

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

# Faria Lima

## Grupo de Gestão

17ª reunião – 19 de março de 2013

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

# Faria Lima

1. Apresentação e Aspectos Financeiros
2. CEPAC
3. Intervenções em Andamento

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

# Faria Lima

## 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
<b>Total Colocado</b>	<b>637.559</b>	<b>1.188.880.074</b>
<b>Utilizado</b>	<b>(560.801)</b>	
<b>Em Circulação</b>	<b>76.758</b>	
<b>CEPAC - Total</b>	<b>650.000</b>	
<b>CEPAC - Saldo</b>	<b>12.441</b>	



# 1. Utilização dos recursos

<b>ENTRADAS</b>		<b>R\$ 1.935.547.391,52</b>
<i>Outorga Onerosa</i>	<i>R\$ 465.321.920,86</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\$ 277.305.559,01</i>	
<b>SAÍDAS</b>		<b>R\$ (1.348.026.470,55)</b>
<i>Obras e Serviços</i>	<i>R\$ (808.374.607,08)</i>	
<i>Habitação de Interesse Social-Real Parque</i>	<i>R\$ (150.884.864,82)</i>	
<i>Taxa de Administração</i>	<i>R\$ (80.798.508,89)</i>	
<i>Despesas Bancárias, CPMF e Outros</i>	<i>R\$ (4.752.536,44)</i>	
<i>Desapropriação</i>	<i>R\$ (174.905.146,27)</i>	
<i>Desapropriação - HIS Real Parque</i>	<i>R\$ (7.810.807,05)</i>	
<i>Transporte Coletivo - Metrô</i>	<i>R\$ (120.500.000,00)</i>	
<b>SALDO FINAL EM 31/01/2013</b>		<b>R\$ 587.520.920,97</b>



# 1. Utilização dos recursos

RESUMO DOS RECURSOS FINANCEIROS	
RECURSOS DISPONÍVEL PMSP	R\$ 540.319.518,12
RECURSOS VINCULADOS - HIS	R\$ 43.211.489,20
RECURSOS VINCULADOS - METRÔ	R\$ 3.989.913,65
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 587.520.920,97</b>

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

# Faria Lima

## 2. CEPAC

## **Decreto 53.094 de 19/04/2012 nova regulamentação à Lei 13.769/2004**

### **5. A regulamentação do procedimento de desvinculação de CEPAC:**

- **Estoque retorna ao setor de origem após 90 dias da decisão que autorizou;**
- **CEPAC poderão ser novamente vinculados após 180 dias da decisão que autorizou;**
- **necessário publicação de Portaria para início;**



## Portaria nº 074 de 02/11/2012

- **estabelece a operacionalização da desvinculação de CEPAC: documentos necessários, prazos, etc.**
- **regramento para utilização dos títulos desvinculados**
- **regramento para utilização do estoque desvinculado**



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

# Faria Lima

## 3. Intervenções em andamento

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

# Faria Lima

## 3. Intervenções em andamento

**Reconversão Urbana do  
Largo da Batata – fase II**



## TERMINAL CAPRI

março2013



SP  
URBANISMO



## TERMINAL CAPRI

março2013



SP  
URBANISMO



## TERMINAL CAPRI

março2013



SP  
URBANISMO



## TERMINAL CAPRI

março2013



SP  
URBANISMO



## TERMINAL CAPRI

março 2013



SP  
URBANISMO



## TERMINAL CAPRI

março 2013



SP  
URBANISMO



## TERMINAL CAPRI

março2013



SP  
URBANISMO









# NOVA PRAÇA DE PINHEIROS

março/2013



SP  
URBANISMO



# NOVA PRAÇA DE PINHEIROS

março/2013



SP  
URBANISMO



# NOVA PRAÇA DE PINHEIROS

março/2013



SP  
URBANISMO



## PRAÇA PINHEIROS

dezembro/2012



SP  
URBANISMO



## RUA CUNHA GAGO TRECHO CARDEAL - COROPES

*março/2013*



**SP  
URBANISMO**



## RUA CUNHA GAGO TRECHO PINHEIROS -TEODORO SAMPAIO

março/2013



SP  
URBANISMO



## RUA PAES LEME

*março/2013*



SP  
URBANISMO



## RUA FERNÃO DIAS PROXIMIDADES DA RUA SUMIDOURO

*março/2013*



SP  
URBANISMO

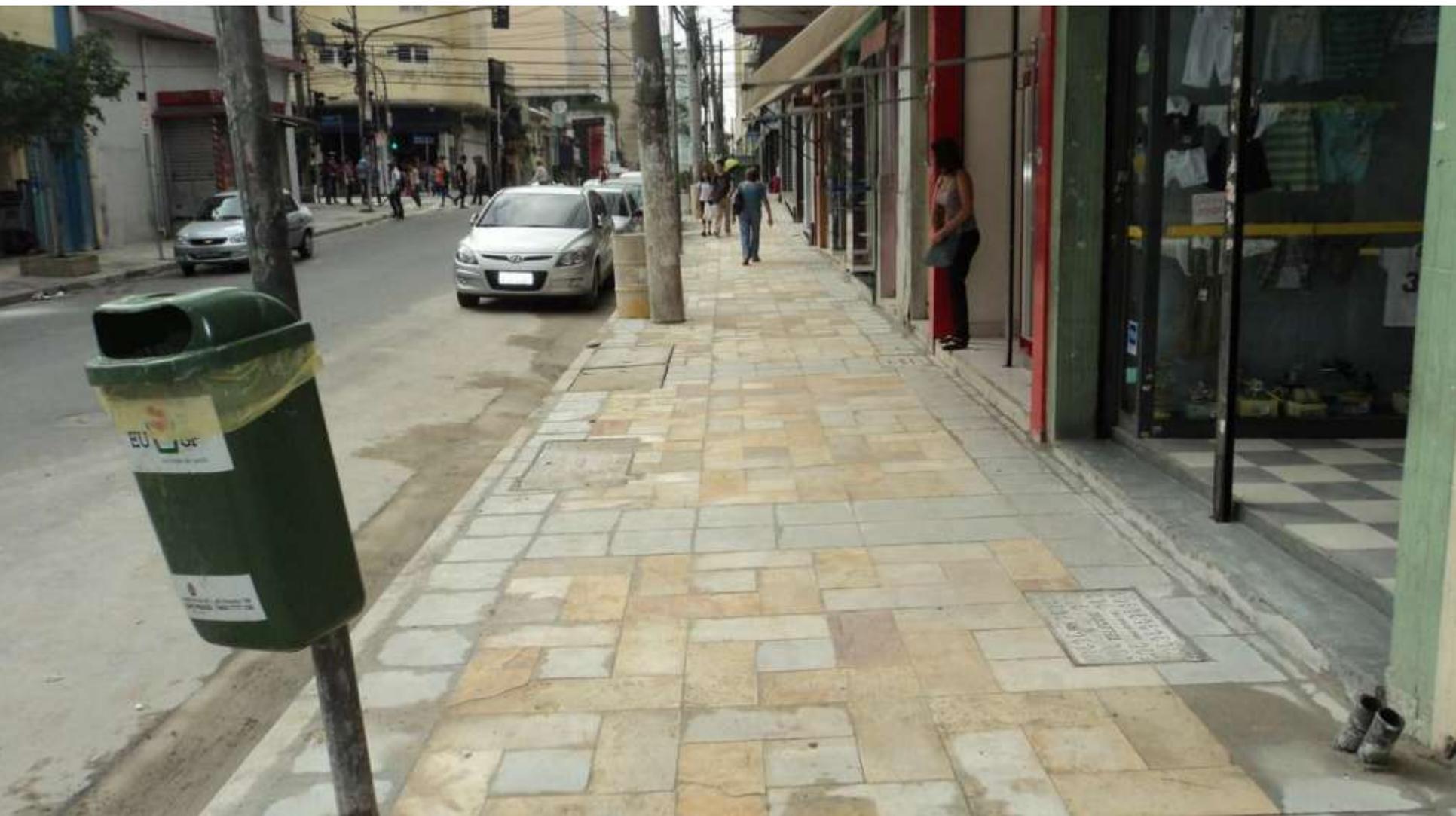


## RUA CUNHA GAGO NAS PROXIMIDADES DA RUA PEDRO CRISTI

*dezembro/2012*



SP  
URBANISMO



## RUA CUNHA GAGO ESQUINA COM A RUA PEDRO CRISTI

dezembro/2012



SP  
URBANISMO



**RUA PAES LEME NAS  
PROXIMIDADES DA RUA  
CONSELHEIRO PEREIRA PINTO**

*dezembro/2012*



**SP  
URBANISMO**



## RUA CAPRI

dezembro/2012



SP  
URBANISMO



## RUA TEODORO SAMPAIO

dezembro/2012



SP  
URBANISMO



**Rua Gilberto Sabino entre a  
Rua Conselheiro Pereira Pinto e a  
Rua Capri, nas proximidades da  
Estação Pinheiros do Metrô**



**SP  
URBANISMO**  
*dezembro/2012*



## Rua Eugênio de Medeiros nas proximidades da esquina da Rua Conselheiro Pereira Pinto

*dezembro/2012*



SP  
URBANISMO



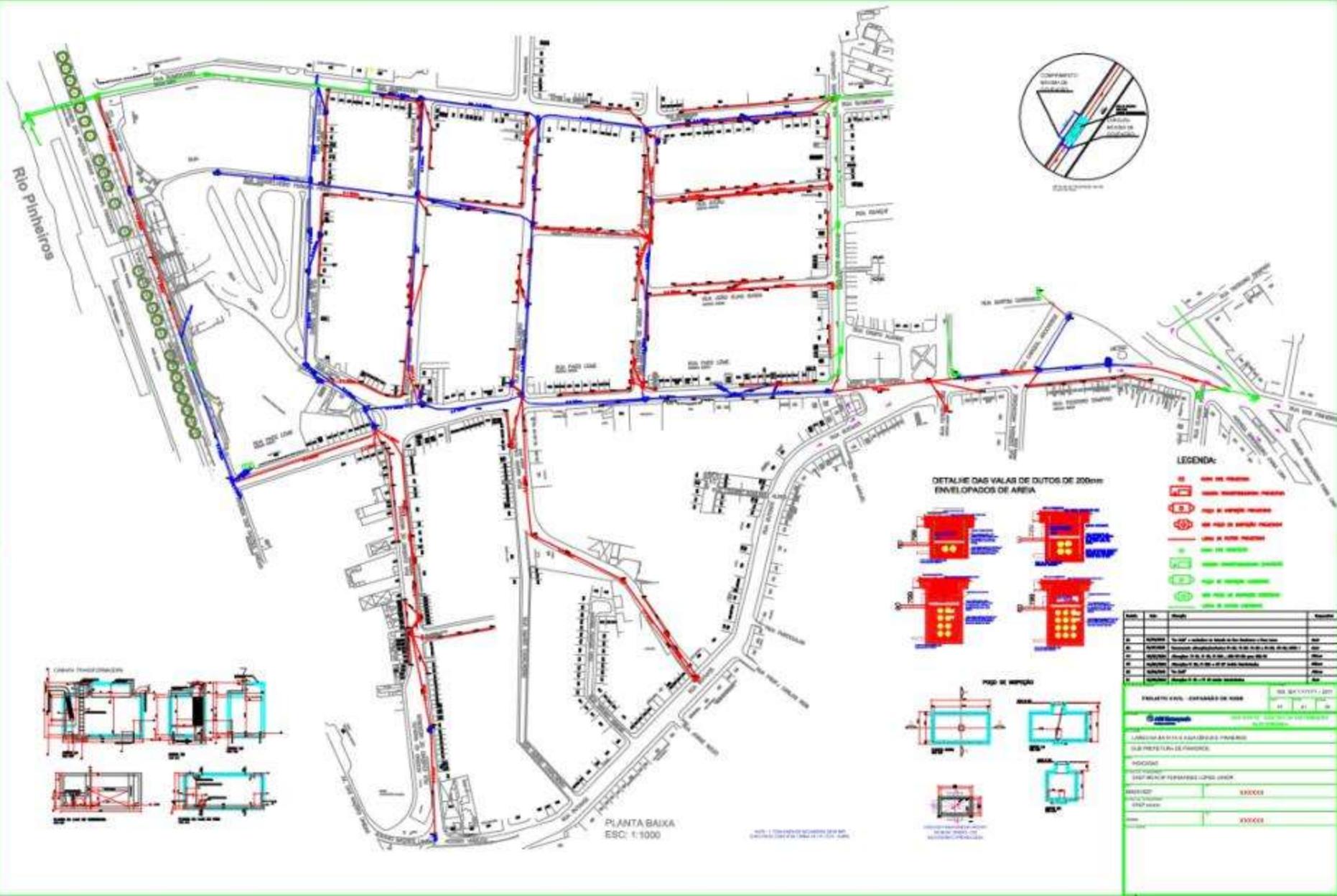
## Rua Sumidouro

*dezembro/2012*

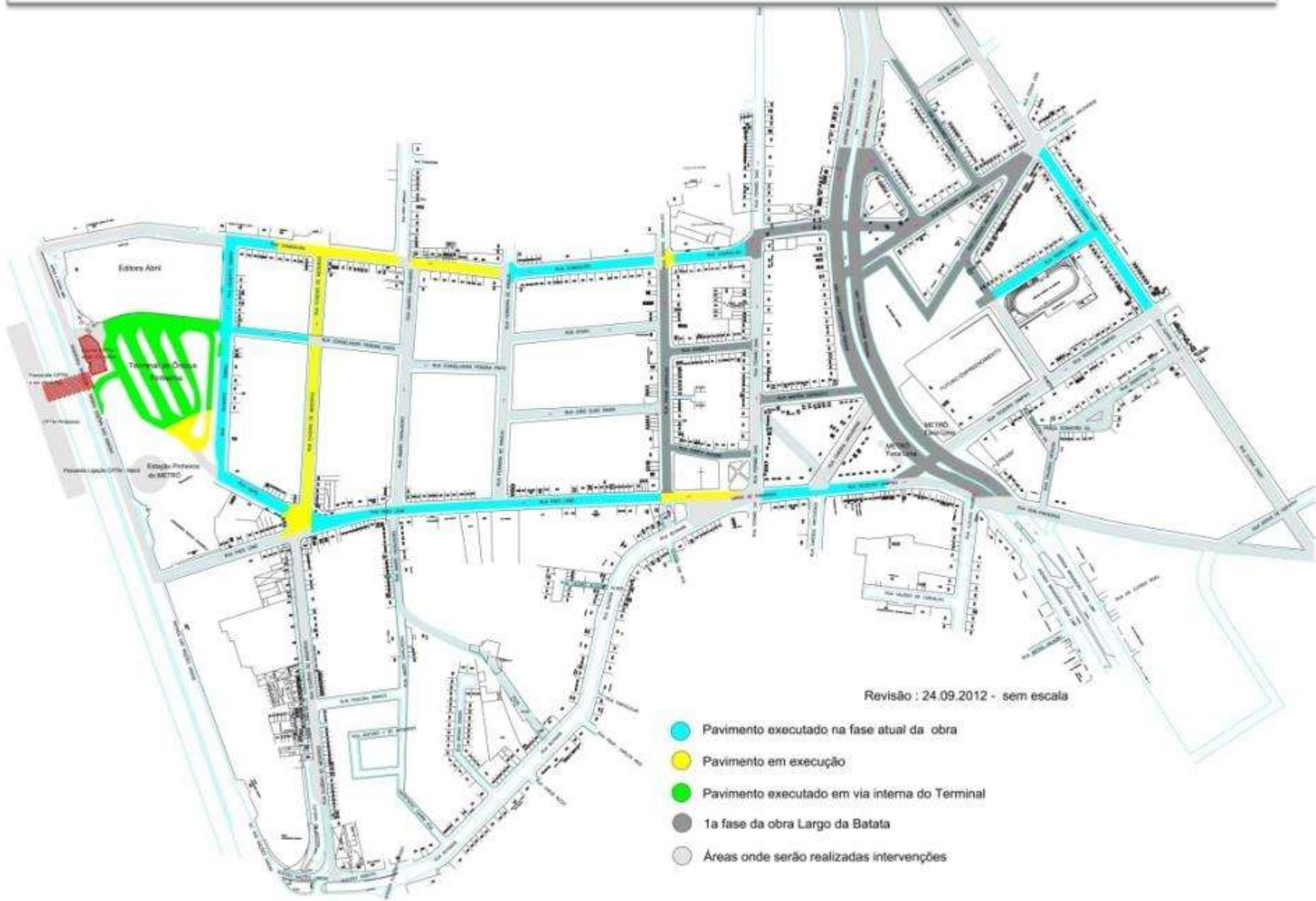


**SP  
URBANISMO**

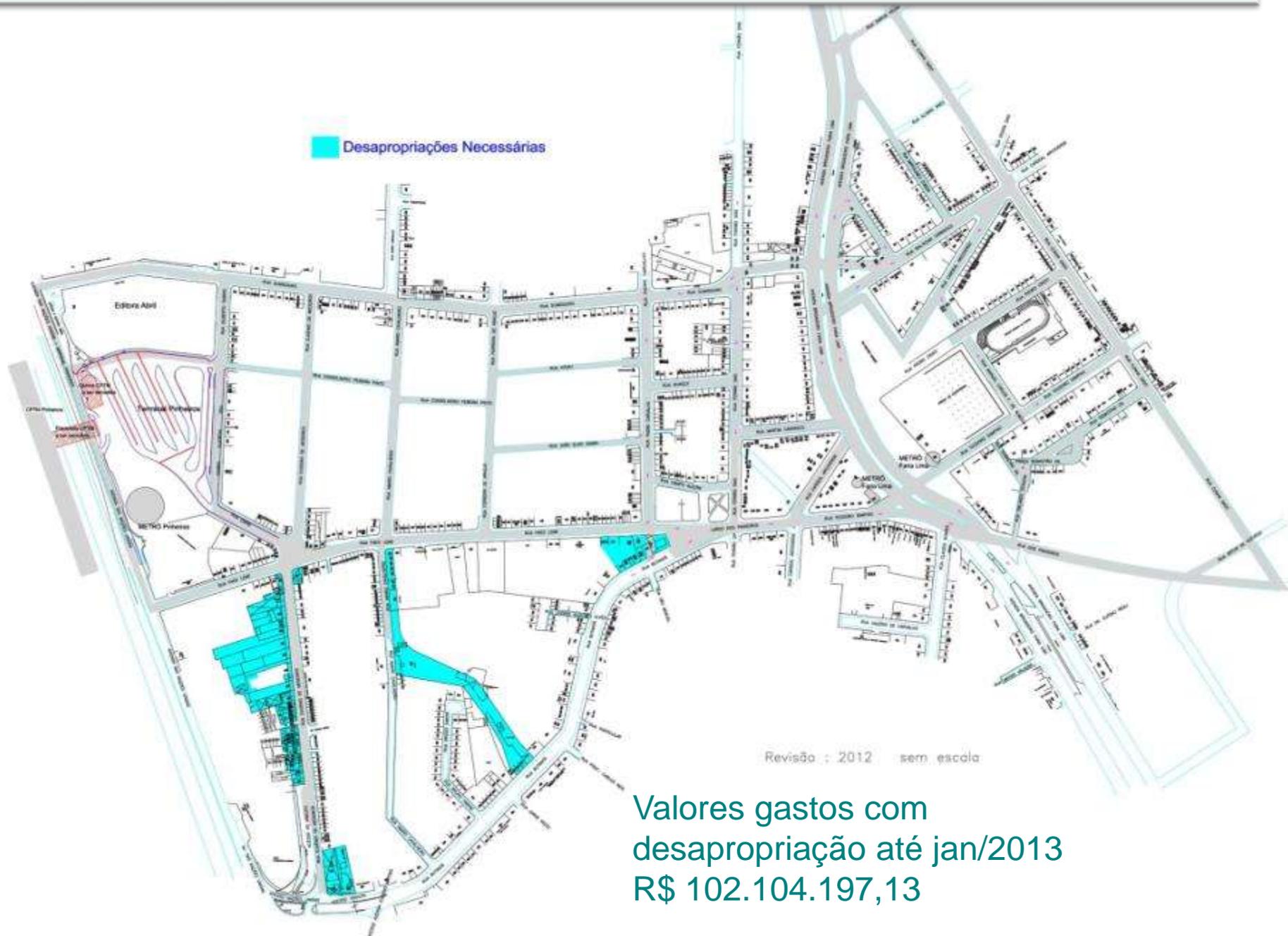
# Infraestrutura para enterramento de redes aéreas



# Obras Viárias - Pavimentação



# Desapropriações pendentes



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

# Faria Lima

## 3. Intervenções em andamento

### HIS Real Parque



**Real Parque**  
**Prefeitura Municipal de São Paulo**  
**Operação Urbana Consorciada Faria Lima**  
**Secretaria de Habitação**  
**São Paulo Urbanismo**

RESUMO - HABITAÇÃO INTERESSE SOCIAL	
REURBANIZAÇÃO REAL PARQUE	R\$ 149.449.092,97
DESAPROPRIAÇÃO REAL PARQUE	R\$ 7.810.807,05
GERENCIAMENTO	R\$ 1.435.771,85
SALDO CONTA VINCULADA	R\$ 43.211.489,20
<b>TOTAL DESTINADO HIS</b>	<b>R\$ 201.907.161,07</b>



# Operação Urbana Faria Lima Real Parque

URBANIZAÇÃO  
DE FAVELAS



# 1ª ETAPA



## Dados Gerais

**Área de Intervenção:** 51.096m<sup>2</sup>

**Famílias Beneficiadas:** 2.092

- 1.252 (novas UH)

- 840 (Prover)

**Início:** 29/09/2010

**Término:** 29/06/2013

	<b>Licitado</b>	<b>Executado / Em execução</b>
UH Novas	1.050 UH	937 UH
Água	2.787 m	4.160 m
Esgoto	1.723 m	2.629 m
Drenagem	371 m	2.775 m
Pavimentação	4.514 m <sup>2</sup>	7.097 m <sup>2</sup>
Guias	260 m	290 m
Consolidação	1.188 m <sup>2</sup>	6.108 m <sup>2</sup>
Remoções	1.175 un.	870 un.
3R	840 H	840 UH

**Valor total do contrato:**

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

**Valor medido até outubro/12:**

**R\$ 147.509.107,46**

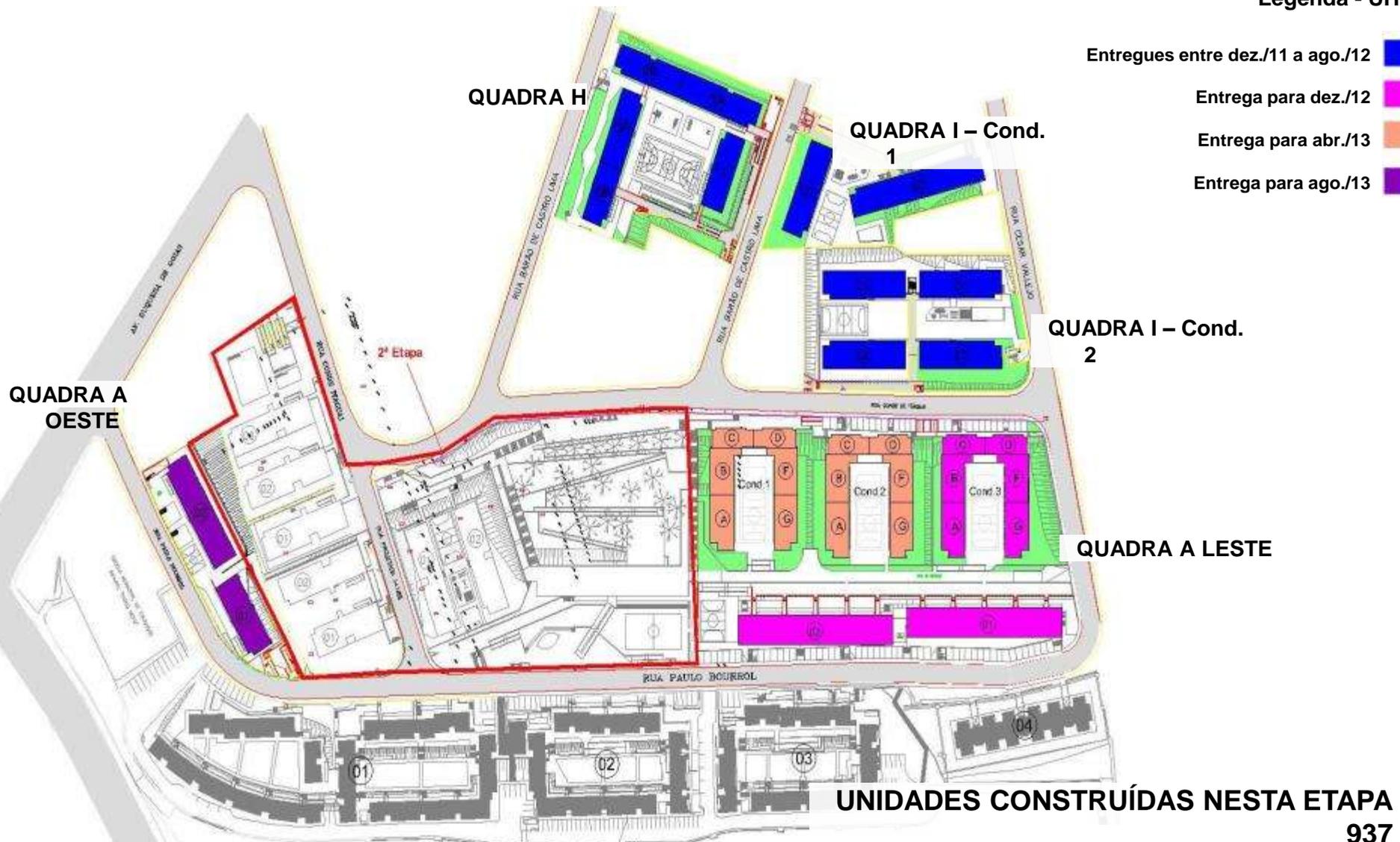
**Legenda - UH**

Entregues entre dez./11 a ago./12

Entrega para dez./12

Entrega para abr./13

Entrega para ago./13



**UNIDADES CONSTRUÍDAS NESTA ETAPA**

**937**

**UNIDADES ENTREGUES**

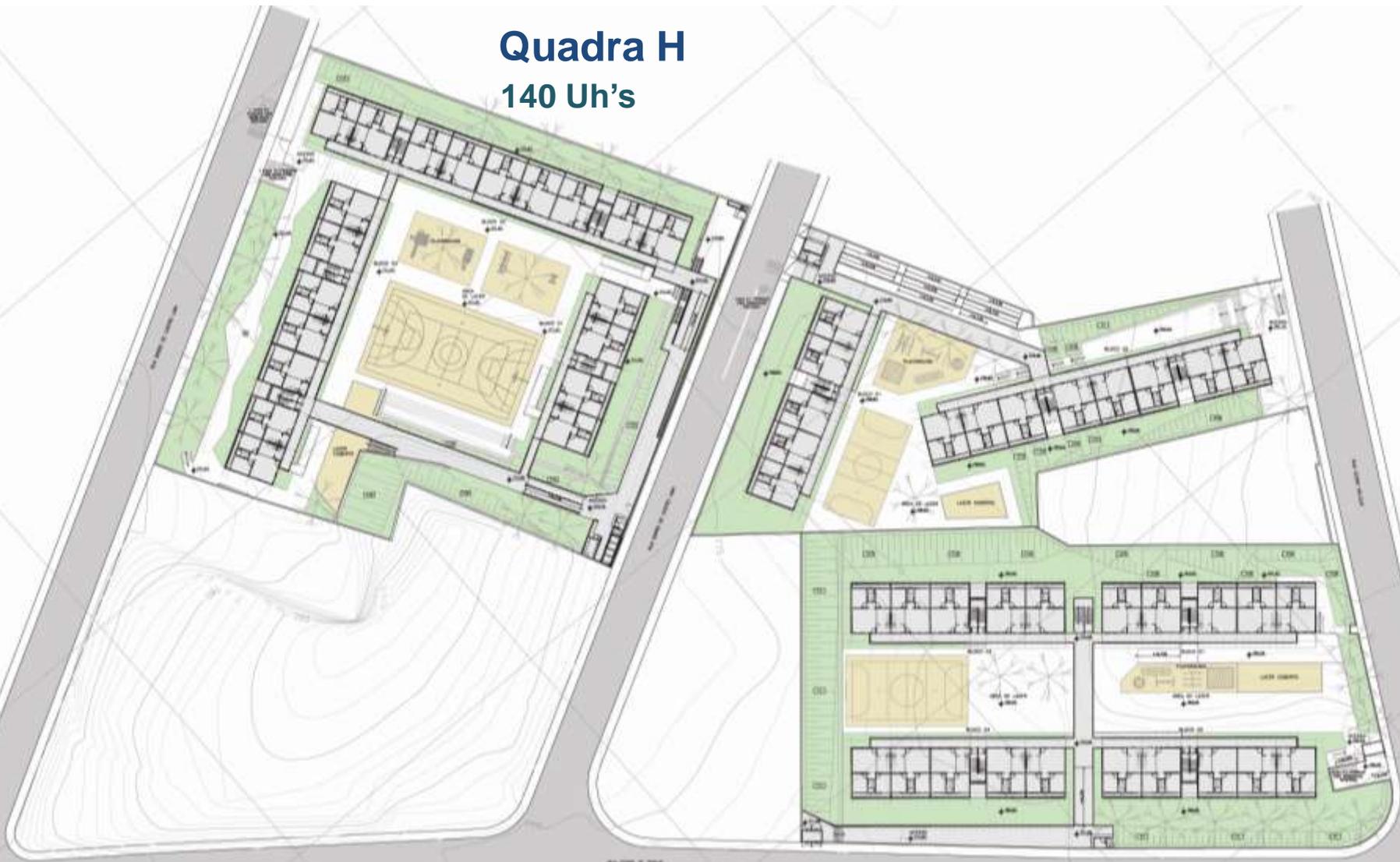
**557**

**UNIDADES A ENTREGAR**

**380 (ago/2013)**

# Quadra H

140 UH's



# QUADRA H



# QUADRA H



# QUADRA H



# QUADRA H



# QUADRA H

140 UNIDADES ENTREGUES







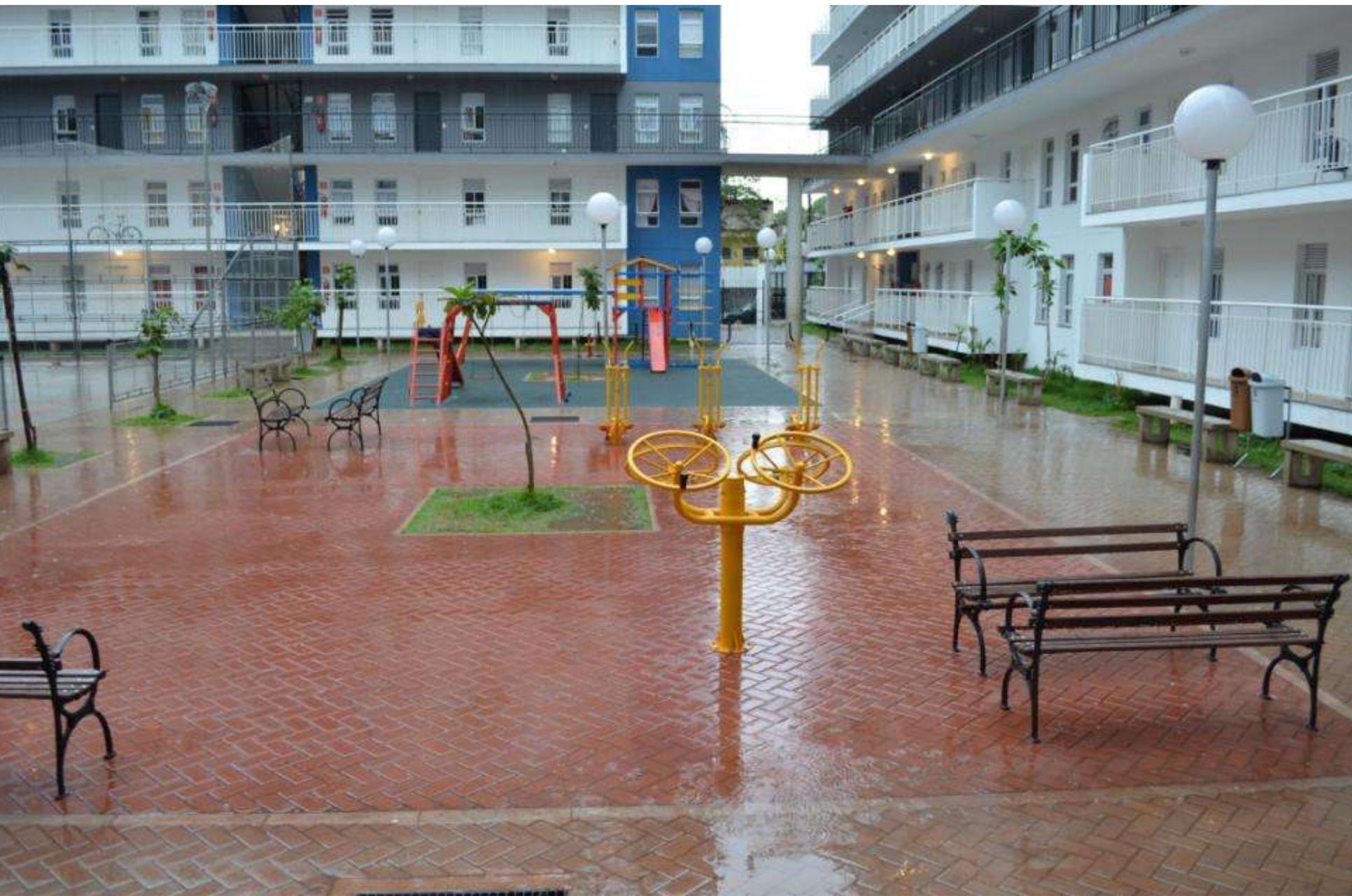


















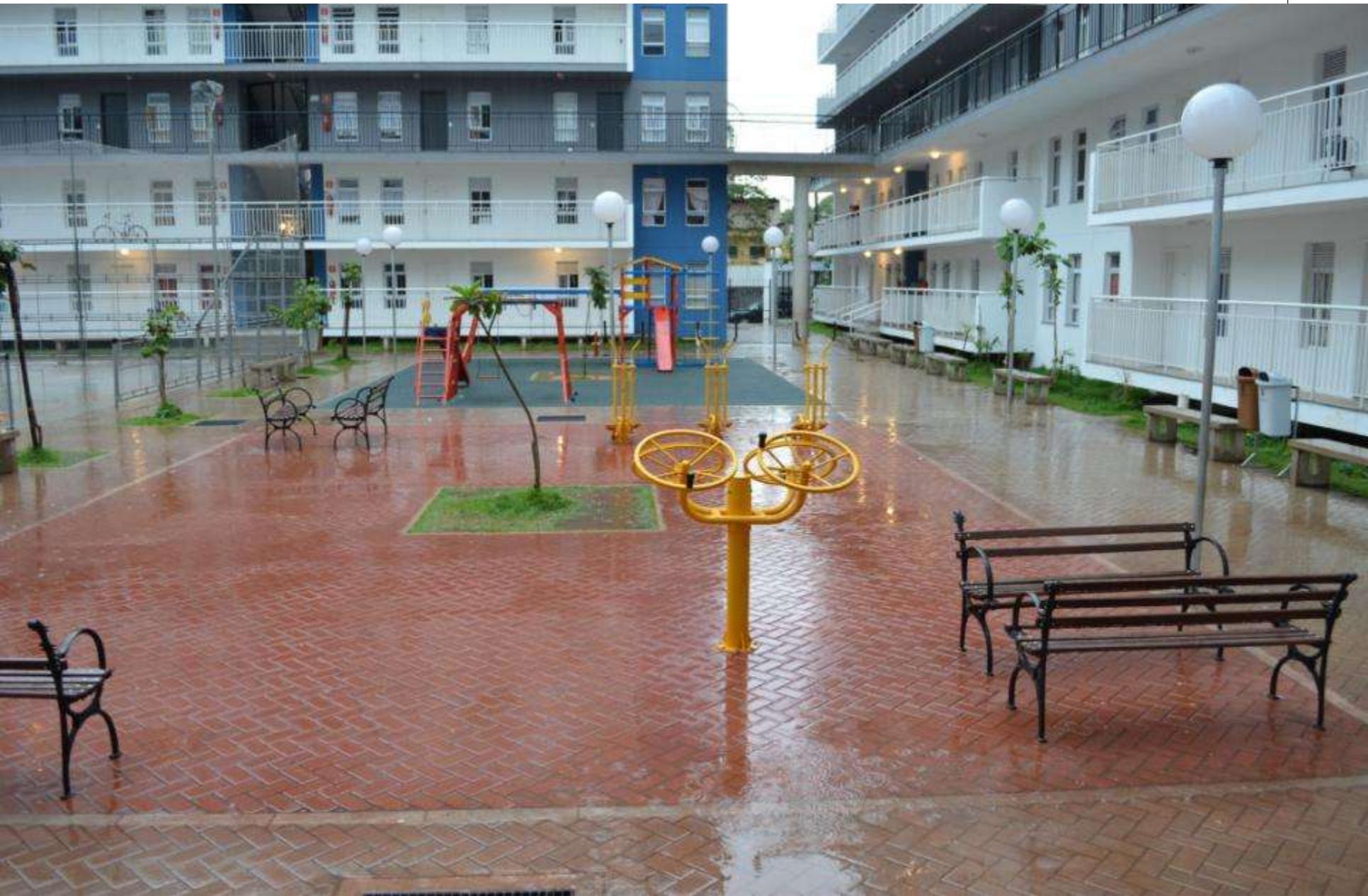








SP  
URBANISMO







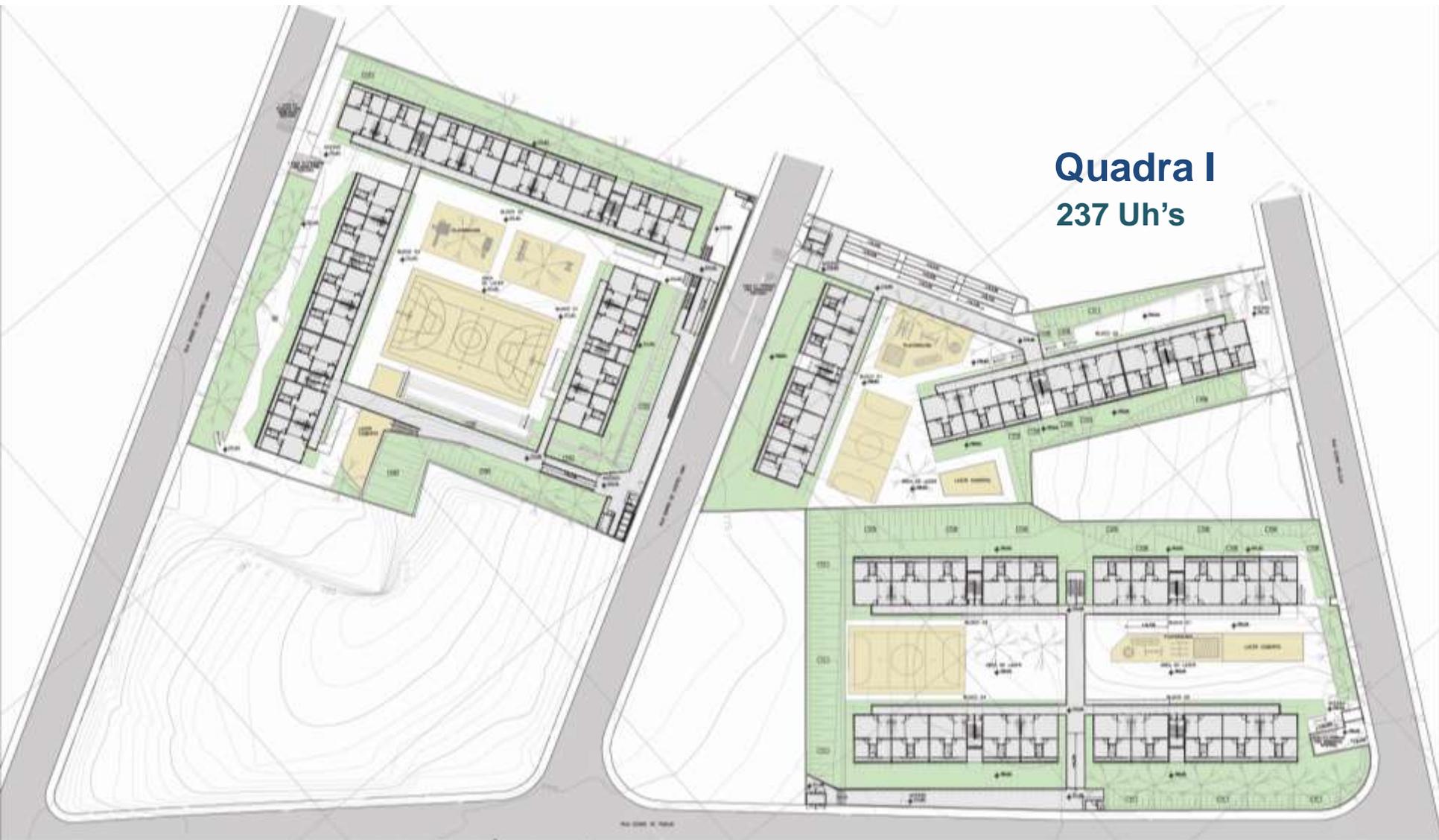






# Quadra I

## 237 Uh's





RUA BARÃO DE CASTRO LIMA

RUA CONDE DE ITAGUAÍ



RUA BARÃO DE CASTRO LIMA

RUA CONDE DE ITAGUAÍ

RUA BARÃO DE CASTRO LIMA













































# INTERIOR DAS UNIDADES

























SP  
URBANISMO





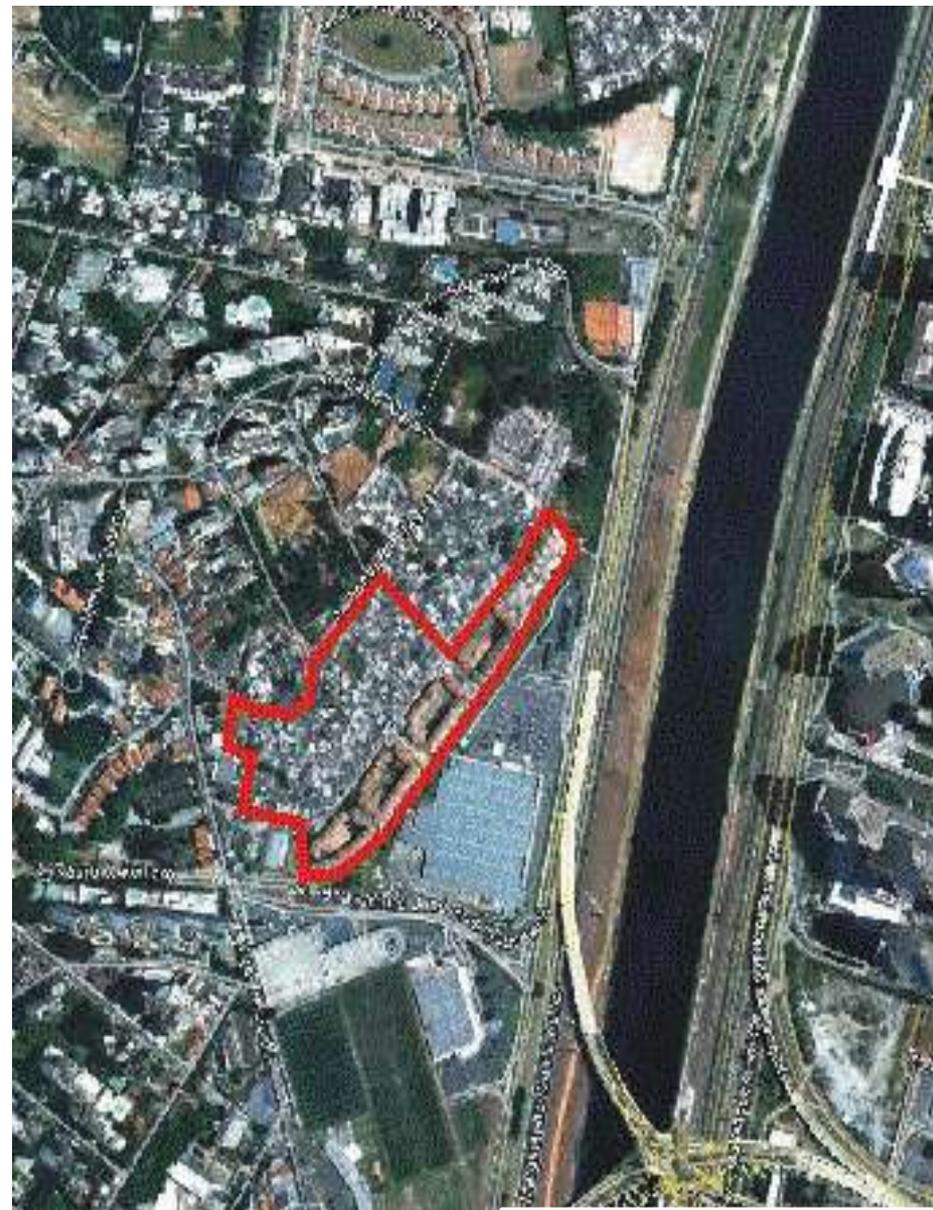


# 2ª ETAPA – Em licitação

	<b>Licitado</b>
UH Novas	315 UH
Água	1.392 m
Esgoto	99 m
Drenagem	80 m
Pavimentação	10.552 m <sup>2</sup>
Guias	1.450 m
Consolidação	3.231,50 m <sup>2</sup>
Remoções	382 un
3R (lazer e infra condominial)	840 UH

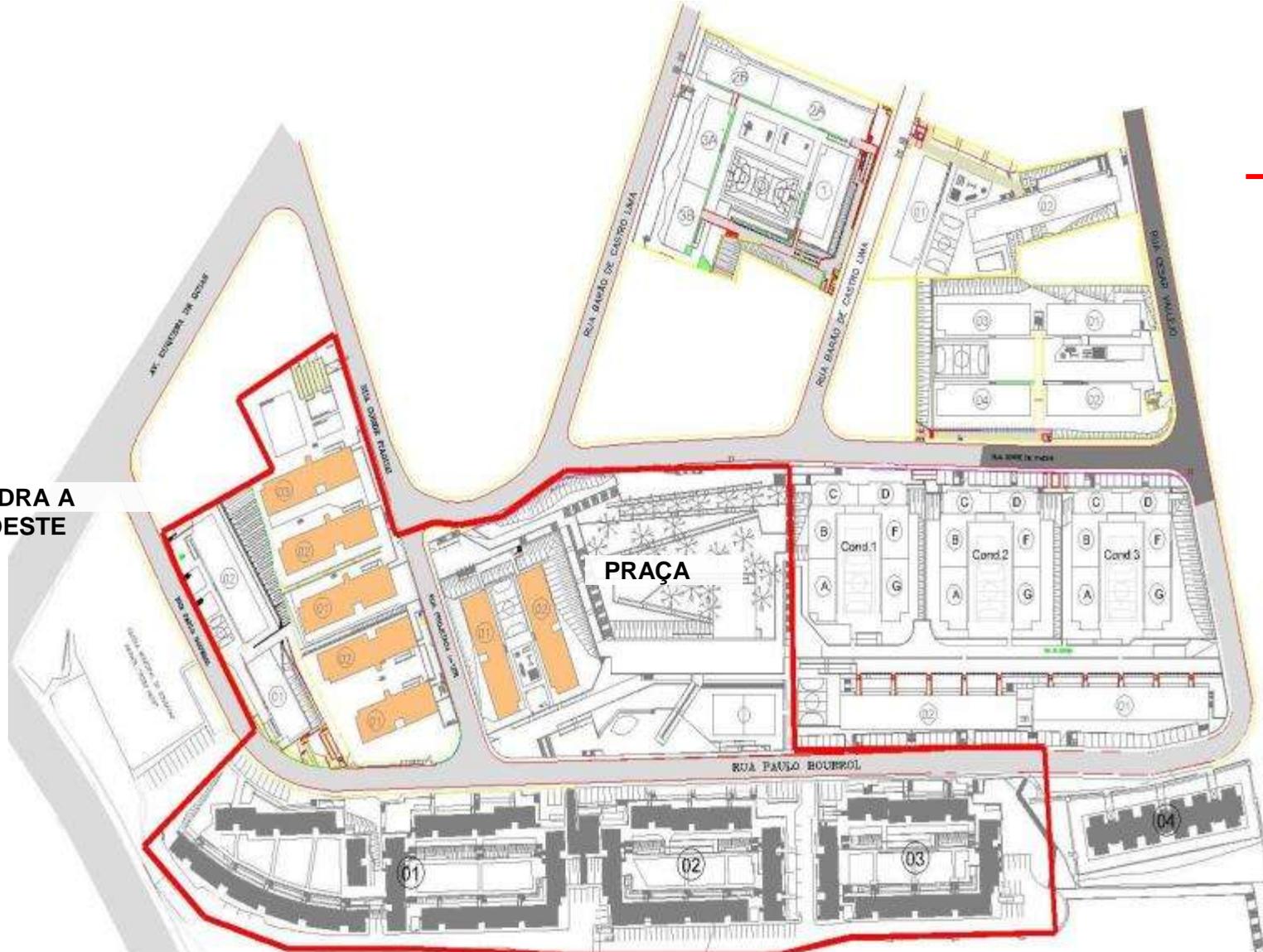
Paisagismo, Praça, Centro Comunitário multiuso, para eventos diversos de integração dos moradores

**Valor licitado:**  
**R\$ 79.997.649,38** (Base jan/12)

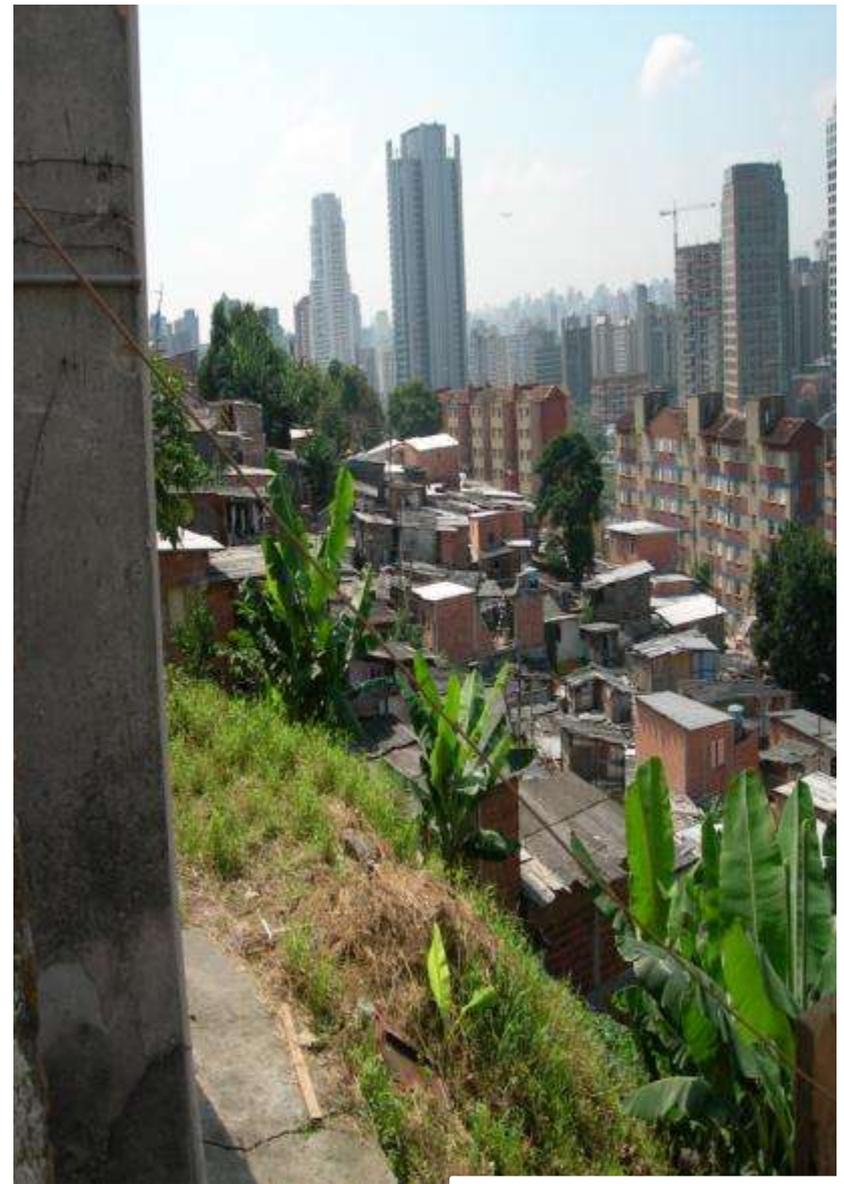


— Área de intervenção

QUADRA A  
OESTE



CINGAPURA



**LOCAL DE IMPLANTAÇÃO DAS UNIDADES A SEREM  
CONSTRUÍDAS NESTA ETAPA**

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

# Faria Lima

**HIS**

**Favela Coliseu**

**Intervenção proposta**

# RENOVAÇÃO URBANA

## IMPLANTAÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Agosto / 2012

---

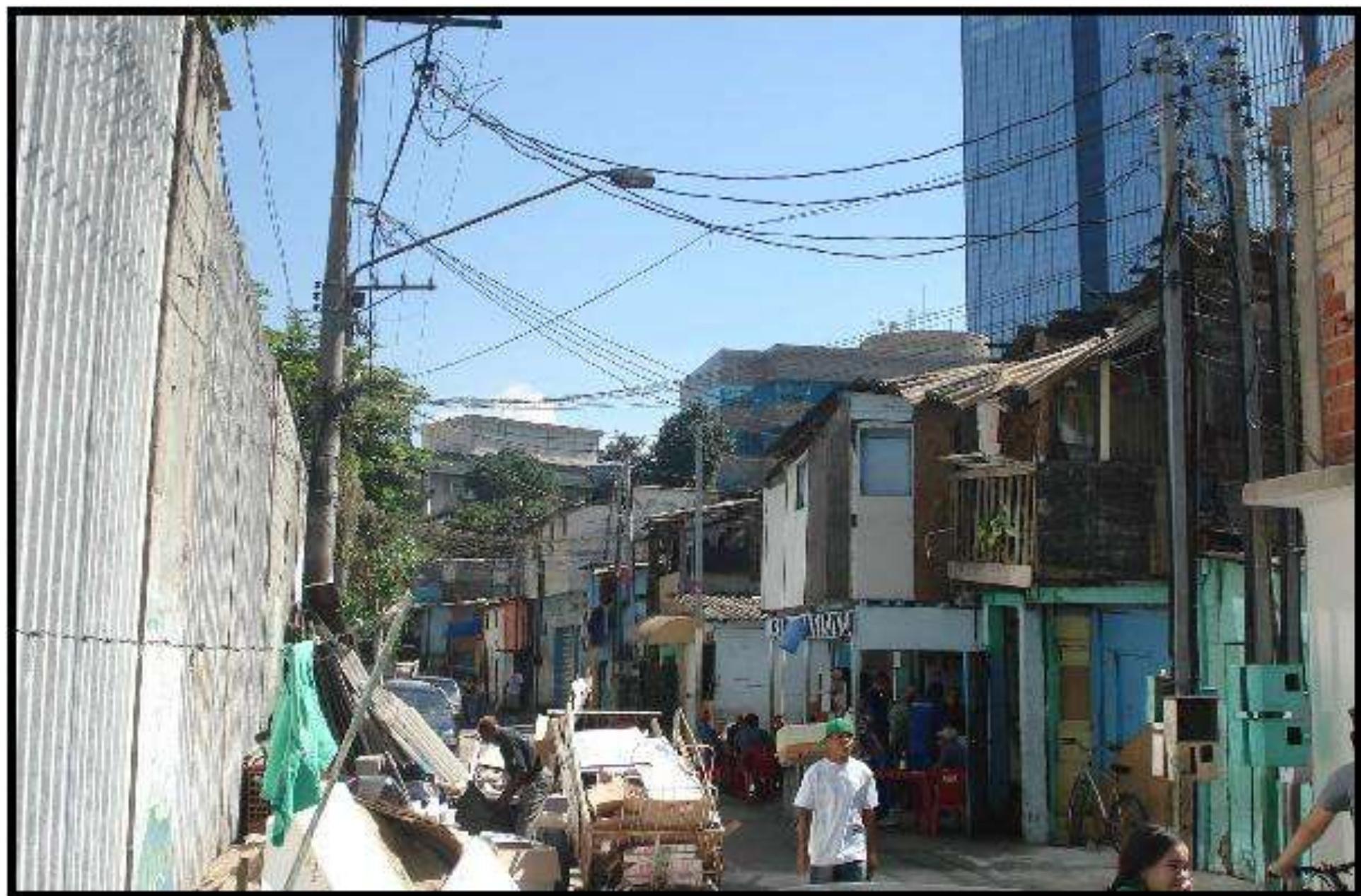
### FAVELA COLISEU



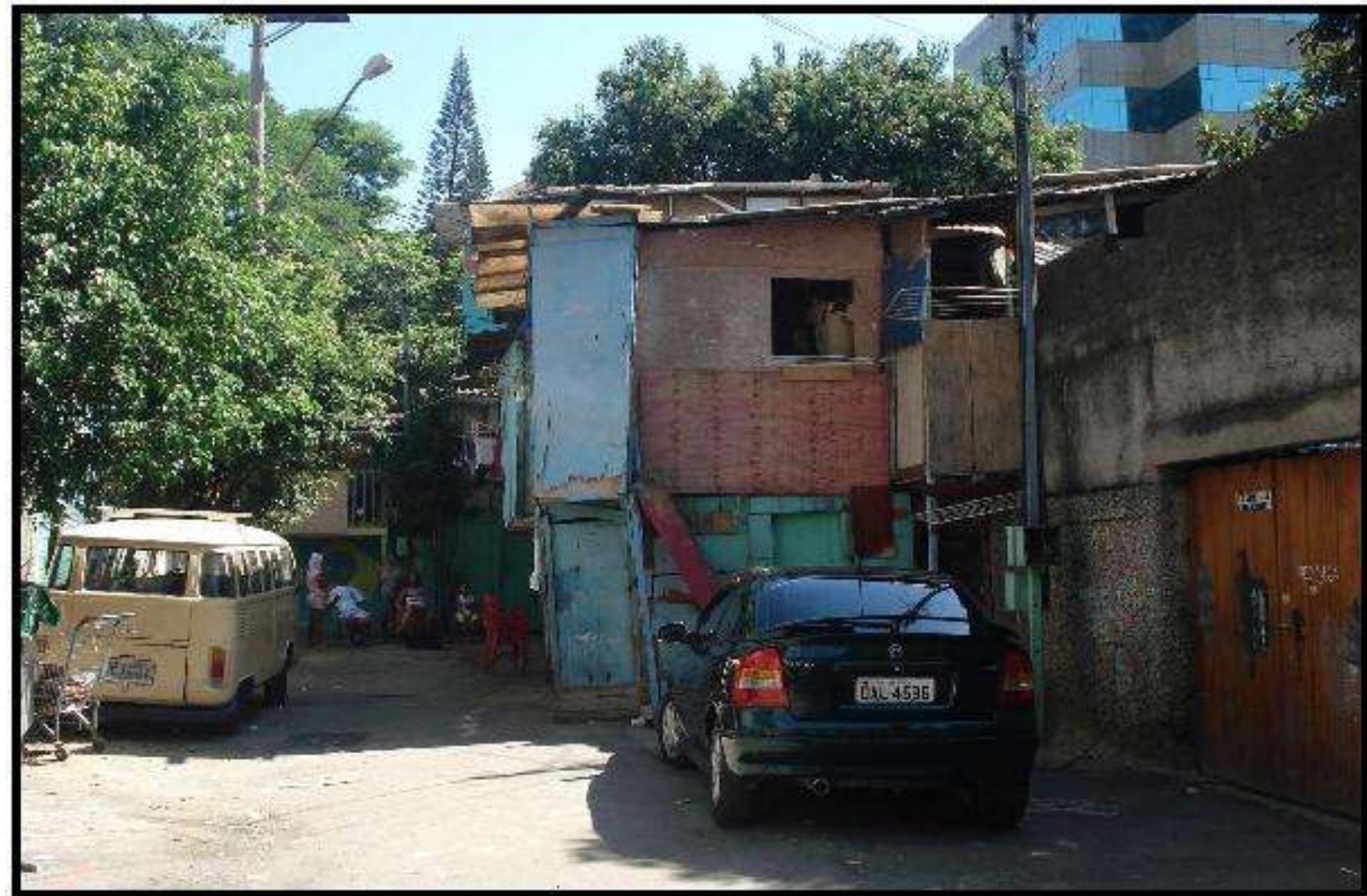
**PROPOSTA APRESENTADA PELA COHAB NA 15ª REUNIÃO DO GG OUCFL**

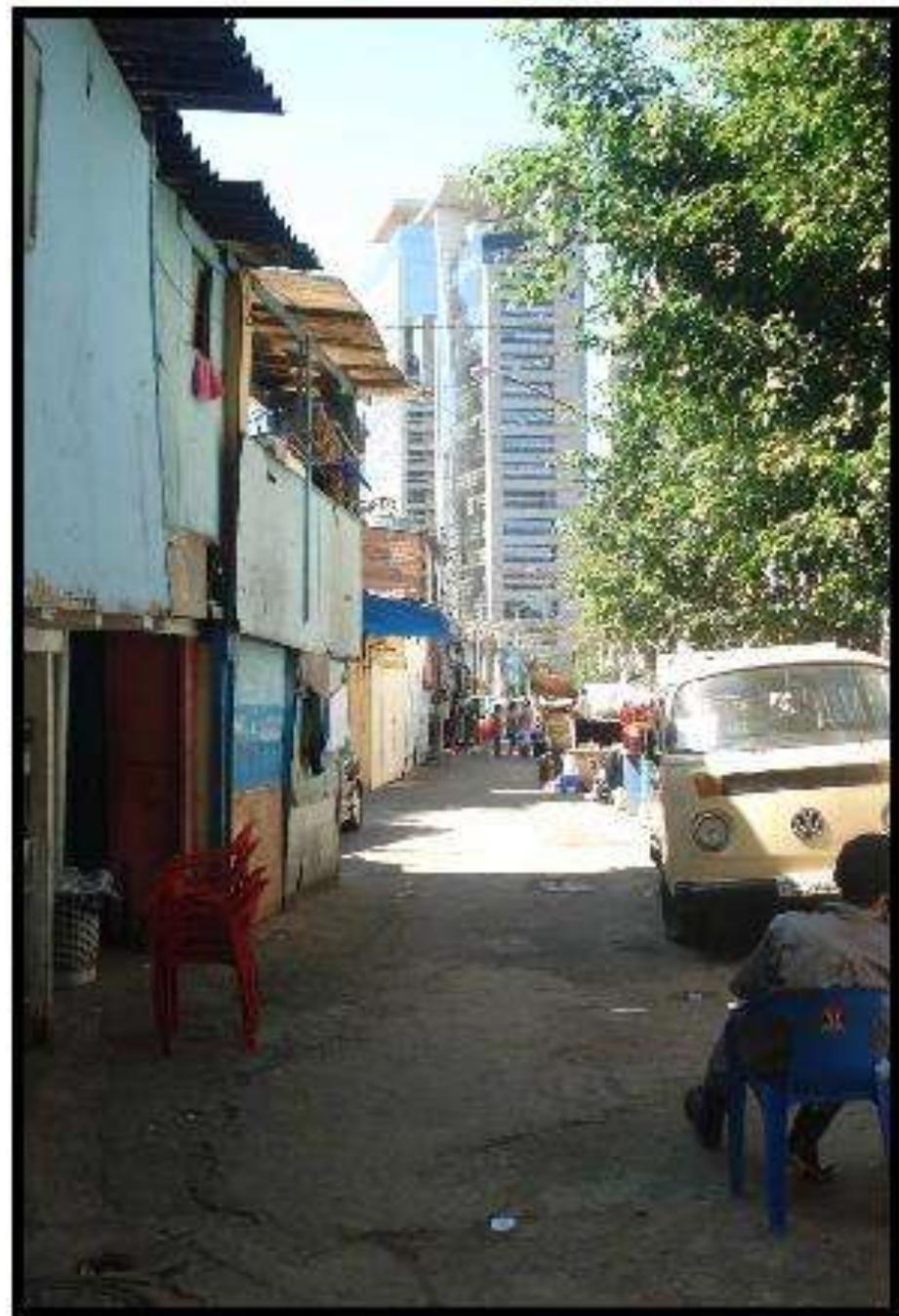








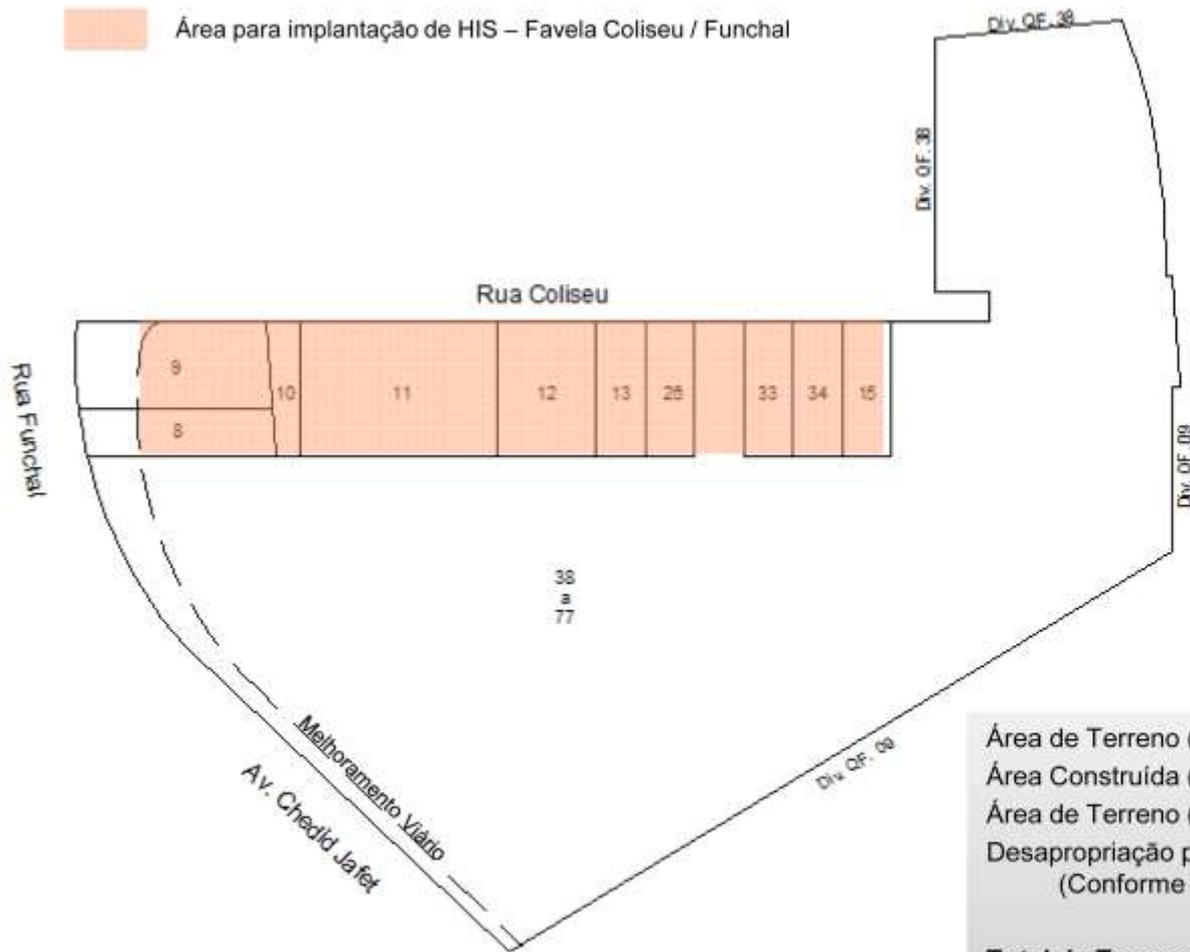






# Setor 299 / Quadra 026

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)	4.406 m <sup>2</sup>
Área Construída ((PMSP/IPTU)	870 m <sup>2</sup>
Área de Terreno (Matriculas)	4.868 m <sup>2</sup>
Desapropriação para Melhoramento Viário - 650 m <sup>2</sup> (Conforme Planta expropriatória DESAP)	

**Total de Terreno descontada a desapropriação 4.218 m<sup>2</sup>**  
Valor Venal de Referência - R\$ 4.844.315,00

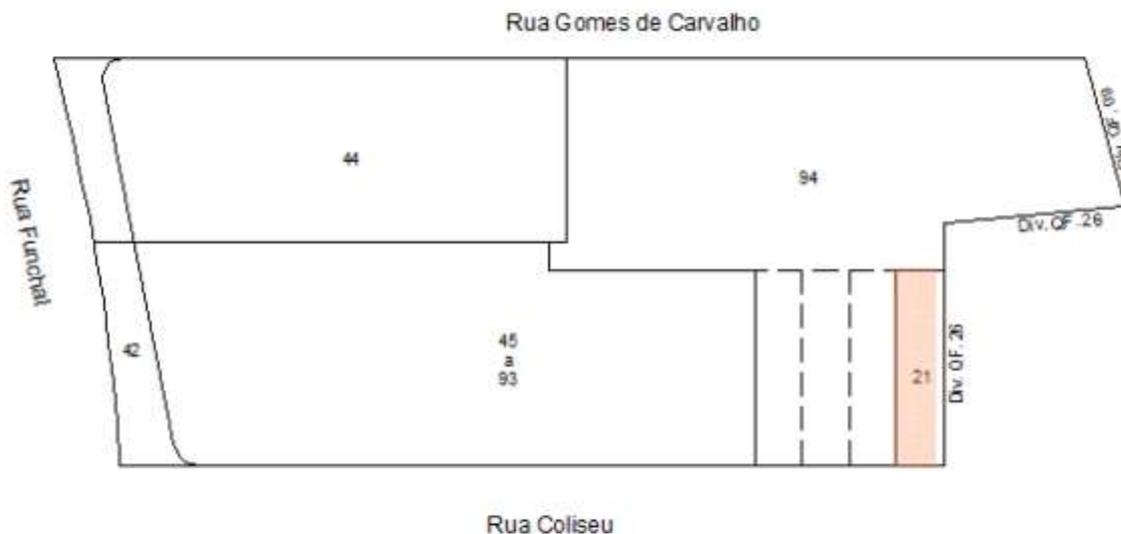


# Setor 299 / Quadra 038

 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 – 420,00m<sup>2</sup> (PMSP)  
Valor Venal de Referência - R\$ 668.512,00



## IMPLANTAÇÃO

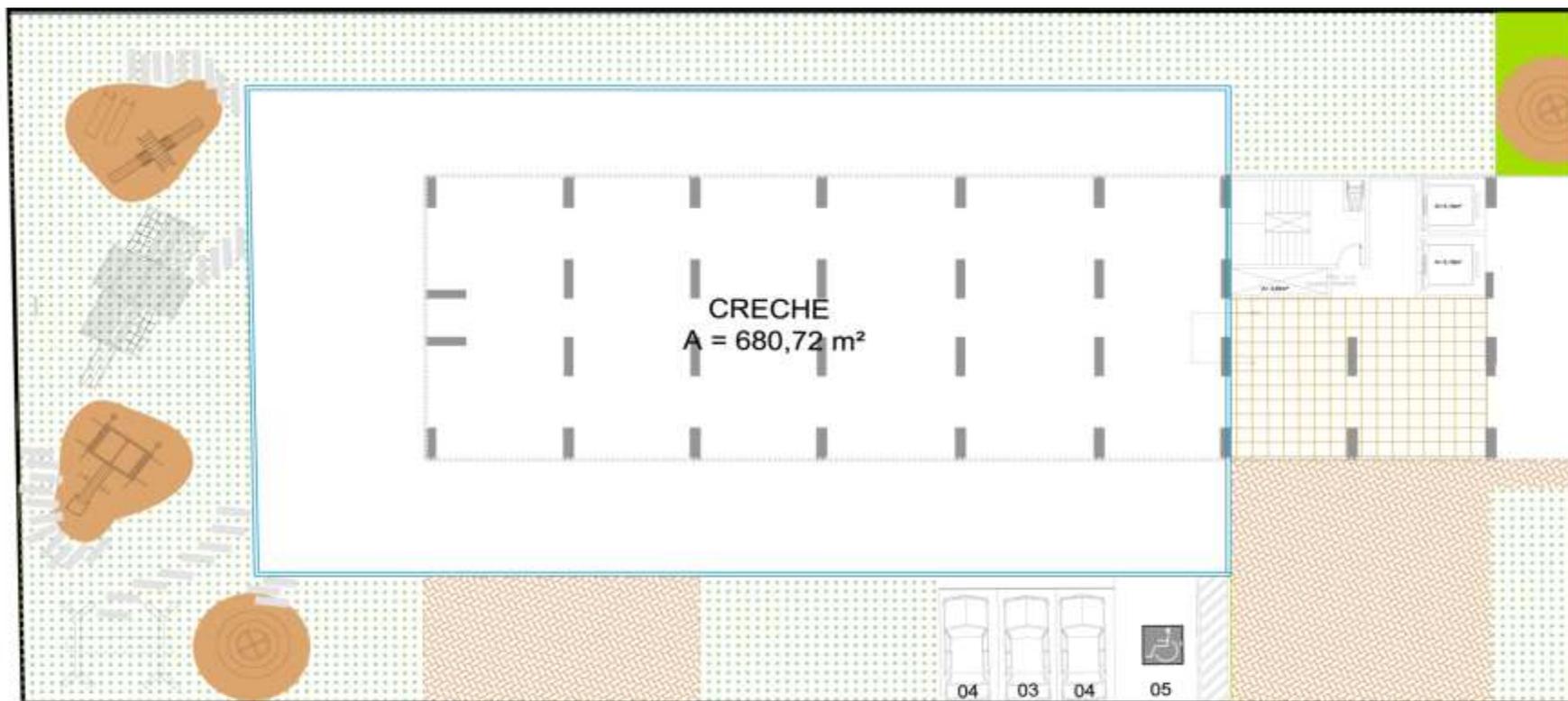




TÉRREO



SP  
URBANISMO

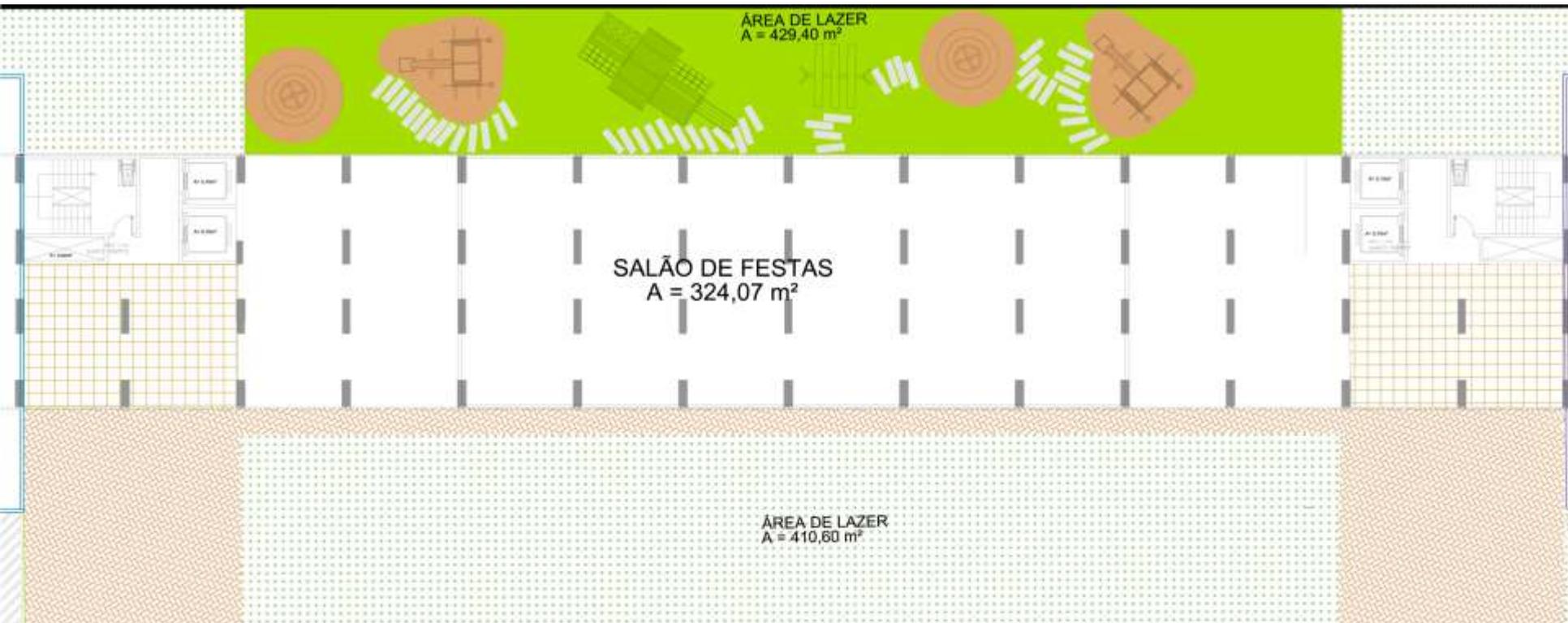


↑  
ACESSO  
creche

↓  
ACESSO  
QUADRAS / SEDE



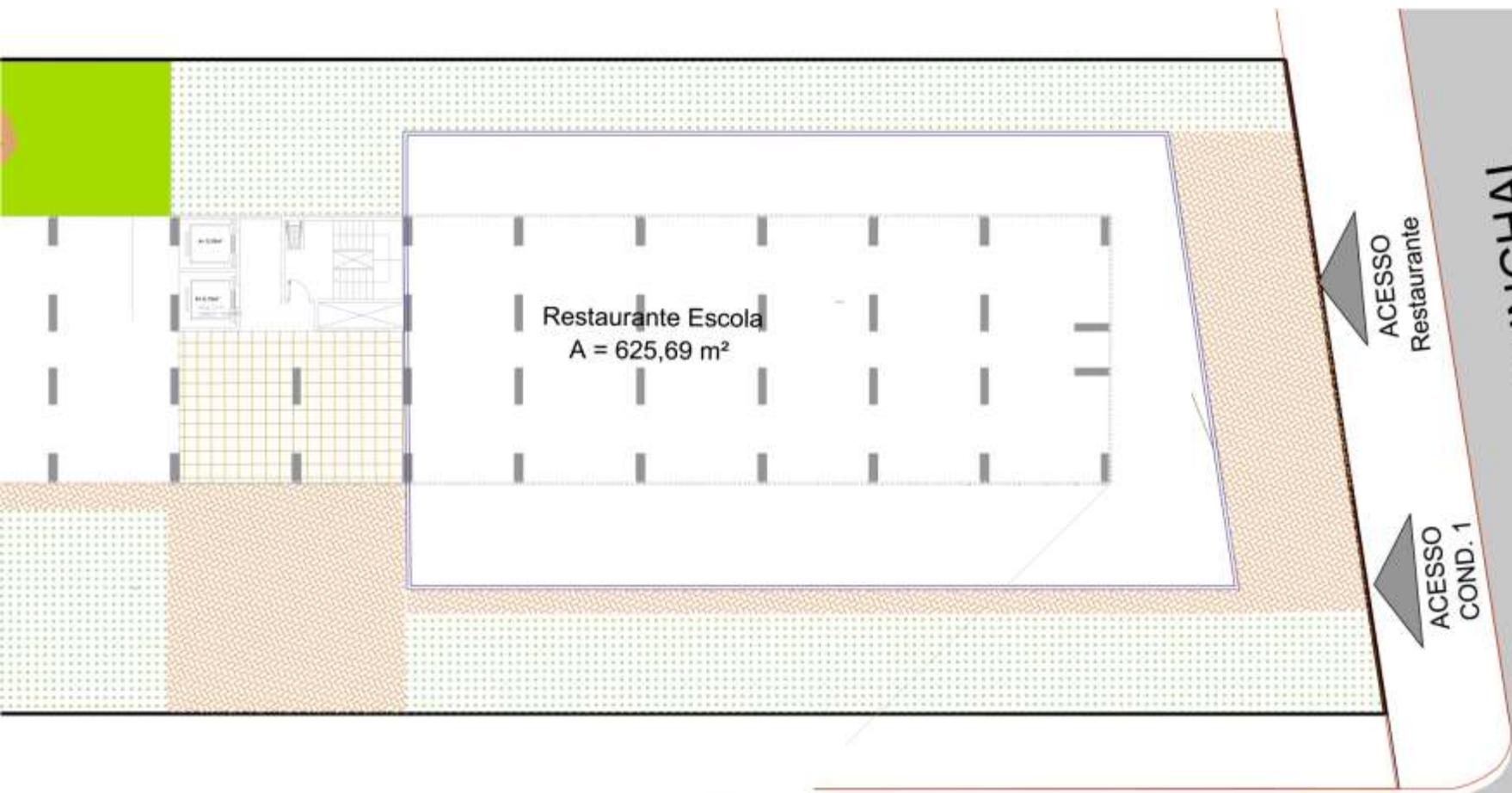
SP  
URBANISMO



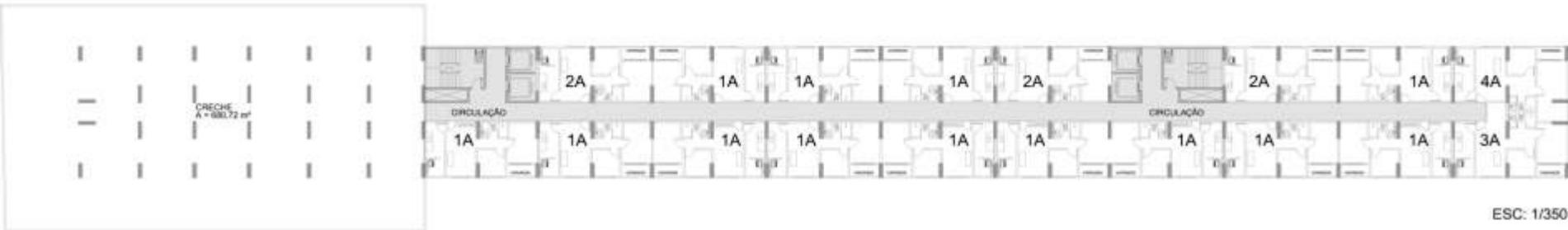
RUA COLISEU



SP  
URBANISMO



QUADRO DE ÁREAS - TIPOLOGIAS			
1A	C/ VARANDA	45,51m <sup>2</sup>	2 dormitórios
2A	C/ VARANDA	46,33 m <sup>2</sup>	2 dormitórios
3A	C/ VARANDA	50,82 m <sup>2</sup>	2 dormitórios
4A	C/ VARANDA	52,51m <sup>2</sup>	2 dormitórios
—		ÁREA COMUM	195,52m <sup>2</sup>
<b>Nº DE PAVIMENTOS</b>			<b>T+11</b>
<b>Nº DE UNIDADES</b>			<b>252 UH 18 P/ ANDAR</b>

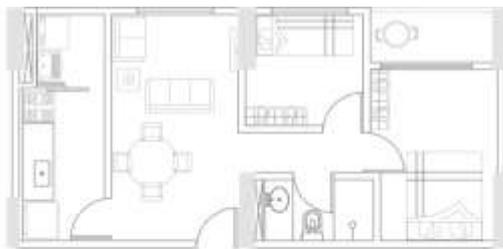


ESC: 1/350

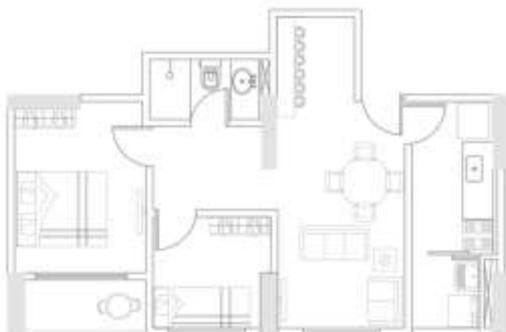
- 1º ao 2º Pavimento



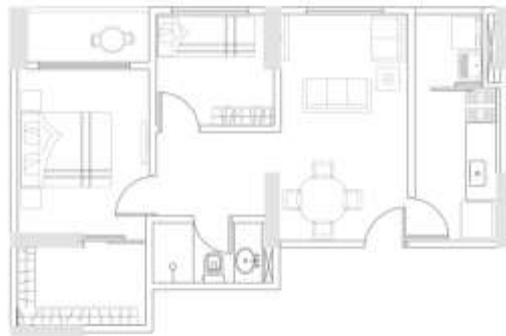
**TIPOLOGIA 1A**  
ESC: 1/100



**TIPOLOGIA 2A**  
ESC: 1/100

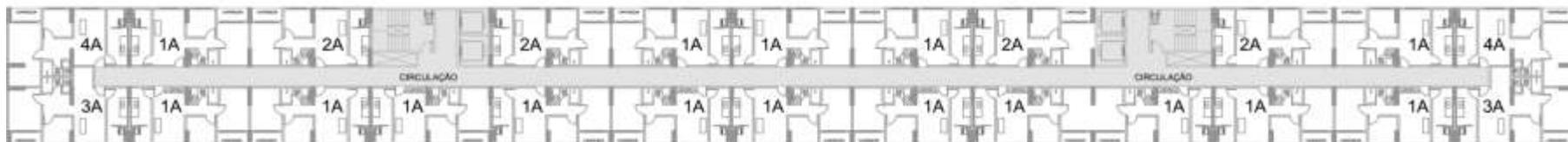


**TIPOLOGIA 3A**  
ESC: 1/100



**TIPOLOGIA 4A**  
ESC: 1/100

QUADRO DE ÁREAS - TIPOLOGIAS		
1A C/ VARANDA	45,51m <sup>2</sup>	2 dormitórios
2A C/ VARANDA	46,33 m <sup>2</sup>	2 dormitórios
3A C/ VARANDA	50,82 m <sup>2</sup>	2 dormitórios
4A C/ VARANDA	52,51m <sup>2</sup>	2 dormitórios
ÁREA COMUM	229,78m <sup>2</sup>	
<b>Nº DE PAVIMENTOS T+11</b>		
<b>Nº DE UNIDADES</b>	<b>252 UH</b>	<b>24 P/ ANDAR</b>



- 3º ao 11º Pavimento

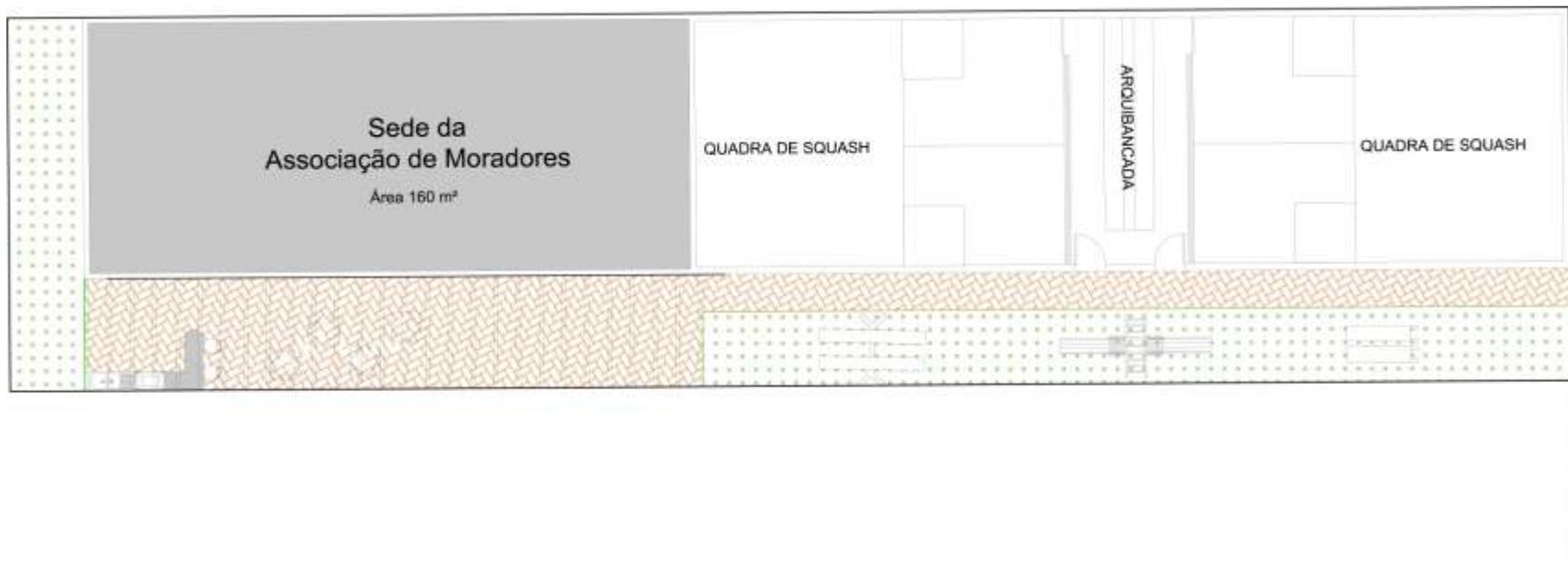
Sede da  
Associação de Moradores  
Área 160 m²

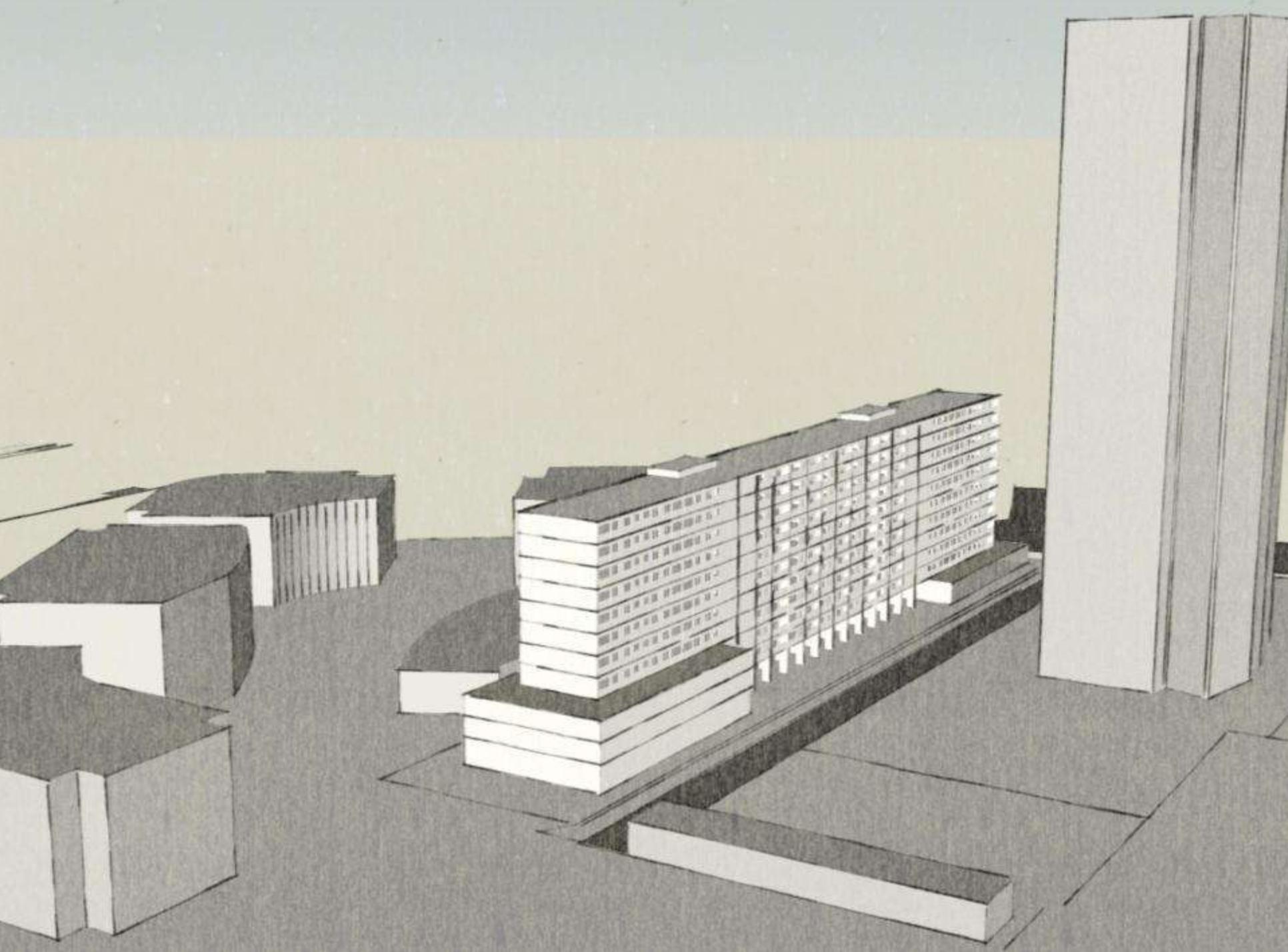
QUADRA DE SQUASH

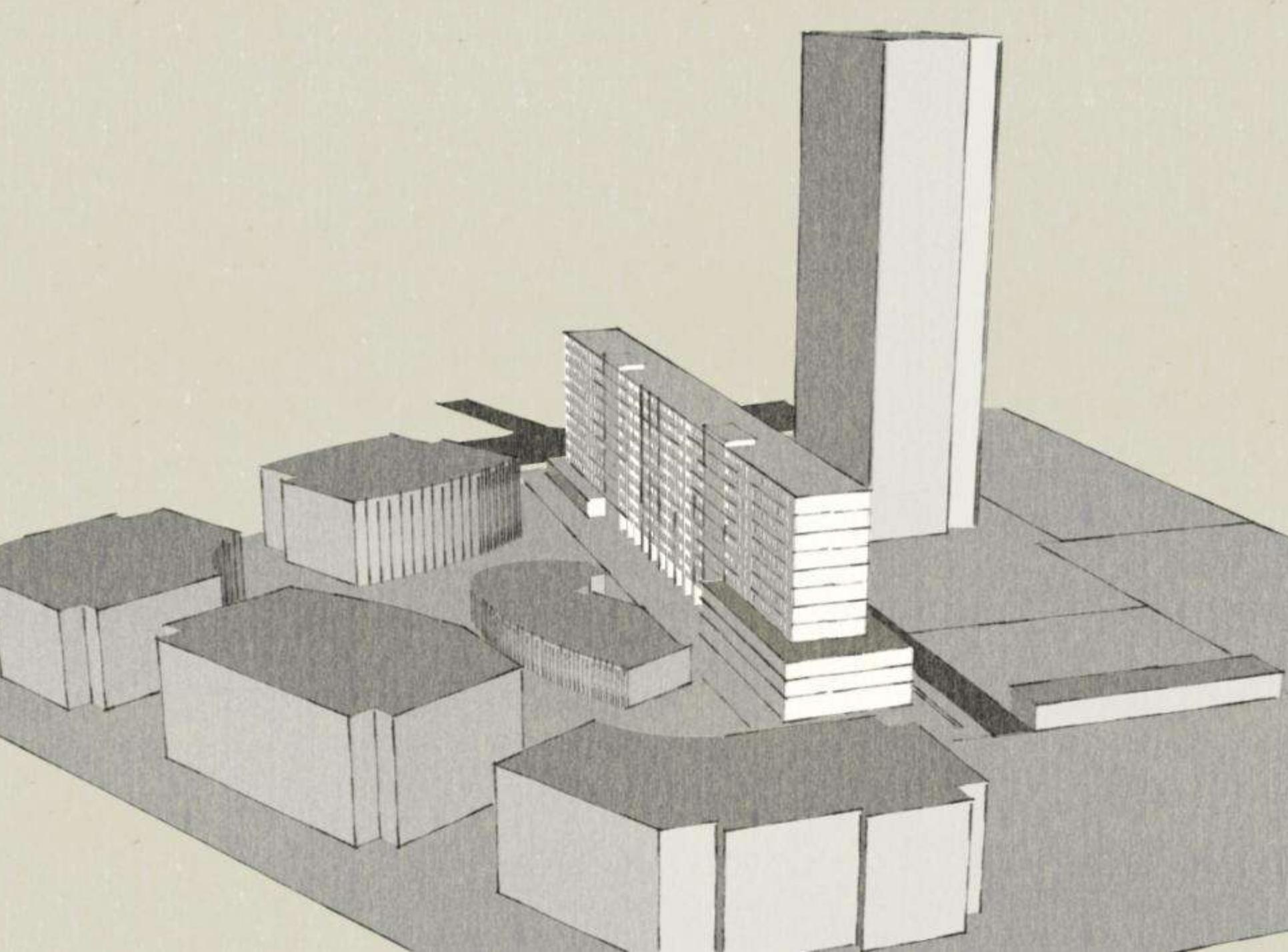
ARQUIBANCADA

QUADRA DE SQUASH

ACESSO  
QUADRAS / SEDE











## DADOS DO IMÓVEL

Áreas (m²)		Unidades	
Área Terreno	4.638	Nº U.H. Estimadas	252
Área Privativa Restaurante	625	Área média UH m²	46,62
Área Privativa Creche	2.042		
Área Privativa Habitacional (aptos)	12.073		
<b>Área Privativa Total</b>	<b>14.740</b>		
Área Comum	3.144		
<b>A.T.C.</b>	<b>17.884</b>		

\* 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
<b>Custo Total Estimado Construção</b>	<b>R\$ 27.913.270</b>
Custo de Obra/M² Privativo	R\$ 1.894

## CUSTO TOTAL ESTIMADO (R\$)

<b>Custo Total Estimado Desapropriação</b>	<b>R\$ 12.000.000</b>
Restaurante Escola	R\$ 2.160.000
Creche	R\$ 3.120.000
Habitacional	R\$ 6.720.000
<b>Custo Total Estimado Construção</b>	<b>R\$ 27.913.270</b>
<b>CUSTO TOTAL ESTIMADO</b>	<b>R\$ 39.913.270</b>
<b>CUSTO MÉDIO ESTIMADO POR UNIDADE</b>	<b>R\$ 117.247</b>



CORTE TRANSVERSAL TIPO



São Paulo, 13 de Março de 2013.

**OFÍCIO Nº 030 / SVMA-G/ 2013.**

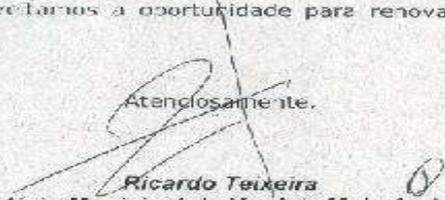
**Sr. Presidente,**

Vimos manifestar nosso interesse em apresentar a V.Sas., junto ao Comitê Gestor da O.U.C.F.L., projeto de complementação da ciclovía, conforme previsto no Licenciamento Ambiental de 1991, entre o Parque Villa Lobos e Parque Ibirapuera.

Para tal, solicitamos inclusão na pauta da próxima reunião do Conselho Gestor.

Aproveitamos a oportunidade para renovar protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

  
**Ricardo Teixeira**  
*Secretário Municipal do Verde e Meio Ambiente*  
**SVMA**

Ao  
Ilustríssimo Sr.  
**FERNANDO DE MELLO FRANCO**  
D.D. Presidente  
SP - URBANISMO  
Rua São Bento, nº 405 - 15º Andar  
Centro - São Paulo - SP  
Tel. (011) 5079-6700

SP URBANISMO  
PRESIDÊNCIA  
RECEBIDO  
Em 15/03/13  
PRE Nº 274  
STD Nº 50737  
HORARIO  
*Paulo Aguiar*  
VISTO



## LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA Nº 01/SVMA-G/1994

**1.4 – Implantar ciclovias ligando o CEAGESP ao Shopping Center Morumbi, integrando as demais avenidas do complexo de obras do projeto Faria Lima, com duas derivações, uma ligando a Praça Panamericana ao Campus da USP e outra ligando a região da Av. Juscelino Kubitschek ao Parque Ibirapuera. O plano geral, detalhado, da ciclovias deverá compor o projeto do empreendimento viário a ser apresentado no prazo de 90 dias à SVMA. A ciclovias deverá prever estacionamentos para bicicletas ao longo do traçado, especialmente junto às regiões comerciais e que serão objeto de um maior adensamento quando da implantação da operação urbana.**



## LICENÇA AMBIENTA PRÉVIA Nº 01/SVMA-G/1994

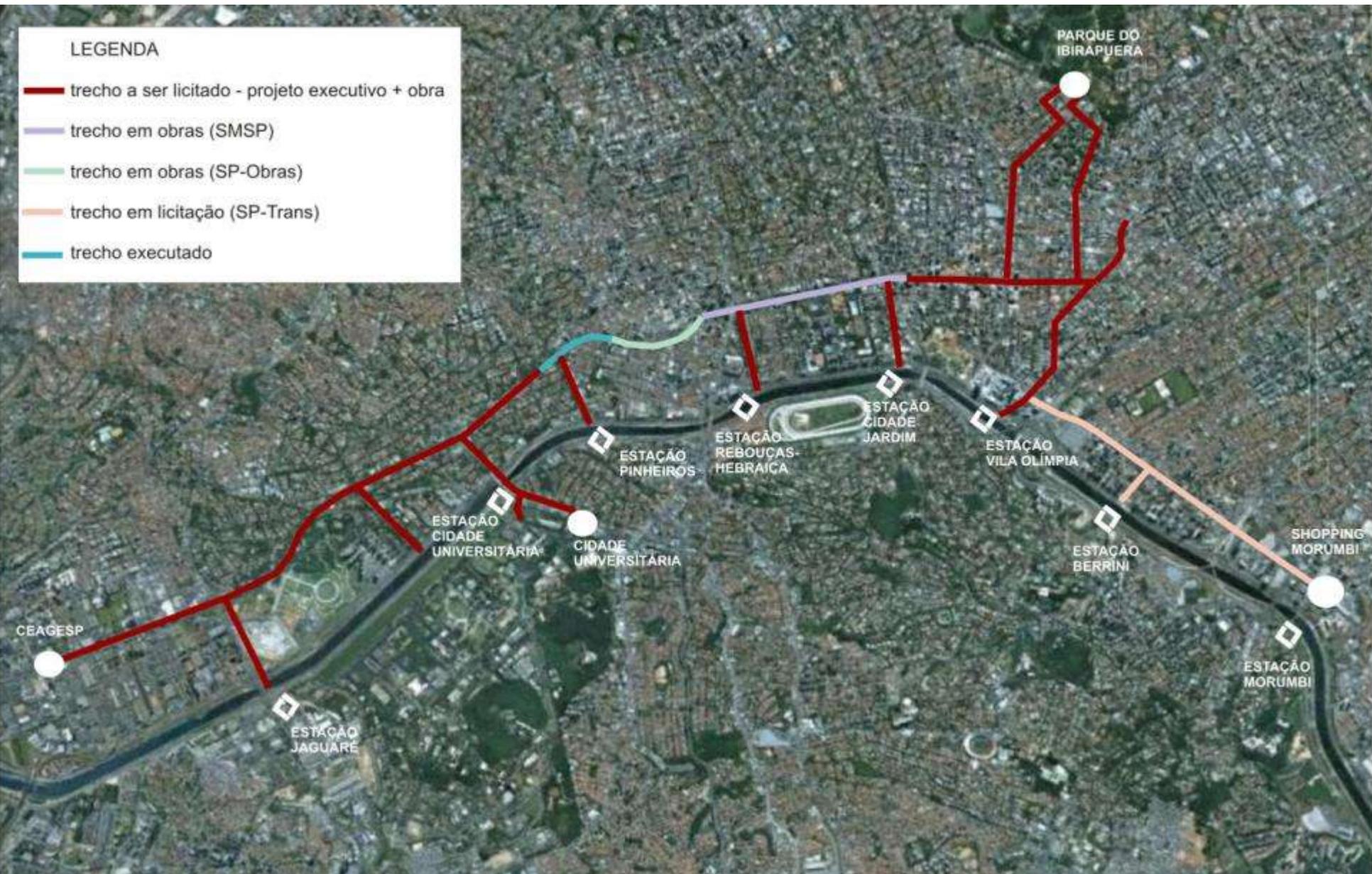
### 1.4 – Implantação de ciclovia

**Exigência parcialmente atendida até esta data: trecho Pinheiros, entre o Largo da Batata e a Av. Pedroso de Moraes, e trecho Faria Lima, entre a Av. Cidade Jardim e o Parque Villa Lobos.**

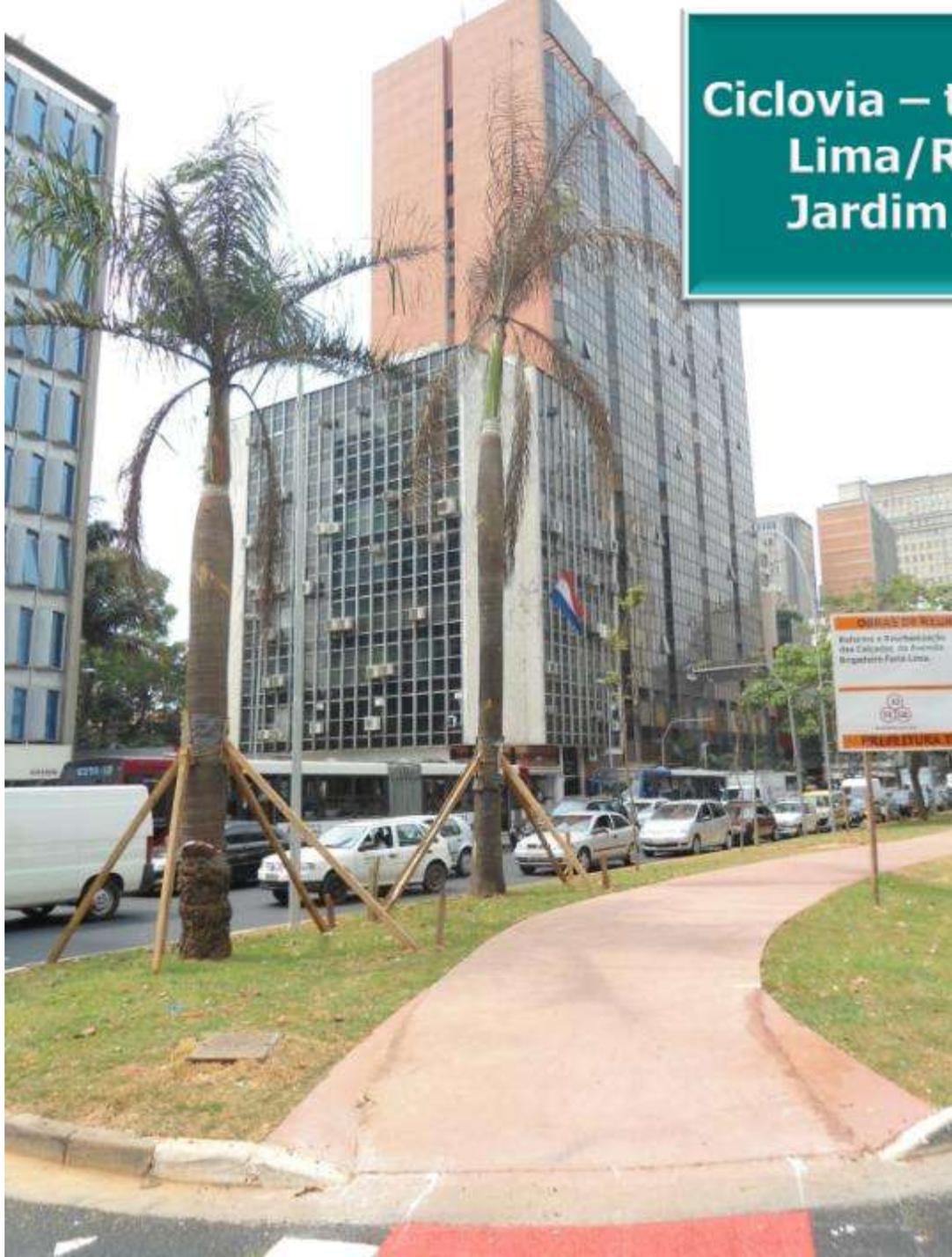


## LEGENDA

- trecho a ser licitado - projeto executivo + obra
- trecho em obras (SMSP)
- trecho em obras (SP-Obras)
- trecho em licitação (SP-Trans)
- trecho executado



# Ciclovia – trecho Av. Brig. Faria Lima/Rebouças/Cidade Jardim/Pedroso de Moraes













**OPERAÇÕES DE REURBANIZAÇÃO**  
Referência: REURBANIZAÇÃO  
das Calçadas da Avenida  
Brigadeiro Faria Lima.

**SECRETARIA DE TRANSPORTES**

**SAO PAULO**















FIGUEIRA PLANTÃO DE SOCIEDADE

60 km/h

Av. Paulista

60 km/h

STOP















**SP URBANISMO**  
**SÃO PAULO URBANISMO**

Presidente  
**FERNANDO DE MELLO FRANCO**

Diretoria de Desenvolvimento  
**GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES**

Diretoria de Gestão e Finanças  
**ANTONIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO**

Assessoria  
**FÁBIO TEIZO BELO DA SILVA**  
**ROSA MARIA MIRALDO**

Superintendência de Desenvolvimento  
**VLADIR BARTALINI**

Gerente de Operações Urbanas  
**VLADIMIR ÁVILA**

Gerência de Operações Urbanas  
**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**