

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Faria Lima

Grupo de Gestão

15ª reunião – 25 de setembro de 2012



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Faria Lima

1. Apresentação e Aspectos Financeiros
2. Intervenções em Andamento
3. Favela Coliseu

1 – Apresentação e Aspectos Financeiros



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	(543.186)	
Em Circulação	94.373	
CEPAC - Total	650.000	
CEPAC - Saldo	12.441	



1. Utilização dos recursos

ENTRADAS		R\$ 1.869.520.167,72
<i>Outorga Onerosa</i>	<i>R\$ 420.487.635,64</i>	
<i>Leilão de CEPAC</i>	<i>R\$ 1.047.908.464,18</i>	
<i>CEPAC - Colocação Privada</i>	<i>R\$ 140.971.609,42</i>	
<i>Outras Entradas</i>	<i>R\$ 4.039.838,05</i>	
<i>Receita Financeira Líquida</i>	<i>R\$ 256.112.620,43</i>	
SAÍDAS		R\$ (1.205.358.423,03)
<i>Obras e Serviços</i>	<i>R\$ (722.077.322,43)</i>	
<i>Habitação de Interesse Social-Real Parque</i>	<i>R\$ (106.345.142,57)</i>	
<i>Taxa de Administração</i>	<i>R\$ (76.890.935,03)</i>	
<i>Despesas Bancárias, CPMF e Outros</i>	<i>R\$ (4.423.407,55)</i>	
<i>Desapropriação</i>	<i>R\$ (171.695.809,54)</i>	
<i>Desapropriação - HIS Real Parque</i>	<i>R\$ (7.810.807,05)</i>	
<i>Transporte Coletivo - Metrô</i>	<i>R\$ (116.114.998,86)</i>	
SALDO FINAL		R\$ 664.161.744,69



1. Utilização dos recursos

RESUMO DOS RECURSOS FINANCEIROS	
RECURSOS DISPONÍVEL PMSP	R\$ 570.189.316,41
RECURSOS VINCULADOS - HIS	R\$ 85.739.133,58
RECURSOS VINCULADOS - METRÔ	R\$ 8.233.294,70
TOTAL	R\$ 664.161.744,69

2 – Intervenções em andamento



INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO:

- RECONVERSÃO URBANA DO LARGO DA BATATA – FASE 2
- HIS REAL PARQUE

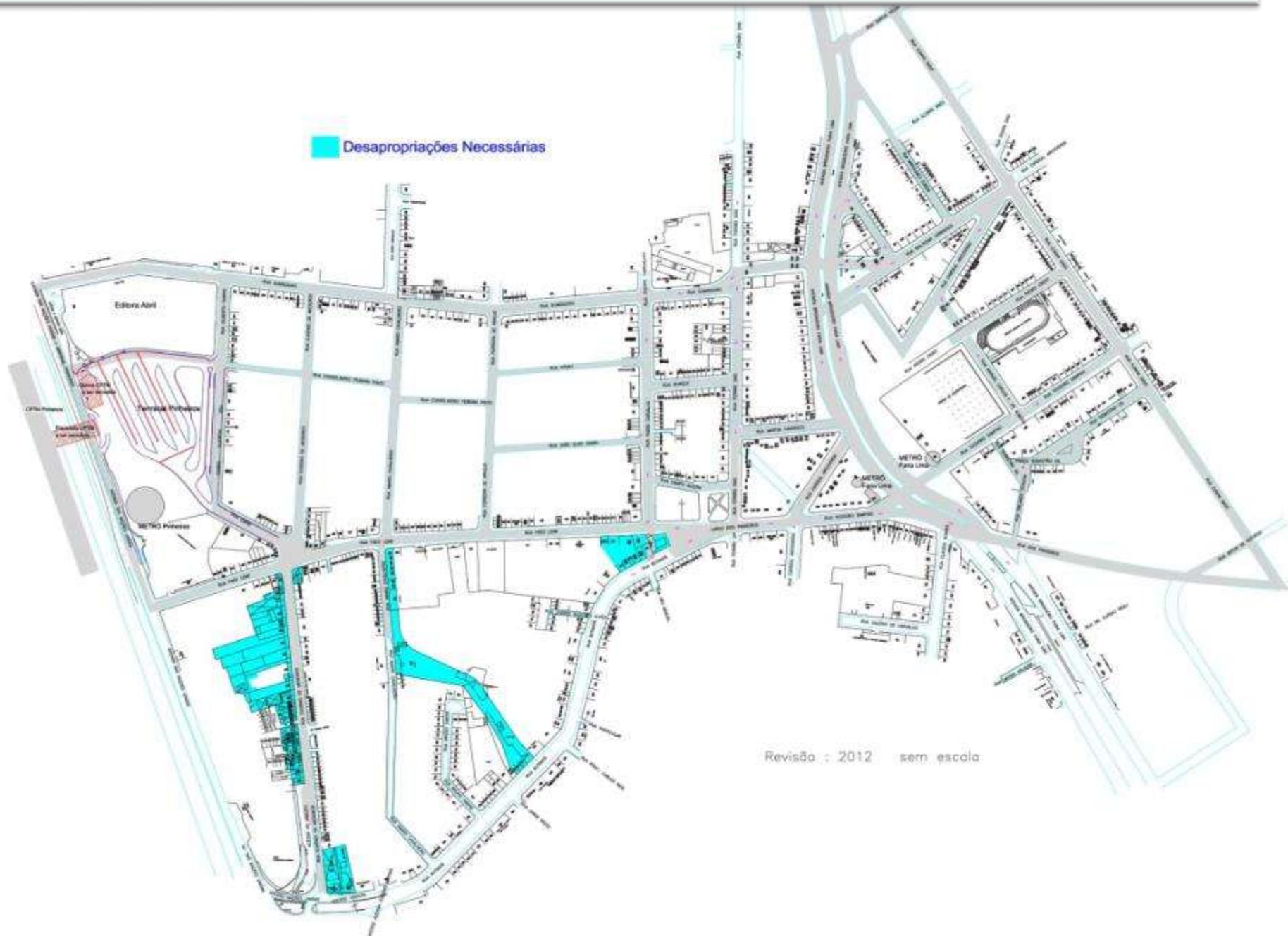
INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO:

- RECONVERSÃO URBANA DO LARGO DA BATATA – FASE 2



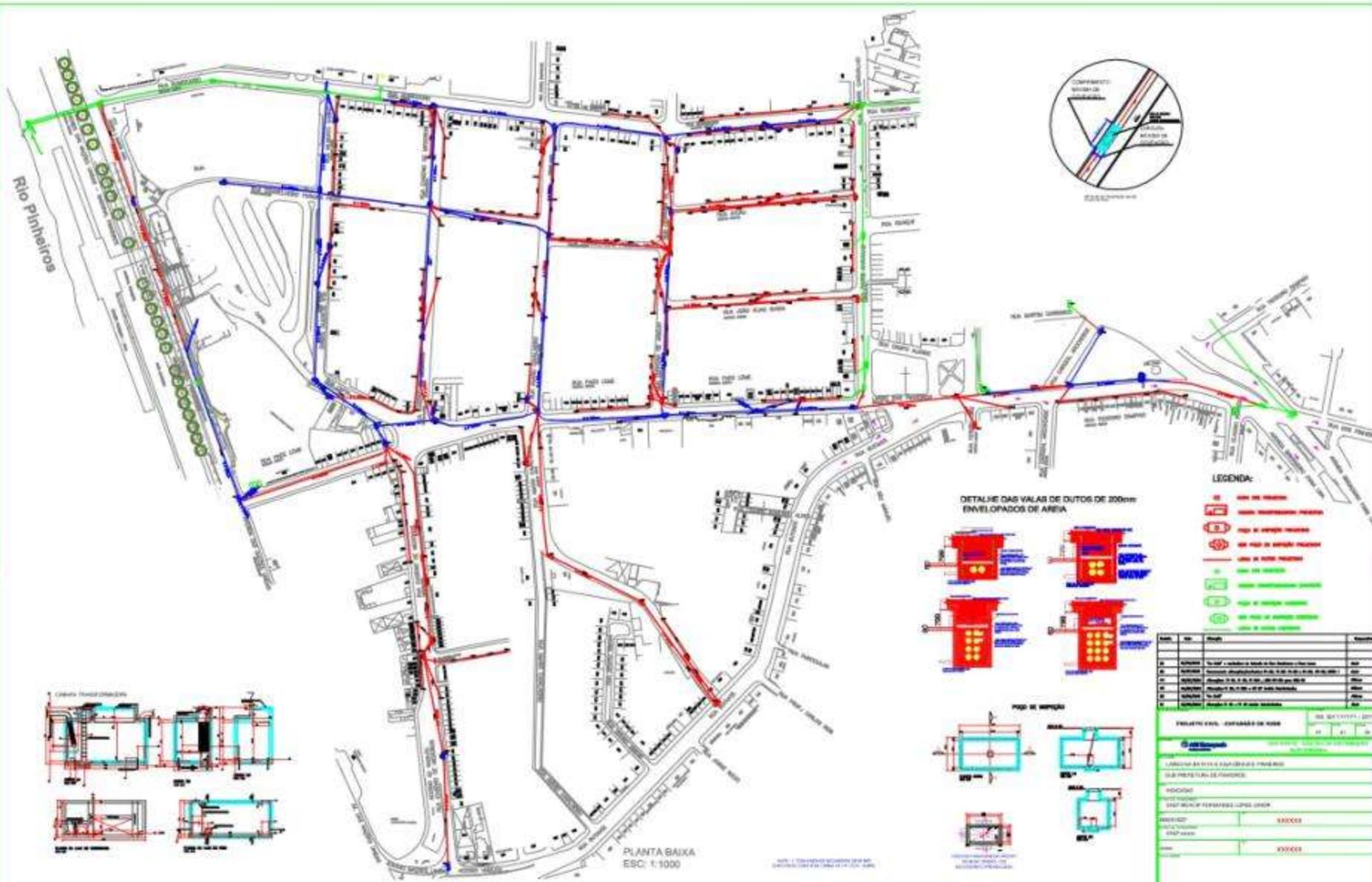
Desapropriações pendentes

Desapropriações Necessárias

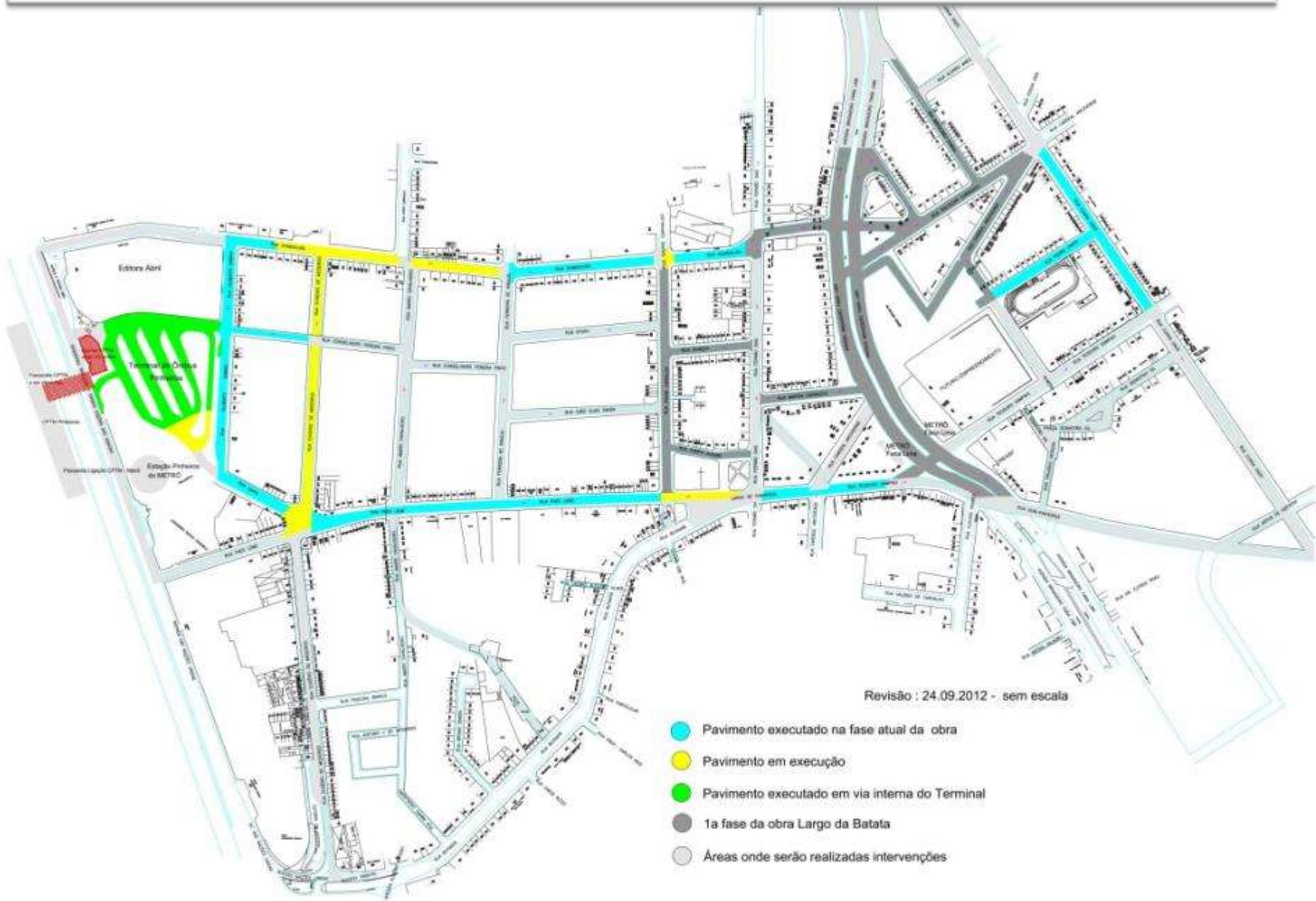


Revisão : 2012 sem escola

Infraestrutura para enterramento de redes aéreas



Obras Viárias - Pavimentação



Terminal - Perspectiva



Saída do Terminal - Perspectiva



Terminal Pinheiros



Terminal Pinheiros



Edifício Administrativo



Edifício Administrativo



Edifício de Apoio



Edifício de Apoio



Reconversão Urbana do Largo da Batata – Fase 2

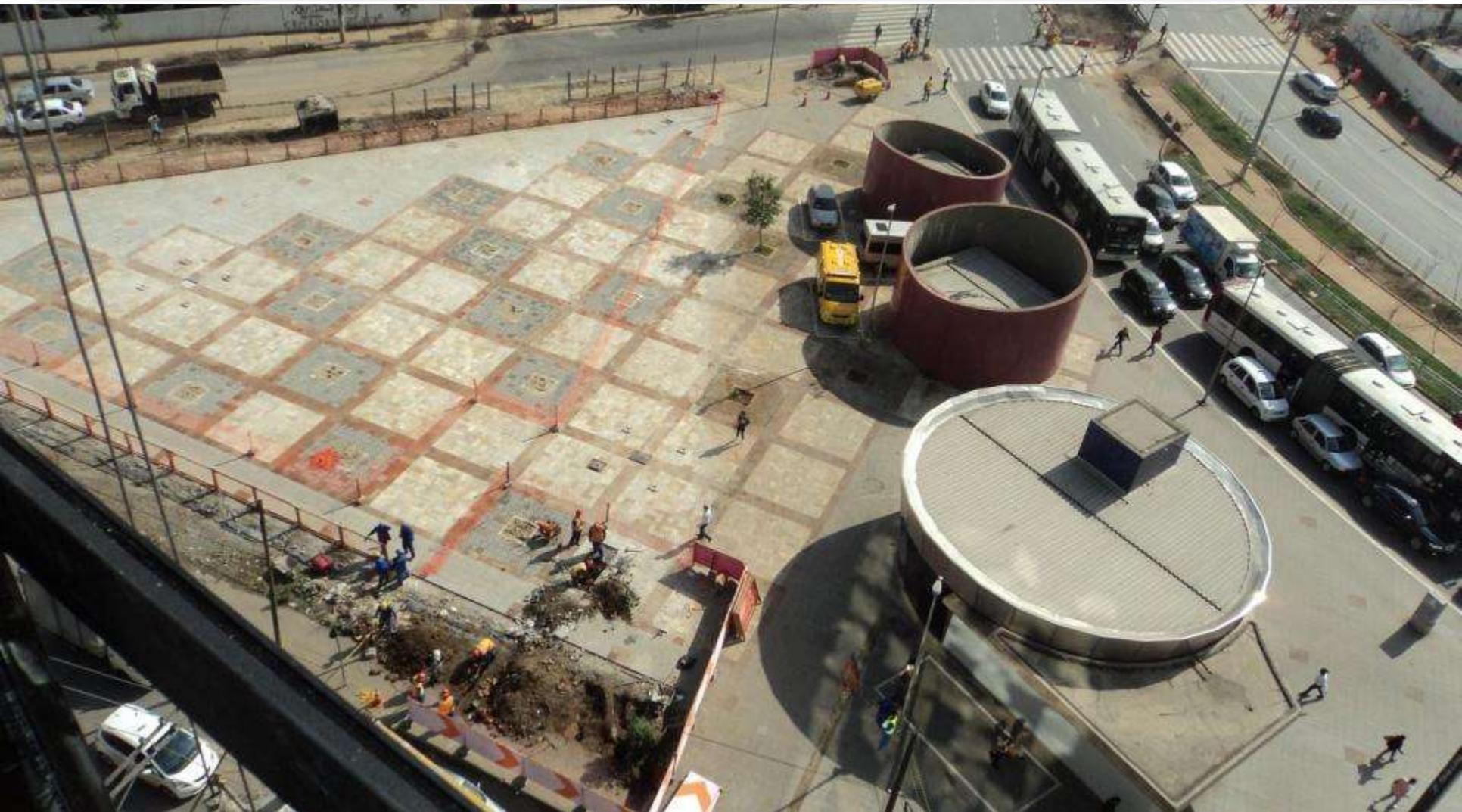


Praça de Pinheiros x Av. Brig. Faria Lima



SP
URBANISMO

Reconversão Urbana do Largo da Batata – Fase 2



Praça de Pinheiros x Av. Brig. Faria Lima



SP
URBANISMO

Rua Cunha Gago – próximo a Rua Pedro Cristi



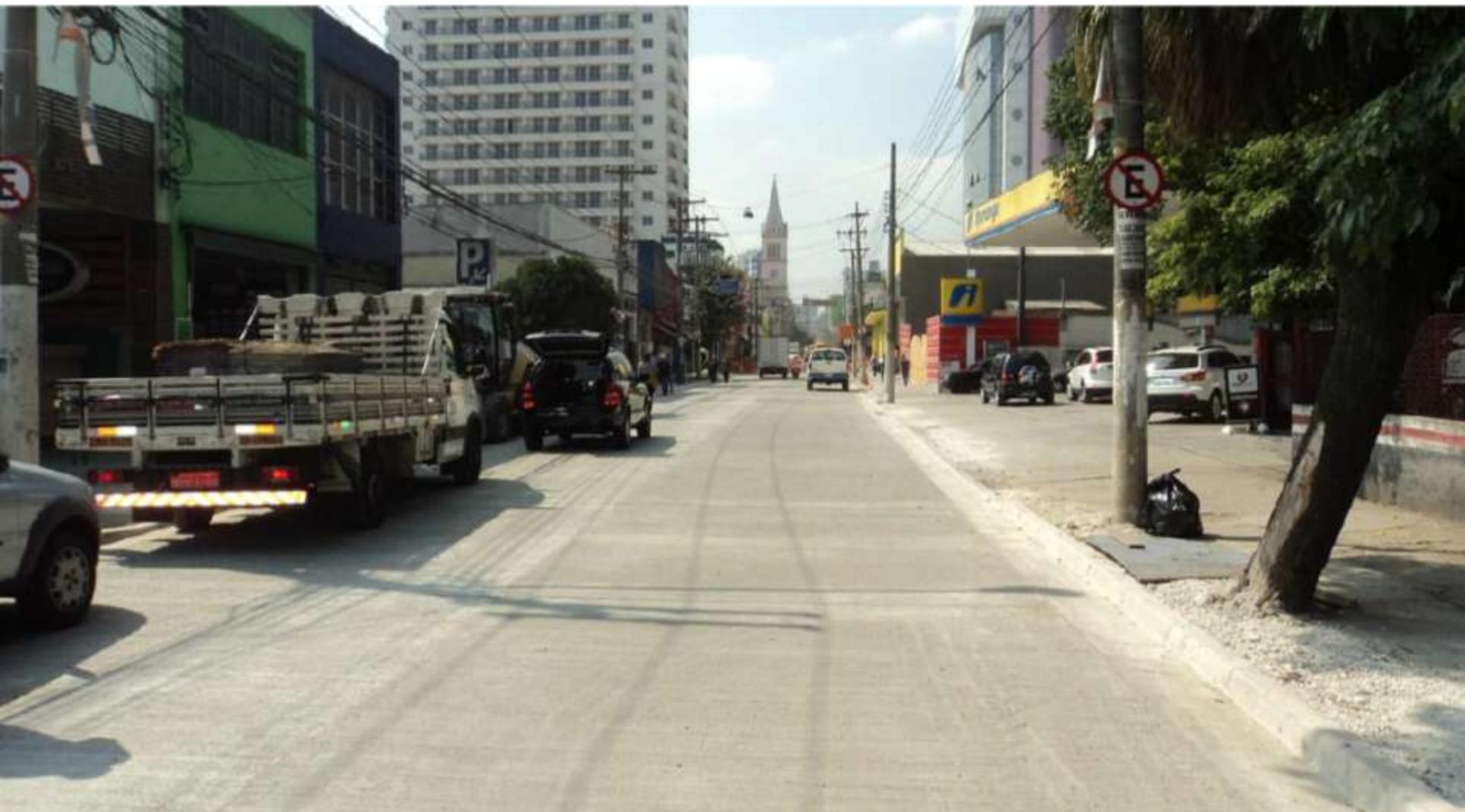
Rua Cunha Gago esquina com a Rua Pedro Cristi



Rua Paes Leme esquina com a Butantã



Rua Paes Leme – próximo a esquina da Rua Amaro Cavalheiro



Rua Teodoro Sampaio – próximo a esquina da Rua Fernão Dias



Rua Teodoro Sampaio – próximo a esquina da Rua Cardial Arcoverde



Rua Sumidoro – em frente da Universidade Paulista



Rua Sumidoro – esquina com a Rua Fernão Dias



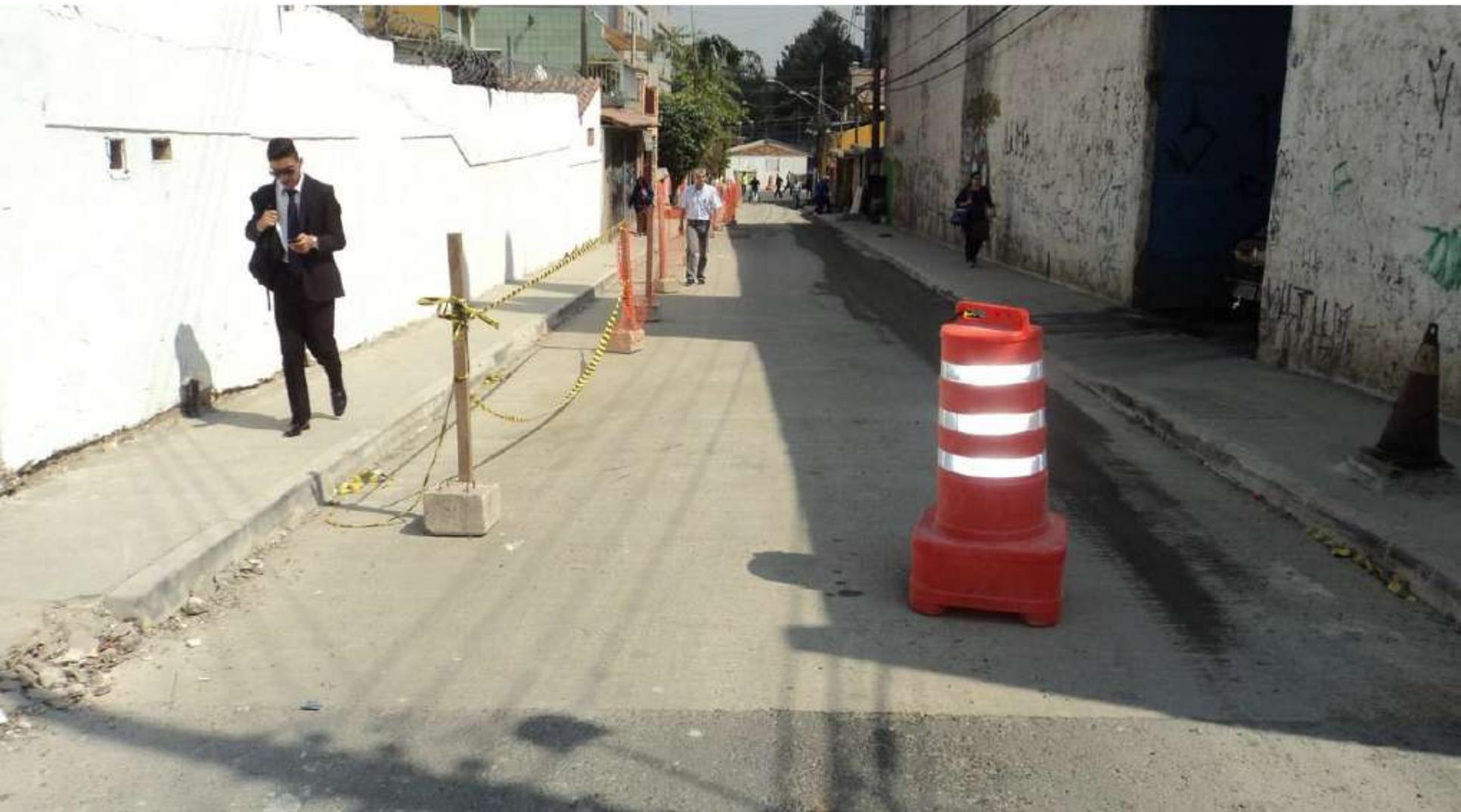
Rua Gilberto Sabino – esquina com a Rua Cons. Pereira Pinto



Rua Gilberto Sabino – próximo da estação Pinheiros do metrô



Rua Conselheiro Pereira Pinto – próximo a Rua Eugênio de Medeiros



Rua Conselheiro Pereira Pinto – Esquina da rua Gilberto Sabino



Rua Pedro Cristi



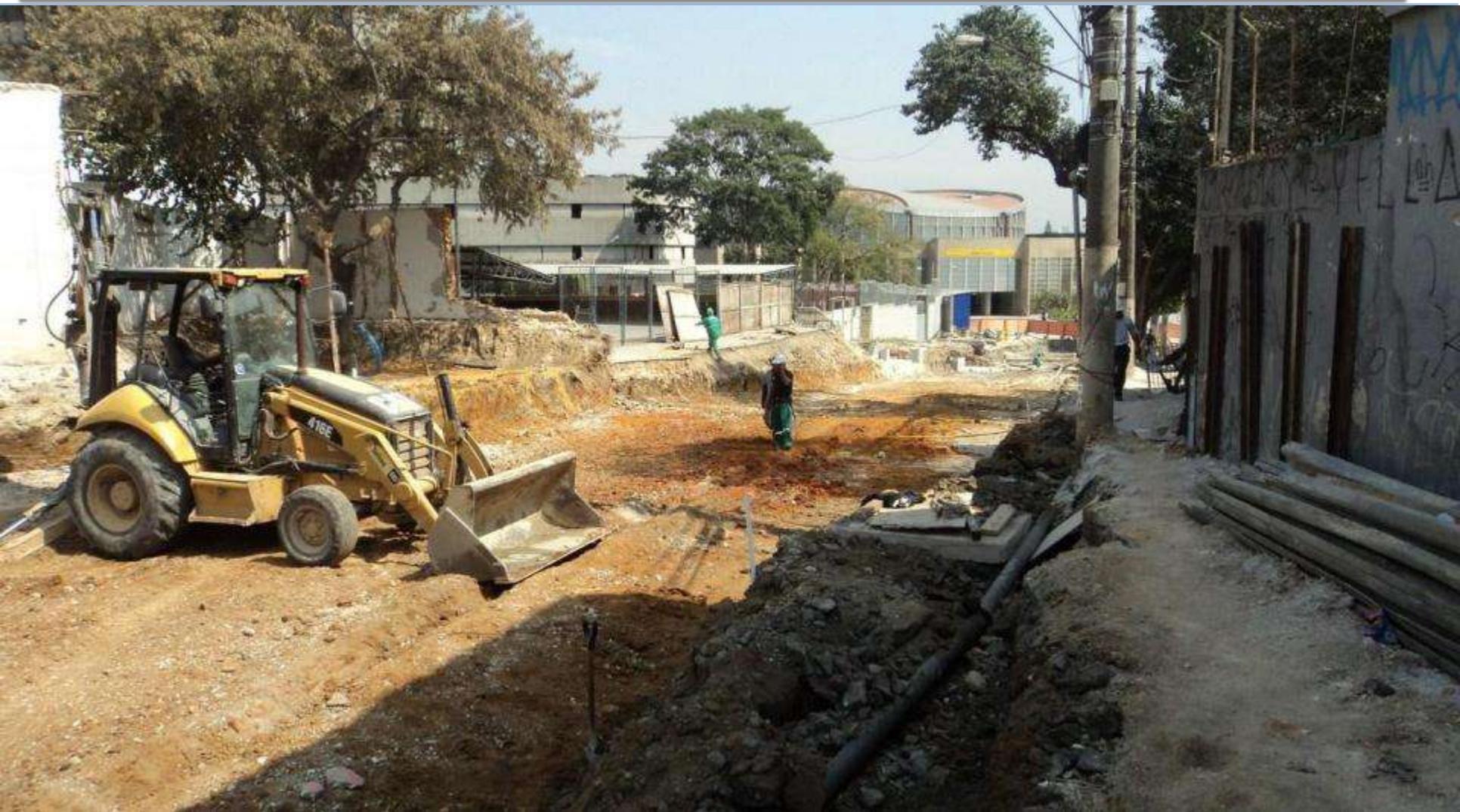
Rua Pedro Cristi



Rua Capri



Rua Capri



INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO:

- HIS REAL PARQUE



Operação Urbana Faria Lima Real Parque

URBANIZAÇÃO
DE FAVELAS

Junho/2012

www.habisp.inf.br



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
HABITAÇÃO

Início:
29/09/2010



Término:
03/2013

Dados Gerais

Área de Intervenção:

51.096m²

Famílias Beneficiadas:

1.252

Início: 29/09/2010

Término: 29/03/2013

**UNIDADES ENTREGUES ATÉ
SET/2012:**

377 apartamentos

Valor total do contrato:

R\$ 181.531.907,44 (Base ago/10)

Valor medido até maio/12:

R\$ 111.023.314,34

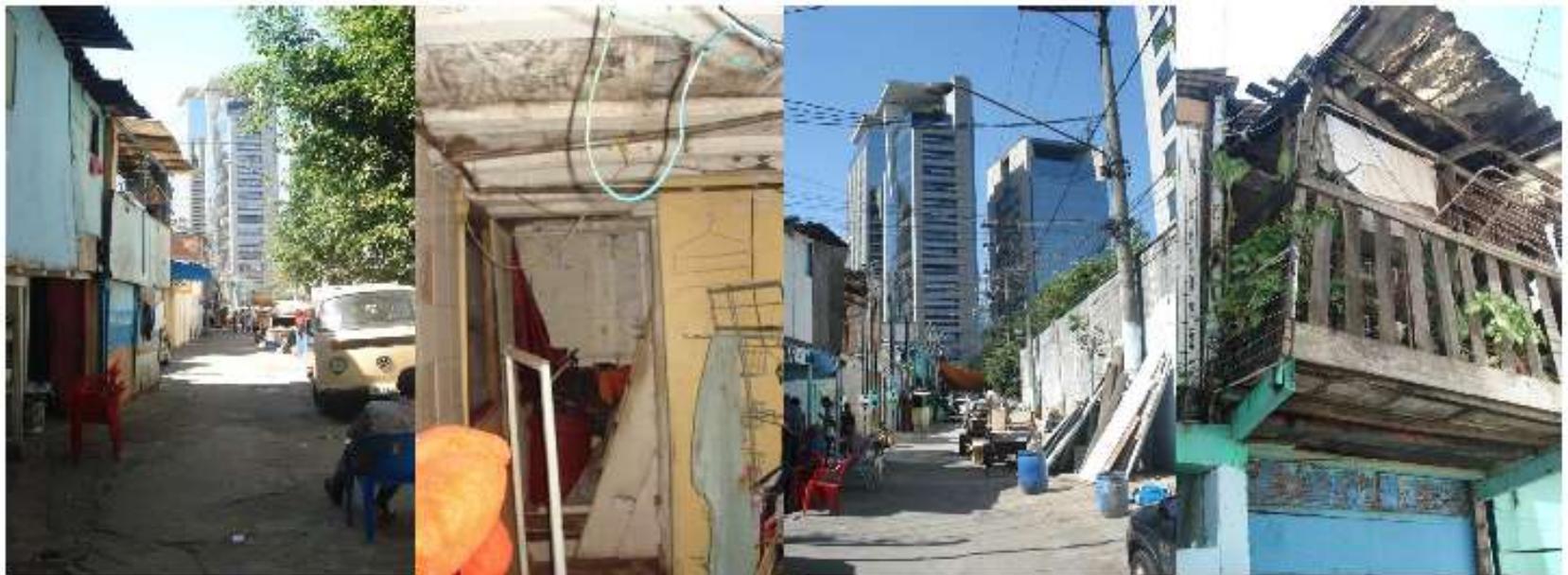
RESUMO - HABITAÇÃO INTERESSE SOCIAL	
GASTO - REURBANIZAÇÃO REAL PARQUE	R\$ 106.345.142,57
GASTO - DESAPROPRIAÇÃO REAL PARQUE	R\$ 7.810.807,05
SALDO CONTA VINCULADA	R\$ 85.739.133,58
TOTAL DESTINADO HIS	R\$ 199.895.083,20

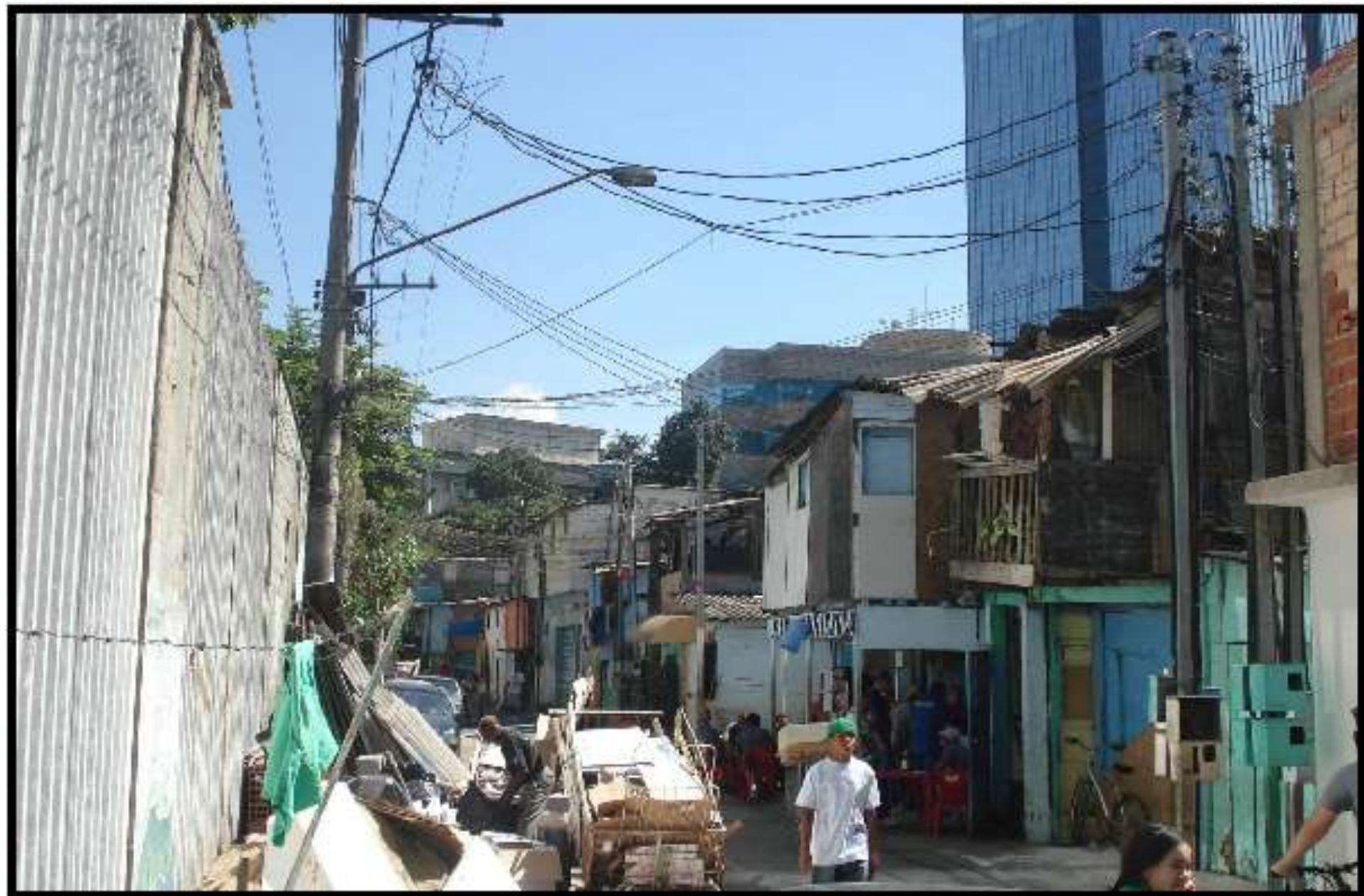
RENOVAÇÃO URBANA

IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

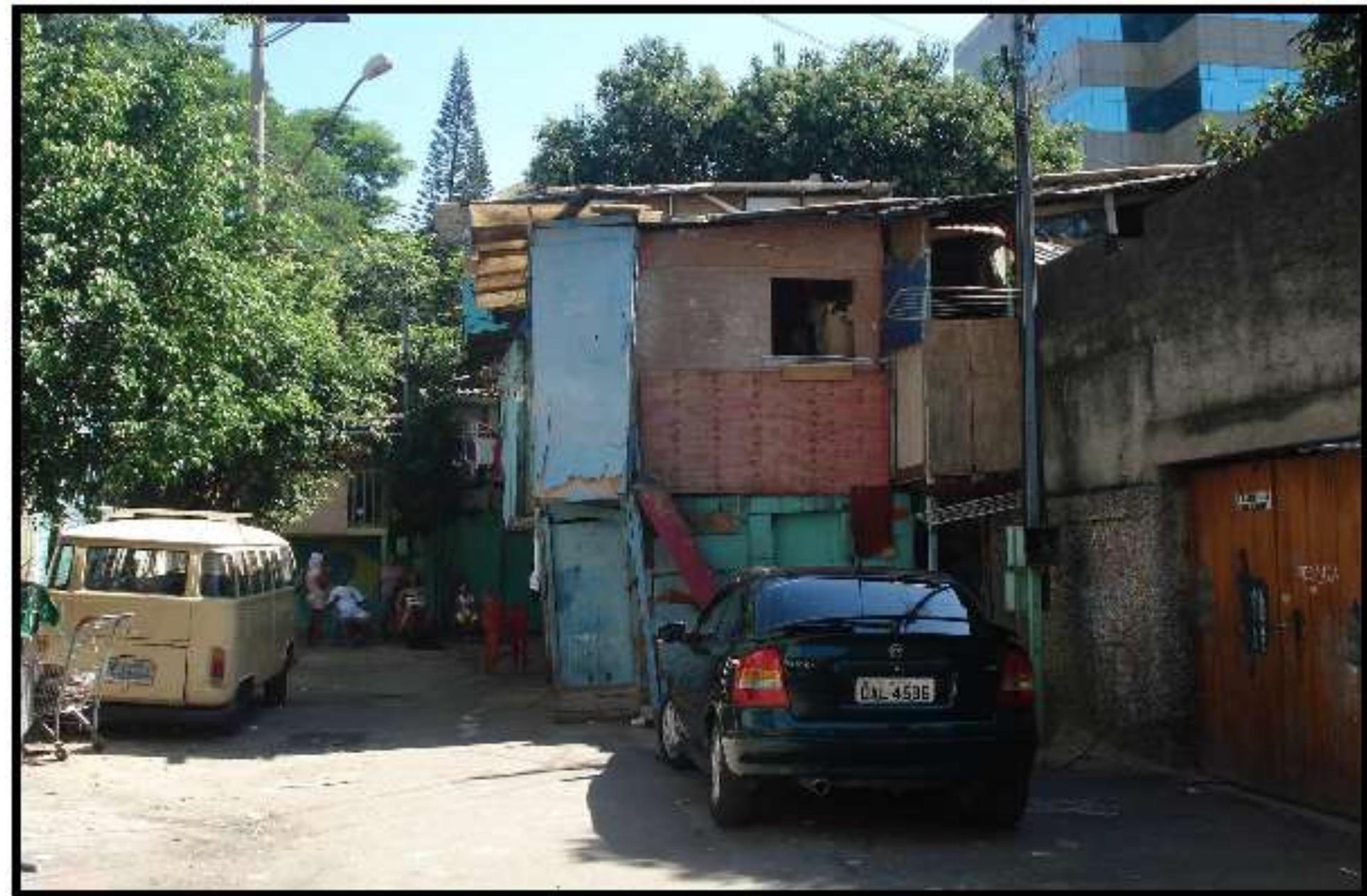
Agosto / 2012

FAVELA COLISEU









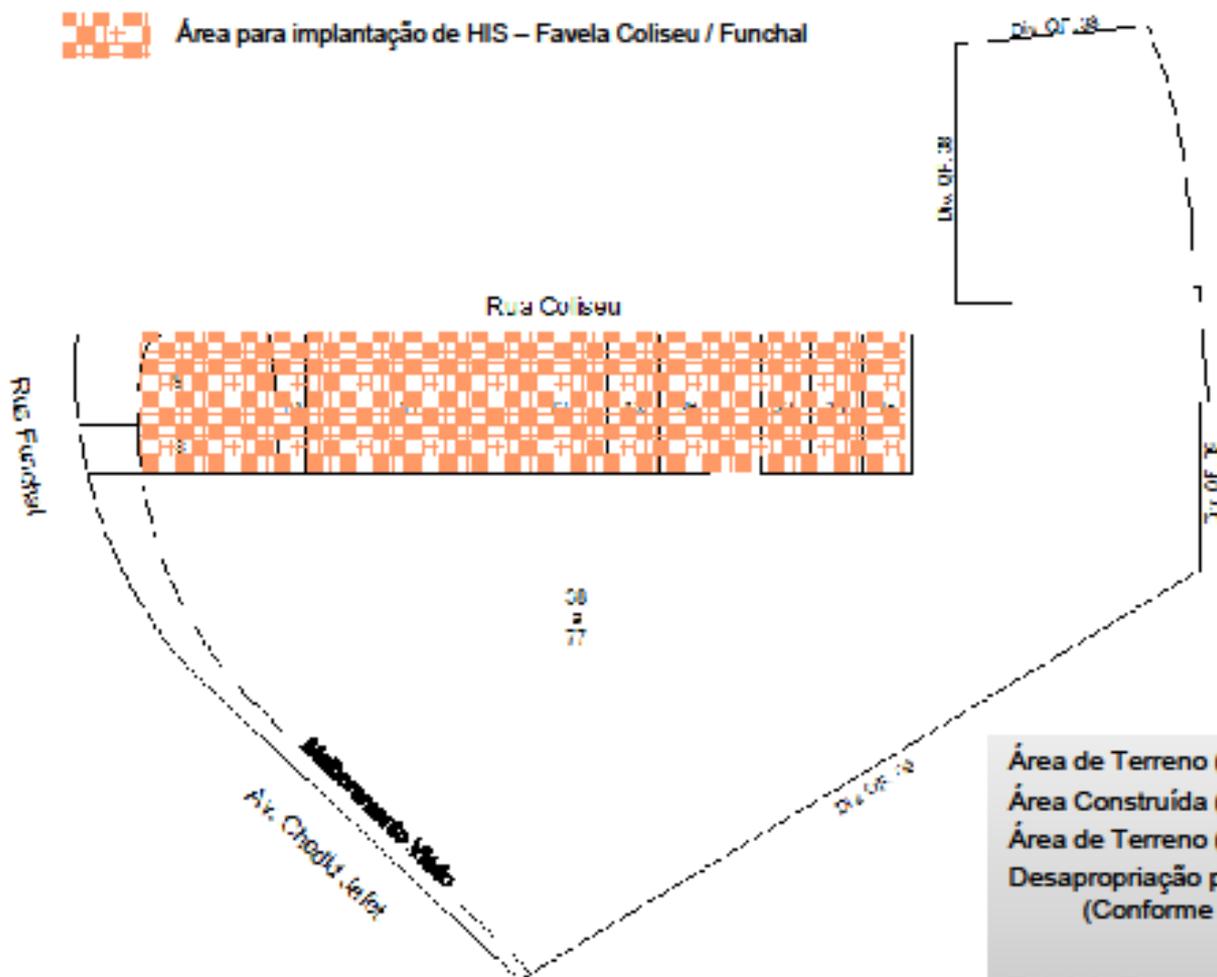


IMPLANTAÇÃO DE HIS

Setor 299 / Quadra 026



Área para implantação de HIS – Favela Coliseu / Funchal



OBSERVAÇÕES:

Melhoramento Viário Lei 8.126/74 e DUP 42.462/02.

Lotes 8 e 9 – parcialmente desapropriados conforme planta DESAP P-27.629-C3.

Lote 38 a 77 foi computada somente a área de interesse.

Área de Terreno ((PMSP/IPTU)	4.408 m ²
Área Construída ((PMSP/IPTU)	870 m ²
Área de Terreno (Matrículas)	4.868 m ²
Desapropriação para Melhoramento Viário - 650 m ² (Conforme Planta expropriatória DESAP)	

Total de Terreno descontada a desapropriação 4.218 m²
Valor Venal de Referência - R\$ 4.844.315,00

SEDE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES E
QUADRAS DE SQUASH



Setor 299 / Quadra 038

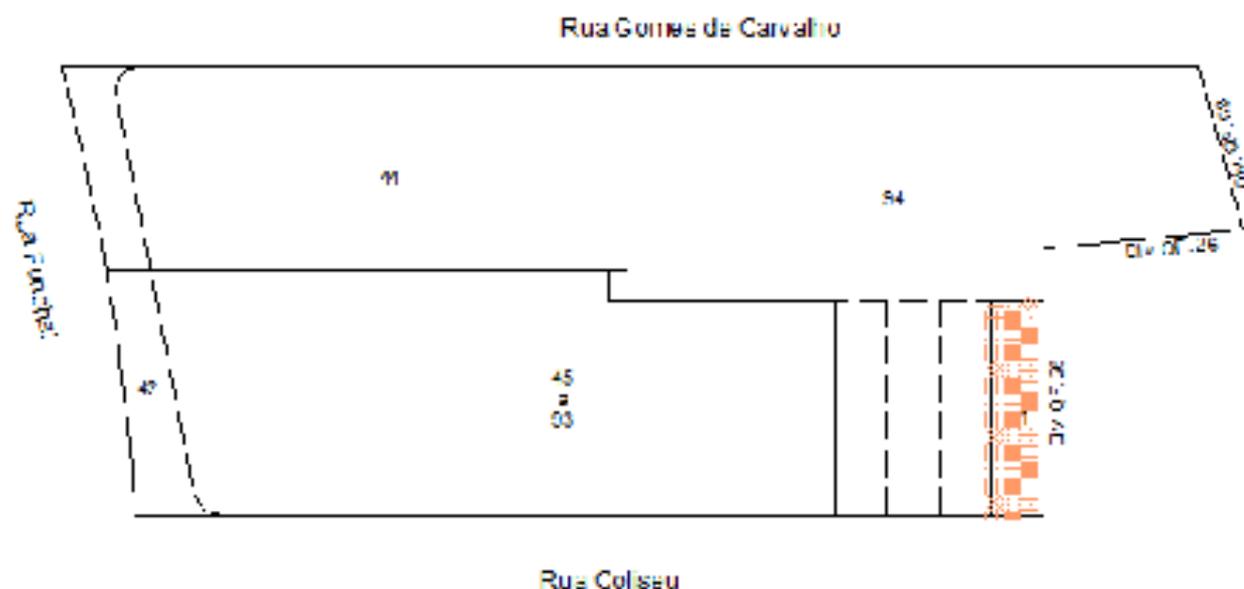


Área para implantação de nova Sede da Associação de Moradores e quadras de Squash (convênio)

OBSERVAÇÕES:

Lote de propriedade da Eletropaulo

Atualmente ocupado pela Sede da Associação de Moradores



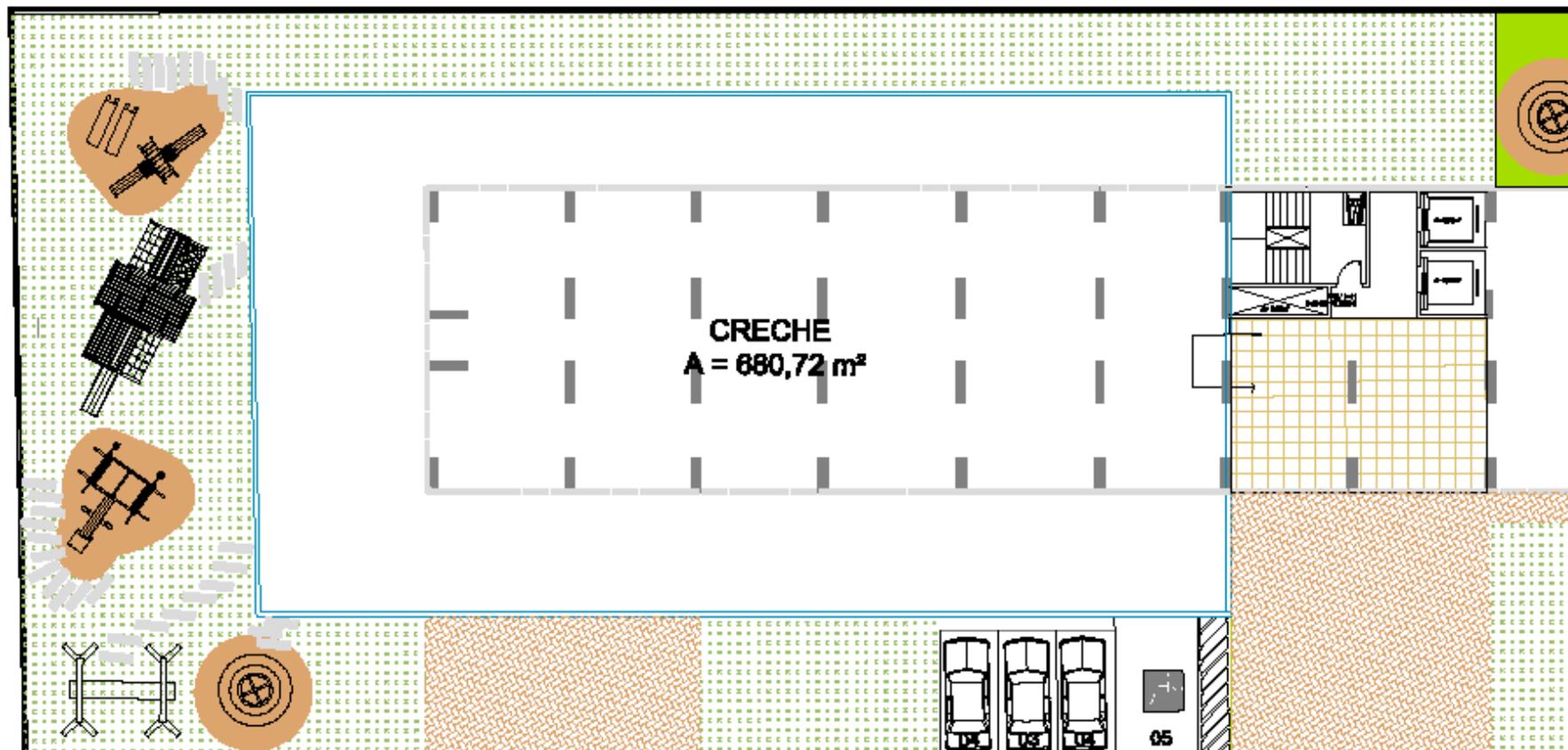
Área Total Terreno – 420,00m² (PMSP)
Valor Venal de Referência - R\$ 668.512,00



IMPLANTAÇÃO

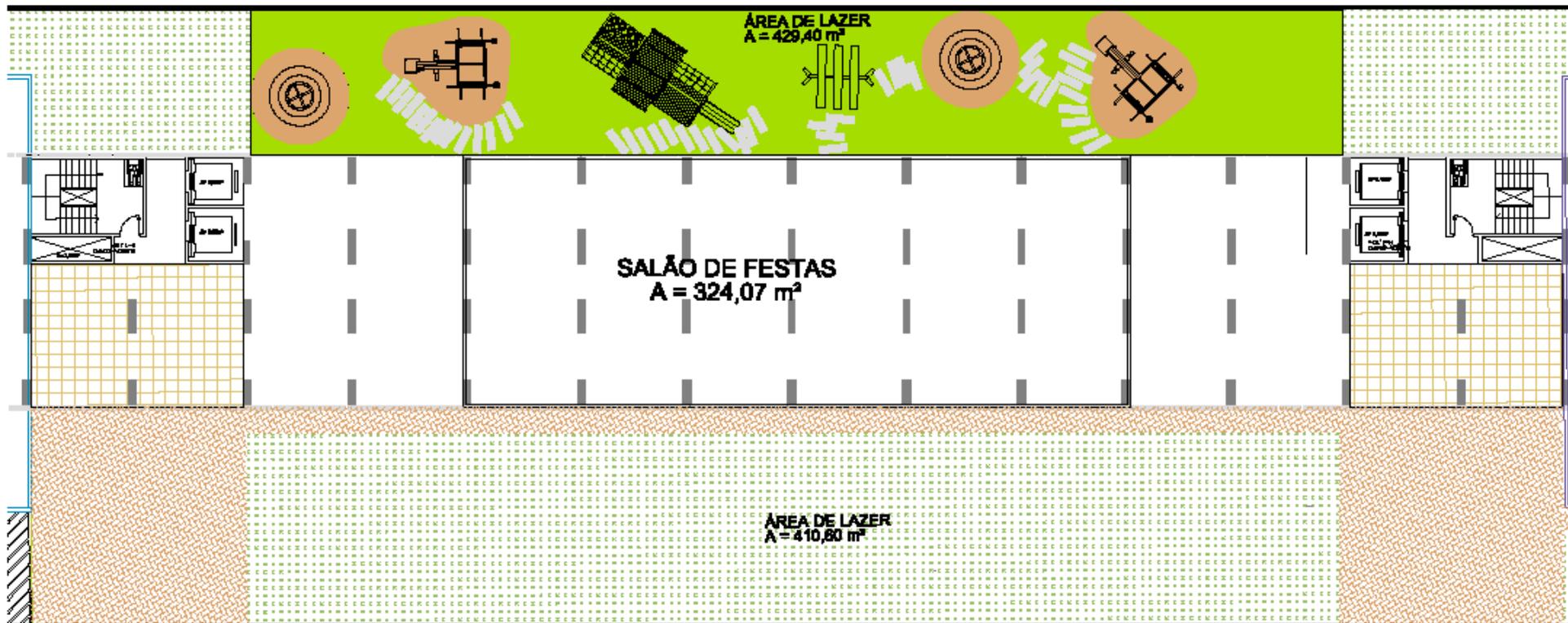


TÉRREO

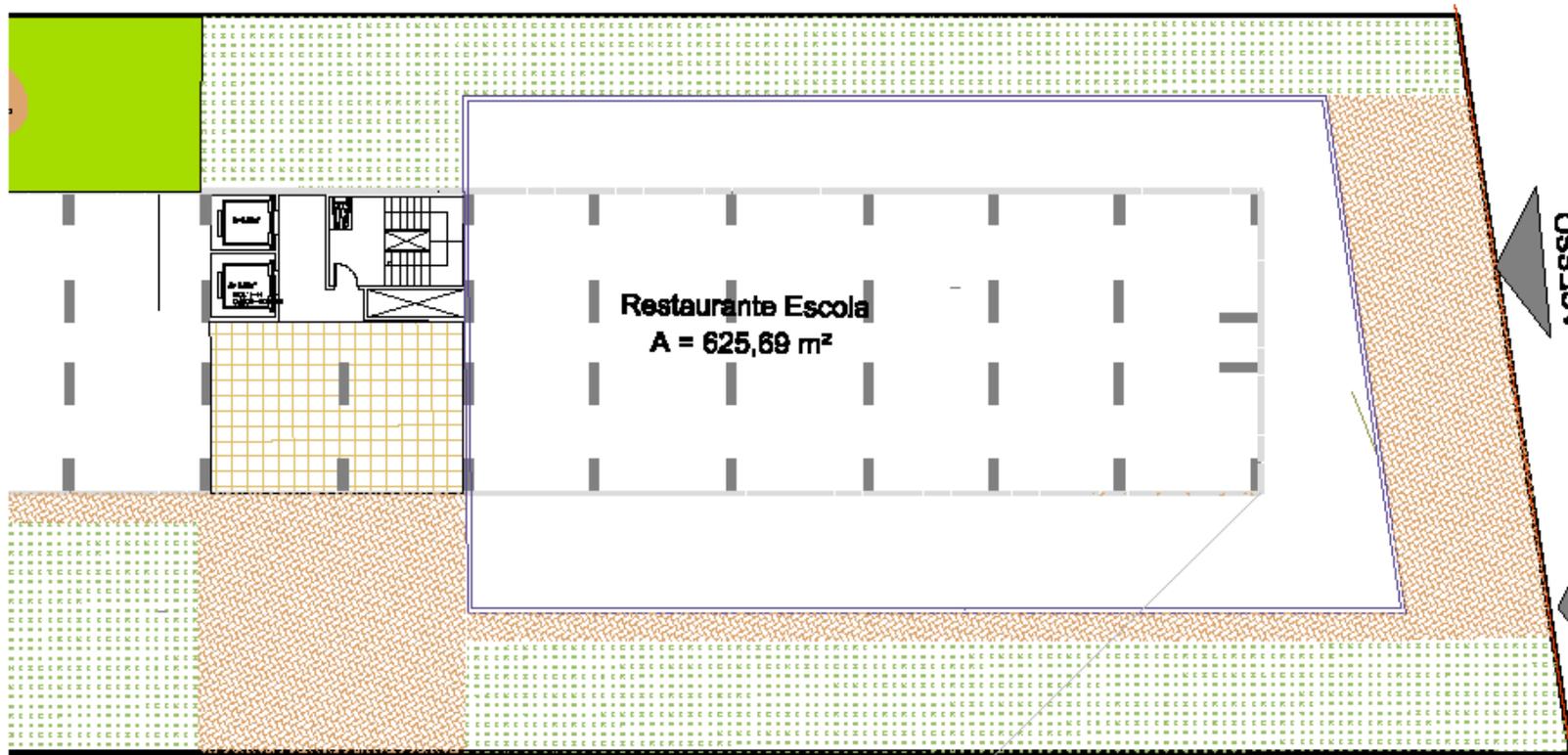


ACESSO
creche

ACESSO
QUADRAS / SEDE



RUA COLISEU



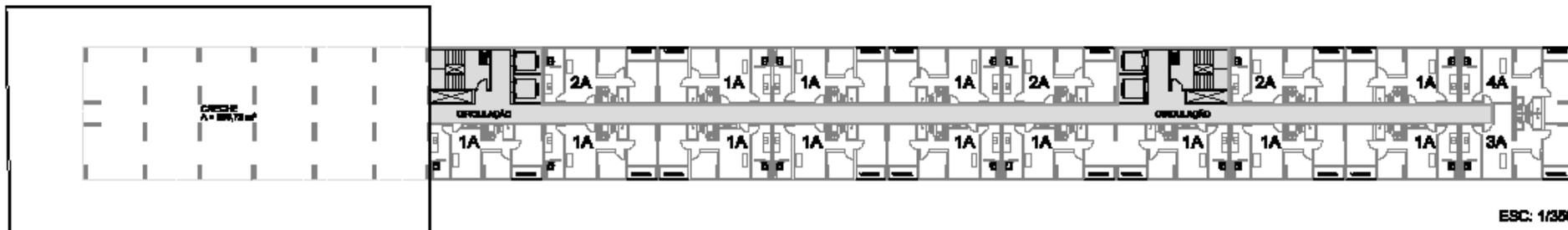
Restaurante Escola
A = 625,69 m²

ACESSO
Restaurante

ACESSO
COND. 1

AVENIDA FUNCHAL

QUADRO DE ÁREAS - TIPOLOGIAS		
1A C/VARANDA	45,51m ²	2 dormitórios
2A C/VARANDA	48,33 m ²	2 dormitórios
3A C/VARANDA	60,82 m ²	2 dormitórios
4A C/VARANDA	62,51m ²	2 dormitórios
ÁREA COMUM	105,52m ²	
Nº DE PAVIMENTOS	T+11	
Nº DE UNIDADES	222 UN	98 P/ANDAR

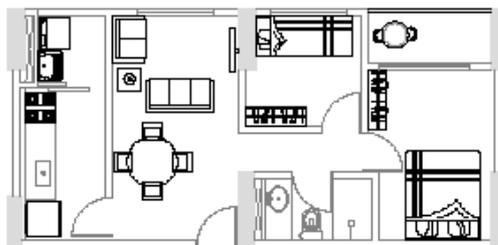


ESC: 1/350

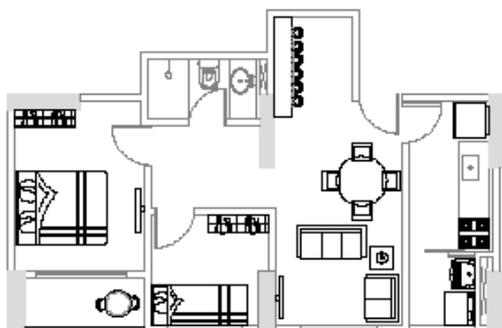
- 1º ao 2º Pavimento



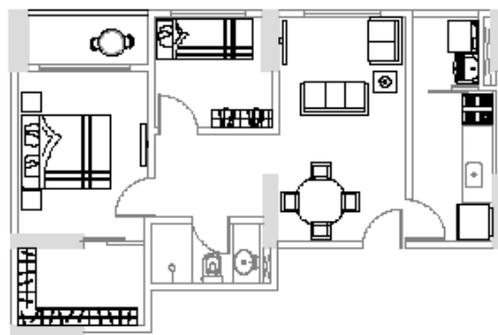
TIPOLOGIA 1A
ESC: 1/100



TIPOLOGIA 2A
ESC: 1/100



TIPOLOGIA 3A
ESC: 1/100



TIPOLOGIA 4A
ESC: 1/100

QUADRO DE ÁREAS - TIPOLOGIAS		
1A C/VARANDA	45,81m ²	2 dormitórios
2A C/VARANDA	45,53 m ²	2 dormitórios
3A C/VARANDA	50,82 m ²	2 dormitórios
4A C/VARANDA	62,61m ²	2 dormitórios
ÁREA COMUM		229,78m ²
Nº DE PAVIMENTOS T=11		
Nº DE UNIDADES		282 UN 24 P/ ANDAR



- 3^o ao 11^o Pavimento

ESC: 1/350

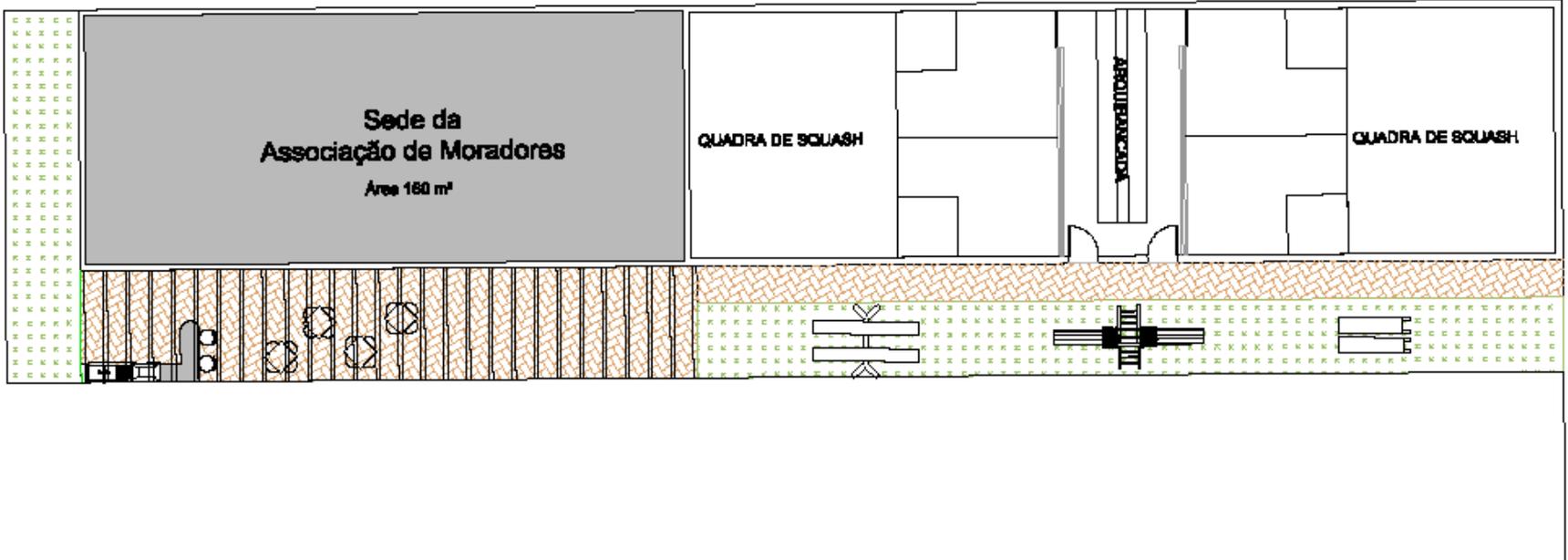
Sede da
Associação de Moradores
Área 160 m²

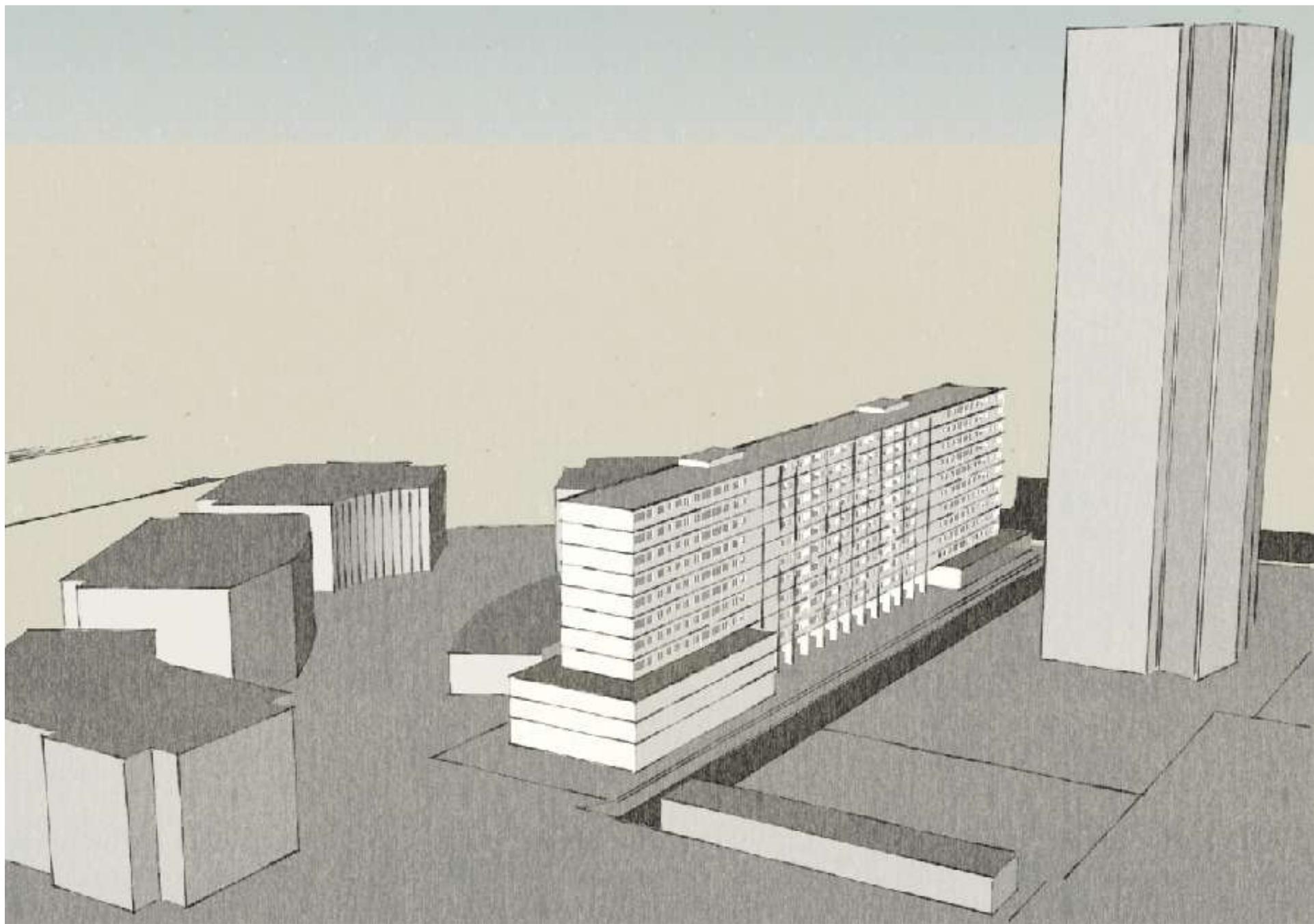
QUADRA DE SQUASH

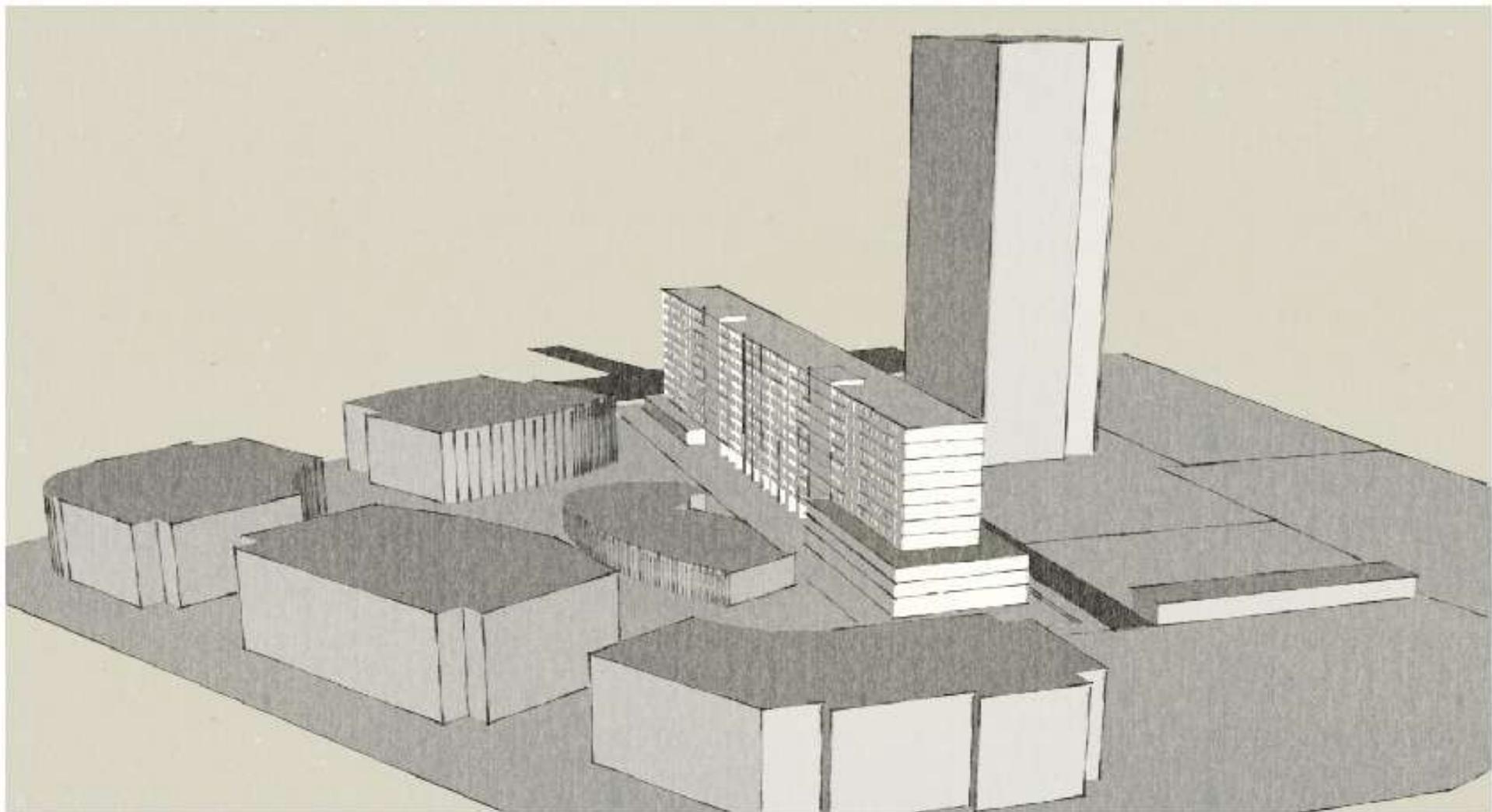
ARQUIPÓDIO

QUADRA DE SQUASH

ACESSO
QUADRAS / SEDE











DADOS DO IMÓVEL

Áreas (m²)		Unidades	
Área Terreno	4.638	Nº U.H. Estimadas	262
Área Privativa Restaurante	625	Área média UH m²	46,62
Área Privativa Creche	2.042		
Área Privativa Habitacional (apts)	12.073		
Área Privativa Total	14.740		
Área Comum	3.144		
A.T.C.	17.884		

*As áreas apresentadas foram calculadas a partir de estudo de massa elaborado sobre mapa digital da cidade

ANÁLISE DE CUSTOS

Custo Estimado de Desapropriação (R\$)

Valor Referência ITBI (jul/2012) R\$ 4.844.315,00 Valor estimado para desapropriação R\$ 12.000.000,00

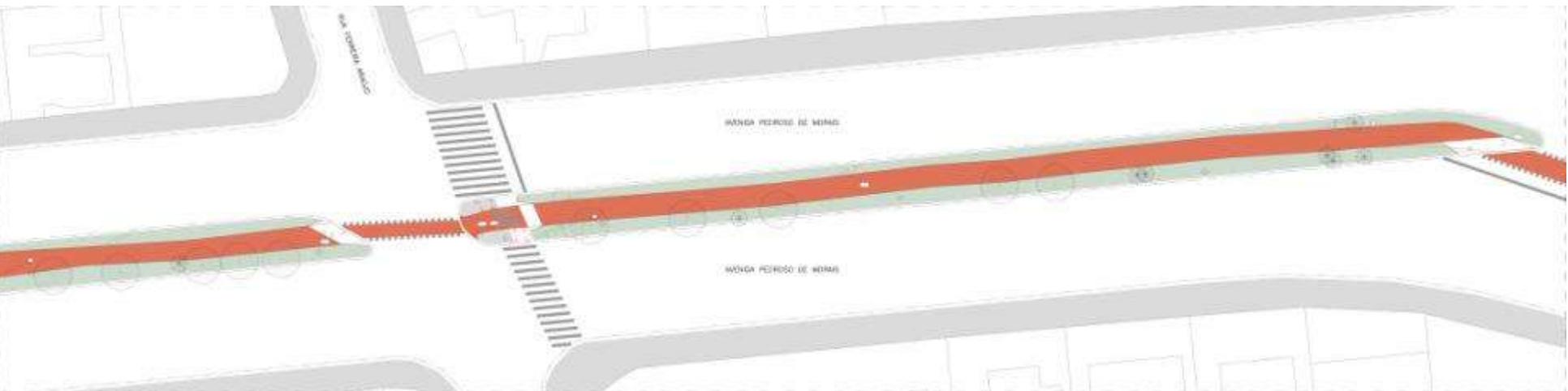
Custo Estimado de Construção (R\$)

Custo Estimado do Restaurante Escola	R\$ 1.687.500
Custo Estimado da Creche	R\$ 3.399.640
Custo Estimado da Construção Habitacional	R\$ 22.826.130
Custo Total Estimado Construção	R\$ 27.913.270
Custo de Obra/M² Privativo	R\$ 1.894

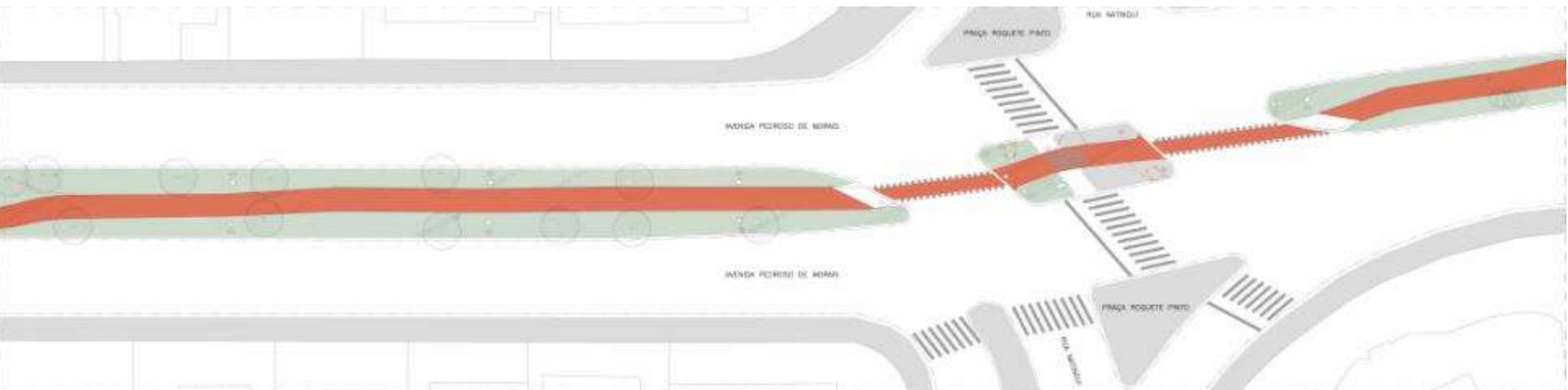
CUSTO TOTAL ESTIMADO (R\$)

Custo Total Estimado Desapropriação	R\$ 12.000.000
Restaurante Escola	R\$ 2.160.000
Creche	R\$ 3.120.000
Habitacional	R\$ 6.720.000
Custo Total Estimado Construção	R\$ 27.913.270
CUSTO TOTAL ESTIMADO	R\$ 38.913.270
CUSTO MÉDIO ESTIMADO POR UNIDADE	R\$ 117.247

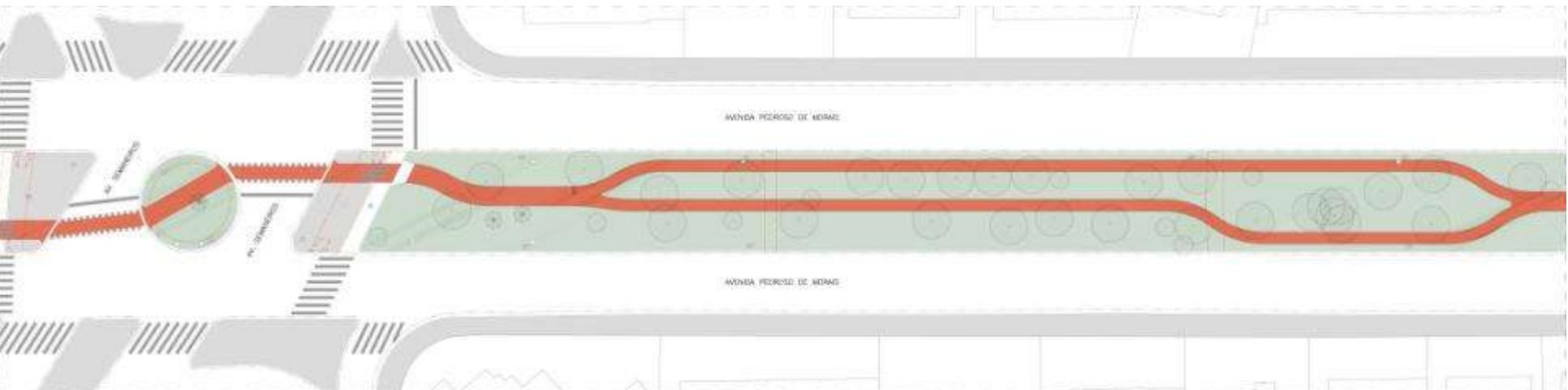
PROPOSTA PARA CONVERSÃO DE PASSEIO EM CANTEIRO CENTRAL EM
CICLOVIA – AV. PEDROSO DE MORAIS



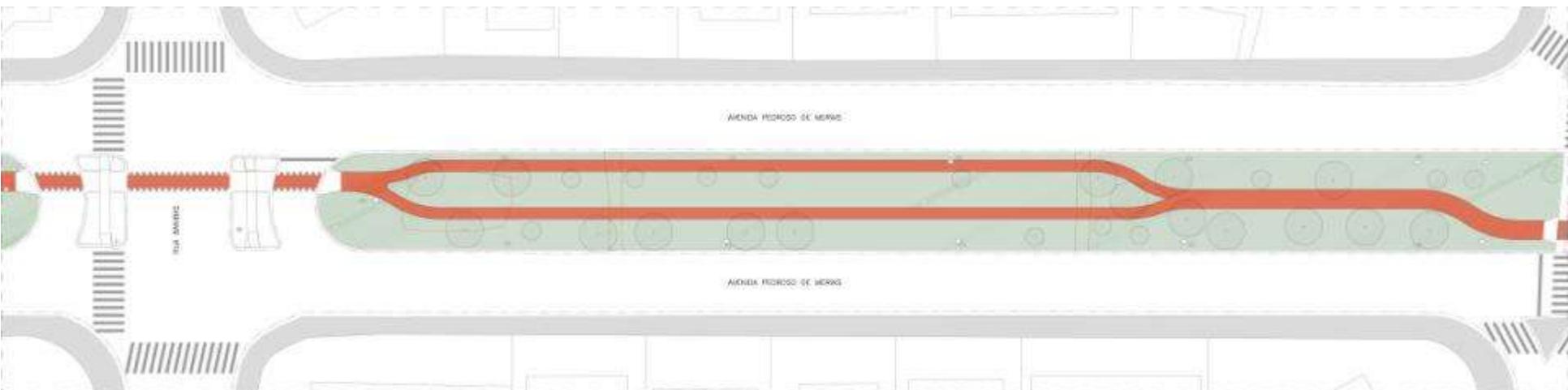
TRECHO
01



TRECHO
02



TRECHO
05



TRECHO
06



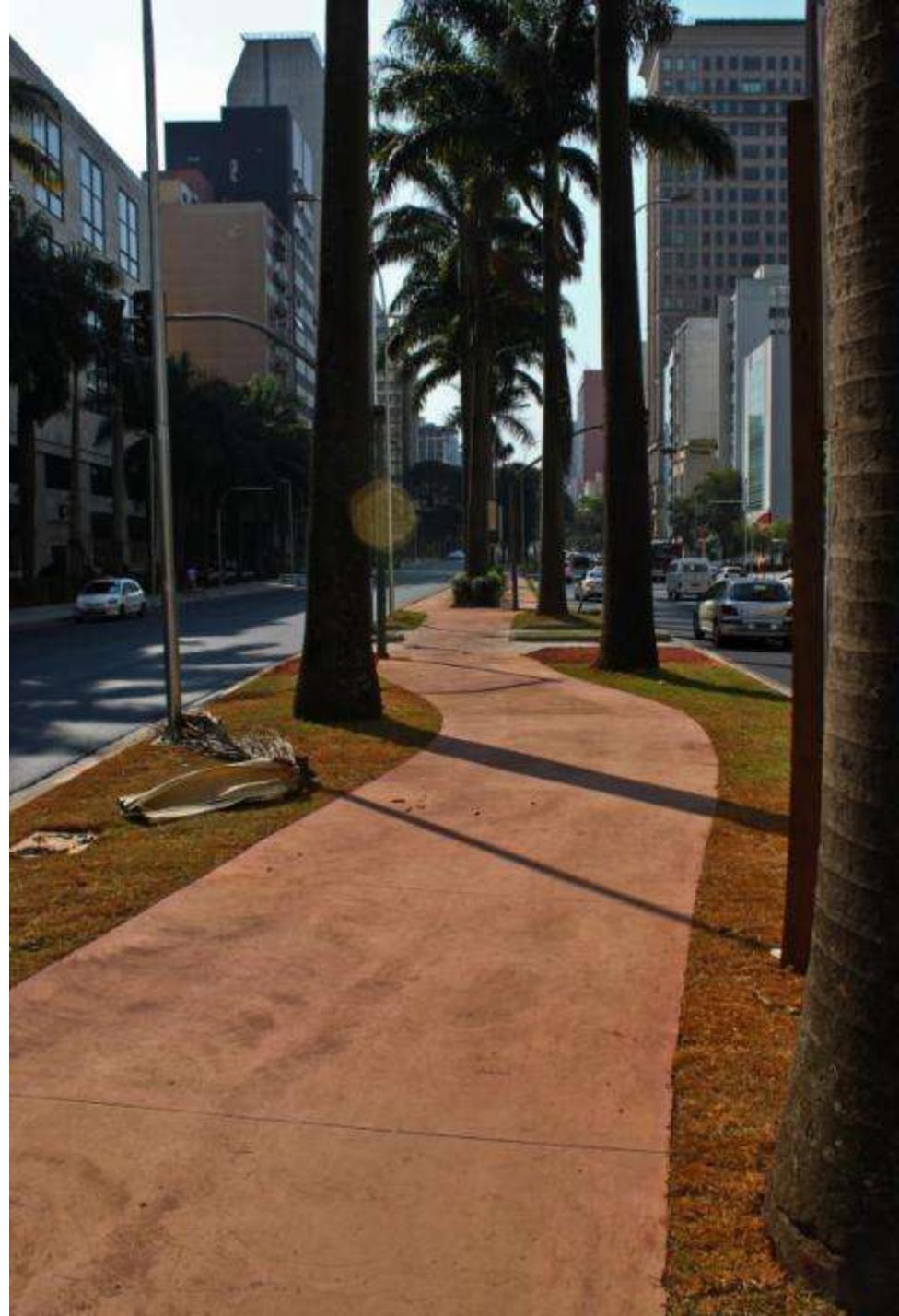
SITUAÇÃO
EXISTENTE



SITUAÇÃO
PROPOSTA



CICLOVIA AV. BRIG. FARIA
LIMA





CICLOVIA AV. BRIG. FARIA LIMA



Real Parque

Prefeitura Municipal de São Paulo
Secretaria de Habitação



Localização

- Zona Sul / São Paulo
- Subprefeitura do Butantã.

Legenda

-  Viário Principal
-  Rio Pinheiros



Área de Intervenção



Quadra H
A = 5.271,35 m²
140 UHs

Quadra I
A = 9.253,05 m²
238 UHs

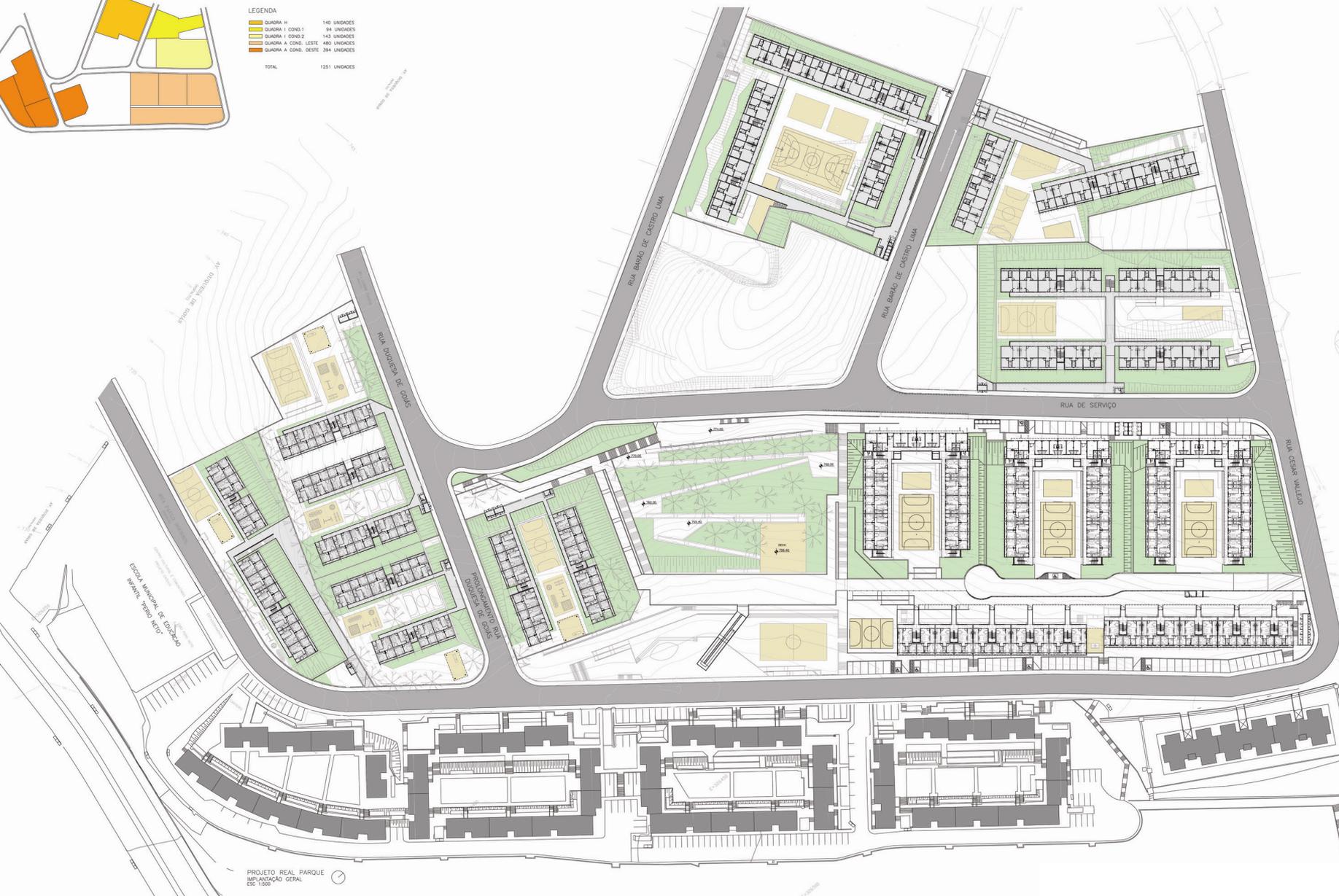
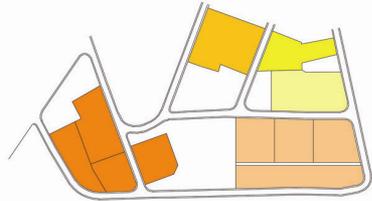
Quadra A
A = 37.166,00 m²
749 UHs



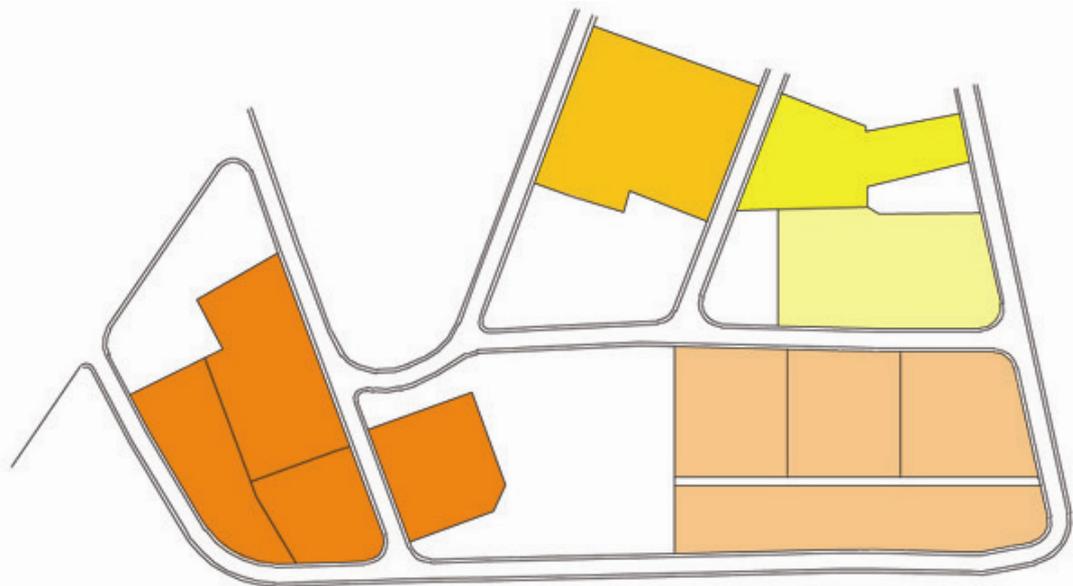
LEGENDA

- QUADRA N 140 UNIDADES
- QUADRA I COND.1 94 UNIDADES
- QUADRA I COND.2 143 UNIDADES
- QUADRA A COND. LESTE 480 UNIDADES
- QUADRA A COND. OESTE 394 UNIDADES

TOTAL 1251 UNIDADES



PROJETO REAL PARQUE
 IMPLANTAÇÃO GERAL
 ESC. 1:200



LEGENDA

 QUADRA H	140 UNIDADES
 QUADRA I COND.1	94 UNIDADES
 QUADRA I COND.2	143 UNIDADES
 QUADRA A COND. LESTE	480 UNIDADES
 QUADRA A COND. OESTE	394 UNIDADES

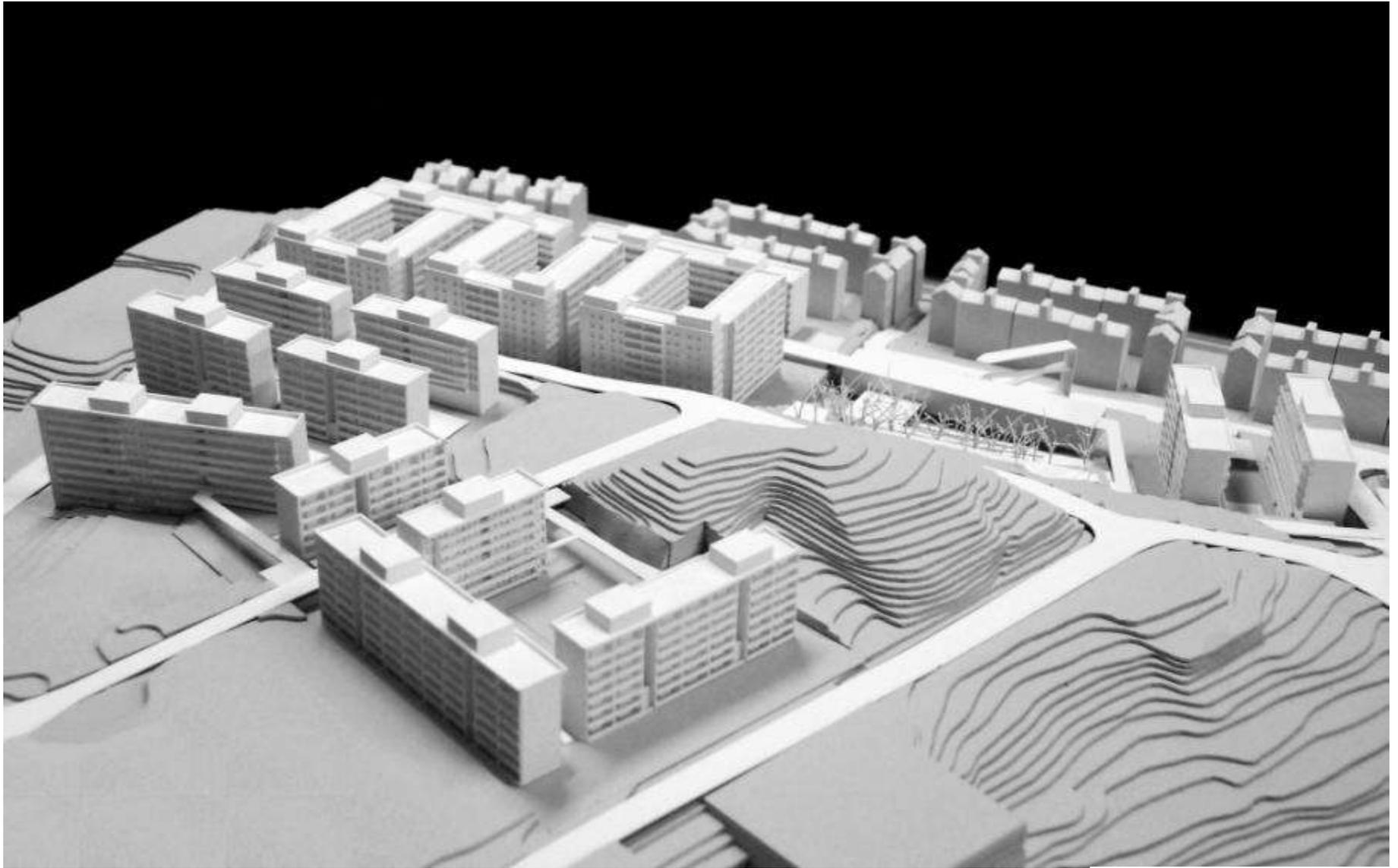
TOTAL 1251 UNIDADES

DIVISÃO DE
 04/04/2010
 04/04/2010

745



QUADRA H
 QUADRA 1 COND. 1
 QUADRA 1 COND. 2
 IMPLANTAÇÃO
 DE 1994



QUADRA H















QUADRA i



RUA GENESE DE FADUJA



QUADRA i – CONDOMINIO 1





















QUADRA i – CONDOMINIO 2





















SP URBANISMO
SÃO PAULO URBANISMO

Presidente
MIGUEL LUIZ BUCALEM

Diretoria de Desenvolvimento e Gestão
DOMINGOS PIRES DE OLIVEIRA DIAS NETO

Presidência - CHG
ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO

Superintendente de Operações Urbanas
FABIO TEIZO BELO DA SILVA

Superintendência de Desenvolvimento
VLADIR BARTALINI

Gerente de Operações Urbanas
VLADIMIR ÁVILA

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