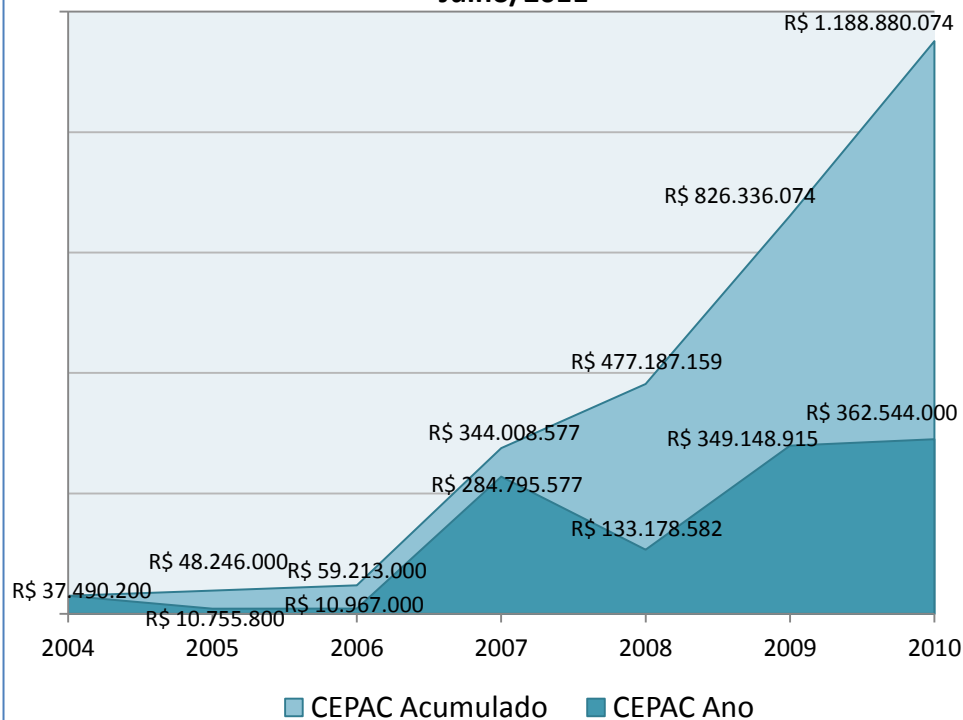
1. Resultados obtidos

- Foram realizados até o momento 8 leilões de CEPAC
- CEPAC – R\$ 4.000,00

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA
PROPOSTAS - Julho/2011



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA
RECURSOS DE CEPAC
Julho/2011



1. Controle de estoque da área adicional de construção

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO												
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m²)		ESTOQUE CONSUMIDO (m²)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m²)		PROPOSTAS PENDENTE POR INSUFICIÊNCIA DE ESTOQUE		ESTOQUE DISPONÍVEL (m²)		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	174.289,80	65.781,90	4.746,60	7.853,43	0,00	0,00	118.155,20	116.723,10	59,60%	36,04%
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	49.869,53	73.714,26	22.456,29	0,00	0,00	31.005,55	238.320,47	0,74	17,30%	100,00%
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	52.706,48	82.001,78	19.848,28	20.754,65	0,00	0,00	233.988,52	14.598,22	18,38%	84,89%
OLIMPÍADAS	190.440,00	95.565,00	30.115,42	95.563,13	0,00	0,00	0,00	0,00	160.324,59	1,87	15,81%	100,00%
TOTAL	1.506.155,00		624.042,30		75.659,25		31.005,55					

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	(624.042,30)
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	452.101,22

* Estoque consumido após a Lei 13.769/04

Estoque total consumido pela Lei.11.732/95 - 1.173.856,48 m²

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	520.107
COLOCAÇÕES PRIVADAS	117.452
CONVERTIDO	(500.891)
EM CIRCULAÇÃO	136.668
CEPAC - Total	650.000
CEPAC - Saldo	12.441

SETORES	CEPAC CONVERTIDO	
	ÁREA ADICIONAL	USO E PARÂMETROS
HÉLIO PELEGRINO	142.882	20.881
FARIA LIMA	138.731	5.167
PINHEIROS	63.334	7.152
OLIMPÍADAS	118.697	4.047
SUB-TOTAL	463.644	37.247
TOTAL	500.891	



SP
URBANISMO

SETEMBRO/2011

2 – Projeto de Lei 425/2011



LEI 13.769/2004 – INTERVENÇÕES JÁ CONTEMPLADAS

- 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 – Fase 1
- Passarela JK – Marcelo Fromer



LEI 13.769/2004 – INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO E ESTUDO

- Largo da Batata – Fase 2
- Boulevard JK
- Ciclovias
- Transporte Público
- HIS: Favela da Rua Coliseu
- HIS: Favela Panorama
- Trechos dos Melhoramentos Viários das Leis 5399/57, 7104/68, 8126/74 e 8274/75 ainda não implantados (integram a Lei 13.769/2004)/ análise conjunta com CET



CONSUMO CEPAC – limitação (fev/11)

Setor	Uso	Subsetor	Fator de conversão	Estoque disponível geral	Estoque disponível no setor	Estoque utilizado	Nº de CEPAC
Pinheiros	Residencial	1D	2,8	513.242,43	254.920,09	254.917,60	91.042
Hélio Pelegrino	Residencial	3C / 3D	2,5	258.324,83	129.360,01	129.360,00	51.744
Olimpíadas	Residencial	4B / 4C / 4D	2,0	128.964,83	174.706,42	128.964,00	64.482
		Saldo estoque =		0,83	Total CEPACs =		207.268
CEPACs	EM CIRCULAÇÃO		171.550				
	A LEILOAR		12.441				
	SALDO A EMITIR		23.277				

CONSUMO CEPAC – versão arrojada (fev/11)

Setor	Uso	Subsetor	Fator de conversão	Estoque disponível geral	Estoque disponível no setor	Estoque utilizado	Nº de CEPAC
Hélio Pelegrino	Não Residencial	3ª	0,8	513.242,43	116.749,57	116.748,80	145.936
Pinheiros	Não Residencial	1ª	0,8	396.493,63	18.347,95	18.347,20	22.934
Faria Lima	Residencial	2A	0,8	378.146,43	249.167,26	249.167,20	311.459
Hélio Pelegrino	Residencial	3B	1,2	128.979,23	129.360,01	128.978,40	107.482
			Estoque =	0,83	Total CEPACs =		587.811
CEPACs	Mudança de Parâmetros (16%)						94.050
	TOTALIZAÇÃO						681.861
	EM CIRCULAÇÃO						171.550
	A LEILOAR						12.441
	SALDO A EMITIR						497.870

Projeto de Lei nº 425/2011

TEXTO PROPOSTO

- **Art. 8º.** O Executivo fica autorizado a emitir até **1.150.000** (um milhão, cento e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo, de equivalência, a seguir descrita:

REDAÇÃO ATUAL

- **Art. 8º** - Fica autorizado o Executivo a emitir até **650.000** (seiscentos e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, obedecendo sempre o limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a Tabela 1 deste artigo de equivalência a seguir descrita:

Projeto de Lei nº 425/2011

TEXTO PROPOSTO

- § 2º. A emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC fica condicionada à existência de saldo no limite total de metros quadrados de construção estabelecidos na Tabela 2 deste artigo, considerando os fatores de conversão previstos na referida tabela.

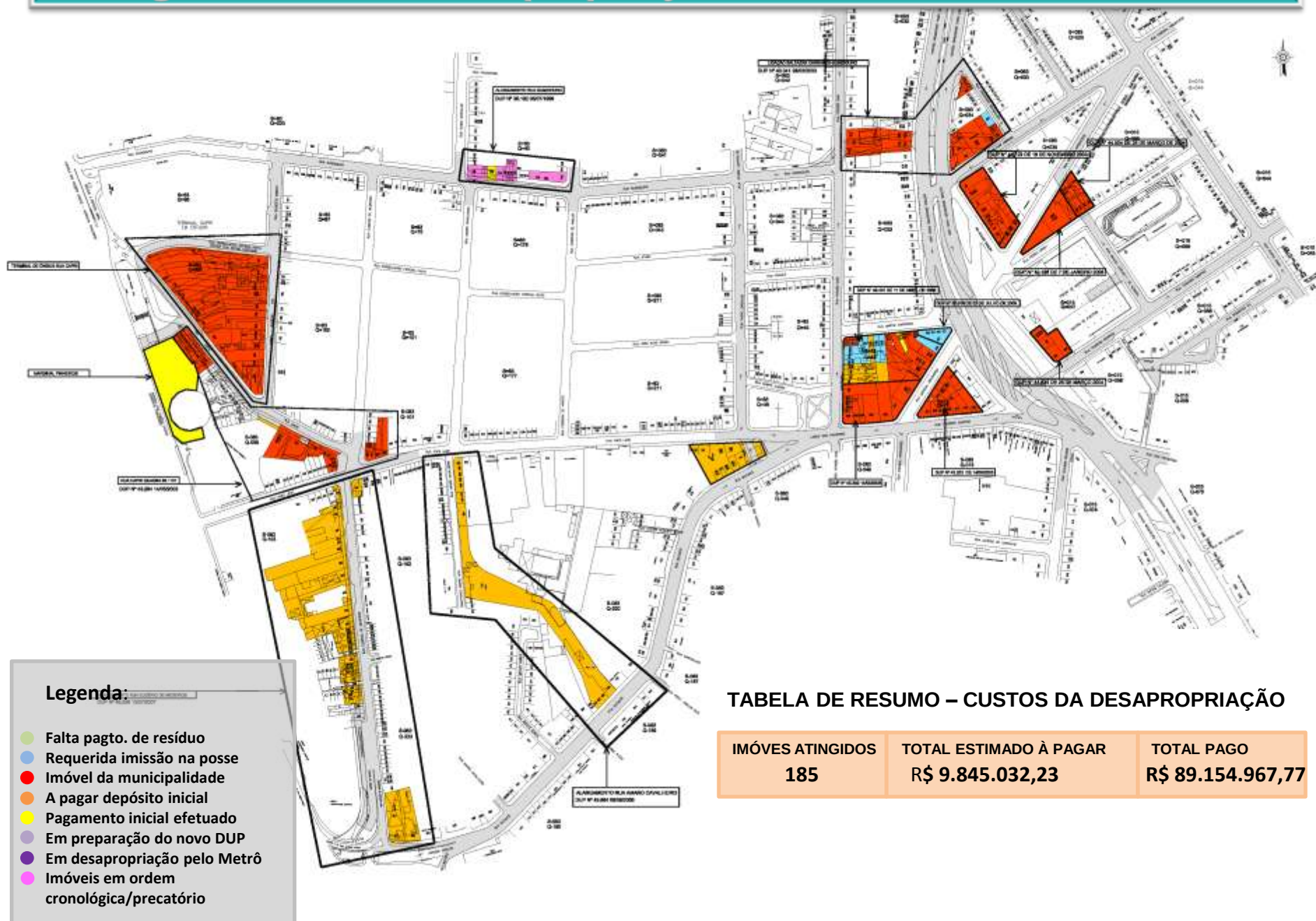
REDAÇÃO ATUAL

- Não existe §2º

2 – Intervenções Urbanísticas: Largo da Batata



2. Largo da Batata – desapropriações



FASE 2 - ESCOPO DAS OBRAS

(valor estimado = R\$ 150 mi)

FINALIZAÇÃO DO TERMINAL CAPRI

- Cobertura
- Prédio de apoio de Apoio/ Administrativo
- Pavimentação e Paisagismo

COMPLEMENTAÇÃO DO VIÁRIO

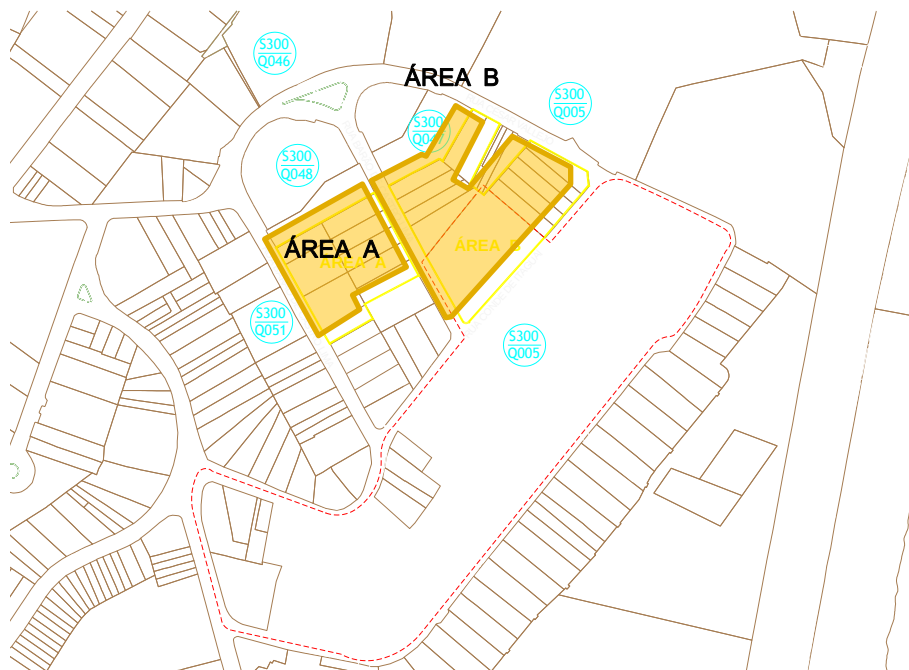
- Pavimentação, Drenagem, Passeios, Iluminação Pública, Enterramento de fiação, Sinalização Viária



4 – Habitação de Interesse Social - HIS



4. Favela do Real Parque



4. Utilização dos recursos

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Intervenção Real Parque	R\$ 23.999.944,87
Desapropriações HIS Real Parque	R\$ 7.525.291,12
Saldo da Conta Vinculada	R\$ 149.676.193,12
Total	R\$ 181.201.429,11



5 – Transporte



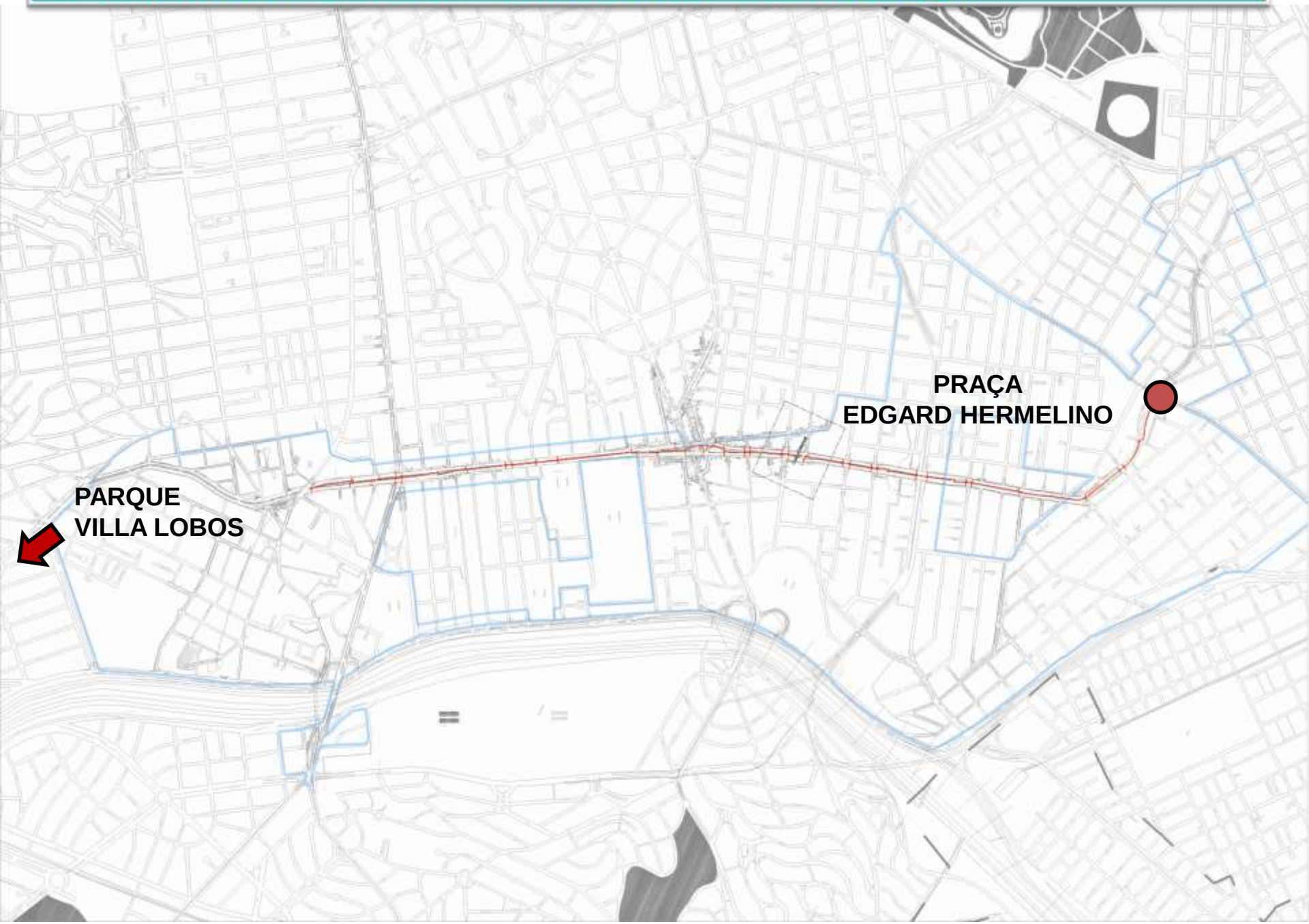
5. Metrô – Linha 4 Amarela

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

OPÇÃO 1

Intervenções da 3ª Distribuição	3ª Distribuição	3ª Distribuição - Excedente	Totais
Implantação de sistema de transporte coletivo	110.000.000,00		
Complementação de recursos para implantação de sistema de transporte coletivo na Av. Brigadeiro Faria Lima		90.000.000,00	
Total Previsto	110.000.000,00	90.000.000,00	200.000.000,00
Valor Transferido Conta Vinculada Metrô			120.500.000,00
Valor Comprovado			116.114.998,86
Saldo Conta Vinculada Metrô			R\$ 7.807.702,92

5. Ciclovia Villa Lobos – Faria Lima – Hélio Pelegrino





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

ANGELA MARIA BATISTA

LUCIANA DA COSTA

MARIA DE FATIMA DO NASCIMENTO NIY

LUCIA M. OKUMURA

KATIA CANOVA

MARCOS ALEXANDRE LEÃO DE MORAES

TIAGO FRANCISCO LOPES CARNEIRO

PAULO MORAES

Gerência de Intervenções Urbanas

RITA GONÇALVES

MARILENA FAJERZSTAJN

TAISA FOLGOSI FROES

