

Prospecto de Registro (o “Prospecto”) da

## OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

Emissor



**PREFEITURA DA CIDADE DE  
SÃO PAULO**

Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar

Código ISIN nº BRPMSPCPA018

A Prefeitura do Município de São Paulo (“Prefeitura”) está ofertando até 650.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC (“CEPAC”), no valor unitário mínimo de R\$ 1.100,00, para financiamento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob nº 2004/02 datado de 15 de outubro de 2004.

A emissão dos CEPAC é regida pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (Lei que regula a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004), pelo Decreto Municipal nº 44.844, de 14 de junho de 2004, pelas disposições da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores (a “Instrução CVM 401”) e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Os CEPAC serão registrados, para negociação secundária, no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA. Os investidores serão responsáveis pelo pagamento de todos e quaisquer custos, tributos ou emolumentos incorridos na negociação e transferência de CEPAC.

O investimento em CEPAC não conta com a garantia do Município de São Paulo, da Empresa Municipal de Urbanização (“EMURB”), da Caixa Econômica Federal, de Pessoas controladoras destas duas últimas, de sociedades por estas direta ou indiretamente controladas, a estas coligadas ou outras sociedades sob controle comum, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições das normas emanadas pela CVM. Todas as informações contidas neste Prospecto, inclusive aquelas referentes ao Município de São Paulo foram por este prestadas e são de sua inteira e exclusiva responsabilidade.

O investimento em CEPAC apresenta riscos para o investidor. Ainda que sejam mantidos sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para os investidores.

*“Os investidores devem ler a Seção ‘Fatores de Risco’”.*

*“O registro da presente Operação Urbana Consorciada, para a negociação de CEPAC, não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do valor mobiliário emitido para financiar as intervenções previstas”.*

*“O prospecto definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição”.*



“A(O) presente oferta pública/programa foi elaborada(o) de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, o qual se encontra registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo sob o nº 5032012, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública/programa, aos padrões mínimos de informação contidos no código, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das instituições participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública/programa.”

Banco Coordenador



Coordenadora da Operação Urbana Consorciada



**EMURB**

Agente Fiscalizador



Assessores Legais



**FERREIRA ORNELLAS  
ADVOGADOS**

# Índice

<b>Glossário e Abreviaturas</b>	7
<b>Informações Preliminares</b>	11
<b>Declarações</b>	12
<b>Relacionamento entre o Emissor e o Coordenador da Oferta</b>	16
<b>Identificação dos Administradores e Consultores</b>	17
<b>Sumário</b>	19
Características Básicas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	19
Operação Urbana Consorciada.....	22
Quantidade Limitada de CEPAC .....	23
Utilização dos CEPAC.....	23
Programa de Investimentos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.....	24
Divulgação de Informações da Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	25
<b>Operações Urbanas</b>	26
Introdução .....	26
Operação Urbana Anhangabaú .....	27
Operação Urbana Faria Lima .....	27
Operação Urbana Água Branca.....	27
Operação Urbana Centro.....	28
Operação Urbana Consorciada Água Espraiada .....	28
<b>Certificados de Potencial adicional de Construção - CEPAC</b>	30
Lógica da Operação Urbana Consorciada e do CEPAC .....	30
Ciclo do CEPAC .....	31
Utilização do CEPAC pelo interessado na Operação Urbana Consorciada Faria Lima.....	32
Novas Distribuições de CEPAC .....	32
<b>Fatores de Risco da Operação Urbana Consorciada Faria Lima</b>	33
Fatores de Risco de Natureza Jurídica .....	33
Fatores de Risco Macroeconômicos .....	33
Fatores de Risco Setoriais .....	34
Fatores de Risco da Emissora .....	34
Fatores de Risco dos CEPAC .....	35
Fatores de Risco de Natureza Política.....	36
<b>Operação Urbana Consorciada Faria Lima</b>	41
Introdução .....	41
Perfil dos Distritos Atendidos pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	43
Histórico da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.....	47
A nova Lei 13.769, de 26/01/2004 - Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	49
Principais Aspectos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.....	51
Descrição das Intervenções.....	52
Grupo de Gestão .....	62
Dos Meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	62
Equivalência e Conversão dos CEPAC.....	64
Cálculo para determinação da quantidade de CEPAC .....	81
Valor Mínimo dos CEPAC .....	82
Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC .....	82
Desapropriações e Pagamentos de Obras com CEPAC .....	82
Incentivos Adicionais.....	83
A EMURB .....	83
Uso dos Recursos.....	84
Fiscalização.....	84
O EIA/RIMA .....	84

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos</b>	87
<b>Aspectos Judiciais e Administrativos</b>	88
Ação Civil Pública nº 30/53.00.000118-2 (12ª Vara da Fazenda Pública) .....	88
Ação Civil Pública nº 1608/053.03.027215-0 (2ª Vara da Fazenda Pública) .....	88
Representação Administrativa do Ofício PJC/CAP nº 3225/04 (7ª PJ Proc. 349/04) .....	89
<b>Dados do Emissor: Prefeitura do Município de São Paulo</b>	90
Produto Interno Bruto de São Paulo .....	90
Prefeitura de São Paulo: Poder Descentralizado .....	91
Organização do Executivo .....	91
Empresas e Autarquias.....	91
Coordenadorias .....	91
Subprefeituras .....	91
Descentralização Administrativa .....	91
Orçamento Municipal .....	91
<b>Plano Diretor Estratégico</b>	92
Obras em Execução.....	92
<b>Outra Oferta Pública de CEPAC</b>	97
<b>Dados do Coordenador da Operação Urbana Consorciada Faria Lima: EMURB</b>	98
Organograma .....	98
<b>Operação Urbana Consorciada Faria Lima - Resumo da Legislação Vigente</b>	99
Constituição Federal (artigo 182) .....	99
Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).....	99
Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo) .....	100
Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima) .....	102
Decreto nº 44.844, de 14 de junho de 2004 (Regulamenta a emissão de CEPAC no Município de São Paulo) .....	105
Decreto nº 45.213, de 27 de agosto de 2004 (Regulamenta os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima).....	107
Portaria PREF nº 1265 de 2 de julho de 2008 .....	108
Portaria SIURB nº 18/08 de 5 de julho de 2008 .....	109
<b>A Operação Urbana Consorciada Faria Lima e as Recentes Mudanças na Legislação Urbanística</b>	110
<b>Estudo de Viabilidade Econômica</b>	113
1. Introdução .....	114
2. Objetivo .....	114
3. Referências Normativas .....	115
4. Enquadramento Normativo .....	115
5. Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	115
6. Comportamento do Mercado .....	124
7. Viabilidade do CEPAC .....	141
8. Viabilidade de Empreendimentos na OUFL .....	142
9. Intervenções Urbanísticas e seus Efeitos .....	146
10. Impacto Ambiental e de Vizinhança .....	149
11. Análises dos Lançamentos .....	149
12. Viabilidade da Absorção de CEPAC .....	157
13. Conclusão.....	179
14. Encerramento .....	182
<b>Estudo de Viabilidade Econômica de 2004</b>	181

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>ANEXOS</b>	253
I – Operação Urbana Faria Lima – Legislação Vigente.....	255
1. Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.....	257
2. Lei Municipal nº 13.871 de 8º de julho de 2004.....	271
3. Decreto nº 44.844, de 14 de junho de 2004.....	274
4. Decreto nº 45.213 de 27 de agosto de 2004.....	279
5. Portaria nº 174/04 da Prefeitura de São Paulo.....	286
6. Portaria PREF nº 1265 de 2 de julho de 2008.....	287
7. Portaria SIURB nº 18/08 de 5 de julho de 2008.....	288
II – Contrato de Distribuição e Aditamentos.....	289
III – Contrato de Fiscalização do Emprego dos Recursos Obtidos com a Venda de CEPAC e Aditamentos.....	313
IV – Contrato de Escrituração e Aditamentos.....	331
V – Lei de criação e Estatuto do EMURB.....	345
VI – Licença Ambiental Prévia.....	363
VII – Relatório Técnico nº 09/DECONT-2/2001 e o Ofício PR-209.....	375
VIII – Relatório Trimestral Instrução CVM 401/2003.....	391
IX – Relatório Consolidado da Operação Urbana Consorciada Faria Lima - Caixa Econômica Federal.....	397
X – Termo de Cooperação firmado entre EMURB e SEHAB.....	413

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS

Para fins deste Prospecto, as definições aqui contidas, no singular ou no plural, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

<b>Alteração de Uso</b>	Alteração de uso dado a um imóvel, diverso do permitido pela legislação vigente
<b>Área Construída Computável</b>	Parcela de área construída de uma edificação utilizada para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento definida pela legislação urbanística
<b>Áreas de Intervenção Urbana</b>	Porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, que são objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de Intervenção, previstos no Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental
<b>Benefício Econômico Agregado</b>	Valorização do terreno decorrente da obtenção de Potencial Adicional de Construção, Alteração de Uso e Parâmetros Urbanísticos
<b>CEPAC</b>	Certificados de Potencial Adicional de Construção de emissão de municípios no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, utilizados como pagamento de Contrapartida de Outorga Onerosa, e não representativos de dívida ou crédito
<b>CEU</b>	Centro Educacional Unificado
<b>Coeficiente de Aproveitamento</b>	Relação entre a área edificada, excluída a área não computável e a área do lote
<b>Coeficiente de Aproveitamento Básico</b>	Coeficiente de Aproveitamento gratuito definido no Plano Diretor Estratégico, a partir do qual se aplica, de forma onerosa, o adicional de construção até o limite máximo disposto na Lei da Operação Urbana
<b>COE</b>	Código de Obras e Edificações estabelecido pela Lei n.º 11.228 de 25 de junho de 1.992
<b>Conta Vinculada</b>	Conta em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC, mantida pela EMURB
<b>Contrapartida</b>	Valor econômico correspondente ao pagamento pela aquisição de Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados pela municipalidade
<b>CREA</b>	Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura
<b>Decreto Urbanístico</b>	Decreto n.º 45.213, de 27 de agosto de 2004, que regula os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

<b>Direitos Urbanísticos Adicionais</b>	Direitos outorgados pelo Município para (i) aumentar a área construída de imóveis acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico previsto no Plano Diretor Estratégico; (ii) aumentar a Taxa de Ocupação; (iii) permitir a Modificação do Uso e a modificação dos Parâmetros Urbanísticos previstos para a região; e (iv) demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, para todos os casos, observados os limites máximos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
<b>EIA/RIMA</b>	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente
<b>EIV/RIVI</b>	Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança
<b>Estoque</b>	Limite do Potencial Construtivo Adicional medido em m <sup>2</sup> , definido para a Operação Urbana e seus setores
<b>Gabarito da Edificação</b>	Distância entre o nível do pavimento térreo da edificação e o nível do ponto mais alto de sua cobertura, excetuados muretas, peitoris, áticos, coroamentos e platibandas nos termos do COE
<b>Grupo de Gestão</b>	Instância prevista na Lei da Operação Urbana, que conta com a participação de órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, coordenada pela EMURB, que tem como objetivo a definição e a implementação do Programa de Investimentos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
<b>HIS</b>	Habitação de Interesse Social
<b>IDH</b>	Índice de Desenvolvimento Humano, utilizado para medir o nível de desenvolvimento humano dos países
<b>Índice Fiscal</b>	Valor atribuído pela Prefeitura a um imóvel para efeito de cálculo da planta genérica de valores do município e IPTU
<b>Instrução CVM 401</b>	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública dos CEPAC
<b>Intervenção</b>	Conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, sendo que o custo delas inclui todas as despesas necessárias a sua realização, inclusive os gastos incorridos com projetos, emissão dos CEPAC, remuneração da EMURB, despesas com gerenciamento, terceiros contratados e taxas a serem pagas para distribuição pública dos CEPAC
<b>Lei que criou a Operação Urbana Consorciada Faria Lima</b>	Lei Municipal nº 11.732, de 14 de março de 1995, revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004
<b>Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima</b>	Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004, que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pelegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim.

<b>Lei de Uso e Ocupação do Solo</b>	Lei Municipal nº 7.805, de 1 de novembro de 1972 e suas posteriores alterações que estabelece os Coeficientes de Aproveitamento e parâmetros de uso e ocupação do solo no Município de São Paulo
<b>LAI</b>	Licença Ambiental de Instalação
<b>LAO</b>	Licença Ambiental de Operação
<b>LAP</b>	Licença Ambiental Prévia
<b>Modificação de Uso</b>	Alteração da atividade ou uso que uma edificação abriga (residencial, comercial, serviços, etc.). O uso de uma edificação é obrigatoriamente licenciado pela Prefeitura e deve ser permitido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo
<b>Operação Urbana ou Operação Urbana Consorciada</b>	Instrumento urbanístico que excepciona a Lei de Uso e Ocupação do Solo e é utilizado para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infra-estruturas urbanas
<b>Operação Urbana Consorciada Faria Lima</b>	Conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da EMURB, com a participação dos proprietários moradores, usuários e investidores, visando à melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, dos Bandeirantes, Engenheiro Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim
<b>Outorga Onerosa</b>	Concessão pelo Poder Público de Direitos Urbanísticos Adicionais, mediante pagamento de Contrapartida
<b>Parâmetros Urbanísticos</b>	Taxa de Ocupação e Gabarito da Edificação, conforme disposto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
<b>Plano Diretor Estratégico</b>	Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, estabelecido pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, o qual consiste em um instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no município
<b>Potencial Construtivo</b>	Produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento
<b>Potencial Adicional de Construção</b>	Área (em m <sup>2</sup> ) que pode ser construída além do Potencial Construtivo, mediante pagamento da Contrapartida, que é resultante da diferença entre o Potencial Construtivo máximo previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e o Potencial Construtivo estabelecido pelo Plano Diretor Estratégico e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo
<b>Taxa de Ocupação</b>	Índice urbanístico através do qual se avalia e pode se limitar a ocupação dos terrenos pelas construções e é obtido dividindo-se a projeção horizontal das edificações do imóvel pela área do seu terreno
<b>Uso Misto</b>	Coexistência de um ou mais usos ou atividades em um imóvel
<b>Zoneamento</b>	Procedimento urbanístico destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal
<b>SFH</b>	Sistema Financeiro da Habitação

*Pessoas e Instituições*

<b>Agente Fiscalizador</b>	CEF
<b>Banco Coordenador ou BB-BI</b>	BB Banco de Investimento S.A.
<b>Banco Escriturador</b>	Banco do Brasil S.A.
<b>BM&amp;F</b>	Bolsa de Mercadorias & Futuros
<b>BNDES</b>	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
<b>Bovespa</b>	Bolsa de Valores de São Paulo
<b>CADES</b>	Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
<b>CEF</b>	Caixa Econômica Federal
<b>CBLC</b>	Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia
<b>CTLU</b>	Câmara Técnica de Legislação Urbana
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários
<b>Coordenadora</b>	Empresa Municipal de Urbanização – EMURB
<b>DECONT</b>	Departamento de Controle da Qualidade Ambiental
<b>Emissora</b>	Prefeitura do Município de São Paulo
<b>EMURB</b>	Empresa Municipal de Urbanização, coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
<b>PMSP ou Prefeitura</b>	Prefeitura do Município de São Paulo
<b>SEHAB</b>	Secretaria Municipal de Habitação
<b>SEMPLA</b>	Secretaria Municipal de Planejamento
<b>SF</b>	Secretaria Municipal de Finanças
<b>SVMA</b>	Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente

## INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Alguns valores inteiros constantes de determinadas tabelas e/ou outras seções deste Prospecto podem não representar a soma aritmética dos números que os precedem em virtude de arredondamentos realizados.

Além disso, este Prospecto contém declarações, estimativas, e perspectivas quanto a eventos e operações futuras. Estas declarações, estimativas e perspectivas envolvem riscos e incertezas, tendo em vista que, dentre outros motivos, referem-se a análises, dados, e outras informações baseadas em previsões de resultados futuros e estimativas de valores ainda não determináveis.

Como decorrência de uma série de fatores, as projeções de valores aqui contidos podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos expressa ou implicitamente em declarações e estimativas deste Prospecto. Dentre esses fatores incluem-se:

- Medidas do governo federal e municipal;
- Condições sociais e políticas do Brasil;
- Variações da taxa de inflação;
- Flutuações das taxas de juros;
- Resultado de pendências judiciais;
- Caráter dinâmico da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que apresenta Intervenções em curso e cujo (i) Estoque definido pela Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e (ii) custo a ser financiado com os recursos arrecadados com a colocação de CEPAC, podem não condizer com o Estoque efetivo e custo real a ser financiado quando da colocação dos CEPAC de cada Distribuição; e
- Outros fatores tratados na seção fatores de risco.

O Banco Coordenador declara que tomou e tomará todas as cautelas e agiu e agirá com elevados padrões de diligência para assegurar que:

- As informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, e as que integram o presente Prospecto, sejam consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e
- As informações prestadas pela Prefeitura do Município de São Paulo e pela EMURB sejam consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O investidor deverá analisar essas declarações e perspectivas e estimativas sobre eventos e operações futuras com cautela, uma vez que refletem as previsões apenas nas datas em que foram feitas.

A verificação das informações contidas neste Prospecto feita pelo BB-BI, como Banco Coordenador, é limitada pela premissa de que, no curso da auditoria que realizou (diretamente ou por meio de seus representantes), lhes foram fornecidas pela Prefeitura e pela EMURB (e por seus representantes) todas as informações, documentos, certidões e declarações necessárias para que tal verificação seja correta e suficiente.

O BB-BI, na qualidade de Banco Coordenador, não presta qualquer garantia com relação à veracidade, qualidade e suficiência dos critérios, dados e demais parâmetros utilizados na elaboração do estudo de viabilidade contido neste Prospecto, tendo sua análise relativa a tal estudo se limitado a conferir a lógica, consistência e sistemática da aplicação de tais critérios, dados e demais parâmetros.

## DECLARAÇÕES

Considerando que: (i) a Emissora e o Banco Coordenador, constituíram assessores legais para auxiliá-los na operação de registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e no registro da distribuição pública dos CEPAC; (ii) foi efetuada “*due diligence*” na Emissora e na EMURB; (iii) foram disponibilizados pela Emissora e pela EMURB os documentos considerados materialmente relevantes para os registros da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como para o registro da distribuição pública dos CEPAC; (iv) segundo a Emissora e a EMURB, foram disponibilizados todos os documentos e, foram prestadas todas as informações consideradas relevantes que permitam aos investidores a tomada de decisão fundamentada para a aquisição dos CEPAC.

A Emissora, o Banco Coordenador e a EMURB declaram que: (i) o presente Prospecto em conjunto com o correspondente Suplemento ao Prospecto a ser apresentado para o registro da oferta pública do CEPAC, contém e/ou conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos CEPAC, da Emissora, da EMURB, de suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes e (ii) o presente Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes e (iii) as informações constantes do prospecto encontram-se atualizadas<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Atualização efetuada em julho de 2008.

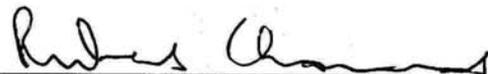
## DECLARAÇÃO

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, na qualidade de emissora dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, declara que o Prospecto de Distribuição Pública de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, atualizado em julho de 2008, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos valores mobiliários ofertados, da emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo(SP), 30 de julho de 2008



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
Nome: CAROLINA MORETTI FONSECA  
Cargo: DIRETORA ADM. E FINANCEIRA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
Nome: RUBENS CHAMMA  
Cargo: DIRETOR DE ENROLAMENTO

## DECLARAÇÃO

O BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A., Coordenador da Distribuição Pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, de emissão da Prefeitura do Município de São Paulo, declara que: (i) o Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, atualizado em julho de 2008, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos valores mobiliários ofertados, da emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; e (iii) bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Rio de Janeiro(RJ), 30 de julho de 2008



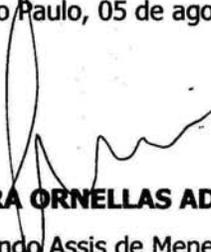
BB Banco de Investimento S.A.  
Aldo Luiz Mendes  
Diretor Presidente BB-BI

**DECLARAÇÃO**

Ferreira Ornellas Advogados declara que as informações constantes do Prospecto para a oferta de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima são consistentes com aquelas analisadas durante o período de diligência legal, com base nas declarações emitidas pela Prefeitura de São Paulo, pela Emurb e pelo Banco Coordenador e, no exercício de sua atuação, não tomou conhecimento de fato ou ato que o levasse a crer que qualquer informação contida no Prospecto possa conter vício de qualquer natureza, ser inverídica, imprecisa, desatualizada ou incompleta.

  
**FERREIRA ORNELLAS ADVOGADOS**  
João Paulo Ferreira Ornellas

São Paulo, 05 de agosto de 2008.

  
**FERREIRA ORNELLAS ADVOGADOS**  
Armino Assis de Menezes Neto

#### **RELACIONAMENTO ENTRE A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E O COORDENADOR DA OFERTA.**

O Banco do Brasil S.A. e seu conglomerado não prestou e nem presta atualmente qualquer tipo de financiamento à Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

O BB Banco de Investimento S.A. (Coordenador da Oferta) mantém relacionamento com a Prefeitura na qualidade de Coordenador das ofertas públicas de CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima, autorizadas pela CVM.

O Banco do Brasil S.A. manteve e mantém relacionamento comercial com a Prefeitura, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, destacando-se: serviço de cobrança bancária, arrecadação de tributos, fechamento de contratos de câmbio, pagamento de programas sociais.

Além do relacionamento acima, o Banco do Brasil S.A., foi contratado para prestação dos serviços de escrituração dos CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima.

## IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES

1. Emissora

Prefeitura do Município de São Paulo  
Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar  
São Paulo – SP  
Tel.: (11) 3113-6502  
Fax: (11) 3113-9503  
www.prefeitura.sp.gov.br

2. Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Empresa Municipal de Urbanização – EMURB  
Rua São Bento nº 405, 10º andar  
São Paulo – SP  
At.: Sr. Rubens Chammas.  
Tel.: (11) 3241-2929  
At.: Srª Carolina Moretti Fonseca  
Tel.: (11) 3241-2528  
Fax: (11) 3241-2729  
www.emurb.com.br

3. Coordenador Líder da Oferta Pública

BB Banco de Investimento S.A.  
Rua Senador Dantas nº 105, 36º andar  
Rio de Janeiro – RJ  
At.: Sr. João Ernesto Lima Mesquita  
Tel.: (21) 3808-3436 e (21) 3808-3775  
Fax: (21) 3808-3239  
www.bb.com.br

4. Assessor Legal da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (Emissora e Coordenadora)

Ferreira Ornellas Advogados (a partir do Prospecto datado de julho/2008)  
Endereço: Av. Rio Branco, 1, 12º andar  
Rio de Janeiro – RJ  
At.: Dr. João Paulo Ferreira Ornellas  
Tel.: (21) 2210-2900  
Tel.: (11) 2246-2752  
Fax: (21) 2240-4449  
www.ferreiraornellas.com.br

Motta, Fernandes Rocha Advogados (até o Prospecto datado de maio/2007)  
Alameda Santos nº 52, 5º andar  
São Paulo – SP  
At.: Dra. Cláudia Gottsfritz  
Tel.: (11) 3082-9398  
Fax: (11) 3082-3272  
www.mfra.com.br

5. Agente Fiscalizador

Caixa Econômica Federal  
Av. Paulista, 2300, 11º andar  
São Paulo – SP  
At.: Rogério Gagliardi  
Tel.: (11) 3475-2574  
Fax: (11) 3241-5551  
[www.cef.gov.br](http://www.cef.gov.br)

Os investidores que desejarem obter maiores informações sobre a presente Oferta Pública de CEPAC, bem como dos exemplares do Prospecto e Suplemento, deverão dirigir-se aos endereços acima, ou no endereço eletrônico da CBLIC: [www.cblc.com.br](http://www.cblc.com.br) e da CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), e no Endereço da CVM: Rua Sete de Setembro, 111, 30º andar – Centro, Rio de Janeiro - RJ, ou Rua Formosa, 367, 20º e 21º andares, Centro, São Paulo.

Informações adicionais sobre o registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima poderão ser obtidas na sede da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, na Rua São Bento nº 405, 16º andar, São Paulo – SP, com o Sr. Rubens Chammas ou Srª Carolina Moretti Fonseca, ou no endereço eletrônico [www.emurb.com.br](http://www.emurb.com.br).

## SUMÁRIO

Este sumário foi elaborado com base nas informações constantes do presente Prospecto.

### Características Básicas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Emissora:	Prefeitura do Município de São Paulo, sob coordenação da EMURB
Banco Coordenador da oferta pública:	BB Banco de Investimento S.A. (“BB-BI”)
Distribuição dos CEPAC:	os CEPAC podem ser colocados pública ou privadamente  as distribuições públicas dependem do prévio registro junto à CVM mediante a apresentação de Suplemento ao Prospecto e serão realizadas mediante 1 (um) ou mais leilões públicos no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA para financiamento das Intervenções a que se destinam. Os CEPAC serão colocados privadamente quando forem utilizados diretamente para pagamento de obras e desapropriações previstas nas Intervenções a que se destinam, bem como para o oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a instituições financeiras para custeio das referidas Intervenções
Quantidade de CEPAC a serem emitidos:	Até 650.000
Preço unitário mínimo inicial dos CEPAC:	R\$ 1.100,00
Conta Vinculada:	os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC são vinculados ao financiamento das Intervenções, devendo tais recursos ser mantidos na Conta Vinculada
Custo estimado da Operação Urbana Consorciada Faria Lima:	R\$ 715.000.000,00
Prazo estimado da Operação Urbana Consorciada Faria Lima:	15 anos
Bancos em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC:	Caixa Econômica Federal Banco do Brasil Titular: EMURB
Agente Fiscalizador:	CEF
Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima:	EMURB
Natureza dos CEPAC:	valor mobiliário utilizado como meio de pagamento de Contrapartida de Outorga Onerosa de Direitos Urbanísticos Adicionais. Os CEPAC não representam direito de crédito contra a PMSP ou a EMURB

Escrituração dos CEPAC: Banco do Brasil

Negociação: os CEPAC serão admitidos à negociação no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA. Uma vez alienados em leilão patrocinado pela Prefeitura do Município de São Paulo, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário até o momento em que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada

Equivalência dos CEPAC: cada CEPAC conferirá ao seu titular os Direitos Urbanísticos Adicionais de acordo com a seguinte tabela:

**TABELA DE EQUIVALÊNCIA DOS CEPAC**

PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área de terreno referente à mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
SETOR 1 Pinheiros	1a	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
SETOR 2 Faria Lima	2a	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
SETOR 3 Hélio Pelegrino	3a	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
SETOR 4 Olimpíadas	4a	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

- 1a, 3a, 4a - frente para a Av. F. Lima
- 2a - frente para Av.F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim
- 2b - frente Av. F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino
- 2c - incluindo frente Av. C. Jardim
- 3b - frente para Av. Juscelino Kubitschek

Os benefícios indicados na tabela acima só poderão ser utilizados em terrenos com área superior a 1.000m<sup>2</sup>

Estoque: a Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem um Estoque de 2.250.000m<sup>2</sup> e está dividida em setores, cada qual com Estoques específicos:

## DISTRIBUIÇÃO GERAL DOS ESTOQUES

<b>CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO</b>						
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m²)		ESTOQUE CONSUMIDO (m²)		ESTOQUE DISPONÍVEL (m²)	
	residencial	não residencial	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
HÉLIO PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	24.425,46	780,87	268.019,54	181.724,13
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	13.527,27	49.363,39	274.662,73	24.351,61
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	22.769,70	14.386,38	263.925,30	82.213,62
OLIMPIADAS	190.440,00	95.565,00	2.079,10	83.006,49	188.360,90	12.558,51
<b>TOTAL</b>	1.506.155,00		210.338,65			

<b>LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC</b>	
LIMITE DE ESTOQUE - LEI 13.769/04	1.310.000,00
Estoque Consumido Lei 11.732/95 *	(132.316,88)
Estoque Consumido Lei 13.769/04	(210.338,65)
<b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>	<b>967.344,47</b>

Dados de julho/2008

\*A distribuição dos Estoques por setor tem como objetivo evitar a concentração de adensamento construtivo e não guardam qualquer relação com seu Estoque total. Os Estoques têm como objetivo principal garantir a qualidade urbanística da Operação Urbana. Os Estoques de m² constam da Lei da Operação Urbana e sofreram alterações em função de aprovação de projetos aprovados por meio de Outorga Onerosa paga em dinheiro.

- Distribuições:** Cada Intervenção ou grupo de Intervenções será objeto de uma Distribuição de CEPAC, sendo que a quantidade máxima de títulos que poderá ser ofertada será igual ao resultado obtido pela divisão do valor do custo total estimado da Intervenção ou grupo de Intervenções, pelo valor mínimo da emissão. A Operação Urbana Consorciada terá, portanto, várias Distribuições de CEPAC, cada qual podendo ser objeto de um ou mais leilões
- Novas Distribuições:** Uma nova Distribuição de CEPAC somente pode ser feita pelo Município de São Paulo para financiar nova Intervenção ou grupo de Intervenções se (i) for concluída a Intervenção ou grupo de Intervenções anterior; ou (ii) tiver sido efetivamente distribuída, de forma privada ou pública, a totalidade dos CEPAC emitidos para custeio da Intervenção ou grupo de Intervenções anterior; ou (iii) forem assegurados, comprovadamente, por meio de depósito na Conta Vinculada os recursos necessários à conclusão da Intervenção ou grupo de Intervenções anterior
- Fiscalização:** A CEF será responsável por fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC exclusivamente nas Intervenções das Operações Urbanas Consorciadas, bem como acompanhar o andamento das referidas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado.
- O Grupo de Gestão** O Grupo de Gestão será coordenado pela EMURB e terá a atribuição principal de definir e implementar o Programa de Investimentos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como a definição de aplicação dos recursos

A EMURB A EMURB atuará como coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, sendo responsável, entre outras coisas, pela definição do Plano de Prioridades para a implantação do Programa de Investimentos em função dos recursos disponíveis para sua realização e pelo controle de emissão e abatimento de CEPAC e da área adicional construída

A SEMPLA A SEMPLA será o órgão responsável pela análise, acompanhamento e prestação de esclarecimentos técnicos sobre a Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Informações adicionais sobre o Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima poderão ser obtidas com o Sr. Rubens Chammas da EMURB, que se localiza na Rua São Bento, 405 – 10º andar – Edifício Martinelli – São Paulo – SP. A SEMPLA divulgará portaria relativa a cada Distribuição de CEPAC, conforme solicitação da EMURB, contendo as características principais da mesma.

Endereços eletrônicos em que estão disponíveis as informações contidas no Prospecto: [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac)  
[www.bb.com.br](http://www.bb.com.br)

Lei Aplicável: *Vide Seção “Operação Urbana Consorciada Faria Lima – Resumo da Legislação Vigente”.*

### **Operação Urbana Consorciada**

Uma Operação Urbana Consorciada envolve um conjunto de Intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em área específica, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. O Município define, por lei, um perímetro urbano que será objeto das Intervenções para o qual é estabelecido um programa de obras e desapropriações, com a participação da sociedade civil, visando melhorar a qualidade de vida da área, solucionar problemas sociais, valorizar os imóveis, organizar os meios de transporte local, e beneficiar o meio ambiente.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é uma das várias Operações Urbanas Consorciadas previstas no Plano Diretor.

O Município de São Paulo, assim como qualquer outro município, possui limites de construção e regras de uso e ocupação do solo.

Na forma autorizada pelo Estatuto da Cidade, os municípios podem outorgar onerosamente um direito de construir área (em m<sup>2</sup>) acima dos limites básicos estabelecidos na legislação municipal. Assim, mediante pagamento, o interessado adquire o direito de aumentar a área de construção, ou pode ainda modificar o uso do imóvel, sempre de acordo com regras pré-estabelecidas em legislação específica, entre outros.

Para os imóveis contidos no perímetro de uma Operação Urbana Consorciada, essa outorga onerosa do direito adicional de construção somente pode ser paga, pelo interessado, por meio de CEPAC, não se admitindo qualquer outra Contrapartida (como, por exemplo, moeda corrente). Para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a Outorga Onerosa somente poderá ser efetuada em dinheiro até que ocorra a 1ª Distribuição e colocação pública ou privada do CEPAC ou no caso de não Distribuição do CEPAC, exceção feita aos projetos já protocolados junto à SEHAB, que poderão adquirir Outorga Onerosa mediante pagamento em dinheiro ou CEPAC, após a emissão destes, sem critério exclusivo.

Os recursos extra-orçamentários obtidos pelo Município com a alienação de CEPAC devem obrigatoriamente ser utilizados nas Intervenções previstas na mesma Operação Urbana Consorciada.

Desta forma, o Município obtém os recursos para financiar as Intervenções da área da Operação Urbana Consorciada sem aumento de seu endividamento. Além disso, oferece-se ao mercado imobiliário a oportunidade de adquirir Direitos Urbanísticos Adicionais para atendimento de suas necessidades antes mesmo da realização das Intervenções que, em tese, gerarão uma valorização dos imóveis do perímetro urbano respectivo, e conseqüentemente, desses próprios direitos.

### **Quantidade Limitada de CEPAC**

Para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima estabeleceu-se um limite máximo de 650.000 CEPAC a serem emitidos, para um Estoque máximo, na época da promulgação da Lei, de 1.310.000m<sup>2</sup> de área disponível para construção acima dos limites estabelecidos por lei.

O Estoque definido na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é menor do que o Estoque potencial (em m<sup>2</sup>) da Área de Intervenção da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, significando que existe uma limitação legal de Estoque (m<sup>2</sup>) face à quantidade de metros quadrados de construção que poderia ser absorvida pelo mercado imobiliário.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é dividida em 4 (quatro) Setores, cada qual com um limite de metros quadrados adicionais que poderão ser utilizados como Direitos Urbanísticos Adicionais. Portanto, não obstante os CEPAC sejam os mesmos, e possam ser utilizados em qualquer área contida no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (obedecida a tabela de conversão entre CEPAC e benefícios para cada setor), tão logo seja atingido o limite de um determinado setor, os CEPAC somente poderão ser utilizados em imóveis localizados nos demais setores, o que acentua a referida escassez para regiões em que a demanda, hoje, já se mostre elevada.

### **Natureza dos CEPAC**

Os CEPAC revelam-se valores mobiliários de emissão pela municipalidade, que são utilizados como meio de pagamento de Contrapartida e que representam Direitos Urbanísticos Adicionais, observadas as limitações de Estoque por setor da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Os CEPAC não representam direito de crédito contra a Prefeitura ou a EMURB.

### **Utilização dos CEPAC**

O interessado poderá utilizar os CEPAC como pagamento de Contrapartida em um projeto de construção apresentado à Prefeitura do Município de São Paulo, ou para modificar o uso do imóvel, ou simplesmente vincular os direitos conferidos pelo CEPAC a um lote. Neste último caso, ao imóvel beneficiado ficam garantidos, no futuro, Direitos Urbanísticos Adicionais. Desta forma, o interessado garante o exercício desses direitos antes de esgotado o Estoque (em metros quadrados) do respectivo setor da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, mesmo que não tenha a intenção de iniciar seu projeto imediatamente.

## **Intervenções ou “Programa de Investimentos” da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê as seguintes Intervenções:

- Realização dos estudos, projetos, supervisão técnica e remuneração da EMURB necessários à implantação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e adoção de medidas visando à valorização dos Bairros contidos no perímetro da referida Operação Urbana;
- Pagamento de desapropriações ainda não efetivadas referente ao cumprimento das Leis 5399/57, 7104/68, 8126/74 e 8274/75 e ao de Leis específicas referentes a melhoramentos viários contidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos melhoramentos constantes do inciso II acima, referentes à: a) demolições, remanejamento de redes e interferências, terraplenagem, remoção de entulho; b) pavimentação de vias e espaços públicos, drenagem urbana e redes de infraestrutura básica e de serviços públicos, iluminação, sinalização e semáforos; c) mobiliário urbano, comunicação visual, paisagismo e ajardinamento;
- Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos seguintes equipamentos: a) viaduto da Av. Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Guaraiúva e Ribeiro do Vale; b) acessos viários e passarelas do conjunto das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb sobre o Rio Pinheiros; c) acessos viários e passarelas da ponte Cidade Jardim sobre o Rio Pinheiros; d) novo Terminal de ônibus, para o remanejamento ou transferência do existente nas proximidades do Largo da Batata, com instalações para lojas e estacionamento coletivo e demais melhoramentos destinados ao transporte coletivo;
- Provisão de HIS, melhoramento e reurbanização, em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade, destinadas à população favelada residente na área da presente Operação Urbana, e na região de seu entorno, de acordo com as seguintes prioridades de atendimento: Favela da Rua Coliseu. Favela do Real Parque. Favela Panorama;
- Construção de habitações multifamiliares para venda financiada à população residente em área objeto de desapropriação e que esteja interessada em continuar morando na região;
- Aquisição de imóveis para implantação de praças e equipamentos institucionais necessários para comportar o incremento populacional decorrente da presente Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- Execução e implantação dos termos constantes do Alvará de Licença nº 01/SVMA-G/94, de 03 de março de 1994 emitido pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente;
- Construção de passagem em desnível nos cruzamentos da Av. Faria Lima com Av. Rebouças/Eusébio Matoso e Cidade Jardim;
- Execução de Boulevard na Av. Juscelino Kubitscheck do túnel tribunal de Justiça até a Av. Marginal Pinheiros, incluindo as conexões com a Av. Marginal Pinheiros sentido sul;
- Execução de intervenção de requalificação urbana do Largo da Batata.

Cabe ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima a definição do Plano de Prioridades para a implementação do Programa de Investimentos, bem como a aplicação dos recursos arrecadados nas Intervenções. Vale lembrar que cada Intervenção será objeto de Distribuição específica de CEPAC.

Vale lembrar que cada Intervenção, ou conjunto de Intervenções, será objeto de Distribuição específica de CEPAC, quando será possível indicar as datas previstas e os custos correspondentes para sua execução.

A PMSP estima ser possível a realização de todas as Intervenções previstas na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima com os recursos obtidos com a alienação de todos os 650.000 CEPAC, que representarão, no mínimo, recursos no montante de R\$715.000.000,00.

É importante destacar que as estimativas da PMSP e da EMURB podem não se confirmar diante dos elementos concretos colhidos quando da elaboração dos projetos, realização das licitações e das desapropriações necessárias, devendo os custos das Intervenções ser detalhados nos respectivos Suplementos.

Vale lembrar que a Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem um prazo estimado de 15 anos para que seja concluída. As datas de início e término das Intervenções dependem de diversos fatores, tais como o encerramento de procedimentos licitatórios e de processos de desapropriação, alienação dos CEPAC com ingresso dos recursos necessários, ajustes de projetos por conta de fatos imprevistos quando do início da execução das Intervenções, etc., razão pela qual as características das Intervenções serão detalhadas nos respectivos Suplementos (artigo 14 da Instrução CVM 401/03).

Os documentos referentes às Intervenções, inclusive os Editais de licitação para contratação das obras e cópias dos decretos expropriatórios, poderão ser consultados na sede da EMURB, sito à Rua São Bento, nº 405, 10º andar, Centro, São Paulo - SP.

### **Divulgação de Informações da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

A cada 3 (três) meses a EMURB divulgará no Portal da Prefeitura de São Paulo na internet, desde a primeira Distribuição de CEPAC, além de outras informações que entender relevantes, (i) balancete contendo as receitas e despesas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima; (ii) a quantidade total de CEPAC emitidos; (iii) a quantidade de CEPAC utilizados diretamente no pagamento de desapropriações e obras; e (iv) a quantidade de CEPAC convertidos em direito de construir além do Potencial Construtivo ou direito de modificar os usos e parâmetros urbanísticos de determinado imóvel.

Além disso, a PMSP e a EMURB atualizarão, permanentemente, informações acerca das Intervenções já em curso e dos Estoques existentes. Tais informações serão mantidas à disposição do público na sede da EMURB, sito à Rua São Bento, 405, 10º andar, capital do Estado de São Paulo, e no endereço eletrônico [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac).

## OPERAÇÕES URBANAS

### Introdução

Operação Urbana Consorciada, originalmente denominada Operação Urbana, é um instrumento urbanístico que excepciona a Lei de Uso e Ocupação do Solo e é utilizada para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infra-estruturas urbanas, por meio de Intervenções, em áreas da cidade onde haja interesse imobiliário com demanda acima dos limites estabelecidos pela legislação urbanística. Permite à municipalidade outorgar, de forma onerosa, Direitos Urbanísticos Adicionais a uma área urbana delimitada. A Operação Urbana autoriza o Poder Público Municipal a conceder, dentro de um perímetro definido em lei própria, índices e parâmetros urbanísticos adicionais àqueles previstos na legislação ordinária de uso e ocupação do solo, em troca de Contrapartida a ser paga pelo interessado.

Cada Operação Urbana é criada por meio de lei específica, sujeita à aprovação por quorum qualificado pela Câmara Municipal (aprovação por um mínimo de três quintos dos vereadores). A lei autorizativa descreve o perímetro da Operação Urbana, confere direitos e responsabilidades às partes envolvidas, define os critérios de financiamento da Operação Urbana e estabelece um Programa de Investimentos que serão custeadas com as Contrapartidas. Os recursos advindos das Contrapartidas são considerados recursos extra-orçamentários, depositados em uma conta bancária vinculada a cada Operação Urbana, não se confundindo, portanto, com o caixa geral da prefeitura e devem, obrigatoriamente, ser aplicados nas Intervenções dentro dos limites estabelecidos na própria lei.

As Operações Urbanas têm origem no conceito de "solo-criado", desenvolvido por urbanistas a partir de meados da década de 70. O solo criado pressupõe a existência de um Coeficiente de Aproveitamento, de maneira a eliminar as diferenças econômicas entre regiões que o Zoneamento instituiu. A partir desse coeficiente – originalmente equivalente a uma vez a área do terreno – aquilo que fosse construído a mais seria considerado solo criado.

As diretrizes gerais da política urbana constantes do Estatuto da Cidade e relacionadas às Operações Urbanas Consorciadas são as seguintes:

- Cooperação entre os diferentes níveis de governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade;
- Ordenação e controle do uso do solo;
- Justa distribuição de benefícios e ônus;
- Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos;
- Recuperação dos investimentos do Poder Público; e
- Igualdade de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos.

Nesse sentido, qualquer Operação Urbana Consorciada envolve os seguintes aspectos principais, a saber: necessidade de sua criação por meio de Lei Municipal específica, com definição da área atingida, a especificação do plano de Operação Urbana Consorciada contendo o programa básico de ocupação, o programa de atendimento econômico e social da população diretamente afetada, sua finalidade, o estudo técnico do impacto de vizinhança, a contrapartida a ser exigida do proprietário que se beneficiar da Operação Urbana Consorciada, as regras para as alterações dos índices de loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, regularizações de imóveis, com a emissão de CEPAC, e a forma de controle da operação compartilhado com representantes da sociedade civil.

No Brasil, o instrumento “Operações Urbanas” surge como proposta nos anos 80, e pela primeira vez é incluído no projeto de lei do Plano Diretor de São Paulo em 1985, já com o duplo objetivo de promover mudanças estruturais em certas áreas da cidade e mobilizar recursos privados para tal (“Estatuto da Cidade – Guia para implementação pelos Municípios e Cidadãos”, Mesa da Câmara dos Deputados, 51ª Legislatura, 3ª Sessão Legislativa, 2001, Realização Instituto Polis, pg. 82).

Em São Paulo, desde 1991 foram aprovadas cinco Operações Urbanas, quais sejam:

- Operação Urbana Anhangabaú;
- Operação Urbana Faria Lima;
- Operação Urbana Água Branca;
- Operação Urbana Centro; e
- Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Até a entrada em vigor do Estatuto da Cidade, a engenharia financeira das Operações Urbanas previa o pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais na forma autorizada em cada lei autorizativa de Operação Urbana, no momento da aprovação do empreendimento. Exigia-se que o interessado fosse detentor de um lote e que contemplasse um projeto do empreendimento. O interessado dava entrada a esse projeto nos órgãos de aprovação da Prefeitura, era feito o cálculo da Contrapartida para aquisição dos Direitos Urbanísticos Adicionais e, no momento da aprovação, pagava, em dinheiro ou obra, dependendo da situação, o valor correspondente aos benefícios outorgados pela municipalidade. Para a Prefeitura, significa dizer que os valores das Contrapartidas, quando pagas em dinheiro, entravam na conta vinculada a cada Operação Urbana somente na medida em que os projetos eram aprovados tornando a execução de cada Intervenção prevista na lei específica um processo dependente da aprovação de muitos projetos e pagamento das respectivas Contrapartidas (quando envolvendo Outorga Onerosa de Direitos Urbanísticos Adicionais), tornando o processo longo e complexo. Para a cidade, significa dizer que o perímetro da Operação Urbana sofria todo o impacto de empreendimentos que se instalavam muito antes que as obras de infra-estrutura necessárias para absorver o aporte de área adicional de construção que a lei outorga.

Com a adoção dos CEPAC, a municipalidade pretende antecipar os recursos e executar previamente as infra-estruturas necessárias para absorver a demanda por Direitos Urbanísticos Adicionais.

### **Operação Urbana Anhangabaú**

Essa Operação Urbana foi aprovada pela Lei 11.090/91, com prazo de 3 anos, e visava, prioritariamente, a captação de recursos para finalizar as obras do Vale do Anhangabaú, iniciadas na gestão anterior.

Essa Operação Urbana se extinguiu no prazo previsto na própria lei.

### **Operação Urbana Faria Lima**

Vide seção “Operação Urbana Consorciada Faria Lima”

### **Operação Urbana Água Branca**

Essa Operação foi instituída pela Lei nº 11.774/95, tendo um caráter diferenciado da Operação Faria Lima. O perímetro definido corresponde a uma área originalmente industrial, caracterizada por grandes plantas industriais e grandes glebas não urbanizadas em pleno centro expandido da cidade, que vinha perdendo dinâmica econômica e não possuía nenhuma dinâmica imobiliária expressiva.

Assim como as demais Operações Urbanas que antecederam à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, não contemplava um projeto urbanístico para o conjunto do perímetro, apenas algumas diretrizes viárias que efetivamente não estruturam aquela área.

## **Operação Urbana Centro**

Esta Operação Urbana possui motivações distintas das demais Operações Urbanas.

A Lei nº 12.349/97 que instituiu a Operação Urbana Centro, delimita uma área totalmente urbanizada e consolidada que, basicamente, corresponde ao centro histórico de São Paulo. Foi concebida com o intuito de recuperar, redinamizar e requalificar a área central da cidade. Partiu do conceito de que era essencial repovoar o centro para recuperá-lo. Assim, foram estimulados o uso residencial, hoteleiro e de estacionamento. Para tanto, a lei prevê muito mais a criação de estímulos do que execução de Intervenções financiadas com Contrapartidas.

Particularmente, um de seus instrumentos, denominado transferência de potencial construtivo, gerou uma Ação Direta de Inconstitucionalidade por parte do Ministério Público Estadual. Esse instrumento permitia que os proprietários de imóveis tombados, aos quais não era permitido adicional de construção por se constituírem como patrimônio histórico, pudessem, de forma onerosa, transferir esse adicional para outro lote em outra área da cidade. Esses recursos deveriam ser obrigatoriamente aplicados em obras de recuperação do imóvel tombado, com controle dos órgãos públicos. Entretanto, foi interposta pelo Ministério Público Estadual uma Ação Direta de Inconstitucionalidade, já transitada em julgado, que proibiu, em particular, a utilização desse instrumento.

## **Operação Urbana Consorciada Água Espraiada**

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi criada pela Lei 13.260 de 28 de dezembro de 2001 e regulamentada pelo Decreto 44.845, de 14 de junho de 2004.

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Jornalista Roberto Marinho, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes.

Assim, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada abrange os bairros do entorno do córrego de mesmo nome, na zona sul de São Paulo. O projeto prolonga a Avenida Jornalista Roberto Marinho (antigamente conhecida como Avenida Água Espraiada) até a rodovia dos Imigrantes, além de revitalizar a região com a criação de espaços públicos de lazer e esportes.

As principais Intervenções previstas na lei incluem:

- Prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho e da Avenida Lino de Moraes Leme até a Rodovia dos Imigrantes, numa extensão de aproximadamente 4,5 quilômetros;
- Abertura de duas vias laterais (uma de cada lado) à Avenida Jornalista Roberto Marinho no trecho já executado, desde a Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini até a Avenida Washington Luis, para distribuição do tráfego local;
- Duas novas pontes estaiadas sobre o rio Pinheiros ligando, a pista sul da Avenida Marginal Pinheiros e o bairro do Morumbi à Avenida Jornalista Roberto Marinho;
- Prolongamento da avenida Chucri Zaidan até a avenida João Dias;
- Construção de passagens em desnível nos cruzamentos da avenida Água Espraiada com as avenidas Pedro Bueno, Santo Amaro e Hélio Lobo, e com as ruas Guaraiuva, Nova Iorque, Vitoriana, Franklin Magalhães e George Corbisier;
- Implantação de passarelas de pedestres; e
- Construção de 8.500 unidades habitacionais destinadas aos moradores das favelas que estão no eixo das Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

A primeira Distribuição de CEPAC ocorreu para a realização das seguintes Intervenções: (i) a construção de duas pontes estaiadas sobre o Rio Pinheiros, interligando a Avenida Jornalista Roberto Marinho (atual denominação da Avenida Águas Espraiadas) com a Avenida Marginal do Rio Pinheiros; e (ii) execução de empreendimentos de interesse social, que compreende a construção de 600 HIS para atendimento das famílias moradoras da favela Jardim Edith.

Foi emitido um montante de 660.468 CEPAC equivalente a R\$ 198.140.400,00 no valor mínimo de R\$ 300,00 cada.

Com a segunda Distribuição de CEPAC, autorizada pela CVM em 10.01.07, para continuação das intervenções (i) a construção de duas pontes estaiadas sobre o Rio Pinheiros, interligando a Avenida Jornalista Roberto Marinho (atual denominação da Avenida Águas Espraiadas) com a Avenida Marginal do Rio Pinheiros; e (ii) execução de empreendimentos de interesse social, que compreende a construção de 600 HIS para atendimento das famílias moradoras da favela Jardim Edith, foi emitido o montante de 317.781 CEPAC, equivalente a R\$95.334.300,00, no valor mínimo de R\$300,00 cada.

Com a terceira Distribuição de CEPAC, autorizada pela CVM em 23.01.08, para complementação dos recursos necessários para a implantação de HIS para atendimento às famílias impactadas pelas obras das pontes, foi emitido o montante de 186.740 CEPAC, equivalente a R\$ 56.022.000,00, no valor mínimo de R\$300,00 cada.

Em Maio/2008 foi inaugurada a Ponte Octávio Frias de Oliveira, complexo viário composto por duas pontes estaiadas com aproximadamente 1.200 m cada, interligando as avenidas Jornalista Roberto Marinho e Luís Carlos Berrini com a pista sul da Marginal do Rio Pinheiros. Com a conclusão da obra, além da criação de um novo marco arquitetônico da cidade, espera-se melhoria no fluxo viário da região.

Com relação à construção de Habitações de Interesse Social, foram elaborados e publicados decretos de interesse social para construção de unidades residenciais nos setores Brooklin e Jabaquara.

Está em fase final de elaboração o projeto das unidades residenciais nos terrenos onde hoje se encontra a favela do Jardim Edith. Nesta área, cujos procedimentos para declaração de interesse social já foram iniciados, deverão ser construídas 250 unidades.

Em março de 2008 foi firmado Termo de Cooperação entre a Empresa Municipal de Urbanização e a Secretaria Municipal de Habitação tendo em vista a implantação de unidades de habitação de interesse social no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Segundo este Termo, as instituições definirão conjuntamente quais são os terrenos mais adequados aos projetos pretendidos e das atribuições de cada uma constam a realização de cadastramento da população, o trabalho social decorrente de eventuais remoções de famílias, ações necessárias à desapropriação de imóveis e o gerenciamento e execução de projetos e obras. A vigência do Termo é a do tempo em que perdurarem as intervenções habitacionais a serem feitas no âmbito da Operação Urbana.

Está em fase de registro na CVM a 4ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, para custeio das seguintes intervenções: Construção de unidades de Habitação de Interesse Social, projetos e obras de implantação de vias locais nos setores Brooklin e Jabaquara, projeto de prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho e obras da extensão até a Av. Pedro Bueno, implantação de áreas verdes, implantação de sistema de transporte coletivo nos setores Chucri Zaidan, Brooklin e Jabaquara e implantação de sistema de drenagem no setor Chucri Zaidan.

## **CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC**

Os CEPAC, quando destinados à distribuição pública, são valores mobiliários com a finalidade de permitir ao município emissor securitizar o direito adicional de construir e modificar uso, no âmbito de uma Operação Urbana Consorciada.

### **Lógica da Operação Urbana Consorciada e do CEPAC**

O plano diretor de um Município pode fixar áreas nas quais os Direitos Urbanísticos Adicionais poderão ser exercidos, mediante Contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, o que se denomina Outorga Onerosa do direito de construir ou modificar o uso do solo.

O Município cria, por meio de lei, uma Operação Urbana Consorciada, que é o conjunto de Intervenções coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar na área específica transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

A mesma lei que cria a Operação Urbana Consorciada deve prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de CEPAC, que podem ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e desapropriações necessárias à própria operação.

Os CEPAC são utilizados no pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados onerosamente pela municipalidade. Cada CEPAC pode ser utilizado: (i) como área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada; (ii) como uso não previsto pela legislação ordinária de uso e ocupação do solo, respeitadas as determinações previstas na lei específica da Operação Urbana Consorciada; e (iii) como parâmetro urbanístico que supere as restrições impostas a cada zona pela lei de uso e ocupação do solo.

De acordo com a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, quaisquer interessados em construir acima dos limites básicos impostos pela legislação, ou modificar o uso e parâmetros urbanísticos dos imóveis, deverão obrigatoriamente adquirir CEPAC como meio de aquisição de Outorga Onerosa. A outorga onerosa somente poderá ser efetuada em dinheiro até a primeira Distribuição pública ou privada do CEPAC ou no caso de não emissão do CEPAC.

É limitada a quantidade de CEPAC que podem ser emitidos no âmbito de Operação Urbana Consorciada. Além disso, há Estoques máximos para utilização dos CEPAC em diversos setores que abrangem a Operação Urbana Consorciada, ou seja, desta forma não haverá concentração por eventual utilização dos CEPAC em um único setor.

Uma vez esgotado o Estoque em determinado setor da Operação Urbana Consorciada, os CEPAC remanescentes ou em circulação somente poderão ser utilizados nos outros setores da mesma.

Após a utilização do Estoque de CEPAC emitidos no âmbito de determinada Operação Urbana Consorciada, não será mais possível construir acima dos limites básicos impostos pela legislação, ou modificar o uso dos imóveis, naquela área.

Há vinculação expressa do emprego dos recursos obtidos com a alienação de CEPAC à determinada Intervenção (obra ou desapropriação), não se podendo destinar os valores para quaisquer outros fins. Com a realização da Intervenção, pretende-se que ocorra a valorização da área da Operação Urbana Consorciada.

## **Ciclo do CEPAC**

O CEPAC é um valor mobiliário de livre circulação no mercado que serve como instrumento de arrecadação voluntária dos Municípios, para financiar Intervenções específicas no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas e que não configuram endividamento para o Poder Público municipal.

A municipalidade de São Paulo poderá realizar Distribuições públicas ou privadas de CEPAC. Não poderão ser emitidos mais CEPAC do que o limite estabelecido pela lei que instituir cada Operação Urbana Consorciada. Para cada Distribuição, a SF divulgará portaria relativa à mesma, conforme solicitação da EMURB, contendo:

- A indicação da Operação Urbana Consorciada;
- Indicação da Intervenção que será custeada com a Distribuição dos CEPAC, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPAC;
- O valor total da Distribuição;
- O preço de cada CEPAC;
- A quantidade de CEPAC ofertada;
- A tabela de conversão; e
- Outras informações relevantes.

Serão colocados CEPAC privadamente quando utilizados para pagamento das obras e desapropriações previstas nas Intervenções (desde que aceite pelo expropriado), bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a instituições financeiras para custeio das referidas Intervenções. Nesses casos, o valor dos CEPAC será aquele negociado no último leilão público e, caso ainda não tenha ocorrido nenhum leilão público, o valor dos CEPAC será aquele estabelecido na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada. Em nenhuma hipótese o valor dos CEPAC será inferior ao preço mínimo de emissão previsto na lei específica que instituir a Operação Urbana Consorciada.

Caberá à SEMPLA e à EMURB, conjuntamente, decidir pela colocação privada dos CEPAC, de acordo com a opção que se mostre mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da Intervenção.

No pagamento de desapropriações necessárias às Intervenções da Operação Urbana Consorciada, os CEPAC somente poderão ser utilizados diretamente após a publicação do decreto expropriatório, a avaliação administrativa ou judicial para determinação do valor do bem e a celebração de documento comprobatório da concordância do expropriado em receber a indenização, ou parte dela, em CEPAC.

As colocações públicas de CEPAC serão realizadas em bolsa de valores ou em entidades de mercado de balcão organizado, utilizando-se o sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere a Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a Instrução CVM 401.

Os CEPAC, quando ofertados publicamente, serão objeto de um ou mais leilões a se realizar em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Cabe à SEMPLA e à EMURB adotar providências necessárias para o controle das emissões, alienações, transferências, conversões dos benefícios, utilização direta em pagamento de obra ou das indenizações por desapropriações, podendo contratar terceiros para a escrituração dos certificados, bem como para viabilizar a distribuição pública dos mesmos, na forma exigida pela CVM.

Para adquirir CEPAC não é preciso ser proprietário de terrenos, nem adquirir um imóvel na área da Operação Urbana Consorciada. O titular dos CEPAC poderá, observados os Estoques, vinculá-los a imóvel dentro do perímetro da Operação Urbana.

A Prefeitura divulgará trimestralmente o Estoque de CEPAC disponível nas mãos do público, bem como a quantidade de CEPAC vinculados a cada região.

### **Utilização do CEPAC pelo interessado na Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

Aquele que tiver interesse em utilizar os benefícios conferidos pelo CEPAC deverá apresentar seu projeto à SEHAB, que o analisará e verificará o cálculo do valor da Contrapartida da Outorga Onerosa, a ser paga em CEPAC.

O interessado adquirirá os CEPAC e informará à EMURB a sua titularidade, que por sua vez emitirá a certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC em três vias, ficando uma no órgão, outra com o interessado, e a terceira será diretamente encaminhada à SEHAB.

Com o recebimento da referida certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC pela SEHAB, será expedido o competente alvará, ou a certidão de vinculação ao terreno, conforme o caso.

Quando da emissão da certidão de pagamento de Outorga Onerosa, a EMURB comunicará ao Banco Escriturador para que proceda ao cancelamento dos CEPAC utilizados, e atualizará os controles do Estoque da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que são periodicamente comunicados ao mercado.

### **Novas Distribuições de CEPAC**

Somente serão distribuídos CEPAC para custeio de novas Intervenções, no âmbito da mesma Operação Urbana Consorciada, quando:

- For concluída a Intervenção ou grupo de Intervenções anterior;
- Tenha sido efetivamente distribuída, de forma privada ou pública, a totalidade dos CEPAC emitidos para custeio da Intervenção ou grupo de Intervenções anterior, na forma do “caput” deste artigo; ou
- Tenham sido assegurados, comprovadamente por meio de depósito na Conta Vinculada, os recursos necessários à conclusão da Intervenção ou grupo de Intervenções anterior.

Caso tenha sido concluída a Intervenção ou grupo de Intervenções e remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPAC no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para a Intervenção seguinte da mesma Operação Urbana Consorciada, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

Na apuração do valor total da Intervenção, ou conjunto de Intervenções, para efeito de cálculo da quantidade total de CEPAC que poderão ser distribuídos, deverão ser incluídas todas as respectivas despesas, devidamente comprovadas, inclusive estudos, projetos e custos de administração próprios da Operação Urbana Consorciada.

## FATORES DE RISCO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Prospecto e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir.*

### Fatores de Risco de Natureza Jurídica

(i) Existem demandas judiciais que têm por objeto discussões relacionadas à Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Para maiores informações a respeito de aspectos judiciais e administrativos, vide Seção “Operação Urbana Consorciada Faria Lima – Aspectos Judiciais e Administrativos”.

(ii) Tratando-se de contratos administrativos, muitas vezes com vários aditivos, existe a possibilidade de surgirem questionamentos administrativos ou judiciais quanto à regularidade dos mesmos, possibilidade essa que pode, inclusive, gerar embargo e suspensão de obras em andamento, com eventuais efeitos negativos na valorização dos CEPAC.

(iii) Na hipótese de a Operação Urbana ser declarada nula ou de ocorrer mudança na legislação urbanística que impeça a utilização dos CEPAC, os investidores adquirentes de CEPAC que não os vincularam a um terreno ou obra terão que ser indenizados pela Prefeitura e, para isso, poderão ser obrigados a mover ações judiciais cujo pagamento estará sujeito aos trâmites de precatórios contra o Município de São Paulo.

### Fatores de Risco Macroeconômicos

A valorização dos CEPAC está diretamente relacionada ao preço dos imóveis praticado no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Eventuais modificações na conjuntura econômica que afetem o mercado imobiliário podem afetar a demanda por CEPAC e o seu respectivo valor.

Freqüentemente, o Governo Brasileiro intervém na economia do País, realizando, ocasionalmente, mudanças drásticas e repentinas nas suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido alterações nas taxas de juros, desvalorização na moeda, controle de câmbio, tarifas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como algumas condições macroeconômicas, causaram efeitos significativos na economia brasileira, assim como nos mercados financeiro, de capitais e imobiliário.

Adicionalmente, não há como prever por quanto tempo serão mantidas as atuais diretrizes das políticas econômica e monetária implementadas pelo atual Governo Federal.

A adoção de medidas, pelo Governo Federal, que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios imobiliários e os investimentos em CEPAC.

## **Fatores de Risco Setoriais**

O mercado imobiliário está sujeito a oscilações significativas de preços. Uma eventual desvalorização do mercado imobiliário poderá afetar a demanda por CEPAC e, conseqüentemente, seu valor.

Além de fatores externos, como os vistos acima, outros fatores intrínsecos ao setor imobiliário podem gerar-lhe oscilações, tais como alterações na legislação específica, criação ou alteração de leis sobre meio ambiente, ou medidas que afetem a escassez de financiamentos à habitação.

### Regulamentação Específica e Meio Ambiente

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação sobre construção e Zoneamento, que emana de diversas autoridades federais, estaduais e municipais e que afeta as atividades de aquisição de terrenos, incorporações e construções. O setor está sujeito também à regulamentação sobre crédito e proteção ao consumidor. As empresas que atuam no ramo imobiliário são obrigadas a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para suas atividades de incorporação, construção e comercialização, havendo a possibilidade de serem adotados novos regulamentos ou promulgadas novas leis, ou as leis ou os regulamentos serem interpretados de tal sorte a afetarem os resultados das operações dessas empresas.

As atividades das empresas do ramo também estão sujeitas à legislação e regulamentação brasileira federal, estadual e municipal do meio ambiente. Caso ocorra alteração na regulamentação relativa ao setor imobiliário, inclusive na regulamentação sobre o meio ambiente, as atividades e os resultados dessas empresas poderão ser afetados de maneira adversa. Tal cenário sugere oscilação para baixo dos preços praticados no mercado imobiliário, que, se ocorrer, poderá afetar a demanda por CEPAC e, conseqüentemente, seu valor.

### Financiamento Imobiliário

Os diferentes tipos de financiamentos bancários obtidos pelos consumidores para compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados através dos depósitos em caderneta de poupança. Com frequência, o CMN altera o limite dos bancos de disporem desses recursos para fins de financiamento imobiliários. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade das instituições financeiras destinado a financiar compra de imóveis, o volume de vendas das empresas do setor poderá diminuir, afetando, assim, a demanda por unidades habitacionais, por CEPAC e, conseqüentemente, seu valor.

### Valorização

Historicamente, a execução de Intervenções e obras públicas em geral acarreta em significativa valorização do mercado imobiliário da região da Intervenção.

Não há garantia que as Intervenções no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima gerarão valorização imobiliária na Área de Intervenção Urbana da referida operação. Como a valorização dos CEPAC está atrelada, entre outros fatores, à valorização imobiliária da região a que se referem, também não há garantia de valorização dos CEPAC.

## **Fatores de Risco da Emissora**

### Riscos Políticos

O Município de São Paulo possui um Plano Diretor Estratégico instituído pela Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, elaborado de acordo com o Estatuto da Cidade, que autoriza expressamente a emissão de CEPAC pelo município para financiamento das Intervenções no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi criada pela Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004 e está expressamente prevista no atual Plano Diretor Estratégico.

Quaisquer leis, federais ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo.

São possíveis alterações legislativas que tragam mudanças em relação à prioridade das Intervenções executadas, ou, ainda, modificações de coeficientes ou de valores básicos de imóveis em quaisquer áreas do Município, que, portanto, alterem o cenário considerado pelo investidor no momento da aquisição dos CEPAC, apostando na valorização da área e de seus títulos.

Não existe garantia de manutenção das características da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, ainda que definidas em legislação específica, pois esta poderá ser modificada a qualquer tempo, observados os trâmites legais.

#### Alteração da Política de Investimentos

O governo municipal poderá estabelecer políticas que venham a retardar ou paralisar a implementação das Intervenções na Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Portanto, algumas ou todas as Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima que ainda não tenham sido objeto de Distribuição de CEPAC poderão sofrer modificações, ser substituídas, ou simplesmente não se realizar.

O estabelecimento, pela Prefeitura, de políticas mais favoráveis ao mercado imobiliário de outras regiões do Município de São Paulo, pode afetar o crescimento e o interesse imobiliário na região abrangida pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima e, portanto, a valorização dos CEPAC.

### **Fatores de Risco dos CEPAC**

#### Inovação

Os CEPAC constituem uma modalidade de investimento recentemente introduzida no mercado de valores mobiliários brasileiro, que não constitui crédito contra seu emissor, não estando, portanto, sujeitos a rendimento pré-determinado ou resgate, e que ainda não tiveram sua utilização disseminada e difundida amplamente. Tais aspectos podem resultar em uma dificuldade maior de aceitação dos CEPAC se comparados a outras modalidades de investimento disponíveis no mercado de valores mobiliários, ou com outros ativos disponíveis para investimento.

#### Liquidez

O mercado secundário de CEPAC ainda é incipiente, conseqüentemente, não existe histórico de negociação desses títulos. Não há como prever quais serão as movimentações futuras de compra e venda de CEPAC no mercado secundário.

#### Inexistência de Garantia de Financiamento da Intervenção

Não existe garantia de que haverá interesse do mercado em adquirir todos os CEPAC necessários para o financiamento das Intervenções.

Caso não haja procura para os CEPAC e, portanto, não haja recursos suficientes para o término das Intervenções, o Município de São Paulo não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Além disso, não existe por parte do Banco Coordenador garantia firme de colocação dos CEPAC. Assim sendo, caso não haja a colocação dos CEPAC nos montantes ofertados, o Banco Coordenador não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Com isso, nada assegura que a Prefeitura conseguirá emitir tantos CEPAC quanto necessários para a realização de qualquer Intervenção no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e que a Prefeitura complementemente o custeio de qualquer Intervenção, o que pode resultar em uma valorização menor que a projetada na respectiva área de Intervenção Urbana, podendo impactar os CEPAC.

#### Descasamento de Fluxos

Não há como prever se o fluxo de recursos captados com as Distribuições de CEPAC será compatível com os cronogramas físico-financeiros das Intervenções urbanísticas programadas. Assim, caso ocorra o descasamento de fluxos, os valores orçados para as Intervenções urbanísticas poderão sofrer incrementos de valor inviabilizando sua finalização.

#### Inadimplência

A compra dos CEPAC pelos investidores poderá ser financiada em até 10 prestações mensais, conforme a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Não há como prever se os titulares dos CEPAC irão honrar os financiamentos, nas datas aprazadas. Assim, eventual inadimplência ou atraso nos pagamentos das parcelas financiadas pelos titulares de CEPAC poderá comprometer o fluxo de recursos destinados às Intervenções e, portanto, a valorização dos CEPAC.

#### Limites de CEPAC

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é dividida em 4 setores com Estoques distintos de Direitos Urbanísticos Adicionais. Uma vez atingidos tais limites, os titulares de CEPAC somente poderão utilizá-los nos setores remanescentes, sempre dentro da área abrangida Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Assim, quanto maior for o tempo para exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC, maior o risco de se esgotarem as possibilidades de uso de CEPAC em determinado setor da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, restando, porém, garantia de utilização dos títulos na região da operação.

### **Fatores de Risco de Natureza Política**

#### Modificação da Legislação

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) é uma norma de ordem pública, sancionada em 10 de julho de 2001, que regulamenta o artigo 182 da Constituição Federal de 1988. O Estatuto da Cidade assegura aos Municípios o direito de fixar coeficientes de construção e usos permitidos e, ao mesmo tempo, outorgar, onerosamente, um direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico existente ou de alteração do uso do solo. Também permite a criação de Operações Urbanas Consorciadas por meio de leis específicas, e o financiamento das Intervenções por meio da Distribuição de CEPAC.

Quaisquer leis, federais ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo e impactar negativamente a valorização, negociabilidade e validade dos CEPAC.

Assim qualquer alteração na legislação que disciplina os CEPAC, poderá acarretar em prejuízo para os investidores.

#### Modificação do Valor do Índice Fiscal

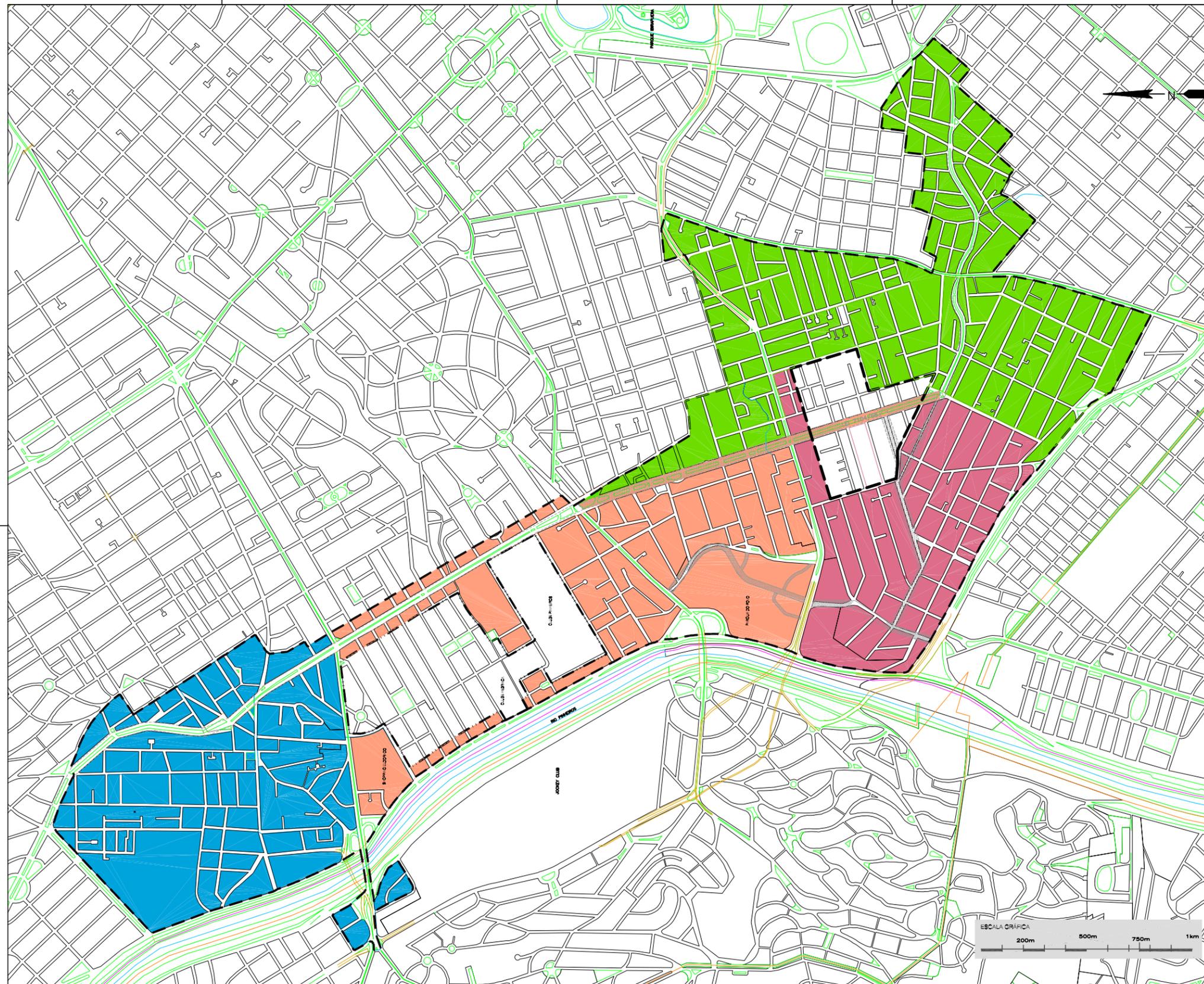
Para terrenos não abrangidos por Operação Urbana Consorciada, a única maneira de se adquirir direitos urbanísticos adicionais é por meio de outorga onerosa, cujo valor é calculado de acordo com o Índice Fiscal de Imóvel.

A Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, definidora do Índice Fiscal, pode ser modificada por meio de procedimentos técnicos estatísticos de avaliação em massa de imóveis que é apresentada e discutida na Comissão Municipal de Valores Imobiliários. Após discussões, o Executivo Municipal elabora Projeto de Lei que deve ser aprovado na Câmara dos Vereadores seguindo para promulgação do Prefeito. Essa lei entra em vigor no ano seguinte ao da promulgação.

Assim, qualquer modificação no cálculo do Valor do Índice Fiscal do imóvel pode tornar mais vantajoso, sob o ponto de vista econômico, executar empreendimento imobiliário em lote fora da Operação Urbana Consorciada.

No Estudo de Viabilidade Econômica há várias comparações entre os valores dos terrenos, acrescidos da respectiva contrapartida financeira, entre áreas abrangidas e não abrangidas pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima. As conclusões ali apresentadas dependem da manutenção dos Índices Fiscais atuais.

**MAPA DO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA  
CONSORCIADA FARIA LIMA**



**LEGENDA**

- PERÍMETRO DA LEI 11.732/86
- SETOR 1 - PINHEIROS
- SETOR 2 - FÁRIA LIMA
- SETOR 3 - HÉLIO PELLEGRINO
- SETOR 4 - OLIMPIADAS
- ÁREA EXCLUÍDA DA OPERAÇÃO URBANA

ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS


REVISÃO	VISTO PROJETISTA	DATA	VISTO ENCARREGADO	DATA

DESENHOS DE REFERÊNCIA

DOCUMENTOS EXTERNOS DE REFERÊNCIA

DESENHO Nº

F | L | 0 | 1 | 7 | B | 0 | 0 | 1 |

SUBSTITUÍDO POR Nº

SUBSTITUI Nº

TÍTULO

OPERAÇÃO URBANA FÁRIA LIMA  
PERÍMETRO E SETORES DA OPERAÇÃO

DEZEMBRO / 2003

ESCALA: 0/0/0

ANEXO 01



ESTE DESENHO É PROPRIEDADE DA EMURB NÃO PODEENDO SER REPRODUZIDO E OU REVELADO NEM TODO OU EM PARTE SEM SUA AUTORIZAÇÃO

APPROVAÇÃO FINAL	DATA
VERIFICAÇÃO	
APPROVAÇÃO	
LIBERAÇÃO	

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

### Introdução

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi originalmente instituída pela Lei 11.732, de 14 de março de 1995, a qual foi revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004. A Lei nº 13.769/04 foi posteriormente alterada pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004 e define o atual conceito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é atualmente regulamentada pelo Decreto 45.213, de 27 de agosto de 2004.

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência definida em função da interligação da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim, em consonância com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

As obras previstas visam complementar a estrutura física, formal e de funcionamento da região da Faria Lima, por meio de intervenções que contemplem a melhoria da acessibilidade viária e de pedestres, a priorização do transporte público, a ampliação e organização da infra-estrutura instalada e principalmente a reestruturação dos espaços públicos (ruas e praças).

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem por objetivos específicos:

- Criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação das Intervenções previstas forneçam os recursos necessários à sua viabilização, sem qualquer ônus para a municipalidade;
- Criar alternativas para que os proprietários de lote parcial ou totalmente atingidos por melhoramentos aprovados possam receber o valor justo de indenização, à vista e previamente e, ainda, para que possam, efetivamente, participar da valorização decorrente da concretização da Operação Urbana;
- Melhorar, na área objeto da Operação Urbana, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal, e de usuários, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da qualidade ambiental;
- Incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados;
- Ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres.

As diretrizes urbanísticas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima são:

- Complementação e integração do sistema viário existente na região com o macro sistema de circulação da Zona Sul, de forma a possibilitar a distribuição adequada dos fluxos de tráfego gerados pela Ponte Bernardo Goldfarb, pelo túnel sob o Rio Pinheiros, pelos corredores de ônibus e, ainda, pela implantação dos projetos de transporte de massa, elaborados pelo Metrô e pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, para atendimento dos usuários da região;
- Abertura de espaços de uso público, compatíveis com a dinâmica de desenvolvimento da região, dimensionados de forma a possibilitar a criação de áreas de lazer e de circulação segura para pedestres e de vias que permitam a priorização do transporte coletivo sobre o individual;
- Criação de condições ambientais diferenciadas para os novos espaços públicos obtidos, mediante a implantação de arborização, mobiliário urbano e comunicação visual adequados;

- Uso do solo das propriedades públicas ou privadas compatível com a conformação das novas quadras criadas pela implantação das melhorias viárias e de infra-estrutura;
- Criação de condições para ampliação da oferta de habitações multifamiliares em áreas de melhor qualidade ambiental, de forma a possibilitar o atendimento do maior número de interessados;
- Estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e ao adensamento, sem prejuízo da qualidade ambiental, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro);
- Interligação de quadras e de edificações dentro de uma mesma quadra mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo inclusive dos logradouros públicos;
- Incentivo a usos diferenciados nas áreas contidas no perímetro da Operação Urbana, com ocupação do pavimento térreo para fins comerciais até o máximo de 70% (setenta por cento) da área do lote;
- Estímulo ao uso residencial em áreas específicas, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;
- Criação de áreas verdes, ciclovias e adoção de mecanismos que possibilitem a absorção e o escoamento das águas pluviais;
- Provisão de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização em locais definidos pelos órgãos competentes da municipalidade, destinada à população favelada residente na área da Operação Urbana e região do seu entorno;
- Atendimento da população residente em áreas objeto de desapropriação, interessada em continuar morando na região, através do financiamento para aquisição de habitações multifamiliares já construídas ou que venham a ser construídas com recursos da Operação Urbana;
- Ampliação das áreas de estacionamento destinadas aos usos comerciais e de serviços.

Entre as principais Intervenções ocorridas até a publicação da Lei nº 13.769, temos o prolongamento da atual Av. Faria Lima. Para a sua realização foram realizadas as seguintes Intervenções:

- Projetos e obras.....R\$ 18.032.028,69  
(projeto básico e/ou executivo, ensaios tecnológicos, cadastramento topográfico, maquetes, prêmios de concurso e execução das intervenções: Reurbanização do Largo da Batata, Passagem em desnível da Av. Faria Lima c/ Av. Cidade Jardim, Passagem em desnível da Av. Faria Lima c/ Av. Rebouças, Passarela JK, Boulevard JK, Prolongamento da Av. Faria Lima c/ a Ligação Funchal/Haroldo Veloso, Intervenção Paisagística do canteiro do Av. Faria Lima e Av. Hélio Pellegrino).
- Taxa de administração da EMURB.....R\$ 5.700.512,42  
(taxa cobrada pela EMURB, conforme art. 8º do decreto nº 41.257/01 da Lei nº 11.732/95).
- Despesas Financeiras.....R\$ 717.574,11  
(impostos e taxas bancárias).
- Pagamento de desapropriações.....R\$53.294.581,15  
(desapropriações das intervenções: Reurbanização do Largo da Batata e Prolongamento da Av. Faria Lima c/ a Ligação Funchal/Haroldo Veloso).
- Habitação de Interesse Social e Urbanização de Favelas - COHAB.....R\$ 4.942.652,28

Todos os valores foram fornecidos pela EMURB.

## Perfil dos Distritos Atendidos pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima<sup>2</sup>

A área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima abrange, de forma parcial, 5 distritos municipais, contidos parcialmente em 3 subprefeituras, a saber:

Distritos municipais:

1. Pinheiros - subprefeitura de Pinheiros
2. Itaim Bibi - subprefeitura de Pinheiros
3. Moema - subprefeitura de Vila Mariana
4. Butantã - subprefeitura de Butantã
5. Morumbi - subprefeitura de Butantã

A divisão em setores não seguiu a divisão distrital e sim o arruamento existente. Desta forma, verifica-se que os setores da Operação Urbana estão contidos em diversos distritos.

SETOR DA OPERAÇÃO URBANA	DISTRITO MUNICIPAL	SUBPREFEITURA
Setor 1 - Pinheiros	Pinheiros	Pinheiros
	Butantã	Butantã
	Morumbi	Butantã
Setor 2 – Faria Lima	Pinheiros	Pinheiros
	Itaim Bibi	Pinheiros
Setor 3 – Hélio Pellegrino	Itaim Bibi	Pinheiros
	Moema	Vila Mariana
Setor 4 - Olimpíadas	Itaim Bibi	Pinheiros

Nesta análise, não serão consideradas as características dos distritos de Butantã e Morumbi, uma vez que a área destes distritos atingida pelo perímetro da Operação Urbana é praticamente insignificante, reduzindo-se a 2 quadras em cada um deles.

Nosso universo de análise abrangerá os distritos de Pinheiros, Itaim-Bibi e Moema, localizados na Zona Oeste do Município, área de concentração da população de maior poder aquisitivo, em São Paulo.

Em estudo recente, desenvolvido pela SEMPLA<sup>3</sup>, foram feitas análises relacionando distribuição demográfica e uso do solo, a partir das transformações ocorridas no período de 1991-2000.

Os 96 distritos municipais foram agrupados em dois grandes grupos:

Grupo A - composto por 43 distritos que ganharam população no período 1991 a 2000. A maioria destes distritos localiza-se nos anéis periféricos do município;

Grupo B - composto por 53 distritos que perderam população no período 1991 a 2000. Neste grupo estão os distritos centrais.

<sup>2</sup> Todos os dados deste Capítulo foram fornecidos pela PMSP.

<sup>3</sup> “População, renda e categorias selecionadas de uso do solo em São Paulo: 1991 – 2000” – Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP / Secretaria Municipal do Planejamento – SEMPLA – 2002.

**TABELA 1 - POPULAÇÃO RESIDENTE POR GRUPOS DE DISTRITOS**

	Ano 1991		Ano 2000		Variação 1991-2000	
	População	% do total	População	% do total	Absoluta	%
<b>Município</b>	9.646.185	100	10.434.252	100	788.067	8,17
<b>Grupo A</b>	5.019.436	52,04	6.269.892	60,09	1.250.456	24,91
<b>Grupo B</b>	4.626.749	47,96	4.164.360	39,91	-462.389	-9,99

Os distritos de Pinheiros, Itaim Bibi e Moema enquadram-se nos casos agrupados pelo grupo B e apresentaram a seguinte variação no período:

**TABELA 2 - POPULAÇÃO RESIDENTE POR DISTRITOS MUNICIPAIS – 1991 e 2000**

Distrito	População		Variação	
	1991	2000	Absoluta	%
<b>Pinheiros</b>	78.644	62.997	- 15.647	- 19,8%
<b>Itaim Bibi</b>	107.497	81.456	- 26.041	- 24,2%
<b>Moema</b>	77.340	71.276	- 6.064	- 7,8%

Estes dados evidenciam a diminuição do número de moradores nas regiões mais centrais da cidade, e o conseqüente crescimento de população nos distritos periféricos.

É interessante notar que a variação negativa nos distritos de Pinheiros e Itaim Bibi, 19,8% e 24,2%, respectivamente, são muito superiores à média dos distritos do Grupo B que ficou em - 9,99%. Os distritos de Itaim Bibi, Pinheiros e Moema, sozinhos, representam 10,32% da perda total de população do grupo B.

Esta perda de população está associada a dois grandes processos de transformação na região:

- a. a substituição das edificações de padrão horizontal, em especial, aquelas destinadas ao uso residencial, por usos verticalizados;
- b. a transformação do perfil sócio econômico da população residente nestas áreas.

### **Área Construída: Uso Residencial**

Se compararmos a transformação das áreas construídas para uso residencial no Município nos distritos em questão, verificaremos a substituição dos imóveis horizontais pelos edifícios residenciais.

Nos distritos do grupo B apenas 16,5% dos 30 milhões de m<sup>2</sup> acrescentados foram de construções horizontais, enquanto que a grande maioria (mais de 83%) apresentou aumentos de áreas residenciais verticais, corroborando a tendência de verticalização dos distritos mais centrais do município.

**TABELA 3 - INCREMENTO DE ÁREA CONSTRUÍDA – USO RESIDENCIAL POR TIPO DE PADRÃO**

Distrito	Incremento Populacional	Incremento de área construída residencial – mil m <sup>2</sup>				
		Total	Horizontal		Vertical	
			Total	%	Total	%
Município	788.067	58.969	25.452	43,15%	33.523	56,85%
Grupo A	1.250456	28.894	20.470	70,85%	8.428	29,15%
Grupo B	- 462.389	30.075	4.982	16,57%	25.095	83,43%

A perda de áreas residenciais horizontais ocorridas nos distritos de Moema (diminuição de 280 mil m<sup>2</sup>), Itaim Bibi (queda de 250 mil m<sup>2</sup>) e Pinheiros com 170 mil m<sup>2</sup>, foram as maiores do município.

**TABELA 4 - INCREMENTO DE ÁREA CONSTRUÍDA – USO RESIDENCIAL POR TIPO DE PADRÃO, SEGUNDO DISTRITOS MUNICIPAIS – 1991/2000**

Distrito	Incremento Populacional	Incremento de área construída residencial – mil m <sup>2</sup>				
		Total	Horizontal		Vertical	
			Total	%	Total	%
<b>Pinheiros</b>	- 15.647	518	-170	- 32,82	688	132,82
<b>Itaim Bibi</b>	- 26.041	887	- 248	- 27,96	1.134	127,85
<b>Moema</b>	- 6.064	1.781	-277	- 15,55	2.058	115,55

De forma mais destacada, o incremento de edifícios residenciais nos distritos abrangidos pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima, foram os maiores do município, representando, no período 1991-2000 um acréscimo total de 3.880 mil m<sup>2</sup>, que representa 15,46% da área construída nos 43 distritos do grupo B e 11,57% de toda a área construída em edifícios residenciais do município.

#### Área Construída: Uso Comércio e Serviços

Se analisarmos o incremento de área construída no Município, destinadas aos usos de comércio e serviços, perceberemos um equilíbrio na distribuição entre os dois grupos de análise, isto é, entre os municípios centrais e periféricos. Num total de 25 milhões de m<sup>2</sup> de área construída no período, os distritos do grupo A absorveram 42,73% e os distritos do grupo B, 57,27%

Este equilíbrio se mantém, quando se analisa apenas o incremento dos usos comerciais e de serviços em edificações horizontais.

**TABELA 5 - INCREMENTO DE ÁREA CONSTRUÍDA – USO: COMÉRCIO / SERVIÇOS**

DISTRITO	Incremento Populacional	Incremento de área construída com/serv – mil m <sup>2</sup>					
		Total		Horizontal		Vertical	
		Increm.	% Total	Increm.	% Increment	Increm.	% Increment
<b>Município</b>	788.067	24.855	100,00	17.742	100,00%	7.113	100,00
<b>GRUPO A</b>	1.250.456	10.621	42,73	9.718	54,77%	893	12,55
<b>GRUPO B</b>	- 462.389	14.234	57,27	8.014	45,17%	6.220	87,45

Porém, a análise do incremento da área construída para usos de comércio e serviços em edifícios verticais reflete o processo acelerado de verticalização dos distritos centrais. Assim, 87,45% da área construída se localiza dos distritos do grupo B.

Dentre os distritos do grupo B, os maiores aumentos de área comércio / serviços verticais verificaram-se nos distritos, de Itaim Bibi (1,98 milhões de m2), Santo Amaro (670 mil m2), Vila Mariana (320 mil m2), Jardim Paulista e Pinheiros, cada um com 290 mil m2 adicionais, aproximadamente.

**TABELA 6 - INCREMENTO DE ÁREA CONSTRUÍDA – USO: COMÉRCIO / SERVIÇOS**

DISTRITO	Incremento Populacional	Incremento de área construída com/serv – mil m2					
		Total		Horizontal		Vertical	
		Increm.	% grupo B	Increm.	% Increm	Increm.	% Increm
Pinheiros	- 15.647	419	5,23	130	31,03%	289	68,97
Itaim Bibi	- 26.041	1.989	24,82	237	11,92%	1.752	88,08
Moema	- 6.064	225	2,81	174	77,33%	51	22,67

Em relação aos usos de comércio e serviços verticais, a transformação ocorrida no Itaim Bibi nestes últimos 10 anos se apresenta de forma clara: apenas este distrito absorveu 25% de toda a área construída vertical para comércio e serviços do município de São Paulo.

A área construída para uso comercial e de serviços no período entre 1991-2000 do distrito de Itaim Bibi teve um acréscimo de 90%, passando de pouco mais de 2,2 milhões de m2 construídos para mais de 4,2 milhões de m2.

#### **Renda, Distribuição da População e Uso do Solo**

A renda média dos chefes de família do Município passou de R\$ 1.369,71 em 1991 para R\$ 1.354,64 no ano de 2000, registrando uma variação de - 1,10% no período (decréscimo de R\$ 15,07). Porém, a disparidade é muito grande quando se verifica a transformação ocorrida entre os grupos dos municípios centrais e periféricos.

**TABELA 7 - RENDA MÉDIA POR GRUPO DE DISTRITOS**

	**Renda média – correção pelo IGPM / FVG			
	1991 (R\$)	2000(R\$)	Var. Absol. (R\$)	Var. %
<b>Município</b>	1.369,71	1.354,64	- 15,07	- 1,10
<b>GRUPO A</b>	937,90	881,58	- 56,32	- 6,00
<b>GRUPO B</b>	1.838,17	2.333,17	495,00	26,93

\*\*Foi considerada renda média do chefe de família

Os distritos do grupo B, em 1991, apresentavam renda média 134,20% superior à média municipal. No ano de 2000, esta diferença passou para 172,24%. Enquanto a média municipal diminuiu, os distritos do grupo B apresentaram um incremento na renda média do chefe de família.

**TABELA 8 - INCREMENTO DE RENDA MÉDIA POR DISTRITO MUNICIPAL**

Distrito	Renda média – correção pelo IGPM / FVG			
	1991 (R\$)	2000(R\$)	Var. Absol. (R\$)	Var. %
Pinheiros	3.628,36	4.181,95	553,59	15,26
Itaim Bibi	3.383,55	4.241,57	858,02	25,36
Moema	4.394,63	5.576,78	1.182,15	26,90

Os distritos de Pinheiros, Itaim Bibi e Moema apresentam médias superiores aos distritos do grupo B (distritos centrais) e conseqüentemente muito superiores à média municipal. Em 1991, estes distritos apresentavam valores médios superiores à média municipal da ordem de 250% a 320%. Já em 2000, esta variação acentuou-se, variando entre 308% e 411% acima da média municipal.

### **Conclusão**

Os distritos de Pinheiros, Moema e Itaim Bibi, atingidos pelos benefícios da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, apresentam-se como áreas de transformação urbana intensa, de grande dinâmica imobiliária.

Seguem a tendência dos distritos localizados nas áreas mais centrais do município de perda de população moradora. Esta tendência pode ser entendida como um processo de esvaziamento das áreas centrais, associado a um processo de elitização destes espaços.

Verificou-se, no período de 1991 a 2000, a transformação de imóveis antes utilizados como residências horizontais em edifícios residenciais e de serviços, com ênfase aos últimos. Neste processo, o distrito do Itaim Bibi se destaca entre todos os demais distritos do município.

Pode-se dizer que se trata de áreas em forte processo de verticalização, sendo que o distrito de Itaim Bibi apresenta uma tendência maior para os usos de comércio e serviços, enquanto Moema se destaca pelas localizações residenciais.

Em todos os distritos, o poder aquisitivo da população residente é superior à média municipal, tendo apresentado uma melhora no padrão sócio econômico nos últimos 10 anos.

### **Histórico da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

A Operação Urbana Faria Lima foi apresentada pela primeira vez pela iniciativa privada na gestão do prefeito Jânio Quadros (1985/1988). Em 1991, durante a gestão da prefeita Luíza Erundina, foi incluída parcialmente no projeto de lei do Plano Diretor Estratégico encaminhado ao legislativo municipal, porém não aprovado pelos vereadores.

Em 1993, no início da gestão do prefeito Paulo Maluf, a Operação Urbana Faria Lima foi encaminhada à Câmara Municipal na forma de projeto de lei. Após dois anos, foi aprovada por unanimidade dos vereadores, e sancionada como Lei nº 11.732, em 1995.

A Operação Urbana Faria Lima foi a primeira a produzir resultados financeiros efetivos, ou seja, a gerar um ambiente de autofinanciamento para a realização das intervenções previstas mediante Outorgas Onerosas e sem comprometer, portanto, o orçamento e as finanças do município.

A Operação Urbana Faria Lima encerra um perímetro de aproximadamente 4.500.000 m<sup>2</sup>. Situada no quadrante sudoeste do Município de São Paulo, onde há forte dinâmica imobiliária, essa Operação insere-se numa região de maior valor imobiliário da cidade, seja para usos residenciais, seja para usos não residenciais. Nesse aspecto, pode-se dizer que a Operação Urbana Faria Lima, desde sua implementação, diferencia-se das demais, na medida em que esse instrumento urbanístico, nesse caso, foi aplicado em uma área já consolidada e com forte dinâmica econômica e imobiliária.

A principal infra-estrutura urbana a ser implementada com os recursos advindos da Outorga Onerosa de direitos adicionais de construção, a que se pretendia a Operação Urbana Faria Lima, constituía em dotar aquele setor da cidade de uma via de ligação paralela e, portanto, alternativa ao eixo composto pela Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros), a partir do trecho existente da Avenida Brigadeiro Faria Lima. Na prática, se estaria ligando a Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini no Brooklin à Avenida Brigadeiro Faria Lima, e esta, às avenidas Pedroso de Moraes e Alceu de Campos Rodrigues.

As Intervenções urbanas tendem a produzir demanda e, valorização imobiliária. Acredita-se que o prolongamento da Avenida Faria Lima em seus dois extremos implicaria em valorização dos imóveis lindeiros à nova via, tendendo a fazê-los valorizar.

A Lei que criou a Operação Urbana Faria Lima previa a Outorga Onerosa com limitação do Coeficiente de Aproveitamento em cada lote ao máximo de 4 vezes a área do terreno. Estabelecia também um programa de investimentos orçados, à época, em US\$150 milhões, os quais incluíam a realização de desapropriações, obras viárias, a construção de um novo terminal de ônibus, o atendimento à população de favelas existentes dentro do perímetro da operação (favela Coliseu) e no seu limite (favelas Panorama e Real Parque) e a construção de habitações multifamiliares para venda financiada à população residente em área desapropriada que pretendesse permanecer na região.

Ainda de acordo com a Lei que criou a Operação Urbana Faria Lima, a área correspondente ao seu perímetro dividia-se em (i) diretamente beneficiada, aquela mais próxima ao eixo das avenidas Brigadeiro Faria Lima e Hélio Pellegrino, e (ii) indiretamente beneficiada, equivalente ao restante da área interna do perímetro. Na área diretamente beneficiada, a lei estabelecia um estoque máximo de 1,25 milhões de m<sup>2</sup>, ao passo que na área indiretamente beneficiada eram admitidos 1,0 milhão de m<sup>2</sup> de Estoque, compreendendo, portanto, um Estoque total máximo de 2,25 milhões de m<sup>2</sup>.

Aos empreendimentos em lotes contidos na área diretamente beneficiada, as regras da Operação permitiam a adoção de mecanismo automático de cálculo de valor de contrapartida baseado em tabela de conversão fixada na própria lei. Na área Indiretamente Beneficiada, não era previsto o mecanismo automático, e as propostas eram analisadas caso a caso e o valor da contrapartida estabelecido mediante avaliação e negociação. Em ambos os casos, entretanto, a lei autorizava o pagamento da contrapartida em até dez prestações, sendo 10% do valor total no momento do alvará de execução.

Esse mecanismo da avaliação e da negociação gerou questionamentos políticos e judiciais quanto aos valores adotados para Contrapartidas em empreendimentos localizados na área indiretamente beneficiada, dada a subjetividade que esse procedimento ensejava, ainda que previsto em lei.

A Operação Urbana Faria Lima apresenta especificidades próprias.

A primeira especificidade diz respeito aos tempos de execução da obra e de aprovação da lei que a criou. Como o anúncio da Operação enfrentou forte resistência dos moradores residentes no interior do seu perímetro, a sua aprovação na Câmara Municipal de São Paulo atrasou praticamente dois anos. Com isso, e para superar politicamente um impasse que se prolongava no legislativo, o executivo utilizou a lei de melhoramento que previa a execução das obras e que estava aprovada desde 1968. Dessa forma, o prolongamento da Avenida Brigadeiro Faria Lima foi executado com recursos orçamentários antes que a Lei 11.732/95 tivesse sido aprovada. Como a Lei dispunha sobre o ressarcimento de valores gastos pela municipalidade com a execução de obras previstas no seu programa de investimentos, os recursos orçamentários utilizados com desapropriações e com a realização daquela obra, foram recompostos quando a Operação foi aprovada pelo legislativo municipal, e as Contrapartidas advindas da Outorga Onerosa dos direitos adicionais de construção começaram a ser pagas.

A outra especificidade previa dois mecanismos distintos para pagamento da Contrapartida. Um, aquele que foi efetivamente implementado, a Outorga Onerosa de direitos adicionais de construção, aplicado lote a lote, empreendimento a empreendimento, onde o interessado apresentava o projeto com os direitos adicionais a serem adquiridos, e pagava a Contrapartida correspondente de acordo com o que dispunha a lei.

O outro mecanismo representou o lançamento do conceito de certidão de Potencial Adicional de Construção denominado CEPAC, da mesma forma como agora. Entretanto, naquele momento, esse título não chegou a se estabelecer como um papel negociável no mercado de capitais. A inexistência de autorização do poder legislativo federal para sua emissão, impediu sua implantação no âmbito da Operação Urbana Faria Lima. Dessa forma, diferentemente do CEPAC regulamentado pela Instrução CVM nº 401, e pelo Decreto Municipal nº 44.844/04, ele sequer chegou a se constituir enquanto um título público, não tendo sido, portanto, ofertado em distribuição pública ou privada, e transformou-se apenas em um valor de referência do custo da contrapartida dos direitos adicionais de construção para efeitos de aplicação da Lei que assim o previa.

Da forma como foi originalmente aprovada, a Operação Urbana Faria Lima foi, entre as demais, a que apresentou melhores resultados, e que podem ser avaliados nas tabelas a seguir:

ANO	PINHEIROS		FARIA LIMA		HÉLIO PELLEGRINO		OLIMPIADAS		TOTAL
	Residencial	Não Residencial	Residencial	Não Residencial	Residencial	Não Residencial	Residencial	Não Residencial	ANO
1995	-	12.675,12	4.192,70	2.572,56	-	-	3.210,54	-	22.650,92
1996	-	10.781,18	-	484,85	14.216,34	31.366,00	11.742,20	12.239,10	80.829,67
1997	-	31.484,44	4.908,00	-	42.720,11	33.658,38	7.649,63	-	120.420,56
1998	-	5.901,00	2.419,20	-	3.514,93	6.838,17	10.687,96	-	29.361,26
1999	6.393,82	6.555,00	7.255,90	7.868,94	5.969,95	-	-	78.679,50	112.723,34
2000	14.410,44	5.579,91	2.250,00	86.878,08	38.494,45	42.199,79	17.880,80	178.335,53	386.033,00
2001	-	6.089,70	-	-	6.451,06	-	4.495,80	-	17.036,56
2002	4.073,68	12.970,95	12.301,50	15.121,74	68.432,54	7.855,35	18.412,34	17.258,83	156.426,93
2003	-	-	-	2.491,97	24.297,32	13.593,93	2.280,00	-	42.609,22
2004	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>24.877,94</b>	<b>92.037,53</b>	<b>33.327,30</b>	<b>115.418,14</b>	<b>204.100,70</b>	<b>135.457,62</b>	<b>76.359,27</b>	<b>286.512,96</b>	<b>968.091,46</b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>116.915,47</b>		<b>148.745,44</b>		<b>339.558,32</b>		<b>362.872,23</b>		<b>43,03%</b>
	<b>5,20%</b>		<b>6,61%</b>		<b>15,09%</b>		<b>16,13%</b>		

### A nova Lei 13.769, de 26/01/2004 - Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Com a aprovação pelo Congresso Nacional do Estatuto da Cidade, o CEPAC passou a ser autorizado como instrumento financeiro das Operações Urbanas Consorciadas.

Entretanto, a estabilidade jurídica exigida de um título mobiliário pelos investidores do mercado de capitais, e mesmo pelos investidores imobiliários, não era compatível com o grau de subjetividade que o cálculo da Contrapartida prevista na lei original permitia, e nem com os questionamentos jurídicos que essa mesma subjetividade ensejou.

Esses questionamentos ocorreram basicamente por se julgar que esta Operação estabelecia valores de Contrapartida inferiores aos de mercado, beneficiando o empreendedor e não atendendo aos interesses públicos.

A PMSP optou por submeter ao legislativo municipal um projeto de lei com as devidas adequações ao que estabeleciam tanto o Estatuto da Cidade quanto o Plano Diretor Estratégico.

Dessa forma, foi aprovada pela Câmara Municipal a Lei nº 13.769, em 26 de janeiro de 2004, a qual “Altera a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim, adequando-a à Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).”

De maneira geral, essa nova Lei mantém o disposto na Lei 11.732/95. O que nela se altera é justamente os aspectos relacionados à adoção da lógica do CEPAC para efeitos de Outorga de Direitos Urbanísticos Adicionais. Para isso, procurou-se eliminar qualquer vestígio de subjetividade presente tanto na análise urbanística quanto na negociação até então prevista para efeitos de cálculo de valor de Contrapartida.

As áreas direta e indiretamente beneficiadas foram substituídas por 4 setores (Setor 1: Pinheiros; Setor2: Faria Lima; Setor 3: Hélio Pellegrino; e Setor 4: Olimpíadas), os quais foram subdivididos em 18 subsetores. Foi adotada uma tabela de conversão de CEPAC em metros quadrados adicionais de construção e para Alteração de Usos e Parâmetros Urbanísticos, com valores distintos para as atividades residenciais e de comércio e serviços. Dessa forma, a nova lei eliminou a subjetividade presente na Lei original e implantou um modelo de cálculo direto através dos valores estabelecidos na tabela, o que permite ao interessado saber de antemão qual será o valor a ser pago pelos benefícios outorgados pela municipalidade.

Também foi mantido o Estoque total de metros quadrados adicionais – 2.250.000 m<sup>2</sup> que foram redistribuídos pelos 4 setores e por uso, residencial ou comércio e serviços, e eliminadas as áreas direta e indiretamente beneficiadas. Desse Estoque previsto na Lei original, foram debitadas as áreas adicionais já utilizadas nos empreendimentos aprovados, os quais representavam 940.000 m<sup>2</sup> à época da elaboração do projeto de lei. Na promulgação da Lei, restavam, e eram passíveis de pagamento de contrapartida em CEPAC, 1.281.908,54 m<sup>2</sup> adicionais, pois nesse intervalo haviam sido consumidos 28.091,46 m<sup>2</sup> por meio de Outorga Onerosa.

Para absorver esse Estoque construtivo adicional máximo, a Lei prevê a emissão de 650.000 CEPAC a um preço mínimo definido na Lei de R\$ 1.100,00 por CEPAC.

Entretanto, a tabela de conversão de CEPAC em metros quadrados expressa na Lei, ao atender a uma demanda de valorização da Contrapartida, acabou por sobrevalorizá-la, inviabilizando o desenvolvimento da própria Operação Urbana Consorciada Faria Lima, na medida em que, somadas ao custo do terreno, o valor da Contrapartida e o custo da obra, tornavam o valor de venda superior ao que o mercado comprador poderia absorver.

A inviabilidade econômica exigiu uma revisão da tabela de conversão dos CEPAC e, com base em valores obtidos na planta genérica de valores, nos valores presumíveis da Outorga Onerosa nessas áreas, nos estudos de mercado ordenados pelo SECOVI, e ainda, com base na série histórica que a Operação Urbana Faria Lima propiciava, elaborou-se a Lei nº 13.871/04.

A Lei nº 13.871/04 alterou aspectos da Lei 13.769/04, complementando-a. É nela que está a tabela definitiva de conversão de CEPAC em metros quadrados de área adicional, Mudança de Usos e Parâmetros Urbanísticos, tabela esta que foi utilizada para fins de desenvolvimento do estudo de viabilidade que acompanha este prospecto.

Assim, a base legal definitiva que dá sustentação jurídica à Operação Urbana Consorciada Faria Lima é composta pelas leis municipais nº 13.769/04 e nº 13.871/04. Para efeitos de Coeficiente de Aproveitamento Básico sobre a qual se calcula a diferença de Potencial Construtivo a ser outorgado de forma onerosa, nos termos do que estabelecem as regras da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, adota o disposto na Lei nº 13.340/02, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, e os Decretos Municipais nº 44.844/04, e nº 45.213 /04.

## **Principais Aspectos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

O escopo da Operação Urbana Consorciada Faria Lima compreende um conjunto integrado de Intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da EMURB, com participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando à melhoria e a valorização ambiental da área definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Helio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim.

A referida área compreende os seguintes setores:

- Pinheiros;
- Faria Lima;
- Helio Pellegrino;
- Olimpíadas;

Intervenções ou “Programa de Investimentos” - O Programa de Investimentos tem como preocupação primordial criar as condições de acessibilidade e mobilidade para que os objetivos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima sejam atingidos, em especial, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e usuários, inclusive promovendo a melhoria da infra-estrutura e da qualidade ambiental, sem a utilização dos recursos do orçamento municipal.

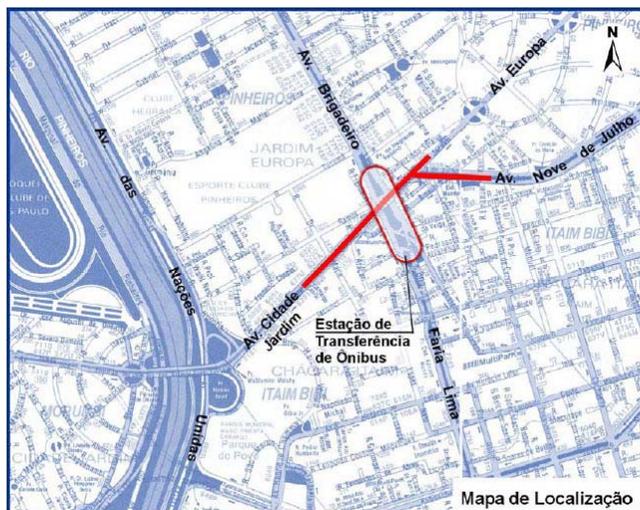
Especificamente, para concretizar a consecução dos objetivos da Operação, as Intervenções têm a finalidade de garantir a implementação das suas diretrizes, em especial complementação e integração do sistema viário existente na região com o macro-sistema de circulação da Zona Sul, de forma a possibilitar a adequada distribuição de fluxos de tráfego, tanto os relativos ao transporte coletivo como ao individual.

## Descrição das Intervenções

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem uma previsão de conclusão de 15 anos e contempla as seguintes Intervenções:

### ■ Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima e Cidade Jardim

Requalificação urbana e reordenamento do tráfego nas imediações do cruzamento contemplando: diminuição dos tempos de percurso e conflitos para os usuários das duas avenidas com prioridade para o transporte coletivo através de adequações geométricas e da implantação do programa Via Livre/CET; melhoria, sobretudo, das condições de segurança e conforto para os pedestres. Também prevê a readequação paisagística do cruzamento, dando continuidade ao projeto implantado ao longo de toda a avenida, iniciado em 2001.



A Av. Brig. Faria Lima desenvolve-se paralelamente à Marginal Pinheiros, formando um eixo de apoio a esta via, complementado pelas avenidas Gastão Vidigal, Prof. Fonseca Rodrigues, Funchal e Luis Carlos Berrini. Assim, além dos veículos que se destinam aos empreendimentos nela localizados, recebe ainda um significativo volume de tráfego de passagem, que dela se utiliza como rota alternativa à Marginal.

A Av. Cidade Jardim, em conjunto com as avenidas Nove de Julho e Europa, constitui-se em importante elo de ligação entre a região do centro expandido da cidade, localizado na margem direita do Rio Pinheiros, e os bairros periféricos, que se situam na margem esquerda. Promove ainda o acesso do Centro à Marginal Pinheiros.

O cruzamento entre estes importantes eixos viários situa-se em uma região com forte crescimento imobiliário, que cada vez mais assume características de área voltada ao comércio e à prestação de serviços, apresentando volumes de tráfego significativos em suas aproximações, constituindo-se em um dos pontos críticos do sistema viário estrutural da cidade.



No sentido Bairro - Centro, é prevista a construção de um ramo, subterrâneo, que fará a conexão desta passagem inferior com a Av. Nove de Julho. Assim sendo, os veículos provenientes da Av. Marginal do Pinheiros e bairros do Sudoeste da cidade, através da Av. Cidade Jardim, poderão transpor a Av. Brig. Faria Lima e acessar diretamente as avenidas Europa e Nove de Julho.

O desemboque da Av. Europa situa-se no trecho desta via imediatamente anterior ao seu cruzamento com a Av. Nove de Julho, local onde se prevê a instalação de um semáforo para controlar os fluxos veiculares que aí se interceptam.

No sentido Centro - Bairro, os veículos provenientes das avenidas Nove de Julho e Europa, com destino à Marginal Pinheiros e bairros do Sudoeste da cidade, via Av. Cidade Jardim, acessarão a passagem inferior através do emboque único da Av. Europa, localizado entre as avenidas Nove de Julho e Brig. Faria Lima. Seguirão em trecho subterrâneo até transporem a Rua Mário Ferraz, a partir de onde se inicia o desemboque desta pista, na Av. Cidade Jardim.

A implantação desta passagem inferior permitirá a eliminação do cruzamento em nível das avenidas Cidade Jardim e Brig. Faria Lima, melhorando significativamente as condições de tráfego desta via, principalmente nos aspectos ligados à maior fluidez do futuro corredor de ônibus Faria Lima.

Será implantada estação de transferência ao longo do corredor de tráfego exclusivo para ônibus no canteiro central da Av. Brig. Faria Lima.

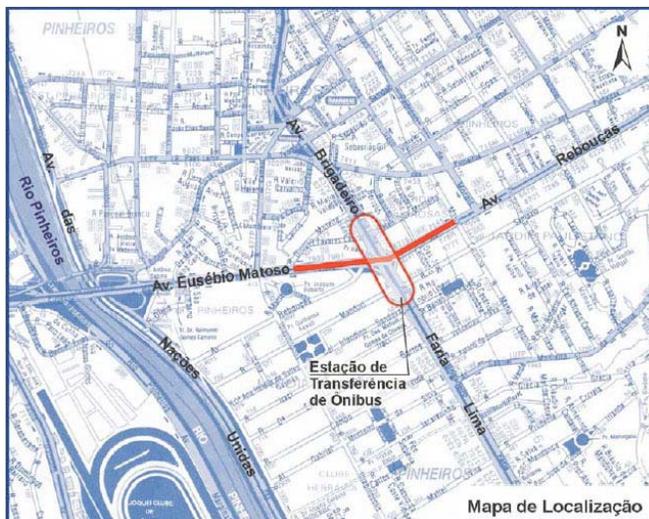
Aproximadamente 2 milhões de pessoas serão beneficiadas e 900 empregos devem surgir na execução da obra.

#### **Principais ações realizadas em 2003:**

- Análise do projeto Básico - Empresa responsável = Promon / Julio Neves;
- Licitação:
  - Planilha orçamentária;
  - Orçamento Emurb do empreendimento;
  - Análise das propostas;
  - Adjudicação / contratação – Empresa responsável = CBPO – 19/09/03;
- Gerenciamento da obra:
  - Montagem da estrutura de campo;
  - Remanejamento de interferências;
  - Autorização para início das obras;
  - Instalação do canteiro de obras;
  - Licença ambiental;
  - Preparação do desvio;
- Execução do projeto executivo:
  - Canteiro;
  - Geométrico;
  - Desvio de Tráfego;
  - Geotecnia;
  - Remanejamento de Interferências.

## ■ Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima / Rebouças e Eusébio Matoso

As intervenções prevêem a recuperação paisagística da avenida através do enterramento das redes de utilidade pública, racionalização e implantação de nova iluminação, arborização e novo projeto para a passarela existente. Estão previstas também ações para a adequação da avenida ao alto volume de veículos e ajustes das condições de fluidez do tráfego e de conforto e segurança para os pedestres implicando na melhoria da infraestrutura - reforço de pavimento, obras de drenagem - ajustes de geometria junto às avenidas Eusébio Matoso/ Faria Lima e rua Rebouças. O projeto básico da nova passarela foi desenvolvido em parceria com o Shopping Eldorado a partir de estudo preliminar desenvolvido pela EMURB.



A Av. Brig. Faria Lima desenvolve-se paralelamente à Marginal Pinheiros, formando um eixo de apoio a esta última via, complementado pelas avenidas Gastão Vidigal, Prof. Fonseca Rodrigues, Funchal e Luis Carlos Berrini. Assim, além dos veículos que se destinam aos empreendimentos nela localizados, recebe ainda um significativo volume de tráfego de passagem, que dela se utiliza como rota alternativa à Marginal.

O corredor viário formado pelas avenidas Rebouças e Eusébio Matoso, importante eixo radial de São Paulo, promove a conexão entre a região central da cidade e os bairros periféricos, constituindo-se ainda em via de acesso à Marginal Pinheiros.

O cruzamento entre estes importantes eixos viários situa-se em uma região com forte crescimento imobiliário, que cada vez mais assume características de área voltada ao comércio e à prestação de serviços, apresentando volumes de tráfego significativos em seus eixos principais, constituindo-se em um dos pontos críticos do sistema viário estrutural da cidade.

Outro aspecto fundamental a ser considerado nos estudos envolvendo estas vias que convergem para o cruzamento em análise é a política adotada pela PMSP, de priorização total para o transporte coletivo, com a implantação de corredores de ônibus integrados por meio de estações de transferência.

No projeto, o eixo Rebouças/Eusébio Matoso é rebaixado, permitindo a transposição em desnível da Av. Faria Lima, criando uma ligação direta entre a Marginal Pinheiros e bairros periféricos e a região central da cidade.

A redução do tempo de verde do semáforo voltado para as avenidas Rebouças e Eusébio Matoso permitirá priorizar a Av. Faria Lima, onde circulam três ônibus por minuto, em cada sentido, hoje.



A estação de transferência será implantada ao longo dos corredores de tráfego exclusivo para ônibus nos canteiros centrais das Av. Brig. Faria Lima e Av. Eusébio Matoso.



Aproximadamente 1 milhão de pessoas serão beneficiadas. Estima-se a criação de 700 empregos na obra.

**Principais ações realizadas em 2003:**

- Análise do projeto Básico - Empresa responsável = Promon / Julio Neves;
- Licitação:
  - Planilha orçamentária;
  - Orçamento Emurb do empreendimento;
  - Análise das propostas;
  - Adjudicação / contratação – Empresa responsável = Queiroz Galvão – 19/09/03;
- Gerenciamento da obra:
  - Montagem da estrutura de campo;
  - Remanejamento de interferências;
  - Autorização para início das obras;
  - Instalação do canteiro de obras;
  - Manejo de árvores;
  - Licença ambiental;
  - Preparação do desvio;
- Execução do projeto executivo:
  - Canteiro;
  - Geométrico;
  - Desvio de Tráfego;
  - Geotecnia;
  - Remanejamento de Interferências.

## ■ Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso

Localizada entre vias de extrema importância, como a Av. dos Bandeirantes, a Av. Pres. Juscelino Kubitschek, a Av. Brig. Faria Lima e a Av. das Nações Unidas, a região objeto de estudo encontra-se em acelerado processo de expansão, observando-se a construção de inúmeros empreendimentos, em sua grande maioria comerciais e de serviços. A implantação destes novos edifícios, pólos geradores de tráfego, empregos e demandas sobre a infraestrutura de redes de utilidades públicas, associada às limitações físicas do sistema viário existente, indicam a necessidade de reestruturação dos sistemas de circulação de pedestre, de tráfego e de transporte da região.

Mesmo quando se considera a situação atual, em que grande parte dos futuros empreendimentos mencionados não está concluída, as vias existentes já apresentam condições precárias de circulação, principalmente nos horários de pico, quando se observam enormes congestionamentos.

Nesse contexto as intervenções físicas e operacionais projetadas visam implementar melhorias em todo o bairro, principalmente no sistema viário, adequando-o às suas futuras condições de uso. As intervenções projetadas, que totalizam cerca de 2 km de extensão, incluem, além da adequação/modificação da infra-estrutura viária e de rede de utilidades, a implementação de melhorias urbanísticas que proporcionem conforto e segurança aos usuários, motoristas e pedestres.

São elas:

- Adequação da infra-estrutura existente na Rua Elvira Ferraz.
- Duplicação do eixo formado pela Av. Chedid Jafet e pela Rua Funchal, de ligação entre a Av. Juscelino Kubitschek e Av. dos Bandeirantes.
- Construção de nova avenida, com pista dupla e três faixas por sentido de tráfego na diretriz das ruas Olimpíadas e Gomes de Carvalho.
- Construção de trecho de ligação entre a nova avenida duplicada e as avenidas Brig. Faria Lima e Hélio Pellegrino.
- Reconfiguração geométrica da Av. Brig. Faria Lima entre a Rua Elvira Ferraz e Av. Helio Pellegrino (modificações nos canteiros centrais, permitindo o acesso à nova avenida).
- Adequação da infra-estrutura de água potável, esgotos, drenagem, pavimentação e sinalização viária.
- Remanejamento, retirada ou instalação de postes e luminárias, destacando-se a colocação de postes metálicos cônicos curvos nos passeios laterais do trecho duplicado, dotados de luminária para pedestres.



Essa obra será executada em duas etapas:

- Etapa 1: Inicialmente serão realizadas obras no trecho compreendido entre as ruas Ramos Batista (na diretriz das ruas Olimpíadas e Gomes de Carvalho) e Funchal; e de alargamento da Rua Funchal;
- Etapa 2: Em seguida serão executados os trabalhos referentes ao trecho entre a Rua Olimpíadas e Av. Faria Lima, na diretriz do Córrego Uberaba.

Essa intervenção conta com a parceria com a Associação Colméia, que executará parte das obras da Etapa 1;

**Principais ações realizadas em 2003:**

- Análise do projeto Básico - Empresa responsável = Promon / Julio Neves;
- Licitação:
  - Planilha orçamentária;
  - Orçamento Emurb do empreendimento;
  - Análise das propostas;
  - Adjudicação / contratação – Empresa responsável = Emparsanco – 19/09/03;
- Desapropriação:
  - Lei de melhoramento (Câmara Municipal);
  - Elaboração do Projeto Geométrico:
    - Definição do traçado Emurb, empresa contratada elabora e passa por avaliação SIURB;
  - Decreto de utilidade pública (DUP)
    - Elaboração de material gráfico após aprovação do Projeto Geométrico. O texto do DUP é elaborado por DESAP;
  - Cadastro de imóveis in-locos;
  - Elaboração Plantas Expropriatórias e PAs dos imóveis a serem desapropriados;
  - Montagem das pastas contendo todo material gráfico e documentação dos imóveis para encaminhamento DESAP;
  - Acompanhamento dos processos expropriatórios junto á DESAP e ao Fórum;
  - Acompanhamento junto aos coordenadores das obras para imissão na posse junto com o Oficial de Justiça;
  - Análise e avaliação imobiliária;
  - Trabalhos solicitados por outras diretorias;
- Gerenciamento da obra:
  - Montagem da estrutura de campo;
  - Autorização para início das obras;
  - Instalação do canteiro de obras;
  - Manejo de árvores;
  - Preparação do desvio;
- Execução do projeto executivo:
  - Geometria;
  - Drenagem;
  - Pavimentação;
  - Sinalização Viária;
  - Interferências;
  - Iluminação;
  - Urbanismo.

## ■ Reversão Urbana do Largo da Batata

A Prefeitura do Município de São Paulo, através da Secretaria Municipal de Planejamento e da EMURB promoveu, no primeiro semestre de 2002, em conjunto com o Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB, - o Concurso Público Nacional para a Reversão Urbana do Largo da Batata - com o objetivo de selecionar projetos que se caracterizassem como um conjunto coerente de intervenções e atuações no espaço urbano propiciador de melhoria da condição ambiental e da valorização das práticas sociais na região. O projeto do Largo da Batata, que foi concebido prevendo-se a implantação da futura Linha 4 do Metrô, terá como início das intervenções, a transferência dos pontos finais das linhas de ônibus do Largo da Batata e imediações para uma área próxima à Estação Pinheiros de trem da CPTM, junto à Marginal Pinheiros, de forma a integrar ônibus, trem e futuramente o metrô (estação Pinheiros). Com isso, os espaços hoje ocupados pelos pontos terminais de ônibus serão reaproveitados ampliando-se os espaços públicos e criando-se novas atividades principalmente na área da ex-Cooperativa Agrícola de Cotia, e vizinhança imediata.



Principais ações previstas:

- Construção do Terminal de ônibus da Rua Capri;
- Ligação das Ruas Baltazar Carrasco e Sumidouro;
- Alargamento da Rua Sumidouro e da Rua Eugênio de Medeiros;
- Ligação Butantã – Costa Carvalho;
- Implantação de vias de circulação prioritária de pedestres, nas ruas Martim Carrasco, Guaicuí, Campo Alegre e Manoel Carlos de Almeida e em trechos das ruas Pedro Cristi e Cardeal Arcoverde, definindo passeios com arborização, enterramento de fiação aérea, nova iluminação, e acesso controlado de veículos.
- Construção da Esplanada caracterizada como espaço referência do projeto;
- Novo traçado da Avenida Faria Lima: para a implantação da Esplanada;
- Nova Praça Pinheiros: a EMURB (baseada em recomendações da ata de Julgamento do Concurso), entendeu como complemento fundamental do projeto.



**Principais ações realizadas em 2003:**

- Análise do projeto Básico - Empresa responsável = Tito Livio;
- Licitação:
  - Planilha orçamentária;
  - Orçamento Emurb do empreendimento;
  - Análise das propostas;
- Desapropriação:
  - Lei de melhoramento (Câmara Municipal);
  - Elaboração do Projeto Geométrico:
    - Definição do traçado Emurb, empresa contratada elabora e passa por avaliação SIURB;
  - Decreto de utilidade pública (DUP)
    - Elaboração de material gráfico após aprovação do Projeto Geométrico. O texto do DUP é elaborado por DESAP;
  - Cadastro de imóveis in-loco;
  - Elaboração Plantas Expropriatórias e PAs dos imóveis a serem desapropriados;
  - Montagem das pastas contendo todo material gráfico e documentação dos imóveis para encaminhamento DESAP;
  - Acompanhamento dos processos expropriatórios junto á DESAP e ao Fórum;

## ■ Boulevard JK

A pedido da Secretaria Municipal de Transporte foram iniciados os estudos para a retomada das obras do Boulevard I e Boulevard II, na Av. Juscelino Kubitschek, que se interliga com o túnel tribunal de Justiça. O projeto foi rebatizado como Boulevard JK.

A condição atual de trafego indica que uma considerável fração das viagens na região tem origem e destino fora da área da Operação Faria Lima, ou seja, pode ser traduzida pelo trânsito de passagem, com decorrente sobrecarga da estrutura viária regional, perda da qualidade ambiental e acentuado processo de degradação do meio urbano. De fato, o quadro de viagens na área da Operação Urbana demonstra que atualmente cerca de 70% das viagens realizadas utilizam-se da estrutura viária apenas para atingir destinos situados fora do seu perímetro.

A concepção do Boulevard JK considera, essencialmente, a segregação do trânsito de passagem que irá operar em regime de expresso (em vias rebaixadas com controle de acessos, dando continuidade ao eixo Norte / Centro / Sul / Sudoeste). Permitindo a requalificação e a ampliação dos espaços reservados à circulação de pedestres e identificando-se com um partido que privilegia o paisagismo e oferece uma nova animação para as áreas de uso público, ao limitar a função viária exclusivamente para a coleta e distribuição do tráfego regional, sem prejuízo da acessibilidade aos lotes lindeiros.

### **Descrição do layout atual:**

O Novo Boulevard JK, tal como está sendo concebido compreende a execução de uma via rebaixada, ao longo da Av. Juscelino Kubitschek entre as ruas Bandeira Paulista e Ramos Batista, composta por duas pistas (centro - bairro e bairro - centro), com duas faixas de tráfego cada, e a reurbanização da superfície da avenida dando-lhe características de um bulevar. O novo traçado contempla o reaproveitamento quase total das estruturas já executadas e atualmente enterradas, além de uma extensão do projeto inicial no sentido bairro para possibilitar a passagem em desnível sob a Av. Brig. Faria Lima.



### **Principais ações realizadas em 2003:**

- Lay-out e quantidades para nova geometria – Empresa responsável = Promon;
- Aditivo contratual – atualização dos preços.
-

## **Grupo de Gestão**

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima instituiu o Grupo de Gestão, órgão consultivo e deliberativo coordenado pela EMURB e do qual participam órgãos municipais (secretarias) e entidades representativas da sociedade civil organizada, visando à definição e implementação do Programa de Investimentos da Operação Urbana, bem como a definição de aplicação dos seus recursos.

O Grupo de Gestão terá a seguinte composição:

- a) EMURB, como coordenadora;
- b) um representante de cada uma das entidades da sociedade civil a seguir descritas: (i) Movimento Defenda São Paulo; (ii) IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil; (iii) IE - Instituto de Engenharia; (iv) APEOP; (v) SECOVI; (vi) OAB; (vii) FAU/USP; (viii) União de Movimentos de Moradia, e Associação de Moradores de Favelas (das favelas envolvidas nesta Operação Urbana);
- c) um representante de cada um dos órgãos públicos municipais a serem designados pela(o) Prefeita(o), num total de 9 representantes.

O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima não está formalmente constituído.

## **Dos Meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

As Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima têm custo e prazo originalmente estimados de aproximadamente R\$715.000.000,00 e 15 anos, respectivamente.

Com a finalidade de custear tais Intervenções, o poder executivo municipal pode outorgar de forma onerosa, mediante entrega de CEPAC, para lotes contidos no perímetro da Operação: (i) o potencial adicional de construção; (ii) a modificação dos usos e parâmetros urbanísticos; (iii) usos mistos; (iv) cessão de espaço público aéreo e/ou subterrâneo, anexação de remanescente desapropriação ou taxa de ocupação.

A tabela abaixo define os Estoques (em metros quadrados) por setor:

<b>CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO</b>						
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m²)		ESTOQUE CONSUMIDO (m²)		ESTOQUE DISPONÍVEL (m²)	
	residencial	não residencial	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
HÉLIO PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	24.425,46	780,87	268.019,54	181.724,13
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	13.527,27	49.363,39	274.662,73	24.351,61
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	22.769,70	14.386,38	263.925,30	82.213,62
OLIMPÍADAS	190.440,00	95.565,00	2.079,10	83.006,49	188.360,90	12.558,51
<b>TOTAL</b>	1.506.155,00		210.338,65			

<b>LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC</b>	
LIMITE DE ESTOQUE - LEI 13.769/04	1.310.000,00
Estoque Consumido Lei 11.732/95 *	(132.316,88)
Estoque Consumido Lei 13.769/04	(210.338,65)
<b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>	<b>967.344,47</b>

Dados de julho/2008

\*A distribuição dos Estoques por setor tem como objetivo evitar a concentração de adensamento construtivo e não guardam qualquer relação com seu Estoque total. Os Estoques têm como objetivo principal garantir a qualidade urbanística da Operação Urbana. Os Estoques de m² constam da Lei da Operação Urbana e sofreram alterações em função de aprovação de projetos aprovados por meio de Outorga Onerosa paga em dinheiro.

## Equivalência e Conversão dos CEPAC

Cada CEPAC conferirá ao seu titular os Direitos Urbanísticos Adicionais de acordo com a seguinte tabela:

**TABELA DE EQUIVALÊNCIA DOS CEPAC**

PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área de terreno referente à mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
SETOR 1 Pinheiros	1a	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
SETOR 2 Faria Lima	2a	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
SETOR 3 Hélio Pelegrino	3a	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
SETOR 4 Olimpíadas	4a	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

- 1a, 3a, 4a - frente para a Av. F. Lima  
 2a - frente para Av.F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim  
 2b - frente Av. F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino  
 2c - incluindo frente Av. C. Jardim  
 3b - frente para Av. Juscelino Kubitschek

Os benefícios indicados na tabela acima só poderão ser utilizados em terrenos com área superior a 1.000m<sup>2</sup>.

A Contrapartida do Potencial Adicional de Construção, da Modificação de Uso, da permissão de Uso Misto e da superação de Parâmetros Urbanísticos somente poderá ser realizada por meio de CEPAC de acordo com a tabela de equivalência da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

A tabela de equivalência do CEPAC está prevista no Anexo 1 da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e indica o número que deverá ser utilizado como base para a transformação do benefício urbanístico solicitado no valor de referência para pagamento da contrapartida financeira.

### a) Coluna A

Na coluna “Coluna A” estão listados os fatores de conversão da área adicional de construção computável em número de CEPAC, em função do uso do empreendimento pretendido, válidos para cada subsetor.

Tome-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00 m<sup>2</sup>, situado em Zona de Uso Z2, no interior do Setor Pinheiros – Subsetor 1c.

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado em Zona Z2, sobre o terreno é possível a construção do empreendimento de uso residencial com área construída computável equivalente ao produto entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico e a área de terreno.

De acordo com o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) em Zona 2 para o Uso Residencial é igual a 1,00. Sendo assim, a área construída computável permitida é de 1.000,00m<sup>2</sup>.

Porém, com o advento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima poderá ser utilizado um Coeficiente de Aproveitamento de no máximo quatro vezes a área do terreno (CA = 4,00), ou seja, o empreendimento poderá apresentar uma área construída computável de 4.000,00m<sup>2</sup>.

Nesse caso, como a área computável de 1.000,00 m<sup>2</sup> já era permitida pela legislação e o empreendimento pretende apresentar uma área computável de 4.000,00 m<sup>2</sup>, a Área Adicional de Construção Computável é de 3.000,00 m<sup>2</sup> (4.000,00 m<sup>2</sup> - 1.000,00 m<sup>2</sup>). Com base nessa área adicional de construção será determinada a quantidade de CEPAC necessária.

Lembrando que o terreno do exemplo está implantado no Subsetor 1C e que o empreendimento pretendido apresenta uso residencial, o fator de conversão indicado pela Tabela de Equivalência na “Coluna A” é 2,6.

Logo, o número de CEPAC necessário para permitir a construção desse empreendimento será obtida através da relação entre a área construída adicional e pelo fator de conversão, da seguinte forma:

Quantidade de CEPAC = área construída adicional computável (em m<sup>2</sup>) / fator de conversão

Quantidade de CEPAC = 3.000,00 / 2,6

Quantidade de CEPAC = 1.153,85 (arredondando-se para 1.154).

#### b) Coluna B

Na “Coluna B” estão listados os fatores de conversão da área de terreno em número de CEPAC, válidos para cada subsetor mediante Modificação de Uso ou utilização de Parâmetros Urbanísticos (Taxa de Ocupação e Gabarito de altura). Tal conversão ocorrerá quando se pretender, por exemplo, erigir num determinado local (dentro do interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima) um uso que, sem a adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, não seria permitido.

Como exemplo pode ser citada a pretensão de se construir edifícios residenciais e comerciais nas Zonas de Uso Z1 e Z9 ou a utilização de uma residência situada em Zona de Uso Z1 para o uso comercial.

Tome-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00 m<sup>2</sup>, situado em Zona de Uso Z9, no interior do Setor Olímpíadas – Subsetor 4b.

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado em Zona Z9, sobre o terreno não seria possível a construção do empreendimento de uso residencial, motivo pelo qual o empreendedor deverá aderir à Operação Urbana Consorciada Faria Lima e pagar a contrapartida pela concessão desse benefício, cuja determinação ocorre através da aquisição de CEPAC.

Lembrando que o terreno do exemplo está implantado no Subsetor 4b, o fator de conversão indicado pela Tabela de Equivalência na “Coluna B” é 2,0.

Logo, o número de CEPAC necessário para permitir a construção desse empreendimento será obtida através da divisão da área de terreno pelo fator de conversão, da seguinte forma:

Quantidade de CEPAC = Área de Terreno (em m<sup>2</sup>) / Fator de Conversão

Quantidade de CEPAC = 1.000,00 / 2,0

Quantidade de CEPAC = 500

#### c) Coluna C

Na “Coluna C” estão listados os fatores de conversão da área de terreno em número de CEPAC, válidos para cada subsetor, mediante utilização de Taxa de Ocupação (entre 50% e 70%) devendo tal conversão ocorrer quando um empreendimento apresentar uma área de projeção superior à que seria possível sem a adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Tome-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00 m<sup>2</sup>, situado em Zona de Uso Z2, no interior do Setor Pinheiros – Subsetor 1d.

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado em Zona Z2 o edifício residencial poderia ocupar até 50% da área do terreno, ou seja, poderia apresentar uma área de projeção de 500,00 m<sup>2</sup>.

Porém, com o advento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, o empreendedor pretende lançar um produto cuja área de projeção será de 700,00 m<sup>2</sup>.

Lembrando que o terreno do exemplo está implantado no Subsetor 1d, o fator de conversão indicado pela Tabela de Equivalência na “Coluna C” é 2,3.

Logo, o número de CEPAC necessário para permitir a construção desse empreendimento que ocupará uma área de projeção maior que a permitida pela legislação será obtida através da divisão da área de terreno pelo fator de conversão, da seguinte forma:

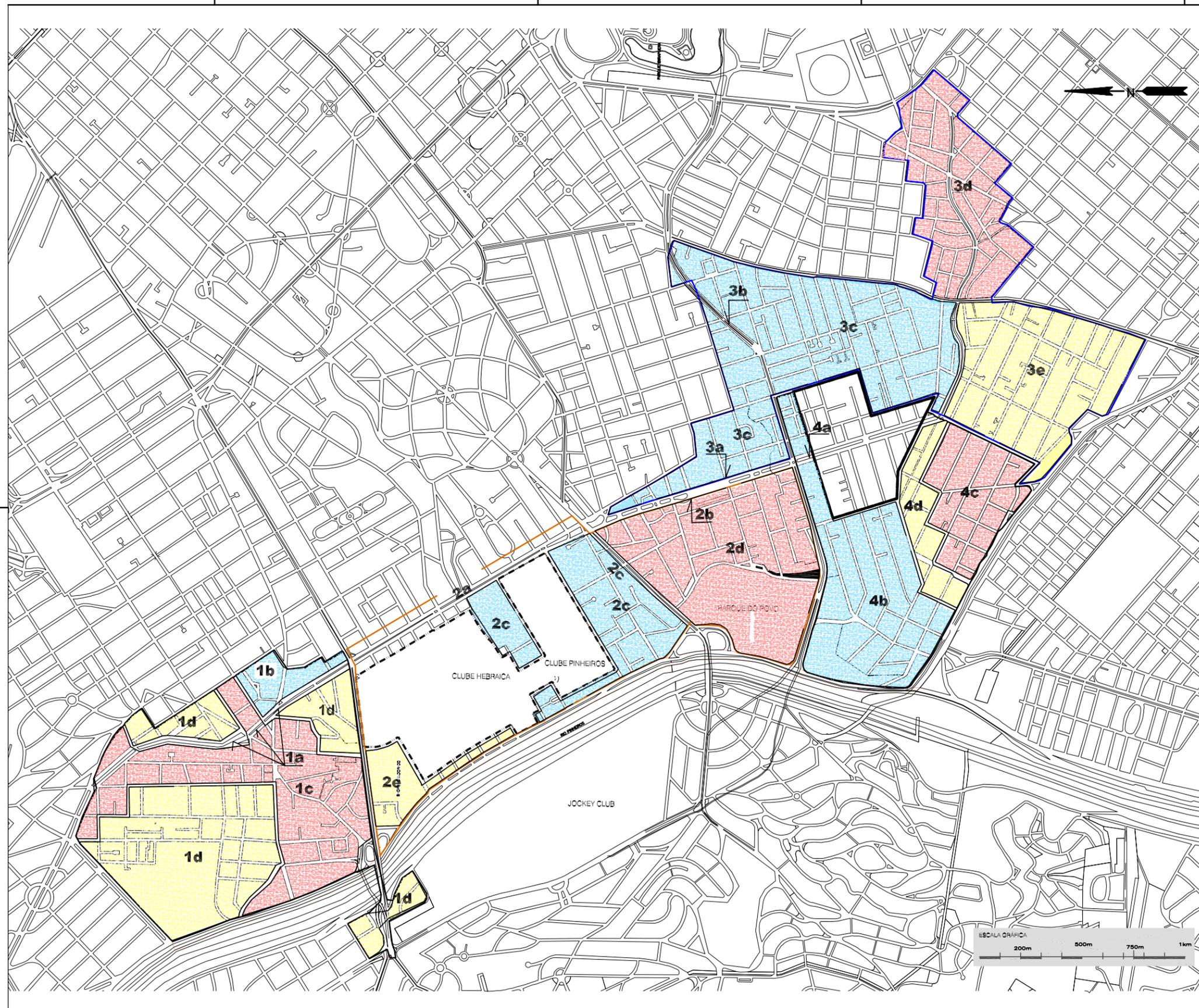
Quantidade de CEPAC = Área de Terreno (em m<sup>2</sup>) / Fator de Conversão

Quantidade de CEPAC = 1.000,00 / 2,3

Quantidade de CEPAC = 434,78 (arredondando-se para 435)

**SETORES E SUBSETORES DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**LEGENDA**

- Sotor 1 - Pinheiros
  - Subsetor 1a (frente F. Lima)
  - Subsetor 1b
  - Subsetor 1c
  - Subsetor 1d
  
  - Sotor 2 - Faria Lima
  - Subsetor 2a (frente F. Lima entre Rebouças e C. Jardim)
  - Subsetor 2b (frente F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino)
  - Subsetor 2c (inclui frente C. Jardim)
  - Subsetor 2d
  - Subsetor 2e
  
  - Sotor 3 - Heliópolis
  - Subsetor 3a (frente F. Lima)
  - Subsetor 3b (frente Juscelino)
  - Subsetor 3c
  - Subsetor 3d
  - Subsetor 3e
  
  - Sotor 4 - Clípedas
  - Subsetor 4a (frente F. Lima)
  - Subsetor 4b
  - Subsetor 4c
  - Subsetor 4d
- Fonte: Geolog 2.1  
 ■ Áreas Públicas

REVISÃO			
Nº	DATA	FEITO	FEITO POR

REVISÃO DE REVISÃO

REVISÃO TÉCNICA DE REVISÃO

NÚMERO DO  
**F | L | O | 1 | 7 | B | 0 | 0 | 3 | A**  
 NÚMERO DE REVISÃO  
 NÚMERO DO  
**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA**  
**SUBSETORES DA TABELA DE EQUIVALÊNCIA**  
**DO CEPAC (TABELA 1)**  
 DATA / 2004  
 ESCALA: 1:5000

**ANEXO A**

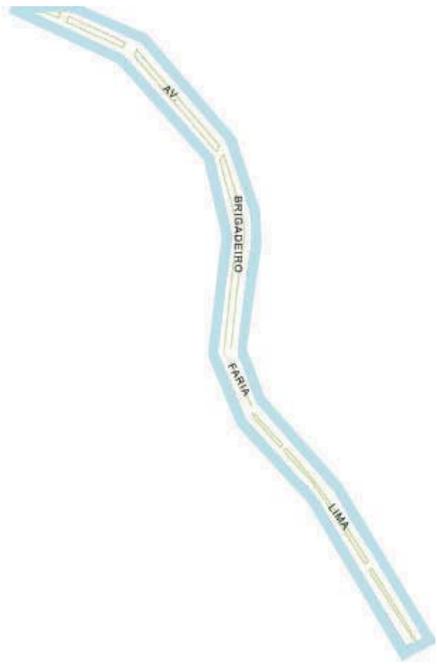


SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E OBRAS

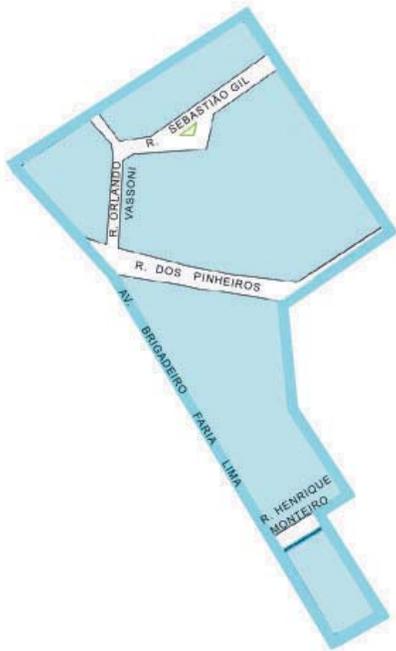
PROPOSTA POR	DATA



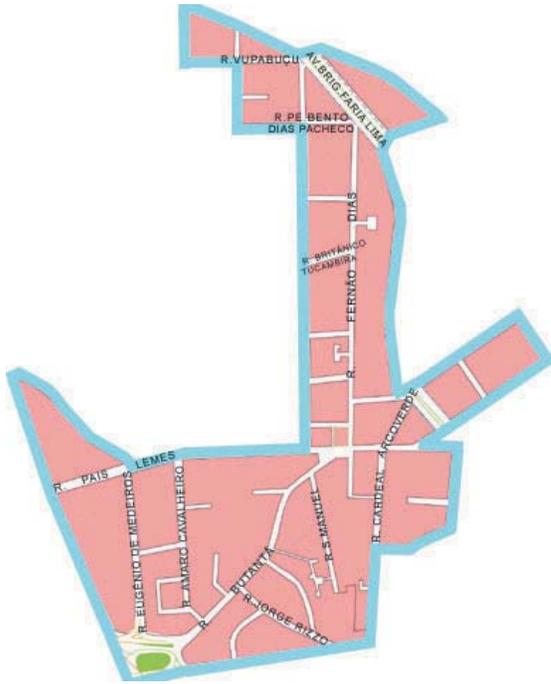
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



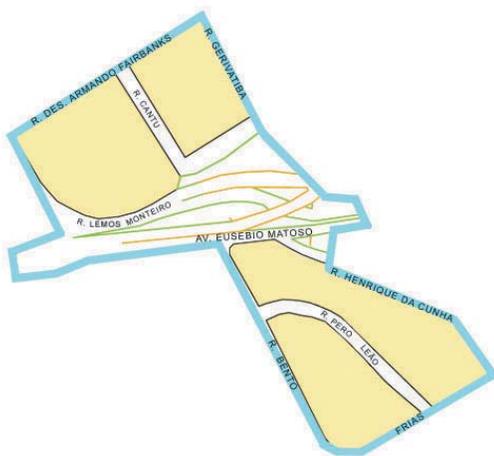
## Subsetor - 1A



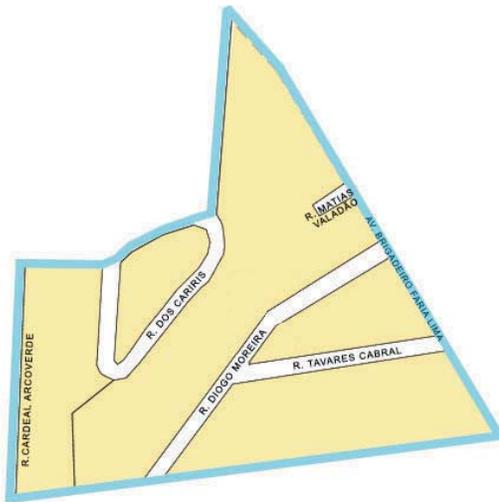
## Subsetor - 1B



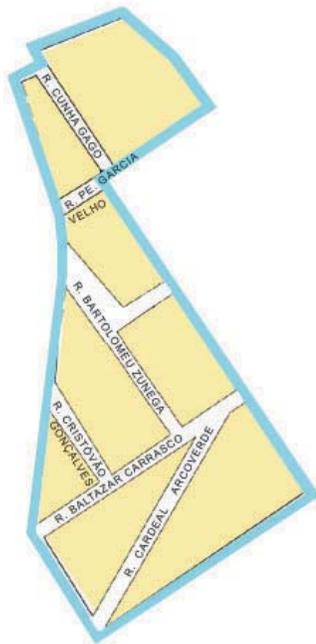
**Subsetor - 1C**



**Subsetor - 1D**



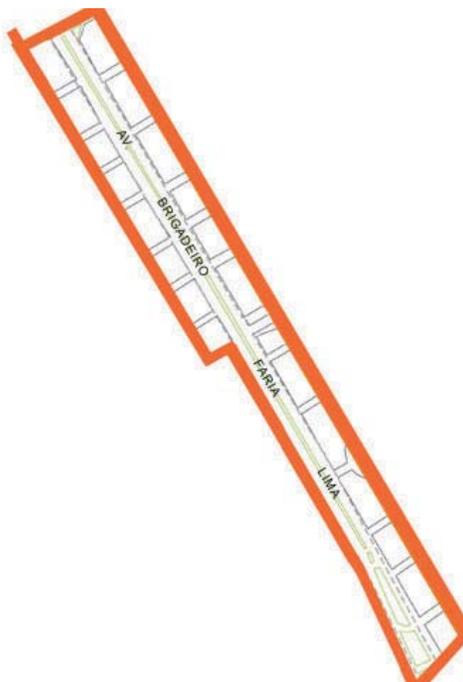
**Subsetor - 1D-a**



**Subsetor - 1D-b**



**Subsetor - 1D-c**

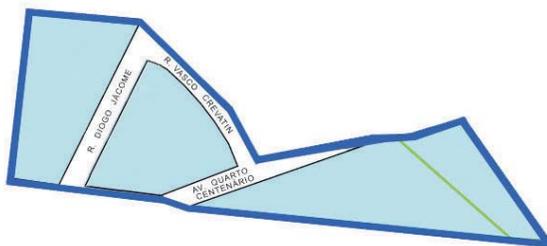


**Subsetor - 2A**





**Subsetor - 2E**



**Subsetor - 3C**









## **Cálculo para determinação da quantidade de CEPAC**

O Decreto nº 45.213, de 27 de agosto de 2004, que regulamenta a Lei nº 13.769/04, alterada pela Lei nº 13.871/04, no que se refere aos aspectos urbanísticos e aos procedimentos a serem aplicados aos empreendimentos, determina que o cálculo para obter a quantidade de CEPAC necessária para pagamento da Outorga Onerosa, ocorrerá mediante a aplicação das seguintes fórmulas:

### **a) Potencial adicional de construção pelo aumento do Coeficiente de Aproveitamento:**

Cálculo da área construída computável adicional:

a) potencial adicional de construção pelo aumento do coeficiente de aproveitamento:

a.1) cálculo da área construída computável adicional:

$$Aca = (Ato \times Cproj) - (Ato \times CB)$$

a.2) incentivos previstos no inciso I do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004 - remembramento de lotes com menos de 2000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) que originarem lotes com mais de 2500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados):

$$I1 = 20:100 \times Ato$$

a.3) incentivos previstos no inciso II do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei n.º 13.871, de 2004, - área do pavimento térreo destinada à circulação e atividades de uso aberto ao público:

$$I2 = 20/100 \times Ato$$

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para construção adicional:

$$Qad = (Aca - I1 - I2) / F1$$

### **b) Uso misto, modificação de uso e de gabarito de edificação:**

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para mudança de uso e parâmetros urbanísticos:

$$Qmp = (Ato - Atd) / F2$$

### **c) Taxa de Ocupação:**

Cálculo da área adicional de projeção da edificação sobre o terreno que serve de base para o cálculo da taxa de ocupação:

$$Aape = Ape - (50/100 \times Ato)$$

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para aumento da taxa de ocupação:

$$Qto = Aape / F3$$

### **d) Cálculo da quantidade TOTAL de CEPAC:**

$$Qt = Qad + Qmp + Qto$$

Onde:

Aca = Área construída adicional;

Ato = Área do terreno original, anterior à doação de faixa de melhoramento viário, quando for o caso;

Atd = Área de terreno doada para melhoramento viário;

Ape = Área de projeção da edificação sobre o terreno, até o limite de 70% (setenta por cento) da área do terreno;

Aape = Área adicional de projeção da edificação sobre o terreno;

CB = Coeficiente de aproveitamento básico previsto na legislação vigente;

Cproj = Coeficiente de aproveitamento do projeto;

F1 = Fator de conversão de área em CEPAC extraída da primeira coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

F2 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da segunda coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

F3 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da terceira coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

I1 = Incentivos previstos no inciso I do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

I2 = Incentivos previstos no inciso II do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

Qt = Quantidade TOTAL de CEPAC;

Qad = Quantidade necessária de CEPAC para construção adicional;

Qmp = Quantidade necessária de CEPAC para mudança de uso e parâmetros urbanísticos;

Qto = Quantidade necessária de CEPAC para aumento da taxa de ocupação.

### **Valor Mínimo dos CEPAC**

Nenhum CEPAC poderá ser alienado pelo Município de São Paulo por valor inferior a R\$1.100,00 (hum mil e cem reais), o qual poderá ser reajustado pela EMURB, depois de ouvida a SEMPLA, e a CTLU.

### **Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC**

A EMURB será responsável por receber o pagamento da venda dos CEPAC, à vista ou em parcelas, de acordo com decisão tomada antes de cada Distribuição, na Conta Vinculada. No caso das vendas do CEPAC parceladamente, o pagamento se efetuará com no mínimo 15% à vista, e o saldo restante em até 10 parcelas mensais iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido pela EMURB, e desde que seja apresentada fiança bancária como garantia correspondente ao valor do saldo devedor.

Os CEPAC serão alienados em leilão público ou utilizados para pagamento de projetos, desapropriações, gerenciamento e obras previstas no programa de Investimentos acima descrito. A quantidade de CEPAC a ser ofertada em cada leilão público será mensurada pela EMURB de acordo com a demanda, observada a reserva a ser retida para efeito de estoque regulador.

A EMURB será responsável pelo controle de emissão e abatimento de CEPAC e da área total construída.

Os CEPAC serão emitidos em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos. Sua escrituração será feita pelo Banco Brasil em nome do investidor dos CEPAC. Os titulares dos CEPAC poderão alienar seu título no mercado secundário.

Os CEPAC poderão ser livremente negociados até que seus direitos sejam vinculados a projeto de edificação para um lote específico.

### **Desapropriações e Pagamentos de Obras com CEPAC**

Caso exista acordo quanto ao valor da indenização a ser paga aos proprietários de imóveis atingidos pelas desapropriações, ou com a(s) empresa(s) responsável pelas obras, a EMURB poderá realizar o pagamento do valor da indenização em CEPAC, desde que o expropriado aceite essa forma de pagamento.

Nestas hipóteses, o valor dos CEPAC a serem assim utilizados será equivalente àquele obtido no último leilão realizado antes do pagamento.

### Incentivos Adicionais

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê incentivos adicionais que serão concedidos a proprietários de imóveis sem lastro em CEPAC, conforme quadro abaixo:

SITUAÇÃO	INCENTIVOS
Lotes em área de até 2000m <sup>2</sup> cada, e desde que o novo lote resulte em área de, no mínimo, 2500m <sup>2</sup>	Será concedido de forma gratuita, um incentivo, em áreas de construção computável igual a 20% da área do lote resultante do remembramento, respeitado o Coeficiente de Aproveitamento máximo de 4 vezes a área do lote.
Lotes com área igual ou superior a 2.000 m <sup>2</sup> (dois mil metros quadrados)	Será concedido, de forma gratuita, um incentivo, em área de construção computável, igual a 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a edificação disponha, no pavimento térreo, de áreas destinadas à circulação e atividades de uso aberto ao público.

### A EMURB

A EMURB foi criada pela Lei nº 7.670, de 24 de novembro de 1971, e tem por objeto a execução de programas de obras de desenvolvimento de áreas urbanas, bem como planos de renovação das que se apresentem em processo de deterioração. Na qualidade de coordenadora do Grupo de Gestão, caberá à EMURB, entre outras atividades aqui mencionadas e definidas em lei:

- Implementar as Intervenções;
- Supervisionar todas as atividades do Grupo de Gestão;
- Decidir sobre questões de ordem;
- Submeter minutas de projetos de lei, decretos e outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes;
- Representar o Grupo de Gestão;
- Regulamentar os mecanismos de Estoque regulador da emissão dos CEPAC, até o limite previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- Coordenar as atividades do Grupo de Gestão; e
- Administrar os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima por meio da Conta Vinculada, que deverão ser aplicados em operações financeiras até sua utilização em outras Intervenções.

A EMURB receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados relativos à administração e ao gerenciamento de projetos e obras previstas no Programa de Investimentos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, 3% (três por cento) do valor das obras.

Além da remuneração acima, a EMURB receberá, pela gestão de concessão dos benefícios conferidos pela Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, uma remuneração de 1,5% (um e meio por cento) do valor arrecadado com a venda de CEPAC.

A SEMPLA será o órgão responsável pela análise, acompanhamento e prestação de esclarecimentos técnicos sobre a Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Adicionalmente a outras atribuições aqui contidas e definidas por lei, caberá à SEMPLA divulgar portaria relativa a cada Distribuição de CEPAC, conforme solicitação da EMURB, contendo as características principais de cada Distribuição.

## **Uso dos Recursos**

Os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima com a Distribuição dos CEPAC serão depositados na Conta Vinculada, que é administrada pela EMURB. Tais recursos deverão ser aplicados em operações financeiras para manutenção de seu valor real, até sua efetiva utilização em Intervenções no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme o Programa de Investimentos (*vide “Operação Urbana Consorciada Faria Lima – Descrição das Intervenções”, na página 46*). Os recursos disponíveis na Conta Vinculada também poderão ser utilizados no pagamento das desapropriações necessárias e para a divulgação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

A CEF será responsável por fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC, bem como acompanhar o andamento das referidas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado.

## **Fiscalização**

Na forma exigida pela Instrução CVM 401, a CEF será responsável para exercer a função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC exclusivamente nas Intervenções das Operações Urbanas Consorciadas, bem como acompanhar o andamento das referidas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado.

Essa fiscalização é independente daquela já exercida pelo Tribunal de Contas do Município, pelo Ministério Público, por entidades da sociedade civil e pela população.

## **O EIA/RIMA**

O licenciamento ambiental tem por objetivo garantir a qualidade do meio ambiente de forma compatibilizada com as diferentes etapas de implantação do empreendimento. O processo de licenciamento ambiental, de acordo com o Decreto Federal no. 99.274/90, é constituído de 3 fases nas quais são emitidas as seguintes licenças: Licença Ambiental Prévia (LAP), que declara a viabilidade ambiental do empreendimento; Licença Ambiental de Instalação (LAI) que permite o início das obras; e Licença Ambiental de Operação (LAO) com a qual a atividade final pode ser iniciada.

A Lei de Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê o atendimento às exigências a serem estabelecidas na licença Ambiental, mediante apresentação e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA como condição para a sua implementação.

Para a elaboração do EIA/RIMA a EMURB procedeu à licitação para habilitação da contratação da empresa que atenda às qualificações exigidas no edital.

A SVMA, em conjunto com a EMURB, estabeleceu um termo de referência que serviu como base para elaboração do EIA/RIMA, sempre levando em consideração que a Operação Urbana é constituída por intervenções de natureza diversas, quais sejam o incremento de área construída, diversificação de usos e a execução das obras previstas.

A EMURB após receber o EIA/RIMA, elaborado pela Tetraplan Consultoria e Planejamento, encaminhou os volumes formalmente para a SVMA, para ser analisado pelas Câmaras Técnicas e o Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES e DECONT.

Em 04 de março de 1994, o EIA/RIMA/RIVI do Projeto da Operação Urbana Faria Lima foi aprovado e foram estabelecidos pré-requisitos pela SVMA, para que o empreendimento pudesse prosseguir com a elaboração de outros projetos.

No EIA/RIMA do “Projeto da Operação Urbana Faria Lima“ foram indicados impactos referentes às intervenções de obras da extensão da Av. Brigadeiro Faria Lima em direção a Av. Pedroso de Moraes, do prolongamento da Av. Nova Faria Lima, do prolongamento da Av. Hélio Pelegrino a Rua Funchal, do prolongamento e alargamento da Rua Funchal e Rua Brigadeiro Haroldo Veloso, modificação de índices urbanísticos e comercialização de CEPAC.

São apontados os impactos positivamente e negativamente resultantes da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e suas intervenções nos âmbitos econômicos, sócio-culturais e ambientais: a- Maior disponibilidade de recursos públicos referente à comercialização de CEPAC; b- O deslocamento e prejuízo de atividades econômicas pré-existentes não compatíveis e por outro lado a atração de novas atividades produtivas, principalmente do setor terciário, animação do mercado imobiliário e da construção civil; c- Desapropriações, conflitos de informações contribuindo para a paralisação das transações imobiliárias da valorização ou desvalorização dos imóveis da área de influência direta; d- Aumento de acessibilidade e da população residente e flutuante; e- Incômodos durante a realização das obras, necessária retirada da vegetação.

O EIA/RIMA apontou algumas recomendações que se tornaram exigências técnicas pela LAP no. 01/SVMA-G/94 (cópia anexa), quais sejam: a- Programa de comunicação Social, informando à população sobre o projeto e estabelecimento do processo de negociação com os desapropriados; b - Plano de Obra, tomando medidas que assegurem o funcionamento da cidade; c- Implantação de Ciclovia; d- Acompanhamento Arqueológico nas escavações próximas ao Largo do Batata em Pinheiros; e- Apresentação a SVMA do Plano de proteção, ampliação e/ou remoção das redes de infra-estrutura; f- Gerenciar e obrigação pela restauração e manutenção da casa dos Bandeiristas, Patrimônio Tombado e obediência às eventuais restrições impostas por força de tombamento de bens, nas áreas do projeto, por parte da CONPRESP e do CONDEPHAAT; g- Especificação dos locais e dimensões das áreas de lazer, conforme parâmetros pré-estabelecidos da SVMA e o transplante das árvores e relocação das mesmas na região; h- Manutenção de Jequitibá, Cariniana legalis, na esquina da Rua Aspásias e Sertãozinho com a Av. brig. Faria Lima; Construção de passagem em desnível nos cruzamentos da Avenida Faria Lima com as Av. Cidade Jardim e Av. Rebouças/Av. Eusébio Matoso, com a previsão de implantação de um sistema de transporte público coletivo não poluente em faixa exclusiva; i -Transferência dos moradores das favelas localizadas dentro do mesmo perímetro da Operação Urbana; j-Relocação de equipamentos públicos antes da desapropriação e implantação de novos equipamentos públicos que atendam igualmente as populações dos lados oeste e leste da nova estrutura urbana; k- Indicação de utilização nas obras de equipamentos, técnicas e tecnologias mais modernas disponíveis para os trabalhos de engenharia, que minimizem a emissão de ruídos e poluição do ar; Implantação e gerenciamento os possíveis recalques nas áreas lindeiras às obras, monitoração deverá ser acompanhado pela EMURB/PMSP; Acompanhamento da Obra pela SVMA; l- Criação de faixas permeáveis no passeio público; m- Criação de incentivos para as áreas permeáveis contíguas e no fundo de quadras; n- Elaboração de estudo de readequação da rede coletora de águas pluviais; o- Execução de travessias com acessibilidade aos idosos e deficientes físicos; p- Previsão de estacionamentos em locais de maior adensamento populacional;

Na mesma LAP Foram feitas recomendações quanto à diligência dos CEPAC e à Lei da Operação Urbana Consorciada da Faria Lima.

As exigências contidas na LAP estão sendo cumpridas de acordo com o avanço das Intervenções, conforme indicam o Relatório Técnico nº 09/DECONT-2/2001 e o Ofício PR-209 da EMURB (vide Anexo VII).

A LAP concedida à Operação Urbana Consorciada Faria Lima possui validade até o término da sua completa implantação.

A LAI é concedida aos empreendimentos da Operação Urbana em que se fizer necessária referida licença. Esta licença é concedida após análise e aprovação de projeto e de outros estudos que especificam os dispositivos de controle ambiental, de acordo com tipo, porte e características. Assim, a LAI autoriza, quando necessário, o início da implantação do empreendimento, tal como especificado no projeto aprovado.

A LAO é concedida após a implantação da Intervenção, a comprovação do funcionamento dos sistemas de controle ambiental e cumpridas as demais exigências especificadas nas fases anteriores do licenciamento ambiental. Esta licença autoriza o início da intervenção.

Segundo Ofício no. 1003/SVMA-g/2003, as obras referentes à intervenção do Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e Alargamento da Av. Funchal, não se caracterizam como potencialmente poluidores ou causadores de significativa degradação ambiental e estão dispensados de licenciamento ambiental.

Segundo os Ofícios no. 815/SVMA-g/2003 e no. 732/SVMA-g/2003, as obras de implantação de cruzamento em desnível entre as Av. Faria Lima e Av. Cidade Jardim e Av. Faria Lima e Av. Rebouças, estão dispensadas de licenciamento ambiental, uma vez que são exigências constantes da própria LAP.

A versão integral do EIA/RIMA pode ser consultada na sede da EMURB, Rua São Bento, no. 405, 10º Andar - biblioteca.

## INFORMAÇÕES SOBRE VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS

### Operação Urbana Consorciada Faria Lima

A Prefeitura do Município de São Paulo implementou a primeira Distribuição de CEPAC, da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, em outubro de 2004.

Com essa Distribuição foi autorizada a colocação de até 367.290 CEPAC, ao preço mínimo de R\$1.100,00, totalizando R\$404.019.000,00. As intervenções objeto do registro de distribuição foram: Reversão Urbana do Largo da Batata, Projetos Básico e Executivo do Corredor Viário Sudoeste/Centro (novo Boulevard JK), Desapropriações, Construção de HIS, Cruzamento em desnível da Av. Cidade Jardim com Av. Faria Lima e cruzamento em desnível da Av. Rebouças com a Av. Faria Lima. Esta Distribuição teve seu prazo expirado em outubro de 2006.

A segunda Distribuição foi autorizada em setembro de 2007, para a colocação de até 313.460 CEPAC, ao preço mínimo de R\$1.100,00, totalizando R\$344.806.000,00. As intervenções objeto do registro de distribuição foram as mesmas da primeira Distribuição.

Cotação dos CEPAC nos leilões realizados no Mercado de Balcão Organizado da Bovespa:

Oferta Pública 1a Emissão	Data	Ofertado	Colocado	Saldo em CEPACs	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano	
2004	1o leilão	27/12/04	90.000	9.091	358.199	1.100	1.100	10.000.100	37.490.200
	Colocação Privada	29/12/04		3.191	355.008		1.100	3.510.100	
	Colocação Privada	29/12/04		13.600	341.408		1.100	14.960.000	
	Colocação Privada	29/12/04		8.200	333.208		1.100	9.020.000	
2005	Colocação Privada	07/12/05		3.292	329.916		1.100	3.621.200	10.755.800
	Colocação Privada	27/12/05		2.579	327.337		1.100	2.836.900	
	Colocação Privada	28/12/05		3.907	323.430		1.100	4.297.700	
2006	Colocação Privada	24/01/06		6.219	317.211		1.100	6.840.900	10.967.000
	Colocação Privada	15/02/06		112	317.099		1.100	123.200	
	Colocação Privada	15/02/06		910	316.189		1.100	1.001.000	
	2o leilão	11/10/06	10.000	2.729	313.460	1.100	1.100	3.001.900	
<b>Total</b>	-	-	<b>53.830</b>	<b>313.460</b>	-	-	<b>59.213.000</b>	-	

Oferta Pública 2a Distribuição	Data	Ofertado	Colocado	Saldo em CEPACs	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano	
2007	1o leilão	17/10/07	156.730	156.730	156.730	1.225	1.240,01	194.346.767	284.795.577
	Colocação Privada	20/12/07		72.942	83.788		1.240,01	90.448.809	
2008	2o leilão	12/03/08	83.788	83.788	0	1.300	1.538,01	128.866.782	128.866.782
<b>Total</b>	-	-	<b>313.460</b>	<b>0</b>	-	-	<b>413.662.359</b>	-	

O BB Banco de Investimento S.A. foi contratado para estruturar e coordenar as Distribuições de CEPAC da Prefeitura do Município de São Paulo.

## ASPECTOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS

### **Ação Civil Pública nº 30/53.00.000118-2 (12ª Vara da Fazenda Pública)**

Tramita perante a 12ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, sob o nº 30/53.00.000118-2, ação civil pública movida pelo Ministério Público de São Paulo contra a Municipalidade de São Paulo e a EMURB, tendo como pedido a condenação das rés na obrigação de passar a titularidade da conta bancária da Operação Urbana Faria Lima, que era da PMSB, à EMURB.

A medida liminar pleiteada foi concedida, determinando a imediata transferência da conta-corrente para a EMURB, mas foi reformada em sede de agravo de instrumento no Tribunal de Justiça de São Paulo (agravo de instrumento nº 156.048.5-0), determinando-se apenas que fosse comprovada mensalmente a utilização dos recursos obtidos com a Operação Urbana Consorciada Faria Lima exclusivamente nas intervenções da referida operação urbana, e não em despesas correntes da Municipalidade de São Paulo.

A ação, proposta em dezembro de 1999, foi julgada parcialmente procedente e vem sendo cumprida pelas partes, sendo os recursos arrecadados em decorrência da outorga onerosa prevista na Lei nº 11.732/95 depositados, desde janeiro de 2002, em conta corrente de titularidade da EMURB, vinculada à Operação Urbana, e aplicados integralmente nos investimentos previstos na legislação que a regulamenta. O Ministério Público interpôs recurso de apelação, ainda não julgado.

### **Ação Civil Pública nº 1608/053.03.027215-0 (2ª Vara da Fazenda Pública)**

Tramita perante a 2ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, sob o nº 1608/053.03.027215-0, ação civil pública movida pelo Ministério Público de São Paulo contra a Municipalidade de São Paulo e a EMURB, tendo como pedido a condenação das rés na obrigação de realizar licenciamento ambiental, com elaboração de EIA/RIMA que contemple Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIVI), prévio ao início de qualquer obra de implantação do “Corredor Rebouças” e passagem de nível da Avenida Rebouças sob a Avenida Faria Lima, sob pena de multa cominatória de R\$100.000,00 (cem mil reais) por dia.

A ação, proposta em novembro de 2003, teve o pedido de liminar inicialmente concedido para suspensão de todas as obras e da passagem de nível da Avenida Rebouças. A EMURB interveio no processo e obteve a reconsideração da decisão no que se refere à passagem de nível da Avenida Rebouças pois, ao contrário do que afirmara o Ministério Público na petição inicial, aquela obra não integra o denominado “Corredor Rebouças”. Assim, as obras da passagem subterrânea foram desde logo liberadas.

O Ministério Público interpôs agravo de instrumento contra a decisão que reconsiderou parcialmente a medida liminar, tendo o recurso tomado o nº.364.242.5/8-00 junto ao Tribunal de Justiça de São Paulo encontrando-se *sub judice*.

A Municipalidade de São Paulo interpôs agravo de instrumento da parte restante da medida liminar, que suspendia as obras do “Corredor Rebouças”. O recurso tomou o nº 357962-5/7 no Tribunal de Justiça de São Paulo, ao qual foi dado provimento integral, por votação unânime da 8ª Câmara de Direito Público, conforme acórdão do julgamento realizado em 16 de junho de 2004. De acordo com a referida decisão, a obra não causa significativa degradação ambiental e, portanto, não seria necessária a elaboração de EIA/RIMA ou EIV/RIVI.

De acordo com a publicação de 18 de novembro de 2005, o processo foi extinto sem conhecimento de mérito com base no artigo 267, VI, do Código de Processo Civil. Em decorrência da sentença que extinguiu o processo sem julgamento do mérito, houve a interposição de recurso de apelação pelo Ministério Público, estando pendente o recurso de julgamento pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**Representação Administrativa do Ofício PJC/CAP nº 3225/04 (7ª PJ Proc. 349/04)**

Em 01 de julho de 2004, a 7ª. Promotoria de Justiça da Cidadania da Capital solicitou informações sobre o enquadramento dos CEPAC como título da dívida pública municipal, onde questiona eventual endividamento do município causado pela emissão de CEPAC e sua utilização como garantia para a tomada de empréstimo sem a oitiva do Banco Central.

O processo correspondente, de nº 7ª PJ – Proc. 349/04, foi arquivado em 17/11/2005.

### DADOS DO EMISSOR: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

A cidade de São Paulo ingressou no século XXI com mais de 10 milhões de habitantes. Sua região metropolitana possui uma população de cerca de 18 milhões de pessoas. Considerados os dados de 2005, a economia paulistana representou 12,3% do PIB nacional e 36,2% do PIB paulista. O município continua sendo o pólo fundamental de organização de uma imensa rede de serviços, distribuição de mercadorias e produção industrial, com 13,8% do produto de serviços e 9,8% do produto industrial do país. (Fonte - Secretaria de Finanças)

O quadro abaixo mostra a população residente para o ano de 2005:

<b>POPULAÇÃO</b> Em milhares de habitantes	
<b>Discriminação</b>	<b>2005</b>
Brasil	180.921
Estado do São Paulo	39.949
Região Metropolitana de São Paulo	19.130
Município de São Paulo	10.744

Fonte: IBGE (Pnad) e SEADE

### Produto Interno Bruto de São Paulo

O quadro abaixo mostra a evolução do Produto Interno Bruto, resultante das atividades econômicas no Município de São Paulo e na Região Metropolitana para o ano de 2005:

<b>PRODUTO INTERNO BRUTO - 2005</b>		
<b>REGIÃO METROPOLITANA E MUNICÍPIO DE SÃO PAULO</b>		
<b>Discriminação</b>	<b>Produto Interno Bruto</b>	
	<b>R\$ Bilhões</b>	<b>Per Capita - R\$</b>
Região Metropolitana de São Paulo	416,5	21.465,59
Município de São Paulo	263,2	24.082,86

Fonte: Fundação Seade

## **Prefeitura de São Paulo: Poder Descentralizado**

O Executivo em São Paulo tem como tarefa administrar o maior PIB do país e a cidade mais populosa do país. Para garantir a eficácia em suas dezenas de atribuições, a administração é dividida entre 21 secretarias, nove empresas e autarquias, 31 subprefeituras, quatro coordenadorias, além da ouvidoria, defesa civil e comissão de direitos humanos.

### **Organização do Executivo**

*Prefeito – Gilberto Kassab*

#### **Secretarias**

(Assistência e Desenvolvimento Social, Comunicação, Coordenação das Subprefeituras, Cultura, Educação, Especial de Desburocratização, Esporte, Lazer e Recreação, Finanças, Gestão, Governo Municipal, Habitação, Infra-estrutura Urbana e Obras, Negócios Jurídicos, Participação e Parceria, Pessoa com Deficiência e Mobilidade Reduzida, Planejamento, Relações Internacionais, Saúde, Serviços, Trabalho, Transportes, Verde e Meio Ambiente)

#### **Empresas e Autarquias**

(EMURB, Prodam, SPTrans, São Paulo Turismo, CET, Cohab, Ipem e Serviço Funerário)

#### **Coordenadorias**

(Mulher, Negro, Juventude, Diversidade sexual, Idoso, Convivência, Participação e Empreendedorismo Social, Inclusão Digital e Segurança)

#### **Subprefeituras**

(Aricanduva/Vila Formosa, Butantã, Campo Limpo, Casa Verde, Capela do Socorro, Cidade Ademar, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Freguesia do Ó/Brasilândia, Guaianases, Ipiranga, Itaim Paulista, Itaquera, Jaçanã/Tremembé, Jabaquara, Lapa, M'Boi Mirim, Mooca, Parelheiros, Penha, Perus, Pinheiros, Pirituba/Jaraguá, Santana/Tucuruvi, Santo Amaro, São Mateus, São Miguel Paulista, Sé, Vila Maria/V. Guilherme, Vila Mariana, Vila Prudente)

### **Descentralização Administrativa**

Numa perspectiva de fortalecer os governos locais, de aproximar as instâncias decisórias administrativas dos cidadãos e de adequar a administração pública municipal a uma realidade de mais de 10 milhões de habitantes, foram criadas, em 2002, as subprefeituras. A cidade foi territorialmente dividida em 31 regiões, que passaram a contar com seus governos locais. Todas as secretarias que compõem a estrutura pública do executivo municipal foram descentralizadas e suas competências foram rearticuladas em torno das subprefeituras. Com seus orçamentos reforçados, os subprefeitos passaram a ter efetivo poder de decisão sobre assuntos municipais em nível regional, condição não existente com as Administrações Regionais que antecederam as subprefeituras.

### **Orçamento Municipal**

O orçamento municipal vem crescendo desde o ano de 2001 nas seguintes proporções:

2001 – 8,8 bilhões  
2002 – 9,2 bilhões  
2003 – 11,2 bilhões  
2004 – 14,2 bilhões  
2005 – 15,2 bilhões  
2006 – 17,2 bilhões  
2007 – 21,5 bilhões  
2008 – 25,3 bilhões

## PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO

O Plano Diretor Estratégico é resultado de esforços de mais de uma década. Até então, não se havia conseguido estabelecer um consenso entre os diversos interesses que legitimamente se expressam na cidade de São Paulo de tal forma que permitissem sua aprovação. O novo Plano Diretor Estratégico reconceitua as vocações urbanas dentro do espaço da cidade, hierarquiza seus usos, define tanto Zonas de Especial Interesse Social para a adoção de programas habitacionais, quanto áreas vocacionadas às diversas formas de atividade econômica ou áreas estritamente residenciais. Incorpora instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade como Direito à Preempção, outorga onerosa e CEPAC, bem como define as áreas adequadas a Operações urbanas Consorciadas.

São pontos de destaque do Plano Diretor Estratégico:

- Criar a outorga onerosa em todo o território da cidade, exceto nos perímetros das Operações Urbanas onde prevalecem as regras estabelecidas em leis específicas;
- Colocar em prática o Estatuto da Cidade;
- Preservar e recuperar o ambiente natural e o construído, melhorando a paisagem urbana;
- Proteger as áreas de mananciais;
- Oferecer condições de circulação e acesso da população;
- Criar um fundo de urbanização que permite investir onde há maior demanda por infra-estruturas; e
- Consagrar as Operações Urbanas anteriormente aprovadas.

### A - Obras em Execução/Concluídas

#### 1. Ponte Octávio Frias de Oliveira (Complexo Viário Real Parque)

Local: Avenida Jornalista Roberto Marinho – zona sul

Descritivo: Construção de duas pontes estaiadas com aproximadamente 1.200 m cada, interligando as avenidas Jornalista Roberto Marinho e Luís Carlos Berrini com a pista sul da Marginal do Rio Pinheiros.

Condição atual: Fluxo intenso de trânsito com poucas saídas para o outro lado do Rio, na altura da Ponte da Água Espraiada.

O que muda: Além da melhoria do trânsito, as pontes se tornarão importante marco arquitetônico da cidade, ditando o padrão de desenvolvimento urbano da região.

Valor contratual: R\$183,6 milhões

Início: Outubro de 2003

Término: Maio de 2008

Contratada: Construtora OAS Ltda.

#### 2. Alça Morumbi e obras complementares para operacionalização do Complexo Viário Real Parque “Água Espraiada” (Butantã e Pinheiros)

O objeto do contrato consiste na execução de obras de readequação das linhas de transmissão da Eletropaulo junto à Marginal Pinheiros – sentido Santo Amaro, implantação de nova alça de acesso ao bairro do Morumbi, readequação viária da Marginal Pinheiros - sentido Santo Amaro, implantação de novas áreas verdes, drenagem e pavimentação, iluminação da Ponte e de todo o entorno, sinalização viária e readequação de tráfego, ocupação de espaços públicos no entorno do Complexo. O valor para a execução das obras é estimado em R\$71 milhões, recursos da Operação Urbana Água Espraiada. O prazo de execução é de 19 meses, com previsão de término para maio/2009. Contratada: Construtora OAS Ltda.

3. Prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino e alargamento da Rua Funchal  
Local: Avenida Hélio Pellegrino - zona sudoeste  
Descritivo: Trata-se de um conjunto de obras de requalificação na região da Vila Olímpia / Vila Funchal que prevê o prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino, o alargamento da Rua Funchal e a ampliação dos espaços públicos. O projeto foi colocado em prática a partir de uma parceria entre a Prefeitura de São Paulo e a Associação Colméia Vila Olímpia que executou parte das obras.  
Condição atual: As vias locais da região da Vila Olímpia não comportam mais o fluxo intenso do trânsito.  
O que muda: ampliação das vias, melhoria no trânsito, e novas áreas urbanizadas.  
Valor da obra: R\$5,9 milhões  
Fonte de recursos: Recursos do fundo da Operação Urbana Faria Lima  
Início: Outubro de 2003  
Conclusão da Obra: Dezembro/2004  
Contratada: Construtora Emparsanco S/A
4. Cruzamento em desnível entre as Avenidas Faria Lima e Cidade Jardim  
Local: Avenida Brigadeiro Faria Lima – zona sudoeste  
Descritivo: Implantação de uma passagem da Avenida Cidade Jardim sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima, com entradas e saídas pelas Avenidas Cidade Jardim e Nove de Julho. Serão aproximadamente 1.100 metros entre os emboques de entrada e saída e a passagem.  
Condição anterior: Fluxo de trânsito difícil, tendo retenção no cruzamento prejudicando o tráfego e afetando, até mesmo, quem transita para parte da região sul da cidade.  
Valor da obra: R\$142,5 milhões  
Fonte de recursos: Recursos do Fundo da Operação Urbana Faria Lima  
Início: Setembro de 2003  
Conclusão da obra: Setembro de 2004  
Contratada: CBPO Engenharia Ltda.
5. Cruzamento em desnível entre as Avenidas Faria Lima e Rebouças  
Local: Avenida Faria Lima – zona sul  
Nome: Passagem em desnível no cruzamento das avenidas Rebouças e Faria Lima  
Descritivo: Implantação de uma passagem em desnível nas avenidas Rebouças e Eusébio Matoso sob a avenida Brigadeiro Faria Lima.  
Valor da obra: R\$113,7 milhões  
Fonte de recursos: Recursos do fundo da Operação Urbana Faria Lima  
Início: setembro de 2003  
Conclusão da obra: setembro de 2005  
Contratada: Construtora Queiroz Galvão S/A
6. Complexo Viário Jacu-Pêssego  
Nome: Setor norte da avenida Jacu-Pêssego / Ligação viária da Avenida Jacu-Pêssego com a rodovia Ayrton Senna, incluindo ponte em balanço sucessivo  
Descritivo: Prolongamento da avenida em direção a Guarulhos com 2.125 m, com a construção de um viaduto sobre a linha leste da CPTM com 405 m de comprimento, de uma ponte com 265m e quatro alças de acesso para a rodovia Ayrton Senna;  
Valor da obra: 368 milhões  
Fonte de recursos: PMSP / Governo do Estado de São Paulo / Ministério das Cidades  
Início: Março de 2006  
Conclusão da obra: junho de 2008  
Contratada: Consórcio CR Almeida / Cowan

7. Modernização e Restauro da Biblioteca Mário de Andrade (BMA):

A EMURB através do Programa PROCENTRO e SMC/DPH, está executando as obras de modernização e restauro da Biblioteca Mário de Andrade, cujo escopo abrange principalmente a recuperação dos revestimentos interno e externo, dos elementos ornamentais, das esquadrias metálicas e de mobiliário; instalação de novas redes de infra-estrutura elétrica, hidráulica, prevenção e combate à incêndio, circuito fechado de TV, telecomunicações, descargas atmosféricas e climatização específica para as condições de preservação do acervo e de conforto; recuperação estrutural; acessibilidade universal; transferência da biblioteca circulante da rua da Consolação nº 1.024 para o andar térreo da BMA; instalação de nova conexão entre os halls da rua da Consolação e da Av. São Luís em estrutura de aço vedada com painéis de vidro, novos pisos e rampas; intervenção paisagística do espelho d'água, do banco de concreto e da esplanada; instalação de plataforma na Praça Dom José Gaspar; e novas Salas para Pesquisadores no 2º pavimento (individual e para grupos de estudo). A Ordem de Serviço foi emitida em setembro/2007 com previsão de término em março/2009. O valor de investimento é de R\$13,2 milhões. Contratada: Consórcio Concrejato/Tensor.

8. Nome: Reconversão Urbana do Largo da Batata

Local: Avenida Brigadeiro Faria Lima – zona oeste

Descritivo: O projeto de Reconversão Urbana do Largo da Batata compreende um conjunto de Intervenções definidas a partir das seguintes premissas: futura construção da linha 4 do Metrô associada à implantação do terminal intermodal (ônibus-metrô) em Vila Sônia e a transferência do terminal de ônibus municipal e intermunicipal hoje existentes no Largo para as proximidades da Rua Capri em área adjacente à Estação Pinheiros de trem da CPTM. O Projeto de Reconversão do Largo da Batata se baseia na transferência de um terminal de ônibus para uma área próxima à marginal de Pinheiros, com novas ligações viárias. Serão criados calçadões com fluxo controlado de veículos na área chamada esplanada, próxima ao mercado municipal e do Largo de Pinheiros.

As áreas hoje ocupadas pelos pontos terminais de ônibus serão reorganizadas, ampliando-se os espaços públicos e criando-se novas atividades em parte da área da antiga Cooperativa Agrícola de Cotia e vizinhança imediata.

Valor estimado: R\$67 milhões

Fonte de recursos: Recursos do fundo da Operação Urbana Faria Lima

Início: agosto de 2007

Previsão de Término: 2009

Contratada: Consórcio Carioca / Construbase

9. Nome: Construção de Habitações de Interesse Social - HIS

Com relação à construção de habitações de interesse social foram elaborados e publicados decretos de interesse social para construção de unidades residenciais nas seguintes localidades:

**Rua dos Corruíras nº 1761** – Setor Jabaquara - Decreto nº 48.881 de 31 de outubro de 2007: – Setor Fiscal 091, Quadra Fiscal 339. Terreno formado por 31 lotes que totalizam 11.337 m². Conforme estimativa da Secretaria Municipal de Habitação, esta área deverá comportar a construção de 248 unidades. Em junho de 2008 foi feito o depósito da indenização inicial.

**Av. Washington Luiz** – Setor Brooklin – Decreto nº 49.204 de 13 de fevereiro de 2008; Setor fiscal 086, Quadra Fiscal 295. Neste terreno de 8.288 m² deverão ser construídas 240 unidades. Em junho de 2008 DESAP elaborou laudo de avaliação do terreno estabelecendo o valor de referência a ser considerado para efeito de pagamento de indenização.

**Rua Estevão Baião** – Setor Brooklin – Decreto nº 49.251 de 26 de fevereiro de 2008; Setor Fiscal 086, Quadras Fiscais 270, 444 e 428. Área formada por seis lotes que somam 5.468 m<sup>2</sup>. O projeto das edificações, sob coordenação da SEHAB, ainda não foi concluído. Em junho de 2008 foram elaboradas as plantas expropriatórias que servirão de base para a elaboração do laudo de avaliação e definição dos valores referenciais para pagamento de indenização.

Está em fase final de elaboração o projeto das unidades residenciais nos terrenos onde hoje se encontra a favela do Jardim Edith. Nesta área, cujos procedimentos para declaração de interesse social já foram iniciados, deverão ser construídas 250 unidades.

Em março de 2008 foi firmado Termo de Cooperação entre a Empresa Municipal de Urbanização e a Secretaria Municipal de Habitação tendo em vista a implantação de unidades de habitação de interesse social no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Segundo este Termo, as instituições definirão conjuntamente quais são os terrenos mais adequados aos projetos pretendidos e das atribuições de cada uma constam a realização de cadastramento da população, o trabalho social decorrente de eventuais remoções de famílias, ações necessárias à desapropriação de imóveis e o gerenciamento e execução de projetos e obras. A vigência do Termo é a do tempo em que perdurarem as intervenções habitacionais a serem feitas no âmbito da Operação Urbana.

## **B – Obras Planejadas**

### 1. Boulevard JK

Local: Avenida Juscelino Kubitschek – zona sudoeste

Descritivo: Construção e complementação dos túneis sob a Avenida Juscelino Kubitschek, com a implantação de projetos de vias superiores e paisagísticas que vão resultar em um boulevard com calçadas largas, arborização, mobiliário urbano e iluminação, tudo adequado à nova configuração da avenida.

Valor estimado: R\$250 milhões

Fonte de Recursos: Recursos do fundo da Operação Urbana Faria Lima

Início: fevereiro de 2007

Previsão de Término: 2010

### 2. Prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho – Trecho Av. Dr. Lino de Moraes Leme x Av. Pedro Bueno e Canalização do Córrego Água Espraiada entre a Av. Dr. Lino de Moraes Leme e Rua Monsenhor Naline (Jabaquara e Santo Amaro)

Prevê a continuação da Av. Jornalista Roberto Marinho (antiga Av. Água Espraiada) em direção à Rodovia dos Imigrantes para facilitar o acesso dos usuários às estações Jabaquara e Conceição do metrô e ao Aeroporto de Congonhas. Investimento estimado em R\$33,3 milhões. Em fase de licitação. Previsão de início/término em 2008.

### 3. Prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho – Trecho Av. Pedro Bueno x Av. George Corbisier.

Em fase de preparação de licitação. Investimento estimado em R\$300 milhões. Previsão de início em 2009. Previsão de término em 2010.

### 4. Prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho – Trecho Av. George Corbisier x Rodovia dos Imigrantes.

Em fase de preparação de licitação. Investimento estimado em R\$370 milhões. Previsão de início em 2009. Previsão de término em 2011

### 5. Obras Complementares – Trecho entre Av. Luis Carlos Berrini x Av. Pedro Bueno.

Em fase de estudo / projeto. Investimento estimado em R\$ 300 milhões. Previsão de início em 2009. Previsão de término em 2011.

6. Viaduto Av. Santo Amaro x Av. Jornalista Roberto Marinho “Água Espreada”

O viaduto a ser implantado na Av. Santo Amaro no cruzamento com a Av. Jornalista Roberto Marinho, foi projetado pela THEMAG Engenharia em meados da década passada. Será constituído por duas pistas independentes com largura útil de 10,5 m e largura total de 13,26 m. O trecho elevado de cada pista terá uma extensão total de 200 m distribuídos em 5 vão contínuos de 30m-40m-57m-40m-30m. A fundação do trecho elevado será feita por meio de estacas de grande diâmetro ( $\Phi$  100m e 120m) escavadas com lama bentonítica. O pavimento do viaduto será do tipo incorporado à laje, ou seja, esta laje terá um cobrimento adicional na face superior para permitir o rolamento direto dos veículos sobre ela. O Encontro Bairro possui 39 m de extensão e largura variável de 30,11 m a 26,74 m e é constituído por um caixão de concreto armado com a laje superior em grelha unidirecional. O prolongamento do encontro bairro foi projetado em muros de arrimo com alturas variando de 1,15 m a 2,80 m e extensão total da ordem de 45 m. Estes muros de arrimo foram projetados em fundação direta. O Encontro centro é constituído por uma travessa que serve de apoio extremo do viaduto. O prolongamento do encontro centro também foi projetado em muros de arrimo com alturas variando de 1,15 m a 4,65 m e com extensão da ordem de 82 m. Estes muros também foram projetados em fundação direta. Investimento estimado em R\$35,5 milhões. Em fase de licitação. Previsão de início/término em 2008.

7. Obras de infra-estrutura entre Rua Funchal e Rua Ramos Batista, na diretriz da Rua Gomes de Carvalho e Rua Olímpadas

Local: Vila Olímpia / Vila Funchal - zona sudoeste.

Descritivo: Trata-se de um conjunto de obras de requalificação na região da Vila Olímpia / Vila Funchal que prevê as obras de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação pública e infra-estrutura entre Rua Funchal e Rua Ramos Batista, na diretriz da Rua Gomes de Carvalho e Rua Olímpadas. Condição atual: As vias locais da região da Vila Olímpia não comportam mais o fluxo intenso do trânsito. O que muda: ampliação das vias, melhoria no trânsito, e novas áreas urbanizadas.

Valor da obra: R\$4,8 milhões.

Fonte de recursos: Recursos da Sub-Prefeitura de Pinheiros e do fundo da Operação Urbana Faria Lima

Início: junho de 2007

Conclusão da Obra prevista para: setembro de 2007.

#### Aspectos Urbanísticos do Plano Diretor

O Plano Diretor introduziu instrumentos urbanísticos ainda novos no panorama brasileiro das práticas legais e de administração da cidade. As Operações Urbanas, com o uso intenso dos CEPAC e da Outorga Onerosa, permitem focar melhor as vocações de cada região da cidade, melhor situar e colocar em ação programas de habitação popular, de incentivos fiscais, e outros, ao mesmo tempo em que dá uma nova dinâmica à cidade.

#### Reorganização e Racionalização Administrativa

A PMSP direciona seus esforços no sentido de reorganizar e racionalizar a administração da cidade. Os serviços prestados pelas Subprefeituras foram reestruturados de maneira a aumentar a eficiência, e reduzir os custos dos serviços urbanos típicos, tais como, manutenção de vias e logradouros públicos, sinalização, poda de árvores, fiscalização de obras e anúncios, etc. Os serviços mais especializados, como saúde e educação são executados pelas respectivas Secretarias.

#### Obras de infra-estrutura Viária e Urbana

As ações da Prefeitura voltadas para a infra-estrutura da cidade têm dois eixos básicos: manutenção dos equipamentos disponíveis e aumento de oferta de infra-estrutura, com obras destinadas a eliminar gargalos da cidade.

## OUTRA OFERTA PÚBLICA DE CEPAC

### Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

A Prefeitura do Município de São Paulo registrou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada junto à CVM (registro nº 2004/01) em 14 de julho de 2004, para a emissão de até 3.750.000 CEPAC, ao preço unitário mínimo inicial de R\$ 300,00.

Os CEPAC serão colocados por meio de leilões a se realizar no Mercado de Balcão Organizado da Bovespa durante o período de distribuição autorizado pela CVM.

A 1ª distribuição pública de CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi registrada junto à CVM sob o nº CVM/SRE/TIC/2004/001, englobando 660.468 CEPAC, no montante de até R\$198.140.400,00, tendo como intervenções a serem financiadas prioritariamente com os recursos obtidos: (i) a implantação de duas pontes estaiadas sobre o Rio Pinheiros e (ii) a construção de 600 habitações de interesse social na favela Jardim Edith.

Com o término do prazo autorizado pela CVM para a distribuição pública de CEPAC da 1ª distribuição, a Prefeitura do Município de São Paulo registrou a 2ª distribuição pública de CEPAC junto à CVM sob o nº CVM/SER/TIC/2007/001, em 10 de janeiro de 2007, para a colocação de até 317.781 CEPAC, no montante de até R\$ 95.334.300,00, tendo como intervenções a serem financiadas as mesmas da 1ª distribuição.

Em 23.01.08, a CVM autorizou a 3ª distribuição pública de CEPAC sob o nº CVM/SRE/TIC/2008/001. Foram ofertados 186.740 CEPAC ao preço mínimo de R\$ 300,00 cada, totalizando um montante de R\$ 56.022.000,00, destinados à complementação dos recursos necessários para a implantação de HIS para atendimento às famílias impactadas pelas obras das pontes.

Cada CEPAC, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, confere ao seu titular direito adicional de construção e/ou de modificação de usos e parâmetros urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, de acordo com a respectiva tabela de conversão, observados o estoque máximo de 3.750.000 m<sup>2</sup>, bem como os estoques específicos para os setores da operação, previstos na legislação específica.

Os CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada só podem ser utilizados na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, não podendo, em nenhuma hipótese, ser utilizado em outra região ou em outra operação Urbana Consorciada.

Para maiores informações relativas à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, favor consultar o Prospecto da operação e os Suplementos das <sup>a</sup> distribuições públicas de CEPAC que se encontram disponíveis nos seguintes endereços: sede da EMURB, sito à Rua São Bento, nº 405, 10º andar, Centro, São Paulo – SP, bem como nos *endereço eletrônicos* [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac) e [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br).

## DADOS DO COORDENADOR DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA: EMURB

A EMURB é uma empresa municipal de economia mista, criada pela lei municipal nº 7.670, de 24 de novembro de 1971, com o intuito de planejar as Intervenções no espaço urbano e gerenciar tais Intervenções.

A EMURB possui como objetivo fundamental a execução de programas e obras de desenvolvimento urbano, obedecendo a planos elaborados de acordo com os órgãos próprios da Prefeitura e aprovados previamente pela Câmara Municipal.

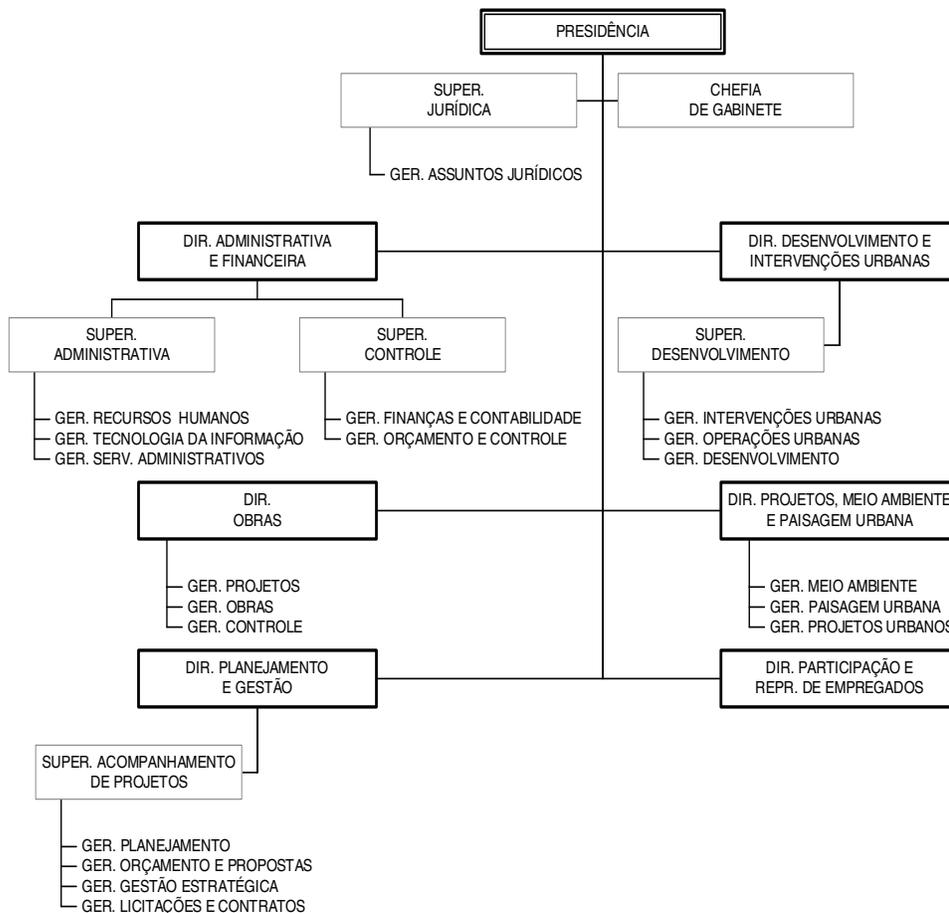
Desde a sua criação, a EMURB tem sido responsável pela transformação do perfil viário e urbanístico de São Paulo e esteve presente em todas as obras importantes da cidade, como a execução das avenidas Paulista e Faria Lima, a reurbanização do Vale do Anhangabaú e da Praça da Sé, a implantação de calçadas nas ruas do centro, a renovação do Edifício Martinelli e do Palácio das Indústrias e o complexo viário Ayrton Senna.

Atualmente, a EMURB implementa obras na cidade, seja como administradora de recursos municipais investidos em Intervenções contratadas pelas secretarias da Prefeitura, seja como gestora direta das verbas para obras vinculadas às Operações Urbanas.

A EMURB participa das quatro Operações Urbanas que visam promover melhorias em regiões pré-determinadas da cidade por meio de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada. Atualmente, estão em andamento quatro Operações Urbanas: Faria Lima, Água Espraiada, Centro e Água Branca.

### Organograma

O quadro abaixo mostra o organograma da EMURB.



## OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA - RESUMO DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

Os principais diplomas legais que afetam, direta ou indiretamente, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima e os CEPAC a serem emitidos são:

1. Constituição Federal (artigo 182);
2. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);
3. Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo);
4. Decreto nº 44.844, de 14 de junho de 2004 (Regulamenta a emissão de CEPAC, conforme artigo 230 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo);
5. Lei Municipal nº 13.769 de 26 de janeiro de 2004 (Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima), com a redação parcialmente alterada pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004;
6. Decreto nº 45.213, de 27 de agosto de 2004 (Regulamenta os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima); e
7. **Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.**

A seguir, os principais aspectos da legislação pertinente.

### Constituição Federal (artigo 182)

O artigo 182 da Constituição Federal de 1988 atribui ao Poder Público municipal a competência para estabelecer a política de desenvolvimento urbano, por meio de um Plano Diretor aprovado pela Câmara Municipal, para municípios com mais de vinte mil habitantes (§1º).

### Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)

O Estatuto da Cidade trata da execução da política urbana de que trata o artigo 182 da Constituição Federal.

Em seus artigos 28 a 31, o Estatuto da Cidade trata genericamente da outorga onerosa do direito de construir, pelo qual o beneficiário pode exercer um direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante o pagamento de contrapartida, sempre de acordo com o Plano Diretor Estratégico.

A Seção X do Estatuto da Cidade trata especificamente das Operações Urbanas Consorciadas, definidas no artigo 32, §1º, como *“o conjunto de Intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”*.

O §2º do mesmo artigo 32 expressamente autoriza, no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas (i) a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente; e (ii) a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

O artigo 33 determina que a Operação Urbana Consorciada seja criada por lei específica e prevê requisitos mínimos para que seja válida, dentre os quais: (i) definição da área a ser atingida; (ii) programa básico de ocupação da área; (iii) programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; (iv) finalidades da operação; (v) estudo prévio de impacto de vizinhança; (vi) contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios; e (vii) forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Há expressa determinação para que os recursos obtidos pelo Poder Público municipal da contrapartida paga pelos beneficiários sejam utilizados, com exclusividade, na própria Operação Urbana Consorciada (artigo 33, §1º).

Finalmente, o artigo 34 autoriza os Municípios a emitir quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), definida na lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada, os quais deverão ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

Ainda por expressa disposição contida no Estatuto da Cidade, os CEPAC podem ser livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação (artigo 34, §1º). Os CEPAC devem ser utilizados como pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada (artigo 34, §2º).

Portanto, os CEPAC são o meio de pagamento da contrapartida pela outorga onerosa do direito de construir no âmbito específico de Operações Urbanas Consorciadas.

### **Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo)**

Na forma determinada pela Constituição e pelo Estatuto da Cidade, o Município de São Paulo tem um Plano Diretor Estratégico, aprovado pela Câmara Municipal em setembro de 2002, que substituiu o Plano Diretor Estratégico anterior.

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo prevê, em seu Capítulo III, os instrumentos de gestão urbana e ambiental, dentre os quais as Operações Urbanas Consorciadas (artigo 198, inciso XXII).

Na Seção IV, o Plano Diretor Estratégico trata genericamente da outorga onerosa do direito de construir (conforme artigos 28/31 do Estatuto da Cidade).

O artigo 212, inciso II, do Plano Diretor Estratégico, determina que o potencial construtivo adicional passível de obtenção mediante pagamento de contrapartida seja regulado, inclusive em Operações Urbanas Consorciadas, por um estoque. O §5º do mesmo artigo 212 estabelece que o estoque de potencial construtivo adicional seja expressamente indicado nas leis de Operações Urbanas.

O artigo 213 trata da fórmula de cálculo das contrapartidas, valendo destacar que o §3º mantém os critérios de cálculo porventura estabelecidos nas leis de Operações Urbanas em vigor quando da promulgação do Plano Diretor Estratégico, o que é reiterado pelo artigo 214, §1º.

O artigo 215 trata da emissão de certidões de outorga onerosa de potencial adicional de construção fora do âmbito de Operações Urbanas, sendo importante destacar que, conforme o §2º, alínea “a”, é expressamente vedada a transferência do direito obtido em outras regiões para áreas de Operações Urbanas. Ou seja, no âmbito de Operações Urbanas, o direito de construir somente pode ser outorgado de acordo com as regras específicas, não se podendo aproveitar nas áreas compreendidas por Operações Urbanas benefícios concedidos de outras maneiras.

Os artigos 217/219 referem-se à transferência do direito de construir, de um imóvel para outro, mediante condições específicas (doação à prefeitura, preservação de imóveis de interesse cultural ou paisagístico, implantação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social, etc.). O artigo 219 condiciona o exercício deste direito a zonas especiais (denominadas ZEPEC, ZEIS e ZEPAG). Já o artigo 220 veda a transferência do potencial construtivo para lotes situados em áreas de projetos estratégicos quando localizados em áreas de Operações Urbanas Consorciadas.

A Seção VI do Plano Diretor Estratégico trata das áreas de Intervenção urbana, dentre as quais as Operações Urbanas Consorciadas (artigo 221, inciso I). De acordo com o §2º do mesmo artigo 221, as áreas de Operação Urbana Consorciada deverão seguir as condições, parâmetros e diretrizes estabelecidos na Seção VII - Das Operações Urbanas Consorciadas, do Capítulo III do Título III do Plano Diretor Estratégico.

Antes de abordar especificamente a parte relacionada às Operações Urbanas Consorciadas, vale destacar que o §3º do mesmo artigo 221 estabelece que *“nas Áreas de Intervenção Urbana poderão ser estabelecidos Coeficientes de Aproveitamento Máximo limitados a 4,0 (quatro), que poderão ser atingidos mediante Outorga Onerosa de Potencial Construtivo e Transferência do Direito de Construir, bem como o estoque de potencial a eles relativos, com base nos estudos técnicos de capacidade de suporte da infra-estrutura de circulação e nas finalidades da Intervenção”*.

O artigo 225 do Plano Diretor Estratégico define Operações Urbanas Consorciadas como *“o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro”*.

O §1º determina que cada Operação Urbana Consorciada seja criada por lei específica que atenda ao disposto nos artigos 32/34 do Estatuto da Cidade.

O Plano Diretor Estratégico prevê, no artigo 225, §2º, novas Operações Urbanas Consorciadas (Diagonal Sul, Diagonal Norte, Carandiru-Vila Maria, Rio Verde-Jacú, Vila Leopoldina, Vila Sônia e Celso Garcia, Santo Amaro e Tiquatira), além das existentes Faria Lima, Água Branca, Centro e Águas Espraiadas, com os perímetros descritos nas suas leis específicas e indicadas no Mapa nº 09 anexo ao Plano Diretor Estratégico.

No artigo 226 novamente se define o coeficiente máximo 4,0 (quatro) na áreas compreendidas no perímetro das Operações Urbanas Consorciadas.

O artigo 227 prevê as finalidades alternativas das Operações Urbanas Consorciadas: (i) implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano; (ii) otimização de áreas envolvidas em Intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas; (iii) implantação de Programas de Habitação de Interesse Social; (iv) ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo; (v) implantação de espaços públicos; (vi) valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico; (vii) melhoria e ampliação da infra-estrutura e da Rede Viária Estrutural; (viii) dinamização de áreas visando à geração de empregos.

O artigo 228 repete a disciplina contida no Estatuto da Cidade quanto aos benefícios que podem ser concedidos mediante o pagamento de contrapartida, quais sejam: (i) a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente e o impacto de vizinhança; e (ii) a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo é ainda mais rígido, em seu artigo 229, do que o Estatuto da Cidade (art. 33), ao exigir, para cada lei que criar Operação Urbana Consorciada: (i) delimitação do perímetro da área de abrangência; (ii) finalidade da operação; (iii) programa básico de ocupação da área e Intervenções previstas; (iv) estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança; (v) programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; (vi) solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços; (vii) garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei; (viii) instrumentos urbanísticos previstos na operação; (ix) contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos; (x) estoque de potencial construtivo adicional; (xi) forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil; e (xii) conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

E a despeito do que já determina o Estatuto da Cidade (artigo 33, §1º), o parágrafo único do artigo 229 do Plano Diretor Estratégico exige que os recursos obtidos pelo Poder Público com o pagamento das contrapartidas seja aplicado integralmente nas Intervenções da Operação Urbana Consorciada.

O artigo 230 prevê que lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de HIS (Habitação de Interesse Social) na área de abrangência da Operação, visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

Os benefícios obtidos pelo pagamento da contrapartida, por meio de CEPAC, somente podem ser utilizados nas áreas da própria Operação Urbana Consorciada (artigo 230, §1º).

O interessado pode utilizar os CEPAC na aprovação de projeto de edificação específico (art. 230, §2º), ou vinculá-los a um terreno, assegurando assim os benefícios para utilização futura naquele mesmo terreno (art. 230, §3º).

Os artigos 231 e 232 do Plano Diretor Estratégico de São Paulo reforçam a determinação nos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, a outorga onerosa se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

E mais uma vez o artigo 233 estabelece: “*os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro*”.

Finalmente, o artigo 234 expressamente consigna que as Operações Urbanas Consorciadas já existentes na ocasião da promulgação do Plano Diretor Estratégico, caso da Operação Urbana Consorciada Água Espriada, deverão obedecer às regras de suas respectivas leis específicas.

### **Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima)**

Trata-se da lei específica que disciplina a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, substituindo a lei anterior (Lei Municipal nº 11.732, de 14 de março de 1995), e que recentemente foi objeto de modificações introduzidas pela Lei Municipal nº 13.871, de 8 de julho de 2004.

O resumo da legislação já contempla o texto consolidado da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem seus limites e perímetro delimitados no artigo 1º.

O artigo 2º define o que é potencial adicional de construção, quais benefícios podem ser obtidos e estabelece, em seu §3º, que os interessados que já tenham dado entrada em seus projetos poderão optar entre a utilização da legislação então vigente, ou os concedidos no termo da nova Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima divide-se em quatro setores (art. 3º): Pinheiros (Setor 1), Faria Lima (Setor 2), Hélio Pellegrino (Setor 3) e Olimpíadas (Setor 4).

O artigo 4º traz os objetivos específicos da Operação urbana Consorciada Faria Lima, e indica, dentre outras finalidades cuja implementação ainda depende de estudos, a realização das seguintes obras: (i) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 7.104, de 3 de janeiro de 1968, desde a Avenida Pedroso de Moraes até a confluência da Rua Nova Cidade com a Avenida Hélio Pellegrino; (ii) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 8.126, de 27 de setembro de 1974, e referentes a interligação da Avenida Cidade Jardim com a Avenida dos Bandeirantes; (iii) melhoramentos referentes a planos de integração e interligação do sistema viário, situados dentro do perímetro da Operação Urbana e constantes de leis em vigor; (iv) obras, equipamentos públicos e áreas verdes contidos no perímetro da Operação Urbana;

As diretrizes urbanísticas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima estão contidas no artigo 5º, enfatizando-se no parágrafo único do referido artigo a possibilidade de adoção de outros mecanismos para a provisão de habitações de interesse social (HIS).

Os artigos 6º a 8º tratam especificamente dos meios e recursos para a realização das Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

De acordo com o artigo 6º, o Poder Executivo Municipal está autorizado a outorgar, de forma onerosa, o potencial adicional de construção ou a alteração de usos e parâmetros urbanísticos, de acordo com as condições e os critérios da própria Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Na forma do parágrafo único do artigo 6º, fica limitado em **2.250.000** metros quadrados o potencial adicional de construção que pode ser outorgado no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, sendo que deste total devem ser deduzidos todos os metros quadrados de outorga de adicional de construção aprovados até a data de promulgação da Lei (940.000 metros quadrados).

Tendo em vista a existência de estoques em cada um dos quatro setores existentes, os metros quadrados disponíveis dividem-se de acordo com a seguinte tabela, contida no artigo 8º da Lei:

#### **DISTRIBUIÇÃO GERAL DOS ESTOQUES**

Perímetro	Estoque máximo (m <sup>2</sup> )		
	Residencial	Com/Serv	Total
SETOR 1 – Pinheiros	286.695	96.600	383.295
SETOR 2 - Faria Lima	288.190	73.715	361.905
SETOR 3 - Hélio Pelegrino	292.445	182.505	474.950
SETOR 4 – Olimpíadas	190.440	95.565	286.005

#### **RESUMO DOS ESTOQUES**

**ESTOQUE TOTAL DE ÁREA ADICIONAL** 2.250.000 m<sup>2</sup>

**ÁREA ADICIONAL JÁ UTILIZADA** 940.000 m<sup>2</sup>

**ESTOQUE LÍQUIDO A SER UTILIZADO** 1.310.000 m<sup>2</sup>

Portanto, por ocasião da elaboração da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, existiam 1.310.000 metros quadrados de potencial adicional de construção disponíveis à outorga, divididos entre os quatro setores. Esgotado o Estoque de um setor, somente poderá haver outorga de potencial adicional de construção nos demais setores, até que sejam atingidos seus respectivos limites.

Esses valores constam da Lei no.13.769/04 e já sofreram alterações em função de aprovação de projetos nos quais foram consumidos 28.091,46m<sup>2</sup> por meio de Outorga Onerosa. Portanto, o número de metros quadrados disponível (1.281.908,54 m<sup>2</sup>) é diferente do que o indicado na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, tendo em vista a possibilidade de consumo de Estoque até a colocação pública dos CEPAC.

Na forma do artigo 7º, a contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção, ou de modificação de uso e parâmetros urbanísticos, deve ser feita por meio de CEPAC.

O valor mínimo de cada CEPAC é de R\$1.100,00 (§2º), e poderá ser alienado à vista ou em até 10 parcelas mensais, consecutivas e reajustáveis por índice a ser definido pela EMURB, com pagamento inicial de 15% do valor da alienação (§3º).

A expedição de Alvará de Aprovação e Execução de Projeto, ou a vinculação de lotes, somente ocorrerão com a utilização de CEPAC quitados (§4º).

O Município de São Paulo está autorizado a emitir até 650.000 CEPAC (art. 8º), que deverão ser alienados em leilão público ou utilizados diretamente no pagamento das Intervenções, conversíveis de acordo com a seguinte tabela:

**TABELA DE EQUIVALÊNCIA DOS CEPAC**

PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m² de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m² de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m² de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
SETOR 1 Pinheiros	1a	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
SETOR 2 Faria Lima	2a	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
SETOR 3 Hélio Pelegrino	3a	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
SETOR 4 Olimpíadas	4a	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

- 1a, 3a, 4a - frente para a Av. F. Lima  
 2a - frente para Av. F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim  
 2b - frente Av. F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino  
 2c - incluindo frente Av. C. Jardim  
 3b - frente para Av. Juscelino Kubitschek

Os benefícios indicados na tabela acima só poderão ser utilizados em terrenos com área superior a 1.000m²

Todos os setores e subsetores encontram-se devidamente descritos e delimitados na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

O Programa de Investimentos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima está previsto no Anexo 2 da Lei (vide pág. 181) e poderá ser modificado por lei específica (art. 9º, parágrafo único).

As desapropriações poderão ser pagas em CEPAC, desde que haja concordância da EMURB e do interessado. Nestes casos, o valor dos CEPAC será o obtido no último leilão realizado antes do pagamento (art. 11, §2º).

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê em seu artigo 13 a concessão de incentivos e benefícios, gratuitos ou onerosos (nestes casos, com pagamento em CEPAC), de acordo com características das construções ou do uso destinado aos imóveis em regiões específicas (art. 13).

Vale destacar que jamais poderá ser superado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 vezes a área do lote (art. 13, inciso VI), e que não é possível a cumulação dos incentivos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima com os eventualmente outorgados por outras leis (art. 14, inciso I).

De acordo com o art. 15, §1º, deverão ser destinados às Habitações de Interesse Social no mínimo 10% dos recursos obtidos com a venda de CEPAC.

Todos os recursos obtidos com a venda de CEPAC deverão ser mantidos em conta vinculada à Operação Urbana Consorciada Faria Lima (art. 16), e poderão ser aplicados em operações financeiras até sua efetiva utilização (art. 16, §2º).

Para a implementação do Programa de Intervenções foi criado o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, coordenado pela EMURB e composto por diversos órgãos da administração, além de entidades civis.

De acordo com o artigo 21, até a emissão e colocação de CEPAC no mercado, a outorga onerosa no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima continuará a ser feita em dinheiro, deduzindo-se os metros quadrados porventura utilizados do estoque previsto no artigo 6º da lei (atualmente 1.310.000 metros quadrados).

#### **Decreto nº 44.844, de 14 de junho de 2004 (Regulamenta a emissão de CEPAC no Município de São Paulo)**

O artigo 230 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, que autoriza a emissão de CEPAC no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, é regulamentado pelo Decreto Municipal nº 44.844, de 14 de junho de 2004.

Os artigos 1º e 3º autorizam a emissão de CEPAC até o limite estabelecido em lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada.

Na forma permitida pelo Estatuto da Cidade, as colocações podem ser públicas, quando alienadas em leilão utilizando o sistema de distribuição de valores mobiliários, ou privadas, quando utilizadas diretamente no pagamento de obras e/ou desapropriações (art. 2º).

Nos termos do artigo 4º, a emissão se faz por meio de Portaria da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, que deve mencionar expressamente, além de outras informações que entender relevantes: (i) o nome da Operação Urbana Consorciada; (ii) a Intervenção (obra e/ou desapropriação) que será custeada com a emissão dos CEPAC, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPAC; (iii) o valor total da emissão; (iv) o preço de cada CEPAC; (v) a quantidade de CEPAC emitida; e (vi) a tabela de conversão da Operação Urbana Consorciada.

A legislação relativa à emissão de CEPAC, especialmente a Instrução nº 401 da CVM, exige a contratação de uma série de instituições financeiras (para distribuição, escrituração, fiscalização das Intervenções), além de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado para realização dos leilões. As competências para assinatura dos respectivos contratos são fixadas no artigo 5º.

Nenhum CEPAC pode ser alienado pela Prefeitura, ou utilizado diretamente no pagamento de obras ou Intervenções, por valor inferior ao mínimo definido na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada (art. 6º).

Cada Intervenção é objeto de uma emissão específica de CEPAC. A quantidade máxima de CEPAC emitidos é obtida dividindo-se o custo total da Intervenção (incluindo todas as despesas) pelo valor mínimo dos CEPAC (art. 7º, §2º). Cabe lembrar que se houver aditamento do contrato para execução da Intervenção, poderão ser emitidos mais CEPAC, até o necessário para o custeio da mesma (art. 10, parágrafo único).

Os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC devem obrigatoriamente ser utilizados, exclusivamente, na Intervenção que é objeto da emissão (art. 7º, §3º), e ser mantidos em conta-corrente específica (art. 7º, §3º).

Se a lei que criar a Operação Urbana Consorciada permitir o pagamento parcelado dos CEPAC leiloados, e se o Município decidir efetivamente vendê-los de forma parcelada, o saldo devedor deverá ser garantido por fiança bancária, não se admitindo qualquer outro tipo de garantia (art. 7º, §5º).

De acordo com a Instrução CVM nº 401, o art. 7º, §6º do Decreto consigna que somente poderá ser feita uma nova emissão de CEPAC se: (i) for concluída a Intervenção anterior; ou (ii) tenha sido efetivamente distribuída, de forma privada ou pública, a totalidade dos CEPAC emitidos para custeio da Intervenção anterior; ou (iii) tenham sido assegurados, comprovadamente, por meio de depósito na conta-corrente específica da Operação Urbana Consorciada, os recursos necessários à conclusão da Intervenção anterior.

Se remanescerem recursos obtidos com a alienação de CEPAC após a conclusão da Intervenção anterior (ou seja, se forem vendidos mais CEPAC do que o necessário para custeio da Intervenção, o que acontecer quando forem alienados acima do valor mínimo), os recursos deverão ser destinados para a Intervenção seguinte da Operação Urbana Consorciada (art. 7º, §7º).

Para que se faça o pagamento direto das obras ou das desapropriações com CEPAC, é preciso que ambas as partes, Prefeitura e credor, concordem previamente com o ajuste. O valor dos CEPAC deverá ser o do último leilão (art. 8º), e somente poderá ser realizado após devidamente comprovado o valor devido (arts. 9º e 10).

O artigo 11 trata da hipótese de oferecimento de CEPAC, pelo Município ou pela EMURB, para garantia de financiamentos, desde que sejam feitos para custear Intervenção da Operação Urbana Consorciada.

Os artigos 12 a 21 tratam do meio de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC junto aos diversos órgãos do Município de São Paulo, que funciona da seguinte maneira:

1. Interessado solicita na SEHAB a Certidão de Vinculação ao Terreno, ou Alvará de Aprovação de Edificação, ou Alvará de Aprovação e Execução de Edificação, ou Certificado de Mudança de Uso, conforme o caso.
2. SEHAB consulta a EMURB acerca da quantidade de CEPAC necessária para a expedição do documento, e informa ao interessado.
3. Interessado deve requerer, na EMURB, expedição de certidão de pagamento de contrapartida de outorga onerosa do potencial adicional de construção no âmbito da Operação Urbana Consorciada.
4. EMURB expede a certidão de pagamento de contrapartida em duas vias, ficando uma com o interessado, e a outra sendo enviada à SEHAB, e providencia o cancelamento dos CEPAC utilizados junto ao escriturador.
5. SEHAB expede e entrega ao interessado a Certidão de Vinculação do Terreno, o Alvará de Aprovação de Edificação, o Alvará de Aprovação e Execução de Edificação, ou o Certificado de Mudança de Uso, conforme o caso.

O artigo 23 assegura aos titulares de CEPAC o direito adquirido ao exercício dos benefícios existentes quando da emissão dos referidos títulos. Além de já constar da Portaria de emissão (artigo 4º), assegura-se expressamente aos adquirentes de CEPAC a manutenção dos direitos indicados tabela de conversão de cada Operação Urbana Consorciada, no momento da emissão, independente de eventuais modificações posteriores na referida tabela para futuras emissões.

Finalmente, o artigo 25 trata da prestação de informações ao mercado acerca dos principais aspectos da Operação Urbana Consorciada, o que atende igualmente ao que determina a Instrução CVM nº 401.

**Decreto nº 45.213, de 27 de agosto de 2004 (Regulamenta os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima)**

A Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que criou a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, é regulamentada por este Decreto, que trata de seus aspectos urbanísticos.

São regras específicas para cálculos dos benefícios assegurados pelos CEPAC em cada um dos setores em que se divide a Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Nos artigos 8 a 20 repete-se a forma de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC contida no Decreto nº 44.844, de 14 de junho de 2004.

E o artigo 25 prevê a remuneração da EMURB pela administração de projetos e obras previstas no Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, o valor equivalente a 3% (três por cento) dos custos das obras. A EMURB também será remunerada pela gestão da concessão dos benefícios conferidos pelos CEPAC, controle de estoques e coordenação de toda a Operação Urbana Consorciada, no valor equivalente a 1,5% (um e meio por cento) do valor arrecadado com a venda de CEPAC.

**Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004**

Normas complementares ao PDE, institui os Planos Regionais Estratégicos da Prefeitura, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena a ocupação do solo do Município de São Paulo.

A íntegra da Lei encontra-se disponível no site [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

FONTE: DOC	DATA PUBLICAÇÃO: 03/07/2008	<b>ASSUNTO:</b> <b>PORTARIA 1265, DE 2 DE JULHO DE 2008</b>  <b>Atribuir à Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras a análise e o acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas Consorciadas</b>	PÁG: 01
---------------	-----------------------------------	---	------------

**PORTARIA 1265, DE 2 DE JULHO DE 2008**

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

RESOLVE:

1. **Atribuir à Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras a análise e o acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas Consorciadas**, bem como o atendimento e a prestação de esclarecimentos técnicos às instituições contratadas, à Comissão de Valores Mobiliários, aos detentores de Certificados de Potencial Adicional de Construção, aos investidores e, se for o caso, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação (art. 7º, parágrafo Único, da Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003).
2. Delegar ao Secretário Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras competência para designar representante do Município de São Paulo junto à Comissão de Valores Mobiliários nos assuntos relativos à Operação Urbana Consorciada Faria Lima e à Operação Urbana Consorciada Água Espreada.
3. A Secretaria Municipal de Finanças, a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e os demais órgãos municipais prestarão todas as informações necessárias ao cumprimento da regulamentação do Certificado de Potencial Adicional de Construção expedida pela Comissão de Valores Mobiliários
4. Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Portaria 2653/PREF, de 21 de março de 2005. PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 2 de julho de 2008, 455º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, Prefeito

FONTE: DOC	DATA PUBLICAÇÃO: 05/07/2008	ASSUNTO: <b>PORTARIA 18/08/SIURB</b>	PÁG: 31
---------------	-----------------------------------	---	------------

**PORTARIA 18/08/SIURB**

MARCELO CARDINALE BRANCO, Secretário Municipal de Infra- Estrutura Urbana e Obras, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei;

**RESOLVE:**

- 1 - Designar para representar o **Município de São Paulo junto à Comissão de Valores Mobiliários, nos assuntos relativos às Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada**, a Diretora Administrativa e Financeira em exercício da Empresa Municipal de Urbanização, Carolina Moretti Fonseca, RG 19.592.895-7 e CPF. 144.054.558-80.
- 2 - Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação

## A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA E AS RECENTES MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001) instituiu a base de um novo marco regulatório para as cidades, tendo regulamentado nacionalmente as Operações Urbanas Consorciadas, criando o CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção como instrumento de financiamento nas Operações Urbanas Consorciadas, e, ainda, determinando a implantação de Planos Diretores em cidades e na forma que estabelece a lei.

A cidade de São Paulo, já sob a vigência do Estatuto da Cidade, instituiu seu atual Plano Diretor Estratégico por meio da Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.

De outra parte, para efeitos de consolidação de um novo marco regulatório urbanístico para a cidade de São Paulo, o legislativo municipal aprovou em 3 de agosto de 2004, o Projeto de Lei nº 139/04, convertendo-o, através de sanção com vetos do executivo municipal, na Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, a qual *“estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo”*. De forma geral, essa nova lei submeteu-se ao que estabelece o artigo 189 do Plano Diretor Estratégico:

*Art. 189 - A Lei de Uso e Ocupação do Solo poderá estabelecer coeficientes de aproveitamento mínimos superiores e máximos inferiores aos estabelecidos nesta lei, não podendo alterar os coeficientes básicos.*

O Plano Diretor introduziu o instrumento de outorga onerosa para todo o território urbano, conceito esse já presente nos casos de Operações Urbanas Consorciadas. Esse instrumento prevê que a municipalidade admita um coeficiente de aproveitamento mínimo (básico) e gratuito de construção, definido a partir da relação entre a área do terreno e a área construída computável.

Acima desse coeficiente básico, a municipalidade admite áreas construídas até um máximo estabelecido em lei. Porém, de forma onerosa. Assim, para introduzi-lo, o Plano Diretor estabeleceu um Coeficiente de Aproveitamento Básico e outro máximo para territórios definidos em lei.

Por força do artigo 189 do Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo não pode alterar os Coeficientes de Aproveitamento Básicos.

Esse é o conceito estabelecido pelo Plano Diretor: definir o Coeficiente de Aproveitamento Básico para toda a cidade e permiti-lo gratuitamente, ao mesmo tempo em que introduziu um coeficiente de aproveitamento máximo, que somente pode ser empregado mediante pagamento de Outorga Onerosa.

As Operações Urbanas, no Plano Diretor, são tratadas na Seção VII do Capítulo III - Dos Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental:

*“Art. 231 - Em relação às áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, a outorga onerosa se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.*

*Art. 232 - Nas áreas localizadas no interior dos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas, os Planos Regionais previstos neste Plano diretor, deverão observar o disposto nas respectivas leis das Operações Urbanas Consorciadas.”*

E consta nas Disposições Gerais e Transitórias do Plano Diretor Estratégico a regra concernente aos coeficientes de aproveitamento máximo:

*"Art. 301 - Ficam mantidas as disposições das leis específicas de Operações Urbanas Consorciadas vigentes à data de publicação desta lei, inclusive as relativas aos coeficientes de aproveitamento máximo e aquelas relativas ao cálculo e pagamento da contrapartida financeira pelo benefício urbanístico concedido.*

(...)

**§ 2º - Nas áreas das Operações Urbanas Consorciadas os Coeficientes de Aproveitamento Básico serão os correspondentes aos definidos nesta lei para a zona em que se situam os lotes."**

Portanto, de acordo com o artigo 231 do Plano Diretor Estratégico, a Outorga Onerosa se regerá exclusivamente pelo que dispõe a lei específica da Operação Urbana Consorciada; conforme o disposto no artigo 232, os Planos Regionais deverão observar o disposto nas respectivas leis das Operações Urbanas Consorciadas; e em conformidade com o que dispõe o artigo 301, parágrafo 2º, os Coeficientes de Aproveitamento Básico serão aqueles definidos no próprio Plano Diretor.

De tudo o que foi exposto, compreende-se que, com o Plano Diretor, e com a implantação da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, e dos Planos Regionais, estabelece-se um novo regramento urbanístico para a cidade de São Paulo, a partir do qual se norteará o desenvolvimento urbano, social e econômico. Toda a legislação complementar superveniente deverá ter como base esse conjunto constituído pelo Plano Diretor, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, e pelos Planos Regionais.

O Plano Diretor, ao dispor sobre outorga de Direitos Urbanísticos Adicionais, fixou em seu artigo 232 a prevalência das normas específicas de cada Operação Urbana Consorciada.

O artigo 6º da Lei nº 13.769/04, que regula a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, dispõe que:

*"Art. 6º - Fica o Executivo autorizado a efetuar, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção, alteração de usos e parâmetros urbanísticos, estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente na data da promulgação desta lei, nos lotes..."*

Como se pode observar, o artigo buscava coibir qualquer possibilidade de alteração que pudesse gerar instabilidade às regras da Operação Urbana Consorciada.

Entretanto, a posterior aprovação do Plano Diretor, como lei mais alta na hierarquia das normas urbanísticas, estabeleceu nova nomenclatura às zonas e aos usos; reduziu os coeficientes de aproveitamento em relação ao que era até então permitido em praticamente quase todas as zonas de uso; introduziu os conceitos de coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo, até então inexistentes; adotou o conceito de Outorga Onerosa de Direitos Urbanísticos Adicionais em todo o território da cidade; e ainda determinou o encaminhamento de nova Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos planos regionais, para modernizar a legislação então vigente.

Para dirimir eventuais dúvidas surgidas da possível contradição entre a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e o Plano Diretor, no que se refere a qual o índice básico a partir do qual se aplica a Outorga Onerosa e se cobra a Contrapartida em CEPAC, foi introduzida na nova Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos Planos Regionais, lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, dispositivo que altera a redação do artigo 6º da Lei nº 13.769/04:

Art. 37 (...)

§4º O caput do artigo 6º da lei 13769 de 26 de janeiro de 2004 passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 6º Fica o executivo autorizado a efetuar, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção, alteração de usos e parâmetros urbanísticos, estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente à data de protocolamento do processo, nos lotes contidos no perímetro definido no artigo 1º desta lei, na conformidade dos valores, critérios e condições nela estabelecidos, como forma de obtenção dos meios e recursos destinados à Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, para realização da Operação Urbana Faria Lima.”*

Com isso, de um lado ficam mantidas as determinações constantes no Plano Diretor e, de outro, adapta-se a Lei específica da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Cabe ressaltar que embora a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima tenha sido aprovada no ano de 2004, a emissão de CEPAC somente se tornou possível a partir do final de dezembro de 2003, quando se deu a regulamentação do CEPAC pela CVM, através da Instrução 401. Significa dizer que até então, a lei não produziu efeitos e, portanto, não existem direitos adquiridos que pudessem confrontar com o novo ordenamento urbanístico da cidade.

De outra parte, é igualmente importante ressaltar que o Estudo de Viabilidade que acompanha o Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima adotou os Coeficientes de Aproveitamento Básicos atuais, já considerados os seus fatores de redução máximos. Isso faz com que o estudo, no que se refere aos Potenciais Construtivos Adicionais permaneça rigorosamente o mesmo.

A íntegra do parecer elaborado pela Emurb a respeito do assunto encontra-se disponível na sua sede, na Rua São Bento, 405 – 10º andar – São Paulo.

**CONSULENTE: EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**

**OBJETO: Material Prospecto do Estudo de Viabilidade da Operação Urbana  
Consoiciada Faria Lima.**

**A AMARAL D'AVILA  
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES,**  
tendo sido contratada para a elaboração de  
Estudo de Viabilidade da Operação Urbana  
Faria Lima, vem apresentar suas  
considerações no presente

## **RESUMO DO ESTUDO DE VIABILIDADE**

**Nº 15.669/07**

## **1. INTRODUÇÃO**

Trata o presente da síntese do Laudo nº 15.669/07, elaborado pela empresa Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações - Estudo de Viabilidade da Operação Urbana Faria Lima.

A versão integral do laudo pode ser consultada diretamente na Emurb, sito à Rua São Bento, nº 405, 15º andar, bem como no website da PMSP, no endereço eletrônico <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac>.

## **2. OBJETIVO**

O principal objetivo do estudo é a análise da viabilidade do CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) como valor mobiliário no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, tendo em vista a dinâmica do mercado imobiliário naquela região.

O trabalho contempla quatro grandes estudos, que podem ser sintetizados da seguinte maneira:

a) A viabilidade do CEPAC: indicado a partir da determinação do maior valor que poderá ser assumido pelo CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) para manter o custo do empreendimento competitivo, utilizando-se como parâmetro de comparação o valor mínimo estabelecido de R\$ 1100,00 (um mil e cem reais) pela Lei 13.769 de 26/01/2004 e pela Lei 13.871 de 08/07/2004, lançando-se mão do Método do Terreno Virtual, cujo princípio é a comparação entre o imóvel ao qual se agrega o benefício da Operação Urbana (com o uso de CEPAC), com um outro terreno de mesmas características cuja área seja virtualmente maior, de tal forma que a potencialidade construtiva seja atingida sem o pagamento de contrapartida financeira. A aplicação do Método do Terreno Virtual, largamente utilizado pela Municipalidade para estudos de valorização do solo criado, não é normatizada e, não permite afirmar quanto à viabilidade econômica do empreendimento;

b) Viabilidade de Empreendimentos: tem como objetivo demonstrar, sob a ótica do investidor e através de modelos hipotéticos montados com base em situações paradigmas e em premissas estabelecidas, a viabilidade econômica do CEPAC com base na comparação da Taxa Interna de Retorno (TIR) de empreendimentos residenciais e comerciais, no âmbito dos subsetores que compõem a Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

c) Estoques: pretende-se demonstrar que a área adicional de construção vinculada à quantidade de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é inferior à área adicional de construção que potencialmente poderia ser consumida;

d) Demanda: pretende-se indicar, adotando-se três cenários distintos (pessimista, realista e otimista), as estimativas de consumo de CEPAC durante a vigência da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

### **3. REFERÊNCIAS NORMATIVAS**

Serão consideradas as prescrições da Lei Nº 13.430 de 13/09/2002 – Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, da Lei Nº 13.885 de 25/08/2004 – Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras do Município de São Paulo, da Lei Nº 13.769 de 26/01/2004 e da Lei 13.871 de 08/07/2004 – Operação Urbana Consorciada Faria Lima, da NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais, da NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos e da NBR 14.653-4 – Empreendimentos - Normas de Avaliação de Bens da ABNT e as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP.

### **4. ENQUADRAMENTO NORMATIVO**

De acordo com a NBR 14.653-4 – Empreendimentos, o Estudo de Viabilidade dos empreendimentos simulados no âmbito deste estudo se enquadra no Grau II de Fundamentação. Os valores determinados no Estudo de Viabilidade referem-se à Março de 2007.

## **5. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA**

### **5.1. Resultados Gerais**

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima compreende um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, com participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando à melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiros Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima, inicialmente aprovada através da Lei 11.732 de 14 de março de 1995, mas só regulamentada em julho do mesmo ano, posteriormente alterada pela Lei 13.871 de 08/07/2004, conta com um histórico de quase doze anos, o que permite avaliar o seu desempenho ao longo desse tempo.

Inicialmente a área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima abrangia duas grandes áreas, a Área Diretamente Beneficiada - onde as contrapartidas financeiras eram pagas em dinheiro, com base em uma tabela de equivalência do valor do CEPAC, cujos valores eram aprovados na CNLU – Comissão Normativas de Legislação Urbana - e uma outra denominada Área Indiretamente Beneficiada, cuja contrapartida financeira dos benefícios concedidos era calculada com base em laudos de avaliações, da parte interessada e da municipalidade, onde se buscava apurar o justo valor da outorga onerosa.

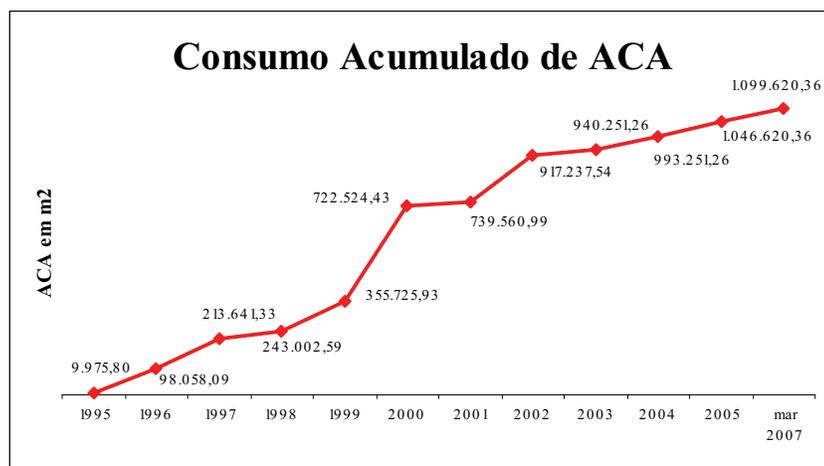
Em janeiro de 2004, a partir de projeto de lei do Executivo enviado à Câmara Municipal no segundo semestre de 2003, a Lei 11.732/95 veio a ser substituída pela Lei 13.769 de 26/01/2004 para adequar-se ao Estatuto da Cidade e ao novo Plano Diretor Estratégico de São Paulo, substituindo-se a diferenciação entre as áreas direta e indiretamente beneficiadas por setores e subsetores geograficamente delimitados. Posteriormente, em junho, a Lei 13.769/2004 veio a ser novamente alterada pela lei 13.871 de 08/06/2004, adequando-a então à Instrução CVM nº 401 de 29/12/2003, que regulamenta o CEPAC enquanto um valor mobiliário, tendo havido uma adequação da tabela dos fatores de equivalência do CEPAC por setor e subsetor.

A partir da entrada em vigor da Lei 13.871/05, a área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é subdividida em 04 (quatro) grandes setores/perímetros: Pinheiros, Faria Lima, Hélio Pellegrino e Olimpíadas, que totalizaram ao longo de toda a sua história o seguinte consumo de área construída adicional.

<b>Distribuição Geral do Consumo de ACA</b>			
Perímetro	Consumo Total (m2)		
	Residencial	Não Residencial	Total
Setor 1 - Pinheiros	57.008,87	109.426,00	166.434,87
Setor 2 - Faria Lima	151.323,31	184.552,13	335.875,44
Setor 2 - Hélio Pelegrino	226.614,45	160.420,53	387.034,98
Setor 4 - Olimpíadas	17.078,14	193.196,93	210.275,07
<b>TOTAL</b>			<b>1.099.620,36</b>

FONTE: EMURB – Empresa Municipal de Urbanização

A evolução do consumo do potencial de Área Construída Adicional – ACA, consumida até o março de 2.007, poderá ser observa no gráfico a seguir:



FONTE: EMURB – Empresa Municipal de Urbanização

Segundo informações fornecidas pela própria EMURB, até março de 2007 a Operação Urbana Faria Lima gerou, através do recebimento das contrapartidas, uma receita de R\$ 389.349.296,49 (100%) em valores nominais, sendo R\$ 202.478.464,07 (52,0%) originados de uso residencial e R\$ 186.870.832,41 (41,7%) de uso não residencial. Importante salientar que ao longo deste período foram aprovadas 109 (58,3%) propostas para benefícios urbanísticos destinados ao uso residencial e 78 (41,7%) de uso comercial, totalizando assim 187 (100%) propostas aprovadas até o março de 2.007.

Do total de Área Construída Adicional de 1.099.620,36m<sup>2</sup> (100%), 452.024,77m<sup>2</sup> (41,1%) foram destinadas ao uso residencial, sendo o restante de 647.595,59m<sup>2</sup> (58,9%) destinados ao não residencial.

## 5.2. Valor de Equivalência do CEPAC

Uma novidade introduzida pela Lei 11.732/95 - Operação Urbana Faria Lima, foi o CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção, um título que seria negociável em bolsa e que foi proposto como forma de obtenção antecipada dos recursos que seriam destinados à realização do programa de investimentos.

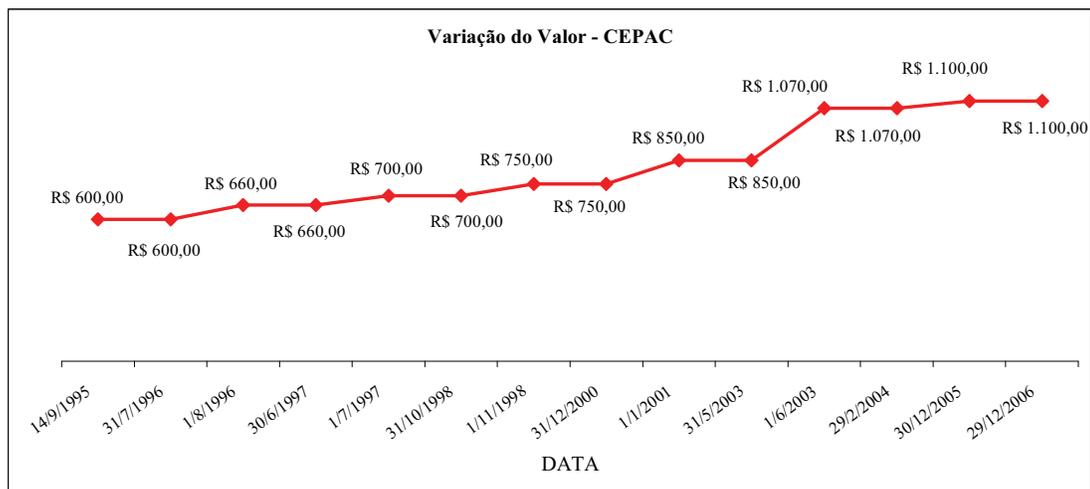
No entanto, de julho de 1995 até dezembro de 2003, enquanto não havia regulamentação federal quanto ao lançamento de títulos pelas Municipalidades, o CEPAC não veio a se configurar como um título negociável em Bolsa de Valores constituindo-se apenas em um valor de referência no cálculo de valor de contrapartida onerosa do potencial adicional de construção aplicado lote a lote, empreendimento a empreendimento.

Assim, nos termos da Lei 11.732/95, nos lotes situados nas áreas diretamente beneficiadas, a determinação da outorga onerosa dos benefícios era realizada de forma automática, pela conversão dos parâmetros urbanísticos adicionais em CEPAC, através de uma tabela de equivalência e da aplicação do valor do CEPAC. Assim, o valor do CEPAC era determinado administrativamente e por política urbanística.

Quanto ao valor da outorga onerosa dos benefícios nas áreas indiretamente beneficiadas, a Lei 11.732/95 determinava que o mesmo fosse definido com base em avaliação do imóvel, com e sem os benefícios, devendo a contrapartida financeira ser acordada entre o proponente e o Executivo.

Após janeiro de 2004, com a aprovação da Lei 13.871/04 - que estabelece R\$ 1.100,00 como valor mínimo para o CEPAC - o valor do título passa a ser regulado pelo mercado, através da realização de leilões.

O gráfico abaixo, embora espelhe duas lógicas diferentes de definição de seu valor - administrativa, no primeiro período, e mercadológica, no segundo - demonstra os valores nominais adquiridos pelo CEPAC ao longo dos primeiros onze anos de existência da Operação.



- até 2.003 o valor do CEPAC era estabelecido pela CNLU - Prefeitura Municipal de São Paulo

- a partir de 2.004 o CEPAC passou a ser um título mobiliário negociável na Bolsa de Valores, com valor mínimo, definido em lei, de R\$ 1.100,00

FONTE: Secretaria Municipal do Planejamento/EMURB – Empresa Municipal de Urbanização

Antes da aprovação da Lei 13.871/04, eram válidos os seguintes fatores de equivalência do CEPAC em metros quadrados por setor:

<b>Tabela de Valores de Conversão de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC</b>				
Subperímetro	Zonas de Uso	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de Área de Construção Computável		
		Comercial / Serviço	R2.02	R3.01
1 - Pinheiros	Z.2	4,00	4,50	5,00
2 - Itaim	Z.2	1,50	1,80	2,20
3 - Vila Olímpia	Frente J. Kubitschek	2,00	-	3,00
4 - Vila Funchal	Z.2 / Z.3 / Z.4	4,00	5,00	6,00
		4,00	5,00	6,00
5 - Uberaba	Z.2	-	4,00	6,00

Subperímetro	Zonas de Uso	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de Área de Construção Computável para Ocupação no Térreo (acima de 50% até 70%).
1 - Pinheiros	Z.2	2,50
2 - Itaim	Z.2	1,00
3 - Vila Olímpia	Frente J. Kubitschek	1,30
4 - Vila Funchal	Z.2 / Z.3 / Z.4	2,50
5 - Uberaba	Z.2	-

Subperímetro	Zonas de Uso	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de Área de Terreno referente a Mudança de Uso (com ou sem outorga de Potencial Adicional de construção).		
		Comercial / Serviço	Habitação	Multifamiliar
1 - Pinheiros	Z.2	Corredor Z.a CR1.1 4,00	R.02 4,50	R.3.01 5,00
2 - Itaim	Z.2	-	-	-
3 - Vila Olímpia	Frente J. Kubitschek	2,00	-	3,00
4 - Vila Funchal	Z.2 / Z.3 / Z.4	-	-	-
5 - Uberaba	Z.2	-	-	-

Com a aprovação da Lei 13.871 de 08 de junho de 2004, foram redefinidos os setores e subsetores da Operação Urbana, bem como os fatores de equivalência do CEPAC em metros quadrados de área construída para cada um deles. É com base nesses valores resultantes da aplicação desses fatores equivalência que este Estudo de Viabilidade é desenvolvido.

ANEXO 1 - TABELA 1:TABELA DE EQUIVALÊNCIA DO CEPAC						
PERIMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
SETOR 1 - Pinheiros	1a (frente F. Lima)	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
SETOR 2 - Faria Lima	2a (frente F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim)	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b (frente F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino)	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c (incluindo frente C. Jardim)	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
SETOR 3 - Hélio Pelegrino	3a (frente F. Lima)	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b (frente Juscelino)	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
SETOR 4 - Olimpíadas	4a (frente F. Lima)	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

Aprovada a Lei 13.871 de 08 de junho de 2004, foram também redefinidos os estoques máximos por setor e por uso, conforme a tabela abaixo:

Distribuição Geral dos Estoques			
Perímetro	Estoque Líquido Máximo (m <sup>2</sup> )		
	Residencial	Com./Serv.	Total
Setor 1 - Pinheiros	286.695,00	96.600,00	383.295,00
Setor 2 - Faria Lima	288.190,00	73.715,00	361.905,00
Setor 2 - Hélio Pelegrino	292.445,00	182.505,00	474.950,00
Setor 4 - Olimpíadas	190.440,00	95.565,00	286.005,00
Resumo dos Estoques			
Estoque Total de Área Adicional (m <sup>2</sup> )	2.250.000,00		
Área Adicional Já Utilizada (m <sup>2</sup> )	940.000,00		
Estoque Líquido a Ser Utilizado (m <sup>2</sup> )	1.310.000,00		

FONTE: Lei 13.871 de 08 de junho de 2.004

Importante destacar que a distribuição geral dos estoques se alterou em virtude dos projetos aprovados durante o período decorrido desde o envio do projeto de lei, em setembro de 2.003 – quando o estoque consumido totalizava os 940.000m<sup>2</sup> apontados na lei que restou aprovada – até a aprovação da Lei 13.871 de 08 de junho de 2004, pela Câmara do Município de São Paulo, período em que foram sendo consumidas parcelas de Área Construída Adicional, oriundas de propostas já protocoladas, potencial esse não computado no projeto de lei.

Assim, de acordo com o levantamento atualizado, efetuado pela EMURB – Empresa Municipal de Urbanização, em março de 2007 temos a seguinte distribuição:

Distribuição Geral dos Estoques			
Perímetro	Estoque Líquido Máximo (m <sup>2</sup> )		
	Residencial	Com./Serv.	Total
Setor 1 - Pinheiros	260.996,07	75.179,53	336.175,60
Setor 2 - Faria Lima	239.759,22	72.458,16	312.217,38
Setor 2 - Hélio Pelegrino	245.501,95	168.965,07	414.467,02
Setor 4 - Olimpíadas	188.360,90	95.565,00	283.925,90
Resumo dos Estoques			
Estoque Total de Área Adicional (m <sup>2</sup> )			2.250.000,00
Área Adicional Já Utilizada (m <sup>2</sup> )			1.099.369,10
Estoque Líquido a Ser Utilizado (m <sup>2</sup> )			1.150.630,90

FONTE: EMURB – Empresa Municipal de Urbanização

É com base nesse estoque líquido, por setor e por uso que este Estudo de Viabilidade é desenvolvido.

### **5.3. Benefícios Urbanísticos**

Do Programa de Investimentos constante da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima já estão implantados dois prolongamentos da Avenida Faria Lima: um deles para o norte, desde a Rua Cardeal Arcoverde até a Rua Natingui; o outro, para o sul, desde a Rua Jorge Coelho até a Avenida Hélio Pellegrino.

A Avenida Helio Pellegrino também foi prolongada até a Avenida República do Líbano, nas proximidades do Parque do Ibirapuera.

No que se refere à agregação dos lotes, no perímetro da Operação Urbana Faria Lima há regiões onde o parcelamento do solo é muito antigo, compondo-se de lotes compridos, com pequena frente, de 5 a 10 metros lineares e área total de 100,00m<sup>2</sup> a 200,00m<sup>2</sup>. Importante informar que há incentivos para remembramentos de lotes que ultrapassem área mínima de 2.500,00m<sup>2</sup>.

Destaca-se ainda que a ampliação das áreas abertas ao público para circulação de pedestres e outras atividades afins, também presente como um dos objetivos da Lei 11.732/95 e incentivada através da concessão de área computável gratuita de 20% da área do lote, para os casos em que haja reserva, no pavimento térreo, de espaços destinados à circulação e atividades de uso aberto ao público, dispositivo legal proporcionado por uma área de fruição pública. Além disso, foram exigidos dos empreendedores a arborização ou ajardinamento dos recuos, de modo a ampliar as áreas verdes e a qualidade de vida dos espaços públicos.

Desde o último estudo, elaborado em julho de 2.004, foram entregues duas obras de importantes intervenções que atualmente contribuem para melhorar a situação do tráfego na região: a passagem em desnível no cruzamento da Avenida Rebouças sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima e a passagem em desnível no cruzamento da Avenida Cidade Jardim sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima.

A implantação da passagem em desnível nas Avenidas Rebouças e Eusébio Matoso sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima beneficia cerca de dois milhões de pessoas, reduzindo o tempo de viagens de ônibus e criando novo paisagismo e iluminação. Da mesma forma que a passagem em desnível da Avenida Cidade Jardim sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima, com entradas e saídas pelas Avenidas Cidade Jardim e Nove de Julho, apresenta uma extensão de 1.100 metros entre os emboques de entrada e saída, beneficiando cerca de dois milhões de pessoas através da maior rapidez que é gerada no trânsito, permitindo diminuição de tempo gasto com viagens de ônibus e do novo paisagismo e iluminação.

Consta ainda em projeto, o Boulevard JK, que prevê o rebaixamento da Avenida Juscelino Kubitschek para tráfego de passagem e a recuperação da via em nível, reduzida em suas dimensões, para o tráfego de características mais locais e requalificação urbana.

Essas obras fazem parte de um conjunto de intervenções de requalificação urbana da região da Vila Olímpia/Vila Funchal, através de uma parceria entre a Prefeitura de São Paulo e a Associação Colméia Vila Olímpia. Além de melhorar a acessibilidade interna e externa à área, essa parceria prevê a ampliação e qualificação dos espaços públicos.

Quanto à Reconversão do Largo da Batata, a EMURB após a homologação do resultado do Concurso Público Nacional de Reconversão do Largo da Batata, contratou o projeto vencedor e já licitou as obras nele previstas. Trata-se de uma ampla transformação urbana naquela área que, juntamente com o Instituto Tomie Ohtake e SESC da Rua Paes Leme estimularão nova e intensa dinâmica econômica e urbana em Pinheiros.

## **6. COMPORTAMENTO DO MERCADO**

A análise do comportamento do mercado imobiliário será dividida em três etapas: diagnóstico do mercado, definição da situação paradigma e estudo técnico de valores e, considerará como produtos imobiliários somente os terrenos incorporáveis, os apartamentos e os conjuntos comerciais.

Na primeira serão traçados os panoramas do mercado de terrenos, apartamentos e conjuntos, voltados para os setores que compõem o perímetro da Operação Urbana Faria Lima.

De posse das principais informações a respeito do mercado imobiliário, na segunda etapa será definida a situação paradigma, ótica sob a qual será efetuado o estudo técnico de valores (terceira etapa) cujos resultados servirão de base para a análise de viabilidade do CEPAC.

### **6.1. Diagnóstico do Mercado**

#### **6.1.1. Panorama do Mercado de Terrenos Incorporáveis**

Considerados o histórico e os principais vetores de valorização e de desvalorização de cada setor (Capítulo 3 do Laudo 15.669/07), a vocação dos terrenos incorporáveis de cada setor pode ser resumida da seguinte forma:

**a) Setor Pinheiros**

A região compreendida pelo Setor Pinheiros tem na atualidade como principal vocação a implantação de estabelecimentos de comércio e serviços, embora exiba grandes nichos onde a vocação é residencial.

Nesse contexto destaca-se a Avenida Brigadeiro Faria Lima, ao longo da qual podem ser encontrados inúmeros edifícios de classe A e B e alguns de Classe AA, sendo que alguns já sofreram “retrofit”, que tem como principal objetivo a incorporação de modernas tecnologias e materiais de qualidade avançada.

Também podem ser encontrados edifícios comerciais nas proximidades das Avenidas Brigadeiro Faria Lima, Eusébio Matoso e Pedroso de Moraes.

As demais áreas do setor também podem ser direcionadas para a incorporação residencial, com destaque para as unidades com três dormitórios, destacando-se a região situada nas proximidades de Alto de Pinheiros.

No interior do Setor Pinheiros predominam as áreas implantadas na Zona de Uso ZM-2, entretanto, podem ser encontradas pequenas regiões em ZM3-b e ZCL-b que, por apresentarem maior potencialidade construtiva exercem grande atratividade junto ao mercado imobiliário.

**b) Setor Faria Lima**

A região compreendida pelo Setor Faria Lima tem como principal vocação a implantação de estabelecimentos de comércio e serviços.

Nesse contexto destaca-se a Avenida Brigadeiro Faria Lima, ao longo da qual podem ser encontrados inúmeros edifícios de Classe AA. Também podem ser encontrados edifícios comerciais de elevada qualidade, ao longo da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e em suas proximidades.

As regiões situadas entre a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e a Avenida Cidade Jardim e entre esta e a Rua Tucumã são mais indicadas para a implantação de empreendimentos residenciais de padrão médio-alto a alto.

Quanto ao zoneamento, o setor engloba uma pequena área em zona de uso ZM3-b - que já está absorvida pelo Shopping Center Iguatemi e alguns edifícios comerciais. As demais áreas estão em zona de uso ZM-2.

Sendo assim, as áreas que exercem maior atratividade junto ao mercado imobiliário são a Avenida Brigadeiro Faria Lima e a região entre Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e a Avenida Cidade Jardim e entre esta e a Rua Tucumã.

***c) Setor Hélio Pellegrino***

A região compreendida pelo Setor Hélio Pellegrino tem como principal vocação a implantação de edifícios residenciais, destacando-se a região chamada de Vila Uberabinha, também conhecida como Moema, onde já se verifica uma grande quantidade de edifícios residenciais de padrão elevado.

Já os empreendimentos comerciais estão na região situada nas proximidades da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e da Avenida Santo Amaro.

O setor engloba áreas situadas nas zonas de uso ZM-1, ZM-2 e ZM3-b, com predominância da zona ZM-2. Entretanto, a tendência é de que a concentração dos empreendimentos comerciais continue nas proximidades das Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e Santo Amaro e de que a concentração dos empreendimentos residenciais ocorra nas áreas mais próximas à Vila Nova Conceição, Moema e ao Itaim Bibi.

***d) Setor Olimpíadas***

A região compreendida pelo Setor Olimpíadas tem como principal vocação a implantação de edifícios comerciais.

Nesse contexto destaca-se a Vila Funchal onde já se verificada uma grande quantidade de edifícios de Classe A e B e alguns edifícios de Classe AA e cuja expectativa é de que se torne o prolongamento da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini.

A região situada nas proximidades da confluência da Rua Nova Cidade com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, onde estão concentrados os restaurantes, bares e casas noturnas, pode tanto ser utilizada para a implantação de edifícios residenciais quanto comerciais.

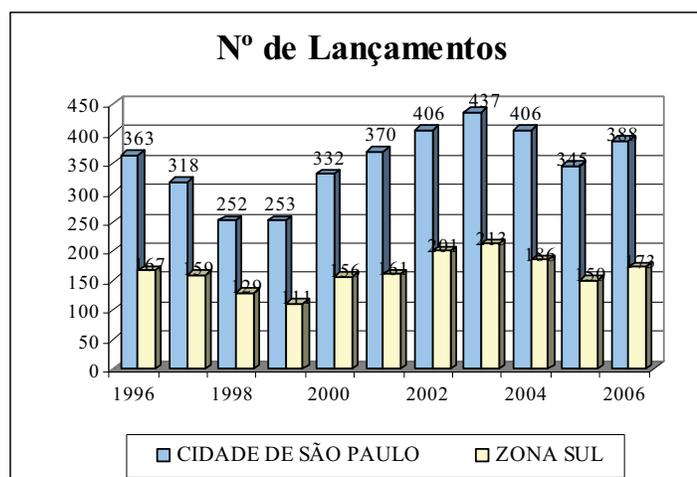
Quanto ao zoneamento, o setor engloba áreas implantadas nas zonas de uso ZM-2 e ZM3-b.

Depois das áreas mais próximas à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e à Rua Funchal (que interligará a Avenida Brigadeiro Faria Lima à Avenida Eng<sup>o</sup>. Luís Carlos Berrini), as situadas nas zonas de uso ZM3-b são as que apresentam maior tendência de exercer maior atratividade junto ao mercado imobiliário.

### 6.1.2. Panorama do Mercado de Apartamentos

O ano de 2006 registrou um aumento de aproximadamente 12,5% no número total de lançamentos e 0,4% no número de unidades lançadas na Cidade de São Paulo. Foi encerrado com um total aproximado de 25.389 unidades lançadas, sendo que deste aproximadamente 45% estão na Zona Sul de São Paulo, considerando como Zona Sul a definida pela Municipalidade de São Paulo, acrescida dos distritos de Vila Sonia, Jardim Paulista e Morumbi.

A média anual de número de lançamentos na Cidade de São Paulo, verificada nos anos de 1996 a 2006, é de 352 empreendimentos, destacando-se com 437 o ano de 2003 e com 252 o ano de 1998.

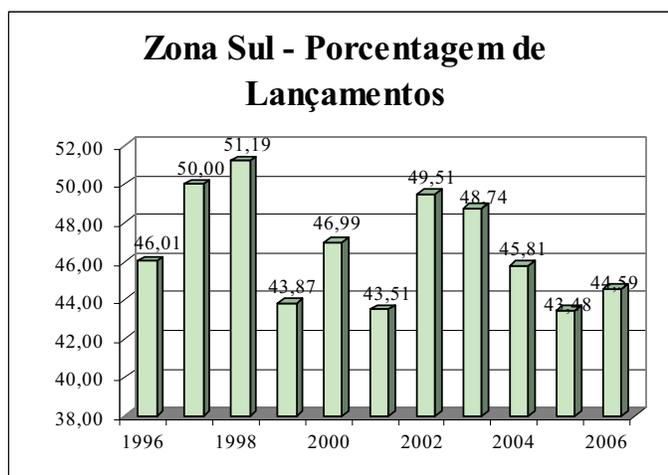


Fonte: AMARAL D'AVILA ENGª DE AVALIAÇÕES

Na Zona Sul da cidade, a média anual de número de lançamentos, verificada nos anos de 1996 a 2006, é de 164 empreendimentos, destacando-se o ano de 2003 com 213 e o ano de 1999 com 111.

Analisando-se a evolução do número de lançamentos é possível observar que, tanto na Cidade de São Paulo quanto na Zona Sul, ocorreu diminuição entre os anos de 1996 a 1999. A partir de então e até o ano de 2003 ocorreu aumento significativo do número de lançamentos. Com a promulgação da nova lei de zoneamento, notadamente no que tange ao problema causado pelo veto em relação à consideração de garagens como área computável afetou este crescimento, que apresentou significativa queda no ano de 2.005, fato este revertido em 2.006. Da mesma forma se verificou a evolução da participação da Zona Sul no número de lançamentos se comparado com o Município de São Paulo.

No gráfico a seguir poderá ser observada a evolução da participação da Zona Sul no número de lançamentos no Município de São Paulo ao longo dos últimos 10 anos:

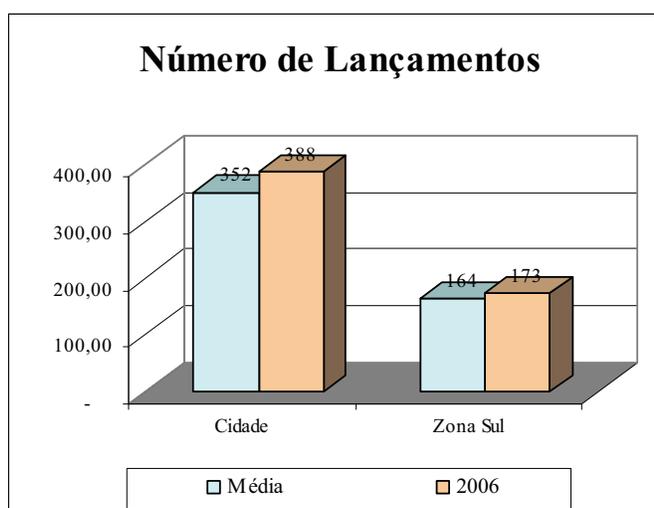


Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES

Em média, 46,70% dos lançamentos ocorridos no Município de São Paulo estão concentrados na Zona Sul.

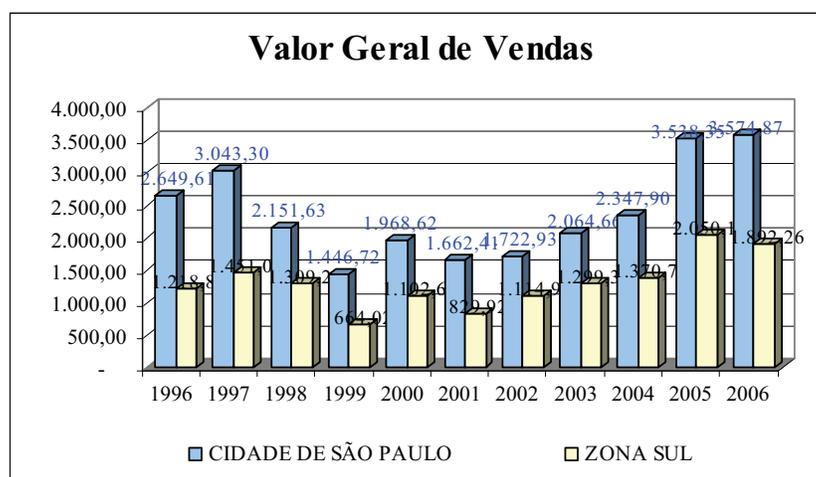
No ano de 1998 a porcentagem de lançamentos na Zona Sul em comparação ao Município de São Paulo foi de 51,19% e no ano de 2005 com 43,48% - a maior e a menor participação.

Até o final do ano de 2006 foram registrados 4.100.791,00m<sup>2</sup> de área construída lançada, sendo que 46,32% estão na Zona Sul da cidade.



Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES

A média anual do Valor Geral de Vendas (VGV) no Município de São Paulo é de aproximadamente US\$ 2.380.000.000,00 e na Zona Sul é de aproximadamente US\$ 1.300.000.000,00. Fato a ser destacado é o comportamento do VGV nos últimos 02 (dois) anos, que para o Município de São Paulo beira a cifra de US\$ 3.600.000.000,00, enquanto a Zona Sul a quantia de US\$ 2.000.000.000,00.

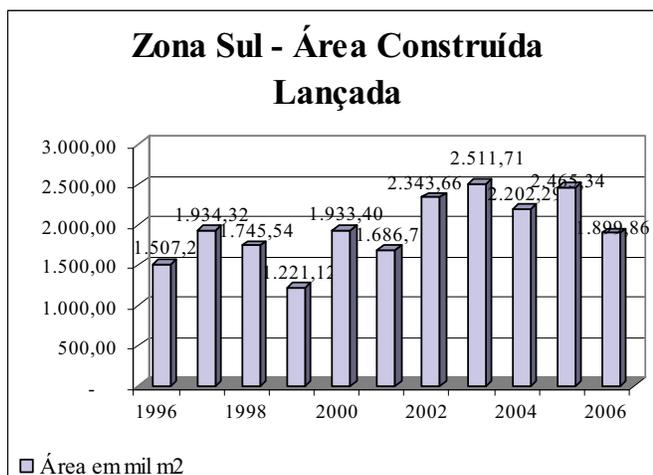


Valores em milhares de dólares

Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES

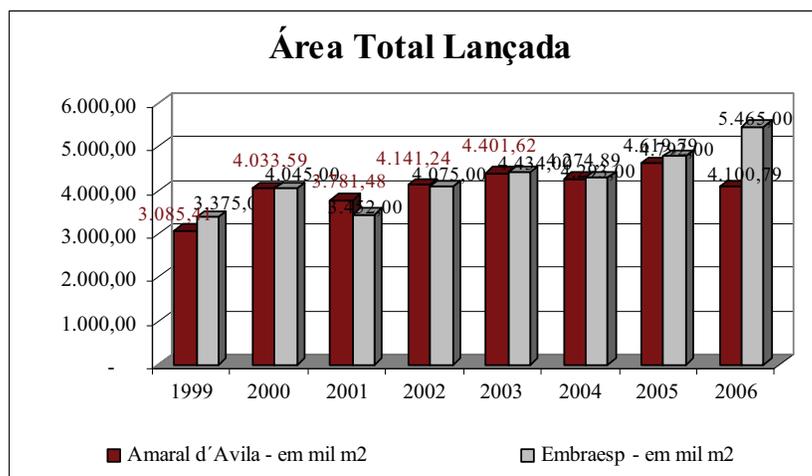
A área total lançada aumentou, de 1999 a 2006 em aproximadamente 33% na Cidade de São Paulo. Somente na Zona Sul da Cidade o aumento da área lançada foi registrado em 26%.

No gráfico a seguir é possível observar a evolução da área construída lançada na Zona Sul da Cidade de São Paulo de 1996 a 2006:



Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES

Já a evolução da área construída lançada na Cidade de São Paulo de 1996 a 2006 poderá ser observada no gráfico a seguir:

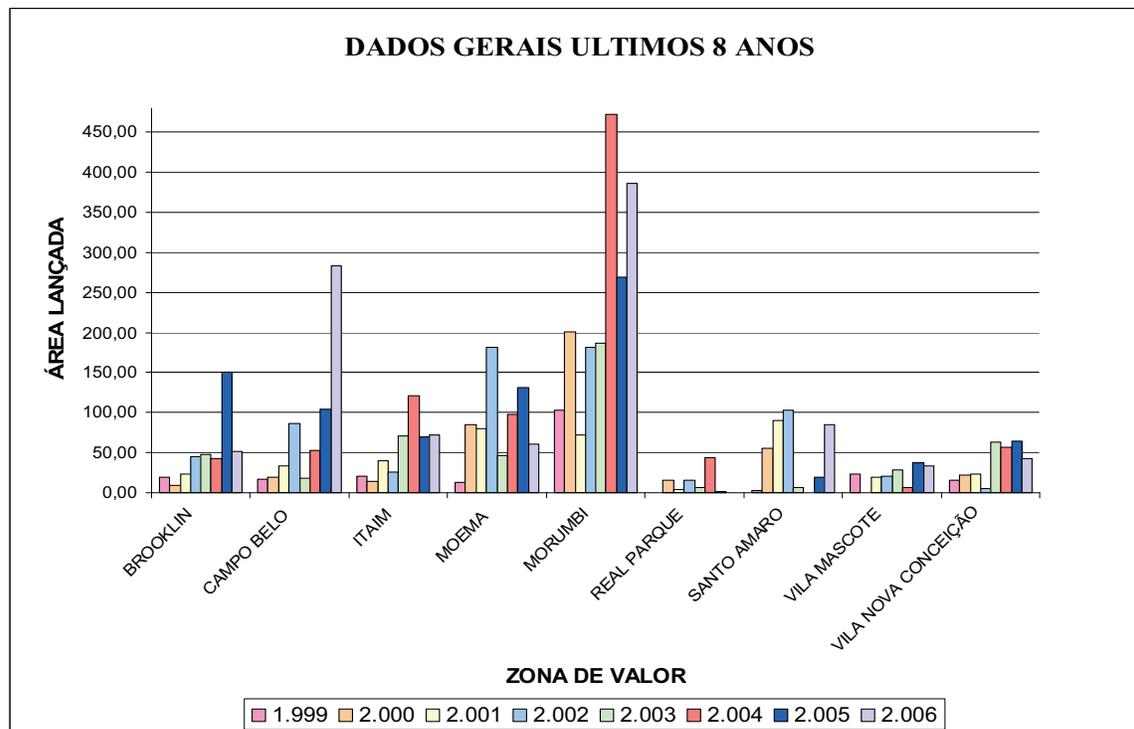


Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES – dados em vermelho (exceto coberturas)  
 EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio - dados em cinza (incluindo coberturas)

A área construída lançada no Município de São Paulo diminuiu cerca de 11% no último ano. No mesmo período, a Zona Sul mostrou um decréscimo de 23%.

Dentre os bairros da Zona Sul, merecem destaque as regiões do Morumbi, Campo Belo, Itaim, Santo Amaro, Brooklin e Moema como as que apresentaram maior área lançada no ano de 2006.

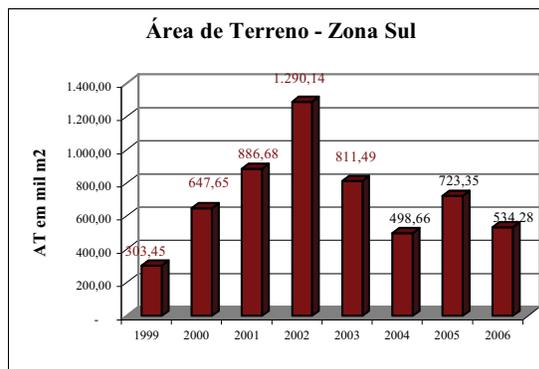
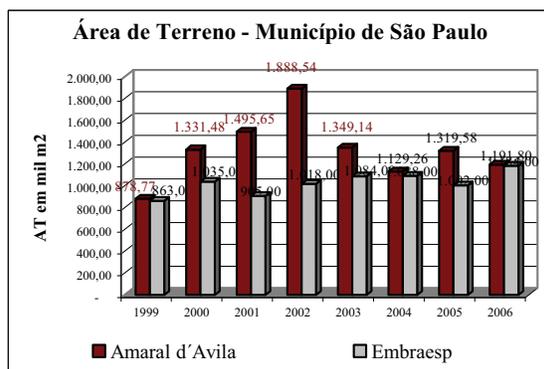
A evolução da área total construída lançada ao longo dos últimos 8 anos poderá ser observada a seguir:



Obs: Área total construída lançada em mil m<sup>2</sup>.

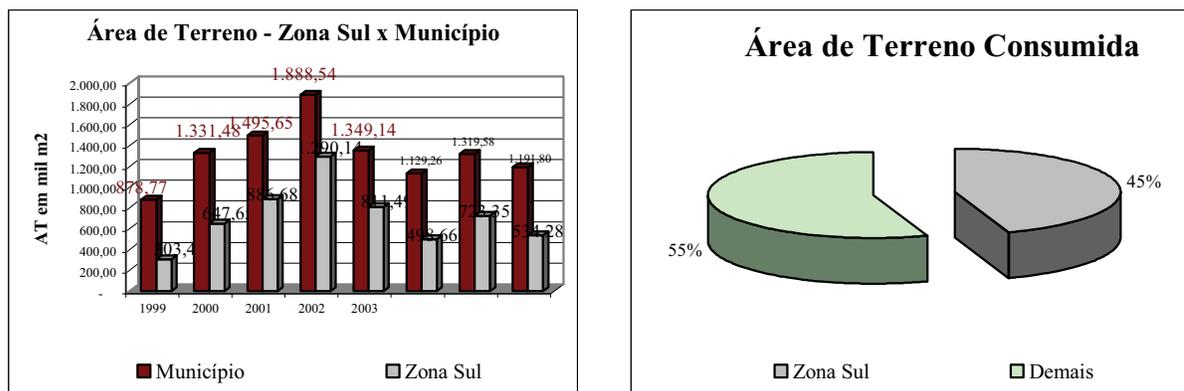
Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES

A área consumida de terreno apresentou decréscimo de cerca de 10% em 2006 em comparação ao ano de 2005, no entanto, o setor imobiliário vive a expectativa de termos um dos melhores anos do setor, este de 2.007.



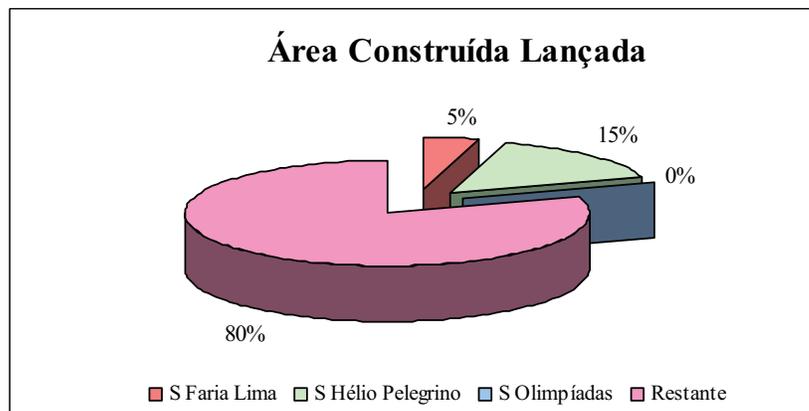
Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES – dados em vermelho  
EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio - dados em cinza

No ano de 2006 a absorção de terreno na Zona Sul respondeu por 45% de toda a área de terreno consumida na Cidade de São Paulo, sendo nos anos anteriores essa relação foi de 55% em 2005, 44% em 2004, 60% em 2003 e 68% em 2002.



Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES

A seguir poderá ser observada a área lançada na região dos Setores Faria Lima, Hélio Pellegrino e Olimpíadas em comparação com o volume de área lançada na Zona Sul de São Paulo:



Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES

Em relação ao Setor Pinheiros, encontra-se situado na Zona Oeste da região metropolitana de São Paulo, que é constituída pelos distritos de Alto de Pinheiros, Barra Funda, Butantã, Jaguará, Jaguaré, Lapa, Perdizes, Pinheiros, Raposo Tavares, Rio Pequeno e Vila Leopoldina. Porém, em virtude de não ter sido constatado nenhum lançamento residencial em seu perímetro no ano de 2.006, não será apresentada sua comparação em relação ao volume de área total construída lançada na Zona Oeste.

Em função da abertura de capital dos grandes empreendedores do Mercado Imobiliário, tornando assim as empresas mais líquidas, bem como a constante diminuição da taxa de juros, é visível o reaquecimento da economia, mais notadamente do Mercado Imobiliário, sendo que se espera incremento da ordem de 15% em relação aos resultados de 2003/2004, segundo o SECOVI-SP.

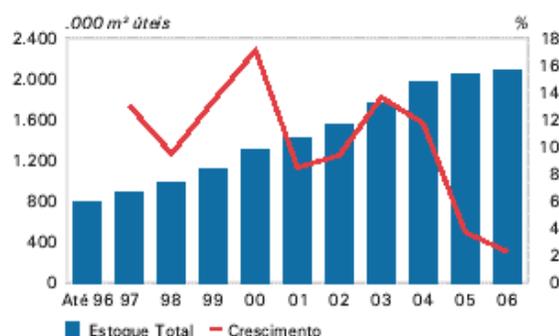
A expectativa do setor é de continuidade do crescimento, principalmente na produção de unidades voltadas para classe média, segmento no qual se espera recordes de lançamentos imobiliários, como também de unidades lançadas.

### ***6.1.3. Panorama do Mercado de Escritórios***

A economia brasileira vem mostrando nos últimos anos índices econômicos que possibilita afirmar estabilidade da moeda, com tendência de crescimento.

De acordo com estudos efetuados pela Jones Lang LaSalle, o ano de 2006 foi muito positivo para o Mercado de Escritórios. Com 50.000m<sup>2</sup> entregues no ano, distribuídos em 4 (quatro) edifícios nas regiões da Vila Olímpia, Faria Lima e Alphaville, o mercado de alto padrão encerra 2006 com estoque aproximado de 2,1 milhões de m<sup>2</sup>. Importante ainda destacar que não foi entregue nenhum novo estoque no último trimestre de 2006, sendo que para o 1º trimestre de 2007, está previsto aproximadamente 41.000m<sup>2</sup> a serem entregues nas regiões de Moema e Berrini. Esse novo estoque está distribuído em 03 (três) edifícios Classe AA, sendo, de acordo com o referido estudo da JLL, 02 especulativos e um destinado à sede própria. Segundo este estudo espera-se para o ano de 2007 a conclusão de 12 (doze) edifícios de alto padrão, totalizando aproximadamente um novo estoque de 213.000m<sup>2</sup>.

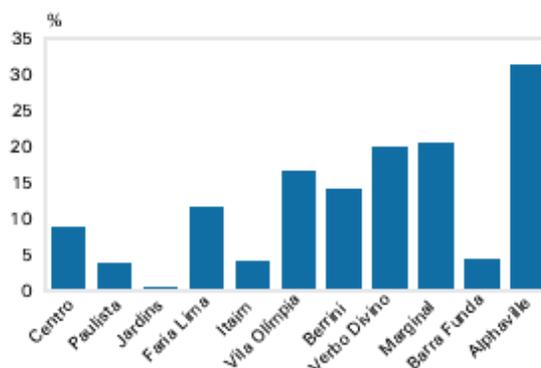
Abaixo transcrevemos gráfico da evolução do novo estoque desde 1996, onde se pode observar crescimento mínimo do novo estoque de edifícios comerciais nos últimos anos, bem como o estoque total existente.



Fonte: Jones Lang LaSalle

Quanto à taxa de vacância (porcentagem de escritórios vagos, calculada em relação ao estoque total), o estudo da Jones Lang LaSalle registrou queda de 10 pontos percentuais, fechando o ano de 2006 em 13,32%, melhor resultado desde 2000, o que representa demanda superior à oferta, sendo importante destacar que 07 (sete) das 11 (onze) regiões monitoradas pela JLL apresentaram redução na vacância, sendo que 02 (duas) mantiveram-se estáveis (Barra Funda e Centro), 03 (três) apresentaram alta (Marginal, Alphaville e Jardins). Apenas 04 (quatro) regiões apresentam vacância superior à média da cidade. A região da Faria Lima apresentou a maior queda na vacância, seguida da Vila Olímpia, com reduções de 8 e 4 pontos percentuais, respectivamente.

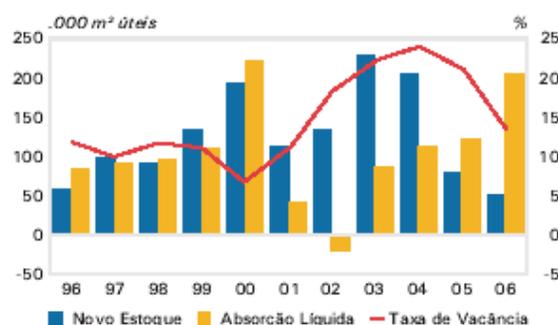
Abaixo transcrevemos gráfico onde se pode observar os percentuais de vacância para cada uma das 11 (onze) regiões monitoradas pela JLL.



Fonte: Jones Lang LaSalle

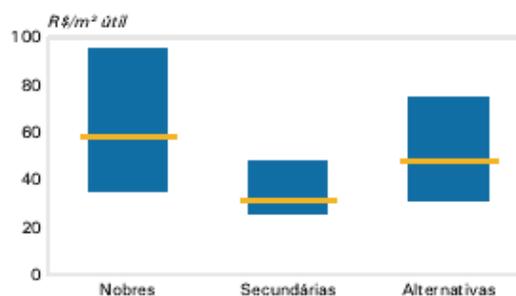
Quanto à absorção líquida, que demonstra o acréscimo ou decréscimo do nível de ocupação total, através da diferença entre a ocupação atual e a de determinado período anterior analisado, segundo o estudo da Jones Lang LaSalle, foi de 205 mil m<sup>2</sup>, 60% (sessenta por cento) superior ao registrado em 2005 e o segundo melhor resultado desde 2000 (que absorveu 222 mil m<sup>2</sup>). Embora, a absorção líquida registrada no 3º trimestre foi de 32,5 mil m<sup>2</sup>, pouco menos que a metade do que foi absorvido nos 2º e 3º trimestre, esta absorção é próxima da média histórica válida para o 4º trimestre. Faria Lima e Vila Olímpia foram as regiões de destaque, pois foram responsáveis por cerca de 70% (setenta por cento) dos espaços absorvidos, o que não ocorreu com as regiões Jardins e Alphaville, que apresentaram absorção líquida negativa, mas em escala muito reduzida, 200 e 770m<sup>2</sup> respectivamente. Ainda segundo o estudo da JLL a região da Marginal se destacou com 6.6 mil m<sup>2</sup> devolvidos (desocupado), que segundo os analistas serão rapidamente ocupados.

Abaixo transcrevemos gráfico onde se pode observar o comportamento da evolução do novo estoque, confrontado com comportamento da taxa de vacância e da absorção líquida, que é crescente.



*Fonte: Jones Lang LaSalle*

Já a demanda se concentrou em espaços de altíssimo padrão, reduzindo a oferta de espaços, mais caros. Mesmo assim, a média ponderada dos preços pedidos de locação mantém-se estável, indicando elevação dos espaços remanescentes.



*Fonte: Jones Lang LaSalle*

A faixa de preços pedidos de locação nas regiões nobres (áreas com grande concentração de edifícios de alto padrão e excelente infra-estrutura de serviços – Paulista, Faria Lima, Itaim, Vila Olímpia e Berrini) foi de R\$ 48 a R\$ 92/m<sup>2</sup>, para espaços Classe AA e de R\$ 30 a R\$ 88/m<sup>2</sup> para Classe A. Nas regiões menos nobres, reconhecidas como secundárias (próximas às regiões nobres, com menor número de empreendimentos de alto padrão – Centro, Jardins, Verbo Divino e Marginal), a faixa variou entre R\$ 34 e R\$ 50/m<sup>2</sup> para os espaços Classe AA e entre R\$ 25 e R\$ 60/m<sup>2</sup> para Classe A e, nas regiões alternativas (regiões novas, em processo de consolidação, fora do eixo tradicional de desenvolvimento de escritórios – Barra Funda, Moema e Alphaville) variaram de R\$ 42 a R\$ 70/m<sup>2</sup> e entre R\$ 31 a R\$ 43/m<sup>2</sup> para as Classes AA e A, respectivamente.

De maneira geral, segundo estudo da Jones Lang LaSalle, a cidade apresentou média ponderada dos preços pedidos de locação de R\$ 54/m<sup>2</sup> nas regiões nobres, de R\$ 34/m<sup>2</sup> nas regiões secundárias e R\$ 44/m<sup>2</sup> nas regiões alternativas.

Embora a região da Faria Lima seja a que possui maior área vaga em edifícios classe AA (36% da área total disponível para locação), isso ocorre unicamente em função do estoque recorde entregue recentemente, que ainda não foi totalmente absorvido, em que pese a crescente absorção verificada no último trimestre de 2.006.

Na região da Marginal Pinheiros a vacância é decorrente, sobretudo, dos espaços que vagaram nos últimos anos e que ainda não foram ocupados. Já nas regiões da Berrini e da Vila Olímpia a alta vacância é consequência principalmente do novo estoque entregue nos últimos anos, que ainda não foi totalmente absorvido, sendo importante destacar que segundo dados levantados pela Jones Lang LaSalle, dentre as regiões nobres de São Paulo a Vila Olímpia é a que apresentou maior potencial de crescimento de escritórios de alto padrão até 2.006.

Para receber estes novos projetos, a região, que sofre com congestionamentos, principalmente por causa de suas ruas estreitas, vem se transformando num bairro modelo. A revitalização da área, patrocinada pelo poder privado, com o apoio do poder público, por intermédio do Projeto Colméia, promete liberar as ruas para o trânsito de pedestres, criar estacionamentos subterrâneos, alargar as vias principais, entre outras mudanças. O projeto de revitalização e o desenvolvimento dos empreendimentos comerciais que estão previstos tendem a redesenhar a Vila Olímpia e ampliar sua importância no cenário do mercado de escritórios corporativos da capital paulista.

Já os estudos da CB Richard Ellis registram que em função da queda da taxa SELIC, assim como o bom momento das contas externas, com superávit de US\$ 45 bilhões, permitiram aumento do investimento estrangeiro no país. Muitos investidores internacionais procuram o Brasil por ser um país emergente com grande potencial de crescimento. De acordo com o estudo realizado pela CB Richard Ellis, os investidores deste mercado terminam o ano de 2006 otimistas, em função do aumento das ofertas públicas de ações de empresas ligadas à construção civil, como também pela constatação de investimentos que geraram diversas fusões e aquisições, transformando o setor imobiliário no destaque do ano em termos de investimentos.

Da mesma forma, como observado no estudo da consultora Jones Lang LaSalle, o estudo da consultora CB Richard Ellis com relação aos indicadores imobiliários, a vacância continua sua trajetória de queda, o que aumenta a absorção e diminui a oferta, aumentando consequentemente os preços de locação e venda. Abaixo transcrevemos tabela resumo, onde se pode observar o estoque total em m<sup>2</sup>, a taxa de vacância, a absorção e o novo estoque em m<sup>2</sup> e a faixa de valores em R\$/m<sup>2</sup> de empreendimentos comerciais.

<b>SÃO PAULO</b>					
Região	Estoque Total m <sup>2</sup> úteis	Taxa de Vacância %	Absorção m <sup>2</sup> úteis	Novo Estoque m <sup>2</sup> úteis	Faixa de Preço Pedido de Locação Classe "A" - R\$/m <sup>2</sup> útil/mês
CENTRO	336.000	9	8.600	-	14 - 22 *
PAULISTA	965.000	9	28.800	17.000	45 - 78
JARDINS	745.800	8	34.700	2.200	45 - 90
MARGINAL	1.904.000	16	53.800	14.000	38 - 72
OUTROS	1.160.000	14	22.800	5.200	38 - 55
<b>MERCADO GERAL</b>	<b>5.110.800</b>	<b>13</b>	<b>148.700</b>	<b>38.400</b>	<b>38 - 85</b>

\* Faixa de valores para os melhores prédios da região

Fonte: CB Richard Ellis

## 6.2. Situação Paradigma

### a) Terrenos

A determinação do terreno paradigma foi efetuada com base na análise da área média de terreno ocupada pelos lançamentos residenciais e comerciais na região de cada um dos setores (vide Capítulo 3 do Laudo 15.669/07), considerando ainda a vocação da região, o panorama do mercado de apartamentos e conjuntos comerciais, as zonas de uso existentes e a área mínima necessária para adesão à Operação Urbana Faria Lima.

A situação paradigma considerada no Estudo Técnico de Valores de Terrenos pode ser resumida da seguinte forma:

Setor	Uso Residencial	Uso Comercial	Zonas
<b>Pinheiros</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>	1.000,00 m <sup>2</sup>	ZM2, ZM3-b, ZCLa, ZCLb e ZCLz II
<b>Faria Lima</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>	2.000,00 m <sup>2</sup>	ZM2, ZCLa, ZCLb e ZCLz II e ZER1
<b>Hélio Pellegrino</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>	1.000,00 m <sup>2</sup>	ZM1, ZM2, ZM3-b, ZCLa, ZCLb e ZER1
<b>Olimpíadas</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>	2000,00 m <sup>2</sup>	ZM2, ZM3-a, ZM3-b e ZCLa

### b) Apartamentos

Através da análise dos lançamentos residenciais ocorridos na região de cada um dos setores – conforme Capítulo 3 do Laudo 15.669/07 – e da área de terreno paradigma foi determinada a tipologia do apartamento paradigma, que pode ser resumida da seguinte forma:

<b>Setor</b>	<b>Área Útil</b>	<b>Número de Dormitórios</b>	<b>Número de Vagas</b>	<b>Padrão Construtivo</b>
<b>Pinheiros</b>	110,00 m <sup>2</sup>	3	2	Comercial - Alto
<b>Faria Lima</b>	300,00 m <sup>2</sup>	4	5	Alto
<b>Hélio Pellegrino</b>	110,00 m <sup>2</sup>	3	2	Comercial - Alto
<b>Olimpíadas</b>	110,00 m <sup>2</sup>	3	2	Comercial - Alto

### *c) Conjuntos Comerciais*

Com base na vocação de cada um dos setores e no panorama do mercado de escritórios, a situação paradigma eleita para o estudo técnico de valores de conjuntos comerciais pode ser sintetizada da seguinte maneira:

<b>Setor</b>	<b>Área Útil</b>	<b>Número de Vagas</b>	<b>Padrão Construtivo</b>
<b>Pinheiros</b>	220,00 m <sup>2</sup>	6	Classe A
<b>Faria Lima</b>	970,00 m <sup>2</sup>	40	Classe AA
<b>Hélio Pellegrino</b>	220,00 m <sup>2</sup>	6	Classe A
<b>Olimpíadas</b>	970,00 m <sup>2</sup>	40	Classe AA

## **6.3. Estudo Técnico de Valores**

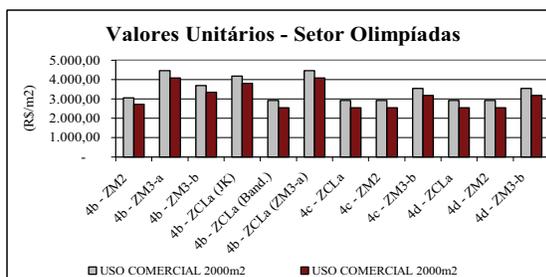
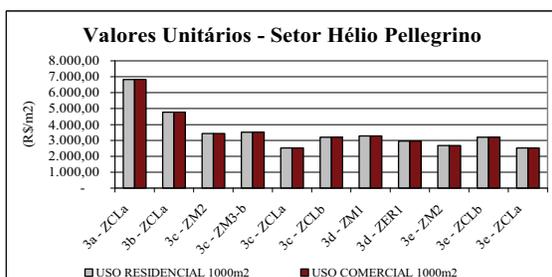
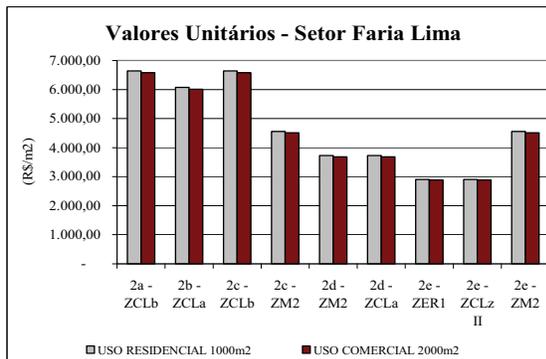
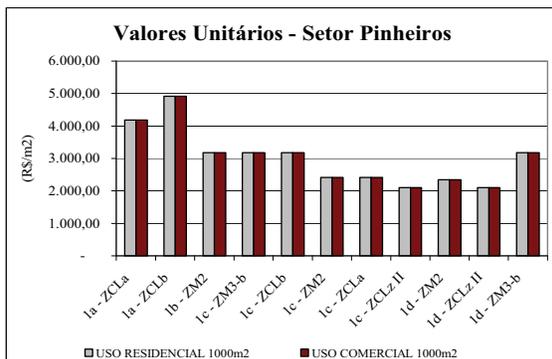
O estudo técnico de valores tem como objetivo determinar o valor de mercado de terrenos elegíveis para a Operação Urbana Faria Lima que serão utilizados para a análise de viabilidade do CEPAC e para a análise de viabilidade econômica dos empreendimentos.

### *a) Terrenos*

Para a determinação do valor unitário dos terrenos foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado através da Inferência Estatística, considerando os zoneamentos existentes e a vocação de cada setor.

Para a composição do campo amostral foram realizadas extensas pesquisas na região delimitada por cada um dos setores visando à obtenção de elementos comparativos, adotando-se como meta a coleta de elementos situados em seu interior e que fossem o mais semelhante possível ao terreno paradigma.

Os valores podem ser ilustrados da seguinte maneira:

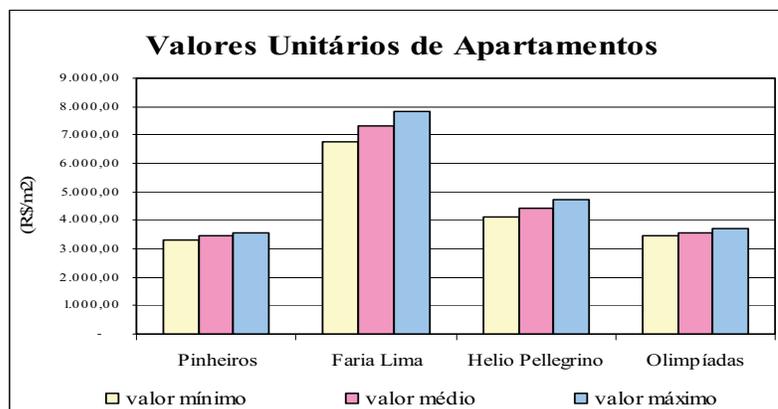


Obs<sub>1</sub>: Os valores unitários são válidos para Março de 2007.

Obs<sub>2</sub>: Os elementos comparativos (fotografados e localizados) bem como a inferência estatística poderão ser analisados junto ao Laudo 15.669/07.

### b) Apartamentos

Através do Método Comparativo de Dados de Mercado, os valores unitários de apartamentos (definidos como situação paradigma) em cada um dos setores, que foram determinados através da Inferência Estatística, poderão ser observados no gráfico a seguir:

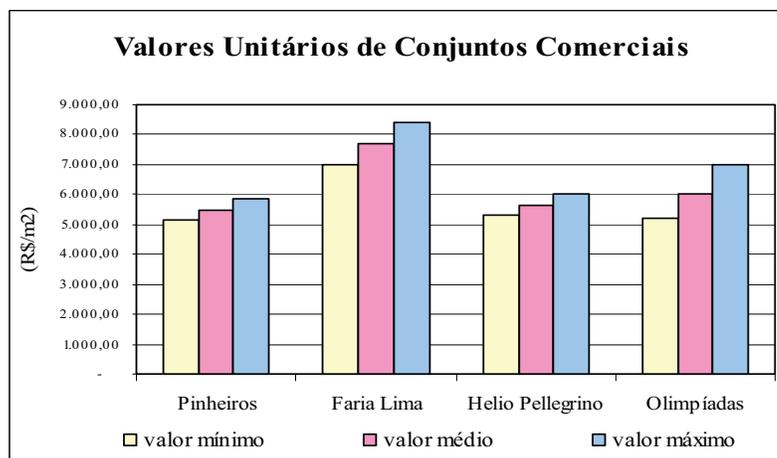


Obs<sub>1</sub>: Os valores unitários são válidos para Março de 2007.

Obs<sub>2</sub>: Os elementos comparativos (fotografados e localizados) bem como a inferência estatística poderão ser analisados junto ao Laudo 15.669/07.

### c) Conjuntos Comerciais

Utilizando-se a mesma metodologia empregada para a determinação dos valores dos apartamentos, os valores unitários dos conjuntos comerciais determinados em cada um dos setores, conforme poderá ser observado junto ao Capítulo 3 do Laudo 15.669/07, são os seguintes:



*Obs<sub>1</sub>: Os valores unitários são válidos para Março de 2007.*

*Obs<sub>2</sub>: Os elementos comparativos (fotografados e localizados) bem como a inferência estatística poderão ser analisados junto ao Laudo 15.669/07.*

## 7. VIABILIDADE DO CEPAC

A viabilidade do CEPAC será indicada a partir da determinação do maior valor que poderá ser assumido pelo CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) para manter o custo do empreendimento competitivo, utilizando-se como parâmetro de comparação o valor mínimo estabelecido de R\$ 1100,00 (um mil e cem reais) pela Lei 13.769 de 26/01/2004 e pela Lei 13.871 de 08/07/2004.

Para tanto será utilizado o Método do Terreno Virtual, cujo princípio é a comparação entre o imóvel ao qual se agrega o benefício da Operação Urbana (com o uso de CEPAC), com um outro terreno de mesmas características cuja área seja virtualmente maior, de tal forma que a potencialidade construtiva seja atingida sem o pagamento de contrapartida financeira. A aplicação do Método do Terreno Virtual, largamente utilizado pela Municipalidade para estudos de valorização do solo criado, não é normatizada e não permite afirmar quanto à viabilidade econômica do empreendimento.

Das várias análises elaboradas, que podem ser observadas no Capítulo 4 – Viabilidade do CEPAC do Laudo 15.669/07, diante da situação mais desfavorável para cada setor, foram obtidos os seguintes valores:

<b>SETOR</b>	<b>VALOR DO CEPAC (R\$)</b>
Pinheiros	1.966,50
Faria Lima	1.541,07
Hélio Pellegrino	1.754,60
Olimpíadas	1.674,82

Através de uma análise estática, sem considerar as premissas de viabilidade econômica compatíveis a empreendimentos residenciais e comerciais, é possível concluir que, lançando-se CEPAC por valor mínimo de R\$ 1.100,00, a Operação Urbana é viável em todo o seu território, pois o custo do terreno virtual (através de CEPAC's), é menor do que aquele a ser despendido na aquisição de área maior de terreno, para que se pudesse executar a mesma construção.

## **8. VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTOS NA OUFL**

Com a finalidade de demonstrar as vantagens de se investir na área da Operação Urbana Faria Lima com a aquisição de CEPAC serão efetuados estudos de viabilidade econômica de empreendimentos, no âmbito dos subsetores que compõem o seu perímetro, sob a ótica do investidor imobiliário, através de modelos hipotéticos montados com base em situações paradigmas e em premissas estabelecidas que podem ser verificadas no Capítulo 5 do Laudo 15.669/07.

Esse estudo também possibilitará indicar qual uso (residencial ou não residencial) é mais vantajoso em cada subsetor, através da comparação das TIR (Taxa Interna de Retorno), entre eles e em comparação à taxa praticada pelo mercado, nas seguintes hipóteses de investimento:

- Hipótese I - empreendimento situado no interior do perímetro sem aderir à Operação Urbana Faria Lima, ou seja, projetado sobre terreno com área igual a paradigma e com área construída computável obtida através da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico referente a cada zoneamento;
- Hipótese II - empreendimento situado no interior do perímetro aderido à Operação Urbana Faria Lima, ou seja, projetado sobre terreno com área igual a paradigma e com área construída computável obtida através da aplicação

do coeficiente de aproveitamento máximo possibilitado pela operação;

- Hipótese III - empreendimento situado no interior do perímetro, sem aderir à Operação Urbana Faria Lima, com área construída computável igual a que seria obtida com a aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo possibilitado pela operação, porém, através da utilização de terrenos suplementares e do coeficiente de aproveitamento básico.

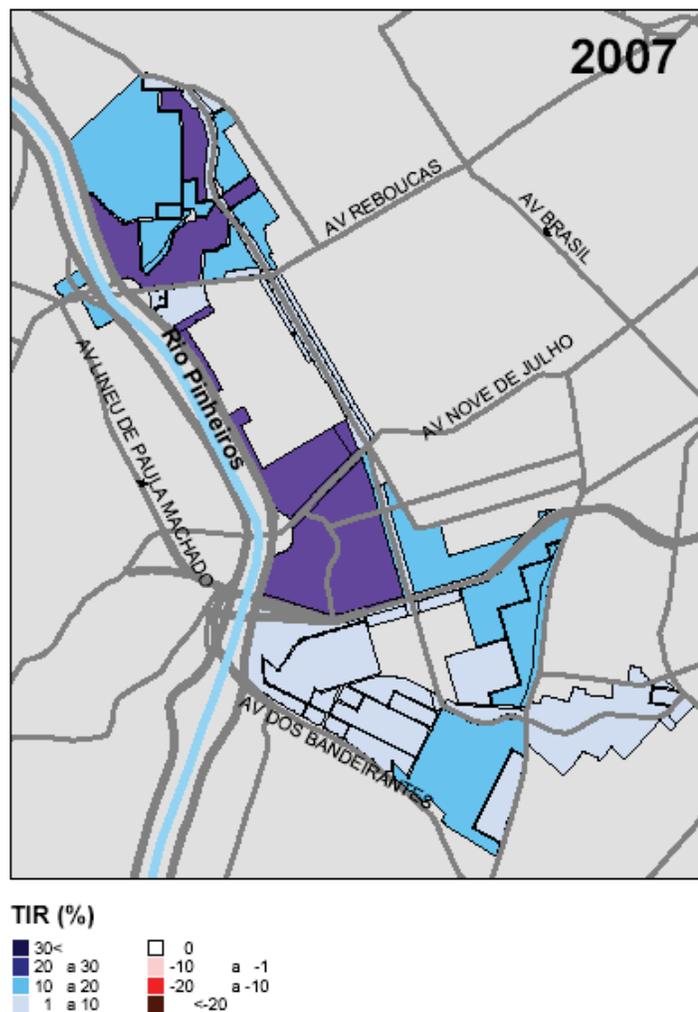
A Taxa Interna de Retorno – TIR (para medir o ganho proporcional periódico futuro) será obtida através do fluxo financeiro dos empreendimentos projetados para cada subsetor.

Outros indicadores de qualidade, relacionados com o investimento, que também serão obtidos através do fluxo financeiro dos empreendimentos são: exposição máxima (define o valor máximo do investimento) e *payback* (mensura o tempo de retorno do capital investido).

A composição do fluxo de cada empreendimento considera: o zoneamento de situação, a área de terreno, o valor unitário do terreno, o valor da contrapartida financeira, as despesas com aprovação e projetos, o custo da construção e seu cronograma físico-financeiro, as despesas com marketing, a comissão do vendedor, o lucro do incorporador, os tributos (como premissa: Imposto de Renda e Contribuição Social) e a receita com a comercialização das unidades que considera, além do valor da unidade, a forma de pagamento, a velocidade de vendas e a valorização.

Cumprе esclarecer que os resultados obtidos são válidos para as premissas adotadas que foram fundamentadas em parâmetros médios e genéricos, alguns assumidos de forma constante com a finalidade de possibilitar a comparação entre as hipóteses. Caso os empreendedores alterem essas premissas os resultados sofrerão alteração para mais ou para menos.

De acordo com as premissas, para os cálculos e os fluxos financeiros que estão detalhados junto ao Capítulo 5 do laudo 15.669/07, as TIR's obtidas para os empreendimentos residenciais baseados em modelos hipotéticos são apresentadas no mapa abaixo, com a utilização de técnicas de georeferenciamento, para hipótese de adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima.



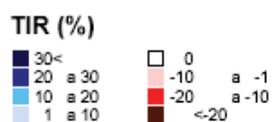
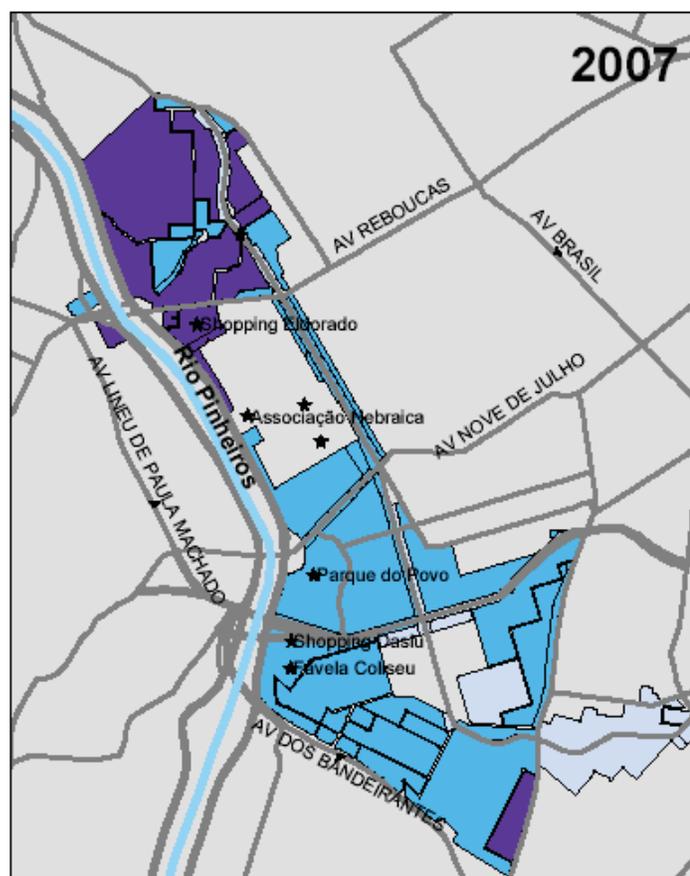
EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS NO PERÍMETRO DA OUF L (SITUAÇÕES PARADIGMA) – HIPÓTESE DE ADEÇÃO À OPERAÇÃO

Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES – dados  
CONTATO CONSULTORES – elaboração do georeferenciamento

Considerando todas as premissas adotadas na composição dos fluxos de empreendimentos residenciais, a hipótese II de investimento (com adesão à Operação Urbana Faria Lima) é a que apresenta maior TIR em todos os subsetores e em todos os zoneamentos. Portanto, a melhor forma de investimento, de acordo com essas análises ocorre com a aquisição de CEPAC.

As TIR's de empreendimentos comerciais para a hipótese de adesão a Operação Urbana Consorciada Faria Lima (a seguir transcritas) também obtidas de acordo com o Capítulo 5 do laudo 15.669/07 e pautadas em modelos hipotéticos fundamentados na

situação paradigma eleita podem ser observados no mapa abaixo, a seguir apresentado:



**EMPREENDIMENTOS NÃO-RESIDENCIAIS NO PERÍMETRO DA OUFL  
(SITUAÇÕES PARADIGMA) – HIPÓTESE DE ADESÃO À OPERAÇÃO**

Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES – dados

CONTATO CONSULTORES – elaboração do georeferenciamento

Considerando as premissas adotadas na composição dos fluxos de empreendimentos comerciais a hipótese II de investimento (com adesão à Operação Urbana Faria Lima) é a que apresenta maior TIR em todos os subsetores e em todos os zoneamentos. Portanto, de acordo com as premissas assumidas no estudo, a melhor forma de investimento ocorre com a aquisição de CEPAC.

Comparando-se as TIR's obtidas, os empreendimentos de uso residencial demonstraram melhores resultados no Setor Faria Lima e Pinheiros. Já para empreendimentos de uso não-residencial, destacam-se as TIR's obtidas no Setor Pinheiros.

De acordo com as premissas, para os cálculos e os fluxos financeiros que estão detalhados junto ao Capítulo 5 do laudo 15.669/07, quanto á Exposição de Capital, de acordo com as premissas assumidas nos modelos hipotéticos de estudo de viabilidade, as menores ocorrem, para empreendimentos residenciais e comerciais, na hipótese I de investimento que é a que apresenta um produto resultante com menor área construída e menos unidades em comparação às demais alternativas de investimento.

Comparando-se as hipóteses II e III, cujos produtos apresentam a mesma área construída computável, a exposição menor ocorre na hipótese II, tanto para empreendimentos residenciais quanto comerciais. Ou seja, para se obter um mesmo produto o investimento final será menor quando o empreendedor aderir à Operação Urbana Faria Lima e adquirir CEPAC.

Dentre as alternativas de investimento de empreendimentos residenciais, os que requerem maior investimento são os situados no Setor Faria Lima.

Os empreendimentos comerciais, que apresentam maior Taxa Interna de Retorno (TIR), são também os que requerem maior valor de investimento. Nesse contexto destacam-se os Setores Faria Lima e Olimpíadas, cujos produtos são de padrão superior ao dos demais setores.

Os fluxos montados com base nas premissas, parâmetros e modelos assumidos e apresentados no Laudo 15.669/07 indicaram que o menor tempo de retorno do investimento (*payback*) nos empreendimentos residenciais pautados na hipótese II ocorre no Setor Faria Lima e o maior ocorre nos Setores Olimpíadas e Pinheiros.

Da mesma forma, considerando os empreendimentos não-residenciais, o menor tempo de retorno do investimento (*payback*) ocorre no Setor Faria Lima e o maior ocorre no Setor Hélio Pellegrino.

## **9. INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS E SEUS EFEITOS**

Assumindo-se como premissa que serão efetuadas as intervenções mencionadas no Anexo 2 da Lei 13.769 de 26/01/2004, o Capítulo 6 do Estudo de Viabilidade (Laudo nº 15.669/07) relacionou as intervenções que afetarão cada um dos setores e abordou como o mercado imobiliário poderá ser afetado por elas.

Dentre as conclusões apresentadas para cada setor, destacam-se:

### **9.1. Setor Pinheiros**

- ⇒ O aumento de potencialidade incentivará a verticalização no setor;
- ⇒ Aumento do número de lançamentos residenciais e comerciais na região compreendida entre a Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Marginal do Rio Pinheiros e incremento no valor de venda das unidades;
- ⇒ A reurbanização do Largo da Batata, com a criação de novas vias de acesso, recuperação de espaços públicos e a criação de calçadas influenciarão de forma especial a valorização dos imóveis e contribuirá, de forma marcante, para a mudança de ocupação da região;
- ⇒ A transferência do terminal de ônibus do Largo da Batata para as proximidades da Marginal Pinheiros e a criação de novas ligações viárias gerará maior movimentação nas ruas internas do setor e juntamente com a recuperação dos espaços públicos causarão o surgimento de uma nova área comercial. Destaca-se neste contexto a necessária recuperação do entorno da Rua Capri;
- ⇒ A criação da Nova Praça de Pinheiros, que ampliará a perspectiva da igreja existente, configurará um novo espaço de uso público na área atualmente densamente ocupada, melhorando a qualidade de vida e impulsionando a valorização dos imóveis situados no seu entorno;
- ⇒ Melhoria da “qualidade de vida” com o aumento de áreas verdes e a implantação do projeto de paisagismo ao longo da Avenida Brigadeiro Faria Lima;
- ⇒ A conclusão das estações do Metrô (Largo da Batata e Pinheiros) inicialmente previstas para o ano de 2008, que será feita em parceria com o Governo do Estado de São Paulo, irá impulsionar o desenvolvimento da região, gerando em função da criação de maior facilidade de interligação com outras áreas da cidade, valorização imobiliária em todo o setor;
- ⇒ A execução da passagem subterrânea nas Avenidas Rebouças/Eusébio Matoso sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima reduziu o tempo de viagens de ônibus, fornecendo instalações para os usuários de transportes públicos, criando novo paisagismo e iluminação, gerando melhoria na qualidade de vida do entorno e valorizando os imóveis, melhorando ainda as condições de acesso, uma vez que desafogará o trânsito intenso;

### **9.2. Setor Faria Lima**

- ⇒ O aumento de potencialidade e os incentivos ao remembramento de lotes incentivarão a já consolidada verticalização no setor;
- ⇒ A possibilidade de mudança de uso acarretará valorização imobiliária nas residências situadas nas proximidades da Avenida Brigadeiro Faria Lima;
- ⇒ A construção da passagem em desnível nas Avenidas Rebouças e Eusébio Matoso sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima contribuiu para melhoria das condições de acesso, uma vez que desafogou parte do trânsito intenso;
- ⇒ A construção da passagem em desnível interligando a Avenida Cidade Jardim às Avenidas Europa e 9 de Julho, sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima, eliminou um dos principais semáforos de retenção, contribuindo para melhoria das condições de acesso, desafogando parte do trânsito intenso;
- ⇒ A execução Boulevard JK, caso o mesmo venha a ser construído, dará continuidade ao rebaixamento da via expressa, interligando o Túnel Tribunal de Justiça com o encontro da Avenida Nações Unidas e, acarretará melhoria na qualidade de vida através do processo de reurbanização e implantação de iluminação e novo mobiliário urbano;

### **9.3. Setor Hélio Pellegrino**

- ⇒ O aumento de potencialidade e os incentivos ao remembramento de lotes incentivarão a verticalização no setor;
- ⇒ Os reflexos da construção da passagem em desnível interligando a Avenida Cidade Jardim às Avenidas Europa e 9 de Julho, sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima, também serão sentidos através da valorização imobiliária que de forma mais acentuada ocorrerá nos empreendimentos comerciais.
- ⇒ A região também será beneficiada pelos reflexos da execução do Boulevard JK, que acarretará melhoria na qualidade de vida, através do processo de reurbanização e implantação de iluminação e novo mobiliário urbano;
- ⇒ A interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima à Avenida Eng. Luís Carlos Berrini com o prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino e o alargamento da Rua Funchal consolidará a região como uma das áreas mais nobres do Município de São Paulo para a implantação de escritórios comerciais;

#### ***9.4. Setor Olimpíadas***

- ⇒ O aumento de potencialidade e os incentivos ao remembramento de lotes incentivarão a verticalização no setor;
- ⇒ A execução do Boulevard JK, que dará continuidade ao rebaixamento da via expressa, interligando o Túnel Tribunal de Justiça com o encontro da Avenida Nações Unidas, acarretará melhoria na qualidade de vida através do processo de reurbanização e implantação de iluminação e novo mobiliário urbano;
- ⇒ A interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima à Avenida Eng. Luís Carlos Berrini com o prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino e o alargamento da Rua Funchal consolidará a região como uma das áreas mais nobres do Município de São Paulo para a implantação de escritórios comerciais;
- ⇒ Através dessa interligação o trânsito na região será extremamente beneficiado, inclusive a sua ligação com a região sudoeste da cidade através do complexo de pontes sobre o Rio Pinheiros na altura da Avenida Jornalista Roberto Marinho.

### ***10. IMPACTO AMBIENTAL E DE VIZINHANÇA***

A Municipalidade de São Paulo elaborou Estudo de Impacto Ambiental da Operação Faria Lima em 1993, analisando de forma global as medidas mitigadoras, sem conceituar especificidades técnicas para os setores e subsetores, onde são recomendados diversos programas a serem seguidos. No entanto, no presente trabalho não serão abordados comentários a tais programas, pois os mesmos já se encontram relacionados no trabalho original – Ver Laudo 11.561/04, constante do Prospecto Original da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, levado à aprovação da Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

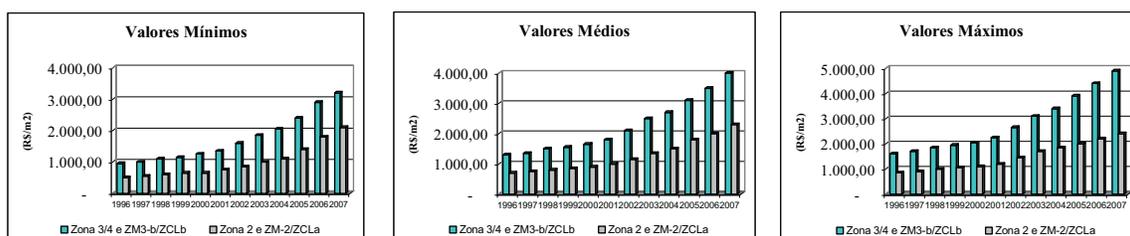
### ***11. ANÁLISE DOS LANÇAMENTOS***

#### ***11.1. Evolução dos Preços***

Através do mapeamento dos lançamentos imobiliários ocorridos na Cidade de São Paulo no período de 1996 a março de 2007 foi possível analisar a evolução dos valores de terrenos e apartamentos. Essa evolução, que está mais bem detalhada no Capítulo 8 do Laudo 15.669/07, poderá ser observada nos gráficos a seguir apresentados:

### 11.1.1. Setor Pinheiros

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS TERRENOS – REGIÃO DO SETOR PINHEIROS



FONTE: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações S/C Ltda

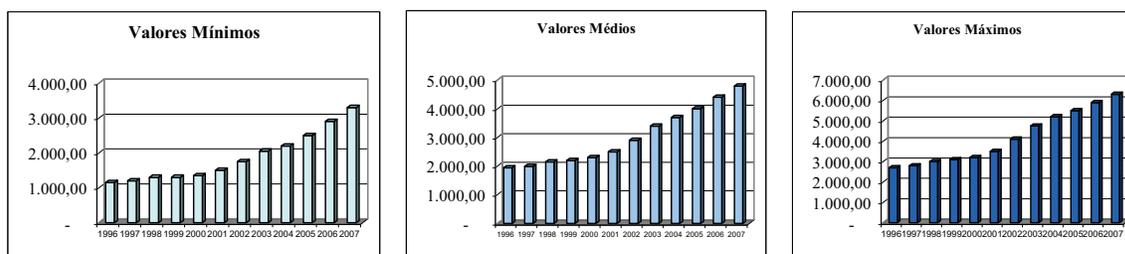
valores em R\$/m² de área de terreno

Obs.: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento.

Obs: No interior do Setor Pinheiros, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 15.669/07, a faixa dos valores praticadas para os terrenos é de R\$ 2.100,00/m² a R\$ 4.900,00/m².

Pelos gráficos acima apresentados, podemos concluir que a valorização apresentada nos terrenos localizados dentro do setor Pinheiros de 2.004 até março de 2.007 foi de cerca de 48,00%, o que representa aproximadamente 21,40% ao ano.

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DE APARTAMENTOS – REGIÃO DO SETOR PINHEIROS



FONTE: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações S/C Ltda

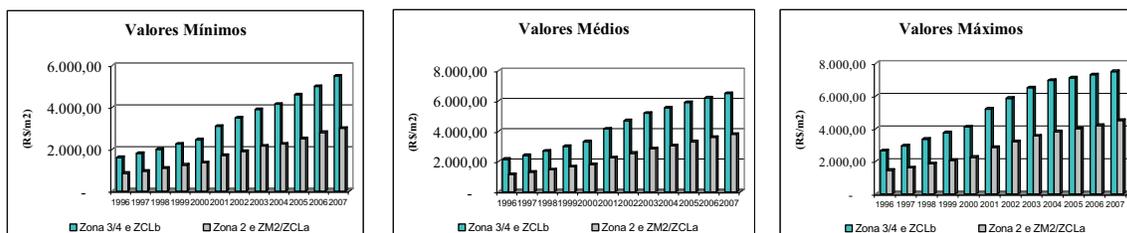
valores em R\$/m² de área útil

Obs.: No interior do Setor Pinheiros, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 15.669/07, a faixa dos valores praticadas para o apartamento paradigma é de R\$ 3.300,00/m² a R\$ 3.600,00/m² e para o conjunto comercial paradigma é de R\$ 5.100,00/m² a R\$ 5.800,00/m².

Pelos gráficos acima apresentados, podemos concluir que a valorização apresentada nos apartamentos localizados dentro do setor Pinheiros de 2.004 até março de 2.007 foi de cerca de 29,00%, o que representa aproximadamente 13,00% ao ano.

### 11.1.2. Região do Setor Faria Lima

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS TERRENOS – REGIÃO DO SETOR FARIA LIMA



FONTE: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações S/C Ltda

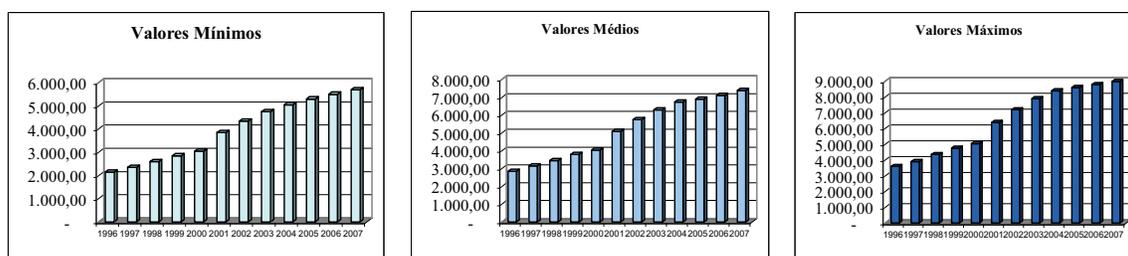
valores em R\$/m<sup>2</sup> de área de terreno

Obs.: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento.

Obs: No interior do Setor Faria Lima, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 15.669/07, a faixa dos valores praticadas para os terrenos é de R\$ 2.900,00/m<sup>2</sup> a R\$ 6.600,00/m<sup>2</sup>.

Pelos gráficos acima apresentados, podemos concluir que a valorização apresentada nos terrenos localizados dentro do setor Faria Lima de 2.004 até março de 2.007 foi de cerca de 17,00%, o que representa aproximadamente 7,60% ao ano.

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DE APARTAMENTOS – REGIÃO DO SETOR FARIA LIMA



FONTE: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações S/C Ltda

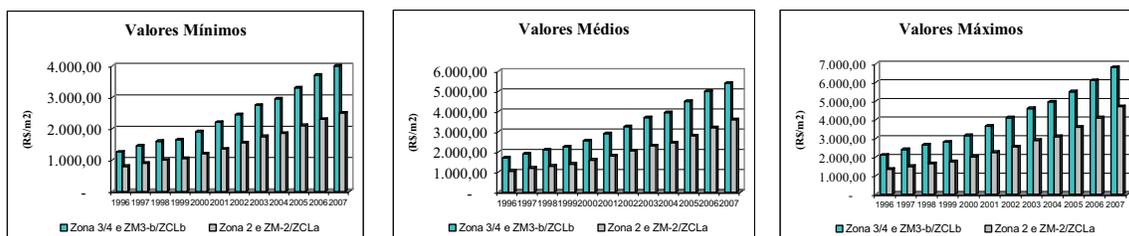
valores em R\$/m<sup>2</sup> de área útil

Obs.: No interior do Setor Faria Lima, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 15.669/07, a faixa dos valores praticadas para o apartamento paradigma é de R\$ 6.800,00/m<sup>2</sup> a R\$ 7.800,00/m<sup>2</sup> e para o conjunto comercial paradigma é de R\$ 7.000,00/m<sup>2</sup> a R\$ 8.400,00/m<sup>2</sup>.

Pelos gráficos acima apresentados, podemos concluir que a valorização apresentada nos apartamentos localizados dentro do setor Faria Lima de 2.004 até março de 2.007 foi de cerca de 9,60%, o que representa aproximadamente 4,30% ao ano.

### 11.1.3. Região do Setor Hélio Pellegrino

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS TERRENOS - REGIÃO DO SETOR HÉLIO PELLEGRINO



FONTE: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações S/C Ltda

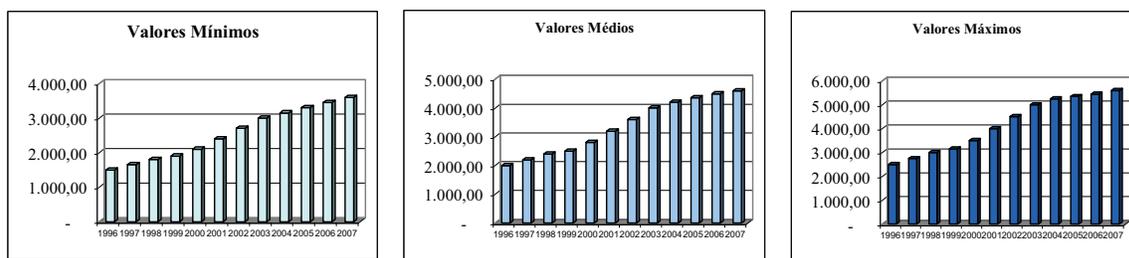
valores em R\$/m<sup>2</sup> de área de terreno

*Obs.: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento.*

*Obs: No interior do Setor Hélio Pellegrino, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 15.669/07, a faixa dos valores praticadas para os terrenos é de R\$ 2.500,00/m<sup>2</sup> a R\$ 6.800,00/m<sup>2</sup>.*

Pelos gráficos acima apresentados, podemos concluir que a valorização apresentada nos terrenos localizados dentro do setor Hélio Pellegrino de 2.004 até março de 2.007 foi de cerca de 36,70%, o que representa aproximadamente 16,30% ao ano.

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DE APARTAMENTOS - REGIÃO DO SETOR HÉLIO PELLEGRINO



FONTE: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações S/C Ltda

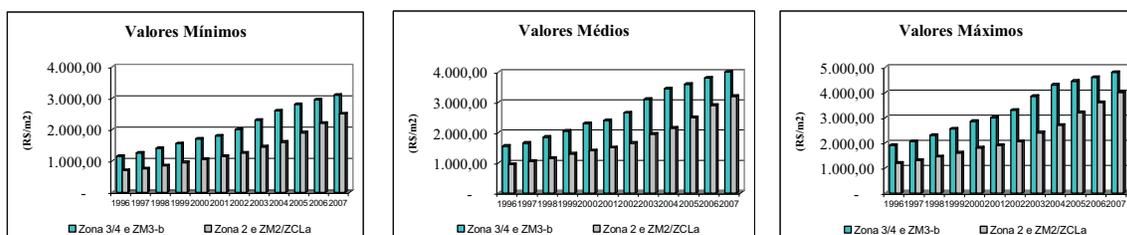
valores em R\$/m<sup>2</sup> de área útil

*Obs.: No interior do Setor Hélio Pellegrino, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 15.669/07, a faixa dos valores praticadas para o apartamento paradigma é de R\$ 4.000,00/m<sup>2</sup> a R\$ 4.700,00/m<sup>2</sup> e para o conjunto comercial paradigma é de R\$ 5.300,00/m<sup>2</sup> a R\$ 6.000,00/m<sup>2</sup>.*

Pelos gráficos acima apresentados, podemos concluir que a valorização apresentada nos apartamentos localizados dentro do setor Hélio Pellegrino de 2.004 até março de 2.007 foi de cerca de 9,50%, o que representa aproximadamente 4,20% ao ano.

### 11.1.4. Região do Setor Olímpíadas

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS TERRENOS – REGIÃO DO SETOR OLIMPÍADAS



FONTE: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações S/C Ltda

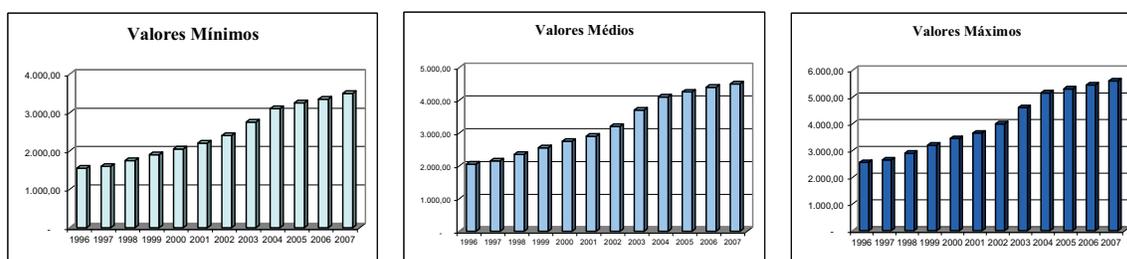
valores em R\$/m<sup>2</sup> de área de terreno

Obs.: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento.

Obs: No interior do Setor Olímpíadas, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 15.669/07, a faixa dos valores praticadas para os terrenos é de R\$ 2.500,00/m<sup>2</sup> a R\$ 4.500,00/m<sup>2</sup>.

Pelos gráficos acima apresentados, podemos concluir que a valorização apresentada nos terrenos localizados dentro do setor Olímpíadas de 2.004 até março de 2.007 foi de cerca de 15,90%, o que representa aproximadamente 7,10% ao ano.

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DE APARTAMENTOS – REGIÃO DO SETOR OLIMPÍADAS



FON

TE: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações S/C Ltda

valores em R\$/m<sup>2</sup> de área útil

Obs.: No interior do Setor Olímpíadas, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 15.669/07, a faixa dos valores praticadas para o apartamento paradigma é de R\$ 3.500,00/m<sup>2</sup> a R\$ 3.700,00/m<sup>2</sup> e para o conjunto comercial paradigma é de R\$ 5.300,00/m<sup>2</sup> a R\$ 7.000,00/m<sup>2</sup>.

Pelos gráficos acima apresentados, podemos concluir que a valorização apresentada nos apartamentos localizados dentro do setor Olímpíadas de 2.004 até março de 2.007 foi de cerca de 9,70%, o que representa aproximadamente 4,30% ao ano.

## 11.2. Lançamentos

Considerando os edifícios de apartamento e os edifícios comerciais como produtos imobiliários analisados, no período de 1996 a março de 2007 ocorreram 177 lançamentos no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima que correspondem a 10.203 unidades.

SETOR	Nº de Lançamentos		Nº de Unidades Lançadas	
	Residenciais	Comerciais	Residenciais	Comerciais
Pinheiros	7	6	659	779
Faria Lima	34	10	702	194
Hélio Pellegrino	69	8	4.024	626
Olimpíadas	11	32	1.422	1.797
Total - Parcial	121	56	6.807	3.396
<b>TOTAL</b>				
		177	10.203	

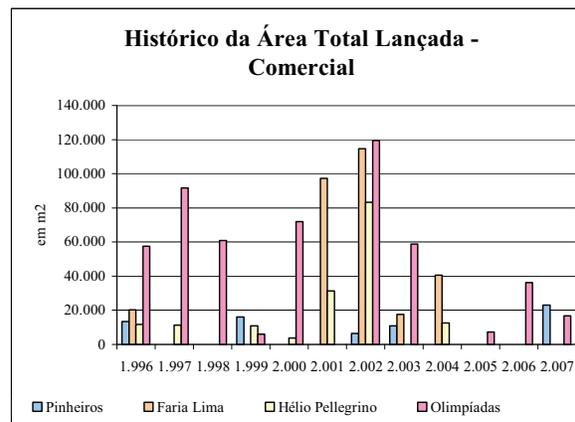
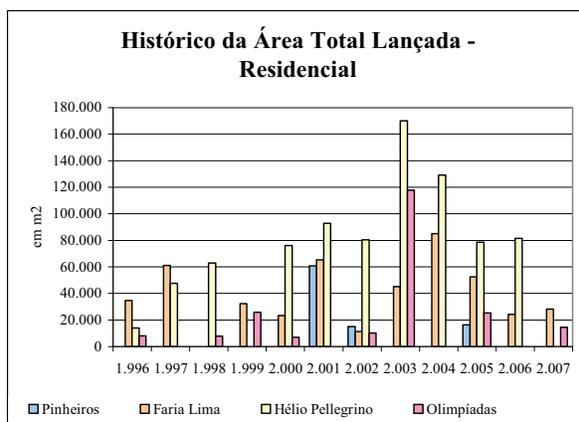
Da área de terreno de 341.083m<sup>2</sup>, consumida por esses lançamentos cerca de 62,5% destina-se ao uso residencial e os 37,5% restantes ao uso comercial. Nas tabelas a seguir estão resumidos os principais parâmetros desses lançamentos:

RESIDENCIAL	Terreno	%	Área Útil Lanç	%	Área Total Lanç	%	VGV (em R\$)	%	VGV (em US\$)	%
Pinheiros	11.884	5,58	44.073	4,94	92.075	5,74	118.194.130,00	3,09	47.107.156,61	2,75
Faria Lima	61.211	28,73	262.641	29,43	462.834	28,84	1.455.731.384,40	38,04	686.907.727,62	40,03
Hélio Pellegrino	110.160	51,70	466.728	52,30	833.273	51,93	1.919.155.788,06	50,16	843.320.350,17	49,14
Olimpíadas	29.804	13,99	119.012	13,34	216.520	13,49	333.338.878,00	8,71	138.725.801,28	8,08
<b>Total</b>	<b>213.058</b>	<b>100,00</b>	<b>892.455</b>	<b>100,00</b>	<b>1.604.701</b>	<b>100,00</b>	<b>3.826.420.180,46</b>	<b>100,00</b>	<b>1.716.061.035,68</b>	<b>100,00</b>

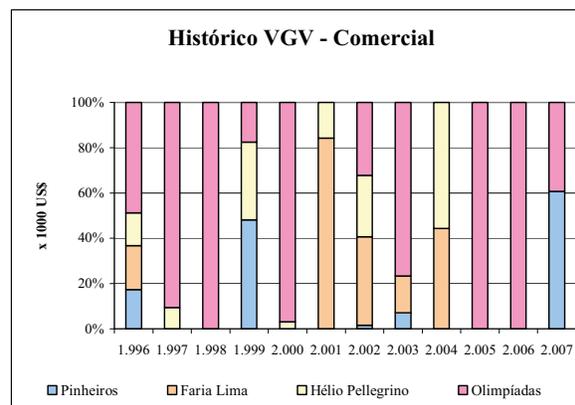
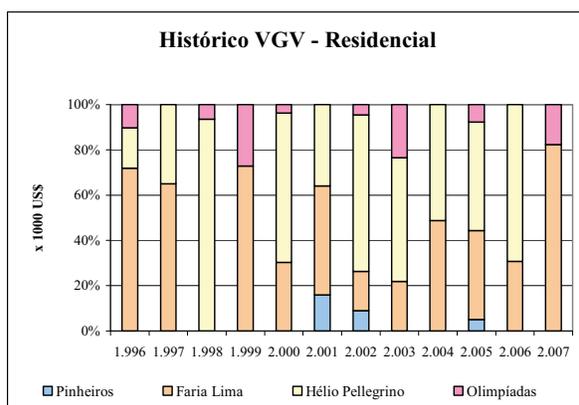
COMERCIAL	Terreno	%	Área Útil Lanç	%	Área Total Lanç	%	VGV (em R\$)	%	VGV (em US\$)	%
Pinheiros	9.984	7,80	33.996	6,54	69.852	6,64	140.855.900,00	5,25	77.163.547,69	6,32
Faria Lima	27.565	21,53	143.175	27,55	290.478	27,61	1.037.704.218,19	38,66	382.557.113,50	31,35
Hélio Pellegrino	18.881	14,75	86.865	16,72	165.011	15,69	444.291.274,85	16,55	178.284.847,70	14,61
Olimpíadas	71.595	55,92	255.615	49,19	526.650	50,06	1.061.336.011,12	39,54	582.398.186,53	47,72
<b>Total</b>	<b>128.025</b>	<b>100,00</b>	<b>519.652</b>	<b>100,00</b>	<b>1.051.991</b>	<b>100,00</b>	<b>2.684.187.404,16</b>	<b>100,00</b>	<b>1.220.403.695,42</b>	<b>100,00</b>

Destaca-se, dentre os setores que compõem o perímetro da Operação Urbana Faria Lima, o Hélio Pellegrino com a maior concentração de área total lançada de uso residencial e o Olimpíadas com a maior de uso comercial.

A evolução da área construída lançada no período de 1996 a março de 2007 poderá ser observada nos gráficos a seguir:



Quanto ao Valor Geral de Vendas, destacam-se os Setores Hélio Pellegrino e Faria Lima na análise dos empreendimentos de uso residencial. Embora no Hélio Pellegrino se constate o maior valor acumulado, no Setor Faria Lima, a proporção entre esse valor e a área total lançada é superior à obtida nos demais setores.



Quanto ao uso comercial destaca-se, pela maior geração de VGV o Setor Olimpíadas, porém, de maneira análoga ao ocorrido no uso residencial é no Setor Faria Lima que a proporção entre o VGV e a Área Total Lançada é a maior.

A distribuição do número de lançamentos, do número de unidades, da área útil lançada, da área total lançada e do VGV (em dólares) no âmbito dos subsetores poderá ser observada nas tabelas a seguir:

PINHEIROS	Laços	Unids Laços	Terreno	%	Area Útil Laço	%	Area Total Laço	%	VGV (em R\$)	%	VGV (em US\$)	%
Residencial												
1A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1C	3	327	5.943	50,01	20.059	45,51	48.104	52,24	51.732.730,00	43,77	21.343.521,57	45,31
1D	4	332	5.941	49,99	24.015	54,49	43.970	47,76	66.461.400,00	56,23	25.763.635,04	54,69
Subtotal	7	659	11.884	100,00	44.073	100,00	92.075	100,00	118.194.130,00	100,00	47.107.156,61	100,00
Comercial												
1A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1C	3	213	3.276	32,81	10.272	30,22	22.740	32,55	32.652.000,00	23,18	16.530.167,29	21,42
1D	3	566	6.708	67,19	23.724	69,78	47.112	67,45	108.203.900,00	76,82	60.633.380,40	78,58
Subtotal	6	779	9.984	100,00	33.996	100,00	69.852	100,00	140.855.900,00	100,00	77.163.547,69	100,00
<b>TOTAL - PINHEIROS</b>	<b>13</b>	<b>1.438</b>	<b>21.868</b>		<b>78.069</b>		<b>161.927</b>		<b>259.050.030,00</b>		<b>124.270.704,30</b>	

FARIA LIMA	Laços	Unids Laços	Terreno	%	Area Útil Laço	%	Area Total Laço	%	VGV (em R\$)	%	VGV (em US\$)	%
Residencial												
2A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2C	8	137	14.670	23,97	63.266	24,09	108.648	23,47	381.555.866,40	26,21	182.292.280,22	26,54
2D	26	565	46.540	76,03	199.375	75,91	354.186	76,53	1.074.175.518,00	73,79	504.615.447,40	73,46
2E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	34	702	61.211	100,00	262.641	100,00	462.834	100,00	1.455.731.384,40	100,00	686.907.727,62	100,00
Comercial												
2A	2	79	5.572	20,21	30.593	21,37	66.213	22,79	327.621.228,19	31,57	153.894.399,94	40,23
2B	4	70	15.623	56,68	81.038	56,60	158.859	54,69	517.907.904,00	49,91	179.073.689,13	46,81
2C	2	25	2.021	7,33	8.311	5,80	18.738	6,45	55.375.086,00	5,34	11.163.264,19	2,92
2D	1	12	3.148	11,42	12.072	8,43	29.070	10,01	84.000.000,00	8,09	23.076.923,04	6,03
2E	1	6	1.200	4,35	11.160	7,79	17.600	6,06	52.800.000,00	5,09	15.348.837,20	4,01
Subtotal	10	194	27.565	100,00	143.175	100,00	290.478	100,00	1.037.704.218,19	100,00	382.557.113,50	100,00
<b>TOTAL - FARIA LIMA</b>	<b>44</b>	<b>896</b>	<b>88.776</b>		<b>405.816</b>		<b>753.312</b>		<b>2.493.435.602,59</b>		<b>1.069.464.841,12</b>	

HELIO PELLEGRINO	Laços	Unids Laços	Terreno	%	Area Útil Laço	%	Area Total Laço	%	VGV (em R\$)	%	VGV (em US\$)	%
Residencial												
3A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3B	1	46	1.677	1,52	8.786	1,88	14.643	1,76	37.014.000,00	1,93	17.316.490,82	2,05
3C	25	1.819	33.584	30,49	132.786	28,45	242.918	29,15	438.692.621,00	22,86	179.768.456,00	21,32
3D	38	1.883	68.203	61,91	303.961	65,13	535.923	64,32	1.401.140.567,06	73,01	616.759.833,01	73,13
3E	5	276	6.696	6,08	21.195	4,54	39.789	4,78	42.308.600,00	2,20	29.475.570,34	3,50
Subtotal	69	4.024	110.160	100,00	466.728	100,00	833.273	100,00	1.919.155.788,06	100,00	843.320.350,17	100,00
Comercial												
3A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3B	1	11	5.257	27,84	21.549	24,81	43.736	26,50	154.170.170,00	34,70	49.255.645,34	27,63
3C	7	615	13.624	72,16	65.316	75,19	121.275	73,50	290.121.104,85	65,30	129.029.202,36	72,37
3D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal	8	626	18.881	100,00	86.865	100,00	165.011	100,00	444.291.274,85	100,00	178.284.847,70	100,00
<b>TOTAL - HELIO PELLEGRINO</b>	<b>77</b>	<b>4.650</b>	<b>129.040</b>		<b>553.593</b>		<b>998.284</b>		<b>2.363.447.062,91</b>		<b>1.021.605.197,87</b>	

OLIMPIADAS	Laços	Unids Laços	Terreno	%	Area Útil Laço	%	Area Total Laço	%	VGV (em R\$)	%	VGV (em US\$)	%
Residencial												
4A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4B	4	748	18.501	62,07	76.101	63,94	138.482	63,96	227.311.940,00	68,19	80.920.453,33	58,33
4C	6	618	10.300	34,56	38.850	32,64	70.186	32,42	98.615.674,00	29,58	51.535.242,99	37,15
4D	1	56	1.003	3,37	4.061	3,41	7.852	3,63	7.411.264,00	2,22	6.270.104,96	4,52
Subtotal	11	1.422	29.804	100,00	119.012	100,00	216.520	100,00	333.338.878,00	100,00	138.725.801,28	100,00
Comercial												
4A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4B	28	1.613	60.218	84,11	206.811	80,91	428.812	81,42	849.386.731,12	80,03	460.429.787,18	79,06
4C	1	72	1.597	2,23	5.496	2,15	10.968	2,08	11.897.280,00	1,12	10.855.182,24	1,86
4D	3	112	9.779	13,66	43.308	16,94	86.870	16,49	200.052.000,00	18,85	111.113.217,11	19,08
Subtotal	32	1.797	71.595	100,00	255.615	100,00	526.650	100,00	1.061.336.011,12	100,00	582.398.186,53	100,00
<b>TOTAL - OLIMPIADAS</b>	<b>43</b>	<b>3.219</b>	<b>101.399</b>		<b>374.627</b>		<b>743.170</b>		<b>1.394.674.889,12</b>		<b>721.123.987,81</b>	

Maiores detalhes sobre o histórico e o mapeamento (que inclui a apresentação de mapa com a localização dos lançamentos) poderão ser observados no Capítulo 8 do Laudo 15.669/07.

## **12. VIABILIDADE DA ABSORÇÃO DE CEPAC**

### **12.1. Estoque**

Através da análise do estoque pretende-se demonstrar que a quantidade de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é inferior à área adicional de construção que potencialmente poderia ser consumida, além de indicar a existência de escassez em cada um dos setores;

### **12.2. Estoque Potencial de Terreno**

Para a determinação do estoque de terrenos existente no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima foram efetuados extensos estudos no âmbito dos subsetores, consolidando informações provenientes das quadras fiscais, dos projetos de desapropriação promovidos pela Prefeitura do Município de São Paulo e pela Companhia do Metropolitano de São Paulo, da Secretaria Municipal de Planejamento e de levantamentos realizados “*in loco*” pela equipe técnica da Amaral d’Avila Engenharia de Avaliações.

Considerando como sendo passível de adesão à Operação Urbana Faria Lima os terrenos existentes e os que possam abrigar empreendimentos imobiliários também através de substituição do uso atualmente empregado, o estoque de terreno poderá ser observado na tabela a seguir:

SETOR	ÁREA DE TERRENO (m2)	
	Total	Passível de Adesão
Pinheiros	1.010.000,00	590.000,00
Faria Lima	820.000,00	210.000,00
Hélio Pellegrino	1.430.000,00	860.000,00
Olimpíadas	800.000,00	350.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.060.000,00</b>	<b>2.010.000,00</b>

Importante ressaltar que não foram excluídas as áreas de terreno sobre os quais já estão protocolados processos de adesão à Operação Urbana Faria Lima e que ainda não foram aprovados.

### 12.3. Área Construída Adicional Potencial

A área construída adicional potencial referente a cada um dos subsetores será determinada a partir dos zoneamentos existentes e da vocação imobiliária por eles apresentada.

Assim sendo, a determinação do estoque de área construída adicional potencial será efetuado através da indicação da porcentagem de terreno que cada tipo de empreendimento (comercial ou residencial) ocupará nos diversos zoneamentos dos vários subsetores, considerando-se como premissa a máxima potencialidade válida para Operação Urbana Consorciada Faria Lima, aplicada sobre seus coeficientes de aproveitamento básico.

Conforme poderá ser observado junto ao Capítulo 9 do Laudo 15.669/07, o estoque totalizado de área construída adicional potencial é de:

SETOR	ACA <sub>R</sub> (m <sup>2</sup> )	ACA <sub>NR</sub> (m <sup>2</sup> )	ACA <sub>T</sub> (m <sup>2</sup> )
Pinheiros	854.368,80	763.289,61	1.617.658,41
Faria Lima	335.693,07	270.411,28	606.104,35
Hélio Pellegrino	1.487.446,34	885.689,71	2.373.136,05
Olimpíadas	350.034,50	548.250,50	898.285,00
<b>Total</b>	<b>3.027.542,71</b>	<b>2.467.641,10</b>	<b>5.495.183,81</b>

Nota: ACA<sub>R</sub>: Área Construída Adicional – Uso Residencial; ACA<sub>NR</sub>: Área Construída Adicional – Uso Não Residencial; ACA<sub>T</sub>: Área Construída Adicional Total

### 12.4. Mudança de Uso Potencial

A área potencial de terreno onde haverá mudança de uso potencial será determinada através do somatório das áreas de terreno que serão ocupadas por uso que não seria permitido de acordo com as posturas da legislação.

São as áreas ocupadas por empreendimentos residenciais e comerciais nas Zonas ZER-1 e ZCLz II, conforme pode ser observado a seguir:

SETOR	Mudança de Uso – Residencial (m <sup>2</sup> )	Mudança de Uso – Não Residencial (m <sup>2</sup> )	Mudança de Uso – Total (m <sup>2</sup> )
Pinheiros	38.055,00	0,00	38.055,00
Faria Lima	24.239,46	41.467,64	65.707,10
Hélio Pellegrino	1.530,00	0,00	1.530,00
Olimpíadas	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>63.824,46</b>	<b>41.467,64</b>	<b>105.292,10</b>

### 12.5. Quantidade Potencial de CEPAC

A quantidade de CEPAC será determinada através da transformação da Área Construída Adicional Potencial e da Área de Mudança de Uso Potencial através dos fatores de equivalência estabelecidos pela da Operação Urbana Faria Lima, cuja tabela transcreve-se abaixo:

Setor e Subsetor	Área Adicional de Construção		Mudança de Uso	Taxa de Ocupação	
	Residencial	Comércio/Serviço		Residencial	Comércio/Serviço
Pinheiros 1 a	1,20	0,80	2,00	1,20	0,80
Pinheiros 1 b	1,80	1,50	2,00	1,80	1,20
Pinheiros 1 c	2,60	1,70	2,00	2,60	1,70
Pinheiros 1 d	2,80	1,80	2,00	2,30	1,50
Faria Lima 2 a	0,80	0,50	1,50	0,80	0,50
Faria Lima 2 b	0,90	0,60	1,50	0,90	0,60
Faria Lima 2 c	1,10	0,80	1,50	1,20	0,80
Faria Lima 2 d	1,30	0,50	1,50	0,80	0,50
Faria Lima 2 e	1,80	1,20	1,50	1,80	1,00
Hélio Pellegrino 3 a	1,20	0,80	1,50	1,20	0,80
Hélio Pellegrino 3 b	1,20	1,00	1,50	1,20	0,80
Hélio Pellegrino 3 c	2,50	1,00	1,50	1,50	1,00
Hélio Pellegrino 3 d	1,50	1,00	1,50	1,50	1,00
Hélio Pellegrino 3 e	2,50	1,50	1,50	2,30	1,50
Olimpiadas 4 a	0,90	0,60	2,00	0,90	0,60
Olimpiadas 4 b	2,00	0,90	2,00	1,40	0,90
Olimpiadas 4 c	2,00	1,20	2,00	1,80	1,20
Olimpiadas 4 d	2,00	1,00	2,00	1,50	1,00

Considerando-se os totais de Área Construída Adicional Potencial e de Área de Mudança de Uso Potencial a Quantidade Potencial de CEPAC será de:

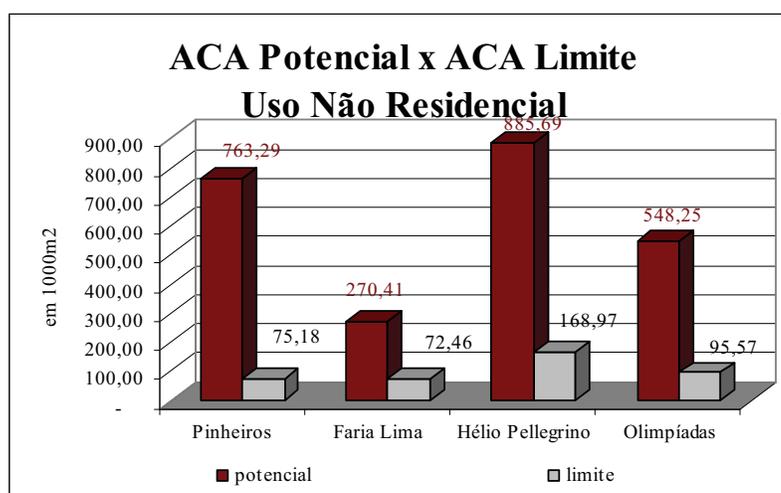
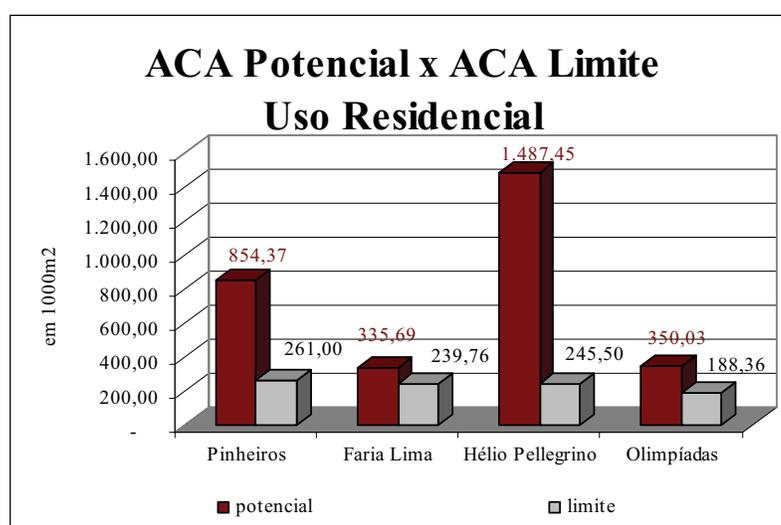
#### CEPAC Potencial

Setor	CEPAC - ACA <sub>R</sub>	CEPAC - ACA <sub>NR</sub>	Total	CEPAC - M U <sub>R</sub>	CEPAC - M U <sub>NR</sub>	Total
Pinheiros	316.284,09	497.438,66	813.722,74	19.027,50	-	19.027,50
Faria Lima	254.094,22	434.668,18	688.762,40	16.159,64	12.439,76	28.599,40
Hélio Pellegrino	686.833,01	786.549,51	1.473.382,51	1.020,00	-	1.020,00
Olimpiadas	175.017,25	574.621,03	749.638,28	-	-	-
<b>Total</b>	<b>xxxx</b>	<b>xxxx</b>	<b>3.725.505,94</b>	<b>xxxx</b>	<b>xxxx</b>	<b>48.646,90</b>
<b>3.774.152,84</b>						

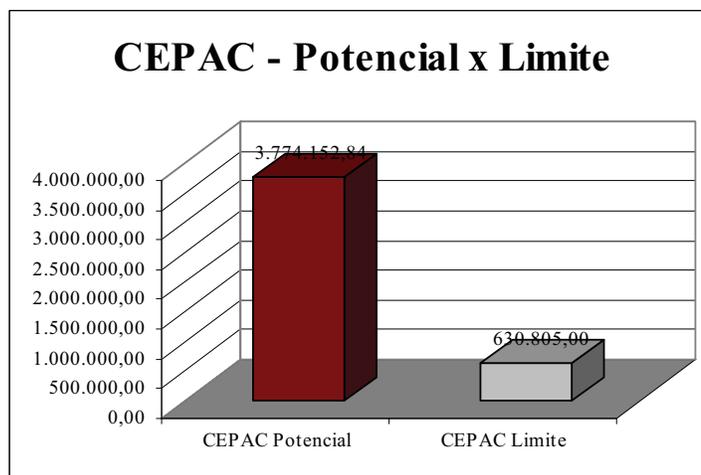
Nota: CEPAC - ACA<sub>R</sub>: CEPAC proveniente de Área Construída Adicional de Uso Residencial; CEPAC - ACA<sub>NR</sub>: CEPAC proveniente de Área Construída Adicional – Uso Não Residencial; CEPAC – M U<sub>R</sub>: CEPAC proveniente de Mudança de Uso - Residencial; CEPAC – M U<sub>NR</sub>: CEPAC proveniente de Mudança de Uso – Não Residencial;

## 12.6. Conclusões

Conclui-se que a Área Adicional de Construção que cada setor tem capacidade de consumir, tanto para o uso residencial quanto para o não residencial, é superior ao respectivo limite estabelecido pela lei da Operação Urbana Faria Lima.



Conclui-se ainda, segundo o estudo efetuado, que a quantidade de CEPAC que potencialmente poderá ser lançada também é superior à quantidade máxima autorizada, descontando-se o consumo até março de 2007, que conforme levantamento da EMURB – Empresa Municipal de Urbanização monta em 630.805 (seiscentos e trinta mil oitocentos e cinco).



### **12.7. Demanda**

Através da análise da demanda apurou-se a estimativa de consumo de CEPAC no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima através da adoção de três cenários alternativos: pessimista, realista e otimista.

Com base no levantamento de lançamentos imobiliários ocorridos no interior do perímetro no período de 1996 a março de 2007 foram elaborados quadros resumos consolidando o número de empreendimentos, o número de unidades, a área de terreno consumida, a área útil lançada, a área total lançada e o valor geral de vendas (em reais e em dólares) por tipologia (residencial ou comercial).

A análise de todas essas variáveis em cada subsetor bem como a consideração do adensamento, histórico e vocação da região e dos melhoramentos urbanísticos e dos reflexos das obras tornaram possível analisar a tendência de crescimento, manutenção ou diminuição do consumo dos produtos residenciais e comerciais em cada um dos setores.

Conforme demonstrado junto ao Capítulo 9 do Laudo 15.669/07, a tendência dos setores pode ser resumida da seguinte forma:

- Uso Residencial

<b>SETOR</b>	<b>TENDÊNCIA</b>
Pinheiros	tendência de maior consumo
Faria Lima	tendência de manutenção de consumo
Hélio Pellegrino	tendência de maior consumo
Olimpíadas	tendência de manutenção de consumo

- Uso Comercial

<b>SETOR</b>	<b>TENDÊNCIA</b>
Pinheiros	tendência de maior consumo
Faria Lima	tendência de maior de consumo
Hélio Pellegrino	tendência de maior consumo
Olimpíadas	tendência de manutenção de consumo

### ***12.7.1. Formação dos Cenários***

Considerando-se as tendências de consumo, o adensamento, o histórico, a vocação da região e os melhoramentos urbanísticos e seus reflexos, foram projetados os lançamentos e suas respectivas áreas de terreno em cada subsetor, para os usos residencial e comercial.

A partir das posturas de cada zoneamento existente nos subsetores gerou a evolução de consumo de área construída adicional de construção.

Através da tabela de equivalência essa área construída adicional de construção gerou a evolução do consumo de CEPAC.

Assumiu-se como premissa que a mudança de uso ocorrerá ao longo de todo o período, de forma constante, na proporção de 5% da quantidade de CEPAC gerada por Área Construída Adicional.

Adota-se como premissa que a emissão privada informada pela EMURB – Empresa Brasileira de Urbanização, montando em cerca de 42.010 CEPAC's, será distribuída ao longo dos 05 (cinco) primeiros anos no Cenário Realista, ao longo de 04 (quatro) anos no Cenário Pessimista e ao longo de 06 (seis) anos no Cenário Otimista, por ser concorrente direto da emissão através de leilão público.

## 12.7.2. Evolução do Consumo

### 12.7.2.1. Cenário Realista

Para a formação do cenário realista foi considerada a seguinte distribuição de lançamentos:

ano	Pinheiros		Faria Lima		Hélio Pellegrino		Olimpiadas	
	Res	N Res	Res	N Res	Res	N Res	Res	N Res
2007	1	1	2	1	6	1	0	1
2008	1	1	2	1	6	1	0	2
2009	1	1	2	1	6	1	0	1
2010	1	1	2	1	6	1	1	2
2011	1	1	2	1	6	1	1	1
2012	1	1	2	1	6	1	1	2
2013	1	1	2	1	6	2	2	1
2014	1	1	2	1	6	2	2	2
2015	1	1	2	1	7	2	2	1
2016	1	1	2	1	5	2	2	2
2017	1	1	2	1	0	2	2	1
2018	1	1	2	0	0	3	2	1
2019	1	1	2	0	0	3	2	0
2020	1	1	2	0	0	3	2	0
total	14	14	28	11	60	25	19	17

*Obs.: Para o Setor Olimpiadas considerou-se uma evolução mais conservadora em virtude do baixo número de lançamentos residenciais ao longo de todo o período da Operação Urbana Faria Lima..*

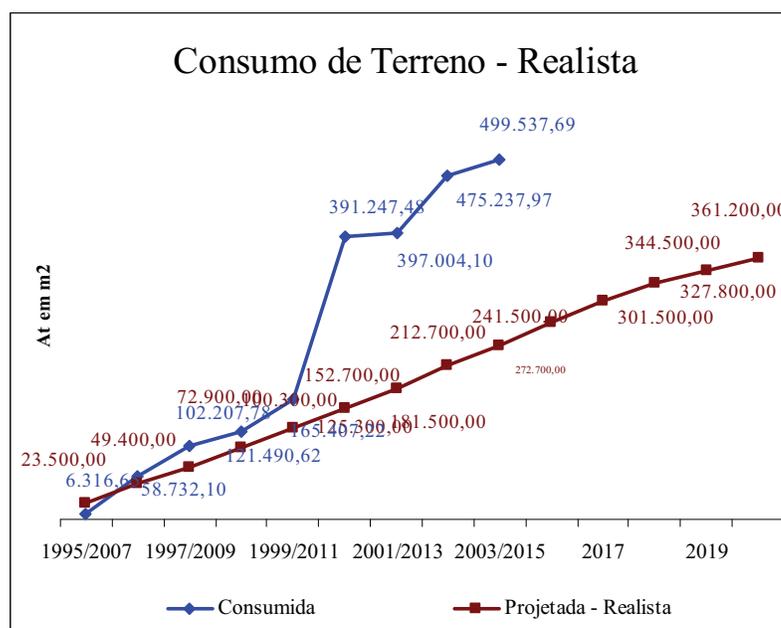
#### 12.7.2.1.1. Evolução do Consumo de Terreno

A projeção do consumo de terreno no cenário realista, proveniente da transformação dos lançamentos em área, ao longo do horizonte de análise definido pelos limites de ACA e de número de CEPAC poderá ser observado na tabela a seguir:

REALISTA	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013
Pinheiros	3.200,00	3.200,00	3.200,00	3.200,00	3.200,00	3.200,00	3.200,00
Faria Lima	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Hélio Pellegrino	11.900,00	11.900,00	11.900,00	11.900,00	11.900,00	11.900,00	14.200,00
Olimpíadas	2.400,00	4.800,00	2.400,00	6.300,00	3.900,00	6.300,00	5.400,00
<b>TOTAL</b>	<b>23.500,00</b>	<b>25.900,00</b>	<b>23.500,00</b>	<b>27.400,00</b>	<b>25.000,00</b>	<b>27.400,00</b>	<b>28.800,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>23.500,00</b>	<b>49.400,00</b>	<b>72.900,00</b>	<b>100.300,00</b>	<b>125.300,00</b>	<b>152.700,00</b>	<b>181.500,00</b>

REALISTA	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Pinheiros	3.200,00	3.200,00	3.200,00	3.200,00	3.200,00	3.200,00	3.200,00
Faria Lima	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	3.600,00	3.600,00
Hélio Pellegrino	14.200,00	14.200,00	14.200,00	14.200,00	11.700,00	6.900,00	6.900,00
Olimpíadas	7.800,00	5.400,00	7.800,00	5.400,00	5.400,00	3.000,00	3.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>31.200,00</b>	<b>28.800,00</b>	<b>31.200,00</b>	<b>28.800,00</b>	<b>26.300,00</b>	<b>16.700,00</b>	<b>16.700,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>212.700,00</b>	<b>241.500,00</b>	<b>272.700,00</b>	<b>301.500,00</b>	<b>327.800,00</b>	<b>344.500,00</b>	<b>361.200,00</b>

A evolução do consumo de terreno pode ser observada no gráfico a seguir, onde também é possível comparar a projeção da área de terreno consumida no período de 1995 a 2003 por empreendimentos no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima.



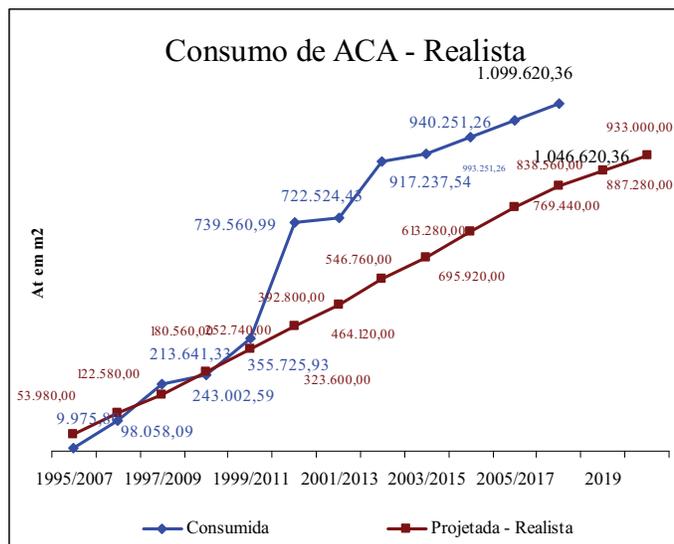
### 12.7.2.1.2. Evolução do Consumo de ACA

A projeção da área construída adicional de construção, que considera as áreas de terreno consumidas e as posturas referentes a cada zoneamento existente no interior do perímetro poderá ser observada na tabela a seguir:

REALISTA	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013
Pinheiros	9.600,00	9.600,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	9.600,00
Faria Lima	15.120,00	17.520,00	17.520,00	18.000,00	18.000,00	15.120,00	17.520,00
Hélio Pellegrino	24.940,00	30.440,00	28.140,00	29.740,00	33.640,00	28.140,00	33.880,00
Olimpíadas	4.320,00	11.040,00	4.320,00	16.440,00	11.220,00	17.940,00	10.320,00
<b>TOTAL</b>	<b>53.980,00</b>	<b>68.600,00</b>	<b>57.980,00</b>	<b>72.180,00</b>	<b>70.860,00</b>	<b>69.200,00</b>	<b>71.320,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>53.980,00</b>	<b>122.580,00</b>	<b>180.560,00</b>	<b>252.740,00</b>	<b>323.600,00</b>	<b>392.800,00</b>	<b>464.120,00</b>

REALISTA	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Pinheiros	8.000,00	6.400,00	8.000,00	8.000,00	9.600,00	9.600,00	9.600,00
Faria Lima	17.520,00	15.120,00	17.520,00	15.120,00	17.520,00	10.800,00	10.800,00
Hélio Pellegrino	37.080,00	32.280,00	37.080,00	40.080,00	28.680,00	19.320,00	19.320,00
Olimpíadas	20.040,00	12.720,00	20.040,00	10.320,00	13.320,00	9.000,00	6.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>82.640,00</b>	<b>66.520,00</b>	<b>82.640,00</b>	<b>73.520,00</b>	<b>69.120,00</b>	<b>48.720,00</b>	<b>45.720,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>546.760,00</b>	<b>613.280,00</b>	<b>695.920,00</b>	<b>769.440,00</b>	<b>838.560,00</b>	<b>887.280,00</b>	<b>933.000,00</b>

A evolução do consumo de área construída adicional de construção pode ser observada no gráfico apresentado abaixo, onde também é possível comparar a projeção da área construída adicional consumida no período de 1995 a 2003 por empreendimentos no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima.



Na tabela a seguir poderá ser observado que o estoque utilizado de ACA, válido para o cenário realista, é inferior aos estoques máximos previstos na Lei 13.769/04:

**Estoque Utilizado de ACA**

Realista	Residencial	Comercial	TOTAL
Pinheiros	64.000,00	56.000,00	120.000,00
Faria Lima	151.200,00	68.160,00	219.360,00
Hélio Pellegrino	244.800,00	131.560,00	376.360,00
Olimpiadas	72.000,00	95.040,00	167.040,00
<b>TOTAL</b>			<b>882.760,00</b>

**Estoque Máximo de ACA em Março de 2.007**

Tabela 2 da Lei 13.769	Residencial	Comercial	TOTAL
Pinheiros	260.996,07	75.179,53	336.175,60
Faria Lima	239.759,22	72.458,16	312.217,38
Hélio Pellegrino	245.501,95	168.965,07	414.467,02
Olimpiadas	188.360,90	95.565,00	283.925,90
<b>TOTAL</b>			<b>1.346.785,90</b>
<b>ESTOQUE LÍQUIDO</b>			<b>1.150.630,90</b>

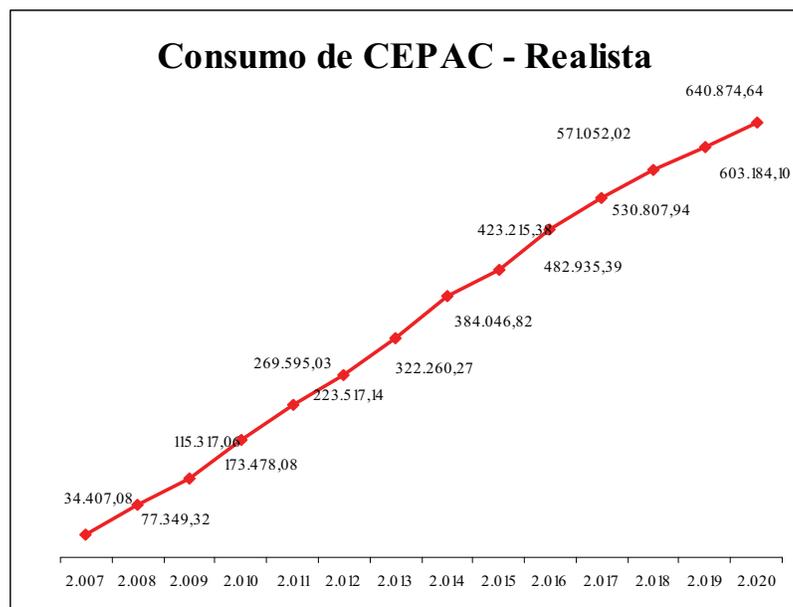
### 12.7.2.1.3. Evolução do Consumo de CEPAC

A evolução do consumo de CEPAC no cenário realista, transformado a partir do consumo da área construída adicional (ACA) através da tabela de conversão, como o desconto em 05 (cinco) anos do total lançado através de emissão privada, poderá ser expresso da seguinte forma:

REALISTA	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013
Pinheiros	4.380,95	4.669,68	3.492,06	3.728,51	3.596,64	3.897,44	4.669,68
Faria Lima	13.707,69	16.707,69	16.707,69	23.462,94	23.462,94	9.062,94	21.747,69
Hélio Pellegrino	11.080,00	9.600,00	12.360,00	14.380,00	10.880,00	13.740,00	17.140,00
Olimpiadas	3.600,00	9.920,00	3.600,00	13.820,00	9.716,67	17.183,33	6.600,00
Mudança de Uso	1.638,43	2.044,87	1.807,99	2.769,57	2.382,81	2.194,19	2.507,87
<b>TOTAL</b>	<b>34.407,08</b>	<b>42.942,24</b>	<b>37.967,74</b>	<b>58.161,02</b>	<b>50.039,05</b>	<b>46.077,89</b>	<b>52.665,24</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>34.407,08</b>	<b>77.349,32</b>	<b>115.317,06</b>	<b>173.478,08</b>	<b>223.517,14</b>	<b>269.595,03</b>	<b>322.260,27</b>
Cepac - Colocação Privada	8.402,00	8.402,00	8.402,00	8.402,00	8.402,00		
<b>Total Final</b>	<b>26.005,08</b>	<b>34.540,24</b>	<b>29.565,74</b>	<b>49.759,02</b>	<b>41.637,05</b>	<b>46.077,89</b>	<b>52.665,24</b>

REALISTA	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Pinheiros	3.596,64	3.025,21	3.728,51	3.596,64	5.866,67	4.914,29	4.512,82
Faria Lima	21.747,69	9.818,18	21.747,69	23.462,94	8.307,69	8.307,69	9.062,94
Hélio Pellegrino	19.800,00	15.860,00	15.860,00	10.733,33	15.333,33	12.880,00	19.320,00
Olimpiadas	13.700,00	8.600,00	15.540,00	7.800,00	8.820,00	4.500,00	3.000,00
Mudança de Uso	2.942,22	1.865,17	2.843,81	2.279,65	1.916,38	1.530,10	1.794,79
<b>TOTAL</b>	<b>61.786,55</b>	<b>39.168,56</b>	<b>59.720,01</b>	<b>47.872,55</b>	<b>40.244,08</b>	<b>32.132,08</b>	<b>37.690,55</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>384.046,82</b>	<b>423.215,38</b>	<b>482.935,39</b>	<b>530.807,94</b>	<b>571.052,02</b>	<b>603.184,10</b>	<b>640.874,64</b>
Cepac - Colocação Privada							
<b>Total Final</b>	<b>61.786,55</b>	<b>39.168,56</b>	<b>59.720,01</b>	<b>47.872,55</b>	<b>40.244,08</b>	<b>32.132,08</b>	<b>37.690,55</b>

Essa evolução poderá ser observada ainda no gráfico a seguir:



Conclui-se que no cenário realista o consumo dos 630.805 CEPAC's restantes, ocorrerá no período de 13 a 14 anos.

### 12.7.2.2. Cenário Otimista

Para a formação do cenário otimista foi considerada a seguinte distribuição de lançamentos:

ano	Pinheiros		Faria Lima		Hélio Pellegrino		Olimpíadas	
	Res	N Res	Res	N Res	Res	N Res	Res	N Res
2007	2	2	2	1	6	1	0	1
2008	2	2	2	1	6	1	0	2
2009	2	2	2	1	7	1	0	1
2010	2	2	2	1	6	1	2	2
2011	2	2	2	1	6	1	2	1
2012	2	2	2	1	7	1	2	2
2013	2	2	2	1	6	2	2	1
2014	2	2	2	1	6	2	2	2
2015	2	2	2	1	5	2	2	1
2016	3	1	2	1	0	2	2	0
2017	4	0	2	0	0	2	2	0
2018	4	0	2	0	0	2	2	0
total	29	19	24	10	55	18	18	13

*Obs.: Para o Setor Olimpíadas considerou-se uma evolução mais conservadora em virtude do baixo número de lançamentos residenciais ao longo de todo o período da Operação Urbana Faria Lima..*

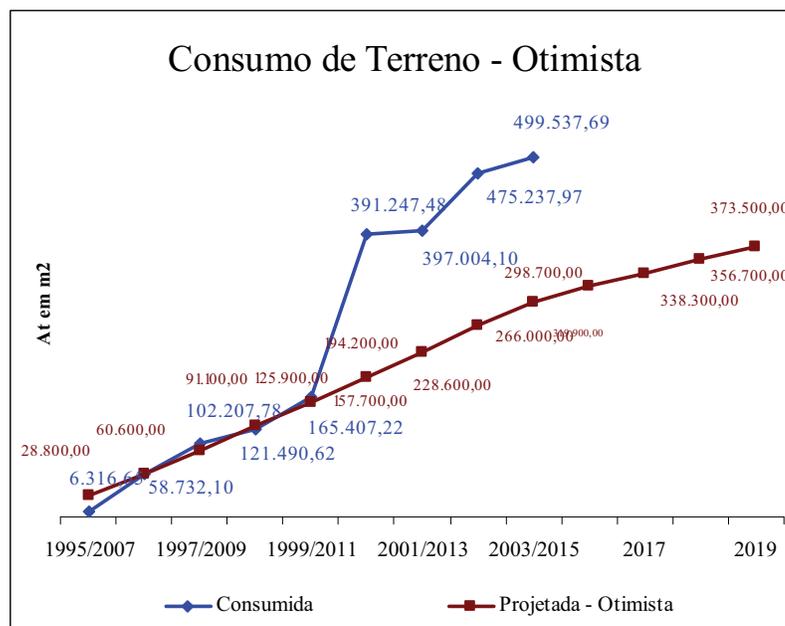
### 12.7.2.2.1. Evolução do Consumo de Terreno

A projeção do consumo de terreno no cenário otimista, proveniente da transformação dos lançamentos em área, ao longo do horizonte de análise definido pelos limites de ACA e de número de CEPAC poderá ser observado na tabela a seguir:

OTIMISTA	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013
Pinheiros	6.400,00	6.400,00	6.400,00	6.400,00	6.400,00	6.400,00	6.400,00
Faria Lima	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00
Hélio Pellegrino	12.800,00	12.800,00	14.500,00	12.800,00	12.800,00	14.500,00	15.400,00
Olimpíadas	3.000,00	6.000,00	3.000,00	9.000,00	6.000,00	9.000,00	6.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>28.800,00</b>	<b>31.800,00</b>	<b>30.500,00</b>	<b>34.800,00</b>	<b>31.800,00</b>	<b>36.500,00</b>	<b>34.400,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>28.800,00</b>	<b>60.600,00</b>	<b>91.100,00</b>	<b>125.900,00</b>	<b>157.700,00</b>	<b>194.200,00</b>	<b>228.600,00</b>

OTIMISTA	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019
Pinheiros	6.400,00	6.400,00	6.400,00	6.400,00	6.400,00	4.800,00
Faria Lima	6.600,00	6.600,00	6.600,00	3.800,00	3.800,00	3.800,00
Hélio Pellegrino	15.400,00	13.700,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00	5.200,00
Olimpíadas	9.000,00	6.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>37.400,00</b>	<b>32.700,00</b>	<b>21.200,00</b>	<b>18.400,00</b>	<b>18.400,00</b>	<b>16.800,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>266.000,00</b>	<b>298.700,00</b>	<b>319.900,00</b>	<b>338.300,00</b>	<b>356.700,00</b>	<b>373.500,00</b>

A evolução do consumo de terreno, válida para o cenário otimista, pode ser observada no gráfico a seguir, onde também é possível comparar a projeção da área de terreno consumida no período de 1995 a 2003 por empreendimentos no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima.



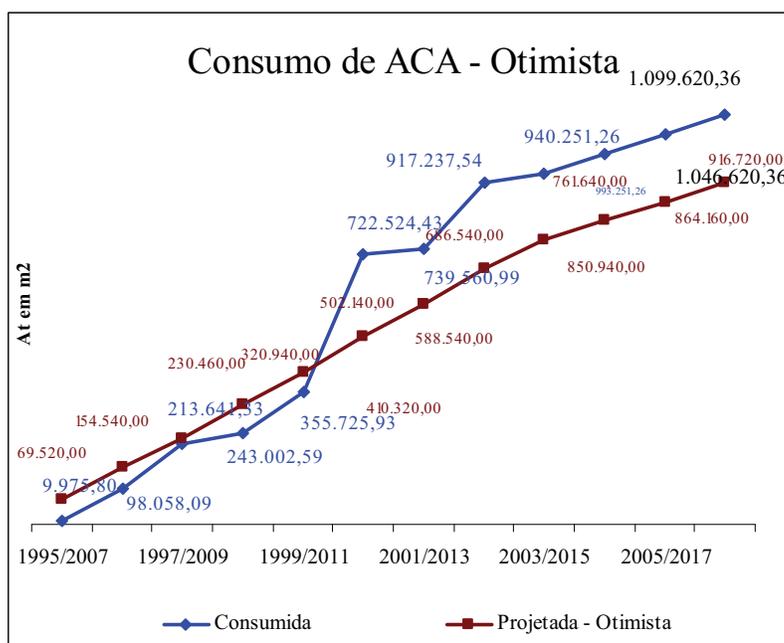
#### 12.7.2.2.2. Evolução do Consumo de ACA

A projeção da área construída adicional de construção, válida para o cenário otimista, que considera as áreas de terreno consumidas e as posturas referentes a cada zoneamento existente no interior do perímetro poderá ser observada na tabela a seguir:

OTIMISTA	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013
Pinheiros	19.200,00	19.200,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	16.000,00	19.200,00
Faria Lima	16.440,00	19.240,00	19.240,00	19.800,00	19.800,00	16.440,00	19.240,00
Hélio Pellegrino	28.480,00	32.780,00	35.280,00	31.880,00	36.180,00	33.580,00	36.560,00
Olimpiadas	5.400,00	13.800,00	5.400,00	22.800,00	17.400,00	25.800,00	11.400,00
<b>TOTAL</b>	<b>69.520,00</b>	<b>85.020,00</b>	<b>75.920,00</b>	<b>90.480,00</b>	<b>89.380,00</b>	<b>91.820,00</b>	<b>86.400,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>69.520,00</b>	<b>154.540,00</b>	<b>230.460,00</b>	<b>320.940,00</b>	<b>410.320,00</b>	<b>502.140,00</b>	<b>588.540,00</b>

OTIMISTA	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018
Pinheiros	16.000,00	12.800,00	17.600,00	17.600,00	17.600,00
Faria Lima	19.240,00	16.440,00	17.000,00	11.400,00	11.400,00
Hélio Pellegrino	39.960,00	31.460,00	9.360,00	14.560,00	14.560,00
Olimpiadas	22.800,00	14.400,00	9.000,00	6.000,00	9.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>98.000,00</b>	<b>75.100,00</b>	<b>52.960,00</b>	<b>49.560,00</b>	<b>52.560,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>686.540,00</b>	<b>761.640,00</b>	<b>814.600,00</b>	<b>864.160,00</b>	<b>916.720,00</b>

A evolução do consumo de área construída adicional de construção, válida para o cenário otimista, pode ser observada no gráfico apresentado abaixo, onde também é possível comparar a projeção da área construída adicional consumida no período de 1995 a 2003 por empreendimentos no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima.



Através do gráfico acima é possível constatar que a projeção da área construída adicional a ser consumida, apesar de ter início em patamar superior ao início da evolução do consumo de ACA no período de 1995 a 2003 por empreendimentos no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima, ao final do período não se constata um crescimento tão acentuado.

Na tabela a seguir poderá ser observado que o estoque utilizado de ACA, válido para o cenário otimista, é inferior aos estoques máximos previstos na Lei 13.769/04:

**Estoque Utilizado de ACA**

Otimista	Residencial	Comercial	TOTAL
Pinheiros	129.600,00	73.600,00	203.200,00
Faria Lima	136.800,00	68.880,00	205.680,00
Hélio Pellegrino	244.800,00	99.840,00	344.640,00
Olimpíadas	69.000,00	94.200,00	163.200,00
TOTAL			916.720,00

**Estoque Máximo de ACA em Março de 2.007**

Tabela 2 da Lei 13.769	Residencial	Comercial	TOTAL
Pinheiros	260.996,07	75.179,53	336.175,60
Faria Lima	239.759,22	72.458,16	312.217,38
Hélio Pellegrino	245.501,95	168.965,07	414.467,02
Olimpíadas	188.360,90	95.565,00	283.925,90
TOTAL			1.346.785,90
ESTOQUE LÍQUIDO			1.150.630,90

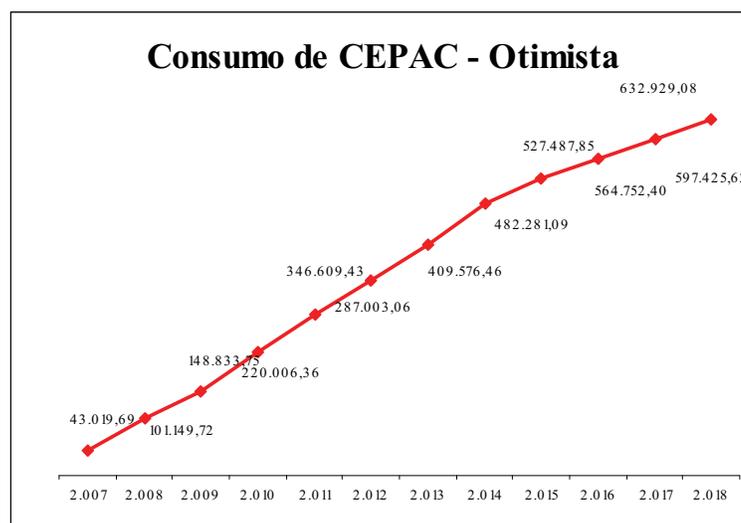
**12.7.2.2.3. Evolução do Consumo de CEPAC**

A evolução do consumo de CEPAC, válida para o cenário otimista, transformado a partir do consumo da área construída adicional (ACA) através da tabela de conversão, como o desconto em 06 (seis) anos do total lançado através de emissão privada, poderá ser expresso da seguinte forma:

OTIMISTA	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013
Pinheiros	8.761,90	9.339,37	6.984,13	7.457,01	7.193,28	7.794,87	9.339,37
Faria Lima	15.069,23	18.569,23	18.569,23	26.366,43	26.366,43	9.566,43	24.449,23
Hélio Pellegrino	12.640,00	15.053,33	15.360,00	15.560,00	16.413,33	16.240,00	18.680,00
Olimpíadas	4.500,00	12.400,00	4.500,00	18.400,00	13.833,33	23.166,67	7.500,00
Mudança de Uso	2.048,56	2.768,10	2.270,67	3.389,17	3.190,32	2.838,40	2.998,43
<b>TOTAL</b>	<b>43.019,69</b>	<b>58.130,03</b>	<b>47.684,03</b>	<b>71.172,62</b>	<b>66.996,70</b>	<b>59.606,37</b>	<b>62.967,03</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>43.019,69</b>	<b>101.149,72</b>	<b>148.833,75</b>	<b>220.006,36</b>	<b>287.003,06</b>	<b>346.609,43</b>	<b>409.576,46</b>
<b>Cepac - Colocação Privada</b>	<b>7.001,67</b>	<b>7.001,67</b>	<b>7.001,67</b>	<b>7.001,67</b>	<b>7.001,67</b>	<b>7.001,67</b>	
<b>Total Final</b>	<b>36.018,03</b>	<b>51.128,36</b>	<b>40.682,36</b>	<b>64.170,95</b>	<b>59.995,03</b>	<b>52.604,70</b>	<b>62.967,03</b>

OTIMISTA	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018
Pinheiros	7.193,28	6.050,42	7.420,81	6.417,58	8.410,26
Faria Lima	24.449,23	10.363,64	15.769,23	9.566,43	8.769,23
Hélio Pellegrino	21.600,00	16.640,00	7.800,00	12.133,33	12.133,33
Olimpíadas	16.000,00	10.000,00	4.500,00	3.000,00	4.500,00
Mudança de Uso	3.462,13	2.152,70	1.774,50	1.555,87	1.690,64
<b>TOTAL</b>	<b>72.704,63</b>	<b>45.206,76</b>	<b>37.264,55</b>	<b>32.673,22</b>	<b>35.503,46</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>482.281,09</b>	<b>527.487,85</b>	<b>564.752,40</b>	<b>597.425,62</b>	<b>632.929,08</b>
<b>Cepac - Colocação Privada</b>					
<b>Total Final</b>	<b>72.704,63</b>	<b>45.206,76</b>	<b>37.264,55</b>	<b>32.673,22</b>	<b>35.503,46</b>

Essa evolução poderá ser observada ainda no gráfico a seguir:



Conclui-se que no cenário otimista o consumo dos 630.805 CEPAC's restantes, ocorrerá no período de 11 a 12 anos.

### 12.7.2.3. Cenário Pessimista

Para a formação do cenário pessimista foi considerada a seguinte distribuição de lançamentos:

ano	Pinheiros		Faria Lima		Hélio Pellegrino		Olimpíadas	
	Res	N Res	Res	N Res	Res	N Res	Res	N Res
2007	1	1	2	1	6	1	0	1
2008	1	1	2	1	6	1	0	2
2009	1	1	2	1	5	1	0	1
2010	1	1	2	1	6	1	1	2
2011	1	1	2	1	6	1	1	1
2012	1	1	2	1	5	1	1	2
2013	1	1	2	1	6	2	2	1
2014	1	1	2	1	6	2	2	2
2015	1	1	2	1	5	2	2	1
2016	1	1	2	1	6	2	2	2
2017	1	1	2	1	5	2	2	1
2018	1	1	2	1	0	3	2	2
2019	1	1	2	1	0	3	2	1
2020	1	1	2	0	0	3	2	0
2021	1	1	2	0	0	3	2	0
2022	1	1	2	0	0	3	2	0
total	16	16	32	13	62	31	23	19

*Obs.: Para o Setor Olimpíadas considerou-se uma evolução mais conservadora em virtude do baixo número de lançamentos residenciais ao longo de todo o período da Operação Urbana Faria Lima..*

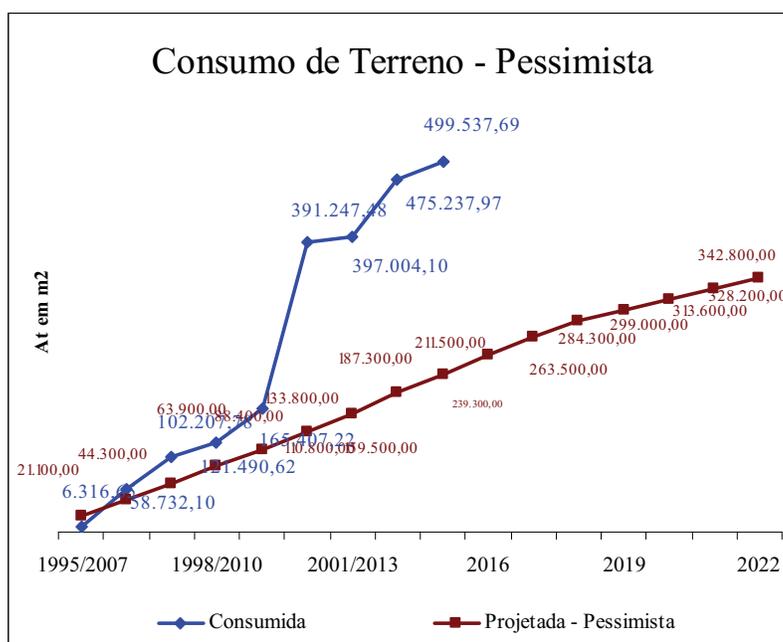
#### 12.7.2.3.1. Evolução do Consumo de Terreno

A projeção do consumo de terreno no cenário pessimista, proveniente da transformação dos lançamentos em área, ao longo do horizonte de análise definido pelos limites de ACA e de número de CEPAC poderá ser observado na tabela a seguir:

PESSIMISTA	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014
Pinheiros	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00
Faria Lima	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00
Hélio Pellegrino	11.000,00	11.000,00	9.500,00	11.000,00	11.000,00	9.500,00	13.000,00	13.000,00
Olimpíadas	2.100,00	4.200,00	2.100,00	5.500,00	3.400,00	5.500,00	4.700,00	6.800,00
<b>TOTAL</b>	<b>21.100,00</b>	<b>23.200,00</b>	<b>19.600,00</b>	<b>24.500,00</b>	<b>22.400,00</b>	<b>23.000,00</b>	<b>25.700,00</b>	<b>27.800,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>21.100,00</b>	<b>44.300,00</b>	<b>63.900,00</b>	<b>88.400,00</b>	<b>110.800,00</b>	<b>133.800,00</b>	<b>159.500,00</b>	<b>187.300,00</b>

PESSIMISTA	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022
Pinheiros	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00
Faria Lima	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	3.400,00	3.400,00	3.400,00
Hélio Pellegrino	11.500,00	13.000,00	11.500,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Olimpíadas	4.700,00	6.800,00	4.700,00	6.800,00	4.700,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00
<b>TOTAL</b>	<b>24.200,00</b>	<b>27.800,00</b>	<b>24.200,00</b>	<b>20.800,00</b>	<b>14.700,00</b>	<b>14.600,00</b>	<b>14.600,00</b>	<b>14.600,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>211.500,00</b>	<b>239.300,00</b>	<b>263.500,00</b>	<b>284.300,00</b>	<b>299.000,00</b>	<b>313.600,00</b>	<b>328.200,00</b>	<b>342.800,00</b>

A evolução do consumo de terreno pode ser observada no gráfico a seguir apresentado:



A evolução do consumo de terreno, válida para o cenário pessimista, pode ser observada no gráfico a seguir, onde também é possível comparar a projeção da área de terreno consumida no período de 1995 a 2013 por empreendimentos no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima.

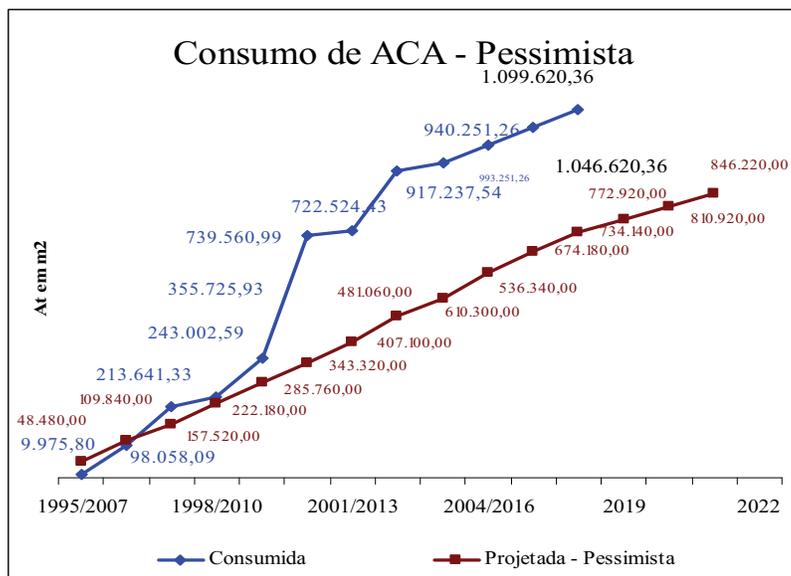
### 12.7.2.3.2. Evolução do Consumo de ACA

A projeção da área construída adicional de construção, válida para o cenário pessimista, que considera as áreas de terreno consumidas e as posturas referentes a cada zoneamento existente no interior do perímetro poderá ser observada na tabela a seguir:

PESSIMISTA	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014
Pinheiros	7.800,00	7.800,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00	7.800,00	6.500,00
Faria Lima	13.800,00	15.800,00	15.800,00	16.200,00	16.200,00	13.800,00	15.800,00	15.800,00
Hélio Pellegrino	23.100,00	28.100,00	21.600,00	27.600,00	31.100,00	21.600,00	31.200,00	34.200,00
Olimpiadas	3.780,00	9.660,00	3.780,00	14.360,00	9.780,00	15.660,00	8.980,00	17.460,00
<b>TOTAL</b>	<b>48.480,00</b>	<b>61.360,00</b>	<b>47.680,00</b>	<b>64.660,00</b>	<b>63.580,00</b>	<b>57.560,00</b>	<b>63.780,00</b>	<b>73.960,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>48.480,00</b>	<b>109.840,00</b>	<b>157.520,00</b>	<b>222.180,00</b>	<b>285.760,00</b>	<b>343.320,00</b>	<b>407.100,00</b>	<b>481.060,00</b>

PESSIMISTA	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022
Pinheiros	5.200,00	6.500,00	6.500,00	7.800,00	7.800,00	7.800,00	6.500,00	5.200,00
Faria Lima	13.800,00	15.800,00	16.200,00	15.800,00	15.800,00	10.200,00	10.200,00	11.900,00
Hélio Pellegrino	25.200,00	34.200,00	32.200,00	16.800,00	3.600,00	14.800,00	10.800,00	10.800,00
Olimpiadas	11.080,00	17.460,00	8.980,00	19.560,00	11.580,00	5.200,00	7.800,00	7.800,00
<b>TOTAL</b>	<b>55.280,00</b>	<b>73.960,00</b>	<b>63.880,00</b>	<b>59.960,00</b>	<b>38.780,00</b>	<b>38.000,00</b>	<b>35.300,00</b>	<b>35.700,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>536.340,00</b>	<b>610.300,00</b>	<b>674.180,00</b>	<b>734.140,00</b>	<b>772.920,00</b>	<b>810.920,00</b>	<b>846.220,00</b>	<b>881.920,00</b>

A evolução do consumo de área construída adicional de construção, válida para o cenário pessimista, pode ser observada no gráfico apresentado abaixo, onde também é possível comparar a projeção da área construída adicional consumida no período de 1995 a 2003 por empreendimentos no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima.



Através do gráfico acima é possível constatar que a projeção da área construída adicional a ser consumida é inferior ao consumo de ACA no período de 1995 a 2003 por empreendimentos no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima. Nas tabelas a seguir poderá ser observado que o estoque utilizado de ACA é inferior ao estoque máximo previsto na Lei 13.769/04:

#### **Estoque Utilizado de ACA**

Otimista	Residencial	Comercial	TOTAL
Pinheiros	58.500,00	50.700,00	109.200,00
Faria Lima	164.900,00	68.000,00	232.900,00
Hélio Pellegrino	244.500,00	122.400,00	366.900,00
Olimpíadas	78.000,00	94.920,00	172.920,00
<b>TOTAL</b>			<b>881.920,00</b>

#### **Estoque Máximo de ACA em Março de 2.007**

Tabela 2 da Lei 13.769	Residencial	Comercial	TOTAL
Pinheiros	260.996,07	75.179,53	336.175,60
Faria Lima	239.759,22	72.458,16	312.217,38
Hélio Pellegrino	245.501,95	168.965,07	414.467,02
Olimpíadas	188.360,90	95.565,00	283.925,90
<b>TOTAL</b>			<b>1.346.785,90</b>
<b>ESTOQUE LÍQUIDO</b>			<b>1.150.630,90</b>

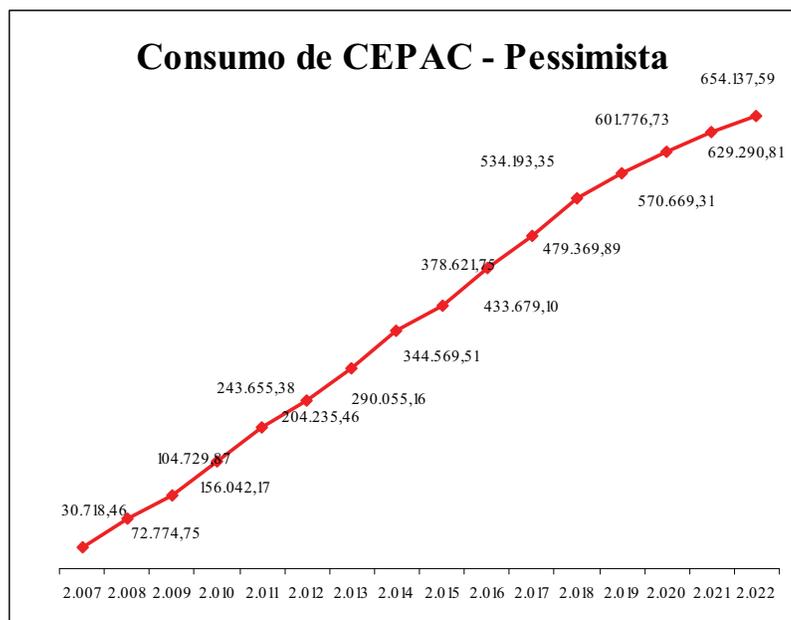
### 12.7.2.3.3. Evolução do Consumo de CEPAC

A evolução do consumo de CEPAC, válida para o cenário pessimista, transformado a partir do consumo da área construída adicional (ACA) através da tabela de conversão, como o desconto em 04 (quatro) anos do total lançado através de emissão privada, poderá ser expresso da seguinte forma:

PESSIMISTA	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014
Pinheiros	3.559,52	3.794,12	2.837,30	3.029,41	2.922,27	3.166,67	3.794,12	2.922,27
Faria Lima	12.346,15	14.846,15	14.846,15	20.559,44	20.559,44	8.559,44	19.046,15	19.046,15
Hélio Pellegrino	10.200,00	12.733,33	9.600,00	13.200,00	13.933,33	10.800,00	15.600,00	18.000,00
Olimpiadas	3.150,00	8.680,00	3.150,00	12.080,00	8.483,33	15.016,67	5.750,00	11.950,00
Mudança de Uso	1.462,78	2.002,68	1.521,67	2.443,44	2.294,92	1.877,14	2.209,51	2.595,92
<b>TOTAL</b>	<b>30.718,46</b>	<b>42.056,29</b>	<b>31.955,13</b>	<b>51.312,29</b>	<b>48.193,29</b>	<b>39.419,91</b>	<b>46.399,79</b>	<b>54.514,34</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>30.718,46</b>	<b>72.774,75</b>	<b>104.729,87</b>	<b>156.042,17</b>	<b>204.235,46</b>	<b>243.655,38</b>	<b>290.055,16</b>	<b>344.569,51</b>
<b>Cepac - Colocação Privada</b>	<b>10.502,50</b>	<b>10.502,50</b>	<b>10.502,50</b>	<b>10.502,50</b>				
<b>Total Final</b>	<b>20.215,96</b>	<b>31.553,79</b>	<b>21.452,63</b>	<b>40.809,79</b>	<b>48.193,29</b>	<b>39.419,91</b>	<b>46.399,79</b>	<b>54.514,34</b>

PESSIMISTA	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	2.021	2.022
Pinheiros	2.457,98	3.029,41	2.922,27	4.766,67	3.992,86	3.666,67	2.944,44	2.529,41
Faria Lima	9.272,73	19.046,15	16.059,44	19.046,15	19.046,15	8.559,44	8.559,44	8.834,19
Hélio Pellegrino	13.200,00	16.800,00	17.733,33	13.066,67	3.600,00	14.800,00	10.800,00	8.400,00
Olimpiadas	7.500,00	13.560,00	6.800,00	15.333,33	8.100,00	2.600,00	3.900,00	3.900,00
Mudança de Uso	1.621,54	2.621,78	2.175,75	2.610,64	1.736,95	1.481,31	1.310,19	1.183,18
<b>TOTAL</b>	<b>34.052,25</b>	<b>55.057,34</b>	<b>45.690,79</b>	<b>54.823,46</b>	<b>36.475,96</b>	<b>31.107,41</b>	<b>27.514,08</b>	<b>24.846,78</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>378.621,75</b>	<b>433.679,10</b>	<b>479.369,89</b>	<b>534.193,35</b>	<b>570.669,31</b>	<b>601.776,73</b>	<b>629.290,81</b>	<b>654.137,59</b>
<b>Cepac - Colocação Privada</b>								
<b>Total Final</b>	<b>34.052,25</b>	<b>55.057,34</b>	<b>45.690,79</b>	<b>54.823,46</b>	<b>36.475,96</b>	<b>31.107,41</b>	<b>27.514,08</b>	<b>24.846,78</b>

Essa evolução poderá ser observada ainda no gráfico a seguir:



Conclui-se que no cenário pessimista o consumo dos 630.805 CEPAC's restantes, ocorrerá no período de 15 a 16 anos.

### **13. CONCLUSÃO**

Através das análises apresentadas com relação ao primeiro estudo é possível concluir que o valor mínimo dos CEPAC - R\$ 1100,00 é economicamente viável para os investidores imobiliários, assumidas as hipóteses e feitas as ressalvas substanciadas no corpo deste Laudo.

Em função das análises de empreendimentos imobiliários, pautados em modelos hipotéticos embasados nas premissas assumidas e nas situações-paradigma eleitas, é possível concluir que dentre as alternativas apresentadas para a viabilização dos projetos (adesão à Operação Urbana, aquisição de terrenos vizinhos ou aplicação do coeficiente de aproveitamento básico) a economicamente mais viável é a que considera a compra do CEPAC (adesão à Operação Urbana).

Observou-se que a área construída adicional de construção vinculada à quantidade de CEPAC's que poderá ser emitida no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é inferior à área adicional de construção que potencialmente pode ser consumida, denotando tendência à escassez do título.

De acordo com o estudo da demanda conclui-se que os CEPAC serão absorvidos entre 11 e 16 anos – dependendo do cenário de análise.

Segundo os cenários e tendo como base as premissas adotadas, a área construída a ser gerada será compatível com o que se verifica no mercado imobiliário.

As considerações e conclusões desse estudo são pautadas nas limitações e pressuposições relacionadas no Laudo 15.669/07.

#### **14. ENCERRAMENTO**

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 68 (sessenta e oito) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas, menos esta última, que vai datada e assinada

Não acompanham anexos:

São Paulo, 28 de Maio de 2.007

**CONSULENTE: EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**

**OBJETO: Material Prospecto do Estudo de Viabilidade da Operação Urbana  
Consociada Faria Lima.**

A **AMARAL D'AVILA**  
**ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**, tendo sido  
contratada para a elaboração de Estudo de Viabilidade  
da Operação Urbana Faria Lima, vem apresentar suas  
considerações no presente

**RESUMO DO  
ESTUDO DE VIABILIDADE**

**Nº 11.561/04**

## **1. INTRODUÇÃO**

Trata o presente da síntese do Laudo nº 11.560/04, elaborado pela empresa Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações - Estudo de Viabilidade da Operação Urbana Faria Lima.

A versão integral do laudo pode ser consultada diretamente na Emurb, sito à Rua São Bento, nº 405, 15º andar, bem como no website da PMSP, no endereço eletrônico <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac>.

## **2. OBJETIVO**

O principal objetivo do estudo é a análise da viabilidade do CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) como valor mobiliário no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

O trabalho contempla quatro grandes estudos, que podem ser sintetizados da seguinte maneira:

a) Viabilidade do CEPAC: por meio de duas análises distintas, pretende-se demonstrar que o valor mínimo dos CEPAC - R\$1100,00 - é economicamente viável para os investidores, e que os empreendimentos imobiliários lançados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com o uso de CEPAC, terão custo inferior ao que se verificaria se os mesmos empreendimentos imobiliários ou fossem lançados em outras regiões ou na mesma região, porém sem adesão à operação.

b) Viabilidade de Empreendimentos: tem como objetivo demonstrar, sob a ótica do investidor e através de modelos hipotéticos montados com base em situações paradigmas e em premissas estabelecidas, a viabilidade econômica do CEPAC com base na comparação da Taxa Interna de Retorno (TIR) de empreendimentos residenciais e comerciais, no âmbito dos subsetores que compõem a Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

c) Estoques: pretende-se demonstrar que a área adicional de construção vinculada à quantidade de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é inferior à área adicional de construção que potencialmente poderia ser consumida, além de indicar a existência de escassez em cada um dos setores;

d) Demanda: pretende-se indicar, adotando-se três cenários distintos (pessimista, realista e otimista), as estimativas de consumo de CEPAC durante a vigência da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

## **3. REFERÊNCIAS NORMATIVAS**

Serão consideradas as prescrições da Lei Nº 13.430 de 13/09/2002 – Plano Estratégico do Município de São Paulo, da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo (1972), da Lei Nº 13.769 de 26/01/2004 e da Lei 13.871 de 08/07/2004 – Operação Urbana Consorciada Faria Lima, da NBR 5.676 - Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e da NBR 14.653-4 – Empreendimentos - Normas de Avaliação de Bens da ABNT e as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP.

*Obs: Caso a lei de zoneamento e os planos regionais que estão em processo de aprovação mantenham as posturas adotadas nesse trabalho, os resultados finais não sofrerão alteração.*

## **4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

De acordo com a NBR 14.653-4 – Empreendimentos, o Estudo de Viabilidade se enquadra no Grau II de Fundamentação.

Os valores determinados no Estudo de Viabilidade referem-se à Junho de 2004.

## 5. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

### 5.1. Resultados Gerais

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima compreende um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, com participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando a melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viários de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiros Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim.

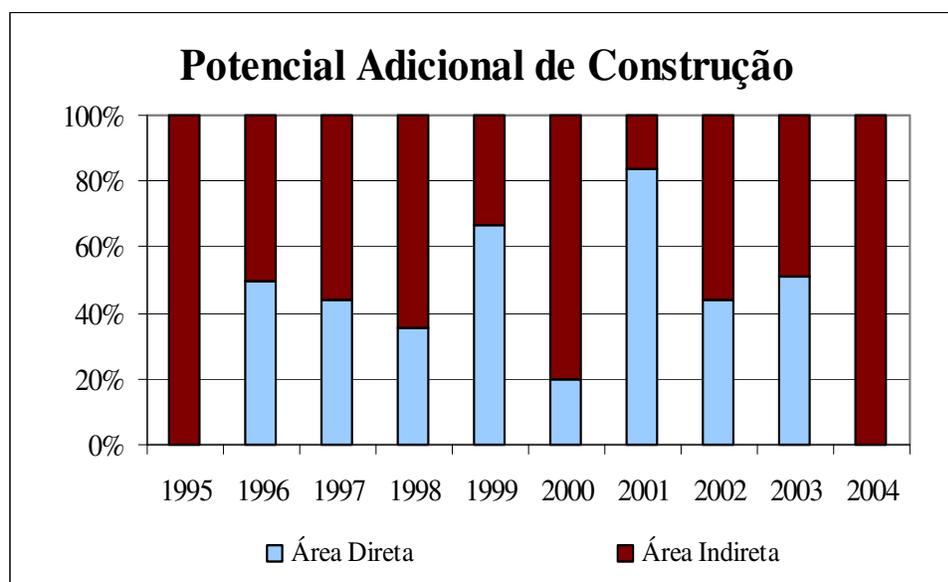
Aprovada pela Câmara Municipal através da Lei 11.732 de 14 de março de 1995, essa Operação Urbana já conta com um histórico de nove anos, o que permite avaliar o seu desempenho ao longo desse tempo.

A média anual de propostas (projetos protocolados na prefeitura com pedido de adesão às regras estabelecidas na lei da Operação Urbana) protocoladas entre 1995 e 2000 foi de aproximadamente 23 propostas/ano, variando de 18 em 1995 – quando a operacionalização foi iniciada – até 38, em 1996.

O elevado número de propostas protocoladas em 1996 pode ser explicado pela euforia econômica “pós-Real” e pelas expectativas geradas, dentre outros fatores.

Os maiores consumos de Área Construída Adicional na Área Diretamente Beneficiada ocorreram nos anos de 1999, 2000 e 2002. Já na Área Indireta, destacou-se o ano de 2000.

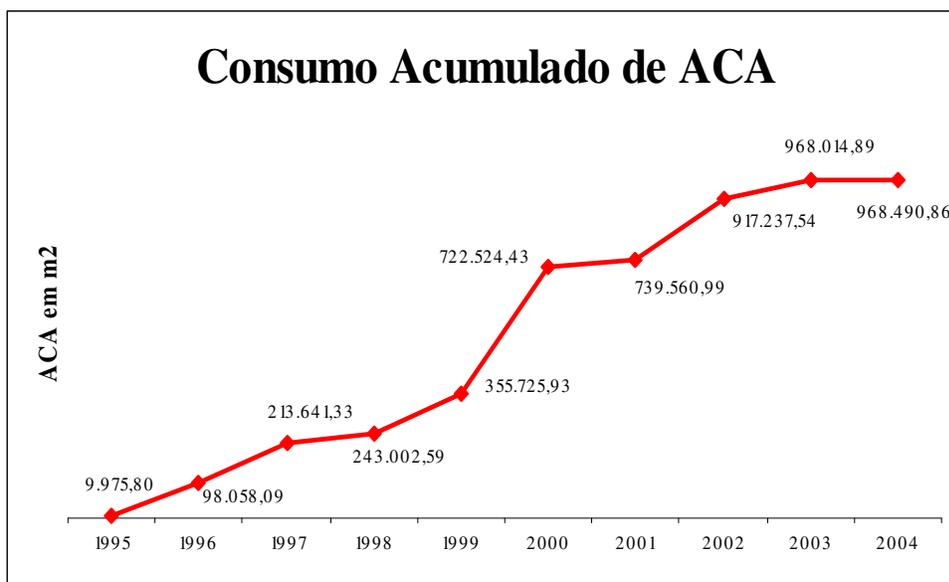
É possível observar junto ao gráfico a seguir que o interesse na área indiretamente beneficiada era superior ao constatado na área direta, já que apresentava maior extensão territorial e a forma de cálculo da contrapartida era diferente.



FONTE: Secretaria Municipal do Planejamento/DEPLANO

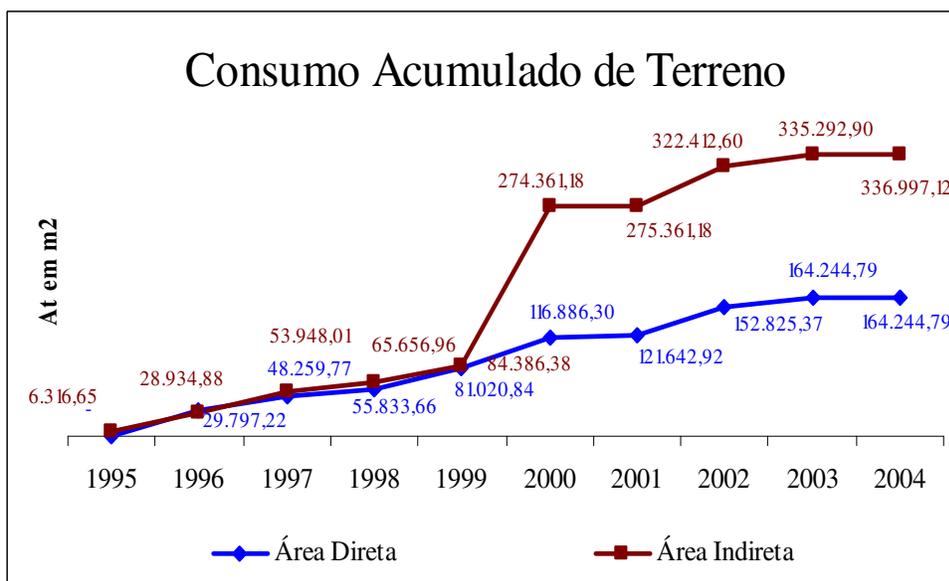
Considerando os levantamentos realizados até junho de 2004 pela SEMPLA, na área direta foi utilizado um potencial de 372.423,30m<sup>2</sup>, que corresponde a 29,79% do potencial total de 1.250.000,00m<sup>2</sup>. Na área indireta, do potencial total de 1.000.000,00m<sup>2</sup> já foram utilizados 59,60%, ou seja, 596.067,56m<sup>2</sup>.

A evolução do consumo do potencial poderá ser observa no gráfico a seguir:



FONTE: Secretaria Municipal do Planejamento/DEPLANO

Ainda de acordo com o levantamento efetuado pela SEMPLA, até junho de 2004 foram consumidos, na área direta 164.244,79m<sup>2</sup> de terreno e na área indireta 336.997,12m<sup>2</sup>, totalizando 501.241,91m<sup>2</sup>. A evolução do consumo do terreno poderá ser observa no gráfico a seguir:

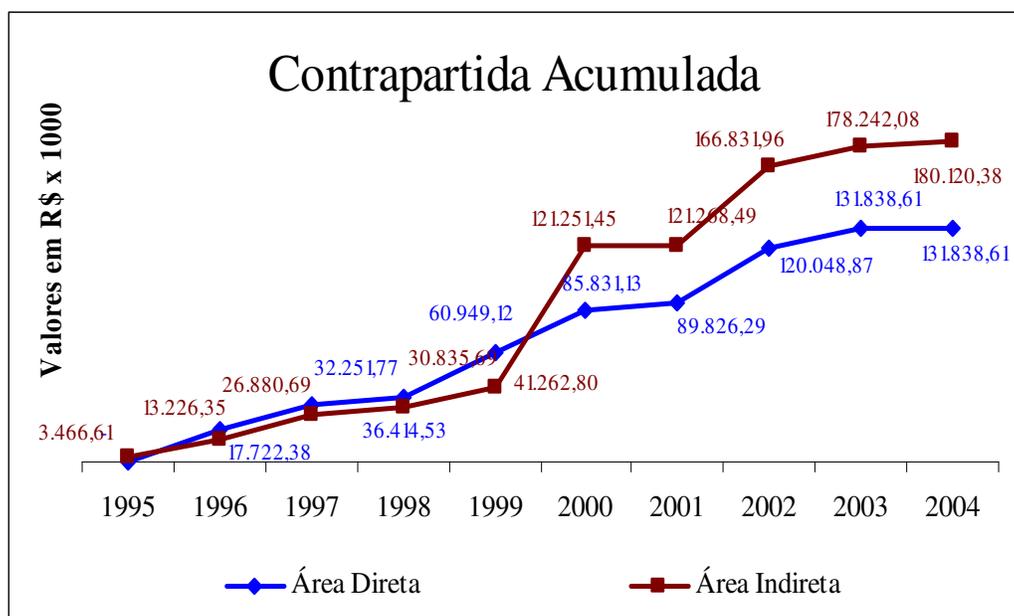


FONTE: Secretaria Municipal do Planejamento/DEPLANO

Até Junho de 2004 a Operação Urbana Faria Lima gerou, através do recebimento das contrapartidas, uma receita de R\$ 311.958.986,72, dos quais 42% são provenientes da Área Diretamente Beneficiada e 58% da Área Indiretamente Beneficiada.

Como poderá ser observado junto ao gráfico a seguir, apesar do número de propostas referentes a imóveis situados na área indireta ser muito superior, os valores de contrapartida gerados não espelham diferença significativa, podendo até apontar certo equilíbrio.

A evolução dos valores desde 1995 até junho de 2004 pode ser observada no gráfico a seguir:



FONTE: Secretaria Municipal do Planejamento/DEPLANO

Em janeiro de 2004, através de projeto de lei enviado à Câmara Municipal no segundo semestre de 2003, a Lei 11.732/95 foi substituída pela Lei 13.769 de 26/01/2004 para adequar-se ao Estatuto da Cidade e ao novo Plano Diretor Estratégico de São Paulo. Posteriormente, em junho, a Lei 13.769/2004 foi alterada pela lei 13.871 de 08/06/2004, adequando-a então à Instrução CVM nº 401 de 29/12/2003, que regulamenta o CEPAC enquanto um valor mobiliário.

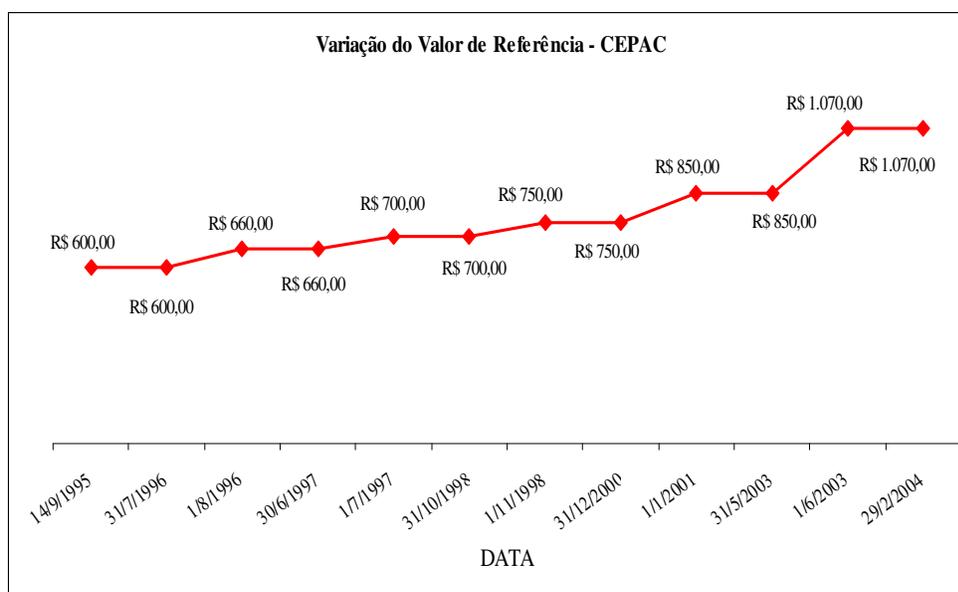
## 5.2. Valor de Equivalência do CEPAC

Uma novidade introduzida pela Lei 11.732/95 - Operação Urbana Faria Lima, foi o CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção, um título que seria negociável em bolsa e que foi proposto como forma de obtenção antecipada dos recursos que seriam destinados à realização do programa de investimentos.

No entanto, como vimos, o CEPAC não se constituiu enquanto um título negociável em Bolsa de Valores, e limitou-se a ser apenas um valor de referência no cálculo de valor de contrapartida, e a Operação, então, valeu-se da outorga onerosa do direito adicional de construção aplicado lote a lote, empreendimento a empreendimento.

A Lei 11.732/95 determinava que o valor da outorga onerosa dos benefícios nas áreas indiretamente beneficiadas era determinado com base em avaliação do imóvel, com e sem os benefícios, devendo a contrapartida financeira ser acordada entre o proponente e o Executivo.

Quanto aos lotes situados nas áreas diretas, a determinação da outorga onerosa dos benefícios era realizada de forma automática, pela conversão dos parâmetros urbanísticos adicionais em CEPAC, através de uma tabela de equivalência e da aplicação do valor do CEPAC. Assim, o valor do CEPAC era determinado administrativamente e por política urbanística que incentivava a “troca de pele” da região, e ao longo dos nove anos de existência da Operação, adquiriu valores nominais conforme pode ser observado a seguir:



FONTE: Secretaria Municipal do Planejamento

Antes da aprovação da Lei 13.871/04, eram válidos os seguintes valores de equivalência do CEPAC em metros quadrados por setor:

### **Tabela de Valores de Conversão de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC**

Subperímetro	Zonas de Uso	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de Área de Construção Computável		
		Comercial / Serviço	R2.02	R3.01
1 - Pinheiros	Z.2	4,00	4,50	5,00
2 - Itaim	Z.2	1,50	1,80	2,20
3 - Vila Olímpia	Frente J. Kubitschek	2,00	-	3,00
4 - Vila Funchal	Z.2 / Z.3 / Z.4	4,00	5,00	6,00
		4,00	5,00	6,00
5 - Uberaba	Z.2	-	4,00	6,00

Subperímetro	Zonas de Uso	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de Área de Construção Computável para Ocupação no Térreo (acima de 50% até 70%).
1 - Pinheiros	Z.2	2,50
2 - Itaim	Z.2	1,00
3 - Vila Olímpia	Frente J. Kubitschek	1,30
4 - Vila Funchal	Z.2 / Z.3 / Z.4	2,50
		-
5 - Uberaba	Z.2	-

Subperímetro	Zonas de Uso	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de Área de Terreno referente a Mudança de Uso (com ou sem outorga de Potencial Adicional de construção).		
		Comercial / Serviço	Habitação	Multifamiliar
1 - Pinheiros	Z.2	Corredor Z.a CR1.1	R.02	R.3.01
		4,00	4,50	5,00
2 - Itaim	Z.2	-	-	-
3 - Vila Olímpia	Frente J. Kubitschek	2,00	-	3,00
4 - Vila Funchal	Z.2 / Z.3 / Z.4	-	-	-
		-	-	-
5 - Uberaba	Z.2	-	-	-

Com a aprovação da Lei 13.871 de 08 de junho de 2004, foram redefinidos os setores e subsetores e os valores de equivalência do CEPAC em metros quadrados por subsetor da Operação, bem como os estoques máximos por setor e por uso, conforme tabelas constantes da referida lei. É com base nesses valores de equivalência que este Estudo de Viabilidade é desenvolvido.

### 5.2.1. Fatores de Equivalência

ANEXO 1 - TABELA 1:TABELA DE EQUIVALÊNCIA DO CEPAC						
PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencia 1	Com/Serv
SETOR 1 - Pinheiros	1a (frente F. Lima)	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
SETOR 2 - Faria Lima	2a (frente F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim)	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b (frente F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino)	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c (incluindo frente C. Jardim)	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
SETOR 3 - Hélio Pellegrino	3a (frente F. Lima)	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b (frente Juscelino)	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
SETOR 4 - Olimpíadas	4a (frente F. Lima)	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

### Utilização da tabela:

#### a) Coluna A

Na “Coluna A” estão listados os fatores de conversão da área construída adicional de construção computável em número de CEPAC, em função do uso do empreendimento pretendido, válidos para cada subsetor.

Tomando-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00m<sup>2</sup>, situado em Zona de Uso Z2, no interior do Setor Pinheiros – Subsetor 1c.

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado em Zona Z2, sobre o terreno é possível a construção do empreendimento de uso residencial com área construída computável equivalente ao produto entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico pela área de terreno.

De acordo com o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) em Zona 2 para o Uso Residencial é igual a 1,00. Sendo assim, a Área Construída Computável Permitida é de 1.000,00m<sup>2</sup>.

Porém, com a adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima poderá ser utilizado um Coeficiente de Aproveitamento de no máximo quatro vezes a área do terreno (CA = 4,00), ou seja, o empreendimento poderá apresentar uma Área Construída Computável de 4.000,00m<sup>2</sup>.

Nesse caso, como a área computável de 1.000,00m<sup>2</sup> já era permitida pela legislação e o empreendimento pretende apresentar uma área computável de 4.000,00m<sup>2</sup>, a Área Adicional de Construção Computável é de 3.000,00m<sup>2</sup> (4.000,00m<sup>2</sup> - 1.000,00m<sup>2</sup>). Com base nessa área adicional de construção será determinada a quantidade de CEPAC necessária.

Lembrando que o terreno de nosso exemplo está implantado no Subsetor 1C e que o empreendimento pretendido apresenta uso residencial, o fator indicado pela Tabela de Equivalência na “Coluna A” é 2,6.

Logo, o número de CEPAC necessário para permitir a construção desse empreendimento será obtida através da relação entre a área construída adicional e o fator de conversão, da seguinte forma:

$$\text{Nº CEPAC} = \frac{\text{Área Construída Adicional Computável}}{\text{Fator de Conversão}}$$

$$\text{Nº CEPAC} = \frac{3.000,00\text{m}^2}{2,6}$$

$$\text{Nº CEPAC} = 1.153,85$$

arredondando:

$$\text{Nº CEPAC} = 1.154$$

#### b) Coluna B

Na “Coluna B” estão listados os fatores de conversão da área de terreno em número de CEPAC, válidos para cada subsetor. Tal conversão ocorrerá quando se pretender, por exemplo, erigir num determinado local (dentro do interior do perímetro da operação) um uso que, sem a adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, não seria permitido.

Como exemplo pode ser citada a pretensão de se construir edifícios residenciais e comerciais nas Zonas de Uso Z1 e Z9 ou a utilização de uma residência situada em Zona de Uso Z1 para o uso comercial.

Tomando-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00m<sup>2</sup>, situado em Zona de Uso Z9, no interior do Setor Olimpíadas – Subsetor 4b.

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado em Zona Z9, sobre o terreno não seria possível a construção do empreendimento de uso residencial, motivo pelo qual o empreendedor deverá aderir à Operação Urbana Consorciada Faria Lima e pagar a contrapartida pela concessão desse benefício, cuja determinação ocorre através da aquisição de CEPAC.

Lembrando que o terreno de nosso exemplo está implantado no Subsetor 4b, o fator indicado pela Tabela de Equivalência na “Coluna B” é 2,0.

Logo, o número de CEPAC necessário para permitir a construção desse empreendimento será obtida através da relação entre a área de terreno e o fator de conversão, da seguinte forma:

$$\text{N}^\circ \text{ CEPAC} = \frac{\text{Área de Terreno}}{\text{Fator de Conversão}}$$

$$\text{N}^\circ \text{ CEPAC} = \frac{1.000,00\text{m}^2}{2,0}$$

$$\text{N}^\circ \text{ CEPAC} = 500$$

#### c) Coluna C

Na coluna denominada pela lei como “Coluna C” estão listados os fatores de conversão da área de terreno em número de CEPAC, válidos para cada subsetor, devendo tal conversão ocorrer quando um empreendimento apresentar uma área de projeção superior à que seria possível sem a adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Tomando-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00m<sup>2</sup>, situado em Zona de Uso Z2, no interior do Setor Pinheiros – Subsetor 1d.

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado em Zona Z2 o edifício residencial poderia ocupar até 50% da área do terreno, ou seja, poderia apresentar uma área de projeção de 500,00m<sup>2</sup>.

Porém, através da adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, o empreendedor pretende lançar um produto cuja área de projeção será de 700,00m<sup>2</sup>.

Lembrando que o terreno de nosso exemplo está implantado no Subsetor 1d, o fator indicado pela Tabela de Equivalência na “Coluna C” é 2,3.

Logo, o número de CEPAC necessário para permitir a construção desse empreendimento que ocupará uma área de projeção maior que a permitida pela legislação será obtida através da relação entre a área de terreno e o fator de conversão, da seguinte forma:

$$\text{N}^\circ \text{ CEPAC} = \frac{\text{Área de Terreno}}{\text{Fator de Conversão}}$$

$$\text{N}^\circ \text{ CEPAC} = \frac{1.000,00\text{m}^2}{2,3}$$

$$\text{N}^\circ \text{ CEPAC} = 434,78$$

arredondando

$$\text{N}^\circ \text{ CEPAC} = 435$$

Importante esclarecer que, tendo em vista a impossibilidade de se prever, de forma explícita a ocorrência dessa solicitação, por conservadorismo não consideramos a probabilidade de geração de CEPAC com base nesse benefício ao analisarmos a viabilidade do CEPAC (Capítulo 4 do Laudo 11.560/04) nem ao compararmos a viabilidade de empreendimentos hipotéticos no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

### 5.2.2. Distribuição do Estoque

**TABELA 2 - DISTRIBUIÇÃO GERAL DOS ESTOQUES**

Perímetro	Estoque Líquido máximo (m <sup>2</sup> )		
	Residencial	Com/serv	Total
SETOR 1 - Pinheiros	286.695	96.600	383.295
SETOR 2 - Faria Lima	288.190	73.715	361.905
SETOR 3 - Hélio Pelegrino	292.445	182.505	474.950
SETOR 4 - Olímpíada	190.440	95.565	286.005

### RESUMO DOS ESTOQUES

ESTOQUE TOTAL DE ÁREA ADICIONAL	2.250.000 m <sup>2</sup>
ÁREA ADICIONAL JÁ UTILIZADA	940.000 m <sup>2</sup>
ESTOQUE LÍQUIDO A SER UTILIZADO	1.310.000 m <sup>2</sup>

### 5.3. Benefícios Urbanísticos

Do Programa de Investimentos constante da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima já estão implantados dois prolongamentos da Avenida Faria Lima: um deles para o norte, desde a Rua Cardeal Arcoverde até a Rua Natingui; o outro, para o sul, desde a Rua Jorge Coelho até a Avenida Helio Pellegrino.

A Avenida Helio Pellegrino também foi prolongada até a Avenida República do Líbano, nas proximidades do Parque do Ibirapuera.

No que se refere à agregação dos lotes, no perímetro da Operação Urbana Faria Lima há regiões onde o parcelamento do solo é muito antigo, compondo-se de lotes compridos, com pequena frente, de 5 a 10 metros lineares e área total de 100,00m<sup>2</sup> a 200,00m<sup>2</sup>. Segundo dados da SEMPLA, em mais de 50% das 85 propostas aprovadas até Outubro de 2000, os terrenos resultavam da agregação de áreas menores, proporcionando uma melhor configuração das quadras na região.

A ampliação das áreas abertas ao público para circulação de pedestres e outras atividades afins, também presente como um dos objetivos da Lei 11.732/95 e incentivada através da concessão de área computável gratuita de 20% da área do lote, para os casos em que haja reserva, no pavimento térreo, de espaços destinados à circulação e atividades de uso aberto ao público.

Das 85 propostas aprovadas até Outubro de 2000, seis fizeram uso desse dispositivo legal, proporcionando uma área de fruição pública total maior que 10.000,00m<sup>2</sup>. Além disso, foram exigidos dos empreendedores a arborização ou ajardinamento dos recuos, de modo a ampliar as áreas verdes e a qualidade de vida dos espaços públicos.

Atualmente estão em andamento duas obras de importantes intervenções que contribuirão para melhorar a situação do tráfego na região: a passagem em desnível no cruzamento da Avenida Rebouças sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima e a passagem em desnível no cruzamento da Avenida Cidade Jardim sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima.

Iniciada em Dezembro de 2003 e com previsão para entrega em Setembro de 2004, a implantação da passagem em desnível nas Avenidas Rebouças e Eusébio Matoso sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima beneficiará cerca de dois milhões de pessoas, reduzirá o tempo de viagens de ônibus e criará novo paisagismo e iluminação.

A passagem em desnível da Avenida Cidade Jardim sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima, com entradas e saídas pelas Avenidas Cidade Jardim e Nove de Julho, foi iniciada em Dezembro de 2003 e seu término está previsto para ocorrer em Setembro de 2004. A obra apresentará uma extensão de 1.100 metros entre os emboques de entrada e saída.

A passagem beneficiará cerca de dois milhões de pessoas através da maior rapidez que será gerada no trânsito, da criação de saídas livres para avenidas estratégicas como a Avenida Cidade Jardim e a Avenida Nove de Julho, do melhor escoamento da Avenida Europa, da diminuição de tempo gasto com viagens de ônibus e do novo paisagismo e iluminação.

Também estão em andamento, desde Março de 2004 as obras do prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino, propiciando a ligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Rua Funchal, e de alargamento da própria Rua Funchal. A previsão para conclusão desses trechos é Outubro de 2004.

Deverá ainda ter início ainda, o Boulevard JK, que prevê o rebaixamento da Avenida Juscelino Kubitschek para tráfego de passagem e a recuperação da via em nível, reduzida em suas dimensões, para o tráfego de características mais locais e requalificação urbana.

Essas obras fazem parte de um conjunto de intervenções de requalificação urbana da região da Vila Olímpia/Vila Funchal, através de uma parceria entre a Prefeitura de São Paulo e a Associação Colméia Vila Olímpia. Além de melhorar a acessibilidade interna e externa à área, essa parceria prevê a ampliação e qualificação dos espaços públicos.

Quanto à Reversão do Largo da Batata, a EMURB após a homologação do resultado do Concurso Público Nacional de Reversão do Largo da Batata, contratou o projeto vencedor e já licitou as obras nele previstas. Trata-se de uma ampla transformação urbana naquela área que, juntamente com o Instituto Tomie Ohtake e SESC da Rua Paes Leme estimularão nova e intensa dinâmica econômica e urbana em Pinheiros.

## **6.COMPORTAMENTO DO MERCADO**

A análise do comportamento do mercado imobiliário será dividida em três etapas: diagnóstico do mercado, definição da situação paradigma e estudo técnico de valores; e considerará, como produtos imobiliários somente os terrenos incorporáveis, os apartamentos e os conjuntos comerciais.

Na primeira serão traçados os panoramas do mercado de terrenos, apartamentos e conjuntos, voltados para os setores que compõem o perímetro da Operação Urbana Faria Lima.

De posse das principais informações a respeito do mercado imobiliário, na segunda etapa será definida a situação paradigma, ótica sob a qual será efetuado o estudo técnico de valores (terceira etapa) cujos resultados servirão de base para a análise de viabilidade do CEPAC.

### **6.1. Diagnóstico do Mercado**

#### **6.1.1. Panorama do Mercado de Terrenos Incorporáveis**

Considerados o histórico e os principais vetores de valorização e de desvalorização de cada setor (Capítulo 3 do Laudo 11.560/04), a vocação dos terrenos incorporáveis de cada setor pode ser resumida da seguinte forma:

##### **a) Setor Pinheiros**

A região compreendida pelo Setor Pinheiros tem como principal vocação a implantação de estabelecimentos de comércio e serviços.

Nesse contexto destaca-se a Avenida Brigadeiro Faria Lima, ao longo da qual podem ser encontrados inúmeros edifícios de classe A e B e alguns de Classe AA, sendo que alguns já sofreram “retrofit”, que tem como principal objetivo a incorporação de tecnologias modernas e materiais de qualidade avançada.

Também podem ser encontrados edifícios comerciais nas proximidades das Avenidas Brigadeiro Faria Lima, Eusébio Matoso e Pedroso de Moraes.

As demais áreas do setor também podem ser direcionadas para a incorporação residencial, com destaque para as unidades com três dormitórios, destacando-se a região situada nas proximidades de Alto de Pinheiros.

No interior do Setor Pinheiros predominam as áreas implantadas na Zona de Uso Z2, entretanto, podem ser encontradas pequenas regiões em Zona 3 e Zona 4 que, por apresentarem maior potencialidade construtiva exercem grande atratividade junto ao mercado imobiliário.

##### **b) Setor Faria Lima**

A região compreendida pelo Setor Faria Lima tem como principal vocação a implantação de estabelecimentos de comércio e serviços.

Nesse contexto destaca-se a Avenida Brigadeiro Faria Lima, ao longo da qual podem ser encontrados inúmeros edifícios de Classe AA. Também podem ser encontrados edifícios comerciais ao longo da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e em suas proximidades.

As regiões situadas entre a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e a Avenida Cidade Jardim e entre esta e a Rua Tucumã são mais indicadas para a implantação de empreendimentos residenciais de padrão médio-alto a alto.

Quanto ao zoneamento, o setor engloba uma pequena área em zona de uso Z4 - que já está absorvida pelo Shopping Center Iguatemi e alguns edifícios comerciais. As demais áreas estão em zona de uso Z2.

Sendo assim, as áreas que exercem maior atratividade junto ao mercado imobiliário são a Avenida Brigadeiro Faria Lima e a região entre Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e a Avenida Cidade Jardim e entre esta e a Rua Tucumã.

**c) Setor Hélio Pellegrino**

A região compreendida pelo Setor Hélio Pellegrino tem como principal vocação a implantação de edifícios residenciais, destacando-se a região chamada de Vila Uberabinha onde já se verifica uma grande quantidade de edifícios residenciais de padrão elevado.

Já os empreendimentos comerciais estão na região situada nas proximidades da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e da Avenida Santo Amaro.

O setor engloba áreas situadas nas zonas de uso Z2, Z3 e Z4, com predominância da zona Z2. Entretanto, a tendência é de que a concentração dos empreendimentos comerciais continue nas proximidades das Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e Santo Amaro e de que a concentração dos empreendimentos residenciais ocorra nas áreas mais próximas à Vila Nova Conceição e ao Itaim Bibi.

**d) Setor Olimpíadas**

A região compreendida pelo Setor Olimpíadas tem como principal vocação a implantação de edifícios comerciais.

Nesse contexto destaca-se a Vila Funchal onde já se verificada uma grande quantidade de edifícios de Classe A e B e alguns edifícios de Classe AA e cuja expectativa é de que se torne o prolongamento da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini.

A região situada nas proximidades da confluência da Rua Nova Cidade com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, onde estão concentrados os restaurantes, bares e casas noturnas, pode tanto ser utilizada para a implantação de edifícios residenciais quanto comerciais.

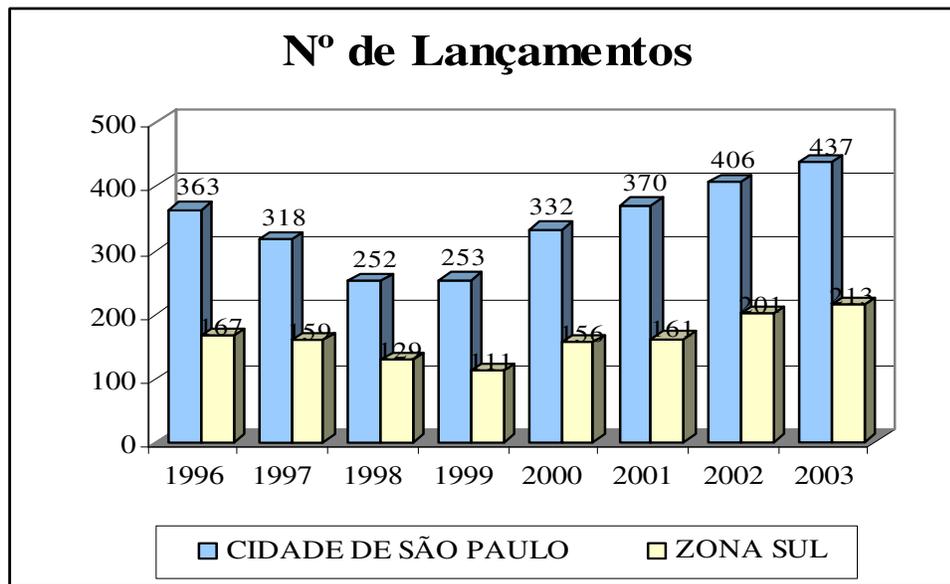
Quanto ao zoneamento, o setor engloba áreas implantadas nas zonas de uso Z2, Z3 e Z4.

Depois das áreas mais próximas à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e à Rua Funchal (que interligará a Avenida Brigadeiro Faria Lima à Avenida Eng. Luís Carlos Berrini), as situadas nas zonas de uso Z3 e Z4 são as que apresentam maior tendência de exercer maior atratividade junto ao mercado imobiliário.

**6.1.2. Panorama do Mercado de Apartamentos**

O ano de 2003 registrou um aumento de aproximadamente 8% no número total de lançamentos e 10% no número de unidades lançadas na Cidade de São Paulo. Foi encerrado com um total aproximado de 26.580 unidades lançadas, sendo que deste aproximadamente 50% estão na Zona Sul de São Paulo.

A média anual de número de lançamentos na Cidade de São Paulo, verificada nos anos de 1996 a 2003, é de 341 empreendimentos, destacando-se com 437 o ano de 2003 e com 252 o ano de 1998.



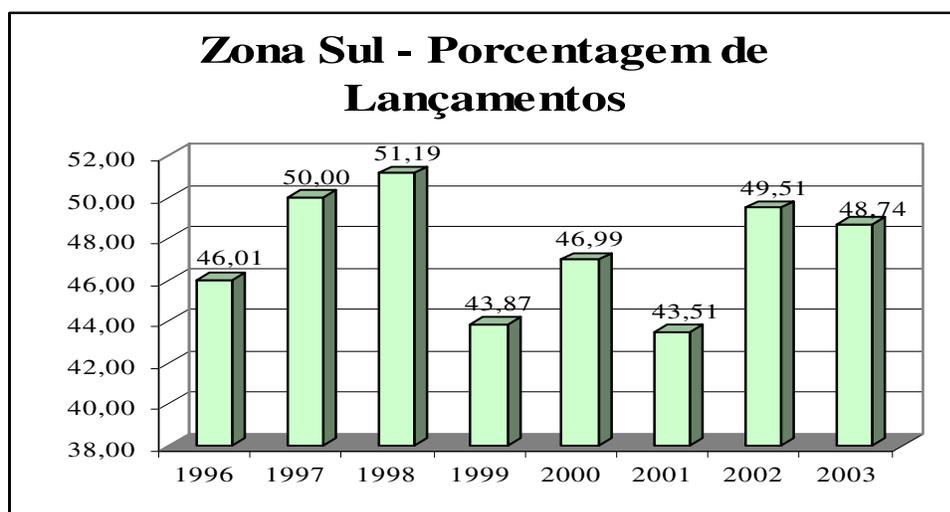
Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES

Na Zona Sul da cidade, a média anual de número de lançamentos, verificada nos anos de 1996 a 2003, é de 162 empreendimentos, destacando-se o ano de 2003 com 213 e o ano de 1999 com 111.

Analisando-se a evolução do número de lançamentos é possível observar que, tanto na Cidade de São Paulo quanto na Zona Sul, ocorreu diminuição entre os anos de 1996 a 1999. A partir de então e até o ano de 2003 ocorreu aumento significativo do número de lançamentos.

Já a evolução da participação da Zona Sul no número de lançamentos no Município de São Paulo não acompanhou o mesmo ritmo, porém, acredita-se que se mantenha no patamar médio.

No gráfico a seguir poderá ser observada a evolução da participação da Zona Sul no número de lançamentos no Município de São Paulo ao longo dos últimos 8 anos:

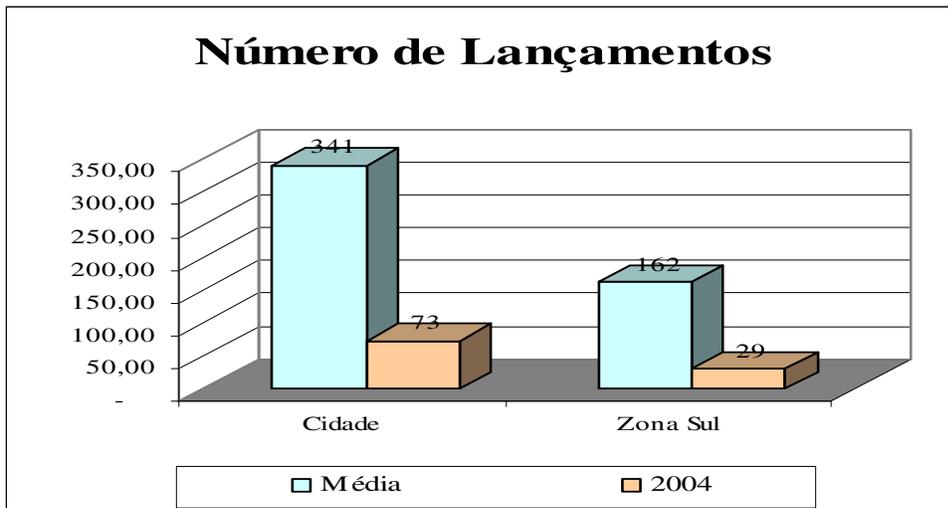


Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES

Em média, 47,48% dos lançamentos ocorridos no Município de São Paulo estão concentrados na Zona Sul.

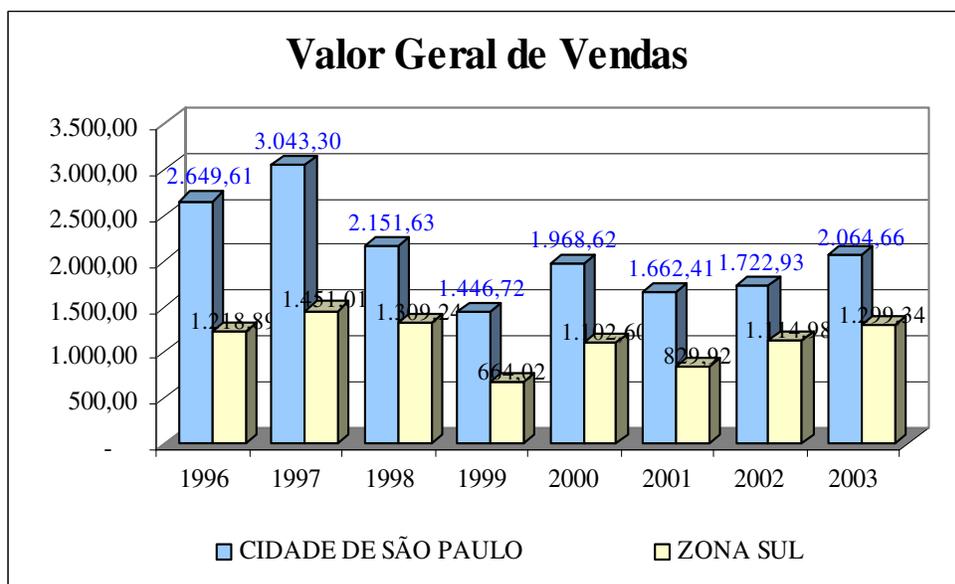
No ano de 1998 a porcentagem de lançamentos na Zona Sul em comparação ao Município de São Paulo foi de 51,19% e no ano de 2001 com 43,51% - maior e menor participações.

Até o final do primeiro trimestre de 2004 foram registrados 710.373,84m<sup>2</sup> de área construída lançada, sendo que 40,00% estão na Zona Sul da cidade. Esse número corresponde a 16,14% da área verificada ao longo do ano de 2003, sendo importante esclarecer que historicamente a concentração do número de lançamentos na Cidade de São Paulo ocorre no segundo semestre, sendo o primeiro trimestre o período mais fraco.



Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES

A média anual do Valor Geral de Vendas (VGV) no Município de São Paulo é de aproximadamente US\$ 2.088.000.000,00 e na Zona Sul é de aproximadamente US\$ 1.125.000.000,00.



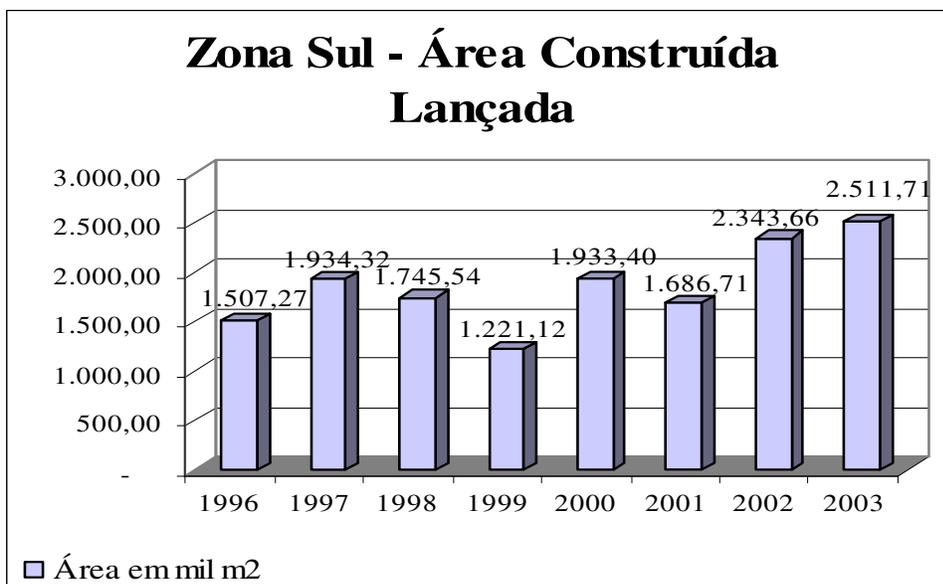
Valores em milhares de dólares

Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES

Apesar da tendência de crescimento indicada a partir do ano 2000, o Valor Geral de Vendas no Município de São Paulo no ano de 2003 foi inferior ao verificado no ano de 1996. Já nos empreendimentos situados na Zona Sul se constata aumento no Valor Geral de Vendas em 2003 em comparação a 1996.

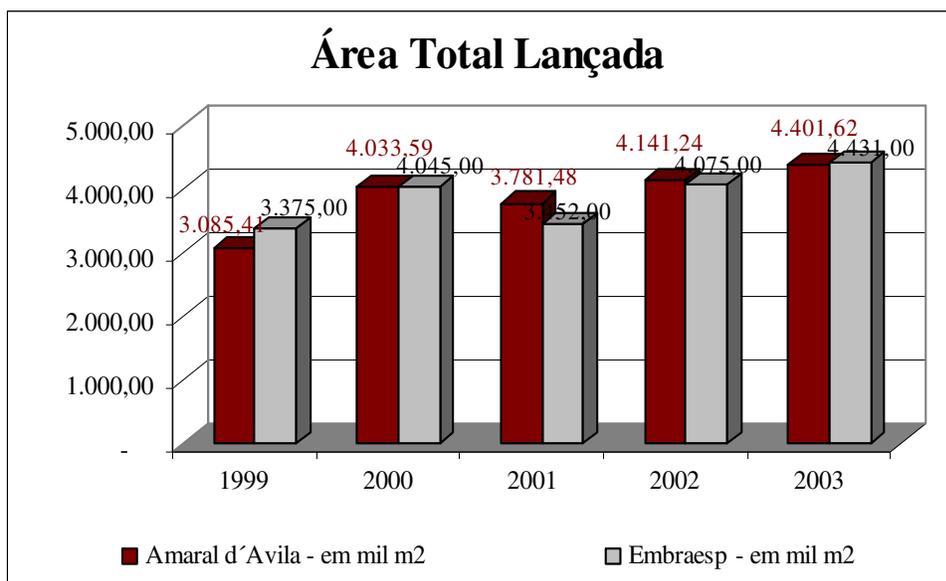
A área total lançada aumentou, de 1999 a 2003 em aproximadamente 43% na Cidade de São Paulo. Somente na Zona Sul da Cidade o aumento da área lançada foi registrado em 105%.

No gráfico a seguir é possível observar a evolução da área construída lançada na Zona Sul da Cidade de São Paulo de 1996 a 2003:



Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES

Já a evolução da área construída lançada na Cidade de São Paulo de 1996 a 2003 poderá ser observada no gráfico a seguir:



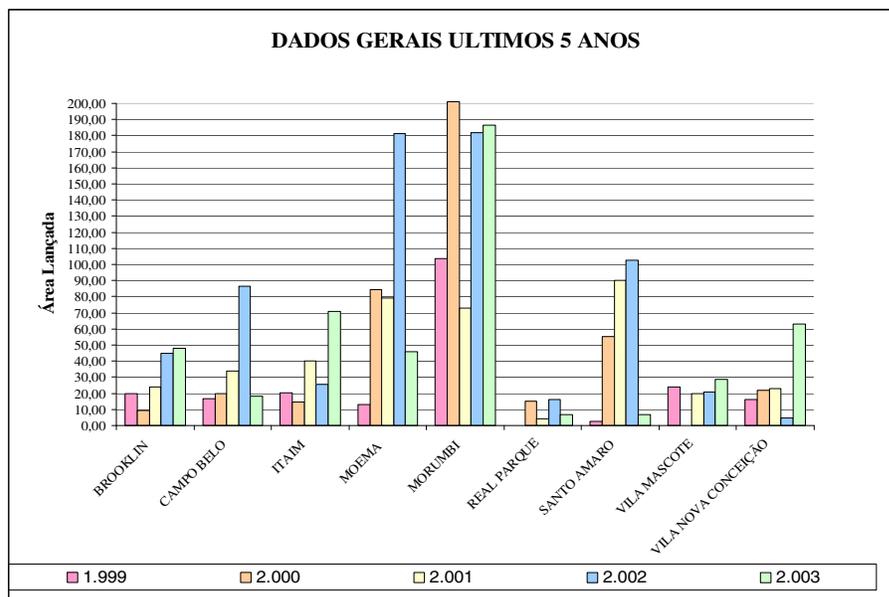
Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES – dados em vermelho (exceto coberturas)

EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio - dados em cinza (incluindo coberturas)

A área construída lançada no Município de São Paulo aumentou cerca de 16% nos últimos dois anos. No mesmo período, a Zona Sul mostrou um crescimento de área total da ordem de 49%.

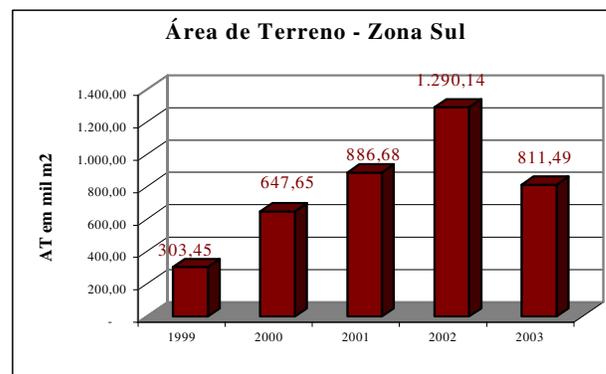
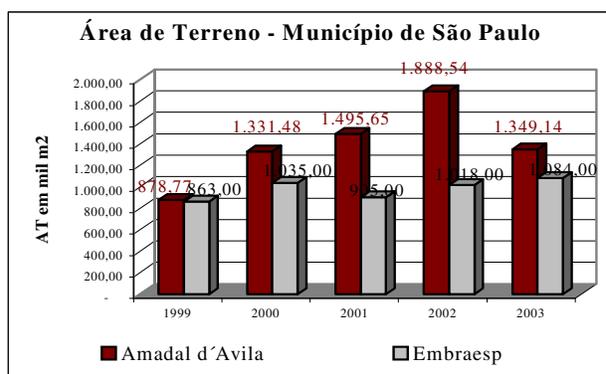
Dentre os bairros da Zona Sul, merecem destaque as regiões do Morumbi, Itaim, Vila Nova Conceição e Brooklin como as que apresentaram maior área lançada no ano de 2003.

A evolução da área total construída lançada ao longo dos últimos 5 anos poderá ser observada a seguir:



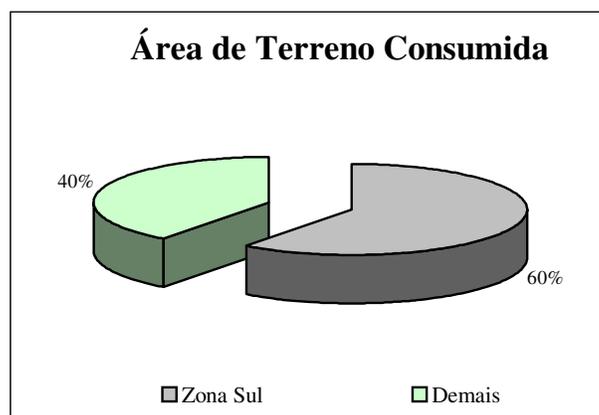
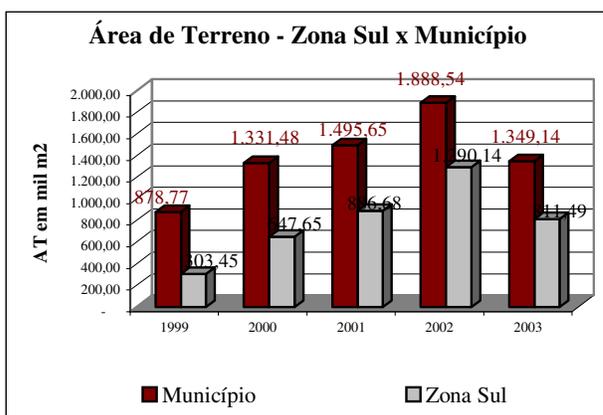
Obs: Área total construída lançada em mil m<sup>2</sup>.

Embora a área consumida de terreno tenha decrescido cerca de 29% em 2003 em comparação ao ano de 2002, em comparação ao ano de 1999 essa área é 53% superior, conforme poderá ser observado a seguir:



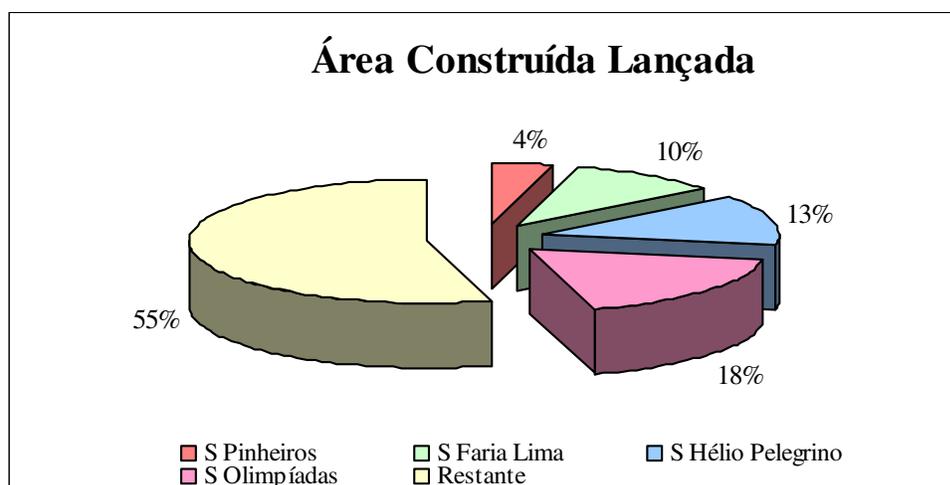
Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES – dados em vermelho  
EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio - dados em cinza

No ano de 2003 a absorção de terreno na Zona Sul respondeu por 60% de toda a área de terreno consumida na Cidade de São Paulo. Nos anos anteriores essa relação foi de 68% (2002), 59% (2001), 49% (2000) e 35% (1999), indicando, portanto, um aumento de aproximadamente 75% entre 2003 e 1999.



Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES

A seguir poderá ser observada a área lançada na região dos Setores Pinheiros, Faria Lima, Hédio Pellegrino e Olímpíadas em comparação com o volume de área lançada na Zona Sul de São Paulo:



Fonte: AMARAL D'AVILA ENG<sup>a</sup> DE AVALIAÇÕES

Se houver a manutenção da taxa de juros e reaquecimento da economia, o mercado imobiliário espera incremento da ordem de 10% a 15% em relação aos resultados de 2003, segundo o SECOVI-SP. Em 2003 a demanda por imóveis de alto padrão chegou a responder por 20% das vendas (acima da média histórica de 10% a 12%), permitindo ao mercado imobiliário apresentar resultados positivos em termos de valor geral de vendas.

A expectativa positiva do setor se confirma com o balanço do primeiro trimestre de 2004. Influenciados pelos resultados dos lançamentos focados no público com maior poder aquisitivo e com conceitos mais adequados ao estilo de vida contemporâneo, o volume vendido foi 45% superior ao registrado em igual período de 2003 e o valor das unidades lançadas alcançou R\$ 1,2 bilhão, com predominância das residências de 2 e 3 dormitórios.

#### 6.1.3. Panorama do Mercado de Escritórios

A economia brasileira vem mostrando estabilidade no primeiro trimestre de 2004, com tendência de crescimento.

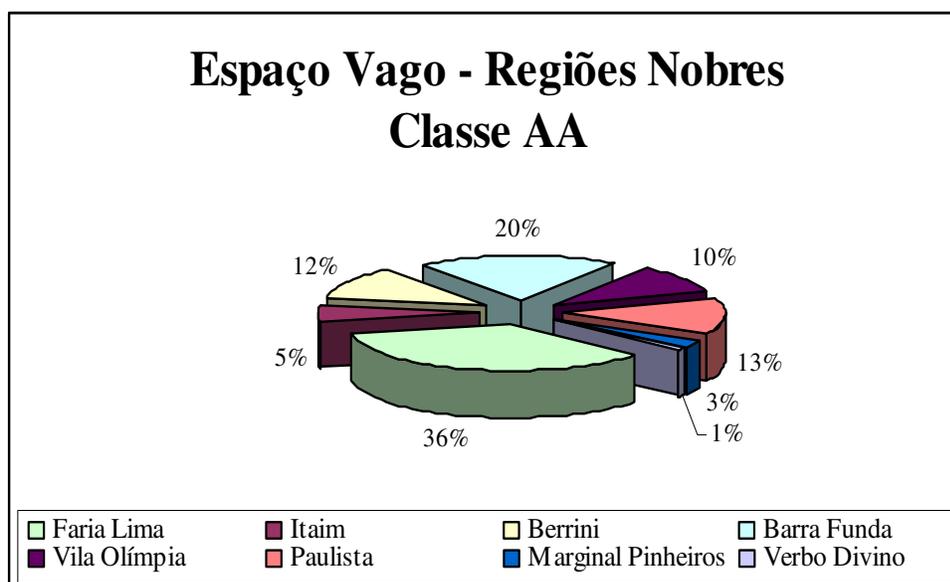
O mercado de escritórios corporativos de São Paulo registrou, desde o terceiro trimestre de 2003 leve crescimento na ocupação total.

De acordo com estudos efetuados pela Jones Lang LaSalle, a absorção líquida do primeiro trimestre de 2004 foi de 30,8 mil m<sup>2</sup> de área útil para escritórios corporativos de alto padrão, sendo 24,5 mil m<sup>2</sup> nos de Classe AA e 6,3 mil m<sup>2</sup> nos de Classe A. Sua parcela mais representativa é função da efetiva ocupação em 2004, de espaços comercializados no final do ano passado.

Merece destaque, dentre os edifícios institucionais, os 66,5mil m<sup>2</sup> úteis absorvidos pelo Fórum Trabalhista de São Paulo, entregue em março deste ano. Entretanto, o mercado ainda dispõe de cerca de 450 mil m<sup>2</sup> úteis vazios em edifícios AA e A, sendo que nesta última, mais da metade do espaço vago está em edifícios novos.

Para 2004 há expectativa de queda progressiva na vacância como consequência da redução do novo estoque.

No mercado de escritórios de Classe AA verificou-se, no primeiro trimestre desse ano, a redução do espaço ocupado nas regiões nobres da Faria Lima, Vila Olímpia e Paulista, responsável pela ligeira queda da taxa de vacância.



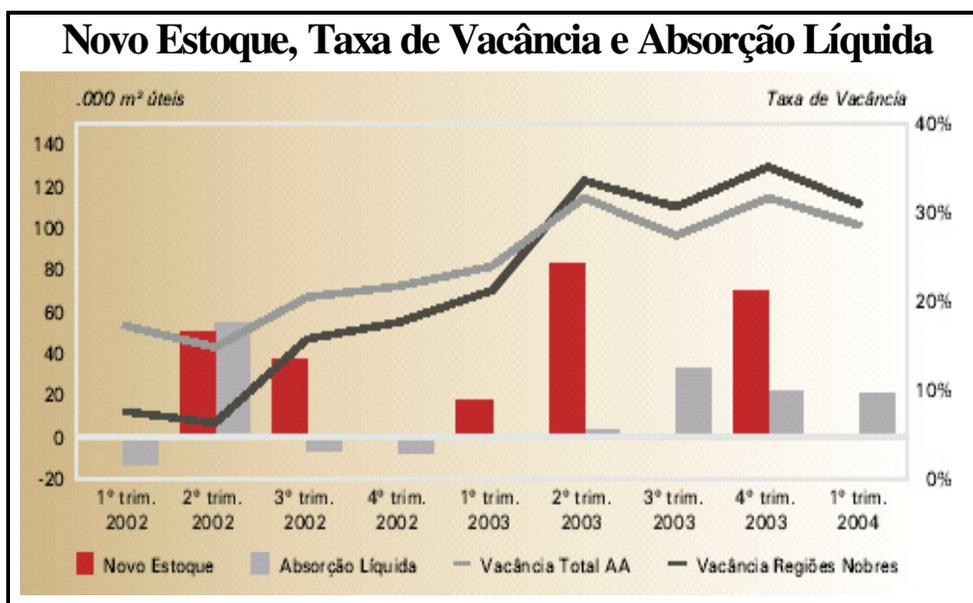
Fonte: JONES LANG LASALLE

Embora a região da Faria Lima seja a que possui maior área vaga em edifícios classe AA na cidade de São Paulo (36% da área total disponível para locação), isso ocorre unicamente em função do estoque recorde entregue recentemente e ainda não totalmente absorvido e não indica que há possibilidade ou não da região em absorver novos empreendimentos.

De acordo com estudos elaborados pela Jones Lang LaSalle, cerca de 2/3 dos espaços ocupados no primeiro trimestre do ano em edifícios AA foram em edifícios entregues em 2003. No primeiro trimestre de 2004 foram ocupados 24,5 mil m<sup>2</sup> úteis em edifícios classe AA, sendo que a região da Faria Lima foi responsável por 77% dessa absorção, seguida pela Vila Olímpia com 20% e pela Paulista com 19%.

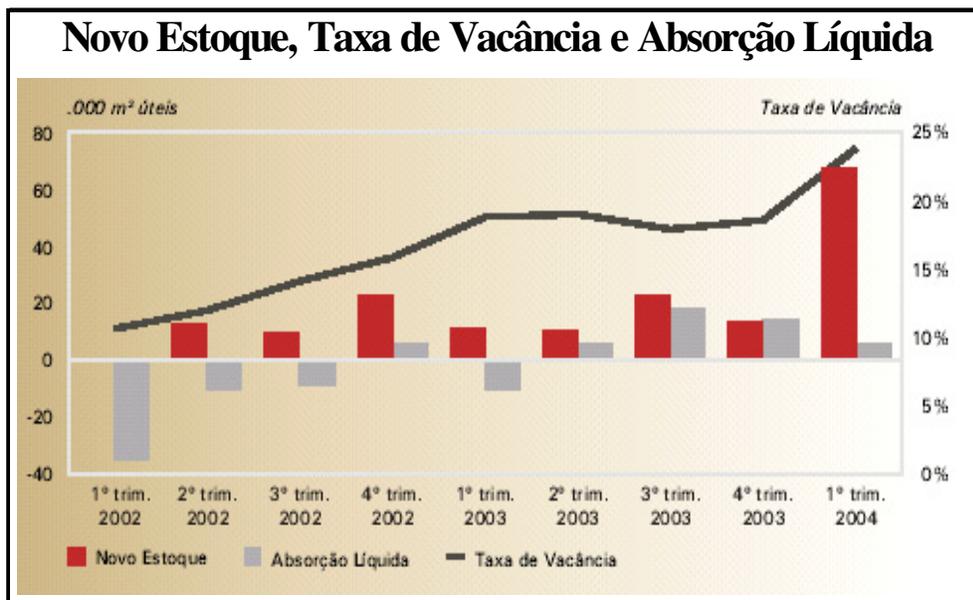
Já os estudos da CB Richard Ellis indicaram que a ocupação ocorrida no primeiro trimestre de 2004 foi de 164.100,00m<sup>2</sup>, sendo 3% inferior em relação ao trimestre anterior e 59% superior ao primeiro trimestre de 2003.

Segundo a Jones Lang LaSalle, o primeiro trimestre de 2004 fechou com um estoque total de 738 mil m<sup>2</sup> úteis de escritórios e uma taxa de vacância média de 28%. O novo estoque previsto até o final de 2004 é de 68 mil m<sup>2</sup> úteis, sendo que 39 mil m<sup>2</sup> em regiões nobres, o que representa 40% de todo o estoque AA entregue em 2003.



Fonte: JONES LANG LASALLE

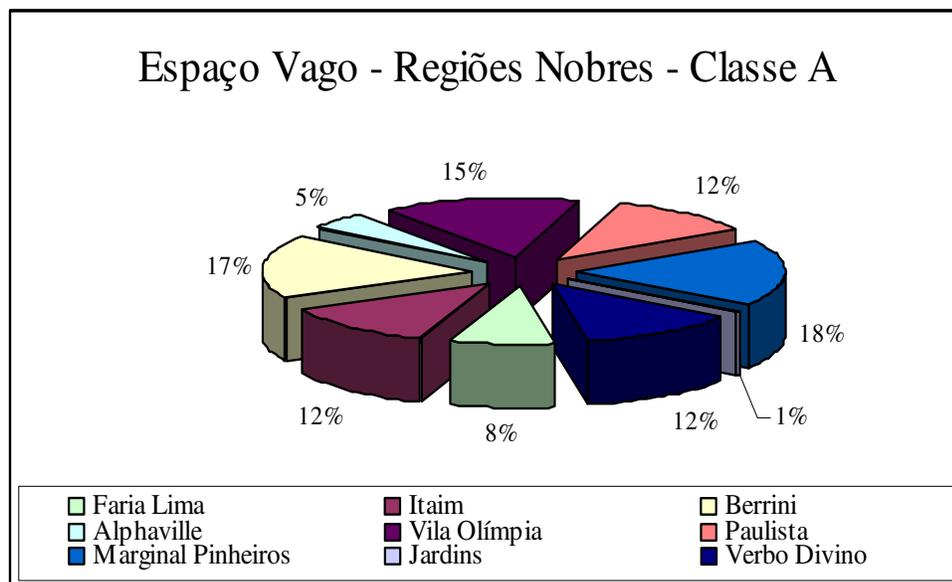
De Janeiro a Março de 2004 foram entregues aproximadamente 67,6 mil m<sup>2</sup> úteis de novo estoque corporativo, o que já ultrapassou o volume total entregue em 2003. O estoque entregue nesse período, somado ao novo estoque previsto até o final de 2004, de cerca de 30 mil m<sup>2</sup> úteis, representará um volume recorde, o maior dos últimos 8 anos.



Fonte: JONES LANG LASALLE

Os estoque de edifícios Classe A atingiu 1,2 milhões de m<sup>2</sup> úteis e devido ao estoque que ainda não foi absorvido a taxa de vacância subiu nesse trimestre de 18,6% para 23,8%.

As regiões da Marginal, da Berrini e da Vila Olímpia possuem juntas pouco mais de 50% da área vaga disponível para locação na cidade em empreendimentos de classe A, conforme poderá ser observado no gráfico a seguir:



Fonte: JONES LANG LASALLE

Na região da Marginal Pinheiros a alta de vacância é decorrente, sobretudo, dos espaços que vagaram nos últimos anos e que ainda não foram ocupados. Já nas regiões da Berrini e da Vila Olímpia a alta vacância é consequência principalmente do novo estoque entregue nos últimos anos e ainda não totalmente absorvido.

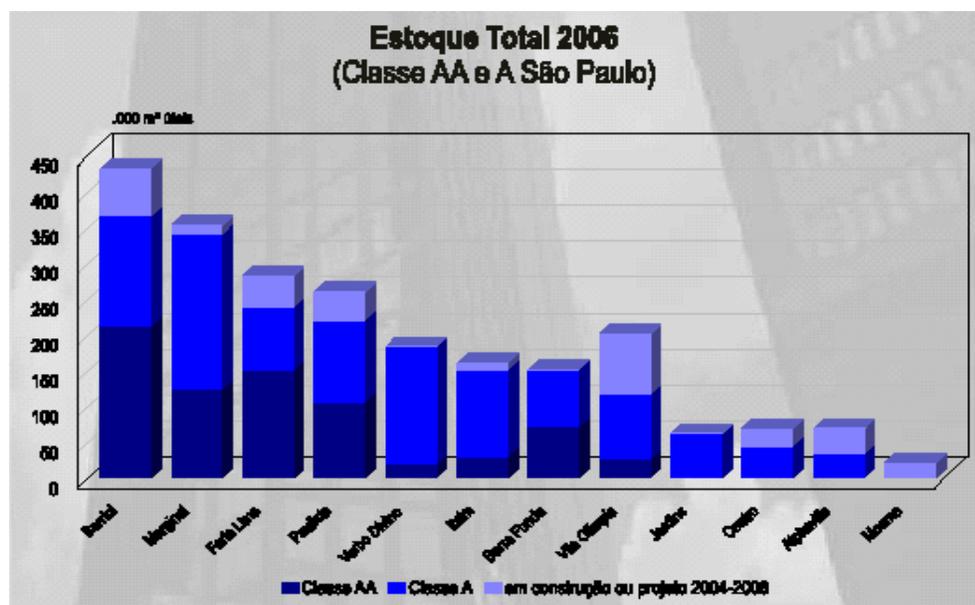
Segundo projeções traçadas pela Jones Lang LaSalle, dentre as regiões nobres de São Paulo a Vila Olímpia é a que apresenta maior potencial de crescimento de escritórios de alto padrão até 2.006. O estoque deve aumentar 70% nos próximos dois anos, o que fará com que a região passe da atual 8ª posição para 5ª em tamanho de estoque.

Nos últimos dez anos o estoque de escritórios do bairro passou de 160 mil m<sup>2</sup> de área útil para 400 mil m<sup>2</sup>, a maior parte deles de classe B. Os edifícios de classe AA correspondem hoje a 6% do estoque local e com o crescimento da oferta esse percentual deverá chegar a 15% até 2006.

Para receber os novos projetos revistos, a região, que sofre com congestionamentos, principalmente por causa de suas ruas estreitas, deve se transformar num bairro modelo nos próximos meses. A revitalização da área, patrocinada pelo poder privado, com o apoio do poder público, por intermédio do Projeto Colméia, promete liberar as ruas para o trânsito de pedestres, criar estacionamentos subterrâneos, alargar as vias principais, entre outras mudanças.

O projeto de revitalização e o desenvolvimento dos empreendimentos comerciais que estão previstos tendem a redesenhar a Vila Olímpia e ampliar sua importância no cenário do mercado de escritórios corporativos da capital paulista.

No gráfico a seguir poderá ser observado o estoque de edifícios de Classe A e AA na Cidade de São Paulo previsto pela empresa Jones Lang LaSalle para até 2.006:



Fonte: JONES LANG LASALLE

## 6.2. Situação Paradigma

### a) Terrenos

A determinação do terreno paradigma foi efetuada com base na análise da área média de terreno ocupada pelos lançamentos residenciais e comerciais na região de cada um dos setores (vide Capítulo 3 do Laudo 11.560/04), considerando ainda a vocação da região, o panorama do mercado de apartamentos e conjuntos comerciais, as zonas de uso existentes e a área mínima necessária para adesão à Operação Urbana Faria Lima.

A situação paradigma considerada no Estudo Técnico de Valores de Terrenos pode ser resumida da seguinte forma:

Setor	Uso Residencial	Uso Comercial	Zonas
Pinheiros	1.000,00 m <sup>2</sup>	1.000,00 m <sup>2</sup>	Z2, Z3 e Z4
Faria Lima	1.000,00 m <sup>2</sup>	2000,00 m <sup>2</sup>	Z1, Z8CR3, Z2
Hélio Pellegrino	1.000,00 m <sup>2</sup>	1.000,00 m <sup>2</sup>	Z2, Z3 e Z4
Olimpíadas	1.000,00 m <sup>2</sup>	2000,00 m <sup>2</sup>	Z2, Z3, Z4 e Z9

**b) Apartamentos**

Através da análise dos lançamentos residenciais ocorridos na região de cada um dos setores – conforme Capítulo 3 do Laudo 11.560/04 – e da área de terreno paradigma foi determinada a tipologia do apartamento paradigma, que pode ser resumida da seguinte forma:

Setor	Área Útil	Número de Dormitórios	Número de Vagas	Padrão Construtivo
Pinheiros	110,00 m <sup>2</sup>	3	2	Comercial - Alto
Faria Lima	300,00 m <sup>2</sup>	4	5	Alto
Hélio Pellegrino	110,00 m <sup>2</sup>	3	2	Comercial - Alto
Olimpíadas	110,00 m <sup>2</sup>	3	2	Comercial - Alto

**c) Conjuntos Comerciais**

Com base na vocação de cada um dos setores e no panorama do mercado de escritórios, a situação paradigma eleita para o estudo técnico de valores de conjuntos comerciais pode ser sintetizada da seguinte maneira:

Setor	Área Útil	Número de Vagas	Padrão Construtivo
Pinheiros	220,00 m <sup>2</sup>	6	Classe A
Faria Lima	970,00 m <sup>2</sup>	40	Classe AA
Hélio Pellegrino	220,00 m <sup>2</sup>	6	Classe A
Olimpíadas	970,00 m <sup>2</sup>	40	Classe AA

**6.3. Estudo Técnico de Valores**

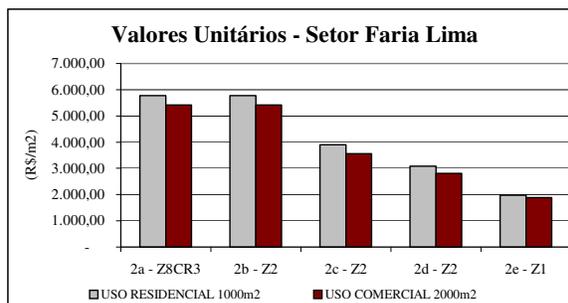
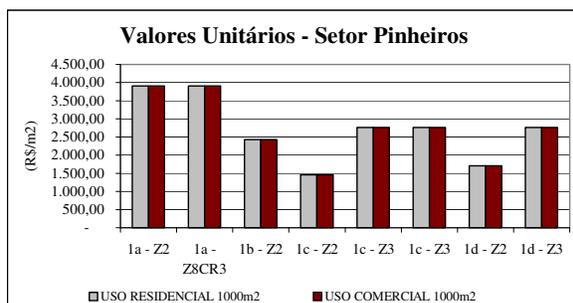
O estudo técnico de valores tem como objetivo determinar o valor de mercado de terrenos elegíveis para a Operação Urbana Faria Lima que serão utilizados para a análise de viabilidade do CEPAC e para a análise de viabilidade econômica dos empreendimentos.

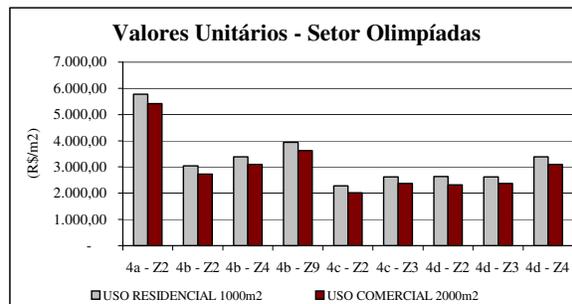
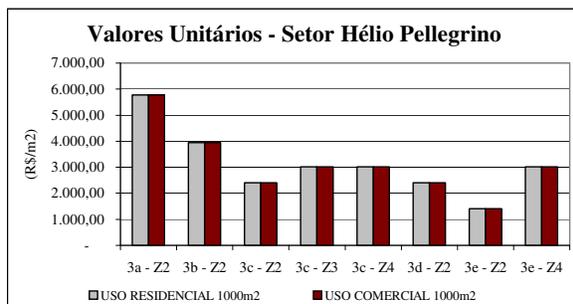
**a) Terrenos**

Para a determinação do valor unitário dos terrenos foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado através da Inferência Estatística, considerando os zoneamentos existentes e a vocação de cada setor.

Para a composição do campo amostral foram realizadas extensas pesquisas na região delimitada por cada um dos setores visando a obtenção de elementos comparativos, adotando-se como meta a coleta de elementos situados em seu interior e que fossem o mais semelhante possível ao terreno paradigma.

Os valores podem ser ilustrados da seguinte maneira:



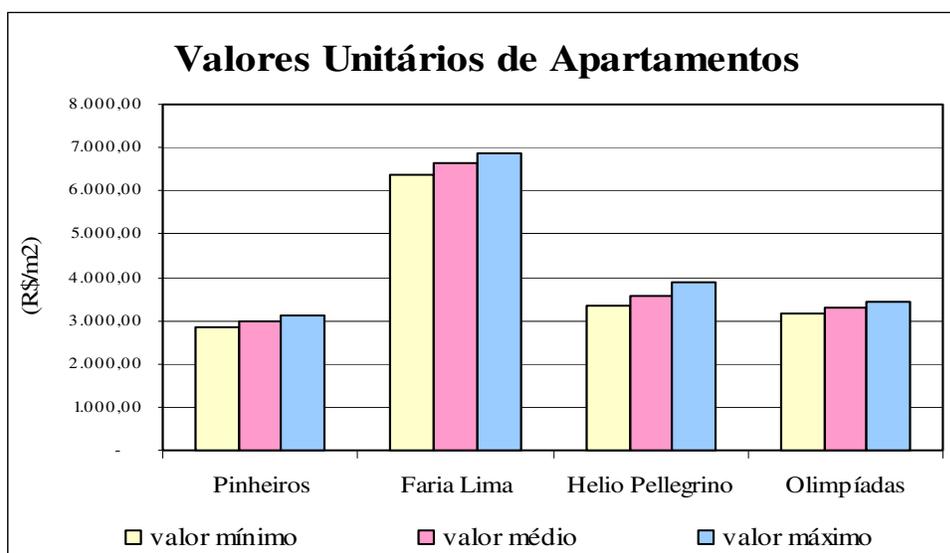


Obs<sub>1</sub>: Os valores unitários são válidos para Junho de 2004.

Obs<sub>2</sub>: Os elementos comparativos (fotografados e localizados) bem como a inferência estatística poderão ser analisados junto ao Laudo 11.560/04.

#### b) Apartamentos

Através do Método Comparativo de Dados de Mercado, os valores unitários de apartamentos (definidos como situação paradigma) em cada um dos setores, que foram determinados através da Inferência Estatística, poderão ser observados no gráfico a seguir:

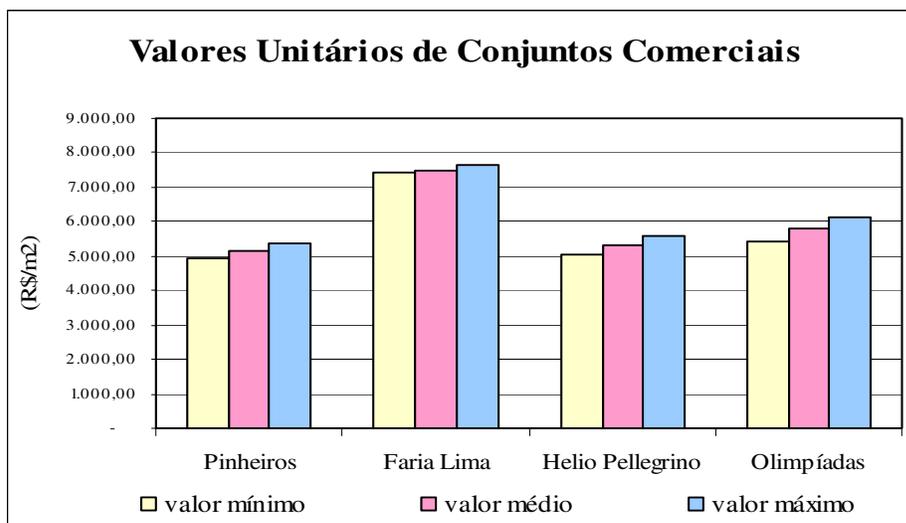


Obs<sub>1</sub>: Os valores unitários são válidos para Junho de 2004.

Obs<sub>2</sub>: Os elementos comparativos (fotografados e localizados) bem como a inferência estatística poderão ser analisados junto ao Laudo 11.560/04.

### c) Conjuntos Comerciais

Utilizando-se a mesma metodologia empregada para a determinação dos valores dos apartamentos, os valores unitários dos conjuntos comerciais determinados em cada um dos setores, conforme poderá ser observado junto ao Capítulo 3 do Laudo 11.560/04, são os seguintes:



*Obs<sub>1</sub>: Os valores unitários são válidos para Junho de 2004.*

*Obs<sub>2</sub>: Os elementos comparativos (fotografados e localizados) bem como a inferência estatística poderão ser analisados junto ao Laudo 11.560/04.*

## 7. VIABILIDADE DO CEPAC

### 7.1. Primeira Análise

A viabilidade do CEPAC, através da primeira análise, será indicada a partir da determinação do maior valor que poderá ser assumido pelo CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção) para manter o custo do empreendimento competitivo, utilizando-se como parâmetro de comparação o valor mínimo estabelecido de R\$ 1100,00 (um mil e cem reais) pela Lei 13.769 de 26/01/2004 e pela Lei 13.871 de 08/07/2004.

Para tanto será utilizado o método do terreno virtual, cujo princípio é a comparação entre o imóvel ao qual se agrega o benefício da Operação Urbana (com o uso de CEPAC), com um outro terreno de mesmas características cuja área seja virtualmente maior, de tal forma que a potencialidade construtiva seja atingida sem o pagamento de contrapartida financeira.

Das várias análises elaboradas, que podem ser observadas no Capítulo 4 – Viabilidade do CEPAC do Laudo 11.560/04, diante da situação mais desfavorável para cada setor, foram obtidos os seguintes valores:

SETOR	VALOR DO CEPAC (R\$)
Pinheiros	1.266,75
Faria Lima	1.336,80
Hélio Pellegrino	1.170,78
Olimpíadas	1.320,67

É possível concluir que, lançando-se CEPAC por valor mínimo de R\$ 1100,00, a Operação Urbana é viável em todo o seu território, pois os custos dos empreendimentos que utilizem CEPAC serão menores do que os valores que deveriam ser despendidos na aquisição de área maior de terreno para que se pudesse executar a mesma construção.

## 7.2. Segunda Análise

Em que pese o fato dessa análise tratar da comparação entre empreendimentos imobiliários lançados dentro e fora do perímetro da Operação Urbana, cumpre esclarecer que a região é dotada de particularidades que a torna única no Município de São Paulo, sendo focada para um público alvo totalmente diferenciado, destacando-se o corredor da Avenida Brigadeiro Faria Lima, o bolsão residencial da Cidade Jardim e os imóveis do bairro de Vila Nova Conceição no Setor Hélio Pellegrino.

Adotando-se terrenos com mesmas características, conforme detalhado no Laudo 11.560/04, e mantendo-se as demais premissas apresentadas no mesmo estudo, o Índice Fiscal abaixo do qual se torna desinteressante a Operação Urbana (porque a outorga onerosa ficaria mais barata do que o CEPAC), para os diversos zoneamentos e usos em cada setor, pode ser observado na tabela a seguir:

SUBSETOR	ZONA	USO RESIDENCIAL	USO COMERCIAL
Pinheiros 1a	2	3.055,56	4.125,00
Pinheiros 1a	8 CR3	2.037,04	2.750,00
Pinheiros 1b	2	2.037,04	2.037,04
Pinheiros 1c	2	1.410,26	1.410,26
Pinheiros 1c	3	940,17	940,17
Pinheiros 1c	4	940,17	940,17
Pinheiros 1d	2	1.309,52	1.309,52
Pinheiros 1d	3	873,02	873,02
Faria Lima 2a	8 CR3	3.055,56	3.960,00
Faria Lima 2b	2	4.074,07	5.133,33
Faria Lima 2c	2	3.333,33	3.850,00
Faria Lima 2d	2	2.820,51	6.160,00
Faria Lima 2e	1	2.851,85	3.300,00
Hélio Pellegrino 3a	2	3.055,56	4.125,00
Hélio Pellegrino 3b	2	3.055,56	3.300,00
Hélio Pellegrino 3c	2	1.466,67	3.300,00
Hélio Pellegrino 3c	3	977,78	2.200,00
Hélio Pellegrino 3c	4	977,78	2.200,00
Hélio Pellegrino 3d	2	2.444,44	3.300,00
Hélio Pellegrino 3e	2	488,89	733,33
Hélio Pellegrino 3e	4	977,78	1.466,67
Olimpíadas 4a	9	1.561,73	1.894,44
Olimpíadas 4b	2	1.833,33	3.422,22
Olimpíadas 4b	4	1.222,22	2.200,00
Olimpíadas 4b	9	2.444,44	3.972,22
Olimpíadas 4c	2	1.833,33	2.566,67
Olimpíadas 4c	3	1.222,22	1.650,00
Olimpíadas 4d	2	1.833,33	3.080,00
Olimpíadas 4d	3	1.222,22	1.980,00
Olimpíadas 4d	4	1.222,22	1.980,00

*Obs<sub>1</sub>: Por premissa, foram comparados terrenos com a mesma área e em zonas de valor semelhantes.*

*Obs<sub>2</sub>: Os valores dos Índices Fiscais estão em R\$/m<sup>2</sup>.*

*Obs<sub>3</sub>: Considerou-se pagamento a vista tanto para a contrapartida financeira da Operação Urbana Faria Lima, como para a Outorga Onerosa válida para as regiões lindeiras.*

## **8.VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTOS NA OUFL**

Com a finalidade de demonstrar as vantagens de se investir na área da Operação Urbana Faria Lima com a aquisição de CEPAC serão efetuados estudos de viabilidade econômica de empreendimentos, no âmbito dos subsetores que compõem o seu perímetro, sob a ótica do investidor, através de modelos hipotéticos montados com base em situações paradigmas e em premissas estabelecidas que podem ser verificadas no Capítulo 5 do Laudo 11.560/04.

Para tanto, foram comparadas as Taxas Internas de Retorno obtidas junto ao fluxo de caixa de empreendimento efetuado através de três maneiras possíveis de se construir no interior do perímetro, denominadas por hipóteses I, II e III.

- Hipótese I - A primeira maneira possível de se construir num terreno situado no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é através da utilização das posturas estabelecidas pela Municipalidade junto ao Plano Diretor Estratégico.

Nessa alternativa o investidor opta por não aderir à Operação Urbana Consorciada Faria Lima e dessa forma seu empreendimento apresentará Área Construída Computável Total equivalente ao produto entre a área de seu terreno e o coeficiente de aproveitamento básico.

- Hipótese II - A segunda maneira possível de se construir num terreno situado no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é através da utilização de benefícios por ela estabelecidos, adquirindo da municipalidade, em contrapartida, um determinado número de CEPAC.

Nessa alternativa o investidor opta por aderir à Operação Urbana Consorciada Faria Lima e dessa forma, seu empreendimento apresentará Área Construída Computável Total equivalente ao produto entre a área de seu terreno e coeficiente de aproveitamento por ele escolhido, limitado a 4 vezes a área do terreno. Nessa hipótese a área vendável de seu empreendimento será superior à obtida na hipótese anterior.

- Hipótese III - A terceira alternativa de investimento corresponde à construção de um empreendimento que apresenta a mesma área construída computável que seria obtida caso o investidor houvesse optado por aderir à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, porém, sem aderir.

Nesse caso, o investidor opta por adquirir terrenos sobressalentes para, utilizando-se das posturas preconizadas pelo Plano Diretor Estratégico, erigir um empreendimento com a mesma área vendável da Hipótese II. Nessa alternativa, o investidor não adquire CEPAC, porém, precisará comprar terrenos além daquele que já possui.

Para a comparação dos investimentos foram adotados os seguintes indicadores de qualidade: Taxa Interna de Retorno, Exposição Máxima e Payback.

A Taxa Interna de Retorno – TIR – (para medir o ganho proporcional periódico futuro) será obtida através do fluxo financeiro dos empreendimentos projetados para cada subsetor. Optou-se pela sua adoção por ser o mais utilizado pelo mercado imobiliário. Além disso, o caráter adimensional desse parâmetro possibilita a análise de cada alternativa de investimento sem a necessidade de se conhecer outros dados.

Outros indicadores de qualidade, relacionados com o investimento, que também serão obtidos através do fluxo financeiro dos empreendimentos são: exposição máxima (define o valor máximo do investimento), *payback* (mensura o tempo de retorno do capital investido) e Valor Presente Líquido (VPL).

A composição do fluxo de cada empreendimento considera: o zoneamento de situação, a área de terreno, o valor unitário do terreno, o valor da contrapartida financeira, as despesas com aprovação e projetos, o custo da construção e seu cronograma físico-financeiro, as despesas com marketing, a comissão do vendedor, o lucro do incorporador, os tributos (como premissa: Imposto de Renda e Contribuição Social) e a receita com a comercialização das unidades que considera, além do valor da unidade, a forma de pagamento, a velocidade de vendas e a valorização.

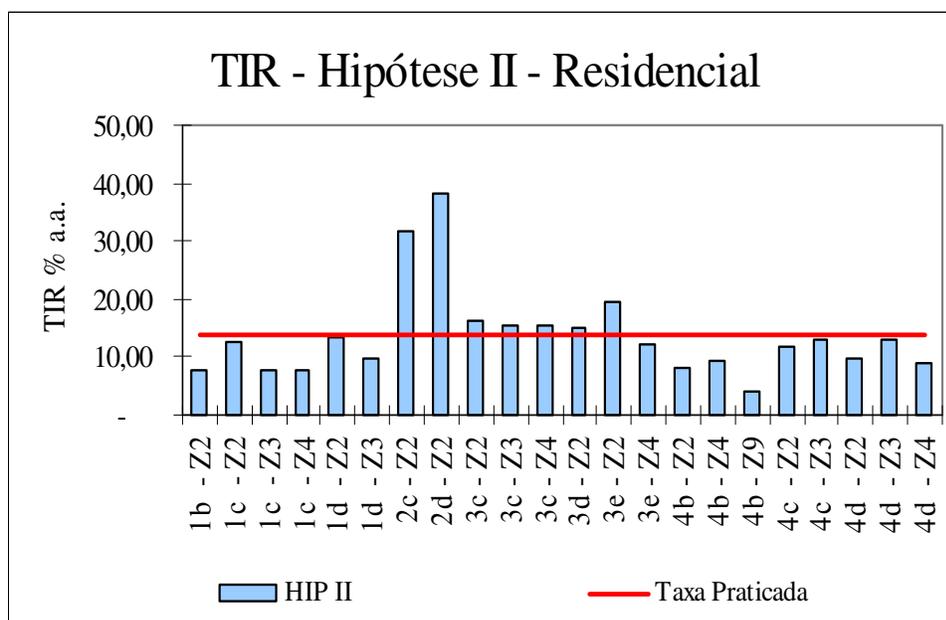
Cumpra esclarecer que os resultados obtidos são válidos para as premissas adotadas que foram fundamentadas em parâmetros médios e genéricos, alguns assumidos de forma constante com a finalidade de possibilitar a comparação entre as hipóteses. Caso os empreendedores alterem essas premissas os resultados sofrerão alteração para mais ou para menos.

De acordo com as premissas, os cálculos e os fluxos financeiros que estão detalhados junto ao Capítulo 5 do laudo 11.560/04, as TIR obtidas para os empreendimentos residenciais baseados em modelos hipotéticos são as seguintes:

Subsetor	Zona	TIR (% a.a.)		
		HIP I	HIP II	HIP III
1b	2	1,59	7,85	4,46
1c	2	5,94	12,55	10,17
1c	3	(3,28)	7,67	(0,92)
1c	4	(3,28)	7,67	(0,92)
1d	2	5,42	13,48	9,26
1d	3	(1,87)	9,76	0,59
2c	2	20,90	31,89	26,29
2d	2	26,78	38,35	33,96
3c	2	6,83	16,40	10,07
3c	3	2,83	15,58	5,42
3c	4	2,83	15,58	5,42
3d	2	12,03	15,08	13,43
3e	2	12,64	19,37	17,70
3e	4	0,21	12,32	2,21
4b	2	(0,20)	8,16	2,22
4b	4	(0,33)	9,34	0,13
4b	9	(17,80)	4,14	(15,14)
4c	2	4,60	11,66	7,80
4c	3	2,29	12,85	5,08
4d	2	2,22	9,96	5,00
4d	3	2,29	12,85	5,08
4d	4	(-2,03)	9,09	0,13

Considerando todas as premissas adotadas na composição dos fluxos de empreendimentos residenciais, a hipótese II de investimento (com adesão à Operação Urbana Faria Lima) é a que apresenta maior TIR em todos os subsectores e em todos os zoneamentos. Portanto, a melhor forma de investimento, de acordo com essas análises ocorre com a aquisição de CEPAC.

O gráfico a seguir ilustra a comparação das TIR obtidas para os empreendimentos residenciais com a taxa mínima de atratividade de 14% a.a., praticada de forma usual pelo mercado imobiliário e que considera o risco e a atratividade do capital:



Através do gráfico é possível observar que aproximadamente 30% dos empreendimentos residenciais apresentam Taxa Interna de Retorno superior à taxa mínima de atratividade de 14% a.a. É possível observar ainda que as maiores TIR ocorrem no Setor Faria Lima.

As TIR de empreendimentos comerciais (a seguir transcritas) também obtidas de acordo com o Capítulo 5 do laudo 11.560/04 e pautadas em modelos hipotéticos fundamentados na situação paradigma eleita podem ser observados no quadro resumo a seguir apresentado:

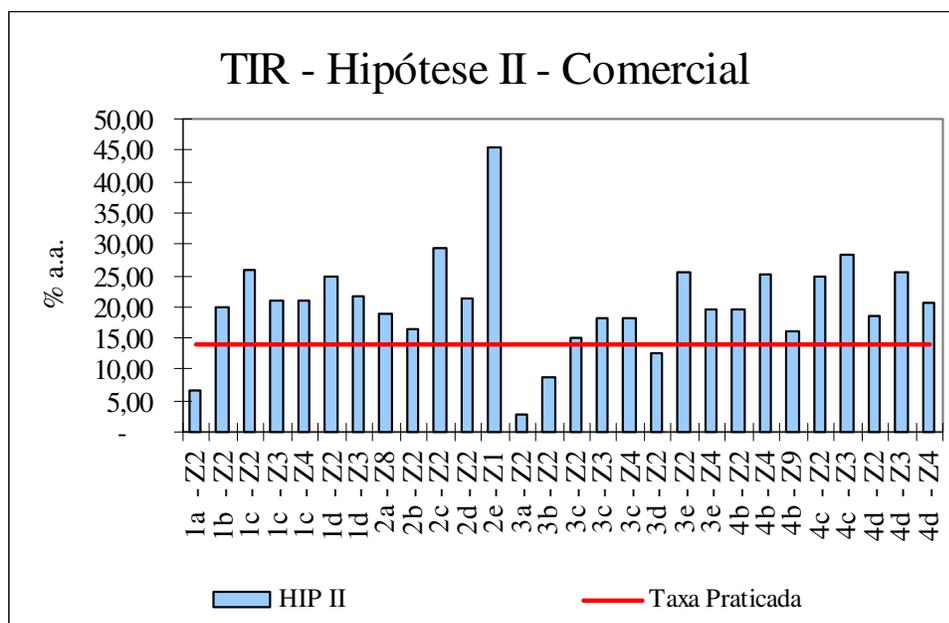
Subsetor	Zona	TIR (% a.a.)		
		HIP I	HIP II	HIP III
1a	2	(13,82)	6,48	(9,70)
1b	2	(5,98)	19,78	1,70
1c	2	3,13	25,85	11,22
1c	3	10,23	21,15	12,78
1c	4	10,23	21,15	12,78
1d	2	(0,13)	24,75	6,99
1d	3	10,23	21,69	12,78
2a	8 CR3	14,59	18,71	14,60
2b	2	(9,30)	16,53	(5,88)
2c	2	9,08	29,47	6,11
2d	2	7,42	21,42	14,22
2e	1	30,74	45,36	30,56
3a	2	(20,42)	2,63	(16,89)
3b	2	(14,40)	8,71	(10,29)
3c	2	(4,06)	15,21	1,43
3c	3	12,03	18,04	14,30
3c	4	12,03	18,04	14,30

Subsetor	Zona	TIR (% a.a.)		
		HIP I	HIP II	HIP III
3d	2	(1,37)	12,42	(0,75)
3e	2	11,02	25,43	13,41
3e	4	12,52	19,50	11,46
4b	2	(4,53)	19,54	2,11
4b	4	15,27	25,11	20,26
4b	9	(8,20)	16,19	(1,45)
4c	2	(1,51)	24,71	7,32
4c	3	17,69	28,47	23,66
4d	2	(4,34)	18,44	3,01
4d	3	17,69	25,65	23,66
4d	4	11,00	20,67	14,88

Considerando as premissas adotadas na composição dos fluxos de empreendimentos comerciais a hipótese II de investimento (com adesão à Operação Urbana Faria Lima) é a que apresenta maior TIR em todos os subsetores e em todos os zoneamentos. Portanto, de acordo com as premissas assumidas no estudo, a melhor forma de investimento ocorre com a aquisição de CEPAC.

É possível afirmar que, na média, a melhor forma de investimento para empreendimentos comerciais é através da aquisição de CEPAC.

O gráfico a seguir ilustra a comparação das TIR obtidas para os empreendimentos comerciais com a taxa mínima de atratividade de 14% a.a.:

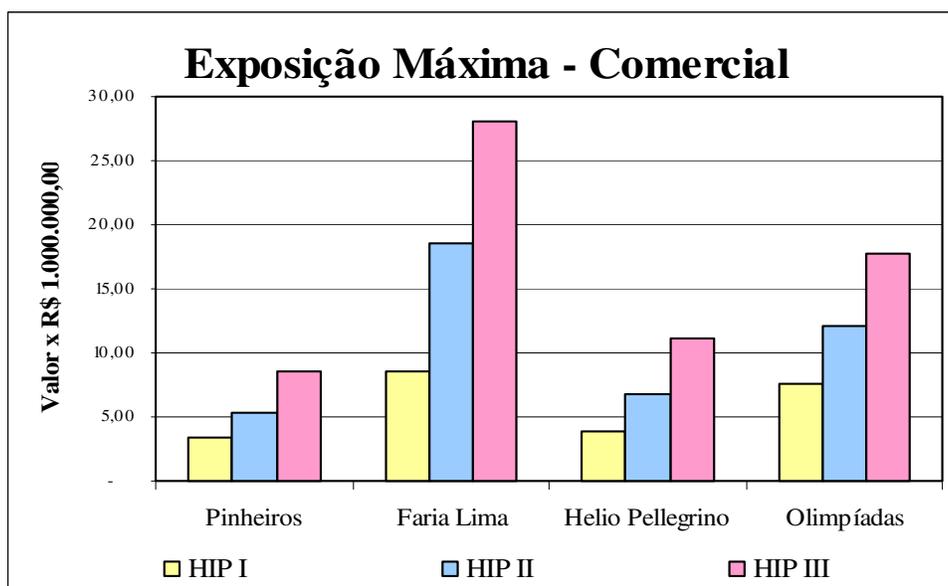
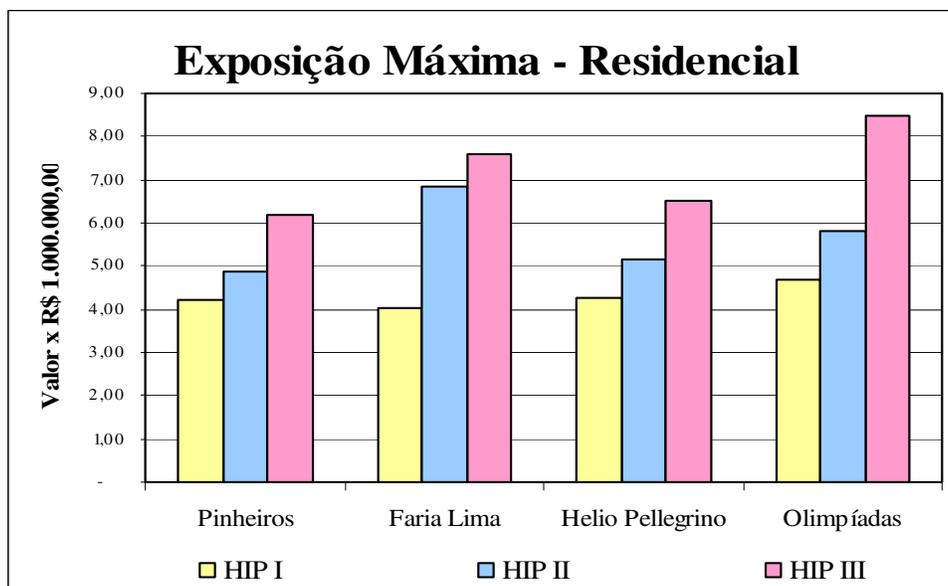


Através do gráfico é possível observar que aproximadamente 83% dos empreendimentos comerciais apresentam Taxa Interna de Retorno superior à taxa mínima de atratividade de 14% a.a.

Comparando-se as TIR obtidas, os empreendimentos de uso residencial demonstraram melhores resultados no Setor Faria Lima. Nos demais setores os melhores resultados referem-se ao uso comercial.

Quanto à exposição de capital, de acordo com as premissas assumidas no estudo de viabilidade, as menores ocorrem, para empreendimentos residenciais e comerciais, na hipótese I de investimento que é a que apresenta um produto resultante com menor área construída e menos unidades em comparação às demais alternativas de investimento.

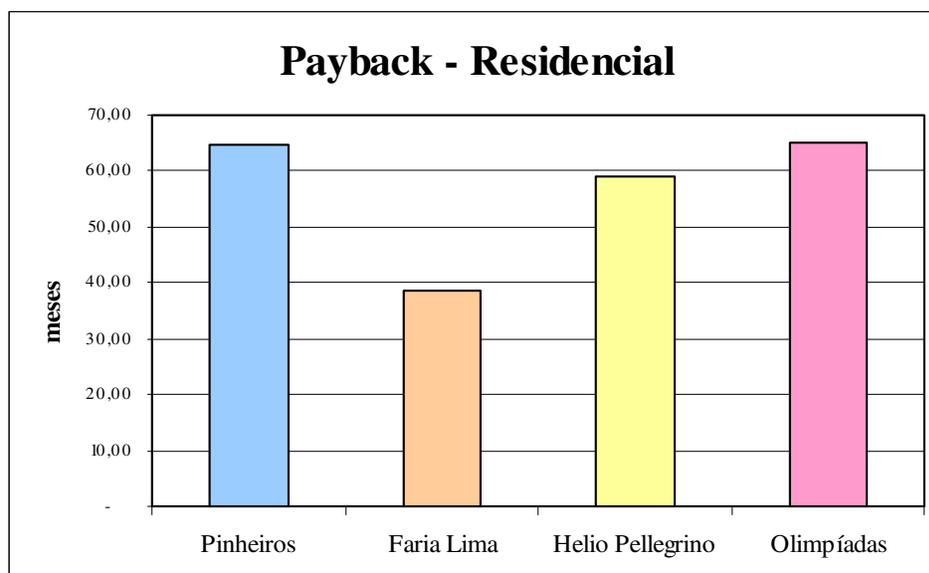
Comparando-se as hipóteses II e III, cujos produtos apresentam a mesma área construída computável, a exposição menor ocorre na hipótese II, tanto para empreendimentos residenciais quanto comerciais. Ou seja, para se obter um mesmo produto o investimento final será menor quando o empreendedor aderir à Operação Urbana Faria Lima e adquirir CEPAC.



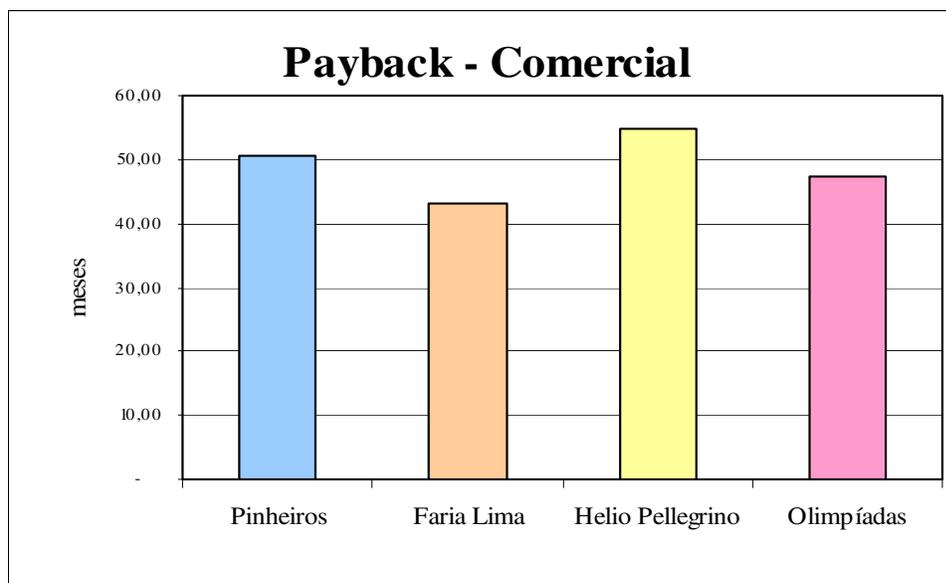
Os empreendimentos comerciais, que apresentam maior Taxa Interna de Retorno (TIR), são também os que requerem maior valor de investimento. Nesse contexto destacam-se os Setores Faria Lima (média da Exposição Máxima de cerca de R\$ 18.500.000,00) e Olimpíadas (média da Exposição Máxima de cerca de R\$ 12.200.000,00), cujos produtos são de padrão superior ao dos demais setores.

Dentre as alternativas de investimento de empreendimentos residenciais, os que requerem maior investimento são os situados no Setor Faria Lima (média da Exposição Máxima de cerca de R\$ 6.800.000,00).

Os fluxos montados com base nas premissas, parâmetros e modelos assumidos e apresentados no Laudo 11.560/04 indicaram que o menor tempo de retorno do investimento (*payback*) nos empreendimentos residenciais pautados na hipótese II ocorre no Setor Faria Lima (39 meses) e o maior ocorre nos Setores Olímpíadas e Pinheiros (66 meses).



Da mesma forma, considerando os empreendimentos comerciais, o menor tempo de retorno do investimento (*payback*) ocorre no Setor Faria Lima (44 meses) e o maior ocorre no Setor Hélio Pellegrino (55 meses).



Por necessitar de informações complementares para ser analisado o Valor Presente Líquido não é o parâmetro mais recomendado para a análise de investimentos pelo mercado imobiliário, entretanto, nas tabelas a seguir serão apresentados os VPL dos investimentos, considerando a taxa de desconto de 14% a.a.

a) Empreendimentos Residenciais

Subsetor	Zona	VPL (R\$)		
		HIP I	HIP II	HIP III
1b	2	(1.303.317,51)	(1.117.142,10)	(1.827.040,87)
1c	2	(671.040,73)	(207.034,16)	(557.548,94)
1c	3	(1.896.152,57)	(1.018.208,10)	(3.007.772,63)
1c	4	(1.896.152,57)	(1.018.208,10)	(3.007.772,63)
1d	2	(766.617,91)	(76.876,53)	(751.174,71)
1d	3	(1.756.647,34)	(682.535,06)	(2.731.233,58)
2c	2	782.854,61	3.602.466,60	2.584.007,53
2d	2	1.242.082,59	4.211.612,34	4.170.605,64
3c	2	(771.810,30)	418.410,81	(773.428,71)
3c	3	(1.342.571,28)	278.145,25	(1.914.950,67)
3c	4	(1.164.542,07)	278.145,25	(1.914.950,67)
3d	2	(219.639,43)	217.005,19	(113.843,49)
3e	2	(115.031,81)	792.906,46	545.476,20
3e	4	(1.630.202,05)	291.768,36	(2.600.749,47)
4b	2	(1.683.595,08)	(1.126.337,47)	(2.591.128,24)
4b	4	(1.830.861,63)	(868.248,81)	(3.250.519,75)
4b	9	(3.298.399,42)	(2.240.082,42)	(11.991.661,10)
4c	2	(969.726,94)	(412.469,27)	(1.164.031,13)
4c	3	(1.290.952,53)	(195.575,59)	(1.805.843,14)
4d	2	(1.301.118,61)	(743.860,95)	(1.826.175,30)
4d	3	(1.290.952,53)	(195.575,59)	(1.805.843,14)
4d	4	(1.910.436,76)	(917.913,89)	(3.250.519,75)

Observamos na tabela acima que boa parte dos resultados obtidos a partir da situação paradigma definida e a taxa de 14%, apresentam VPL negativo. Porém, cabe observar que, apesar dos valores negativos os resultados da Hipótese II (utilizando o CEPAC), são maiores que os das outras hipóteses. Isso significa que a opção de investimento mediante a aquisição do CEPAC é melhor que as outras hipóteses.

b) Empreendimentos Comerciais

Subsetor	Zona	VPL (R\$)		
		HIP I	HIP II	HIP III
1a	2	(2.632.708,92)	(1.857.718,06)	(8.877.649,98)
1b	2	(1.388.097,18)	993.096,36	(3.290.205,33)
1c	2	(565.394,36)	1.705.933,36	(526.161,58)
1c	3	(378.689,82)	1.113.903,02	(222.158,98)
1c	4	(378.689,82)	1.113.903,02	(222.158,98)
1d	2	(800.476,77)	1.576.364,53	(1.466.491,22)
1d	3	(378.689,82)	1.184.245,40	(222.158,98)
2a	8 CR3	182.065,57	2.858.118,91	385.271,55
2b	2	(5.867.560,96)	1.492.952,11	(19.127.449,48)
2c	2	(971.859,72)	7.099.132,05	(5.495.701,85)
2d	2	(875.896,94)	3.986.969,80	(130.522,77)
2e	1	2.196.302,31	11.343.532,63	7.176.946,26
3a	2	(4.284.701,95)	(3.224.360,68)	(15.522.241,75)
3b	2	(2.701.694,31)	(1.211.417,30)	(9.141.781,23)
3c	2	(1.250.128,54)	239.663,79	(8.877.649,98)
3c	3	(207.679,84)	745.643,02	59.248,71
3c	4	(207.679,84)	745.643,02	59.248,71
3d	2	(1.101.644,61)	(310.669,42)	(3.886.285,07)
3e	2	(157.235,35)	1.709.978,38	(108.648,03)
3e	4	(159.933,33)	912.300,51	(491.586,17)
4b	2	(2.927.941,10)	2.150.554,26	(6.546.352,85)
4b	4	278.420,69	3.831.587,27	2.294.765,75
4b	9	(4.206.427,14)	985.670,33	(10.418.271,21)
4c	2	(2.057.331,29)	3.402.564,13	(2.945.154,06)
4c	3	703.677,92	4.304.916,77	3.054.130,56
4d	2	(2.633.490,94)	1.619.983,82	(5.451.724,02)
4d	3	703.677,92	3.659.173,64	3.054.130,56
4d	4	(658.595,95)	2.296.899,77	329.582,82

### 9. INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS E SEUS EFEITOS

Assumindo-se como premissa que serão efetuadas as intervenções mencionadas no Anexo 2 da Lei 13.769 de 26/01/2004, o Capítulo 6 do Estudo de Viabilidade (Laudo nº 11.560/04) relacionou as intervenções que afetarão cada um dos setores e abordou como o mercado imobiliário será afetado por elas.

Dentre as conclusões apresentadas para cada setor, destacam-se:

#### 9.1. Setor Pinheiros

- ⇒ O aumento de potencialidade incentivará a verticalização no setor;
- ⇒ Aumento do número de lançamentos residenciais e comerciais na região compreendida entre a Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Marginal do Rio Pinheiros e incremento no valor de venda das unidades;
- ⇒ A reurbanização do Largo da Batata, com a criação de novas vias de acesso, recuperação de espaços públicos e a criação de calçadas influenciará de forma especial a valorização dos imóveis e contribuirá, de forma marcante, para a mudança de ocupação da região;

- ⇒ A transferência do terminal de ônibus do Largo da Batata para as proximidades da Marginal Pinheiros e a criação de novas ligações viárias gerarão maior movimentação nas ruas internas do setor e juntamente com a recuperação dos espaços públicos causarão o surgimento de uma nova área comercial;
- ⇒ A criação da Nova Praça de Pinheiros, que ampliará a perspectiva da igreja existente, configurará um novo espaço de uso público na área atualmente densamente ocupada, melhorando a qualidade de vida e impulsionando a valorização dos imóveis situados no seu entorno;
- ⇒ Melhoria da “qualidade de vida” com o aumento de áreas verdes e a implantação do projeto de paisagismo ao longo da Avenida Brigadeiro Faria Lima;
- ⇒ A conclusão da estação do Metrô em 2006, que será feita em parceria com o Governo do Estado de São Paulo, irá impulsionar o desenvolvimento da região, gerando em função da criação de maior facilidade de interligação com outras áreas da cidade, valorização imobiliária em todo o setor;
- ⇒ A criação de passagem subterrânea nas Avenidas Rebouças e Eusébio Matoso sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima reduzirá o tempo de viagens de ônibus, fornecendo instalações para os usuários de transportes públicos e criará novo paisagismo e iluminação, gerando melhoria na qualidade de vida do entorno e valorizando os imóveis.
- ⇒ A construção da passagem em desnível nas Avenidas Rebouças e Eusébio Matoso sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima contribuirá para melhoria das condições de acesso, uma vez que desafogará o trânsito intenso;

## **9.2. Setor Faria Lima**

- ⇒ O aumento de potencialidade e os incentivos ao remembramento de lotes incentivarão a já consolidada verticalização no setor;
- ⇒ A possibilidade de mudança de uso acarretará valorização imobiliária nas residências situadas nas proximidades da Avenida Brigadeiro Faria Lima;
- ⇒ A construção da passagem em desnível nas Avenidas Rebouças e Eusébio Matoso sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima contribuirá para melhoria das condições de acesso, uma vez que desafogará o trânsito intenso;
- ⇒ A construção da passagem em desnível interligando a Avenida Cidade Jardim às Avenidas Europa e 9 de Julho, sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima, eliminando um dos principais semáforos de retenção, contribuirá para melhoria das condições de acesso, uma vez que desafogará o trânsito intenso;
- ⇒ O Novo Boulevard JK, que dará continuidade ao rebaixamento da via expressa, interligando o Túnel Tribunal de Justiça com o encontro da Avenida Nações Unidas, acarretará melhoria na qualidade de vida através do processo de reurbanização e implantação de iluminação e novo mobiliário urbano;

## **9.3. Setor Hélio Pellegrino**

- ⇒ O aumento de potencialidade e os incentivos ao remembramento de lotes incentivarão a verticalização no setor;
- ⇒ Os reflexos da construção da passagem em desnível interligando a Avenida Cidade Jardim às Avenidas Europa e 9 de Julho, sob a Avenida Brigadeiro Faria Lima, também serão sentidos através da valorização imobiliária que de forma mais acentuada ocorrerá nos empreendimentos comerciais.
- ⇒ A região também será beneficiada pelos reflexos do Novo Boulevard JK, que acarretará melhoria na qualidade de vida através do processo de reurbanização e implantação de iluminação e novo mobiliário urbano;

- ⇒ A interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima à Avenida Eng. Luís Carlos Berrini com o prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino e o alargamento da Rua Funchal consolidará a região como uma das áreas mais nobres do Município de São Paulo para a implantação de escritórios;

#### **9.4. Setor Olimpíadas**

- ⇒ O aumento de potencialidade e os incentivos ao remembramento de lotes incentivarão a verticalização no setor;
- ⇒ O Novo Boulevard JK, que dará continuidade ao rebaixamento da via expressa, interligando o Túnel Tribunal de Justiça com o encontro da Avenida Nações Unidas, acarretará melhoria na qualidade de vida através do processo de reurbanização e implantação de iluminação e novo mobiliário urbano;
- ⇒ A interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima à Avenida Eng. Luís Carlos Berrini com o prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino e o alargamento da Rua Funchal consolidará a região como uma das áreas mais nobres do Município de São Paulo para a implantação de escritórios;
- ⇒ Através dessa interligação o trânsito na região será extremamente beneficiado, inclusive a sua ligação com a região sudoeste da cidade através do complexo de pontes sobre o Rio Pinheiros na altura da Avenida Jornalista Roberto Marinho.

### **10. IMPACTO AMBIENTAL E DE VIZINHANÇA**

#### **10.1. EIA – Medidas Mitigadoras**

No capítulo 9, o Estudo de Impacto Ambiental da Operação Faria Lima (fls 414 a 448), elaborado em 1993, analisa de forma global as medidas mitigadoras, sem conceituar especificidades técnicas para os setores e subsetores, no entanto, recomenda diversos programas que deveriam ser seguidos na época.

- ⇒ Medidas Mitigadoras de Caráter Geral

Quanto às medidas de caráter geral o referido estudo recomenda que:

- Tão logo a obra esteja licitada a empreiteira encarregada deverá elaborar o Plano de Obra contendo informações sobre a localização e operação dos canteiros de obras, o fluxo de veículos de serviços, localização e plano de manejo das áreas de empréstimo e bota-fora, além de cuidados no sentido de minimizar os incômodos aos imóveis lindeiros, no que diz respeito a danos nas edificações, geração de ruído e poeira;
- Apresentação de um plano de circulação de veículos e pedestres, a ser elaborado pelo CET, que deverá ser implantado durante a execução das obras, tanto para os fluxos de passagem pelos bairros afetados, quanto, para as áreas lindeiras às obras, no sentido de garantir acesso aos moradores e usuários dos estabelecimentos de comércio, serviços e equipamento e evitar congestionamentos;
- Elaboração de um plano, em conjunto com as concessionárias de serviços públicos, da relocação das redes de infra-estrutura que serão afetadas, de forma que a população não venha a ser apenas interrompida do atendimento;
- Obtenção de parecer do CONDEPHAAT quanto às interferências do empreendimento com a Chácara Itaim e o Parque do Povo;
- Acompanhamento arqueológico da relocação das redes de infra-estrutura subterrâneas, situadas em um raio de 400m a partir do Largo de Pinheiros, de acordo com recomendação do Instituto Brasileiro de Patrimônio Cultural – IBPC;

- Avaliação da possibilidade de adequação do traçado viário do prolongamento da Av. Brigadeiro Faria Lima, na altura da intersecção das ruas Aspásia e Sertãozinho, no sentido de preservar o conjunto de árvores ali existentes, em especial de um exemplar de jequitibá-rosa, notável pela inexistência de exemplares desta espécie na cidade de São Paulo;

⇒ Medidas Mitigadoras – Programas Recomendados

#### **Caracterização do Problema:**

- A Operação Urbana Faria Lima traz em seu bojo uma relação de conflito que articula, de um lado, o Poder Público local e de outro, uma gama consideravelmente heterogênea de segmentos sócio-econômicos, políticos, envolvidos direta e indiretamente com o projeto e seus impactos.
- A heterogeneidade destes segmentos não repousa apenas em suas origens sócio-políticas diferenciadas, mas sobretudo na diversidade de significados, interesses e objetivos que a Operação Urbana Faria Lima pode representar individualmente.
- E esta diversidade de interesses e objetivos, nem sempre convergentes, que permeia o relacionamento que se estabelece entre o Estado e a Sociedade, sempre que o primeiro decide uma intervenção que implica alterações no quadro da segunda.
- No caso do projeto objeto do EIA, esse relacionamento foi estabelecido há 25 anos. Assim foi que, do lado do Poder Público, o projeto foi considerado por diferentes administrações, com entendimentos técnicos, interesses e alianças bastante diferenciados. Do lado dos segmentos sócio-políticos envolvidos com o empreendimento, também se alteraram as regras definidoras de sua resistência, adesão ou conformismo como projeto.
- O EIA observou a fragilidade do processo de informação do Estado para as sociedades locais envolvidas com seus empreendimentos. Esta fragilidade aplica-se não apenas no caso da Operação Urbana Faria Lima, mas a uma gama considerável de empreendimentos decididos nas esferas, municipal, estadual e federal.
- Um processo de informações sobre um dado empreendimento é importante não apenas enquanto elemento integrante de uma democracia, que garante o conhecimento do projeto, de suas reais interferências e corresponde práticas compensatórias, mas também porque as informações em pauta constituem elementos básicos para formação do conhecimento sobre o projeto.

Quando uma das partes envolvidas, no caso a sociedade local, não dispõe deste conhecimento, aguçam-se a assimetria de poder inerente em uma relação que articula, de um lado, o Estado com todas as informações relativas ao projeto e sua evolução, e de outro lado a sociedade local, instruídas por diferentes versões sobre o projeto e seus impactos, a luz das quais os segmentos sócio-econômicos se posicionam e reagem sobre o empreendimento.

- O EIA recomenda que a Prefeitura Municipal de São Paulo de um programa de comunicação social para subsidiar o processo de conhecimento da Operação Urbana Faria Lima, a sociedade local formou seu entendimento sobre o projeto basicamente através de informações veiculadas pela imprensa e por eventos promovidos por associações de bairros e lideranças políticas, que mais polemizaram que informaram sobre o projeto. A polêmica, para cumprir seu papel de consciência crítica de um processo deve, necessariamente, ser precedida de um conhecimento do objeto de discussão.

Finalizando, cumpre sublinhar que neste item procurou-se detectar os principais objetos de conflito entre a Prefeitura Municipal de São Paulo e segmentos sócio-políticos envolvidos direta e indiretamente com a Operação Urbana Faria Lima. Estes objetos, enfocados do ponto de vista de questões relevantes, no sentido de sua importância e permanência na pauta de preocupações da opinião pública local, transformam-se em objetos de comunicação, relativos a outras fases do empreendimento, tais como aquelas de sua construção e operação.

As ações que estruturam o programa de comunicação social foram distribuídas por fases do projeto, contemplando em cada uma delas objetivos, objetos de comunicação e público-alvo específicos.

#### **Ações Imediatas:**

- Instalações de postos de informação;
- Definição pela Prefeitura do Município de São Paulo de uma comissão permanente de negociação;
- Formação de coordenação técnica unificada;

#### **Ações de Médio Prazo:**

- Danos nas edificações;
- Desvios de trânsito e aumento de fluxo de veículos pesados;

#### **Ações de Longo Prazo:**

- Após a conclusão das obras, a região do empreendimento apresentará novas feições de uso e circulação. Em termos de comunicação social esta fase requer a formação de um conhecimento, por parte dos usuários, relativo a utilização, a mais racional possível do sistema viário;
- A responsabilidade de concepção e operacionalização da campanha será da Prefeitura Municipal de São Paulo, a qual deverá garantir recursos necessários a implantação;

#### ⇒ Programa de Recomposição da Paisagem

##### **Objetivos:**

- Recomposição total das áreas desapropriadas, visando sua urbanização e recuperação da paisagem, coerente com a presença do empreendimento e com o padrão urbano pretendido;
- No caso das áreas de canteiro, empréstimo e bota-fora, sua recomposição visa a integração das áreas modificadas com o entorno e a segurança da população residente nas adjacências, no sentido de evitar processos erosivos, deslizamentos e entulhamento de baixadas e canais de drenagem;

##### **Ação Indicada:** Elaboração de projeto de paisagismo.

- A implantação do projeto paisagístico estende-se da fase de pré-implantação, implantação, operação e manutenção permanente;
- O projeto de paisagismo a ser definido para as áreas afetadas pela execução das obras previstas pela Operação Urbana Faria Lima deverá atender a uma multiplicidade de condicionantes, sejam de caráter estético, enquanto co-definidor do espaço urbano, sejam relativos ao conforto ambiental, enquanto regulador de micro-clima, seja de interesse para a fauna, enquanto formador de ambientes capazes de sustentar determinadas espécies animais;
- O EIA ainda define no que concerne a recomposição da paisagem urbana:
  - Diretrizes de caráter paisagístico;
  - Diretrizes relativas ao conforto ambiental;
  - Diretrizes relativas avifauna;

#### ⇒ RIV – Impactos e Medidas Mitigadoras

##### **Impactos:**

Entre os impactos que deverão ocorrer na área de influência do empreendimento, existem alguns que são comuns a todos os subperímetros, ou a maioria deles.

##### ⇒ Impactos por Aspecto Ambiental

- a) Atividades Produtivas
  - Inibição de atividades produtivas;
  - Deslocamento compulsório de atividades produtivas;
  - Prejuízo as atividades produtivas lindeiras;
  - Criação de empregos na construção civil;
  - Atração de atividades produtivas;
  - Aumento de empregos terciários
- b) Estrutura Urbana
  - Aumento de acessibilidade e de vantagens locacionais;
  - Reforço do papel funcional dos bairros
- c) Aspectos Demográficos
  - Aumento da população residente
  - Mudança do perfil residente
  - Aumento da população flutuante
- d) Condições de vida da população
  - Insegurança e expectativas da população
  - Deslocamento compulsório da população residente
  - Incômodos causados pelas obras
  - Mudança nos referenciais culturais
- e) Organização social
  - Mobilização de parte da sociedade local
  - Emergência de conflitos sociais
- f) Mercado Imobiliário
  - Paralisação das transações de imóveis a serem desapropriados;
  - Valorização de imóveis da área de influencia direta;
- g) Tráfego e Transporte
  - Tráfego pesado para transporte de material;
  - Congestionamento de tráfego;
  - Integração das radiais;
  - Aumento de Velocidade Média;
  - Alteração no fluxo de veículos
- h) Redes de infra-estrutura
  - Interferências com as redes
  - Aumento da demanda
- i) Equipamentos sociais
  - Deslocamento compulsório

- Dificuldade de acesso
  - Aumento de demanda
- j) Patrimônio Histórico, Cultural e Arqueológico
- Possibilidade de interferência com bens de valor histórico e cultural
  - Possibilidade de interferência com sítios arqueológicos
- k) Estrutura geral da paisagem
- Modificações na paisagem
  - Degradação da paisagem por remanescentes de desapropriação
  - Estabelecimento de novos referenciais da paisagem
  - Consolidação de novos referenciais da paisagem
- l) Vegetação
- Retirada da vegetação
  - Aumento de número e espécies
- m) Avifauna
- Diminuição/ aumento da população
- n) Ruído
- Geração de ruído
  - Alteração nos níveis de ruído
- o) Qualidade do Ar
- Piora da qualidade do ar
  - Alteração na qualidade do ar
- ⇒ Impactos Específicos por Bairros

Na época de elaboração do estudo foram colocadas preocupações quanto à avifauna e aos impactos que ocorreriam com a abertura da Avenida Brigadeiro Faria Lima em ambas as direções, dentre as quais merecem destaque:

- Recomendação do Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural – IBPC, tendo em vista a existência, no século XVI, de aldeamento indígena na região central do bairro de Pinheiros, no sentido de que qualquer alteração que venha a ocorrer em um círculo de 400m de raio tendo como o centro o Largo de Pinheiros, deverá ser acompanhado de prospecção e, se for o caso, operação de salvamento de sítio arqueológico;
- O alívio do tráfego nas vias coletoras da região do Itaim Bibi proporcionando o aumento da acessibilidade ao comércio e áreas residenciais, beneficiando de forma mais significativa a Av. Brigadeiro Faria Lima e as ruas Tabapuã, Iguatemi, Joaquim Floriano, João Cachoeira, Clodomiro Amazonas e Professor Atílio Innocenti
- A necessidade de aprovação do projeto da Avenida Brigadeiro Faria Lima em função da existência da Chácara Itaim, onde se encontram tombadas pelo CONDEPHAAT ruínas de uma casa bandeirista. Essa construção, que não será afetada pela implantação da avenida, porém, situa-se a menos de 300 metros desta.

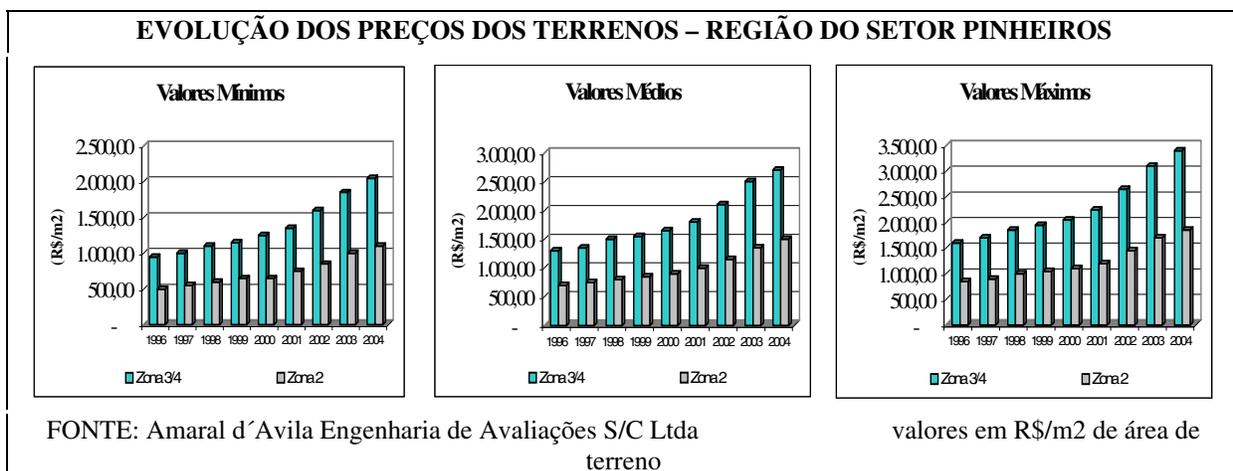
As exigências contidas na LAP estão sendo cumpridas de acordo com o avanço das Intervenções, conforme indicam o Relatório Técnico nº 09/DECONT-2/2001 e o Ofício PR-209 da EMURB (vide Anexo VII).

## 11. ANÁLISE DOS LANÇAMENTOS

### 11.1. Evolução dos Preços

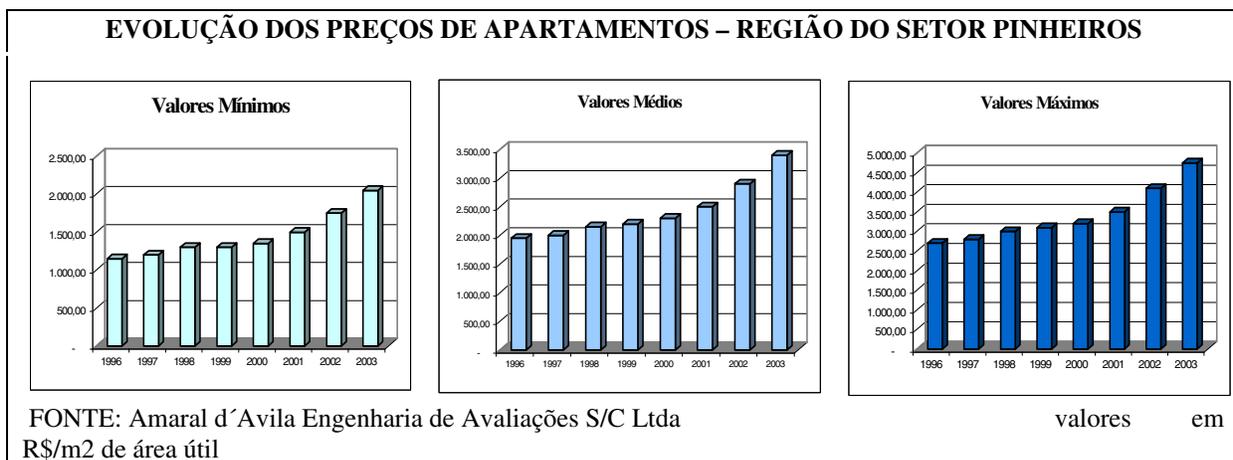
Através do mapeamento dos lançamentos imobiliários ocorridos na Cidade de São Paulo no período de 1996 a 2003 foi possível analisar a evolução dos valores de terrenos e apartamentos. Essa evolução, que está mais bem detalhada no Capítulo 8 do Laudo 11.560/04, poderá ser observada nos gráficos a seguir apresentados:

#### 11.1.1. Setor Pinheiros



Obs: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento.

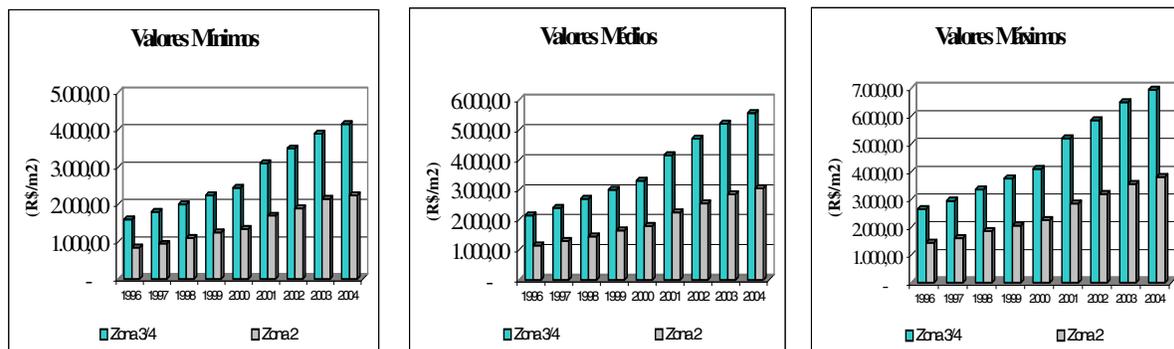
Obs: No interior do Setor Pinheiros, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.560/04, a faixa dos valores praticadas para os terrenos é de R\$ 1.460,00/m² a R\$ 3.910,00/m².



Obs: No interior do Setor Pinheiros, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.560/04, a faixa dos valores praticadas para o apartamento paradigma é de R\$ 2.800,00/m² a R\$ 3.200,00/m² e para o conjunto comercial paradigma é de R\$ 4.900,00/m² a R\$ 5.400,00/m².

### 11.1.2. Região do Setor Faria Lima

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS TERRENOS – REGIÃO DO SETOR FARIA LIMA



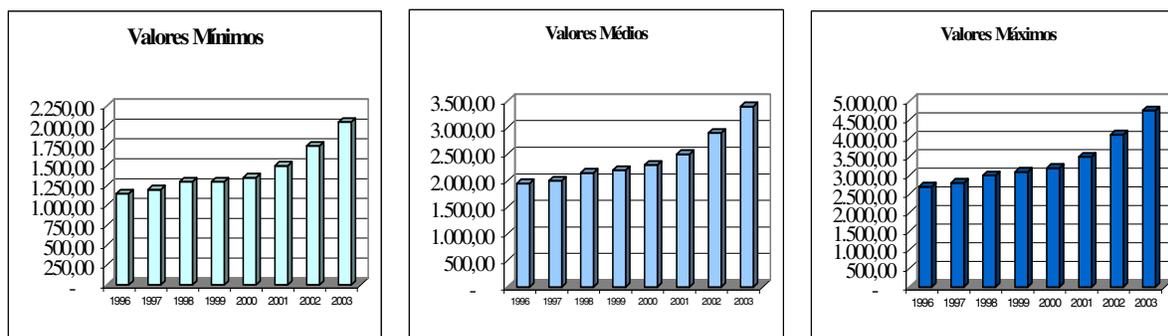
FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda

valores em R\$/m² de área de terreno

Obs: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento.

Obs: No interior do Setor Faria Lima, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.560/04, a faixa dos valores praticadas para os terrenos é de R\$ 1.900,00/m² a R\$ 5.800,00/m².

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DE APARTAMENTOS – REGIÃO DO SETOR FARIA LIMA



FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda

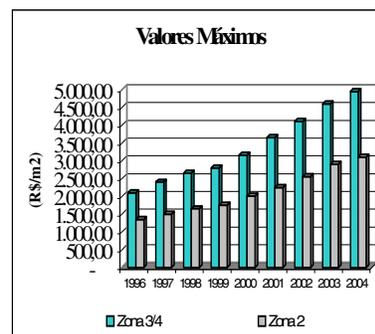
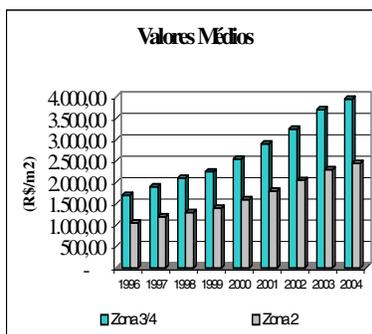
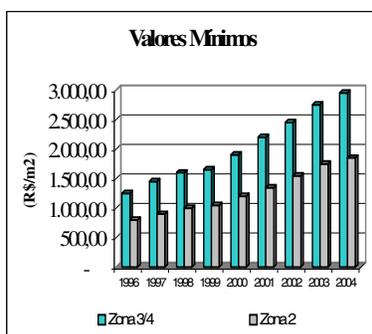
valores em R\$/m² de área útil

Obs: No interior do Setor Faria Lima, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.560/04, a faixa dos valores praticadas para o apartamento paradigma é de R\$ 6.400,00/m² a R\$ 6.900,00/m² e para o conjunto comercial paradigma é de R\$ 7.400,00/m² a R\$ 7.700,00/m².

### 11.1.3. Região do Setor Hélio Pellegrino

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS TERRENOS

#### REGIÃO DO SETOR HÉLIO PELLEGRINO



FONTE: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações S/C Ltda

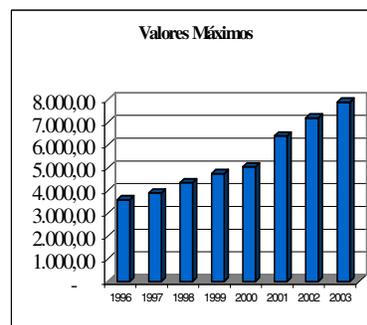
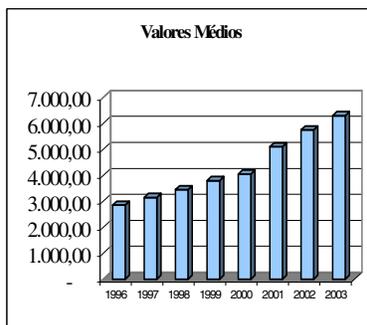
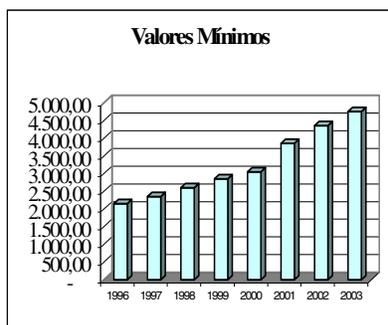
valores em R\$/m² de área de terreno

Obs: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento.

Obs: No interior do Setor Hélio Pellegrino, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.560/04, a faixa dos valores praticadas para os terrenos é de R\$ 1.400,00/m² a R\$ 5.800,00/m².

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DE APARTAMENTOS

#### REGIÃO DO SETOR HÉLIO PELLEGRINO



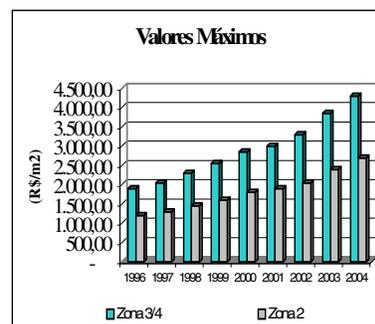
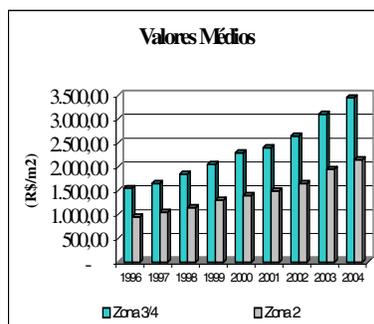
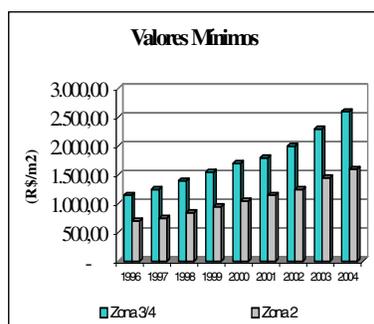
FONTE: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações S/C Ltda

valores em R\$/m² de área útil

Obs: No interior do Setor Hélio Pellegrino, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.560/04, a faixa dos valores praticadas para o apartamento paradigma é de R\$ 3.300,00/m² a R\$ 3.900,00/m² e para o conjunto comercial paradigma é de R\$ 5.000,00/m² a R\$ 5.600,00/m².

### 11.1.4. Região do Setor Olímpíadas

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS TERRENOS – REGIÃO DO SETOR OLIMPÍADAS



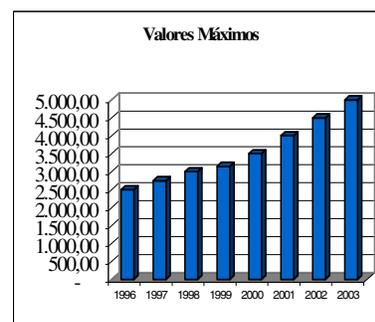
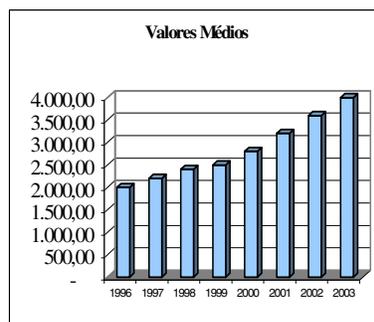
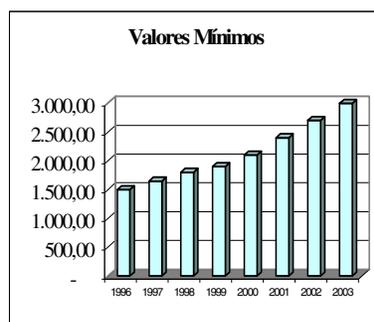
FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda  
terreno

valores em R\$/m² de área de terreno

*Obs: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis, nos locais de maior adensamento.*

*Obs: No interior do Setor Olímpíadas, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.560/04, a faixa dos valores praticadas para os terrenos é de R\$ 2.000,00/m² a R\$ 5.800,00/m².*

#### EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DE APARTAMENTOS – REGIÃO DO SETOR OLIMPÍADAS



FONTE: Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações S/C Ltda  
área útil

valores em R\$/m² de área útil

*Obs: No interior do Setor Olímpíadas, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 11.560/04, a faixa dos valores praticadas para o apartamento paradigma é de R\$ 3.200,00/m² a R\$ 3.400,00/m² e para o conjunto comercial paradigma é de R\$ 5.400,00/m² a R\$ 6.100,00/m².*

## 11.2. Lançamentos

Considerando os edifícios de apartamento e os edifícios comerciais como produtos imobiliários analisados, no período de 1996 a 2004 ocorreram 132 lançamentos no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima que correspondem a 7.805 unidades.

SETOR	Nº DE LANÇAMENTOS		Nº DE UN LANÇADAS	
	RESIDENCIAIS	COMERCIAIS	RESIDENCIAIS	COMERCIAIS
Pinheiros	5	5	468	473
Faria Lima	24	8	440	155
Hélio Pellegrino	48	7	2.968	499
Olimpíadas	8	27	1.142	1.660
total	85	47	5.018	2.787

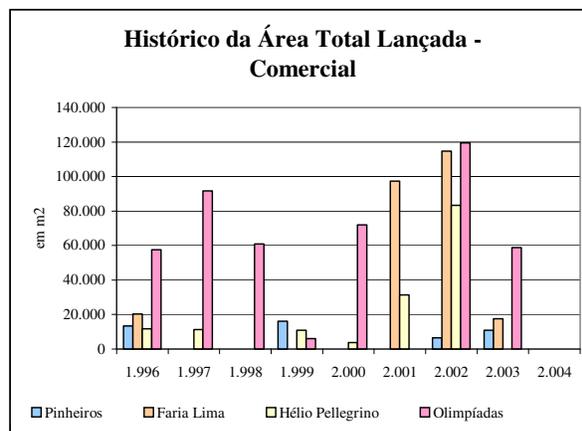
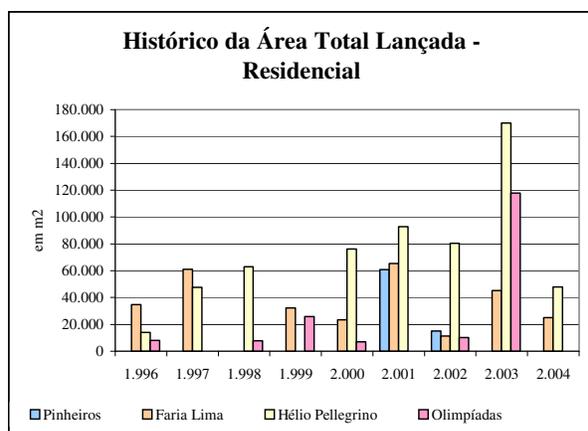
Da área de terreno de 260.743m<sup>2</sup>, consumida por esses lançamentos cerca de 58% destina-se ao uso residencial e os 42% restantes ao uso comercial. Nas tabelas a seguir estão resumidos os principais parâmetros desses lançamentos:

RESIDENCIAL	Terreno	Area Útil Lanç	Area Total Lanç	VGv (em US\$)	%
Pinheiros	8.466	35.242	75.705	34.188.358,24	3,09
Faria Lima	42.445	170.494	298.060	416.564.359,91	37,69
Hélio Pellegrino	78.009	329.848	591.847	547.928.958,60	49,57
Olimpíadas	23.545	97.629	176.763	106.694.231,56	9,65
<b>Total</b>	<b>152.464</b>	<b>633.213</b>	<b>1.142.375</b>	<b>1.105.375.908,31</b>	<b>100,00</b>

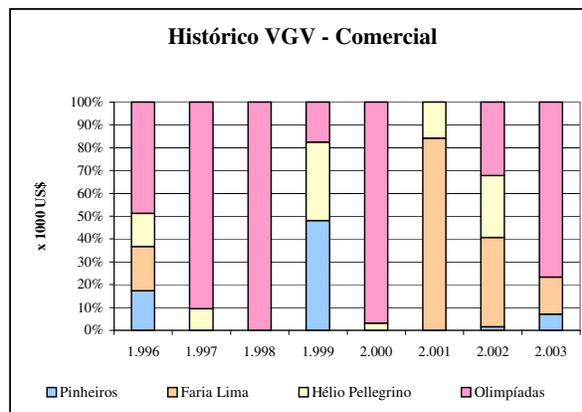
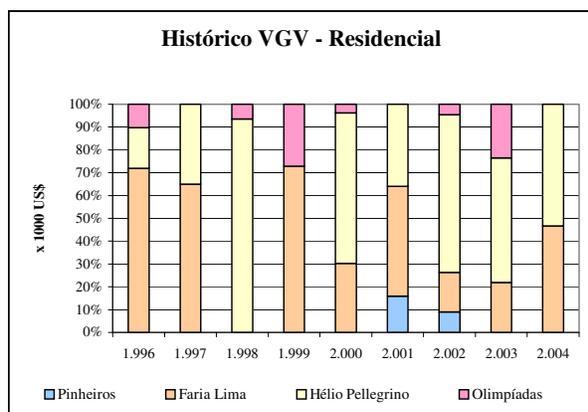
COMERCIAL	Terreno	Area Útil Lanç	Area Total Lanç	VGv (em US\$)	%
Pinheiros	5.486	22.220	46.845	48.015.547,69	4,38
Faria Lima	22.035	120.928	249.873	372.344.149,19	33,98
Hélio Pellegrino	16.738	79.461	152.438	165.482.298,62	15,10
Olimpíadas	64.019	223.944	466.275	509.931.814,29	46,54
<b>Total</b>	<b>108.278</b>	<b>446.553</b>	<b>915.431</b>	<b>1.095.773.809,79</b>	<b>100,00</b>

Destaca-se, dentre os setores que compõem o perímetro da Operação Urbana Faria Lima, o Hélio Pellegrino com a maior concentração de área total lançada de uso residencial e o Olimpíadas de uso comercial.

A evolução da área construída lançada no período de 1996 a 2004 poderá ser observada nos gráficos a seguir:



Quanto ao Valor Geral de Vendas, destacam-se os Setores Hélio Pellegrino e Faria Lima na análise dos empreendimentos de uso residencial. Embora no Hélio Pellegrino se constate o maior valor acumulado, no Setor Faria Lima a proporção entre esse valor e a área total lançada é superior à obtida nos demais setores.



Quanto ao uso comercial destaca-se, pela maior geração de VGV o Setor Olimpíadas, porém, de maneira análoga ao ocorrido no uso residencial é no Setor Faria Lima que a proporção entre o VGV e a Área Total Lançada é a maior.

A distribuição do número de lançamentos, do número de unidades, da área útil lançada, da área total lançada e do VGV (em dólares) no âmbito dos subsetores poderá ser observada nas tabelas a seguir:

<b>PINHEIROS</b>	<b>Lançs</b>	<b>Unids Lançs</b>	<b>Terreno</b>	<b>Area Útil Lanç</b>	<b>Area Total Lanç</b>	<b>GVV (em US\$)</b>
Residencial						
1A	-	-	-	-	-	-
1B	-	-	-	-	-	-
1C	2	238	3.944	15.914	40.581	16.313.001,32
1D	3	230	4.522	19.328	35.124	17.875.356,92
Subtotal	5	468	8.466	35.242	75.705	34.188.358,24
Comercial						
1A	-	-	-	-	-	-
1B	-	-	-	-	-	-
1C	3	213	3.276	10.272	22.740	16.530.167,29
1D	2	260	2.210	11.948	24.105	31.485.380,40
Subtotal	5	473	5.486	22.220	46.845	48.015.547,69
<b>TOTAL - PINHEIROS</b>	<b>10</b>	<b>941</b>	<b>13.952</b>	<b>57.462</b>	<b>122.550</b>	<b>82.203.905,93</b>

<b>FARIA LIMA</b>	<b>Lançs</b>	<b>Unids Lançs</b>	<b>Terreno</b>	<b>Area Útil Lanç</b>	<b>Area Total Lanç</b>	<b>GVV (em US\$)</b>
Residencial						
2A	-	-	-	-	-	-
2B	-	-	-	-	-	-
2C	7	114	13.289	55.826	96.000	157.955.831,62
2D	17	326	29.156	114.668	202.060	258.608.528,29
2E	-	-	-	-	-	-
Subtotal	24	440	42.445	170.494	298.060	416.564.359,91
Comercial						
2A	2	79	5.572	30.593	66.213	153.894.399,94
2B	3	44	11.106	62.838	127.009	175.039.703,33
2C	1	12	1.008	4.264	9.983	4.984.285,68
2D	1	12	3.148	12.072	29.070	23.076.923,04
2E	1	8	1.200	11.160	17.600	15.348.837,20
Subtotal	8	155	22.035	120.928	249.873	372.344.149,19
<b>TOTAL - FARIA LIMA</b>	<b>32</b>	<b>595</b>	<b>64.480</b>	<b>291.422</b>	<b>547.933</b>	<b>788.908.509,10</b>

<b>HELIO PELLEGRINO</b>	<b>Lançs</b>	<b>Unids Lançs</b>	<b>Terreno</b>	<b>Area Útil Lanç</b>	<b>Area Total Lanç</b>	<b>GVV (em US\$)</b>
Residencial						
3A	-	-	-	-	-	-
3B	-	-	-	-	-	-
3C	14	1.106	18.040	74.533	134.384	93.778.122,93
3D	29	1.586	53.273	234.120	417.674	424.675.265,33
3E	5	276	6.696	21.195	39.789	29.475.570,34
Subtotal	48	2.968	78.009	329.848	591.847	547.928.958,60
Comercial						
3A	-	-	-	-	-	-
3B	1	11	5.257	21.549	43.736	49.255.645,34
3C	6	488	11.481	57.912	108.702	116.226.653,28
3D	-	-	-	-	-	-
3E	-	-	-	-	-	-
Subtotal	7	499	16.738	79.461	152.438	165.482.298,62
<b>TOTAL - HELIO PELLEGRINO</b>	<b>55</b>	<b>3.467</b>	<b>94.747</b>	<b>409.309</b>	<b>744.285</b>	<b>713.411.257,22</b>

OLIMPIADAS	Lançs	Unids Lançs	Terreno	Área Útil Lanç	Área Total Lanç	VGv (em US\$)
Residencial						
4A	-	-	-	-	-	-
4B	3	596	15.799	66.310	119.731	67.396.068,53
4C	4	490	6.743	27.258	49.180	33.028.058,07
4D	1	56	1.003	4.061	7.852	6.270.104,96
Subtotal	8	1.142	23.545	97.629	176.763	106.694.231,56
Comercial						
4A	-	-	-	-	-	-
4B	25	1.572	56.199	189.231	397.053	421.479.419,89
4C	1	72	1.597	5.496	10.968	10.855.182,24
4D	1	16	6.222	29.216	58.256	77.597.212,16
Subtotal	27	1.660	64.019	223.944	466.275	509.931.814,29
<b>TOTAL - OLIMPIADAS</b>	<b>35</b>	<b>2.802</b>	<b>87.564</b>	<b>321.573</b>	<b>643.038</b>	<b>616.626.045,85</b>

Maiores detalhes sobre o histórico e o mapeamento (que inclui a apresentação de mapa com a localização dos lançamentos) poderão ser observados no Capítulo 8 do Laudo 11.560/04.

## 12. VIABILIDADE DA ABSORÇÃO DE CEPAC

### 12.1. Estoque

Através da análise do estoque pretende-se demonstrar que a quantidade de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é inferior à área adicional de construção que potencialmente poderia ser consumida, além de indicar a existência de escassez em cada um dos setores;

### 12.2. Estoque Potencial de Terreno

Para a determinação do estoque de terrenos existente no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima foram efetuados extensos estudos no âmbito dos subsetores, consolidando informações provenientes das quadras fiscais, dos projetos de desapropriação promovidos pela Prefeitura do Município de São Paulo e pela Companhia do Metropolitano de São Paulo, da Secretaria Municipal de Planejamento, de ortofoto da região e de levantamentos realizados “*in loco*” pela equipe técnica da Amaral d’Avila Engenharia de Avaliações.

Considerando como sendo passível de adesão à Operação Urbana Faria Lima os terrenos existentes e os que possam abrigar empreendimentos imobiliários também através de substituição do uso atualmente empregado, o estoque de terreno poderá ser observado na tabela a seguir:

SETOR	ÁREA DE TERRENO (m2)	
	Total	Passível de Adesão
Pinheiros	1.010.000,00	640.000,00
Faria Lima	820.000,00	190.000,00
Hélio Pellegrino	1.430.000,00	920.000,00
Olimpíadas	800.000,00	400.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.060.000,00</b>	<b>2.150.000,00</b>

Importante ressaltar que não foram excluídas as áreas de terreno sobre os quais já estão protocolados processos de adesão à Operação Urbana Faria Lima e que ainda não foram aprovados.

### 12.3. Área Construída Adicional Potencial

A área construída adicional potencial referente a cada um dos subsetores será determinada a partir dos zoneamentos existentes e da vocação imobiliária por eles apresentada.

Assim sendo, a determinação do estoque de área construída adicional potencial será efetuado através da indicação da porcentagem de terreno que cada tipo de empreendimento (comercial ou residencial) ocupará nos diversos zoneamentos dos vários subsetores, considerando-se ainda seus coeficientes de aproveitamento básico.

Conforme poderá ser observado junto ao Capítulo 9 do Laudo 11.560/04, o estoque de área construída adicional potencial é de:

SETOR	ACA <sub>R</sub> (m2)	ACA <sub>NR</sub> (m2)	ACA <sub>T</sub> (m2)
Pinheiros	907.520,00	904.778,42	1.812.298,42
Faria Lima	311.976,00	189.804,00	501.780,00
Hélio Pellegrino	1.432.449,00	1.086.521,00	2.518.970,00
Olimpíadas	388.396,50	718.453,50	1.106.850,00
<b>Total</b>	<b>3.040.341,50</b>	<b>2.899.556,92</b>	<b>5.939.898,42</b>

Nota: ACA<sub>R</sub>: Área Construída Adicional – Uso Residencial; ACA<sub>NR</sub>: Área Construída Adicional – Uso Não Residencial; ACA<sub>T</sub>: Área Construída Adicional Total

Importante esclarecer que, de acordo com as preconizações do Art. 21 da Lei 13.871 de 8/7/2004, o estoque relativo às propostas protocoladas anteriormente à data de publicação da desta lei deverá ser deduzido do estoque total previsto.

Conforme levantamento efetuado pela SEMPLA – Secretaria Municipal de Planejamento, as propostas em fase de aprovação apresentam o seguinte consumo de ACA:

SETOR	ACA <sub>R</sub> (m2)	ACA <sub>NR</sub> (m2)	ACA <sub>T</sub> (m2)
Pinheiros	2.988,02	21431,58	24.419,60
Faria Lima	58.790,80	0,00	58.790,80
Hélio Pellegrino	41.037,45	0,00	41.037,45
Olimpíadas	1.700,00	5.036,02	6.736,02
<b>Total</b>	<b>104.516,27</b>	<b>26.467,60</b>	<b>130.983,87</b>

Nota: ACA<sub>R</sub>: Área Construída Adicional – Uso Residencial; ACA<sub>NR</sub>: Área Construída Adicional – Uso Não Residencial; ACA<sub>T</sub>: Área Construída Adicional Total

### 12.4. Mudança de Uso Potencial

A área potencial de terreno onde haverá mudança de uso potencial será determinada através do somatório das áreas de terreno que serão ocupadas por uso que não seria permitido de acordo com as posturas da legislação.

São as áreas ocupadas por empreendimentos residenciais e comerciais nas Zonas 1 e 9, conforme pode ser observado a seguir:

SETOR	Mudança de Uso – Residencial (m2)	Mudança de Uso – Não Residencial (m2)	Mudança de Uso – Total (m2)
Pinheiros	0,00	0,00	0,00
Faria Lima	2.646,00	20.244,00	22.890,00
Hélio Pellegrino	0,00	0,00	0,00
Olimpíadas	4.475,00	40.275,00	44.750,00
<b>Total</b>	<b>7.121,00</b>	<b>60.519,00</b>	<b>67.640,00</b>

### 12.5. Quantidade Potencial de CEPAC

A quantidade de CEPAC será determinada através da transformação da Área Construída Adicional Potencial e da Área de Mudança de Uso Potencial através dos fatores de equivalência estabelecidos pela da Operação Urbana Faria Lima, cuja tabela transcreve-se abaixo:

Setor e Subsetor	Área Adicional de Construção		Mudança de Uso	Taxa de Ocupação	
	Residencial	Comércio/Serviço		Residencial	Comércio/Serviço
Pinheiros 1 a	1,20	0,80	2,00	1,20	0,80
Pinheiros 1 b	1,80	1,50	2,00	1,80	1,20
Pinheiros 1 c	2,60	1,70	2,00	2,60	1,70
Pinheiros 1 d	2,80	1,80	2,00	2,30	1,50
Faria Lima 2 a	0,80	0,50	1,50	0,80	0,50
Faria Lima 2 b	0,90	0,60	1,50	0,90	0,60
Faria Lima 2 c	1,10	0,80	1,50	1,20	0,80
Faria Lima 2 d	1,30	0,50	1,50	0,80	0,50
Faria Lima 2 e	1,80	1,20	1,50	1,80	1,00
Hélio Pellegrino 3 a	1,20	0,80	1,50	1,20	0,80
Hélio Pellegrino 3 b	1,20	1,00	1,50	1,20	0,80
Hélio Pellegrino 3 c	2,50	1,00	1,50	1,50	1,00
Hélio Pellegrino 3 d	1,50	1,00	1,50	1,50	1,00
Hélio Pellegrino 3 e	2,50	1,50	1,50	2,30	1,50
Olimpíadas 4 a	0,90	0,60	2,00	0,90	0,60
Olimpíadas 4 b	2,00	0,90	2,00	1,40	0,90
Olimpíadas 4 c	2,00	1,20	2,00	1,80	1,20
Olimpíadas 4 d	2,00	1,00	2,00	1,50	1,00

Considerando-se os totais de Área Construída Adicional Potencial e de Área de Mudança de Uso Potencial a Quantidade Potencial de CEPAC será de:

#### CEPAC Potencial

Setor	CEPAC - ACA R	CEPAC - ACA NR	Total	CEPAC - M U R	CEPAC - M U NR	Total
Pinheiros	337.588,99	592.398,06	929.987,05	-	-	-
Faria Lima	246.359,37	302.058,25	548.417,62	1.764,00	4.116,00	5.880,00
Hélio Pellegrino	688.014,00	962.711,00	1.650.725,00	-	-	-
Olimpíadas	194.198,25	774.896,22	969.094,47	2.237,50	22.375,00	24.612,50
<b>Total</b>	<b>xxxx</b>	<b>xxxx</b>	<b>4.098.224,14</b>	<b>xxxx</b>	<b>xxxx</b>	<b>30.492,50</b>
<b>4.128.716,64</b>						

Nota: CEPAC - ACA<sub>R</sub>: CEPAC proveniente de Área Construída Adicional de Uso Residencial; CEPAC - ACA<sub>NR</sub>: CEPAC proveniente de Área Construída Adicional – Uso Não Residencial; CEPAC – M U R: CEPAC proveniente de Mudança de Uso - Residencial; CEPAC – M U NR: CEPAC proveniente de Mudança de Uso – Não Residencial;

### 12.6. Exemplo Numérico

Como exemplo serão apresentados os cálculos que foram efetuados para o Setor Olimpíadas.

Na tabela a seguir poderá ser observada a área construída adicional potencial (ACA Potencial) correspondente a cada um dos subsetores:

Subsetor	Uso Residencial	Uso Não Residencial	Total
4a	-	-	-
4b	137.862,50	591.657,50	729.520,00
4c	183.888,00	55.782,00	239.670,00
4d	66.646,00	71.014,00	137.660,00
<b>Total</b>	<b>388.396,50</b>	<b>718.453,50</b>	<b>1.106.850,00</b>

A quantidade de CEPAC potencial será obtida através da relação entre a Área Construída Adicional e o fator de conversão, conforme se observa a seguir:

Subsetor	Uso Residencial	fator	CEPAC	Uso Não Residencial	fator	CEPAC	CEPAC Total
4a	-	0,90	-	-	0,60	-	-
4b	137.862,50	2,00	68.931,25	591.657,50	0,90	657.397,22	726.328,47
4c	183.888,00	2,00	91.944,00	55.782,00	1,20	46.485,00	138.429,00
4d	66.646,00	2,00	33.323,00	71.014,00	1,00	71.014,00	104.337,00
<b>Total</b>	<b>388.396,50</b>		<b>194.198,25</b>	<b>718.453,50</b>		<b>774.896,22</b>	<b>969.094,47</b>

Na tabela a seguir poderá ser observada a área potencial de terreno onde haverá mudança de uso potencial:

Subsetor	Uso Residencial	Uso Não Residenc	Total
4a	-	-	-
4b	4.475,00	44.750,00	49.225,00
4c	-	-	-
4d	-	-	-
<b>Total</b>	<b>4.475,00</b>	<b>44.750,00</b>	<b>49.225,00</b>

A quantidade de CEPAC potencial será obtida através da relação entre a Área de Terreno com Mudança de Uso Potencial e o fator de conversão, conforme se observa a seguir:

Subsetor	Uso Residencial	fator	CEPAC	Uso Não Residencial	fator	CEPAC	CEPAC Total
4a	-	2,00	-	-	2,00	-	-
4b	4.475,00	2,00	2.237,50	44.750,00	2,00	22.375,00	24.612,50
4c	-	2,00	-	-	2,00	-	-
4d	-	2,00	-	-	2,00	-	-
<b>Total</b>	<b>4.475,00</b>		<b>2.237,50</b>	<b>44.750,00</b>		<b>22.375,00</b>	<b>24.612,50</b>

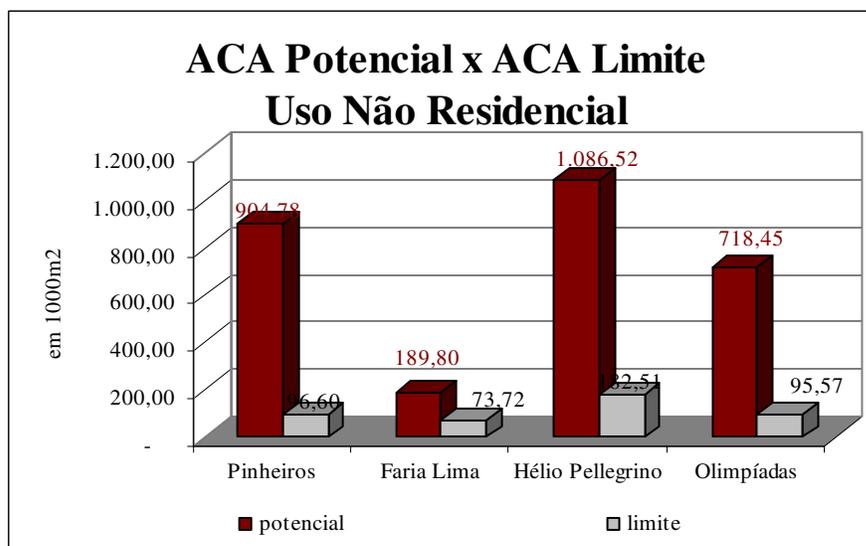
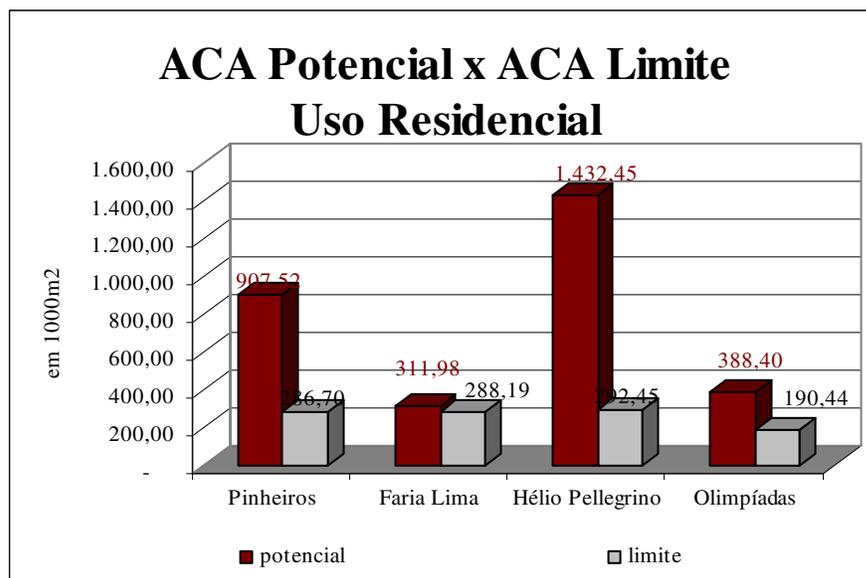
Logo, a quantidade total de CEPAC que potencialmente pode ser gerada no Setor Olímpíadas é de:

$$\text{CEPAC Potencial} = 969.094,47\text{CEPAC} + 24.612,50\text{CEPAC}$$

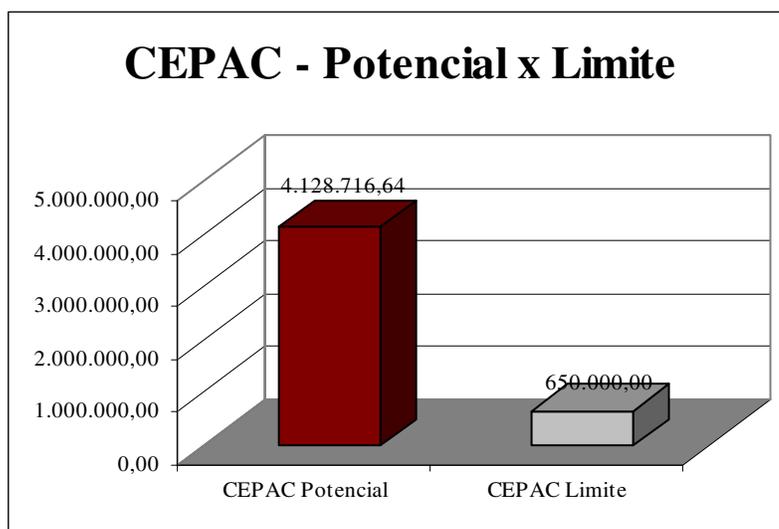
$$\text{CEPAC Potencial} = 993.706,97\text{CEPAC}$$

### 12.7. Conclusões

Conclui-se que a Área Adicional de Construção que cada setor tem capacidade de consumir, tanto para os usos residencial e quanto para o não residencial, é superior ao respectivo limite estabelecido pela lei da Operação Urbana Faria Lima.



Conclui-se ainda, segundo o estudo efetuado, que a quantidade de CEPAC que potencialmente poderá ser lançada também é superior à quantidade máxima autorizada para emissão por Lei, que é de 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil).



#### 12.8. Demanda

Através da análise da demanda apurou-se a estimativa de consumo de CEPAC no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima através da adoção de três cenários alternativos: pessimista, realista e otimista.

Com base no levantamento de lançamentos imobiliários ocorridos no interior do perímetro no período de 1996 a 2004 foram elaborados quadros resumos consolidando o número de empreendimentos, o número de unidades, a área de terreno consumida, a área útil lançada, a área total lançada e o valor geral de vendas (em reais e em dólares) por tipologia (residencial ou comercial).

A análise de todas essas variáveis em cada subsetor bem como a consideração do adensamento, histórico e vocação da região e dos melhoramentos urbanísticos e dos reflexos das obras tornaram possível analisar a tendência de crescimento, manutenção ou diminuição do consumo dos produtos residenciais e comerciais em cada um dos setores.

Conforme demonstrado junto ao Capítulo 9 do Laudo 11.560/04, a tendência dos setores pode ser resumida da seguinte forma:

- **Uso Residencial**

SETOR	TENDÊNCIA
Pinheiros	tendência de maior consumo
Faria Lima	tendência de manutenção de consumo
Hélio Pellegrino	tendência de maior consumo
Olimpíadas	tendência de manutenção de consumo

- **Uso Comercial**

SETOR	TENDÊNCIA
Pinheiros	tendência de maior consumo
Faria Lima	tendência de manutenção de consumo
Hélio Pellegrino	tendência de maior consumo
Olimpíadas	tendência de diminuição de consumo

### 12.8.1. Formação dos Cenários

Considerando-se as tendências de consumo, o adensamento, o histórico, a vocação da região e os melhoramentos urbanísticos e seus reflexos, foram projetados os lançamentos e suas respectivas áreas de terreno em cada subsetor, para os usos residencial e comercial.

A partir das posturas de cada zoneamento existente nos subsetores gerou a evolução de consumo de área construída adicional de construção.

Através da tabela de equivalência essa área construída adicional de construção gerou a evolução do consumo de CEPAC.

Assumiu-se como premissa que a mudança de uso ocorrerá ao longo de todo o período, de forma constante, na proporção de 5% da quantidade de CEPAC gerada por Área Construída Adicional.

### 12.8.2. Evolução do Consumo

#### 12.8.2.1. Cenário Realista

Para a formação do cenário realista foi considerada a seguinte distribuição de lançamentos:

ano	Pinheiros		Faria Lima		Hélio Pellegrino		Olimpíadas	
	Res	N Res	Res	N Res	Res	N Res	Res	N Res
2004	1	1	3	1	5	2	2	1
2005	1	1	3	1	5	2	2	1
2006	1	1	3	1	5	2	2	1
2007	1	1	3	1	5	2	2	1
2008	1	1	3	1	5	2	2	1
2009	1	1	3	1	5	2	2	1
2010	1	1	3	1	5	2	2	1
2011	1	1	3	1	5	2	2	1
2012	1	1	3	1	5	1	2	1
2013	1	1	3	1	5	1	2	1
2014	1	1	3	1	5	2	2	1
2015	1	1	3	1	5	2	2	1
total	12	12	36	12	60	22	24	12

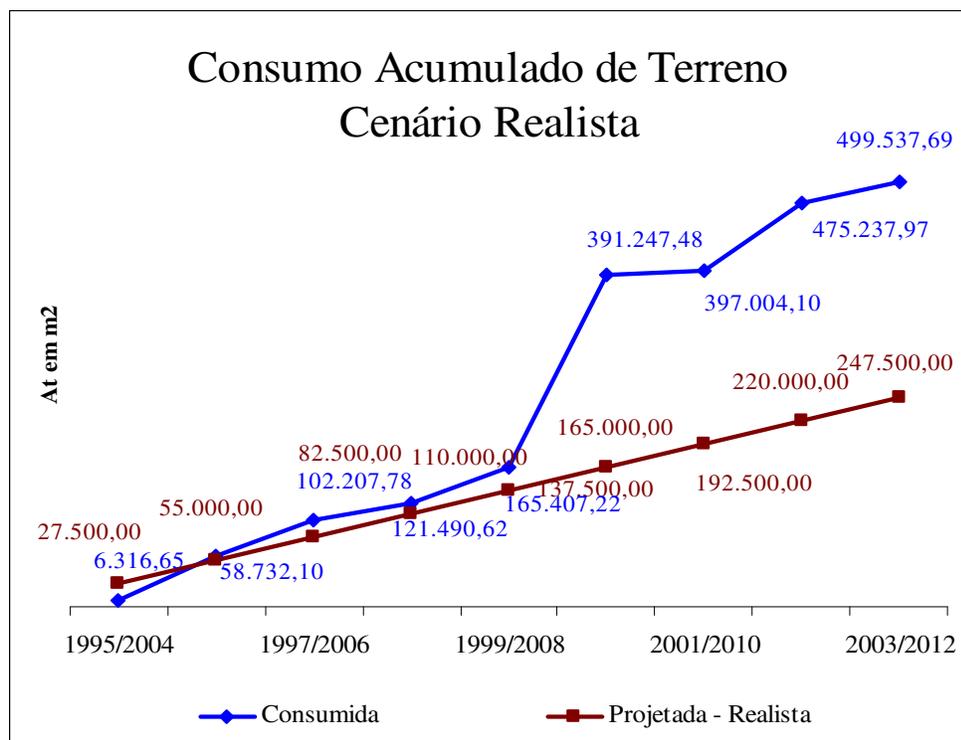
### Evolução do Consumo de Terreno

A projeção do consumo de terreno no cenário realista, proveniente da transformação dos lançamentos em área, ao longo do horizonte de análise definido pelos limites de ACA e de número de CEPAC poderá ser observado na tabela a seguir:

REALISTA	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009
Pinheiros	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00
Faria Lima	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00
Hélio Pellegrino	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00
Olimpiadas	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>27.500,00</b>	<b>27.500,00</b>	<b>27.500,00</b>	<b>27.500,00</b>	<b>27.500,00</b>	<b>27.500,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>27.500,00</b>	<b>55.000,00</b>	<b>82.500,00</b>	<b>110.000,00</b>	<b>137.500,00</b>	<b>165.000,00</b>

REALISTA	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015
Pinheiros	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00	3.500,00
Faria Lima	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00	7.000,00
Hélio Pellegrino	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00
Olimpiadas	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>27.500,00</b>	<b>27.500,00</b>	<b>27.500,00</b>	<b>27.500,00</b>	<b>27.500,00</b>	<b>27.500,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>192.500,00</b>	<b>220.000,00</b>	<b>247.500,00</b>	<b>275.000,00</b>	<b>302.500,00</b>	<b>330.000,00</b>

A evolução do consumo de terreno pode ser observada no gráfico a seguir apresentado:



Através do gráfico acima é possível constatar que a projeção da área de terreno a ser consumida é inferior ao consumo de terreno no período de 1995 a 2003 por empreendimentos no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima.

**Exemplo Numérico:**

a) Análise de Tendência

O histórico dos lançamentos residenciais ocorridos no Setor Pinheiros indicou tendência de crescimento de consumo e área média de terreno consumida de 2.000,00m<sup>2</sup>.

**Pinheiros - Residencial**

Ano	Número de Lançamentos	Area de Terreno (m2)	Area Util Lançada (m2)	Area Total Lançada (m2)
1.996	-	-	-	-
1.997	-	-	-	-
1.998	-	-	-	-
1.999	-	-	-	-
2.000	-	-	-	-
2.001	4	6.769	27.590	60.694
2.002	1	1.697	7.652	15.011
2.003	-	-	-	-
2.004	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>8.466</b>	<b>35.242</b>	<b>75.705</b>
<b>Média</b>	<b>0,59</b>	<b>1.006</b>	<b>4.187</b>	<b>8.995</b>
<b>tendência de maior consumo</b>				
<b>CENARIOS</b>				
	Número de Lançamentos	Area de Terreno (m2)	Area Util Lançada (m2)	Area Total Lançada (m2)
Pessimista	1	1.500,00	6.000,00	12.000,00
Realista	2	2.000,00	8.000,00	16.000,00
Otimista	4	4.000,00	16.000,00	32.000,00

O histórico dos lançamentos comerciais ocorridos no Setor Pinheiros indicou tendência de crescimento de consumo e área média de terreno consumida de 1.500,00m<sup>2</sup>.

### Pinheiros - Comercial

Ano	Número de Lançamentos	Area de Terreno (m2)	Area Util Lançada (m2)	Area Total Lançada (m2)
1.996	1	866	6.969	13.289
1.997	-	-	-	-
1.998	-	-	-	-
1.999	2	1.973	7.302	16.206
2.000	-	-	-	-
2.001	-	-	-	-
2.002	1	1.303	2.970	6.534
2.003	1	1.344	4.979	10.816
2.004	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>5.486</b>	<b>22.220</b>	<b>46.845</b>
<b>Média</b>	<b>0,59</b>	<b>652</b>	<b>2.640</b>	<b>5.566</b>
<b>tendência de maior consumo</b>				
<b>CENARIOS</b>				
	Número de Lançamentos	Area de Terreno (m2)	Area Util Lançada (m2)	Area Total Lançada (m2)
Pessimista	1	1.200,00	4.800,00	9.600,00
Realista	1	1.500,00	6.000,00	12.000,00
Otimista	2	2.500,00	10.000,00	20.000,00

#### b) Distribuição dos Lançamentos

Considerando a tendência de manutenção de consumo, o número de lançamentos considerado no cenário realista foi distribuído dentre os subsetores, de acordo com os zoneamentos existentes e com a vocação de cada um deles, gerando a seguinte tabela:

SETOR	2.004		2.005		2.006		2.007	
	Residencial	Não Residencial						
<b>PINHEIROS</b>								
1a						1.500,00		
Z2								
Z8 CR4								
1b								
Z2								
1c	2.000,00	1.500,00			2.000,00			1.500,00
Z2								
Z3								
Z4								
1d			2.000,00	1.500,00			2.000,00	
Z2								
Z3								
Subtotal	2.000,00	1.500,00	2.000,00	1.500,00	2.000,00	1.500,00	2.000,00	1.500,00
TOTAL	3.500,00		3.500,00		3.500,00		3.500,00	

SETOR	2.008		2.009		2.010		2.011	
	Residencial	Não Residencial						
<b>PINHEIROS</b>								
1a				1.500,00				
Z2								
Z8 CR4								
1b					2.000,00			
Z2								
1c	2.000,00						2.000,00	
Z2								
Z3								
Z4						1.500,00		
1d		1.500,00	2.000,00					1.500,00
Z2								
Z3								
Subtotal	2.000,00	1.500,00	2.000,00	1.500,00	2.000,00	1.500,00	2.000,00	1.500,00
TOTAL	3.500,00		3.500,00		3.500,00		3.500,00	

SETOR	2.012		2.013		2.014		2.015	
	Residencial	Não Residencial						
<b>PINHEIROS</b>								
1a		1.500,00						
Z2								
Z8 CR4								
1b				1.500,00				
Z2								
1c			2.000,00				2.000,00	
Z2								
Z3						1.500,00		
Z4								
1d	2.000,00				2.000,00			1.500,00
Z2								
Z3								
Subtotal	2.000,00	1.500,00	2.000,00	1.500,00	2.000,00	1.500,00	2.000,00	1.500,00
TOTAL	3.500,00		3.500,00		3.500,00		3.500,00	

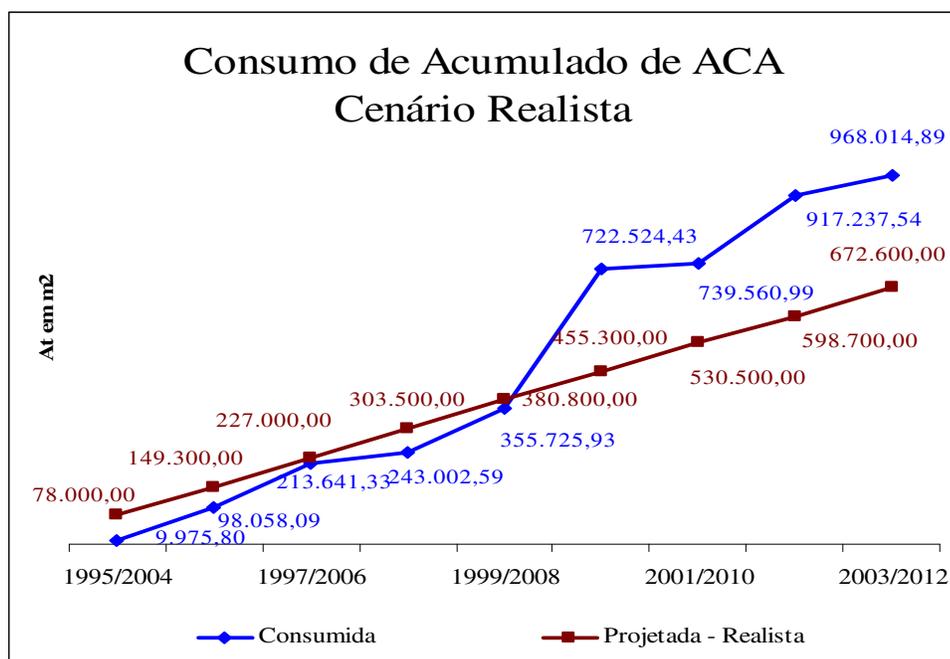
### 12.8.2.1.1. Evolução do Consumo de ACA

A projeção da área construída adicional de construção, que considera as áreas de terreno consumidas e as posturas referentes a cada zoneamento existente no interior do perímetro poderá ser observada na tabela a seguir:

REALISTA	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009
<b>Pinheiros</b>	9.000,00	10.500,00	10.500,00	10.500,00	8.500,00	8.500,00
<b>Faria Lima</b>	21.000,00	18.800,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00
<b>Hélio Pellegrino</b>	30.000,00	30.000,00	31.400,00	29.800,00	33.000,00	33.000,00
<b>Olimpíadas</b>	18.000,00	12.000,00	14.800,00	15.200,00	14.800,00	12.000,00
<b>TOTAL</b>	78.000,00	71.300,00	77.700,00	76.500,00	77.300,00	74.500,00
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>78.000,00</b>	<b>149.300,00</b>	<b>227.000,00</b>	<b>303.500,00</b>	<b>380.800,00</b>	<b>455.300,00</b>

REALISTA	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015
<b>Pinheiros</b>	9.000,00	9.000,00	10.500,00	10.500,00	9.000,00	9.000,00
<b>Faria Lima</b>	21.000,00	18.800,00	21.000,00	21.000,00	18.800,00	21.000,00
<b>Hélio Pellegrino</b>	30.000,00	28.400,00	24.400,00	29.400,00	33.000,00	33.000,00
<b>Olimpíadas</b>	15.200,00	12.000,00	18.000,00	18.000,00	12.000,00	12.000,00
<b>TOTAL</b>	75.200,00	68.200,00	73.900,00	78.900,00	72.800,00	75.000,00
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>530.500,00</b>	<b>598.700,00</b>	<b>672.600,00</b>	<b>751.500,00</b>	<b>824.300,00</b>	<b>899.300,00</b>

A evolução do consumo de área construída adicional de construção poderá ser observada no gráfico a seguir:



Através do gráfico acima é possível constatar que a projeção da área construída adicional a ser consumida é inferior ao consumo de ACA no período de 1995 a 2003 por empreendimentos no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima.

Nas tabelas a seguir poderá ser observado que o estoque utilizado de ACA é inferior ao estoque máximo previsto na Lei 13.769/04:

***Estoque Utilizado de ACA***

<b>Realista</b>	<b>Residencial</b>	<b>Comercial</b>	<b>TOTAL</b>
Pinheiros	68.000,00	46.500,00	114.500,00
Faria Lima	172.800,00	72.600,00	245.400,00
Hélio Pellegrino	278.400,00	87.000,00	365.400,00
Olimpíadas	81.200,00	92.800,00	174.000,00
<b>TOTAL</b>			<b>899.300,00</b>

***Estoque Máximo de ACA***

Tabela 2 da Lei 13.769	Residencial	Comercial	TOTAL
Pinheiros	286.695,00	96.600,00	383.295,00
Faria Lima	288.190,00	73.715,00	361.905,00
Hélio Pellegrino	292.445,00	182.505,00	474.950,00
Olimpíadas	190.440,00	95.565,00	286.005,00
<b>TOTAL</b>			<b>1.506.155,00</b>
<b>ESTOQUE LIQUIDO</b>			<b>1.310.000,00</b>

### Exemplo Numérico:

Para exemplificar, tomaremos o consumo de terreno previsto para 2004, e o transformaremos em ACA:

- **Subsetor 1c – Zona 2 –Residencial**
  - Área de Terreno = 2.000,00m<sup>2</sup>
  - Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1,00
  - Coeficiente de Aproveitamento Máximo = 4,00
  - ACA = 2.000,00m<sup>2</sup> x (4,00 – 1,00) = 6.000,00m<sup>2</sup>
- **Subsetor 1c – Zona 3 –Não Residencial**
  - Área de Terreno = 1.500,00m<sup>2</sup>
  - Coeficiente de Aproveitamento Básico = 2,00
  - Coeficiente de Aproveitamento Máximo = 4,00
  - ACA = 1.500,00m<sup>2</sup> x (4,00 – 2,00) = 3.000,00m<sup>2</sup>
- **ACA – Setor Pinheiros – 2004 = 9.000,00m<sup>2</sup>**

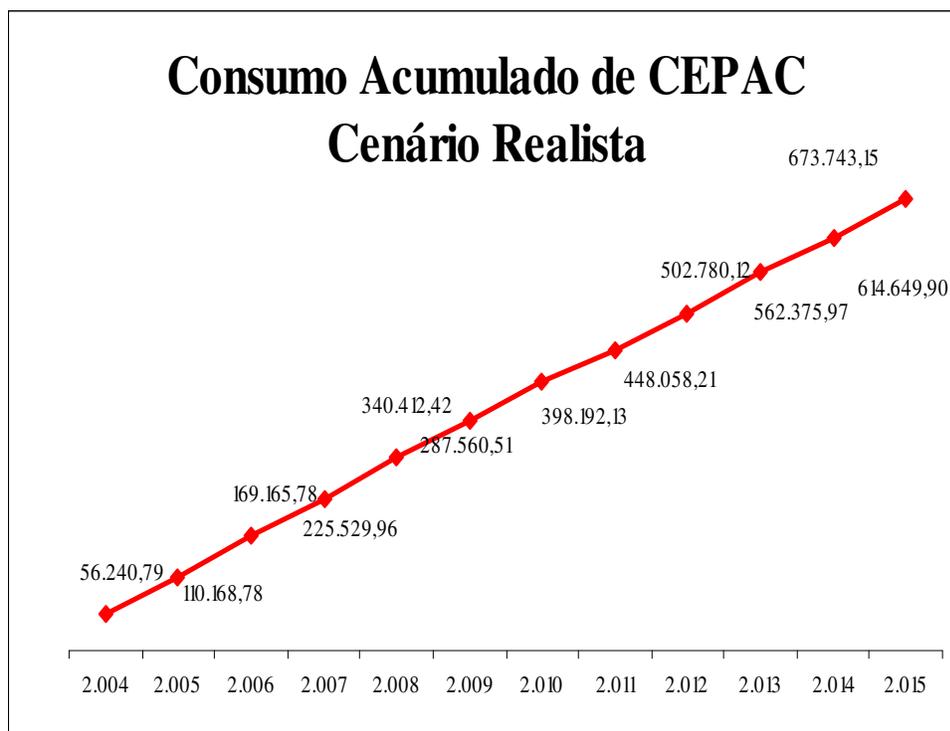
#### *12.8.2.1.2. Evolução do Consumo de CEPAC*

A evolução do consumo de CEPAC no cenário realista, transformado a partir do consumo da área construída adicional através da tabela de conversão é a seguinte:

REALISTA	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009
Pinheiros	4.072,40	4.642,86	7.932,69	4.789,92	4.038,46	7.053,57
Faria Lima	19.876,92	18.788,25	20.548,25	17.676,92	22.308,25	17.614,92
Hélio Pellegrino	16.880,00	19.440,00	19.240,00	19.880,00	23.410,00	18.600,00
Olimpiadas	12.733,33	8.488,89	8.466,67	11.333,33	9.320,00	7.066,67
Mudança de Uso	2.678,13	2.568,00	2.809,38	2.684,01	2.953,84	2.516,76
<b>TOTAL</b>	<b>56.240,79</b>	<b>53.928,00</b>	<b>58.996,99</b>	<b>56.364,18</b>	<b>62.030,55</b>	<b>52.851,91</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>56.240,79</b>	<b>110.168,78</b>	<b>169.165,78</b>	<b>225.529,96</b>	<b>287.560,51</b>	<b>340.412,42</b>

REALISTA	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015
Pinheiros	5.098,04	3.974,36	7.767,86	5.307,69	3.907,56	3.974,36
Faria Lima	19.876,92	18.788,25	20.548,25	19.876,92	18.788,25	20.548,25
Hélio Pellegrino	18.720,00	16.240,00	13.200,00	18.840,00	18.600,00	24.690,00
Olimpiadas	11.333,33	8.488,89	10.600,00	12.733,33	8.488,89	7.066,67
Mudança de Uso	2.751,41	2.374,57	2.605,81	2.837,90	2.489,24	2.813,96
<b>TOTAL</b>	<b>57.779,71</b>	<b>49.866,07</b>	<b>54.721,91</b>	<b>59.595,85</b>	<b>52.273,94</b>	<b>59.093,24</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>398.192,13</b>	<b>448.058,21</b>	<b>502.780,12</b>	<b>562.375,97</b>	<b>614.649,90</b>	<b>673.743,15</b>

Essa evolução poderá ser observada ainda no gráfico a seguir:



Conclui-se que no cenário realista o consumo do total de 650.000 CEPAC previsto em lei ocorrerá no período de 11 a 12 anos.

#### **Exemplo Numérico:**

Para exemplificar, tomaremos o consumo de ACA previsto para 2004, e o transformaremos em CEPAC:

- **Subsetor 1c – Zona 2 –Residencial**
  - $ACA = 6.000,00m^2$
  - Fator de Conversão = 2,60
  - $CEPAC = 6.000,00m^2 / 2,60 = 2.307,69$  CEPAC
  
- **Subsetor 1c – Zona 3 –Não Residencial**
  - $ACA = 3.000,00m^2$
  - Fator de Conversão = 1,70
  - $CEPAC = 3.000,00m^2 / 1,70 = 1.764,71$  CEPAC
  
- **ACA – Setor Pinheiros – 2004 = 4.072,40m<sup>2</sup>**

### 12.8.2.2. Cenário Otimista

Para a formação do cenário otimista foi considerada a seguinte distribuição de lançamentos:

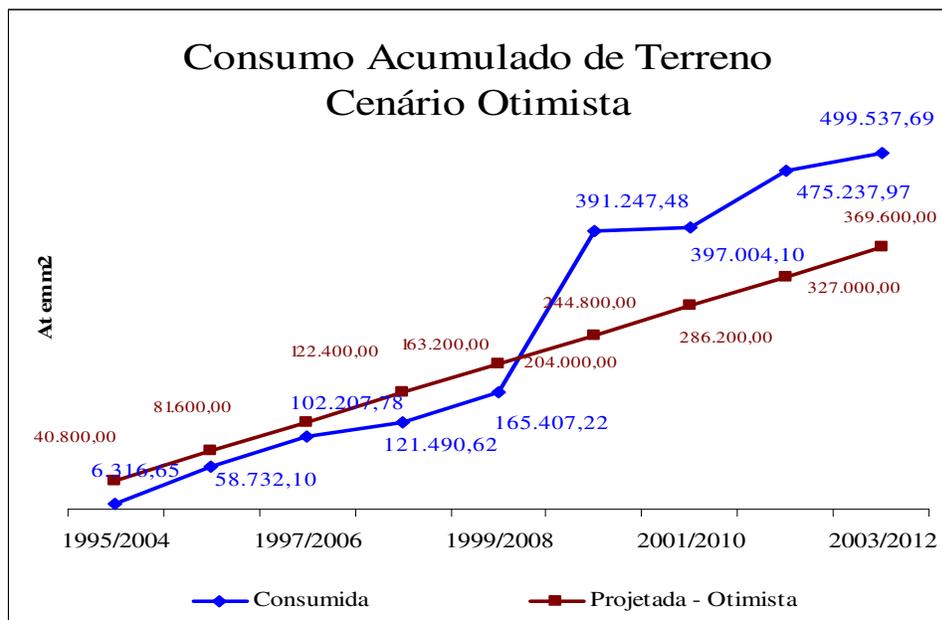
ano	Pinheiros		Faria Lima		Hélio Pellegrino		Olimpíadas	
	Res	N Res	Res	N Res	Res	N Res	Res	N Res
2004	4	2	3	1	8	3	3	2
2005	4	2	3	1	8	3	3	2
2006	4	2	3	1	8	3	3	2
2007	4	2	3	1	8	3	3	2
2008	4	2	3	1	8	3	3	2
2009	4	2	3	1	8	3	3	2
2010	4	2	3	1	8	3	3	2
2011	4	2	3	1	8	3	3	2
total	32	16	24	8	64	24	24	16

#### 12.8.2.2.1. Evolução do Consumo de Terreno

A projeção do consumo de terreno no cenário otimista, proveniente da transformação dos lançamentos em área, ao longo do horizonte de análise definido pelos limites de ACA e de número de CEPAC poderá ser observado na tabela a seguir:

OTIMISTA	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011
Pinheiros	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00	6.500,00
Faria Lima	8.600,00	8.600,00	8.600,00	8.600,00	8.600,00	8.600,00	8.600,00	8.600,00
Hélio Pellegrino	16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	17.100,00	16.500,00
Olimpíadas	9.200,00	9.200,00	9.200,00	9.200,00	9.200,00	9.200,00	9.200,00	9.200,00
<b>TOTAL</b>	<b>40.800,00</b>	<b>40.800,00</b>	<b>40.800,00</b>	<b>40.800,00</b>	<b>40.800,00</b>	<b>40.800,00</b>	<b>41.400,00</b>	<b>40.800,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>40.800,00</b>	<b>81.600,00</b>	<b>122.400,00</b>	<b>163.200,00</b>	<b>204.000,00</b>	<b>244.800,00</b>	<b>286.200,00</b>	<b>327.000,00</b>

A evolução do consumo de terreno pode ser observada no gráfico a seguir apresentado:



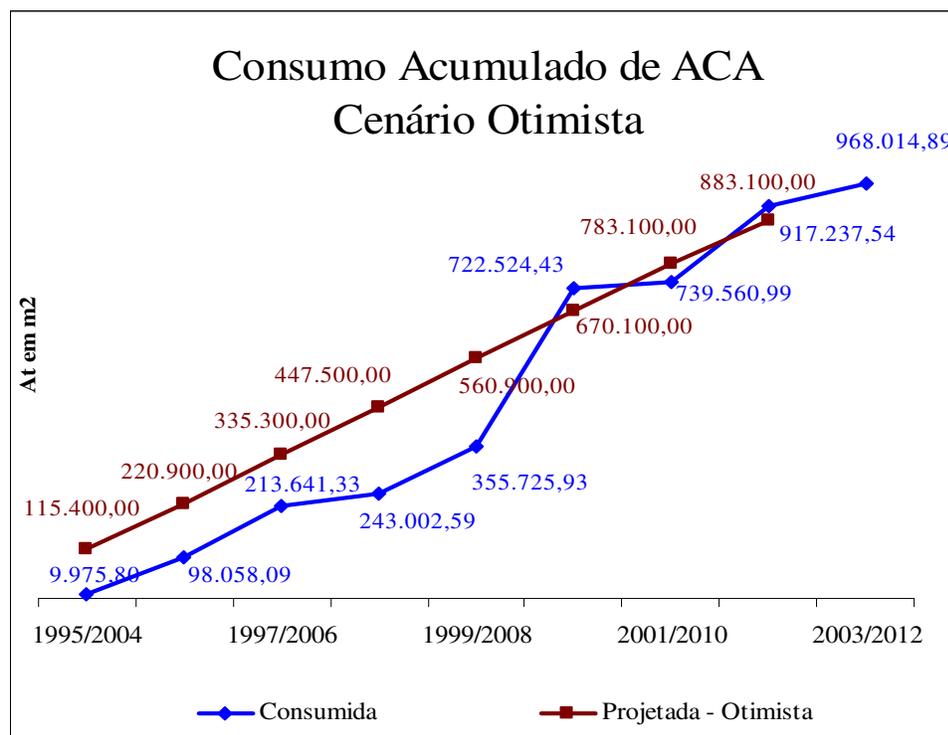
Através do gráfico acima é possível constatar que a projeção da área de terreno a ser consumida é inferior ao consumo de terreno no período de 1995 a 2003 por empreendimentos no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima.

#### 12.8.2.2.2. Evolução do Consumo de ACA

A projeção da área construída adicional de construção, que considera as áreas de terreno consumidas e as posturas referentes a cada zoneamento existente no interior do perímetro poderá ser observada na tabela a seguir:

OTIMISTA	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011
Pinheiros	17.000,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	15.500,00	15.500,00	17.000,00	17.000,00
Faria Lima	25.800,00	22.600,00	25.800,00	25.800,00	25.800,00	25.800,00	25.800,00	22.600,00
Hélio Pellegrino	45.000,00	45.000,00	46.500,00	43.500,00	49.500,00	49.500,00	46.800,00	42.000,00
Olimpíadas	27.600,00	18.400,00	22.600,00	23.400,00	22.600,00	18.400,00	23.400,00	18.400,00
<b>TOTAL</b>	<b>115.400,00</b>	<b>105.500,00</b>	<b>114.400,00</b>	<b>112.200,00</b>	<b>113.400,00</b>	<b>109.200,00</b>	<b>113.000,00</b>	<b>100.000,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>115.400,00</b>	<b>220.900,00</b>	<b>335.300,00</b>	<b>447.500,00</b>	<b>560.900,00</b>	<b>670.100,00</b>	<b>783.100,00</b>	<b>883.100,00</b>

A evolução do consumo de área construída adicional de construção poderá ser observada no gráfico a seguir:



Através do gráfico acima é possível constatar que a projeção da área construída adicional a ser consumida, apesar de ter início em patamar superior ao início da evolução do consumo de ACA no período de 1995 a 2003 por empreendimentos no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima, ao final do período não se constata um crescimento tão acentuado.

Nas tabelas a seguir poderá ser observado que o estoque utilizado de ACA é inferior ao estoque máximo previsto na Lei 13.769/04:

### **Estoque Utilizado de ACA**

Otimista	Residencial	Comercial	TOTAL
Pinheiros	88.000,00	52.500,00	140.500,00
Faria Lima	129.600,00	70.400,00	200.000,00
Hélio Pellegrino	277.800,00	90.000,00	367.800,00
Olimpíadas	79.800,00	95.000,00	174.800,00
<b>TOTAL</b>			<b>883.100,00</b>

### **Estoque Máximo de ACA**

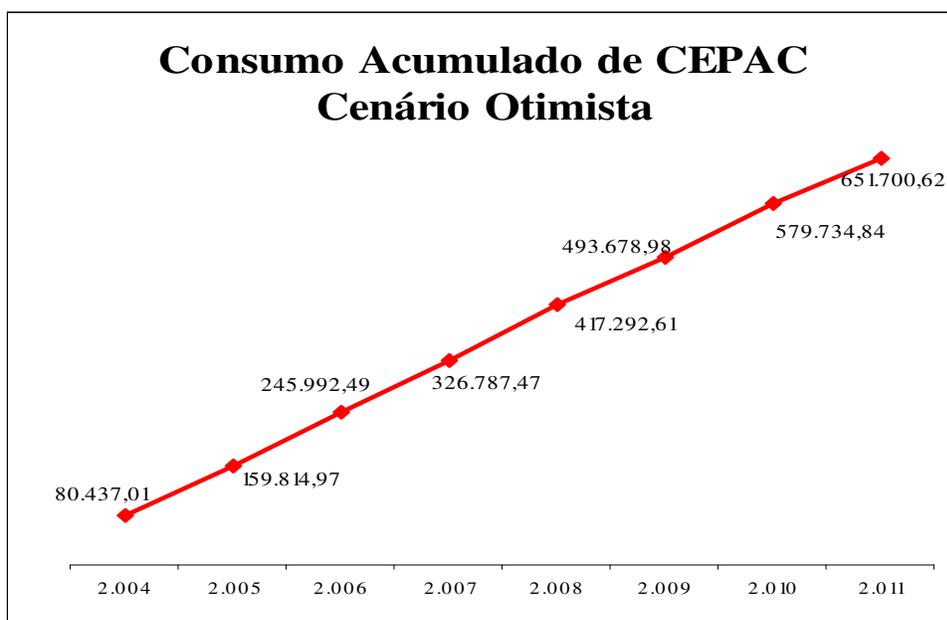
Tabela 2 da Lei 13.769	Residencial	Comercial	TOTAL
Pinheiros	286.695,00	96.600,00	383.295,00
Faria Lima	288.190,00	73.715,00	361.905,00
Hélio Pellegrino	292.445,00	182.505,00	474.950,00
Olimpíadas	190.440,00	95.565,00	286.005,00
<b>TOTAL</b>			<b>1.506.155,00</b>
<b>ESTOQUE LIQUIDO</b>			<b>1.310.000,00</b>

### **12.8.2.2.3. Evolução do Consumo de CEPAC**

A evolução do consumo de CEPAC no cenário otimista, transformado a partir do consumo da área construída adicional através da tabela de conversão é a seguinte:

OTIMISTA	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011
Pinheiros	7.556,56	8.452,38	13.990,38	8.697,48	7.243,59	12.232,14	9.607,84	7.393,16
Faria Lima	26.016,78	23.456,78	26.016,78	22.816,78	28.576,78	21.750,12	26.016,78	23.456,78
Hélio Pellegrino	23.400,00	30.600,00	29.100,00	27.900,00	36.075,00	27.900,00	28.800,00	24.600,00
Olimpíadas	19.633,33	13.088,89	12.966,67	17.533,33	14.300,00	10.866,67	17.533,33	13.088,89
Mudança de Uso	3.830,33	3.779,90	4.103,69	3.847,38	4.309,77	3.637,45	4.097,90	3.426,94
<b>TOTAL</b>	<b>80.437,01</b>	<b>79.377,96</b>	<b>86.177,53</b>	<b>80.794,98</b>	<b>90.505,14</b>	<b>76.386,37</b>	<b>86.055,86</b>	<b>71.965,78</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>80.437,01</b>	<b>159.814,97</b>	<b>245.992,49</b>	<b>326.787,47</b>	<b>417.292,61</b>	<b>493.678,98</b>	<b>579.734,84</b>	<b>651.700,62</b>

Essa evolução poderá ser observada ainda no gráfico a seguir:



Conclui-se que no cenário otimista o consumo do total de 650.000 CEPAC previsto em lei ocorrerá no período de 7 a 8 anos.

### 12.8.2.3. Cenário Pessimista

Para a formação do cenário pessimista foi considerada a seguinte distribuição de lançamentos:

ano	Pinheiros		Faria Lima		Hélio Pellegrino		Olimpíadas	
	Res	N Res	Res	N Res	Res	N Res	Res	N Res
2004	1	1	2	1	4	2	1	1
2005	1	1	2	1	4	2	1	1
2006	1	1	2	1	4	2	1	1
2007	1	1	2	1	4	2	1	1
2008	1	1	2	1	4	2	1	1
2009	1	1	2	1	4	2	1	1
2010	1	1	2	1	4	2	1	1
2011	1	1	2	1	4	2	1	1
2012	1	1	2	1	4	2	1	1
2013	1	1	2	1	4	2	1	1
2014	1	1	2	1	4	2	1	1
2015	1	1	2	1	4	2	1	1
2016	1	1	2	1	4	2	1	1
2017	1	1	2	0	4	2	1	1
2018	1	1	2	0	4	2	1	1
2019	1	1	2	0	4	2	1	1
total	16	16	32	13	64	32	16	16

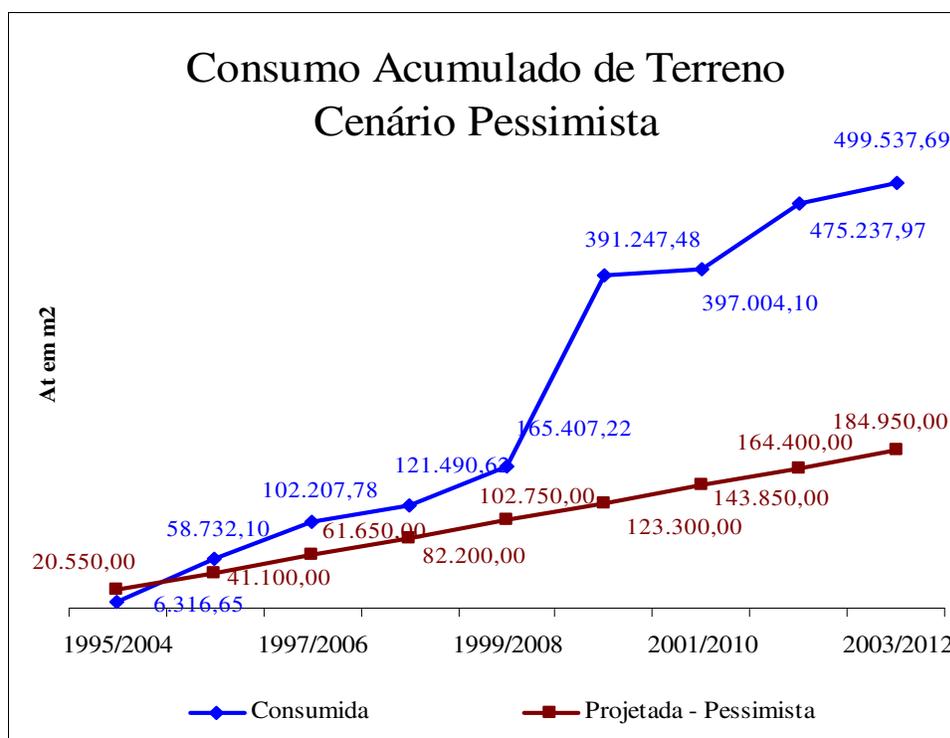
### 12.8.2.3.1. Evolução do Consumo de Terreno

A projeção do consumo de terreno no cenário pessimista, proveniente da transformação dos lançamentos em área, ao longo do horizonte de análise definido pelos limites de ACA e de número de CEPAC poderá ser observado na tabela a seguir:

PESSIMISTA	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011
Pinheiros	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00
Faria Lima	5.600,00	5.600,00	5.600,00	5.600,00	5.600,00	5.600,00	5.600,00	5.600,00
Hélio Pellegrino	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00
Olimpíadas	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00
<b>TOTAL</b>	<b>20.550,00</b>	<b>20.550,00</b>	<b>20.550,00</b>	<b>20.550,00</b>	<b>20.550,00</b>	<b>20.550,00</b>	<b>20.550,00</b>	<b>20.550,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>20.550,00</b>	<b>41.100,00</b>	<b>61.650,00</b>	<b>82.200,00</b>	<b>102.750,00</b>	<b>123.300,00</b>	<b>143.850,00</b>	<b>164.400,00</b>

PESSIMISTA	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019
Pinheiros	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00	2.700,00
Faria Lima	5.600,00	5.600,00	5.600,00	5.600,00	5.600,00	3.600,00	3.600,00	3.600,00
Hélio Pellegrino	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00	8.500,00
Olimpíadas	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00
<b>TOTAL</b>	<b>20.550,00</b>	<b>20.550,00</b>	<b>20.550,00</b>	<b>20.550,00</b>	<b>20.550,00</b>	<b>18.550,00</b>	<b>18.550,00</b>	<b>18.550,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>184.950,00</b>	<b>205.500,00</b>	<b>226.050,00</b>	<b>246.600,00</b>	<b>267.150,00</b>	<b>285.700,00</b>	<b>304.250,00</b>	<b>322.800,00</b>

A evolução do consumo de terreno pode ser observada no gráfico a seguir apresentado:



Através do gráfico acima é possível constatar que a projeção da área de terreno a ser consumida é inferior ao consumo de terreno no período de 1995 a 2003 por empreendimentos no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima.

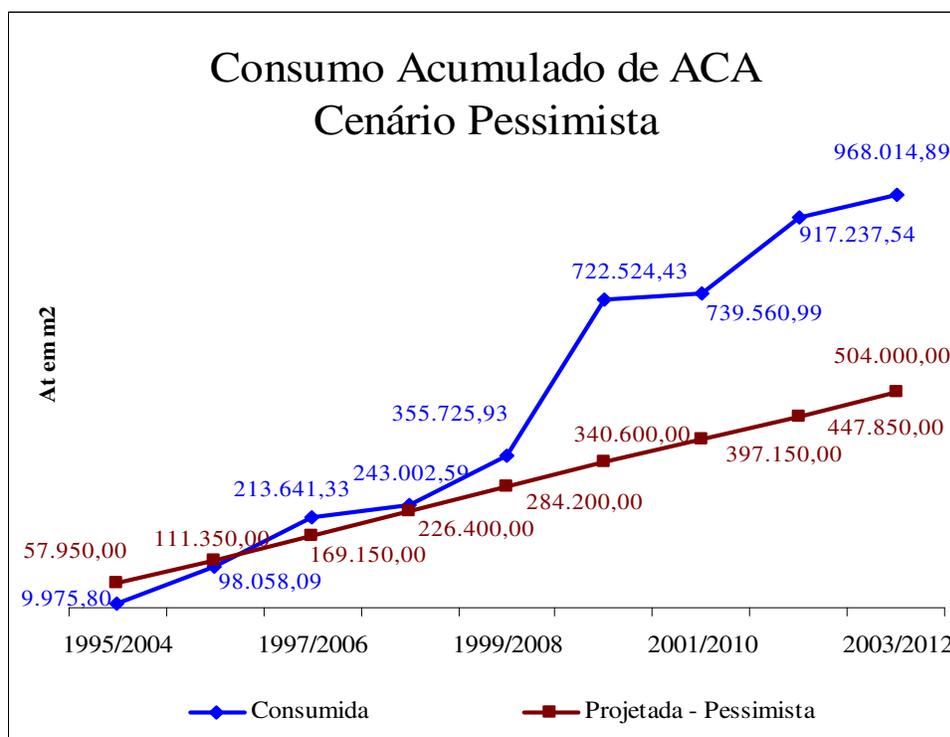
### 12.8.2.3.2. Evolução do Consumo de ACA

A projeção da área construída adicional de construção, que considera as áreas de terreno consumidas e as posturas referentes a cada zoneamento existente no interior do perímetro poderá ser observada na tabela a seguir:

PESSIMISTA	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011
Pinheiros	6.900,00	8.100,00	8.100,00	8.100,00	6.600,00	6.600,00	6.900,00	6.900,00
Faria Lima	16.800,00	14.800,00	16.800,00	16.800,00	16.800,00	16.800,00	16.800,00	14.800,00
Hélio Pellegrino	23.000,00	23.000,00	24.000,00	22.500,00	25.500,00	25.500,00	23.000,00	21.500,00
Olimpíadas	11.250,00	7.500,00	8.900,00	9.850,00	8.900,00	7.500,00	9.850,00	7.500,00
<b>TOTAL</b>	<b>57.950,00</b>	<b>53.400,00</b>	<b>57.800,00</b>	<b>57.250,00</b>	<b>57.800,00</b>	<b>56.400,00</b>	<b>56.550,00</b>	<b>50.700,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>57.950,00</b>	<b>111.350,00</b>	<b>169.150,00</b>	<b>226.400,00</b>	<b>284.200,00</b>	<b>340.600,00</b>	<b>397.150,00</b>	<b>447.850,00</b>

PESSIMISTA	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019
Pinheiros	8.100,00	8.100,00	6.900,00	6.900,00	8.100,00	6.900,00	6.600,00	8.100,00
Faria Lima	16.800,00	16.800,00	14.800,00	16.800,00	16.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00
Hélio Pellegrino	20.000,00	25.500,00	25.500,00	25.500,00	24.000,00	22.500,00	23.000,00	23.000,00
Olimpíadas	11.250,00	11.250,00	7.500,00	7.500,00	11.250,00	7.500,00	11.250,00	9.850,00
<b>TOTAL</b>	<b>56.150,00</b>	<b>61.650,00</b>	<b>54.700,00</b>	<b>56.700,00</b>	<b>60.150,00</b>	<b>47.700,00</b>	<b>51.650,00</b>	<b>51.750,00</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>504.000,00</b>	<b>565.650,00</b>	<b>620.350,00</b>	<b>677.050,00</b>	<b>737.200,00</b>	<b>784.900,00</b>	<b>836.550,00</b>	<b>888.300,00</b>

A evolução do consumo de área construída adicional de construção poderá ser observada no gráfico a seguir:



Através do gráfico acima é possível constatar que a projeção da área construída adicional a ser consumida é inferior ao consumo de ACA no período de 1995 a 2003 por empreendimentos no interior do perímetro da Operação Urbana Faria Lima.

Nas tabelas a seguir poderá ser observado que o estoque utilizado de ACA é inferior ao estoque máximo previsto na Lei 13.769/04:

### **Estoque Utilizado de ACA**

Pessimista	Residencial	Comercial	TOTAL
Pinheiros	67.500,00	50.400,00	117.900,00
Faria Lima	172.800,00	72.000,00	244.800,00
Hélio Pellegrino	274.500,00	102.500,00	377.000,00
Olimpíadas	54.600,00	94.000,00	148.600,00
<b>TOTAL</b>			<b>888.300,00</b>

### **Estoque Máximo de ACA**

Tabela 2 da Lei 13.769	Residencial	Comercial	TOTAL
Pinheiros	286.695,00	96.600,00	383.295,00
Faria Lima	288.190,00	73.715,00	361.905,00
Hélio Pellegrino	292.445,00	182.505,00	474.950,00
Olimpíadas	190.440,00	95.565,00	286.005,00
<b>TOTAL</b>			<b>1.506.155,00</b>
<b>ESTOQUE LIQUIDO</b>			<b>1.310.000,00</b>

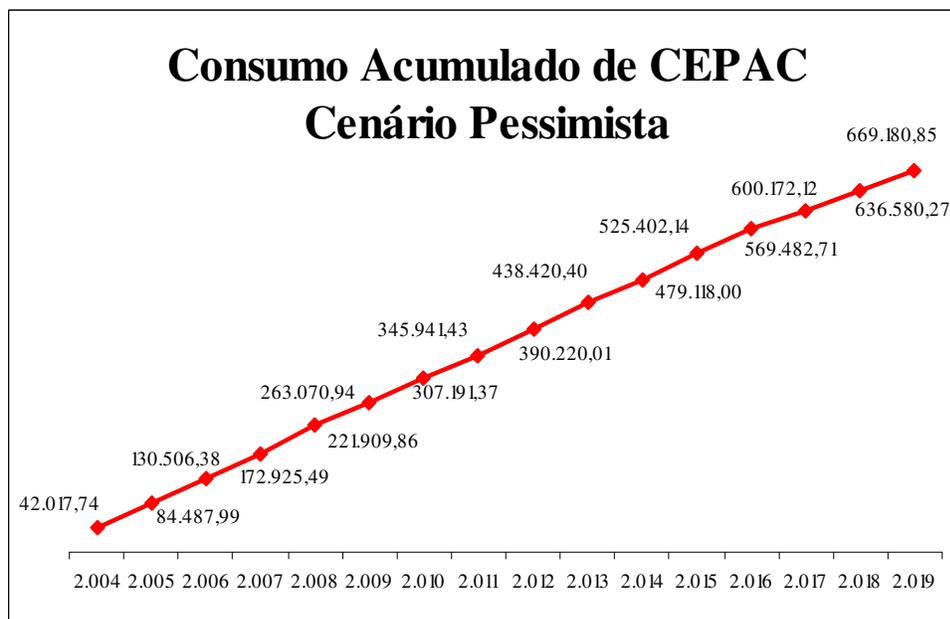
### **12.8.2.3.3. Evolução do Consumo de CEPAC**

A evolução do consumo de CEPAC no cenário pessimista, transformado a partir do consumo da área construída adicional através da tabela de conversão é a seguinte:

PESSIMISTA	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011
Pinheiros	3.142,53	3.607,14	6.230,77	3.724,79	3.153,85	5.571,43	3.911,76	3.064,10
Faria Lima	16.307,69	15.462,94	17.062,94	14.307,69	18.662,94	14.396,27	16.307,69	15.462,94
Hélio Pellegrino	12.200,00	15.800,00	15.300,00	14.700,00	18.975,00	14.700,00	14.133,33	12.800,00
Olimpíadas	8.366,67	5.577,78	5.233,33	7.666,67	5.860,00	4.533,33	7.666,67	5.577,78
Mudança de Uso	2.000,84	2.022,39	2.191,35	2.019,96	2.332,59	1.960,05	2.100,97	1.845,24
<b>TOTAL</b>	<b>42.017,74</b>	<b>42.470,25</b>	<b>46.018,39</b>	<b>42.419,11</b>	<b>48.984,37</b>	<b>41.161,08</b>	<b>44.120,43</b>	<b>38.750,06</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>42.017,74</b>	<b>84.487,99</b>	<b>130.506,38</b>	<b>172.925,49</b>	<b>221.909,86</b>	<b>263.070,94</b>	<b>307.191,37</b>	<b>345.941,43</b>

PESSIMISTA	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019
Pinheiros	6.107,14	4.130,77	3.018,91	3.064,10	4.007,14	3.142,53	3.271,49	6.107,14
Faria Lima	17.062,94	16.307,69	15.462,94	16.307,69	14.307,69	8.307,69	9.062,94	8.307,69
Hélio Pellegrino	12.200,00	17.100,00	14.700,00	20.175,00	15.300,00	12.200,00	14.600,00	10.533,33
Olimpíadas	6.800,00	8.366,67	5.577,78	4.533,33	8.366,67	5.577,78	7.740,00	6.100,00
Mudança de Uso	2.108,50	2.295,26	1.937,98	2.204,01	2.099,08	1.461,40	1.733,72	1.552,41
<b>TOTAL</b>	<b>44.278,58</b>	<b>48.200,38</b>	<b>40.697,60</b>	<b>46.284,13</b>	<b>44.080,58</b>	<b>30.689,40</b>	<b>36.408,15</b>	<b>32.600,58</b>
<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>390.220,01</b>	<b>438.420,40</b>	<b>479.118,00</b>	<b>525.402,14</b>	<b>569.482,71</b>	<b>600.172,12</b>	<b>636.580,27</b>	<b>669.180,85</b>

Essa evolução poderá ser observada ainda no gráfico a seguir:



Conclui-se que no cenário pessimista o consumo do total de 650.000 CEPAC previsto em lei ocorrerá no período de 15 a 16 anos.

### 13. CONCLUSÃO

Através das análises apresentadas com relação ao primeiro estudo é possível concluir que o valor mínimo dos CEPAC - R\$ 1100,00 é economicamente viável para os investidores.

Em função das análises de empreendimentos imobiliários, pautados em modelos hipotéticos embasados nas premissas assumidas e na situação paradigma eleita, é possível concluir que dentre as alternativas apresentadas a economicamente mais viável é a que considera a compra do CEPAC (adesão à Operação Urbana).

Observou-se que a área construída adicional de construção vinculada à quantidade de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é inferior à área adicional de construção que potencialmente pode ser consumida.

De acordo com o estudo da demanda conclui-se que os CEPAC serão absorvidos entre 7 e 16 anos – dependendo do cenário de análise.

Segundo os cenários e tendo como base as premissas adotadas, a área construída a ser gerada será compatível com o que se verifica no mercado imobiliário.

As considerações e conclusões desse estudo são pautadas nas limitações e pressuposições relacionadas no Laudo 11.560/04.

## **ENCERRAMENTO**

---

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 75 (setenta e cinco) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada

Não acompanham anexos:

São Paulo, 14 de Julho de 2004

**PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**

CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO

JOÃO FREIRE D'AVILA NETO

CREA nº 133.052/D

CREA nº 90.899/D

Engenheiro Civil

Engenheiro Civil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXOS**

---

I – Operação Urbana Faria Lima – Legislação Vigente

1. Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004
2. Lei Municipal nº 13.871 de 8º de julho de 2004
3. Decreto nº 44.844, de 14 de junho de 2004
4. Decreto nº 45.213 de 27 de agosto de 2004
5. Portaria nº 174/04 da Prefeitura de São Paulo
6. Portaria PREF nº 1265 de 2 de julho de 2008
7. Portaria SIURB nº 18/08 de 5 de julho de 2008

II – Contrato de Distribuição e Aditamentos

III – Contrato de Fiscalização do Emprego dos Recursos Obtidos com a Venda de CEPAC e Aditamentos

IV – Contrato de Escrituração e Aditamentos

V – Lei de criação e Estatuto do EMURB

VI – Licença Ambiental Prévia

VII – Relatório Técnico nº 09/DECONT-2/2001 e o Ofício PR-209

VIII – Relatório Trimestral Instrução CVM 401/2003

IX – Relatório Consolidado da Operação Urbana Consorciada Faria Lima - Caixa Econômica Federal

X – Termo de Cooperação firmado entre EMURB e SEHAB

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **I – OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA – LEGISLAÇÃO VIGENTE**

---

1. Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004
2. Lei Municipal nº 13.871 de 8º de julho de 2004
3. Decreto nº 44.844, de 14 de junho de 2004
4. Decreto nº 45.213 de 27 de agosto de 2004
5. Portaria nº 174/04 da Prefeitura de São Paulo
6. Portaria PREF nº 1265 de 2 de julho de 2008
7. Portaria SIURB nº 18/08 de 5 de julho de 2008

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### ***Operação Urbana Faria Lima – Legislação Vigente***

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi criada de acordo com a legislação vigente e está totalmente regulamentada.

Os principais diplomas legais que afetam, direta ou indiretamente, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima e os CEPAC a serem emitidos são:

#### 1. Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004

### **LEI Nº 13.769, DE 26 DE JANEIRO DE 2004**

(Projeto de Lei nº 493/03, do Executivo, aprovado na forma do Substitutivo do Legislativo)

*Altera a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim, adequando-a à Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).*

MARTA SUPLCY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 19 de dezembro de 2003, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

#### **CAPÍTULO I**

#### **CONCEITUAÇÃO**

**Art. 1º** - Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando a melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim.

**§ 1º** - A área objeto da Operação Urbana Faria Lima é a contida e delimitada pelo perímetro assinalado na planta nº FL017B001 que deverá integrar o arquivo da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, constante do Anexo 1 desta lei, descrito a seguir: começa no ponto situado na Avenida Cidade Jardim distante 50,00 (cinquenta) metros de sua confluência com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, segue em linha paralela à Avenida Brigadeiro Faria Lima até a Rua Henrique Monteiro, Rua Henrique Monteiro, Rua Bianchi Bertoldi, Rua Artur de Azevedo, Rua Cunha Gago, Rua Padre Garcia Velho, Avenida Pedroso de Moraes, Avenida Professor Frederico Hermann Junior, Avenida das Nações Unidas, Ponte Eusébio Matoso, Rua Gerivativa, Rua Magalhães de Castro, Rua Desembargador Armando Fairbanks, Avenida Valdemar Ferreira, Praça Jorge de Lima, Avenida Eusébio Matoso, Rua Bento Frias, Rua Henrique da Cunha, Ponte Eusébio Matoso, Avenida das Nações Unidas, Rua Hungria, Avenida das Nações Unidas, Avenida dos Bandeirantes, Rua do Cabo Verde, Avenida Santo Amaro, Avenida Graúna, Rua Pintassilgo, Rua Indiaroba, Avenida Jacutinga, Rua Tuim, Avenida Lavandisca, Rua Inhambu, Avenida Ministro Gabriel de Resende Passos, Rua Canário, Avenida República do Líbano, Avenida IV Centenário, Rua Vasco Crevatin, Rua Diogo Jácome, Rua Balthazar da Veiga, Rua Escobar Ortiz, Rua Afonso Brás, Rua Barra do Peixe, Rua Gararu, Rua Coronel Artur Paula Ferreira, Rua Valois de Castro, Rua Marcos Lopes, Rua Monte Aprazível, Rua Natividade, Avenida Santo Amaro, Rua Tenente Negrão, Rua Dr. Renato Paes de Barros, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Joaquim Floriano, Rua Iguatemi, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Avenida Cidade Jardim, até o ponto inicial.

§ 2º - Para os efeitos da presente Operação Urbana, ficam excluídas da área descrita no parágrafo anterior as zonas Z8-AV8 - Esporte Clube Pinheiros e Z8-AV8 - Associação Atlética "A Hebraica" e a parte da zona de uso Z1-013, contida entre a faixa de 50,00 (cinquenta) metros lindeira à Avenida Brigadeiro Faria Lima e a faixa de 50,00 (cinquenta) metros, lindeira à Rua Hungria, entre a Rua Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e a Avenida Rebouças.

§ 3º - Para os efeitos da presente Operação Urbana, os lotes parcialmente contidos nas faixas lindeiras à Rua Hungria e ao Corredor Z8-CR3 da Avenida Faria Lima serão considerados como integrantes da mesma.

§ 4º - Para os efeitos da presente Operação Urbana Consorciada, fica excluída da área descrita no parágrafo primeiro deste artigo, a parte remanescente da zona de uso Z9-022 não contida na faixa de 90,00 (noventa) metros de profundidade contados a partir de seu alinhamento, lindeira à Av. Presidente Juscelino Kubitschek, e situada entre as Ruas Clodomiro Amazonas e Ramos Batista.

**Art. 2º** - Para os efeitos da Operação Urbana Faria Lima, considera-se potencial adicional de construção a área de construção computável passível de ser acrescida à permitida pela legislação vigente e que poderá ser outorgada nos termos desta lei.

§ 1º - Para os efeitos da Operação Urbana Faria Lima, considera-se modificação de uso a possibilidade de se obter, mediante contrapartida, a alteração de usos não conformes com a legislação vigente na data da promulgação desta lei e que passam a ser admitidos conforme condições estabelecidas nos termos desta Operação Urbana.

§ 2º - Para os efeitos desta lei consideram-se parâmetros urbanísticos, a Taxa de Ocupação e o Gabarito da edificação.

§ 3º - Fica assegurada aos proprietários de imóveis contidos no perímetro referido em seu artigo 1º a opção de utilizar os benefícios concedidos nos termos desta lei, ou as disposições da legislação vigente na data de entrada do pedido.

**Art. 3º** - Com o objetivo de tratar de forma diferenciada as desigualdades existentes na região e privilegiando as funções urbanas relacionadas com a distribuição espacial da população, das atividades econômicas e sociais, da oferta de infra-estrutura e de serviços urbanos, são criados os seguintes setores:

**I - Setor 1 Pinheiros:** inicia-se no cruzamento da Avenida Eusébio Matoso e Avenida Rebouças com a Av. Brigadeiro Faria Lima, segue em linha paralela à Avenida Brigadeiro Faria Lima até a Rua Henrique Monteiro, Rua Henrique Monteiro, Rua Bianchi Bertoldi, Rua Artur de Azevedo, Rua Cunha Gago, Rua Padre Garcia Velho, Avenida Pedroso de Moraes, Avenida Professor Frederico Hermann Junior, Avenida das Nações Unidas, Ponte Eusébio Matoso, Rua Gerivativa, Rua Magalhães de Castro, Rua Desembargador Armando Fairbanks, Avenida Valdemar Ferreira, Praça Jorge de Lima, Avenida Eusébio Matoso, Rua Bento Frias, Rua Henrique da Cunha, Ponte Eusébio Matoso, Avenida Eusébio Matoso até o ponto inicial;

**II - Setor 2 Faria Lima:** inicia-se no cruzamento da Avenida Eusébio Matoso com a Avenida Nações Unidas, segue em linha paralela à Avenida das Nações Unidas, Rua Hungria, Avenida das Nações Unidas, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, Av. Brigadeiro Faria Lima, Av. Eusébio Matoso até o ponto inicial;

**III - Setor 3 Hélio Pellegrino:** inicia-se no cruzamento da Avenida dos Bandeirantes com a Rua Cabo Verde, segue pela Rua Cabo Verde, Avenida Santo Amaro, Avenida Graúna, Rua Pintassilgo, Rua Indiaroba, Avenida Jacutinga, Rua Tuim, Avenida Lavandisca, Rua Inhambu, Avenida Ministro Gabriel de Resende Passos, Rua Canário, Avenida República do Líbano, Avenida IV Centenário, Rua Vasco Crevatin, Rua Diogo Jácome, Rua Balthazar da Veiga, Rua Escobar Ortiz, Rua Afonso Brás, Rua Barra do Peixe, Rua Guararu, Rua Paula Ferreira, Rua Valois de Castro, Rua Marcos Lopes, Rua Monte Aprazível, Rua Natividade, Avenida Santo Amaro, Rua Tenente Negrão, Rua Dr. Renato Paes de Barros, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Joaquim Floriano, Rua Iguatemi, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Comendador Miguel Calfat, Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Fiandeiras, Rua Nova Cidade, Rua Alvorada, Rua Dr. Manoel da Rocha, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial;

**IV - Setor 4 Olimpíadas:** inicia-se no cruzamento da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek com a Avenida das Nações Unidas, segue em linha paralela com a Avenida das Nações Unidas, Avenida dos Bandeirantes, Rua

Dr. Manoel da Rocha, Rua Alvorada, Rua Nova Cidade, Rua Fiandeiras, Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Comendador Miguel Calfat, Rua Clodomiro Amazonas, Avenida Juscelino Kubitschek até o ponto inicial.

## **CAPÍTULO II**

### **OBJETIVOS E DIRETRIZES**

**Art. 4º** - A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem por objetivos específicos:

**I** - criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação dos melhoramentos mencionados a seguir forneçam os recursos necessários à sua viabilização, sem qualquer ônus para a municipalidade:

a) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 7.104, de 3 de janeiro de 1968, desde a Avenida Pedroso de Moraes até a confluência da Rua Nova Cidade com a Avenida Hélio Pellegrino;

b) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 8.126, de 27 de setembro de 1974, e referentes a interligação da Avenida Cidade Jardim com a Avenida dos Bandeirantes;

c) melhoramentos referentes a planos de integração e interligação do sistema viário, situados dentro do perímetro da Operação Urbana e constantes de leis em vigor;

d) obras, equipamentos públicos e áreas verdes contidos no perímetro da Operação Urbana;

**II** - criar alternativas para que os proprietários de lote parcial ou totalmente atingidos por melhoramentos aprovados possam receber o valor justo de indenização, à vista e previamente e, ainda, para que possam, efetivamente, participar da valorização decorrente da concretização da Operação Urbana;

**III** - melhorar, na área objeto da Operação Urbana, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal, e de usuários, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da qualidade ambiental;

**IV** - incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados;

**V** - ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres.

**Art. 5º** - A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem como diretrizes urbanísticas:

**I** - complementação e integração do sistema viário existente na região com o macro sistema de circulação da Zona Sul, de forma a possibilitar a distribuição adequada dos fluxos de tráfego gerados pela Ponte Bernardo Goldfarb, pelo túnel sob o Rio Pinheiros, pelos corredores de ônibus e, ainda, pela implantação dos projetos de transporte de massa, elaborados pelo Metrô e pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, para atendimento dos usuários da região;

**II** - abertura de espaços de uso público, compatíveis com a dinâmica de desenvolvimento da região, dimensionados de forma a possibilitar a criação de áreas de lazer e de circulação segura para pedestres e de vias que permitam a priorização do transporte coletivo sobre o individual;

**III** - criação de condições ambientais diferenciadas para os novos espaços públicos obtidos, mediante a implantação de arborização, mobiliário urbano e comunicação visual adequados;

**IV** - uso do solo das propriedades públicas ou privadas compatível com a conformação das novas quadras criadas pela implantação das melhorias viárias e de infra-estrutura;

**V** - criação de condições para ampliação da oferta de habitações multifamiliares em áreas de melhor qualidade ambiental, de forma a possibilitar o atendimento do maior número de interessados;

**VI** - estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e ao adensamento, sem prejuízo da qualidade ambiental, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro);

**VII** - interligação de quadras e de edificações dentro de uma mesma quadra mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo inclusive dos logradouros públicos;

**VIII** - incentivo a usos diferenciados nas áreas contidas no perímetro da Operação Urbana, com ocupação do pavimento térreo para fins comerciais até o máximo de 70% (setenta por cento) da área do lote;

**IX** - estímulo ao uso residencial em áreas específicas, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;

**X** - criação de áreas verdes, ciclovias e adoção de mecanismos que possibilitem a absorção e o escoamento das águas pluviais;

**XI** - provisão de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização em locais definidos pelos órgãos competentes da municipalidade, destinada à população favelada residente na área da Operação Urbana e região do seu entorno;

**XII** - atendimento da população residente em áreas objeto de desapropriação, interessada em continuar morando na região, através do financiamento para aquisição de habitações multifamiliares já construídas ou que venham a ser construídas com recursos da Operação Urbana;

**XIII** - ampliação das áreas de estacionamento destinadas aos usos comerciais e de serviços.

**Parágrafo único** - A provisão de habitação de interesse social poderá ser realizada por meio de soluções habitacionais que assegurem o reassentamento da população favelada de que trata o inciso XI deste artigo, através de:

a) carta de crédito;

b) alienação de Habitação de Interesse Social;

c) alienação de Habitação do Mercado Popular (HMP);

d) locação social;

e) outras soluções, mediante aprovação do Conselho Municipal de Habitação

### **CAPÍTULO III**

#### **MEIOS E RECURSOS**

**Art. 6º** - Fica o Executivo autorizado a efetuar, de forma onerosa, a outorga de potencial adicional de construção, alteração de usos e parâmetros urbanísticos, estabelecidos na legislação de uso e ocupação do solo vigente na data da promulgação desta lei, nos lotes contidos no perímetro definido no artigo 1º desta lei, na conformidade dos valores, critérios e condições nela estabelecidos, como forma de obtenção dos meios e recursos destinados à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, para a realização da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

**Parágrafo único** - O total de potencial adicional de construção, outorgado para utilização nos lotes contidos no interior do perímetro descrito do artigo 1º, fica limitado a 2.250.000 (dois milhões, duzentos e cinquenta mil) metros quadrados, devendo ser deduzidos todos os metros quadrados de outorga de adicional de construção aprovados até a data de aprovação da presente lei, de acordo com a Tabela 2 do artigo 8º desta lei.

**Art. 7º** - A contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos prevista no artigo 6º desta lei, somente será realizada através de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos definidos no artigo 8º desta lei.

**§ 1º** - Os certificados mencionados neste artigo serão emitidos sob a denominação "Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC", que serão convertidos, na ocasião desejada por seu detentor, em quantidade de metros quadrados de área adicional de construção computável no caso de aumento de potencial construtivo, e/ou em metros quadrados de terreno para efeitos de benefícios relativos a usos e parâmetros urbanísticos conforme estipulado nesta lei, estabelecidos em função de sua aplicação em lote específico, contido no perímetro definido no artigo 1º e de acordo com a Tabela 1 do artigo 8º desta lei.

**§ 2º** - O valor mínimo estabelecido para cada Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, é de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais) podendo ser reajustado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, ouvindo-se a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA e a Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU.

§ 3º - O pagamento do valor da venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, poderá ser recebido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB à vista ou parceladamente, sendo neste caso, no mínimo 15% (quinze por cento) à vista, e o saldo restante em até 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, desde que seja apresentada fiança bancária como garantia correspondente ao valor do saldo devedor.

§ 4º - Os Certificados referidos neste artigo deverão ser alienados em leilão público, na forma que venha a ser determinado pela EMURB ou, utilizados para o pagamento de projetos, desapropriações, gerenciamento e obras previstas no Programa de Investimentos da presente Operação Urbana.

§ 5º - Para expedição de Alvará de Aprovação e Execução do Projeto, ou para a aplicação no disposto no parágrafo 3º do artigo 230 da Lei nº 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico), somente serão aceitos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC's quitados, ou que apresentem garantia de pagamento aceita pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB nos termos do parágrafo 3º deste artigo.

§ 6º - Antes da expedição do Alvará de Aprovação, a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, comunicará à EMURB e ao interessado a memória de cálculo da outorga onerosa e a equivalência em quantidade de CEPAC's necessários para o pagamento da contrapartida.

**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:

A Tabela 1 a que se refere o art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a vigorar com os valores de equivalência contidos na Tabela constante do Anexo 1 desta lei

ANEXO 1 - TABELA 1: TABELA DE EQUIVALÊNCIA DO CEPAC						
PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
SETOR 1 Pinheiros	1a (frente F. Lima)	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
SETOR 2 Faria Lima	2a (frente F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim)	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b (frente F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino)	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c (incluindo frente C. Jardim)	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
SETOR 3 Hélio Pelegrino	3a (frente F. Lima)	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b (frente Juscelino)	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
SETOR 4 Olimpíadas	4a (frente F. Lima)	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

**TABELA 2 - DISTRIBUIÇÃO GERAL DOS ESTOQUES**

Perímetro	Estoque máximo (m²)		
	Residencial	Com/serv	Total
SETOR 1 – Pinheiros	286.695	96.600	383.295
SETOR 2 - Faria Lima	288.190	73.715	361.905
SETOR 3 - Hélio Pelegrino	292.445	182.505	474.950
SETOR 4 – Olimpíada	190.440	95.565	286.005

**RESUMO DOS ESTOQUES**

ESTOQUE TOTAL DE ÁREA ADICIONAL 2.250.000 m²

ÁREA ADICIONAL JÁ UTILIZADA 940.000 m²

ESTOQUE LÍQUIDO A SER UTILIZADO 1.310.000 m²

“**Parágrafo único.** Para aplicação da Tabela de Equivalência, os setores criados no art. 3º ficam subdivididos nos subsetores abaixo descritos, delimitados pelos perímetros constantes da planta nº FL017B003A, que integra o Anexo A desta lei e o arquivo da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB.”

**SETOR 1****PINHEIROS**

**Subsetor 1a:** corresponde aos lotes com frente para a Av. Faria Lima.

**Subsetor 1b:** inicia no cruzamento da Av. Faria Lima com a Rua Teodoro Sampaio, segue pela Rua Teodoro Sampaio até a Rua Cunha Gago, Rua Artur de Azevedo, Rua Bianchi Bertoldi, Rua Henrique Monteiro, Avenida Reboças, Avenida Faria Lima até o ponto inicial.

**Subsetor 1c:** inicia no cruzamento da Avenida Professor Frederico Hermann Junior com a Rua Natingui, segue pela Rua Natingui, Rua Vupabussu, Rua Ferreira de Araújo, Rua Marcos de Azevedo, Rua Padre Carvalho, Rua Paes Leme, Rua Capri, Avenida das Nações Unidas, Avenida Eusébio Matoso, Rua Cardeal Arco Verde, Rua dos Cariris, Rua Cláudio Soares, Avenida Faria Lima, Rua Teodoro Sampaio, Rua Cunha Gago, Rua Pedro Cristi, Avenida Faria Lima, Rua Coropés, Avenida Pedroso de Moraes, Avenida Professor Hermann Junior até o ponto inicial.

**Subsetor 1d1:** inicia no cruzamento da Av. Professor Frederico Hermann Junior com a Rua Natingui, segue pela Rua Natingui até a Rua Vupabussu, Rua Ferreira de Araújo, Rua Marcos de Azevedo, Rua Padre Carvalho, Rua Paes Leme, Rua Capri, Avenida das Nações Unidas, Avenida Professor Frederico Hermann Junior até o ponto inicial.

**Subsetor 1d2:** inicia no cruzamento da Avenida das Nações Unidas com a ponte Eusébio Matoso, segue pela Ponte Eusébio Matoso, Rua Gerivativa, Rua Magalhães de Castro, Rua Desembargador Armando Fairbanks, Avenida Valdemar Ferreira, Praça Jorge de Lima, Avenida Eusébio Matoso, Rua Bento Frias, Rua Henrique da Cunha, Ponte Eusébio Matoso até o ponto inicial.

**Subsetor 1d3:** inicia no cruzamento da Rua Coropés com Avenida Pedroso de Moraes, segue pela Avenida Pedroso de Moraes, Rua Padre Garcia Velho, Rua Cunha Gago, Rua Pedro Cristi, Avenida Faria Lima, Rua Coropés até o ponto inicial.

**Subsetor 1d4:** inicia no cruzamento da Rua Teodoro Sampaio com a Avenida Faria Lima, segue pela Avenida Faria Lima até a Avenida Eusébio Matoso, Rua Cardeal Arco Verde, Rua dos Cariris, Rua Cláudio Soares até o ponto inicial.

## **SETOR 2**

### **FARIA LIMA**

**Subsetor 2a:** corresponde aos imóveis integrantes da faixa de 50,00 (cinquenta) metros, lindeira à Avenida Faria Lima, descrita no artigo 1º desta lei, no trecho compreendido entre a Avenida Cidade Jardim e Avenida Rebouças/Avenida Eusébio Matoso.

**Subsetor 2b:** corresponde aos imóveis com frente para a Avenida Faria Lima no trecho compreendido entre a Av. Juscelino Kubitschek e Avenida Cidade Jardim.

**Subsetor 2c1:** compreende todos os imóveis com frente para a Avenida Cidade Jardim em ambos os lados da Avenida.

**Subsetor 2c2:** inicia no cruzamento da Avenida Faria Lima com a Avenida Cidade Jardim, segue pela Avenida Cidade Jardim, Avenida das Nações Unidas, Rua Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto, Rua Dr. Alceu de Assis, Rua Angelina Maffei Vita, Rua Hans Nobiling, Rua Tucumã, Avenida Faria Lima, Rua Angelina Maffei Vita, Rua Ibiapinópolis, Rua Carlos Millan, Praça Yitzhak Rabin, viela existente, Avenida Faria Lima até o ponto inicial.

**Subsetor 2d:** inicia no cruzamento da Avenida Faria Lima com a Avenida Juscelino Kubitschek, segue pela Avenida Juscelino Kubitschek, Avenida das Nações Unidas, Avenida Cidade Jardim, Avenida Faria Lima até o ponto inicial.

**Subsetor 2e:** inicia no cruzamento da Avenida Eusébio Matoso com a Avenida das Nações Unidas, segue pela Avenida das Nações Unidas até a Alameda Gabriel Monteiro da Silva, segue numa paralela à Rua Hungria distante a 50,00 (cinquenta) metros de seu alinhamento, conforme descrito no artigo 1º desta lei, até a Avenida Rebouças, Rua Ibiapinópolis, Avenida Eusébio Matoso até o ponto inicial.

## **SETOR 3**

### **HÉLIO PELEGRINO**

**Subsetor 3a:** corresponde aos imóveis com frente para a Avenida Faria Lima.

**Subsetor 3b:** corresponde aos imóveis com frente para a Avenida Juscelino Kubitschek.

**Subsetor 3c:** inicia no cruzamento da Avenida Juscelino Kubitschek com a Avenida Faria Lima, segue pela Avenida Faria Lima, Rua Iguatemi, Rua Joaquim Floriano, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, Avenida Juscelino Kubitschek, Rua Dr. Renato Paes de Barros, Rua Tenente Negrão, Avenida Santo Amaro, Avenida Helio Pelegrino, Rua Nova Cidade, Rua Fiandeiras, Rua Professor Atílio Inocenti, Rua Comendador Miguel Calfat, Rua Clodomiro Amazonas, Avenida Juscelino Kubitschek até o ponto inicial.

**Subsetor 3c2:** inicia no cruzamento da Rua Afonso Braz com a Rua Escobar Ortiz, segue pela Rua Escobar Ortiz, Rua Baltazar da Veiga, Rua Diogo Jácome, Rua Vasco Crevatin, Avenida IV Centenário, Avenida República do Líbano, Rua Afonso Braz até o ponto inicial.

**Subsetor 3d:** inicia no cruzamento da Rua Afonso Braz com a Avenida República do Líbano, segue pela Avenida República do Líbano, Rua Canário, Rua Ministro Gabriel Rezende Passos, Rua Inhambu, Avenida Lavandisca, Rua Tuim, Avenida Jacutinga, Rua Indiaroba, Rua Pintassilgo, Avenida Graúna, Avenida Santo Amaro, Rua Natividade, Rua Monte Aprazível, Rua Marcos Lopes, Rua Valois de Castro, Rua Coronel Artur de Paula Ferreira, Rua Gararu, Rua Barra do Peixe, Rua Afonso Braz, Rua Escobar Ortiz, Rua Baltazar da Veiga, Rua Diogo Jácome, Rua Vasco Crevatin, Avenida IV Centenário, Avenida República do Líbano, até o ponto inicial.”

**Subsetor 3e:** inicia na Avenida Santo Amaro com a Rua Cabo Verde, segue pela Rua Cabo Verde, Avenida dos Bandeirantes, Rua Dr. Manoel da Rocha, Rua Alvorada, Rua Nova Cidade, Avenida Hélio Pelegrino, Avenida Santo Amaro até o ponto inicial.

## **SETOR 4**

### **OLIMPÍADAS**

**Subsetor 4a:** compreende todos os imóveis com frente para a Avenida Faria Lima.

**Subsetor 4b:** inicia no cruzamento da Avenida das Nações Unidas com a Avenida Juscelino Kubitschek, segue pela Avenida Juscelino Kubitschek até a Rua Clodomiro Amazonas, segue pela Rua Clodomiro Amazonas numa distância de 90,00 metros, medida a partir do alinhamento da Avenida Juscelino Kubitschek, segue em linha paralela à Avenida Juscelino Kubitschek até a Rua Ramos Batista, Rua Olimpíadas, Rua Gomes de Carvalho, Rua Tenerife, Avenida dos Bandeirantes, Avenida das Nações Unidas até o ponto inicial.

**Subsetor 4c:** inicia na Avenida dos Bandeirantes com a Alameda Vicente Pinzon, segue pela Alameda Vicente Pinzon, Rua Gomes de Carvalho, Rua Lourenço Marques, Rua Casa do Ator, Rua Alvorada, Rua Quatá, Rua Nova Cidade, Rua Alvorada, Rua Doutor Manoel da Rocha, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial.

**Subsetor 4d:** inicia no cruzamento da Avenida dos Bandeirantes com a Rua Tenerife, segue pela Rua Tenerife, Rua Gomes de Carvalho, Rua Olimpíadas, Rua Elvira Ferraz, Rua das Fiandeiras, Avenida Faria Lima, Rua Quatá, Rua Alvorada, Rua Casa do Ator, Rua Lourenço Marques, Rua Gomes de Carvalho, Alameda Vicente Pinzon, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial.

## **CAPÍTULO IV**

### **PROGRAMA DE INVESTIMENTOS E DESAPROPRIAÇÕES**

**Art. 9º** - Fica aprovado o Programa de Investimentos relacionados no Anexo 2 desta lei.

**Parágrafo único** - A inclusão de novos investimentos no Programa referido no "caput" deste artigo poderá ser aprovada através de lei específica, que passará a integrar os objetivos desta lei.

**Art. 10** - Todas as disposições a serem reguladas nesta lei, que se referem às desapropriações a serem efetivadas em função das obras necessárias à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, observarão o disposto no Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e demais disposições pertinentes à matéria.

**Art. 11** - Na hipótese de realização de acordo para se estabelecer o valor da indenização a ser paga aos proprietários de imóveis atingidos pelas desapropriações, a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a realizar o pagamento do valor da indenização em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, desde que haja aceitação do proprietário.

**§ 1º** - A possibilidade de que proprietário de imóvel expropriado para os fins da presente Operação Urbana, através de acordo, venha a receber o valor da indenização na forma prevista no "caput", não impede que a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB opte por realizar o pagamento em dinheiro, ou, ainda, parte em dinheiro e parte em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC.

**§ 2º** - Havendo opção pelo pagamento da indenização em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, o valor destes será aquele obtido no último leilão realizado antes do pagamento, levando-se em conta a quantidade de metros quadrados desapropriada e o valor acordado entre as partes.

**Art. 12** - Havendo remanescente de área desapropriada e optando a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB pela alienação, esta deverá ser realizada na forma da legislação específica, e os recursos obtidos destinados à conta vinculada prevista nesta lei.

## **CAPÍTULO V**

### **INCENTIVOS E CONTRAPARTIDA**

**Art. 13** - Os proprietários de imóveis não desapropriados e contidos no interior do perímetro da presente operação poderão usufruir dos seguintes incentivos:

I - quando, após a data da promulgação desta lei, forem lembrados lotes em área de até 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) cada, e desde que o novo lote resulte em área de, no mínimo, 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), será concedido de forma gratuita, um incentivo, em áreas de construção computável igual a 20% (vinte por cento) da área do lote resultante do remembramento, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote;

II - para lotes com área igual ou superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados), será concedido, de forma gratuita, um incentivo, em área de construção computável, igual a 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a edificação disponha, no pavimento térreo, de áreas destinadas à circulação e atividades de uso aberto ao público;

III - para qualquer lote com área superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), será concedido, de forma onerosa, o aumento do potencial construtivo do lote, estabelecido na legislação vigente de uso e ocupação do solo, acrescido, quando for o caso, dos incentivos do inciso I deste artigo, até atingir o índice máximo de 4 (quatro) vezes sua área, atendidas as demais exigências da legislação vigente e as disposições estabelecidas nesta lei;

IV - para lotes com área superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), além do benefício constante do inciso III deste artigo, e desde que atendidas suas exigências, serão concedidos, de forma onerosa, mais os seguintes incentivos:

- a) aumento da taxa de ocupação para uso residencial, comercial e de serviços, até o limite de 70% (setenta por cento) da área do lote, conforme coluna C da Tabela de Conversão constante do artigo 8º desta lei;
- b) permissão do uso misto, residencial e comercial ou de serviços, em um mesmo lote, em zonas de uso Z2, respeitada, sempre que necessário, a equivalência de valores de CEPAC prevista na coluna B da Tabela de Conversão constante no artigo 8º desta lei;
- c) alteração de uso nas Z1, nas Z2, no Corredor Z8-CR1-I contido no Setor Pinheiros e na zona de uso Z9-022 contida no Setor Olímpia, respeitadas as restrições específicas previstas nesta lei, e conforme coluna B da Tabela de Equivalência de CEPAC constante nesta lei;

V - para lotes com qualquer área, serão concedidos, de forma onerosa, os seguintes incentivos, decididos caso a caso pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU:

- a) cessão do espaço público aéreo e/ou subterrâneo, resguardado o interesse público;
- b) anexação de área remanescente de imóvel desapropriado quando lindeiro ao mesmo, observado o direito de investidura;

VI - os incentivos estabelecidos neste artigo poderão ser aplicados cumulativamente, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 (quatro) vezes a área do lote.

§ 1º - A forma onerosa, a que se refere o inciso V deste artigo, corresponderá a uma contrapartida financeira efetuada em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC e fixada pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em função de critérios previamente aprovados pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU.

§ 2º - Os incentivos estabelecidos neste artigo, para vilas e edifícios em condomínio contidos nas áreas referidas no "caput" somente poderão ser concedidos mediante a concordância da totalidade de seus proprietários.

§ 3º - No caso de propostas referentes à cessão mencionada na alínea "a" do inciso V deste artigo, fica a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA obrigada a promover, no mínimo, 1 (uma) audiência pública devidamente divulgada em jornal de grande circulação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização, cabendo à Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU, a aprovação ou não das propostas.

§ 4º - A concessão dos incentivos estabelecidos neste artigo para o imóvel ou imóveis atingidos pela Lei nº 9.768, de 28 de novembro de 1984, ficará vinculada à preservação, restauração e conservação da "Casa do Bandeirista" e, ainda à aprovação prévia pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU, do projeto de construção de edificações em tais imóveis.

**Art. 14.** Além das disposições gerais da legislação vigente na data do protocolamento da proposta de participação na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, ficam estabelecidas, para os imóveis contidos no interior do perímetro desta operação que vierem a utilizar os incentivos desta lei, as seguintes disposições específicas:

I - o potencial adicional de construção, concedido na forma da presente lei, não poderá ser utilizado cumulativamente com quaisquer incentivos que, mediante a redução da taxa de ocupação, elevem o coeficiente de aproveitamento do lote;

II - as alterações de uso nos lotes do Setor 1 - Pinheiros, contidos no Corredor Z8-CR1-I, somente serão admitidas para as categorias R3, R2-02, C2, S2 e E2, de acordo com as seguintes exigências:

- a) vedação de acesso de veículos pela Avenida Pedroso de Moraes;
- b) quando os lotes não forem de esquina, obrigatoriedade de anexação de lote ou lotes do Corredor com lote da zona de uso Z2, de forma que o acesso seja sempre direto para outra via que não a do Corredor;
- c) limitação do gabarito da edificação a 25,00 (vinte e cinco) metros de altura;

III – as edificações nos lotes do Setor Faria Lima devem obedecer ao seguinte:

recoo de frente de 10,00 metros para os lotes lindeiros de frente para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, exceto para o subsolo cujo recuo de frente deverá ser aquele previsto em lei ordinária vigente na data do protocolamento da proposta;

nos lotes situados na faixa de 50,00 metros lindeira à Rua Hungria, entre a Rua Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e a Avenida Rebouças, as novas edificações deverão observar as seguintes disposições:

1 – em relação aos lotes com frente para a Rua Hungria e com testada mínima de 24,00 metros:

excluído o ático, a volumetria da edificação deverá estar contida no espaço delimitado por um plano inclinado em 60° (sessenta graus), calculado a partir da altura de 6,00 metros, medidos verticalmente na linha divisória da faixa de 50,00 metros em questão com a zona de uso Z1-013 lindeira, ficando o gabarito de altura, até o piso do ático, limitado a um máximo de 35,00 metros;

1.2. distância mínima de 10,00 metros da zona residencial, contados a partir da linha divisória da faixa em questão com a zona de uso Z1-013 lindeira;

1.3. ajardinamento de todos os recuos não utilizados para circulação de pedestres ou acesso a estacionamento de veículos, sempre que possível com vegetação arbórea;

1.4. número máximo de pavimentos: térreo, mais 9 (nove) pavimentos, com observância do gabarito de altura e volumetria fixados no item 1.1 desta alínea;

1.5. recuo de frente mínimo de 10,00 metros para a Rua Hungria e de 5,00 metros para os logradouros transversais a esta, recuos laterais de 3,00 metros de ambos os lados;

1.6. os acessos (entradas e saídas) de veículos deverão, obrigatoriamente, ser efetuados pela Rua Hungria;

1.7. as propostas compreendendo toda uma face de quadra para a Rua Hungria deverão prever, no recuo frontal de 10,00 metros, uma faixa de desaceleração, com largura mínima de 2,75 metros que conterá os entrelaçamentos decorrentes dos fluxos de entrada e saída de veículos;

– em relação aos lotes com frente para a Rua Hungria e com testada inferior a 24,00 metros e nos lotes sem frente para a Rua Hungria, as novas edificações e as reformas ou adaptações em edificações regularmente existentes:

2.1. só serão admitidas as atividades permitidas no corredor de uso especial Z8-CR1-II;

2.2. a taxa de ocupação máxima é de 70% da área do terreno;

2.3. o coeficiente de aproveitamento máximo é de 1,5 (uma vez e meio) da área do terreno;

2.4. devem respeitar distância mínima de 10,00 metros da zona residencial, contados a partir da linha divisória da faixa em questão com a zona de uso Z1-013 lindeira;

2.5. número máximo de pavimentos: térreo, mais 3 (três) pavimentos, com gabarito de altura máximo de 15,00 metros, até o piso do ático, com observância da volumetria fixada no item 1.1 desta alínea;

2.6. recuos de frente e de fundo mínimos de 5,00 metros, recuo lateral de 1,50 metros de ambos os lados até o 2º pavimento e de 3,00 metros de ambos os lados acima do 2º pavimento;

2.6.1 nos lotes com frente para a Rua Hungria, o recuo de frente mínimo será de 10,00 metros;

- nos lotes parcialmente contidos nesta faixa, a área do lote excedente à faixa de 50,00 metros será sempre considerada "non aedificandi", podendo ser computada para cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não para o da taxa de ocupação;

- quaisquer lotes limítrofes entre si integrantes da faixa descrita nesta alínea poderão ser lembrados;

5 - nas reformas e adaptações de edificações regularmente existentes, as diretrizes urbanísticas estabelecidas nesta alínea, exceto no que se refere aos usos, só se aplicam às novas partes a serem edificadas;

IV - As alterações de uso nos lotes do Setor 3 - Hélio Pellegrino e Setor 4 - Olimpíada somente serão admitidas para as categorias referidas neste inciso e de acordo com as seguintes exigências:

a) uso residencial R2-02, R3-01, uso comercial C2, serviços S2 e institucional E2, nos imóveis lindeiros à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, totalmente contidos na faixa de 90,00 (noventa) metros de profundidade, contados a partir de seu alinhamento, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;

b) observância dos recuos de frente e de fundos de 10,00 (dez) metros e laterais de 3,00 (três) metros, excluído o subsolo, para o qual serão observados os recuos de lei ordinária vigente na data da entrada do pedido de aprovação de projeto em SEHAB;

c) uso residencial R2-02 e R3-01, uso comercial C2, serviços S2 nos imóveis contidos no Setor 3 - Hélio Pellegrino;

V - a alteração de uso em Z2 que trata a letra "c" do inciso IV do art. 13 desta lei, refere-se à categoria de uso R2-02;

VI - para as categorias de uso C2 e S2, a exigência de estacionamento obrigatório será de 1 (uma) vaga para cada 35 m<sup>2</sup> (trinta e cinco metros quadrados) de área de construção computável;

VII - as edificações nos lotes situados na área envoltória com largura de 50,00 (cinquenta) metros, contados das divisas de vilas existentes, que venham a ser enquadradas, nos termos desta lei, como Z8-200, deverão ter sua volumetria contida no espaço delimitado por um plano inclinado em 60°, calculado a partir da altura de 6,00 (seis) metros, medidos da cota média do terreno da vila na respectiva divisa.

VIII - para empreendimentos a serem implantados em vias com largura superior a 10,00 até 12,00 metros deverá ser mantido o gabarito de 25,00 metros estabelecido na legislação vigente.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA GESTÃO DA OPERAÇÃO**

**Art. 15** - Fica a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB autorizada a praticar todos os atos necessários à realização da Operação Urbana Faria Lima, em especial o da venda de áreas remanescentes de imóveis desapropriados, contidos no perímetro da Operação, e o da celebração de acordos amigáveis, judicial ou extrajudicialmente, com os proprietários de imóveis necessários à implantação de qualquer melhoramento objetivado nesta lei.

§ 1º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB estabelecerá o Plano de Prioridades para a implantação do Programa de Investimentos, em função dos recursos disponíveis para sua realização e do qual o valor correspondente a 10% (dez por cento) do total das aplicações deverá sempre ser destinado à construção de Habitações de Interesse Social e à urbanização de favelas, em conta vinculada a esse fim.

§ 2º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a receber remuneração, a ser fixada pelo Executivo, por serviços prestados, decorrentes da implantação do Programa de Investimentos objetivado na Operação Urbana Faria Lima e referentes a desapropriações, projetos e obras.

§ 3º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB poderá conceder a interessados autorização para realização total ou parcial de obras ou serviços constantes do Programa de Investimentos, integrante do Anexo 2 desta lei, as quais deverão ser executados sob orientação dos órgãos próprios da municipalidade e sem quaisquer ônus para a mesma.

§ 4º - Cabe à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, implementar o programa de investimentos definido na presente lei e o programa de obras necessárias e complementares à efetivação desta Operação Urbana.

§ 5º - A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB fica autorizada a efetuar o pagamento de qualquer obra do Programa de Investimentos da Operação Urbana Faria Lima em dinheiro ou com Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, desde que haja concordância do contratado.

§ 6º - Cabe à Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, coordenar o Grupo de Gestão criado nesta lei.

**Art. 16** - Todos os recursos arrecadados em função do disposto nesta lei e os referentes à comercialização de potencial adicional de construção deverão ser administrados pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, em conta vinculada à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, observado o disposto no parágrafo 1º do artigo 15.

§ 1º - Os recursos referidos no "caput" deste artigo serão aplicados exclusivamente no pagamento de desapropriações, estudos, projetos, supervisão técnica, remuneração da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e despesas do Programa de Investimentos, constantes dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

§ 2º - Os recursos, enquanto não forem efetivamente utilizados, deverão ser aplicados em operações financeiras, objetivando o aumento das receitas a serem aplicadas conforme o disposto no parágrafo 1º deste artigo.

**Art. 17** - Fica instituído o Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, coordenado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, contando com a participação de órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, visando a definição e implementação do Programa de Intervenções da Operação Urbana, bem como a definição de aplicação dos seus recursos.

**Parágrafo único** - O Grupo de Gestão terá a seguinte composição:

a) Empresa Municipal de Urbanização - EMURB - como coordenadora;

b) 1 (um) representante de cada uma das entidades da sociedade civil a seguir descritas: Movimento Defesa São Paulo, IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil, IE - Instituto de Engenharia, APEOP, SECOVI, OAB, FAU/USP, União de Movimentos de Moradia, e Associação de Moradores de Favelas (das favelas envolvidas nesta Operação Urbana);

c) 1 (um) representante de cada um dos órgãos públicos municipais a serem designados pela(o) Prefeita(o), num total de 9 representantes.

## CAPÍTULO VII

### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

**Art. 18** - As vilas existentes, contidas no perímetro da presente Operação Urbana, definido na conformidade dos parágrafos do artigo 1º, cuja totalidade dos proprietários tiver interesse no seu enquadramento como Z8-200, poderão, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da data da publicação desta lei, apresentar proposta à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, para posterior aprovação pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU.

**Parágrafo único** - A partir da data do protocolamento da proposta, formulada nos termos do presente artigo e junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, os proprietários de lotes situados na área envoltória definida no inciso VII do artigo 14 desta lei quando vierem a utilizar seus benefícios deverão atender as exigências fixadas no referido inciso.

**Art. 19** - Os incentivos estabelecidos no artigo 13 desta lei e a alteração de parâmetros proposta na conformidade de seu artigo 14 não serão concedidos para lotes que venham a ser objeto de desapropriação, em função do disposto no parágrafo único do artigo 9º, a partir da data da remessa do projeto de lei respectivo à Câmara Municipal de São Paulo.

**Art. 20** - A área ajardinada referida no inciso VI do artigo 1º da Lei nº 8.274, de 12 de agosto de 1975, poderá ser ocupada por atividades que, a critério da Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU, não descaracterizem sua finalidade e não ocupem mais de 20% (vinte por cento) de sua área.

**Parágrafo único** - A ocupação da área referida no "caput" deste artigo será efetuada sob a forma de concessão de direito real de uso, que será outorgada pela EMURB, de forma onerosa, pelo prazo de 10 (dez) anos e mediante concorrência, a interessados em geral, que se obriguem a promover a manutenção das áreas não ocupadas e a impedir os acessos de lotes lindeiros a tais espaços.

**Art. 21** - Durante o prazo de vigência desta lei, a outorga onerosa de que trata o artigo 6º poderá ser efetuada em dinheiro, até a primeira emissão e colocação pública ou privada do Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC desta Operação Urbana pelo poder Executivo, ou no caso de não emissão do CEPAC.

**§ 5º** As propostas de adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima serão analisadas pela SEMPLA até a regulamentação desta lei.

**Art. 21-A.** As propostas de adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima protocoladas anteriormente à data da publicação desta lei, serão analisadas de acordo com as disposições da Lei nº 11.732/95. § 1º A outorga onerosa referente às propostas de que trata este artigo poderá ser efetuada em dinheiro até a sua quitação. § 2º As propostas de que trata este artigo poderão, a pedido do interessado, ser examinadas conforme as disposições desta lei. § 3º O estoque relativo às propostas a que se refere este artigo deverá ser deduzido do estoque total previsto no art. 6º desta lei.

**Art. 22** - Fazem parte integrante desta lei, rubricados pelo Prefeito e pelo Presidente da Câmara, os Anexos 1, 2 e 3.

**Art. 23** - Esta lei será regulamentada pelo Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua publicação.

**Art. 24** - Os casos omissos e as dúvidas advindas da aplicação desta lei serão analisados, dirimidos e decididos pela Câmara Técnica de Legislação Urbana - CTLU.

**Art. 25** - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta dos recursos disponíveis na conta vinculada à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, de recursos próprios da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e, ainda, de dotações próprias.

**Art. 26** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995.

**Art. 27** - A aprovação do presente projeto de lei poderá ser feita conforme os ditames previstos na alínea "a", do parágrafo 2º, do artigo 46 da Lei Orgânica do Município.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 26 de janeiro de 2004, 451º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPPLY, PREFEITA

LUIS FERNANDO MASSONETTO, Secretário dos Negócios Jurídicos – Substituto

LUÍS CARLOS FERNANDES AFONSO, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

LUIZ PAULO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

IVAN CARLOS MAGLIO, Secretário Municipal de Planejamento Urbano – Substituto

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, aos 26 de janeiro de 2004.

RUI GOETHE DA COSTA FALCÃO, Secretário do Governo Municipal

## **ANEXO 2 – PROGRAMA DE INVESTIMENTOS**

### **DESCRIÇÃO DO PROGRAMA DE INVESTIMENTOS APROVADO NO ARTIGO 9º DA LEI Nº 11.732, DE 14 DE MARÇO DE 1995.**

I – Realização dos estudos, projetos, supervisão técnica e remuneração da EMURB necessários à implantação da presente Operação Urbana e adoção de medidas visando a valorização da História dos Bairros contidos no perímetro da Operação.

II – Pagamento de desapropriações ainda não efetivadas referente ao cumprimento das Leis 5399/57, 7104/68, 8126/74 e 8274/75 e ao de Leis específicas referentes a melhoramentos viários contidos no perímetro da Operação Urbana.

III – Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos melhoramentos constantes do inciso II acima, referentes à:

- a) demolições, remanejamento de redes e interferências, terraplenagem, remoção de entulho;
- b) pavimentação de vias e espaços públicos, drenagem urbana e redes de infra-estrutura básica e de serviços públicos, iluminação, sinalização e semáforos;
- c) mobiliário urbano, comunicação visual, paisagismo e ajardinamento.

IV – Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos seguintes equipamentos:

- d) viaduto da Av. Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Guaraiúva e Ribeiro do Vale;
- e) acessos viários e passarelas do conjunto das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb sobre o Rio Pinheiros;
- f) acessos viários e passarelas da ponte Cidade Jardim sobre o Rio Pinheiros;
- g) novo Terminal de ônibus, para o remanejamento ou transferência do existente nas proximidades do Largo da Batata, com instalações para lojas e estacionamento coletivo e demais melhoramentos destinados ao transporte coletivo.

V – Provisão de Habitações de Interesse Social, melhoramento e reurbanização, nos termos do disposto no parágrafo único do artigo 5º em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade, destinadas à população favelada residente na área da presente Operação Urbana, e na região de seu entorno, de acordo com as seguintes prioridades de atendimento:

favela da Rua Coliseu.

Favela do Real Parque.

Favela Panorama.

VI – Construção de habitações multifamiliares para venda financiada à população residente em área objeto de desapropriação e que esteja interessada em continuar morando na região.

VII – Aquisição de imóveis para implantação de praças e equipamentos institucionais necessários para comportar o incremento populacional decorrente da presente Operação Urbana.

VIII – Execução e implantação dos termos constantes do Alvará de Licença nº 01/SVMA-G/94, de 03 de março de 1994 emitido pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

IX - Construção de passagem em desnível nos cruzamentos da Av. Faria Lima com Av. Rebouças/Eusébio Matoso e Cidade Jardim;

X - Execução de Boulevard na Av. Juscelino Kubitschek do túnel tribunal de Justiça até a Av. Marginal Pinheiros, incluindo as conexões com a Av. Marginal Pinheiros sentido sul.

XI - Execução de intervenção de requalificação urbana do Largo da Batata

2. Lei Municipal nº 13.871, de 08 de julho de 2004

**LEI Nº 13.871, DE 8 DE JULHO DE 2004**

(Projeto de Lei nº 186/04, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Altera a redação de disposições da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

**MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 25 de junho de 2004, decretou e eu promulgo a seguinte lei:**

**Art. 1º** A Tabela 1 a que se refere o art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a vigorar com os valores de equivalência contidos na Tabela constante do Anexo 1 desta lei.

**Art. 2º** O parágrafo único do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Parágrafo único.** Para aplicação da Tabela de Equivalência, os setores criados no art. 3º ficam subdivididos nos subsetores abaixo descritos, delimitados pelos perímetros constantes da planta nº FL017B003A, que integra o Anexo A desta lei e o arquivo da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB.”

**Art. 3º** O Subsetor 1c do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a ter a seguinte redação:

“Subsetor 1c: inicia no cruzamento da Avenida Professor Frederico Hermann Junior com a Rua Natingui, segue pela Rua Natingui, Rua Vupabussu, Rua Ferreira de Araújo, Rua Marcos de Azevedo, Rua Padre Carvalho, Rua Paes Leme, Rua Capri, Avenida das Nações Unidas, Avenida Eusébio Matoso, Rua Cardeal Arco Verde, Rua dos Cariris, Rua Cláudio Soares, Avenida Faria Lima, Rua Teodoro Sampaio, Rua Cunha Gago, Rua Pedro Cristi, Avenida Faria Lima, Rua Coropés, Avenida Pedroso de Moraes, Avenida Professor Hermann Junior até o ponto inicial.”

**Art. 4º** O Subsetor 3c1 do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, fica denominado Subsetor 3c e passa a ter a seguinte redação:

**“Art. 8º** .....

Setor 3 Hélio Pelegriño .....

Subsetor 3c: inicia no cruzamento da Avenida Juscelino Kubitschek com a Avenida Faria Lima, segue pela Avenida Faria Lima, Rua Iguatemi, Rua Joaquim Floriano, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, Avenida Juscelino Kubitschek, Rua Dr. Renato Paes de Barros, Rua Tenente Negrão, Avenida Santo Amaro, Avenida Helio Pelegriño, Rua Nova Cidade, Rua Fiandeiras, Rua Professor Atílio Inocenti, Rua Comendador Miguel Calfat, Rua Clodomiro Amazonas, Avenida Juscelino Kubitschek até o ponto inicial.”

**Art. 5º** O Subsetor 3c2 do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a integrar o Subsetor 3d, que passa a ter a seguinte redação:

**“Art. 8º** .....

Setor 3 Hélio Pelegriño .....

Subsetor 3d: inicia no cruzamento da Rua Afonso Braz com a Avenida República do Líbano, segue pela Avenida República do Líbano, Rua Canário, Rua Ministro Gabriel Rezende Passos, Rua Inhambu, Avenida Lavandisca, Rua Tuim, Avenida Jacutinga, Rua Indiaroba, Rua Pintassilgo, Avenida Graúna, Avenida Santo Amaro, Rua Natividade, Rua Monte Aprazível, Rua Marcos Lopes, Rua Valois de Castro, Rua Coronel Artur de Paula Ferreira, Rua Gararu, Rua Barra do Peixe, Rua Afonso Braz, Rua Escobar Ortiz, Rua Baltazar da Veiga, Rua Diogo Jacome, Rua Vasco Crevatin, Avenida IV Centenário, Avenida República do Líbano, até o ponto inicial.”

**Art. 6º** A descrição da delimitação dos Subsetores 4b e 4d do art. 8º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 8º** .....

Setor 4 Olimpíadas .....

Subsetor 4b: inicia no cruzamento da Avenida das Nações Unidas com a Avenida Juscelino Kubitschek, segue pela Avenida Juscelino Kubitschek até a Rua Clodomiro Amazonas, segue pela Rua Clodomiro Amazonas numa distância de 90,00 metros, medida a partir do alinhamento da Avenida Juscelino Kubitschek, segue em linha paralela à Avenida Juscelino Kubitschek até a Rua Ramos Batista, Rua Olimpíadas, Rua Gomes de Carvalho, Rua Tenerife, Avenida dos Bandeirantes, Avenida das Nações Unidas até o ponto inicial.

.....

Subsetor 4d: inicia no cruzamento da Avenida dos Bandeirantes com a Rua Tenerife, segue pela Rua Tenerife, Rua Gomes de Carvalho, Rua Olimpíadas, Rua Elvira Ferraz, Rua das Fiandeiras, Avenida Faria Lima, Rua Quatá, Rua Alvorada, Rua Casa do Ator, Rua Lourenço Marques, Rua Gomes de Carvalho, Alameda Vicente Pinzon, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial.”

**Art. 7º** O art. 14, “caput”, e seu inciso III, da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passam a vigorar com as seguintes alterações:

**“Art. 14.** Além das disposições gerais da legislação vigente na data do protocolamento da proposta de participação na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, ficam estabelecidas, para os imóveis contidos no interior do perímetro desta operação que vierem a utilizar os incentivos desta lei, as seguintes disposições específicas:

**III** – as edificações nos lotes do Setor Faria Lima devem obedecer ao seguinte:

**a)** recuo de frente de 10,00 metros para os lotes lindeiros de frente para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, exceto para o subsolo cujo recuo de frente deverá ser aquele previsto em lei ordinária vigente na data do protocolamento da proposta;

**b)** nos lotes situados na faixa de 50,00 metros lindeira à Rua Hungria, entre a Rua Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e a Avenida Rebouças, as novas edificações deverão observar as seguintes disposições:

**1** – em relação aos lotes com frente para a Rua Hungria e com testada mínima de 24,00 metros:

**1.1** excluído o ático, a volumetria da edificação deverá estar contida no espaço delimitado por um plano inclinado em 60° (sessenta graus), calculado a partir da altura de 6,00 metros, medidos verticalmente na linha divisória da faixa de 50,00 metros em questão com a zona de uso Z1-013 lindeira, ficando o gabarito de altura, até o piso do ático, limitado a um máximo de 35,00 metros;

**1.2.** distância mínima de 10,00 metros da zona residencial, contados a partir da linha divisória da faixa em questão com a zona de uso Z1-013 lindeira;

**1.3.** ajardinamento de todos os recuos não utilizados para circulação de pedestres ou acesso a estacionamento de veículos, sempre que possível com vegetação arbórea;

**1.4.** número máximo de pavimentos: térreo, mais 9 (nove) pavimentos, com observância do gabarito de altura e volumetria fixados no item 1.1 desta alínea;

**1.5.** recuo de frente mínimo de 10,00 metros para a Rua Hungria e de 5,00 metros para os logradouros transversais a esta, recuos laterais de 3,00 metros de ambos os lados;

**1.6.** os acessos (entradas e saídas) de veículos deverão, obrigatoriamente, ser efetuados pela Rua Hungria;

**1.7.** as propostas compreendendo toda uma face de quadra para a Rua Hungria deverão prever, no recuo frontal de 10,00 metros, uma faixa de desaceleração, com largura mínima de 2,75 metros que conterà os entrelaçamentos decorrentes dos fluxos de entrada e saída de veículos;

**2** – em relação aos lotes com frente para a Rua Hungria e com testada inferior a 24,00 metros e nos lotes sem frente para a Rua Hungria, as novas edificações e as reformas ou adaptações em edificações regularmente existentes:

**2.1.** só serão admitidas as atividades permitidas no corredor de uso especial Z8-CR1-II;

**2.2.** a taxa de ocupação máxima é de 70% da área do terreno;

**2.3.** o coeficiente de aproveitamento máximo é de 1,5 (uma vez e meio) da área do terreno;

**2.4.** devem respeitar distância mínima de 10,00 metros da zona residencial, contados a partir da linha divisória da faixa em questão com a zona de uso Z1-013 lindeira;

**2.5.** número máximo de pavimentos: térreo, mais 3 (três) pavimentos, com gabarito de altura máximo de 15,00 metros, até o piso do ático, com observância da volumetria fixada no item 1.1 desta alínea;

**2.6.** recuos de frente e de fundo mínimos de 5,00 metros, recuo lateral de 1,50 metros de ambos os lados até o 2º pavimento e de 3,00 metros de ambos os lados acima do 2º pavimento;

**2.6.1** nos lotes com frente para a Rua Hungria, o recuo de frente mínimo será de 10,00 metros;

**3** - nos lotes parcialmente contidos nesta faixa, a área do lote excedente à faixa de 50,00 metros será sempre considerada "non aedificandi", podendo ser computada para cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não para o da taxa de ocupação;

**4** - quaisquer lotes limítrofes entre si integrantes da faixa descrita nesta alínea poderão ser lembrados;

**5** - nas reformas e adaptações de edificações regularmente existentes, as diretrizes urbanísticas estabelecidas nesta alínea, exceto no que se refere aos usos, só se aplicam às novas partes a serem edificadas;"

**Art. 8º** O art. 14 da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, passa a vigorar com as seguintes alterações:

**“Art. 14** .....

**V** – a alteração de uso em Z2 que trata a letra “c” do inciso IV do art. 13 desta lei, refere-se à categoria de uso R2-02;

**VIII** - para empreendimentos a serem implantados em vias com largura superior a 10,00 até 12,00 metros deverá ser mantido o gabarito de 25,00 metros estabelecido na legislação vigente.”

**Art. 9º** O art. 21 da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, fica acrescido do § 5º, com a seguinte redação:

**“Art. 21.** .....

**§ 5º** As propostas de adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima serão analisadas pela SEMPLA até a regulamentação desta lei.”

**Art. 10.** Fica criado o art. 21-A. à Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com a seguinte redação:

**“Art. 21-A.** As propostas de adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima protocoladas anteriormente à data da publicação desta lei, serão analisadas de acordo com as disposições da Lei nº 11.732/95.

**§ 1º** A outorga onerosa referente às propostas de que trata este artigo poderá ser efetuada em dinheiro até a sua quitação.

**§ 2º** As propostas de que trata este artigo poderão, a pedido do interessado, ser examinadas conforme as disposições desta lei.

**§ 3º** O estoque relativo às propostas a que se refere este artigo deverá ser deduzido do estoque total previsto no art. 6º desta lei.”

**Art. 11.** Ficam revogadas as alíneas “d” e “e” do inciso IV do art. 14, e os §§ 1º, 2º, 3º e 4º do art. 21, todos da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

**Art. 12.** Para a aprovação desta lei não se aplicará o disposto no art. 46, “caput”, da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

**Art. 13.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos  
de de 2004, 451º da fundação de São Paulo.

**MARTA SUPLICY**  
**PREFEITA**

**DECRETO Nº 44.844, DE 14 DE JUNHO DE 2004**

*Regulamenta a emissão e demais características dos Certificados de Potencial Adicional de Construção, previstos no artigo 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e no artigo 230 da Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.*

**MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,**

**DECRETA:**

**Art. 1º.** *O Poder Executivo emitirá Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), para utilização no pagamento da contrapartida correspondente à outorga onerosa de potencial adicional de construção e modificação de uso do solo e demais parâmetros urbanísticos, na forma autorizada pelo artigo 230 da Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, até a quantidade autorizada pela lei específica que criar cada Operação Urbana Consorciada.*

**Art. 2º.** *As emissões de CEPACs poderão ser objeto de colocações privadas ou públicas.*

**§ 1º.** *Serão colocados privadamente CEPACs quando forem utilizados diretamente para pagamento das obras e das desapropriações previstas nas intervenções da Operação Urbana Consorciada, bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a bancos e instituições financeiras para custeio das referidas intervenções.*

**§ 2º.** *As colocações públicas serão realizadas em bolsa de valores ou em entidades de mercado de balcão organizado, utilizando-se o sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere a Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e a legislação pertinente.*

**Art. 3º.** *Não poderão ser emitidos mais CEPACs do que a quantidade autorizada na lei específica que criar cada Operação Urbana Consorciada.*

**Art. 4º.** *A Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico divulgará portaria relativa às condições específicas de cada emissão de CEPACs, conforme solicitação encaminhada pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, contendo:*

**I -** *a indicação da Operação Urbana Consorciada;*

**II -** *a indicação da intervenção (obra e/ou desapropriação) que será custeada com a emissão dos CEPACs, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPACs;*

**III -** *o valor total da emissão;*

**IV -** *o preço de cada CEPAC;*

**V -** *a quantidade de CEPACs emitida;*

**VI -** *a tabela de conversão da Operação Urbana Consorciada;*

**VII -** *outras informações que entender relevantes.*

**Art. 5º.** *Ficam a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e a EMURB autorizadas a tomar todas as providências necessárias para viabilizar as operações com CEPACs, observadas as disposições previstas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), na Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico), na lei específica que criar cada Operação Urbana Consorciada, na Instrução nº 401 da Comissão de Valores Mobiliários e em outras que venham a ser editadas, bem como neste decreto e na legislação vigente aplicável.*

**§ 1º.** *Caberá à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e à EMURB, conforme disposto em portaria, adotar as providências necessárias para o controle das emissões, das alienações, das transferências, das conversões dos benefícios, da utilização direta em pagamento de obra ou das indenizações por desapropriações, podendo contratar terceiros para a prestação dos serviços de escrituração dos CEPACs, bem como para viabilizar a distribuição pública dos títulos, na forma exigida pelas normas editadas pela Comissão de Valores Mobiliários.*

**§ 2º.** A Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e a EMURB, conforme previsto em portaria, poderão firmar contrato ou convênio com empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários, bolsa de valores ou entidade de mercado de balcão organizado, para gerenciar a custódia e a negociação dos CEPACs, bem como para a prática de todos os atos necessários a viabilizar as colocações privadas e públicas dos CEPACs, inclusive a contratação de instituições financeiras para fiscalização das intervenções, na forma da legislação vigente.

**§ 3º.** Os contratos e convênios firmados pela Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e a EMURB com terceiros deverão assegurar, no que couber, as seguintes condições:

**I** - acesso à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e à EMURB, de forma rápida e sem restrições, a todas as informações relativas às emissões de CEPACs, quantidades e seus detentores;

**II** - registro da utilização dos direitos assegurados pelos CEPACs por seus titulares;

**III** - prestação de informação aos titulares de CEPACs acerca de suas posições, da mesma forma que é assegurada aos titulares de outros títulos e valores mobiliários escriturais mantidos em empresas especializadas de custódia;

**IV** - mercado secundário público e transparente para os CEPACs emitidos.

**§ 4º.** Os CEPACs serão identificados de modo a determinar a Operação Urbana Consorciada a que pertencem, e sujeitar a utilização dos benefícios que asseguram, única e exclusivamente, nos lotes contidos no interior do perímetro da referida Operação Urbana Consorciada e de acordo com a tabela de conversão vigente à época da emissão.

**§ 5º.** Os CEPACs deverão ser registrados em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos e atendidos os requisitos de segurança, transparência e economicidade.

**Art. 6º.** Os CEPACs serão emitidos pelo valor mínimo estabelecido na lei específica que criar cada Operação Urbana Consorciada.

**Art. 7º.** Cada emissão está diretamente vinculada e limitada à quantidade de CEPACs necessária ao custeio da intervenção ou intervenções consideradas em conjunto que tenham sido previamente definidas pela EMURB.

**§ 1º.** Intervenção é o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, e seu custo inclui todas as despesas necessárias a sua realização, inclusive os gastos incorridos com a emissão dos CEPACs, a remuneração da EMURB e de terceiros contratados e as taxas a serem pagas para distribuição pública dos títulos.

**§ 2º.** A quantidade de CEPACs será obtida pela divisão do valor total da intervenção, ou intervenções consideradas em conjunto, pelo valor mínimo dos CEPACs definido na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada.

**§ 3º.** Os CEPACs, bem como os recursos obtidos por meio de financiamento em que tais certificados tenham sido oferecidos em garantia, somente poderão ser utilizados pela EMURB para o pagamento de obras e desapropriações da intervenção, ou conjunto de intervenções, que originou a emissão, sendo expressamente vedada a utilização em outra intervenção ou para qualquer outro fim.

**§ 4º.** A EMURB deverá manter os recursos obtidos com a alienação de CEPACs em conta corrente individual e específica, podendo utilizá-los apenas em investimentos de baixo risco e grande liquidez, a fim de viabilizar os pagamentos de acordo com o fluxo das intervenções.

**§ 5º.** Se a lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada permitir o pagamento parcelado dos CEPACs, caberá à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, ouvida a EMURB, definir, para cada leilão, a quantidade de parcelas, o local e a forma dos pagamentos, desde que as condições de reajuste do valor das parcelas sejam, no mínimo, as mesmas condições de mercado obtidas pela EMURB nos investimentos previstos no § 4º deste artigo e que o saldo devedor seja garantido por fiança bancária.

**§ 6º.** Somente serão emitidos CEPACs para custeio de novas intervenções, no âmbito da mesma Operação Urbana Consorciada, quando:

**I** - for concluída a intervenção anterior; ou

**II** - tenha sido efetivamente distribuída, de forma privada ou pública, a totalidade dos CEPACs emitidos para custeio da intervenção anterior, na forma do "caput" deste artigo; ou

**III** - tenham sido assegurados, comprovadamente por meio de depósito na conta corrente de que trata o § 4º deste artigo, os recursos necessários à conclusão da intervenção anterior.

*§ 7º. Caso tenha sido concluída a intervenção e remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPACs no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para a intervenção seguinte da Operação Urbana Consorciada, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.*

*§ 8º. Na apuração do valor total da intervenção, ou conjunto de intervenções, para efeito de cálculo da quantidade total de CEPACs que poderão ser emitidos, deverão ser incluídas todas as respectivas despesas, devidamente comprovadas, inclusive estudos, projetos e custos de administração próprios da Operação Urbana Consorciada.*

*Art. 8º. Na utilização dos CEPACs diretamente para pagamento de obras e desapropriações previstas no âmbito da Operação Urbana Consorciada ou para garantir financiamento ao custeio de intervenções, conforme previsto no artigo 230, "caput", da Lei nº 13.430, de 2002, o valor dos CEPACs será aquele negociado no último leilão público.*

**§ 1º.** Se ainda não ocorrido leilão público, o valor dos CEPACs será aquele estabelecido na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada.

*§ 2º. Em nenhuma hipótese, os CEPACs serão utilizados como meio de pagamento direto de obras e desapropriações, ou em garantia de financiamentos, por valor inferior ao preço mínimo de emissão previsto na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada.*

*§ 3º. Caberá à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e à EMURB, conjuntamente, decidir pela colocação privada ou pública dos CEPACs, de acordo com a opção que se mostre mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da intervenção.*

*Art. 9º. Para pagamento de desapropriações necessárias às intervenções da Operação Urbana Consorciada, os CEPACs somente poderão ser utilizados diretamente após a publicação do decreto expropriatório, a avaliação administrativa ou judicial para determinação do valor do bem e a celebração de documento comprobatório da concordância do expropriado em receber a indenização, ou parte dela, em CEPACs.*

*Art. 10. Para pagamento de obras das intervenções da Operação Urbana Consorciada, os CEPACs somente poderão ser utilizados após a assinatura do respectivo contrato, com o estabelecimento do custo total da obra, e a celebração de documento comprobatório da concordância do contratado em receber seu pagamento, ou parte dele, em CEPACs.*

**Parágrafo único.** *Caso o contrato seja aditado ou, por qualquer motivo, haja modificação do valor real da intervenção, poderão ser emitidos e utilizados CEPACs até a quantidade necessária para seu custeio.*

*Art. 11. Os CEPACs poderão ser oferecidos em garantia de operações de financiamento realizadas pela EMURB ou pela Prefeitura do Município de São Paulo com instituições financeiras para obtenção de recursos visando a implementação de obras da respectiva Operação Urbana Consorciada, nos termos do artigo 230, "caput", da Lei Municipal nº 13.430, de 2002, devendo o gravame ser devidamente averbado nos registros do escriturador e da empresa especializada em custódia.*

*§ 1º. A averbação será feita a partir da data em que for assinado o contrato de financiamento.*

*§ 2º. Os CEPACs oferecidos em garantia a operações financeiras não poderão ser alienados, ainda que o contrato ou a própria instituição financiadora expressamente autorize, salvo se os recursos obtidos com a venda forem utilizados exclusivamente para saldar a própria dívida.*

*§ 3º. Para a alienação dos CEPACs oferecidos como garantia em operações de financiamento, deverá ser adotado o mesmo sistema previsto de leilões públicos de CEPACs.*

*Art. 12. Os CEPACs utilizados diretamente para pagamento de obras ou desapropriações não estarão sujeitos a qualquer tipo de gravame ou restrição, podendo ser utilizados, desde logo, por seu titular para conversão em benefícios, vinculação a terrenos, transferência a terceiros ou quaisquer outros fins.*

*Art. 13. Antes da expedição do Alvará de Aprovação, do Alvará de Aprovação e Execução, do Alvará de Execução, do Certificado de Mudança de Uso ou do Certificado de Vinculação ao Terreno, a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB comunicará à EMURB e ao interessado o cálculo do valor da outorga onerosa e a quantidade de CEPACs necessária para o pagamento da contrapartida, de acordo com a legislação específica de cada Operação Urbana Consorciada.*

**Art. 14.** O interessado deverá entregar à EMURB a quantidade necessária de CEPACs para obter a Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, que será expedida em 3 (três) vias, sendo a primeira encaminhada à SEHAB, a segunda entregue ao interessado e a terceira permanecerá na EMURB para controle da Operação Urbana Consorciada.

§ 1º. Caso os CEPACs tenham sido adquiridos de forma parcelada, a EMURB indicará a existência de saldo devedor na referida certidão.

§ 2º. Para os casos previstos no §1º deste artigo, o interessado deverá requerer à EMURB, no momento da quitação definitiva, a expedição de uma nova Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, na qual será mencionado expressamente o cancelamento da certidão anterior, devendo a nova certidão ser igualmente expedida em 3 (três) vias, enviada a primeira à SEHAB, a segunda entregue ao interessado e a terceira permanecerá na EMURB.

§ 3º. Se, por qualquer motivo, o titular de CEPACs que os tiver adquirido de forma parcelada deixar de fazer os pagamentos devidos, o Alvará de Aprovação, o Alvará de Aprovação e Execução, o Alvará de Execução de edificação, o Certificado de Mudança de Uso ou a Certidão de Vinculação ao Terreno terão sua eficácia suspensa, podendo ser embargada qualquer obra em curso, até que se normalizem os pagamentos ou seja definitivamente executada a garantia de que trata o §5º do artigo 7º deste decreto.

§ 4º. Toda Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs expedida pela EMURB será devidamente identificada, para que a SEHAB a indique expressamente no Alvará de Aprovação, no Alvará de Aprovação e Execução, no Alvará de Execução, no Certificado de Mudança de Uso ou no Certificado de Vinculação ao Terreno, bem como no Certificado de Conclusão.

**Art. 15.** A Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, emitida pela EMURB nos termos do artigo 14 deste decreto, deverá ser apresentada:

**I** — na hipótese de modificação de uso e de parâmetros urbanísticos, quando da expedição do Alvará de Aprovação ou do Alvará de Aprovação e Execução;

**II** — na hipótese de aquisição de potencial adicional de construção, quando da expedição do Alvará de Aprovação e Execução, ou até a expedição do Alvará de Execução.

§ 1º. Nos casos previstos no inciso II do “caput” deste artigo, fica a SEHAB autorizada a emitir o Alvará de aprovação.

§ 2º. Nos projetos que envolverem modificação de uso e de parâmetros urbanísticos e aquisição de potencial adicional de construção, a apresentação das Certidões de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs deverá observar, respectivamente, o disposto nos incisos I e II do “caput” deste artigo.

**Art. 16.** Quando o Alvará de Aprovação compreender mais de um bloco de edificação, poderá ser requerido Alvará de Execução para cada bloco isoladamente, nos termos do disposto na Lei nº 11.228, de 1992 (Código de Obras e Edificações), observado o seguinte:

**I** — sem pagamento de outorga onerosa até o limite do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para a zona onde estiver situado o lote;

**II** — mediante a apresentação da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs emitida pela EMURB, a partir do momento em que a área construída ultrapassar o coeficiente básico de aproveitamento.

**Art. 17.** O Certificado de Vinculação ao Terreno, conforme dispõe o § 3º do artigo 230 da Lei nº 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico), e o Certificado de Mudança de Uso previsto na Lei nº 11.228, de 1992 (Código de Obras e Edificações), somente serão expedidos mediante a apresentação da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs emitida pela EMURB.

**Art. 18.** Do Alvará de Aprovação, do Alvará da Aprovação e Execução e do Alvará de Execução de edificação deverão constar:

**I** — indicação da localização do lote;

**II** — coeficiente de aproveitamento básico, máximo e adquirido pela outorga onerosa;

**III** — quantidade de CEPACs apresentados para modificação de uso e parâmetros urbanísticos e para área adicional de construção;

**IV** — indicação do número da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs emitida pela EMURB;

*V – demais características consideradas necessárias, de acordo com a legislação específica de cada Operação Urbana Consorciada.*

**Parágrafo único.** *Caso o Alvará de Aprovação seja expedido sem a apresentação de CEPACs referentes à área adicional de construção, deverá constar a obrigatoriedade de apresentação da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs para a expedição do Alvará de Execução.*

**Art. 19.** *A expedição do Certificado de Conclusão final da edificação ficará condicionada à quitação integral dos CEPACs utilizados para sua aprovação.*

**Parágrafo único.** *A SEHAB e as Subprefeituras deverão consultar a EMURB a respeito da quitação integral dos CEPACs.*

**Art. 20.** *Após a expedição da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, a EMURB determinará ao escriturador e à empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários o definitivo cancelamento dos CEPACs utilizados.*

**Art. 21.** *A EMURB deverá manter registro das certidões emitidas e demais elementos, visando ao controle da Operação Urbana Consorciada e a viabilização da expedição de novas vias por solicitação dos interessados.*

**Art. 22.** *Fica estabelecido preço público no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) para análise de projeto nos termos da Operação Urbana Consorciada que utilize CEPACs, a ser recolhido quando do pedido de Alvará de Aprovação de edificação, de Alvará de Aprovação e Execução de edificação, de Certificado de Mudança de Uso e de Certidão de Vinculação ao Terreno.*

**Art. 23.** *Cada CEPAC assegurará ao seu titular, a qualquer tempo, o direito adicional de construção e de modificação do uso do solo e demais parâmetros urbanísticos de acordo com a tabela de conversão de cada Operação Urbana Consorciada, vigente na data de sua emissão.*

**Art. 24.** *Não se aplica aos casos de utilização de CEPACs a possibilidade de início de execução de obra ou edificação antes de sua aprovação, com base no disposto no item 4.2.3 da Seção 4.2 do Capítulo 4 da Lei nº 11.228, de 1992 (Código de Obras e Edificações).*

**Art. 25.** *A cada 3 (três) meses, a EMURB divulgará no Diário Oficial do Município e no portal eletrônico da Prefeitura do Município de São Paulo na internet, desde a primeira emissão e para cada Operação Urbana Consorciada:*

**I -** *balancete contendo as receitas e despesas da Operação Urbana Consorciada;*

**II -** *a quantidade total de CEPACs emitidos;*

**III -** *a quantidade de CEPACs utilizados diretamente no pagamento de desapropriações e obras;*

**IV -** *a quantidade de CEPACs utilizados como garantia de operações de financiamento;*

**V -** *a quantidade de CEPACs convertidos em direito de construir ou para modificação de usos e parâmetros urbanísticos;*

**VI -** *demais informações consideradas relevantes.*

**Art. 26.** *As disposições do Decreto nº 44.418, de 26 de fevereiro de 2004, não se aplicam aos casos de adesão às Operações Urbanas Consorciadas.*

**Art. 27.** *Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogado o Decreto nº 44.417, de 26 de fevereiro de 2004.*

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos        de

de 2004, 451º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPLICY

PREFEITA

4. Decreto nº 45.213, de 27 de Agosto de 2004

*Regulamenta a Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima.*

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**D E C R E T A:**

Art. 1º. A Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 13.871, de 8 de julho de 2.004, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, fica regulamentada nos termos deste decreto.

Art. 2º. Para fins do cálculo da outorga onerosa relativa ao potencial adicional de construção previsto no inciso III do artigo 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, aplica-se o disposto na coluna "A" da Tabela 1 (Tabela de Equivalência do CEPAC), constante do Anexo 1 integrante da Lei nº 13.871, de 2004.

Parágrafo único. O valor da contrapartida em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs será calculado aplicando-se o valor de equivalência desse certificado em metros quadrados, constante da coluna "A" da tabela a que se refere o "caput" deste artigo, sobre a área computável que exceder a área obtida com o coeficiente de aproveitamento básico, conforme disposto no § 2º do artigo 301 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico - PDE).

Art. 3º. Para efeito do cálculo da outorga onerosa relativa ao uso misto e à alteração de uso e do gabarito da edificação previstos no artigo 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei n.º 13.871, de 2004, aplica-se o disposto na coluna "B" da tabela a que se refere o "caput" do artigo 2º deste decreto.  
Parágrafo único. O valor da contrapartida em CEPACs será calculado aplicando-se o valor de equivalência desse certificado em metros quadrados, constante da coluna "B" da tabela a que se refere o "caput" do artigo 2º deste decreto, sobre a área do terreno.

Art. 4º. Para os fins deste decreto, considera-se gabarito da edificação a distância entre o nível do pavimento térreo da edificação e o nível do ponto mais alto de sua cobertura, excetuados muretas, peitoris, áticos, coroamentos e platibandas, nos termos da Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992 (Código de Obras e Edificações - COE).

§ 1º. O gabarito máximo de uma edificação localizada na área de abrangência do cone de aproximação do Aeroporto Internacional de Congonhas/São Paulo deverá obedecer às restrições fixadas pelo Comando Aéreo Regional - IV COMAR.

§ 2º. Quando houver aumento de gabarito nos termos do disposto na Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, será permitido também o aumento do número de pavimentos.

Art. 5º. Para efeito do cálculo da outorga onerosa relativa à taxa de ocupação prevista no artigo 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, aplica-se o disposto na coluna "C" da tabela a que se refere o "caput" do artigo 2º deste decreto.

Parágrafo único. O valor da contrapartida em CEPACs será calculado aplicando-se o valor de equivalência desse certificado em metros quadrados, constante da coluna "C" da tabela a que se refere o "caput" do artigo 2º deste decreto, sobre a quantidade de metros quadrados da projeção da edificação sobre o terreno que expressar o aumento da taxa de ocupação acima de 50% (cinquenta por cento) até o limite máximo de 70% (setenta por cento) da área do terreno.

Art. 6º. Além dos incentivos previstos na Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, os proprietários que doarem parte do imóvel objeto de desapropriação, nos casos estabelecidos nos artigos 5º e 6º da Lei nº 11.228, de 1992 (Código de Obras e Edificações - COE), poderão gozar também dos incentivos neles previstos.

Art. 7º. A quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs necessária para pagamento da outorga onerosa será calculada de acordo com o disposto no Anexo I integrante deste decreto.

Parágrafo único. A outorga onerosa para modificação de uso e parâmetros urbanísticos será calculada uma única vez, independentemente dos parâmetros alterados, conferindo ao interessado, depois de efetuado o pagamento devido, direito a todos os parâmetros e modificações permitidos nos termos da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004.

Art. 8º. Os proprietários de imóveis contidos no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, para usufruírem de seus benefícios, deverão encaminhar à Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB:

I - projeto ou pedido de vinculação ao lote a ser submetido à aprovação;

II - declaração, conforme modelo constante do Anexo II integrante deste decreto, ou sistema informatizado de protocolo de processos a ser estabelecido pela Prefeitura.

Art. 9º. Para expedição do Alvará de Aprovação, do Alvará de Aprovação e Execução, do Alvará de Execução ou do Certificado de Mudança de Uso, somente serão aceitos CEPACs quitados ou que apresentem garantia de pagamento aceita pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, nos termos do § 5º do artigo 7º do Decreto nº 44.844, de 14 de junho de 2004.

Art. 10. Antes da expedição do Alvará de Aprovação, do Alvará de Aprovação e Execução, do Alvará de Execução, do Certificado de Mudança de Uso ou do Certificado de Vinculação ao Terreno, a SEHAB comunicará à EMURB e ao interessado o cálculo do valor da outorga onerosa e a quantidade de CEPACs necessária para o pagamento da contrapartida, de acordo com as fórmulas constantes do Anexo I integrante deste decreto.

Art. 11. O interessado deverá entregar à EMURB a quantidade necessária de CEPACs para obter a Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, que será expedida em 3 (três) vias, sendo uma encaminhada à SEHAB, outra ao interessado e a terceira permanecerá na EMURB para controle do estoque.

§ 1º. Caso os CEPACs tenham sido adquiridos de forma parcelada, a EMURB indicará na certidão a existência de saldo devedor.

§ 2º. Para os casos previstos no § 1º deste artigo, o interessado deverá requerer à EMURB, no momento da quitação definitiva, a expedição de uma nova Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, na qual será mencionado expressamente o cancelamento da certidão anterior, devendo a nova certidão ser igualmente expedida em 3 (três) vias, enviada a primeira à SEHAB, a segunda entregue ao interessado e a terceira permanecerá na EMURB.

§ 3º. Se, por qualquer motivo, o titular de CEPACs que os tiver adquirido de forma parcelada deixar de fazer os pagamentos devidos, o Alvará de Aprovação, o Alvará de Aprovação e Execução, o Alvará de Execução, o Certificado de Mudança de Uso ou a Certidão de Vinculação ao Terreno terão sua eficácia suspensa, podendo ser embargada a obra em curso até que se normalizem os pagamentos ou seja definitivamente executada a garantia de que trata o § 5º do artigo 7º do Decreto nº 44.844, de 2004.

Art. 12. Para a expedição do Alvará de Aprovação, do Alvará de Aprovação e Execução ou do Alvará de Execução, a Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs emitida pela EMURB deverá ser apresentada:

I - nas hipóteses de usos mistos e de modificação de uso e de parâmetros urbanísticos, quando da expedição do Alvará de Aprovação ou do Alvará de Aprovação e Execução;

II - na hipótese de aquisição de potencial adicional de construção, quando da expedição do Alvará de Aprovação e Execução ou até a expedição do Alvará de Execução.

§ 1º. Nos casos previstos no inciso II do "caput" deste artigo, fica a SEHAB autorizada a emitir o Alvará de Aprovação.

§ 2º. Nos projetos que envolverem modificação de uso e de parâmetros urbanísticos e aquisição de potencial adicional de construção, a apresentação das Certidões de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs deverá observar, respectivamente, o disposto nos incisos I e II do "caput" deste artigo.

Art. 13. Quando o Alvará de Aprovação compreender mais de um bloco de edificação, poderá ser requerido Alvará de Execução para cada bloco isoladamente, nos termos do disposto no Código de Obras e Edificações - COE, observado o seguinte:

I - sem pagamento de outorga onerosa até o limite do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para a zona onde estiver situado o lote;

II - mediante a apresentação da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs emitida pela EMURB, a partir do momento em que a área construída ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico.

Art. 14. Somente serão expedidos o Certificado de Vinculação ao Terreno, conforme dispõe o § 3º do artigo 230 do Plano Diretor Estratégico - PDE, e o Certificado de Mudança de Uso, previsto no Código de Obras e Edificações - COE, mediante a apresentação da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs emitida pela EMURB.

Art. 15. Do Alvará de Aprovação, do Alvará de Aprovação e Execução e do Alvará de Execução deverão constar:

I - indicação do Setor e Subsetor onde se situa o lote;

II - coeficientes de aproveitamento básico e máximo e quantidade de área adicional de construção adquirida pela outorga onerosa;

III - quantidade de CEPACs apresentados para modificação de uso e parâmetros urbanísticos e para área adicional de construção;

IV - doação de áreas a serem desapropriadas, previstas em lei de melhoramento viário, quando for o caso.

§ 1º. A expedição de Certificado de Conclusão, ainda que parcial, ficará condicionada, quando for o caso, à doação de áreas a desapropriar, previstas em lei de melhoramento viário.

§ 2º. Caso o Alvará de Aprovação seja expedido sem apresentação de CEPACs referentes à área adicional de construção, deverá constar a obrigatoriedade de apresentação da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs para a expedição do Alvará de Execução.

Art. 16. Os projetos para os quais se pretender utilizar os benefícios da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, deverão ser protocolados e analisados pela Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, para permitir o controle e gerenciamento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, não se aplicando os termos do Decreto nº 44.418, de 26 de fevereiro de 2004.

Art. 17. Aos empreendimentos que utilizarem os benefícios e incentivos da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, não será permitido o início de execução de obra ou edificação antes de sua aprovação, com base no disposto no item 4.2.3. da Seção 4.2. do Capítulo 4 da Lei nº 11.228, de 1992 (Código de Obras e Edificações - COE).

Art. 18. A expedição do Certificado de Conclusão ficará condicionada à quitação integral dos CEPACs utilizados para sua aprovação.

Parágrafo único. A SEHAB e as Subprefeituras deverão consultar a EMURB a respeito da quitação integral dos CEPACs.

Art. 19. Para o controle do estoque da quantidade de CEPACs, serão abatidos pela EMURB os certificados efetivamente utilizados para efeito de pagamento de outorga onerosa ou de vinculação ao lote, nos termos previstos neste decreto.

Parágrafo único. O abatimento de metros quadrados adicionais do estoque previsto para cada Setor será efetuado pela EMURB no momento da expedição da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs.

Art. 20. Toda Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs expedida pela EMURB será devidamente identificada, para que seja expressamente indicada pela SEHAB ou pela Subprefeitura, quando for o caso, no Alvará de Aprovação, no Alvará de Aprovação e Execução, no Alvará de Execução, no Certificado de Mudança de Uso, no Certificado de Conclusão e na Certidão de Vinculação ao Terreno.

Art. 21. Após a expedição da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPACs, a EMURB determinará ao escriturador e à empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários o definitivo cancelamento dos CEPACs utilizados.

Art. 22. A EMURB deverá manter registro das certidões emitidas e demais elementos, para controle da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e para viabilizar a expedição de novas vias por solicitação dos interessados.

Art. 23. Fica estabelecido o preço público no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) exclusivamente para análise da adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a ser recolhido quando do pedido de Alvará de Aprovação, de Alvará de Aprovação e Execução, de Certificado de Mudança de Uso ou de Certidão de Vinculação ao Terreno.

Art. 24. O Grupo de Gestão previsto na Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, elaborará e aprovará as normas de sua atuação e seu Regimento Interno, que deverão ser publicados no Diário Oficial do Município.

Art. 25. A Empresa Municipal de Urbanização - EMURB receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados relativos à administração de projetos e obras previstos no Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, nos termos do § 2º do artigo 15 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.781, de 2004, até 3% (três por cento) do valor das obras.

Parágrafo único. A remuneração a ser paga à EMURB pela gestão da concessão dos benefícios e incentivos será de 1,5% (um e meio por cento) do valor arrecadado com a venda de CEPACs.

Art. 26. O percentual de 10% (dez por cento) referido no § 1º do artigo 15 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, será calculado sobre o total do valor arrecadado pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima, devendo ser integralmente destinado à construção de Habitações de Interesse Social - HIS e à urbanização de favelas, em conta vinculada a esse fim, até a última emissão de CEPAC.

Art. 27. Os eventuais pedidos de alteração da certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, da qual constam os benefícios concedidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, deverão ser analisados de acordo com a legislação vigente à data do protocolo do respectivo pedido e submetidos à apreciação e deliberação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Art. 28. Os casos omissos e as dúvidas advindas da aplicação da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, serão analisados, dirimidos e decididos pela CTLU.

Art. 29. Às hipóteses não previstas na Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, bem como neste decreto, aplicam-se as disposições da Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e do Código de Obras e Edificações - COE.

Art. 30. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 27 de agosto de 2004, 451º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPLICY, PREFEITA

LUIZ TARCÍSIO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário dos Negócios Jurídicos

LUÍS CARLOS FERNANDES AFONSO, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

MARCOS QUEIROGA BARRETO, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

JORGE WILHEIM, Secretário Municipal de Planejamento Urbano

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 27 de agosto de 2004.

JILMAR AUGUSTINHO TATTO, Secretário do Governo Municipal

#### **Anexo I integrante do Decreto nº 45.213, de 27 de agosto de 2004**

Método de cálculo da quantidade de CEPACs necessários para pagamento da outorga onerosa:

a) potencial adicional de construção pelo aumento do coeficiente de aproveitamento:

a.1) cálculo da área construída computável adicional:

$$Aca = (Ato \times Cproj) - (Ato \times CB)$$

a.2) incentivos previstos no inciso I do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, - remembramento de lotes com menos de 2000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) que originarem lotes com mais de 2500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados):

$$I1 = 20:100 \times Ato$$

a.3) incentivos previstos no inciso II do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei n.º 13.871, de 2004, - área do pavimento térreo destinada à circulação e atividades de uso aberto ao público:

$$I2 = 20:100 \times Ato$$

cálculo da quantidade necessária de CEPACs para construção adicional:

$$Qad = (Aca - I1 - I2) : F1$$

b) uso misto, modificação de uso e de gabarito de edificação:

cálculo da quantidade necessária de CEPACs para mudança de uso e parâmetros urbanísticos:

$$Qmp = (Ato - Atd) : F2$$

c) taxa de ocupação:

cálculo da área adicional de projeção da edificação sobre o terreno que serve de base para o cálculo da taxa de ocupação:

$$Aape = Ape - (50:100 \times Ato)$$

cálculo da quantidade necessária de CEPACs para aumento da taxa de ocupação:

$$Qto = Aape : F3$$

d) cálculo da quantidade TOTAL de CEPACs :

$$Q_t = Q_{ad} + Q_{mp} + Q_{to}$$

Onde:

Aca = Área construída adicional;

Ato = Área do terreno original, anterior à doação de faixa de melhoramento viário, quando for o caso;

Atd = Área de terreno doada para melhoramento viário;

Ape = Área de projeção da edificação sobre o terreno, até o limite de 70% (setenta por cento) da área do terreno;

Aape = Área adicional de projeção da edificação sobre o terreno;

CB = Coeficiente de aproveitamento básico previsto na legislação vigente;

Cproj = Coeficiente de aproveitamento do projeto;

F1 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da primeira coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

F2 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da segunda coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

F3 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da terceira coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

I1 = Incentivos previstos no inciso I do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

I2 = Incentivos previstos no inciso II do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

Qt = Quantidade TOTAL de CEPACs ;

Qad = Quantidade necessária de CEPACs para construção adicional;

Qmp = Quantidade necessária de CEPACs para mudança de uso e parâmetros urbanísticos;

Qto = Quantidade necessária de CEPACs para aumento da taxa de ocupação.

Anexo II integrante do Decreto nº 45.213, de 27 de agosto de 2004

Modelo de Declaração

#### DECLARAÇÃO

(nome ou razão social)....., (CPF ou CNPJ).....(endereço) .....,vem pela presente declarar que opta pela aplicação do disposto na Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004, cuja previsão da outorga onerosa em CEPACs foi calculada conforme Anexo I integrante do Decreto nº 45.213, de 27 de agosto de 2004, e está expressa pelo método abaixo:

Método de cálculo da quantidade de CEPACs necessários para pagamento da outorga onerosa:

a) potencial adicional de construção pelo aumento do coeficiente de aproveitamento:

a.1) cálculo da área construída computável adicional:

$$Aca = (Ato \times C_{proj}) - (Ato \times CB)$$

a.2) incentivos previstos no inciso I do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, - remembramento de lotes com menos de 2000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) que originarem lotes com mais de 2500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados):

$$I1 = 20:100 \times Ato$$

a.3) incentivos previstos no inciso II do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004, - área do pavimento térreo destinada à circulação e atividades de uso aberto ao público:

$$I2 = 20:100 \times Ato$$

cálculo da quantidade necessária de CEPACs para construção adicional:

$$Q_{ad} = (Aca - I1 - I2) : F1$$

b) uso misto, modificação de uso e de gabarito de edificação:

cálculo da quantidade necessária de CEPACs para mudança de uso e parâmetros urbanísticos:

$$Q_{mp} = (Ato - Atd) : F2$$

c) taxa de ocupação:

cálculo da área adicional de projeção da edificação sobre o terreno que serve de base para o cálculo da taxa de ocupação:

$$Aape = Ape - (50:100 \times Ato)$$

cálculo da quantidade necessária de CEPACs para aumento da taxa de ocupação:

$$Qto = Aape : F3$$

d) cálculo da quantidade TOTAL de CEPACs :

$$Qt = Qad + Qmp + Qto$$

Onde:

Aca = Área construída adicional;

Ato = Área do terreno original, anterior à doação de faixa de melhoramento viário, quando for o caso;

Atd = Área de terreno doada para melhoramento viário;

Ape = Área de projeção da edificação sobre o terreno, até o limite de 70% (setenta por cento) da área do terreno;

Aape = Área adicional de projeção da edificação sobre o terreno;

CB = Coeficiente de aproveitamento básico previsto na legislação vigente;

Cproj = Coeficiente de aproveitamento do projeto;

F1 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da primeira coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

F2 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da segunda coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

F3 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da terceira coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

I1 = Incentivos previstos no inciso I do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

I2 = Incentivos previstos no inciso II do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

Qt = Quantidade TOTAL de CEPACs ;

Qad = Quantidade necessária de CEPACs para construção adicional;

Qmp = Quantidade necessária de CEPACs para mudança de uso e parâmetros urbanísticos;

Qto = Quantidade necessária de CEPACs para aumento da taxa de ocupação.

## **PORTARIA 174/04**

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO o Dec. 44.844, de 14 de junho de 2004, que regulamenta a emissão e demais características dos CEPACs - Certificados de Potencial Adicional de Construção no âmbito do Município de São Paulo, a Lei Municipal 13.769, de 26 de janeiro de 2004, que criou a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e a Instrução 401 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários, de 29 de dezembro de 2003,

RESOLVE:

1. Caberá à EMURB - Empresa Municipal de Urbanização, firmar contrato ou convênio com:

a. Instituição financeira com o fim de registrar os CEPACs bem como viabilizar todos os atos necessários à colocação privadas e públicas de cada Operação Urbana Consorciada, nos termos estabelecidos na Instrução 401 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários, de 29 de dezembro de 2003;

b. Instituição financeira para prestação de serviços de escrituração dos CEPACs, bem como para viabilizar a distribuição pública dos títulos;

c. Instituição financeira para fiscalização das intervenções, na forma da legislação vigente, especialmente na Instrução 401 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários;

d. Empresa especializada de custódia de títulos e valores mobiliários, bolsas de valores ou entidade de mercado de balcão organizado, para gerenciar a custódia e a negociação dos CEPACs.

2. Caberá à EMURB adotar procedimentos necessários para o controle das emissões, das alienações, das transferências, das conversões dos benefícios, da utilização direta em pagamento de obra ou das indenizações por desapropriações.

3. Caberá à EMURB manter o controle dos estoques de CEPAC e de metros quadrados adicionais utilizados e disponíveis por setor em cada Operação Urbana Consorciada.

4. Caberá à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, decidir pela colocação privada ou pública dos CEPACs.

5. Na forma determinada pelo artigo 7º, parágrafo único, da Instrução 401 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários, fica designada a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico como órgão responsável pela prestação de informações às instituições contratadas na forma dos artigos 9º e 18 da referida Instrução, à CVM, aos detentores de CEPACs, aos investidores, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação.

6. Fica o arquiteto Horacio Calligaris Galvanese, RF 598481.5.00, designado para atuar como interlocutor entre a EMURB, a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico e os demais órgãos municipais envolvidos na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a fim de viabilizar o levantamento das informações a que se refere o artigo 7º, parágrafo único, da Instrução 401 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários.

7. Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 30 de julho de 2004, 451º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPLICY, Prefeita

FONTE: DOC	DATA PUBLICAÇÃO: 03/07/2008	<b>ASSUNTO:</b> <b>PORTARIA 1265, DE 2 DE JULHO DE 2008</b>  <b>Atribuir à Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras a análise e o acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas Consorciadas</b>	PÁG: 01
---------------	-----------------------------------	---	------------

**PORTARIA 1265, DE 2 DE JULHO DE 2008**

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

RESOLVE:

1. **Atribuir à Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras a análise e o acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas Consorciadas**, bem como o atendimento e a prestação de esclarecimentos técnicos às instituições contratadas, à Comissão de Valores Mobiliários, aos detentores de Certificados de Potencial Adicional de Construção, aos investidores e, se for o caso, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação (art. 7º, parágrafo Único, da Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003).
2. Delegar ao Secretário Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras competência para designar representante do Município de São Paulo junto à Comissão de Valores Mobiliários nos assuntos relativos à Operação Urbana Consorciada Faria Lima e à Operação Urbana Consorciada Água Espreada.
3. A Secretaria Municipal de Finanças, a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB e os demais órgãos municipais prestarão todas as informações necessárias ao cumprimento da regulamentação do Certificado de Potencial Adicional de Construção expedida pela Comissão de Valores Mobiliários
4. Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Portaria 2653/PREF, de 21 de março de 2005. PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 2 de julho de 2008, 455º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, Prefeito

FONTE: DOC	DATA PUBLICAÇÃO: 05/07/2008	ASSUNTO: <b>PORTARIA 18/08/SIURB</b>	PÁG: 31
---------------	-----------------------------------	---	------------

**PORTARIA 18/08/SIURB**

MARCELO CARDINALE BRANCO, Secretário Municipal de Infra- Estrutura Urbana e Obras, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei;

**RESOLVE:**

- 1 - Designar para representar o **Município de São Paulo junto à Comissão de Valores Mobiliários, nos assuntos relativos às Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada**, a Diretora Administrativa e Financeira em exercício da Empresa Municipal de Urbanização, Carolina Moretti Fonseca, RG 19.592.895-7 e CPF. 144.054.558-80.
- 2 - Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação

**II – CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO E ADITAMENTOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

CONTRATO DE COORDENAÇÃO, COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE  
CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC, SOB O REGIME DE  
MELHORES ESFORÇOS DAS EMISSÕES DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO NA  
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

ENTRE

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB

E

BB BANCO DE INVESTIMENTO S/A

CONTRATO DE COORDENAÇÃO, COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC, SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DAS EMISSÕES DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

Pelo presente instrumento particular, as Partes abaixo identificadas e qualificadas, representadas na forma de seus respectivos atos constitutivos, de um lado,

- a) **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB**, empresa pública integrante da Administração Pública do Município de São Paulo, com sede na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.336.288/0001-82, doravante denominada “EMURB” e, neste ato, com respaldo nos Decreto Municipal nº 44.844, de 14 de junho de 2004, agindo em nome da Prefeitura do Município de São Paulo, doravante denominada “Prefeitura”;

e, de outro lado,

- b) **BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Bloco C, Lote 32, parte, 24º andar, Asa Sul, Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.993.830/0001-30, doravante denominado “Banco Coordenador”;

em conjunto denominadas “Partes”,

**CONSIDERANDO QUE**

- (i) de acordo com a Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2001 (“Lei da Operação Faria Lima”), a qual instituiu a Operação Urbana Consorciada Faria Lima (“Operação Faria Lima”), o Poder Executivo Municipal, sob coordenação da EMURB poderá emitir até 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) para a outorga onerosa de (i) potencial adicional de construção, (ii) modificação de uso do solo e (iii) demais parâmetros urbanísticos (em conjuntos, os “Direitos Urbanísticos Adicionais”);
- (ii) os recursos obtidos com a emissão dos CEPAC devem ser obrigatoriamente utilizados para o financiamento das Intervenções previstas na Lei da Operação Faria Lima, sendo que, para os fins deste instrumento, “Intervenção” ou “Intervenções” significarão o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas ou a serem praticadas pelo Município de São Paulo por meio de obras públicas e desapropriações no âmbito da Operação Faria Lima.
- (iii) o Grupo de Gestão da Operação Faria Lima, que é liderado pela EMURB (“Grupo de Gestão”) definirá as Intervenções relativas às Emissões.
- (iv) a EMURB necessita contratar instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com a finalidade de coordenar a colocação e a distribuição pública primária de CEPAC, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (Lei de Licitações), Lei nº 6.385/76, de 7 de dezembro de 1976, Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (CVM 400/03) e Instrução nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CVM 401/03) da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), na condição de “Coordenador Líder”.
- (v) o Banco Coordenador é uma instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e está devidamente autorizado a operar no mercado de capitais brasileiro;

Resolvem as Partes celebrar, mediante dispensa de licitação, com fulcro no artigo 24, inciso VIII, da Lei nº 8.666/93, o presente Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Primária de CEPAC nº 0146438000, sob regime de melhores esforços da Emissão da Prefeitura do Município de São Paulo, com preço global, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo dispostas, bem como pelas disposições legais aplicáveis, especialmente a Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (Lei de Licitações), Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), a Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor), a Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (Lei da Operação Faria Lima), Decreto Municipal nº 44.844, de 14 de junho de 2004, a Instrução CVM 400/03 e 401/03, nos seguintes termos:

## I. REQUISITOS

### 1.1 Registros na CVM

- 1.1.1 A Operação Faria Lima será registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 401/03.
- 1.1.2 As distribuições públicas das Emissões serão devidamente registradas na CVM, na forma prevista na Lei nº 6.385/76 e na Instrução CVM 401/03.

### 1.2 Registro para Negociação

- 1.2.1 Os CEPAC serão registrados para colocação privada ou pública, conforme definição da “Prefeitura”.

### 1.3 Registro na Associação Nacional de Bancos de Investimento (“ANBID”)

- 1.3.1 O Prospecto da Operação Faria Lima será registrado na ANBID em atendimento ao Código de Auto-Regulação da ANBID para ofertas públicas de títulos e valores mobiliários (“Código ANBID”).
- 1.3.2 O Suplemento ao Prospecto contendo as características principais das Emissões será registrado na ANBID em atendimento ao Código ANBID.

## II. CARACTERÍSTICAS DAS EMISSÕES

- 2.1 O custo estimado das Intervenções, a quantidade de CEPAC e números de leilões, o montante total de cada Emissão, as datas das Emissões e os Direitos Urbanísticos Adicionais, período de distribuição e demais detalhes operacionais serão estabelecidos nos Regulamentos Operacionais das Emissões, a serem elaborados pelas “Partes” após a conclusão do Prospecto e Suplemento relativo à cada Emissão, os quais, assinados pelas Partes, integrarão o presente contrato para todos os fins e efeitos de Direito, como Anexos Contratuais.
- 2.2 **Custo Estimado:** o custo estimado das Intervenções deverá incluir todas as despesas necessárias à sua realização, sejam elas já incorridas ou a serem incorridas, incluindo os gastos com projetos, emissão dos CEPAC, remuneração da EMURB e de terceiros contratados e as taxas a serem pagas para a distribuição pública dos CEPAC, entre outros.
- 2.3 **Valor Unitário Mínimo:** o valor unitário mínimo de cada CEPAC será de R\$ 1.100,00 (hum mil e cem reais).
- 2.4 **Forma:** os CEPAC deverão ser registrados em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos e atendidos os requisitos de segurança, transparência e economicidade.

- 2.5 Subscrição e Forma de Integralização:** os CEPAC deverão ser integralizados em moeda corrente nacional.
- 2.6 Direitos Urbanísticos Adicionais:** cada CEPAC representará área em m<sup>2</sup> a ser construída, que
- (i) supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei da Operação Faria Lima; e/ou
  - (ii) confira utilização do imóvel diversa da prevista pela legislação de uso e ocupação do solo, nos limites fixados pela Lei da Operação Faria Lima; e/ou
  - (iii) que supere as restrições impostas a cada zona pela legislação de uso e ocupação do solo. Cada CEPAC poderá ser convertido em área construída, observados os parâmetros de conversão a serem indicados nos Regulamentos Operacionais das Emissões.
- 2.7 Prazos e Remuneração:** os CEPAC não representarão títulos de dívida do Município de São Paulo, ou da EMURB ou de crédito contra o Município de São Paulo ou a EMURB e, portanto, não atribuirão a seus titulares direito de resgate ou amortização, nem terão prazo de vencimento ou prazo determinado para utilização. A valorização de CEPAC está basicamente ligada à valorização imobiliária e às regras de demanda e oferta por Direitos Urbanísticos Adicionais.
- 2.8 Fiscalização:** a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da EMURB, contratará instituição financeira para fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC no âmbito da Operação Faria Lima, bem como para acompanhar o andamento das respectivas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo poder executivo municipal ao mercado.
- 2.9 Escrituração:** a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da EMURB, contratará instituição financeira para prestação de serviços de escrituração dos CEPAC.

### III. REGIME E CONDIÇÕES DE COLOCAÇÃO

- 3.1** Observadas as condições previstas neste Contrato, o Banco Coordenador fará a colocação de CEPAC em regime de melhores esforços.
- 3.2** Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Banco Coordenador, com expressa anuência da EMURB e/ou da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo, organizará plano de distribuição, o qual poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, nos termos previstos no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400/03.
- 3.3** Se, ao final do prazo de colocação das Emissões, os CEPAC objeto de melhores esforços não tiverem sido totalmente colocados, a EMURB não terá a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros, da mesma forma que o Banco Coordenador não tem como obrigação a colocação dos CEPAC nos montantes ofertados.
- 3.4** Os CEPAC deverão ser integralizados em moeda corrente nacional.
- 3.5** A colocação pública de CEPAC somente terá início após a concessão do registro de distribuição pela CVM, a disponibilização do Prospecto aos investidores e a publicação do anúncio de início de distribuição dos CEPAC, sendo que tal disponibilização e publicação deverão ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias da obtenção do registro, sob pena de caducidade do mesmo, nos termos do artigo 17, da Instrução CVM 400/03.

- 3.6 Os CEPAC deverão ser colocados no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data de Emissão. Findo o referido prazo, os CEPAC não colocados deverão ser cancelados, salvo se tal prazo for prorrogado.
- 3.7 Não será constituído fundo de manutenção de liquidez dos CEPAC.

#### IV. OBRIGAÇÕES

- 4.1 A EMURB, na qualidade de coordenadora da Operação Faria Lima, agindo em nome do Município de São Paulo, obriga-se a:
- (a) preencher, com o auxílio do Banco Coordenador, todos os documentos necessários para a obtenção do registro das Emissões e dos respectivos leilões públicos de venda na CVM;
  - (b) preparar, com a assistência do Banco Coordenador, e de seus assessores jurídicos, nos prazos adequados e dentro dos limites razoáveis conforme prática do mercado, todos os materiais e documentos de sua responsabilidade necessários à distribuição e colocação dos CEPAC, observada a legislação aplicável, especialmente as disposições constantes da Instrução CVM nº 401/03, Instrução CVM 400/03 e do Código da ANBID;
  - (c) manter sempre à disposição, e apresentar, o mais rapidamente possível, desde que solicitado pelo Banco Coordenador, os documentos e informações utilizados para preenchimento dos documentos mencionados nos itens “a” e “b” acima;
  - (d) manter atualizado o registro da Operação Faria Lima perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 401/03;
  - (e) enviar à CVM, trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre do ano civil, por meio do Prefeito ou de seu representante, em conjunto com a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento do Município de São Paulo, consoante parágrafo único do artigo 7º, da Instrução CVM 401/03 e item 5, da Portaria Municipal nº 59, de 01 de abril de 2004, as seguintes informações periódicas:
    - (i) relatório informando o andamento da Operação Faria Lima e das Intervenções das Emissões, a situação atualizada dos setores em que os CEPAC ainda podem ser utilizados, o prazo estimado para o seu término, os custos já incorridos, a quantidade de CEPAC distribuídos pública e privadamente e quaisquer outros elementos que direta ou indiretamente afetem a execução das Intervenções das Emissões,
    - (ii) relatório da instituição financeira (a ser contratada para fiscalizar as Intervenções) que deverá contemplar os fatos relativos à aplicação dos recursos obtidos com a distribuição pública dos CEPAC e ao andamento da Operação Faria Lima; e
    - (iii) discriminação da quantidade de CEPAC utilizados, a área disponível para utilização de CEPAC e o estoque remanescente de CEPAC.
  - (f) comunicar, em conjunto com a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento do Município de São Paulo, imediatamente à CVM, ao Banco Coordenador e ao mercado a existência de estudos, projetos de lei ou quaisquer iniciativas que possam modificar o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo ou quaisquer aspectos da Operação Faria Lima;

- (g) divulgar, em conjunto com a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento do Município de São Paulo, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo aos CEPAC de modo a garantir aos investidores acesso a informações que possam direta ou indiretamente afetar o valor de mercado dos CEPAC ou influir em suas decisões de adquirir, permanecer com, ou alienar CEPAC.
- (h) arcar com todos os custos relativos a: (i) confecção do Prospecto, (b) elaboração, distribuição, publicação e veiculação de qualquer material publicitário que se faça necessário ao bom desempenho das Emissões (c) publicações necessárias no âmbito das Emissões, quer sejam exigidas pelo presente contrato ou decorrentes de exigência legal ou regulamentar, (d) pagamento da taxa de registro na ANBID, e (e) confecção e publicação de todo material necessário à distribuição e colocação dos CEPAC, incluindo, mas não se limitando aos editais de leilão público de venda e demais avisos previstos na Instrução 401/03 e Instrução CVM 400/03;
- (i) contratar e arcar com todos os custos, despesas e remunerações incorridos na contratação, se necessário, de consultores externos do Município de São Paulo, especialmente advogados e auditores, banco mandatário, instituição financeira fiscalizadora, instituição escrituradora e custodiante dos CEPAC, necessários ao bom desempenho das Emissões, bem como arcar com os custos decorrentes do registro das Emissões na CVM, em bolsas de valores e/ou SOMA e/ou outros custos atribuíveis à EMURB.
- (j) reembolsar o Banco Coordenador de quaisquer despesas incorridas com a distribuição pública dos CEPAC e devidamente documentadas (incluindo passagens aéreas hospedagens, refeições, traslados, etc) dos funcionários do Banco Coordenador, necessárias à execução dos serviços decorrentes do presente contrato, desde que previamente autorizadas;
- (k) cumprir integralmente a legislação e regulamentação aplicáveis relativamente às Emissões e à Operação Faria Lima;
- (l) efetuar e arcar com o recolhimento de quaisquer tributos e ou contribuições de sua exclusiva responsabilidade que incidam ou venham a incidir sobre as Emissões, incluindo, mas não se limitando à Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais de que trata a Lei n.º 7.940, de 21 de dezembro de 1989;
- (m) efetuar, na data de Liquidação, definida na Cláusula VII abaixo, o pagamento ao Banco Coordenador, da comissão a ele devida nos termos das Cláusulas V e VI deste Contrato;
- (n) fazer com que os CEPAC sejam registrados em nome dos respectivos subscritores;
- (o) acompanhar o andamento das Intervenções das Emissões e diligentemente submeter, em conjunto com a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento do Município de São Paulo, todas as informações que lhe sejam exigíveis à CVM, ao mercado e ao Banco Coordenador, na forma da alínea (e) acima;
- (p) não veicular para o público, sem o prévio e expreso consentimento do Banco Coordenador, qualquer informação estratégica, ou ainda, qualquer informação que altere o conteúdo do registro da Operação Faria Lima e das Emissões na CVM, exceto as legalmente exigíveis;
- (q) caso ocorram, no âmbito da Operação Faria Lima, distribuições privadas de CEPAC, comunicar tal fato à CVM e ao SOMA, ou outro mercado em que os CEPAC sejam ou venham a ser negociados e ao escriturador dos CEPAC, bem como a quantidade de CEPAC distribuída e o valor dos CEPAC adotado como referência; em conjunto com a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo;

- (r) a dar início à fase final de marketing da oferta, com apresentações para equipe de vendas do Banco Coordenador, seguido do “road show” para investidores, que se concretizará por meio de reuniões isoladas e várias reuniões em grupo; e
- (s) observar e cumprir o presente contrato.

#### 4.2 O Banco Coordenador obriga-se a:

- (a) assessorar a EMURB no que for necessário para a realização da distribuição pública das Emissões, bem como no cumprimento de leis e regulamentos referentes às informações que devem constar no Prospecto;
- (b) solicitar, juntamente com a EMURB, o registro da distribuição pública dos CEPAC, devidamente instruído, e assessorar a EMURB em todas as etapas da distribuição pública das Emissões, conduzindo o processo de *due diligence*, em conjunto com seus consultores jurídicos e os da EMURB;
- (c) comunicar imediatamente à CVM qualquer eventual alteração no presente Contrato, ou a sua rescisão;
- (d) remeter mensalmente à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, a partir da data de Emissão, e até a publicação do anúncio de encerramento de distribuição pública primária de CEPAC, relatório indicativo do movimento consolidado da distribuição pública dos CEPAC, conforme Anexo VII da Instrução CVM 400/03;
- (e) participar ativamente, em conjunto com a EMURB, na elaboração do Prospecto e do Suplemento e na verificação da veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações deles constantes, ficando responsável pelas informações prestadas, nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400/03, observadas as ressalvas feitas ou a serem feitas no Prospecto e/ou Suplemento no que diz respeito ao estudo de viabilidade da Operação Faria Lima;
- (f) manter o Prospecto e o Suplemento à disposição do público;
- (g) auxiliar a EMURB na preparação dos avisos, dos documentos mencionados nas alíneas “a” e “b” do subitem 4.1 retro e nas publicações exigidas nos termos da regulamentação aplicável, bem como dar ampla divulgação à distribuição pública, publicando tais avisos e publicações, na forma prevista, no Diário Oficial do Município de São Paulo e/ou outro jornal de grande circulação, se for o caso;
- (h) acompanhar e controlar o plano de distribuição dos CEPAC;
- (i) controlar os boletins de subscrição ou recibos de aquisição, devolvendo à EMURB os boletins de subscrição ou os recibos não utilizados, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o encerramento da distribuição pública dos CEPAC;
- (j) suspender a distribuição dos CEPAC na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade, inclusive após a obtenção do registro, que venha a justificar a suspensão ou o cancelamento do registro;
- (k) sem prejuízo do disposto no item (j) acima, comunicar imediatamente a ocorrência do ato ou irregularidade ali mencionados à CVM, que verificará se a ocorrência do fato ou da irregularidade são sanáveis, nos termos do artigo 19, da Instrução CVM 400/03;

- (l) guardar, por 5 (cinco) anos, à disposição da CVM, toda a documentação relativa ao processo de registro da distribuição dos CEPAC, de elaboração do Prospecto e do Suplemento, bem como toda a documentação comprobatória de sua diligência para o cumprimento do disposto no item (m) abaixo;
- (m) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela EMURB são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da distribuição pública;
- (n) solicitar à CVM, em conjunto com a EMURB, os registros necessários à realização dos leilões de venda de CEPAC das Emissões, acompanhados de todos os documentos exigidos pelas normas aplicáveis e praticar todos os atos necessários, assessorando a EMURB em todas as etapas das Emissões, visando à obtenção de tais registros;
- (o) prestar esclarecimentos e informações aos investidores a respeito das Emissões;
- (p) contratar, como requerido em operações da espécie, a suas expensas, serviços de consultoria jurídica especializada para assessorá-lo legalmente no processo de *due diligence* e na preparação dos documentos necessários à realização da oferta dos CEPAC,
- (q) contratar, a seu critério e as suas expensas, empresa especializada na área imobiliária, visando análise do estudo de viabilidade com informação relativa aos efeitos das intervenções sobre os imóveis contidos no perímetro da OPERAÇÃO, conforme previsto no artigo 11, item IX, da Instrução CVM nº 401,
- (r) subcontratar instituição financeira para participar da distribuição dos CEPAC, desde que previamente autorizado pela EMURB;
- (s) realizar o processo de *due diligence*, que compreenderá a análise de todos os documentos relativos à oferta e à operação, por parte dos seus analistas, bem como a análise de documentos de ordem jurídica, operacional e financeira, sendo o resultado consolidado na forma de um relatório de uso restrito que auxiliará na formatação dos termos da operação e na preparação do Prospecto, de acordo com as normas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Também para a *due diligence*, contará com a participação direta de consultoria jurídica especializada conforme mencionado na alínea “p”;
- (t) programar e organizar algumas apresentações (“*Road Show*”), que serão realizadas pela EMURB, com a presença de seus representantes;
- (u) observar e cumprir o presente contrato.

## V. REMUNERAÇÃO

- 5.1. Pelos serviços prestados, sem garantia de colocação dos CEPAC, será devida pela EMURB ao Banco Coordenador, livre de quaisquer tributos, uma remuneração variável equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor total do lote de CEPAC efetivamente distribuído em cada leilão público de venda das Emissões.
- 5.2. A importância devida ao Banco Coordenador, a título de pagamento de remuneração variável deverá ser paga, à vista, integralmente em moeda corrente nacional, no prazo de 5 (cinco) dias úteis da liquidação financeira da venda dos CEPAC em cada leilão público de venda das Emissões.

- 5.3. Além da remuneração variável acima, a EMURB deverá pagar ao Banco Coordenador, uma remuneração fixa no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) em moeda nacional, em 4 (quatro) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo a primeira parcela paga em até 5 (cinco) dias úteis após a assinatura do presente contrato, sendo que as demais parcelas vencerão no mesmo dia dos meses subseqüentes à data de vencimento da primeira parcela.
- 5.4. O valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), equivalente à metade da remuneração fixa, será deduzido da quantia referente ao pagamento da remuneração variável. A dedução citada, somente ocorrerá caso a remuneração variável seja igual ou superior que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Caso a liquidação financeira relativa à colocação dos CEPAC seja realizada antes do prazo de 4 (quatro) meses, as parcelas da remuneração fixa a vencer, serão pagas pela EMURB, no prazo de 5 (cinco) dias úteis da liquidação financeira.

## VI. DESPESAS REEMBOLSÁVEIS PELA EMURB

- 6.1 As despesas incorridas pelo Banco Coordenador relacionadas com as Emissões serão de responsabilidade da EMURB, que reembolsará todos os custos, taxas e despesas incorridas para a consecução das Emissões, incluindo, mas não se limitando ao seguintes:
- (a) despesas incorridas com o comparecimento a reuniões de *due diligence* e outras despesas relacionadas;
  - (b) despesas incorridas pelo Banco Coordenador, necessárias e usuais para operações da espécie com realização de *road show* (incluindo passagens aéreas, hospedagens, refeições, traslados, locação de salas, e outras).
- 6.2 Todas as despesas mencionadas no parágrafo acima deverão ser justificadas pelo Banco Coordenador, por meio de documentação adequada para efeitos fiscais (tais como notas fiscais, recibos, faturas) e, quando necessário, será solicitado pela EMURB a apresentação de três orçamentos que justifiquem a compatibilidade com preço praticado atualmente pelo mercado. As despesas mencionadas nesta cláusula serão reembolsadas pela EMURB no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados a partir do pedido de reembolso do Banco Coordenador, devidamente instruído.

## VII. LIQUIDAÇÃO

- 7.1 A EMURB deverá pagar ao Banco Coordenador, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados data de integralização dos CEPAC (“Data de Liquidação”), a comissão a ele devida, conforme Cláusula V acima.
- 7.2 O Banco Coordenador firmará recibos para a EMURB, dando quitação das importâncias recebidas a título da comissão de coordenação, estabelecida na Cláusula V acima.

## VIII. PODERES DE REPRESENTAÇÃO

- 8.1 A fim de possibilitar o cumprimento das atribuições decorrentes deste Contrato, fica o Banco Coordenador, pelo presente Contrato, constituído pela EMURB como seu bastante procurador, de forma individual, investido de poderes especiais para dar quitação, após devida compensação bancária, cujo processamento venha a realizar.

**XIX. INDENIZAÇÃO**

- 9.1** A parte culpada por inadimplemento contratual obriga-se a isentar de responsabilidade e a indenizar integralmente a parte inocente, suas controladoras e controladas, seus respectivos diretores, funcionários e agentes, por quaisquer perdas, danos diretos, obrigações ou despesas (incluindo taxas e honorários advocatícios), em razão de ação ou omissão decorrente de conduta dolosa ou culposa da parte contratante responsável, resultantes de quaisquer dos negócios e ou atos jurídicos contemplados no presente Contrato.
- 9.2** A parte culpada por inadimplemento contratual obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a ressarcir a parte inocente ou quaisquer das pessoas físicas ou jurídicas mencionadas no item 9.1 acima, de qualquer custo incorrido ou despesa que esta tiver de incorrer para a defesa de seus direitos e interesses, ou que tiver de suportar em decorrência das situações previstas no item 9.1 acima.
- 9.3** Os itens 9.1 e 9.2 acima continuarão em pleno vigor, sendo existentes, válidos e eficazes, mesmo após a expiração do prazo de duração do presente Contrato, previsto na Cláusula XVIII abaixo.

**X. DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

- 10.1** O Banco Coordenador declara e garante à EMURB que:
- (a) está devidamente autorizado a celebrar o presente Contrato e a cumprir as obrigações ora assumidas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;
  - (b) as obrigações estabelecidas no presente Contrato não infringem qualquer obrigação por ele anteriormente assumida;
  - (c) o presente contrato constitui uma obrigação legal, válida e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições;
  - (d) cumpre todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios; e,
  - (e) as informações por ele fornecidas por escrito para inclusão no Prospecto são verdadeiras e que manterá, durante a execução do contrato, todas as condições exigidas por ocasião da contratação.
- 10.2** A EMURB declara e garante ao Banco Coordenador que:
- (a) está devidamente autorizada a celebrar o presente contrato e os contratos com a instituição financeira fiscalizadora e escrituradora, bem como o contrato com empresa de custódia, com a anuência da Secretaria das Finanças e Desenvolvimento do Município de São Paulo, no concernente às cláusulas contratuais que especificamente lhe digam respeito e a cumprir as obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;
  - (b) os contratos mencionados na alínea “a” não infringirão qualquer obrigação assumida no presente contrato e constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

- (c) este ajuste e os contratos mencionados na alínea “a” não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento dos quais a EMURB seja parte, nem irá resultar em (i) vencimento antecipado de obrigação estabelecida em quaisquer desses instrumentos, (ii) na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos, ou (iii) na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da EMURB.
- (d) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá, em conjunto com a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo, desde que seja o órgão responsável para tanto, até a data de Emissão, todas as licenças e autorizações necessárias, perante os órgãos municipais, estaduais e federais competentes, às Emissões e ao perfeito e integral cumprimento de suas obrigações aqui previstas;
- (e) o Prospecto e o Suplemento conterão todas as informações e declarações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da distribuição pública, dos CEPAC, da EMURB, da Prefeitura e suas Secretarias, subsecretarias, autarquias, empresas públicas e demais órgãos envolvidos na Operação Faria Lima, suas respectivas atividades, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, necessárias para que investidores e seus consultores tenham condições de efetuar uma análise para a aquisição de CEPAC, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, bem como que o Prospecto será elaborado de acordo com as normas pertinentes, em conjunto com a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo;
- (f) cumpre todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (g) não é de seu conhecimento a existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na Operação Faria Lima e nas Emissões, ;
- (h) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos investidores dos CEPAC;
- (i) os recursos obtidos com a colocação dos CEPAC das Emissões serão integralmente utilizados para financiar as Intervenções das Emissões de acordo com o que restar estabelecido no Prospecto e no Suplemento;
- (j) foi nomeada a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo, órgão da Prefeitura Municipal de São Paulo, como responsável pela análise e acompanhamento de todos os aspectos da Operação Faria Lima e pelo atendimento e prestação de esclarecimentos técnicos ao Banco Coordenador, à instituição financeira responsável pela fiscalização do emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública dos CEPAC, aos titulares de CEPAC, aos investidores em geral e à CVM, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação ; na forma determinada pelo parágrafo único do artigo 7º, da Instrução CVM 401/03;
- (k) A Operação Faria Lima e as Emissões atendem, em todos os aspectos relevantes, aos dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.

**XI. CONFIDENCIALIDADE E EXCLUSIVIDADE**

- 11.1** Cada uma das Partes deste contrato deverá manter confidenciais todas as informações que lhe forem fornecidas pelas demais Partes até a data do protocolo na CVM e que não sejam: (i) de domínio público; (ii) de divulgação necessária à execução do presente contrato ou à divulgação de informações relativas à colocação pública dos CEPAC; (iii) de divulgação exigida por lei, regulamentação ou qualquer normativo; ou, (iv) de fornecimento obrigatório por ordem judicial ou administrativa (doravante designadas “Informações Confidenciais”).
- 11.1.1** É necessária a prévia aprovação escrita do Banco Coordenador ou da EMURB ou Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo, conforme o caso, para que quaisquer Informações Confidenciais obtidas no âmbito deste Contrato sejam transmitidas a terceiros.
- 11.1.2** O Banco Coordenador e a EMURB ou Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo poderão fornecer as Informações Confidenciais para seus funcionários, prepostos ou representantes de suas controladoras, controladas e coligadas que venham a auxiliar na execução dos serviços ora contratados.
- 11.2** A obrigação de confidencialidade prevista nesta Cláusula XI terá validade desde a celebração deste contrato até a apresentação das informações à CVM.
- 11.3** A EMURB confere, neste ato e por meio deste contrato, ao Banco Coordenador, exclusividade para estruturação e implementação das Emissões, comprometendo-se, ainda, a não contratar, sem anuência do Banco Coordenador, nenhuma outra instituição financeira para assessorar a EMURB na colocação pública de CEPAC, pelo prazo de 2 (dois) anos, contados das datas de Emissões.

**XII. JUROS MORATÓRIOS**

- 12.1** O não pagamento de qualquer valor devido pela EMURB, por força do presente contrato, implicará na incidência de de juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês além de multa prevista na Cláusula XIII abaixo.

**XIII. MULTA**

- 13.1** A Parte que infringir quaisquer obrigações previstas neste instrumento, e não as sanar no prazo de até 30 (trinta) dias após ter sido expressamente notificada, ficará sujeita ao pagamento de multa não compensatória de 2% (dois por cento), incidente sobre o valor total da remuneração prevista na Cláusula V deste contrato, sem prejuízo de honorários advocatícios na eventualidade de instauração de procedimento judicial, bem como rescisão contratual e demais penalidades legais.

**XIV. RESILIÇÃO**

- 14.1** O presente contrato poderá ser resilido se, por avaliação de qualquer das Partes, a ocorrência das hipóteses abaixo listadas vier a resultar na inexecutabilidade ou na inadequação das Emissões, exceto a obrigação de ressarcimento do Banco Coordenador pela EMURB das despesas efetuadas com relação à prestação de serviços decorrentes do presente Contrato até o momento da rescisão, devidamente comprovadas:

- (a) se a CVM negar o competente registro das Emissões ou impuser exigências de tal ordem que dificultem ou tornem desaconselhável ou indesejável às Partes a obtenção do citado registro;
- (b) se ocorrerem eventos graves de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira, que não possam ser razoavelmente previstos ou evitados, ou que tornem impossível a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas, observada a prévia anuência da CVM;
- (c) modificações das normas legais ou regulamentares, relativas ao mercado que venham de qualquer forma alterar substancialmente as condições de mercado, tornando desaconselháveis ou indesejáveis, para as Partes e/ou Anuente, a realização das Emissões, quer sob o aspecto administrativo, quer sob o aspecto jurídico;
- (d) ocorrência da incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada no Contrato, desde que afetem substancialmente as condições contratadas, ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data; e
- (e) ocorrência de motivos de força maior, independentemente da vontade das Partes contratantes, que tornem inviável a prestação dos serviços objeto do presente Contrato.

**14.2** O presente contrato poderá ser resilido, ainda, sem quaisquer obrigações e ou ônus para as Partes quanto às estipulações ora pactuadas, exceto a obrigação de ressarcimento do Banco Coordenador pela EMURB das despesas devidamente comprovadas e efetuadas com relação à prestação de serviços decorrentes do presente contrato até o momento da resilição se ocorrer, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição pública, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela EMURB e inerentes à própria distribuição pública, que levem a CVM a acolher pleito de modificação ou revogação da oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400/03.

## XV. CONDIÇÕES PRECEDENTES

**15.1** O cumprimento, por parte do Banco Coordenador, das obrigações assumidas no presente contrato está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes:

- (a) liberdade, do Banco Coordenador, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições das Emissões por qualquer meio e com expressa autorização da EMURB para efetuar publicação de marketing com o logo da EMURB;
- (b) aprovação, por parte da área jurídica do Banco Coordenador e/ou de seus assessores jurídicos externos, de toda documentação legal pertinente ao processo das Emissões;
- (c) comprometimento da EMURB e da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo em fornecer ao Banco Coordenador todas as informações necessárias, e em tempo hábil, para atender os requisitos da Operação. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverão ser analisadas pelo Banco Coordenador, que poderá decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade do negócio objeto do presente Contrato;
- (d) fornecimento pela EMURB e/ou Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo de informações que cumpram os requisitos de veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas e obrigação de indenizar o Banco Coordenador por eventuais prejuízos decorrentes da não veracidade, inconsistência, falta de qualidade ou insuficiência de informações;

- (e) contratação e remuneração pela EMURB dos prestadores de serviços que incluem, mas não se limitam, escritório de advocacia externo, banco mandatário, agente fiscalizador e banco escriturador dos CEPAC, se necessário;
- (f) atendimento pela EMURB e/ou Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo aos requisitos do Código de Auto-Regulação da ANBID, para as operações de colocação e distribuição de títulos e valores mobiliários no Brasil;
- (g) negociação e preparação de toda a documentação necessária às Emissões, em conjunto com a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo, em forma e substância satisfatórias ao Banco Coordenador, aos assessores jurídicos, à EMURB e à CVM;
- (h) realização e conclusão satisfatória, por parte do Banco Coordenador e de seus assessores jurídicos do levantamento de informações e do processo de *due diligence*, incluindo análise detalhada dos negócios, da situação econômico-financeira e dos documentos legais da EMURB e/ou Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo tendo disponibilizado todas as informações razoavelmente necessárias ao atendimento das normas pertinentes, bem como ao código de auto-regulação da ANBID;
- (i) obtenção do registro das Emissões de CEPAC junto à CVM e junto às entidades do mercado de balcão organizado em que os CEPAC estiverem admitidos à negociação, inclusive para a realização dos leilões públicos de venda dos CEPAC e obtenção de eventuais autorizações necessárias, inclusive de agências reguladoras, se for o caso, previstas em lei, para realização da Emissão; e
- (j) apresentação, pela Secretaria das Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo e/ou EMURB, de parecer legal emitido por seus assessores legais externos, atestando que a Operação Faria Lima e as Emissões atendem e atenderão, em todos os aspectos relevantes, a todos os dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, em formato aceitável para o Banco Coordenador.

## XVI. RESCISÃO

- 16.1** Este instrumento poderá ser rescindido a qualquer tempo por qualquer das Partes, mediante comunicação por escrito a ser enviada de uma Parte a outra, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, bem como nas hipóteses previstas nos termos da Lei nº 8.666/93, artigos 77 e 78.
- 16.2** Caso o presente Contrato venha a ser rescindido por vontade única e exclusiva da EMURB, esta reembolsará o Banco Coordenador das despesas por ele incorridas e devidamente comprovadas no âmbito das Emissões de CEPAC ou decorrentes do presente Contrato, no prazo máximo de até 24 (vinte e quatro) horas do término do prazo previsto no item 16.1 acima.

## XVII. ALTERAÇÕES

- 17.1** Quaisquer alterações das condições do presente contrato deverão ser previamente submetidas à CVM, observado o disposto no artigo 35, da Instrução CVM 400/03.

**XVIII. PRAZO**

**18.1**O prazo de duração desde contrato inicia-se a partir da data de sua assinatura e finda, sem prejuízo do disposto nas Cláusulas XIV e XVI, com o cumprimento pelas Partes de todas as obrigações, principais e acessórias, decorrentes da distribuição dos CEPAC.

**18.2**O prazo de vigência contratual será de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado nos termos da Lei nº 8.666/93.

**XIX. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**19.1** O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer qualquer direito não significará renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação prevista neste contrato. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes deste Contrato ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante legal da Parte renunciante, devidamente autorizado.

**19.2** A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente contrato não prejudicará a validade e a eficácia das suas demais cláusulas.

**19.3**Aplica-se, no que couber, o disposto na Lei nº 8.666/93.

**XX. COMUNICAÇÕES**

20.1 Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deste contrato deverão ser encaminhadas:

Para a EMURB:

Rua São Bento, 405, 16º andar, Centro  
CEP: 01008-906  
São Paulo – SP  
Tel.: (11) 3241-2528  
Fax: (11) 3241-5829  
At.: Dra. Cláudia Castello Branco Lima

Para o Banco Coordenador:

Rua Lélío Gama, 105, 28º andar  
CEP: 20031-080  
Rio de Janeiro - RJ  
Tel: (21) 3808-3436  
Fax: (21) 3808-3436  
At.: Sr. Alexandre Wanzeller Casali

- 20.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.
- 20.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver tido seu endereço alterado.

## **XXI. FORO**

21.1 O foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, fica eleito como o único competente para conhecer qualquer assunto ligado a este contrato, havendo formal e expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma e para um só efeito, juntamente com 02 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 28 de junho de 2004.

**BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

**EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**

**Cláudia Castello Branco Lima**  
**Diretora Financeira**

**Luiz Antonio Poletto**  
**Diretor Administrativo**

**ANUENTE: Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo no concernente ao disposto nas seguintes cláusulas:**

- a) III - 3.2
- b) IV - 4.1 – “e”; “f”; “g”; “o”; “q”
- c) X – 10.2 – “a”; “d”; “e”; “j”
- d) XI – 11.1.1; 11.1.2
- e) XIV – 14.1; “c”
- f) XV – “c”; “d”; “f”; “g”; “h”; “j”

**SECRETARIA DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**TESTEMUNHAS:**

**ADITAMENTO N.º 01 ao CONTRATO N.º 0146438000**

CONTRATO DE COORDENAÇÃO, COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC, SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DAS EMISSÕES DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO NA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA, REGISTRADA NA CVM SOB NR. 2004/02, DE 15 DE OUTUBRO DE 2004.

Pelo presente instrumento particular, de um lado a **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 16º andar, neste ato representada por sua Presidente em exercício, Maria Angélica Travolo Popoutchi, portadora do RG nº 4.143.798 e do CPF nº 529.993.608-78 e por seu Diretor Financeiro e Administrativo, Paulo Santoro de Mattos Almeida, portador do RG nº 5.254.967 e do CPF nº 007.515.038-78, doravante denominada simplesmente “**EMURB**”, e de outro lado, o **BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 24.933.830/0001-30, com sede na Rua Senador Dantas nº 105, 36º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, neste ato representado por Luiz Henrique Mascarenhas Corrêa Silva, portador do RG 073446189 e do CPF nº 829.994.657-34 e por Alexandre Wanzeller Casali, portador do RG 065453045 e do CPF nº 004.771.997-47, doravante denominado simplesmente “**BANCO COORDENADOR**”,

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) encerrada a distribuição dos CEPAC da 1ª Emissão e não tendo sido emitidos a totalidade dos CEPAC autorizados pela Lei n.º 13.769, de 26 de janeiro de 2001, do Município de São Paulo, serão efetuadas novas emissões com o objetivo de captar a totalidade dos recursos necessários para as intervenções previstas na mencionada lei;
- (ii) de acordo com a Cláusula 18.2 do Contrato ora aditado o prazo de vigência expirado em 28 de junho de 2006 pode ser prorrogado nos termos da Lei n.º 8.666/93;
- (iii) a colocação de todos os CEPAC previstos pela Lei Municipal de São Paulo n.º 13.769, de 26 de janeiro de 2001, independe da vontade do emissor e do coordenador estando relacionada à capacidade do mercado de capitais;
- (iv) estão, portanto, presentes os requisitos que segundo a Lei 8.666/93 permitem a prorrogação do prazo inicialmente contratado;

resolvem as partes firmar o presente aditamento conforme as cláusulas abaixo:



1/3

EMURB  
EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

**Cláusula Primeira** – Fica prorrogado o prazo contratual por mais 24 (vinte e quatro) meses, até 28 de junho de 2008.

**Cláusula Segunda** – Fica alterada para 1,875% (um vírgula oitocentos e setenta e cinco milésimos por cento) a remuneração variável prevista na Cláusula V, item 5.1. do contrato, a ser aplicada sobre o valor total do lote efetivamente distribuído em cada leilão público de CEPACs, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

**Cláusula Terceira** – Fica estabelecido que as remunerações previstas na Cláusula V, itens 5.3. e 5.4. do contrato, referentes à 1ª emissão dos CEPACs, não se aplicam aos procedimentos referentes à 2ª emissão desses certificados.

**Cláusula Quarta** – Fica alterada a localização da sede do Banco Coordenador, implementada pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 18 de julho de 2005 e do Ato Administrativo da Diretoria de 19 de outubro de 2005, que transferiu-se para a Rua Senador Dantas 105 – 36º andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ.

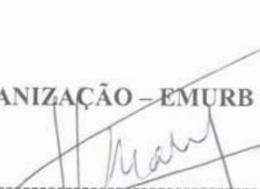
**Cláusula Quinta** – Ficam ratificadas em todos os seus termos, as demais cláusulas contratuais, naquilo que não colidam com o presente aditamento.

E, por estarem assim justas e acertadas, as partes firmam o presente em 3 (três) vias de igual conteúdo e forma, ante as testemunhas a seguir assinadas.

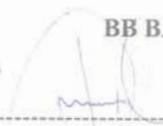
São Paulo, 28 de junho de 2006.

## EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB

  
-----  
Maria Angélica Travolo Popoutchi  
Presidente em exercício

  
-----  
Paulo Santoro de Mattos Almeida  
Diretor Financeiro e Administrativo

## BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

  
-----  
Luiz Henrique Mascarenhas Corrêa Silva  
Procurador

  
-----  
Alexandre Wanzeller Casali  
Procurador

2/3

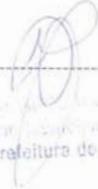




EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

Anuente:

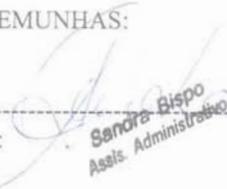
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

  
-----  
MAURÍCIO DE ALMEIDA  
Secretaria Municipal de Finanças  
da Prefeitura de São Paulo

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF :

  
-----  
Sandra Bispo  
Assis. Administrativo

Nome: Analista Administrativo

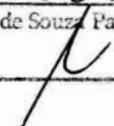
CPF :

  
-----  
Bernardete R. S.

3/3



**CONTRATO Nº 0146438000****ADITAMENTO Nº 02**

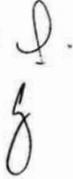
Folha nº	301
Processo	<b>014643800</b>
Ass.: Nelson de Souza Paula	

Pelo presente instrumento particular, de um lado a **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 16º andar, neste ato representada por seu Presidente em exercício, Marcelo Cardinale Branco, brasileiro, casado, administrador de empresa, portador do RG n.º 17.884.972-8 e do CPF n.º 133.606.928-70 e por sua Diretora Administrativa e Financeira em exercício, Carolina Moretti Fonseca, brasileira, divorciada, advogada e administradora pública, OAB nº 168488, portadora do RG.n.º 19.592.895-7 e do CPF n.º 144.054.558-80, doravante denominada simplesmente EMURB, e de outro lado, a empresa **BB Banco de Investimento S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, neste ato representada por Gustavo Henrique Santos de Sousa, brasileiro, bancário, solteiro, portador do RG nº 01075573349 e do CPF nº 018.831.394-06 e por Renato Bezerra dos Santos, brasileiro, bancário, casado, portador do RG nº 066117540 e do CPF nº 969.198.507-10, doravante denominada simplesmente "Banco Coordenador", firmam o presente aditamento, conforme as cláusulas abaixo:

**Cláusula Primeira** – Fica alterada para 1,290% (um vírgula duzentos e noventa milésimos por cento) a remuneração variável prevista na Cláusula V – Remuneração, item 5.1 do Instrumento Particular do Contrato de Coordenação, Colocação de Distribuição Pública Primária Certificados de Potencial Adicional de Construção-CEPAC, de 23/09/2004, a ser aplicada sobre o valor total do lote de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, efetivamente distribuído em cada leilão público, passando inclusive o "Banco Coordenador" a arcar com o ônus dos impostos incidentes sobre essa remuneração.

**Cláusula Segunda** - O prazo de vigência do Contrato fica alterado para 1 (um) ano da data de assinatura do presente Aditamento.

**Cláusula Terceira** - Ficam ratificadas em todos os seus termos, as demais cláusulas contratuais, naquilo que não colidam com o presente aditamento.

GLC PÁG. 1/2   


**CONTRATO Nº 0146438000**

Processo

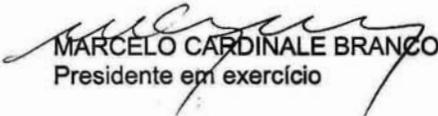
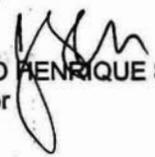
**014643800**

Ass.: Nelson de Souza Paula

**ADITAMENTO Nº 02**

E, por estarem assim justas e acertadas, as partes firmam o presente em 3 (três) vias de igual conteúdo e forma, ante as testemunhas a seguir assinadas.

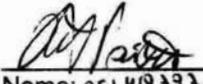
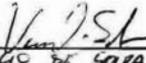
São Paulo, 27 de fevereiro de 2008.

**Pela EMURB:**  
MARCELO CARDINALE BRANCO  
Presidente em exercício  
CAROLINA MORETTI FONSECA  
Diretora Administrativa e Financeira**Pelo BB Banco de Investimento S.A.:**  
GUSTAVO HENRIQUE SANTOS DE SOUSA  
Procurador  
RENATO BEZERRA DOS SANTOS  
Procurador

**ANUENTE: Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo no concernente ao disposto nas seguintes cláusulas:**

- a) III - 3.2
- b) IV - 4.1 - "e"; "f"; "g"; "o"; "q"
- c) X - 10.2 - "a"; "e"; "f"; "l"
- d) XI - 11.1.1; 11.1.2
- e) XIV - 14.1; "c"
- f) XV - "c"; "d"; "f"; "g"; "h"; "j"

**SECRETARIA DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**TESTEMUNHAS:**  
Nome: 051 419 997-84  
CPF: RENATO DE ALMEIDA VARGAS PAIXÃO  
Nome: VINÍCIO DE SOUZA E ALMEIDA  
CPF: 839.064.073-00

GLC

PÁG. 2/2

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**III – CONTRATO DE FISCALIZAÇÃO DO EMPREGO DOS RECURSOS OBTIDOS COM A VENDA DE CEPAC E ADITAMENTOS**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB E A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ANÁLISE, ACOMPANHAMENTO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA REFERENTES ÀS INTERVENÇÕES PREVISTAS NA LEI MUNICIPAL N.º 13.769 DE 26 DE JANEIRO DE 2004 - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA "FARIA LIMA".

→CONTRATO N° 0157438000

PROCESSO N° 015743800

O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por intermédio da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com sede na Rua São Bento, n° 405, 16° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 43.336.288/0001-82, doravante denominada EMURB, neste ato representada por Seu Diretor Administrativo Luiz Antonio Poletto, e pela sua Diretora Financeira, Cláudia Castello Branco Lima, e do outro lado a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública criada e constituída nos termos do Decreto-Lei 759, de 12/08/69, e Decreto n° 66.303, de 06/03/70, regendo-se, atualmente, pelo Estatuto aprovado pelo Decreto 5.056 de 29/04/04, inscrita no CNPJ/MF sob número 00.360.305/0001-04, neste ato representada pelo Superintendente de Negócios do Escritório de Negócios da SÉ/SP, HENRIQUE CARLOS PARRA PARRA, portador da cédula de identidade RG n.º 8.185.008/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 929.397.328-68, residente e domiciliado cidade de São Paulo-SP, doravante denominada simplesmente CAIXA, sendo designado como PARTES, quando referidas em conjunto, firmam entre si o presente Contrato, decorrente da dispensa de licitação, Processo n° 015743800, fundamentada no inciso VIII do Artigo 24, da Lei n.º. 8.666/93 e suas alterações, Instrução Normativa/MARE no. 05, de 21 de julho de 1995 e suas alterações, às quais as partes se sujeitam e, ainda, mediante as disposições expressas nas seguintes Cláusulas:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

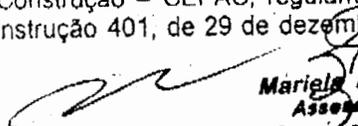
Constitui o objeto deste Contrato a prestação, pela CAIXA, de serviços de assessoramento técnico na atividade de análise e acompanhamento de obras e serviços de engenharia, bem como analisar, acompanhar e fiscalizar a efetiva aplicação dos recursos auferidos na emissão dos CEPACs, vinculados à Operação Urbana Consorciada "Faria Lima", sob regime de empreitada por preço global, na forma estabelecida neste instrumento e no Anexo I, que, rubricado pelas partes, é parte integrante deste contrato para todos os fins e efeitos de direito.

**Parágrafo Primeiro** – O objeto do contrato é relativo à execução das intervenções previstas na Operação Urbana Faria Lima, na cidade de São Paulo- SP.

**Parágrafo Segundo** – O respaldo legal do presente objeto ampara-se no Art. 34 da Lei Federal n° 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e art. 230 da Lei Municipal n° 13.430 de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor).

**Parágrafo Terceiro** – A viabilização da Operação Urbana Consorciada "Faria Lima" se dará pela emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, regulamentada pela Lei municipal no. 13.769, de 26 de janeiro de 2004, e Instrução 401, de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

PRL/BRSAM

  
Mariela Bollna  
Assessora

PAG. 1/11

PAG. : 1

**CLÁUSULA SEGUNDA - DAS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA**

O presente contrato atende aos seguintes preceitos legais:

- a) o artigo 32 da Lei Federal de n.º 10.257, também denominada Estatuto da Cidade, prevê que mediante lei municipal específica o município poderá delimitar áreas para aplicação de operações urbanas consorciadas, definindo, dentre essas, a Operação Urbana Consorciada "Faria Lima", já regulamentada pela Lei Municipal n.º. 13.769, de 26 de janeiro de 2004;
- b) é considerada operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município de São Paulo, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental;
- c) o artigo 34 do mesmo Estatuto da Cidade estabelece que a lei municipal específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação;
- d) cabe ao Município de São Paulo emitir CEPAC que viabilizarão as obras necessárias e previstas nas intervenções urbanas constantes dessa Operação Urbana Consorciada "Faria Lima";
- e) é obrigatório que os recursos provenientes dessa emissão de CEPAC sejam efetivamente aplicados nas obras e intervenções vinculadas à Operação Urbana Consorciada "Faria Lima";
- f) por determinação imposta no artigo 9º da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, de 29 de dezembro de 2003, o Município de São Paulo, por intermédio da **EMURB**, e a **Caixa Econômica Federal** celebram entre si o presente Contrato para analisar, acompanhar e fiscalizar a efetiva aplicação dos recursos auferidos com a venda dos CEPACs, vinculados à Operação Urbana Consorciada "Faria Lima".

**CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES**

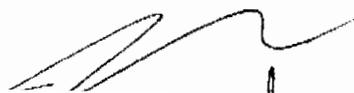
Parágrafo Primeiro - A CAIXA obriga-se a:

- a) atender ao disposto no artigo 9º, da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, de 29 de dezembro de 2003, no que se refere à função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC, exclusivamente nas intervenções da Operação Urbana Faria Lima, bem como acompanhar o andamento das intervenções previstas e definidas na Operação Urbana Consorciada em questão e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas ao mercado;

  
Marjela Bolina  
Assessora

PAG. 2 / 11

- b) elaborar, em conjunto com a **EMURB**, a programação dos serviços de análise, acompanhamento e fiscalização das obras e serviços de engenharia, objeto do presente termo.
- c) não empregar, na realização dos serviços objeto do presente Contrato, pessoas físicas ou jurídicas envolvidas nas obras e serviços contratados pela **EMURB** para a execução da intervenção elencada e definida, devendo prestar os serviços por intermédio de profissionais devidamente habilitados, selecionados e qualificados, na forma da legislação aplicável.
- d) fornecer à **EMURB** relatório consolidado mensal, acompanhado da pertinente documentação sobre a evolução das obras e serviços, resumindo todas as análises, acompanhamentos e fiscalizações realizadas no período, bem como atendimento do disposto na alínea b, inciso I do art. 7º da Instrução nº 401 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, de 29 de dezembro de 2003, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da documentação fornecida pela **EMURB**, na forma do disposto no subitem 3.2.1 do Anexo I, apontando a aprovação pela **CAIXA** ou a existência de eventuais pendências porventura existentes, para regularização pela **EMURB**.
- d) informar à **EMURB** toda e qualquer impropriedade e ou irregularidade que puder ser constatada durante as vistorias de acompanhamento, podendo sugerir as correções necessárias para o fiel cumprimento das intervenções dentro do âmbito da Operação Urbana Consorciada "Faria Lima", sendo de responsabilidade exclusiva da **EMURB** adotar as providências cabíveis.
- e) manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas neste ato;
- f) prestar todos os esclarecimentos solicitados pela **EMURB** e atender às determinações desta, no que for cabível, relativas ao presente contrato, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento da comunicação efetuada pela **EMURB**;
- g) respeitar, rigorosamente, na execução deste Contrato a legislação trabalhista, fiscal, previdenciária e comercial, bem como toda legislação aplicável à presente contratação, dos fatos e pessoas da sua responsabilidade, restritos ao objeto do contrato.
- h) comunicar à **EMURB**, por escrito, qualquer anormalidade possível de ser verificada na vistoria de acompanhamento, que ponha em risco a segurança e a qualidade dos serviços e sua execução, dentro do prazo pactuado;
- i) comunicar à **EMURB** os eventuais casos fortuitos ou de força maior, que possam impedir ou atrasar a consecução do objeto deste contrato, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis após a verificação do fato e apresentar os documentos para análise e eventual aprovação da **EMURB**, em até 5 (cinco) dias consecutivos, a partir da data de comunicação, sob pena da incidência das penalidades contratuais, bem como reparação dos eventuais danos causados à **EMURB**;
- k) A **CAIXA** obriga-se, por si e por seus prepostos, à manutenção de completo sigilo sobre os dados, informações e pormenores fornecidos pela **EMURB**, bem como não divulgar a terceiros quaisquer informações relacionadas com o objeto deste contrato, exceto quanto aos órgãos legalmente incumbidos de fiscalização, sem a prévia autorização dada pela **EMURB**, por escrito, obrigando-se, também, a não utilizar o nome ou a logomarca da **EMURB** sem sua prévia autorização, respondendo civil e criminalmente pela inobservância destas obrigações.



Martela Bolina  
Assessora



- l) A **CAIXA** será única e exclusiva responsável pelo estudo de todos os documentos e outros elementos fornecidos pela **EMURB**, para a prestação dos serviços, não se admitindo, em nenhuma hipótese, a alegação de ignorância dos mesmos, restringindo-se a responsabilidade aos documentos fornecidos pela **EMURB**.
- m) Caberá à **CAIXA** promover a organização técnica e administrativa dos serviços objeto deste contrato.
- n) O presente Contrato deverá ser executado fielmente pela **CAIXA**, de acordo com as cláusulas nele avençadas, respondendo esta pelas conseqüências de sua inexecução total ou parcial.
- o) A **CAIXA** obriga-se a não contratar ou manter em seu quadro funcional, durante a prestação dos serviços objeto deste contrato, menores de idade fora das condições indicadas no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal, sob pena de rescisão contratual, conforme disposto no inciso XVIII do artigo 78 da Lei Federal nº 8.666/93, e suas atualizações.
- p) A **CAIXA** deverá manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos projetos urbanos a que se refere a Instrução CVM nº. 401/03, ou contratar tais serviços externamente, conforme disposto no § 1º do art.9º da Instrução CVM - 401/03, desde que previamente autorizada pela **EMURB**.

Parágrafo Segundo – A **EMURB** obriga-se a :

- a) atender, em conjunto com a Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo, ao disposto no inciso I do artigo 7º, da Instrução nº. 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, e face ao disposto no item 5 da Portaria nº 59, de 1º de abril de 2004, referente aos esclarecimentos e informações técnicas a serem prestadas à **CAIXA**, na forma do art. 9º da referida Instrução;
- b) encaminhar à **CAIXA** os contratos, editais, planilhas de serviços, quadro de composição de investimentos, cronogramas físico-financeiros, peças gráficas, projetos, ordens de serviços e demais documentos necessários e suficientes para viabilizar as vistorias de acompanhamento, inclusive todo e qualquer documento referentes a aditamento ou alteração contratual;
- c) informar à empresa construtora contratada sobre o credenciamento da **CAIXA** para a realização de vistorias de acompanhamento das obras e serviços de engenharia contratados;
- d) prestar as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pela **CAIXA**, no que for cabível, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar do recebimento da comunicação por ela efetuada;
- e) providenciar a publicação do extrato deste Contrato, na forma da lei;
- f) efetuar o pagamento do preço conforme estipulado na Cláusula Quinta deste Contrato;
- g) aceitar ou recusar os motivos alegados pela **CAIXA** para configurar caso fortuito ou de força maior, dando, por escrito, as razões de sua eventual aceitação ou recusa, no prazo máximo de 5 (cinco) dias consecutivos, contados do recebimento dos documentos de comprovação, incidindo, em caso de não aceitação, as penalidades legais e contratualmente estabelecidas;
- h) Indicar preposto para representá-la quando da realização das vistorias para acompanhamento das obras e serviços das intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, no intuito de se evitar prejuízos no andamento dos serviços, conforme item 1.1 do Anexo I;

- i) apresentar relatório mensal de medição, com periodicidade definida conforme disposto na alínea "d" do Parágrafo Primeiro da Cláusula Terceira do presente Contrato, visando a aferição e mensuração pela **CAIXA**, dos serviços executados.
- j) A **EMURB** obriga-se, por si e por seus prepostos, a não utilizar o nome ou a logomarca da **CAIXA** sem sua prévia autorização, respondendo civil e criminalmente pela inobservância desta obrigação.

#### CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO

Pela execução dos serviços, objeto deste Contrato, a **EMURB** remunerará a **CAIXA** por intervenção realizada. Em relação a cada intervenção, a **CAIXA** receberá a quantia correspondente ao percentual de **0,38% (trinta e oito centésimos percentuais)** do valor total de cada intervenção da Operação Urbana Consorciada "Faria Lima", efetivamente realizada.

O valor total estimado deste contrato corresponde a **R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais)** para as intervenções da Operação Urbana Consorciada "Faria Lima" a serem realizadas na vigência deste contrato, sendo que no preço estipulado nesta cláusula já se encontram computados todos os custos com materiais, mão-de-obra, impostos, deslocamentos, diárias, taxas, fretes e demais despesas que, direta ou indiretamente, tenham relação com o objeto deste Contrato.

**Parágrafo Primeiro** - Correm por conta exclusiva da **CAIXA** todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, securitárias ou tributárias decorrente de fato gerador próprio, que incidam ou que vierem a incidir sobre a prestação de serviços aqui convencionada.

**Parágrafo Segundo** – Todos os tributos e demais encargos devidos em decorrência deste contrato ou de sua execução, que sejam de exclusiva responsabilidade da **CAIXA**, serão por ela recolhidos, sem direito a reembolso. A **EMURB**, quando ela for a fonte retentora, descontará e recolherá, nos prazos de lei, dos pagamentos que efetuar, a parte que for devida pela **CAIXA**, segundo a legislação vigente.

**Parágrafo Terceiro:** A **EMURB** reserva-se o direito de solicitar, quando entender conveniente, a exibição dos comprovantes de recolhimento dos tributos e demais encargos devidos, direta ou indiretamente, por conta deste contrato, observando-se o disposto na Cláusula Quinta adiante.

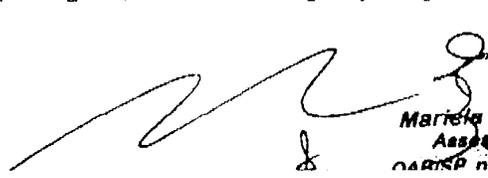
#### CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

A **EMURB** efetuará o pagamento deste Contrato de forma parcelada e no prazo de 15 (quinze) dias contados da aprovação dos serviços realizados e da documentação correspondente, conforme o estabelecido no item 06 do Anexo I ao presente instrumento.

**Parágrafo Único** – As solicitações de pagamento, acompanhadas dos relatórios e documentos fiscais relativos à presente contratação, deverão ser encaminhadas pela **CAIXA** à **EMURB** para exame e aprovação, consoante o item 06 do Anexo I deste contrato.

#### CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO

O prazo de vigência e execução dos serviços, objeto deste Contrato, é de 24 (vinte e quatro meses), contados da data da sua assinatura, e está vinculado às intervenções da Operação Urbana Consorciada "Faria Lima", podendo ser prorrogado, na forma da legislação vigente.

  
  
Marta Bolina  
Assessora  
PAG. 5/11  
CARTELA N° 165.486

---

**CLÁUSULA SÉTIMA – DO ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO**

O acompanhamento do presente contrato será exercido de modo sistemático e permanente, de maneira a fazer cumprir, rigorosamente, os prazos, condições, qualificações e especificações previstas neste Contrato e em seus documentos integrantes, os quais a **CAIXA** declara conhecer nos seus expressos termos. A **EMURB** comunicará, por escrito, à **CAIXA**, quando da ocorrência de mudança de seus gestores, indicando os seus substitutos.

**CLÁUSULA OITAVA – DAS ALTERAÇÕES**

Este Contrato poderá ser alterado, nos casos previstos na Lei nº 8.666/93, sempre por meio de Termos Aditivos.

**CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

Pela inadimplência das obrigações contratuais, as **PARTES** estarão sujeitas às seguintes sanções administrativas:

- a) advertência por escrito,
- b) multa de mora de 0,5% (cinco décimos percentuais) ao dia de atraso até o 5º (quinto) dia após a data fixada para a execução do serviço ou cumprimento da obrigação e 0,7% (sete décimos percentuais) ao dia de atraso, a partir do 6º (sexto) dia, calculada sobre o valor total relativo à intervenção contratada, até sua efetiva regularização, no prazo máximo de 10 dias a contar da data da infração, sem prejuízo do disposto na alínea "c" desta cláusula.
- c) 3% (três por cento) do valor total relativo à intervenção contratada, na hipótese de rescisão do contrato por qualquer dos motivos especificados nos incisos I a XI do art. 78 da Lei nº 8.666/93, sem prejuízo do disposto nos itens "a" e "b" do **caput** desta Cláusula.

**Parágrafo Primeiro** - Não será aplicada multa se, comprovadamente, o atraso na execução dos serviços advir de caso fortuito ou motivo de força maior, na forma estabelecida na Cláusula Terceira, Parágrafo Primeiro, alínea "j" deste instrumento.

**Parágrafo Segundo** - Em qualquer das hipóteses previstas nesta Cláusula, será assegurado às **PARTES**, o direito ao contraditório e a ampla defesa.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

Da penalidade aplicada caberá recurso, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, na forma da lei.

  
  
  
**Marilza Bolina**

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO**

A rescisão deste Contrato obedecerá ao que preceituam os arts. 77 a 80 da Lei nº 8.666/93, podendo ser:

- a) determinada por ato unilateral e escrito da administração nos casos enumerados no artigo 78, Inciso I a XII e XVII, da lei nº 8.666/93;
- b) amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo da Dispensa de Licitação, desde que haja conveniência para ambas as partes;
- c) judicial, nos termos da legislação processual vigente.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PUBLICAÇÃO**

A publicação resumida deste Contrato e de seus aditamentos na imprensa oficial será providenciada pela EMURB, de acordo com a legislação que rege a matéria.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DOS CASOS OMISSOS**

Aplicam-se ao presente instrumento as disposições constantes da Lei Federal nº 8.666/93, bem como da Lei Municipal n.º 13.278/02 e Decreto Municipal n.º 44.279/03, ficando estabelecido que caso venha ocorrer algum fato não previsto neste Contrato, os chamados casos omissos, estes serão resolvidos entre as partes, respeitado o objeto do Contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, aplicando-lhe, quando for o caso, supletivamente, os Princípios da Teoria Geral dos Contratos estabelecidos na Legislação Civil Brasileira e as disposições do Direito Privado.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO**

Fica eleito o Foro da Justiça Federal da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir dúvidas que possam decorrer do presente instrumento.

E por estarem justos e acordados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, que leram e acharam conforme, na presença das testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 13 de agosto de 2004.

EMURB:



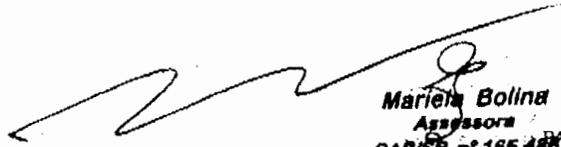
**LUIZ ANTONIO POLETTI**  
Diretor Administrativo



**NADIA SOMEKH**  
Presidente



**CLÁUDIA CASTELLO BRANCO LIMA**  
Diretora Financeira



CAIXA

  
HENRIQUE CARLOS PARRA PARRA

Superintendente de Negócios

Anuente:

(Somente quanto à Cláusula Terceira, Parágrafo Segundo, Alínea "A" do presente Contrato)

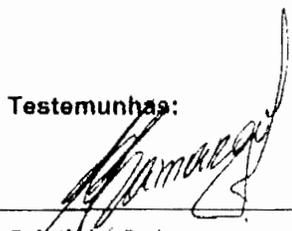
  
LUIZ CARLOS FERNANDES AFONSO

Secretário de Finanças

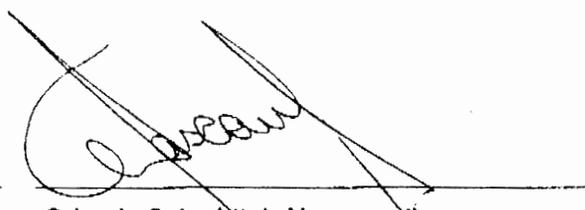
e Desenvolvimento Econômico

Secretaria de Finanças e Desenvolvimento  
Econômico do Município de São Paulo

Testemunhas:

  
Cristiane Daher

CPF 106.239.628-61

  
Orlando Schmidt de Vasconcelos

CPF 222.079.539-04

## ANEXO I

**01. Descrição dos serviços a serem prestados pela CAIXA**

Serviços de assessoramento técnico na atividade de análise e acompanhamento de obras e serviços de engenharia, bem como analisar, acompanhar e fiscalizar a efetiva aplicação dos recursos auferidos na emissão dos CEPACs, conforme artigo 9º da Instrução nº 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, vinculados à Operação Urbana Faria Lima.

**02. Cronograma de execução dos serviços**

A contratada enviará à contratante relatórios mensais de vistoria, fornecidos durante os 24 meses de duração do contrato.

**03. Condições técnico/operacionais**

3.1 - A prestação dos serviços ora contratados far-se-á mediante ordens de serviços específicas, emitidas pela EMURB, que terá validade somente durante a vigência contratual.

3.1.1 - Cada parte contratante designará por escrito, em até 5 (cinco) dias da assinatura deste contrato, um representante devidamente habilitado para adotar as providências necessárias ao bom andamento dos serviços, objeto deste contrato, através dos quais serão feitos os contatos entre as partes, devendo indicar também o(s) endereço(s) para onde deverão ser encaminhadas as correspondências e os volumes contendo toda e qualquer documentação relativa ao contrato.

3.1.2 - A CAIXA fornecerá também relação contendo os dados completos (nome, endereços, telefones, e-mail e qualificação técnica) dos profissionais habilitados designados para a execução dos serviços previstos neste contrato,

3.1.3 - A CAIXA fornecerá relação atualizada, dos itens acima descritos, sempre que houver alteração dos dados.

3.2 - A solicitação deverá ser explícita quanto ao objeto do serviço, devendo ser acompanhada da indicação da EMURB que fornecerá toda a documentação necessária à sua execução, assim como, quando solicitado, irá prestar informações adicionais ao profissional CAIXA.

3.2.1 - A EMURB, encaminhará à CAIXA, mensalmente, a descrição dos recursos da Operação Urbana aplicados, referentes ao mês anterior, para elaboração do relatório previsto no item "d" do Parágrafo Primeiro da Cláusula Terceira do contrato, até o 10º dia útil do mês subsequente.

3.2.2 - A EMURB ficará responsável pela embalagem e acondicionamento de toda documentação enviada à CAIXA.

3.2.3 - A CAIXA, através de seu representante, deverá analisar os processos, verificando a existência nos mesmos de toda documentação necessária e suficiente para a realização das demandas, na forma estabelecida contratualmente.

- 3.3 - Havendo necessidade, a CAIXA solicitará a EMURB, a apresentação de documentação complementar, por meio de ofício, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento da documentação enviada pela EMURB.
- 3.3.1 - Se a EMURB atrasar a entrega da documentação complementar solicitada pela CAIXA, a CAIXA postergará o prazo de entrega do relatório mensal por período igual ao atraso.
- 3.4 - O fato da não comunicação formal da solicitação de documentação complementar no prazo estipulado de 5 (cinco) dias, caracteriza automaticamente o recebimento definitivo da documentação e consigna ao início da contagem do prazo para execução dos serviços.
- 3.5 - As vistorias, quando necessárias, deverão ser solicitadas à EMURB com antecedência mínima de 48 horas, que providenciará as autorizações necessárias.
- 3.4 - À CAIXA é vedada a subcontratação, total ou parcial, dos serviços objeto deste contrato, sem a prévia e expressa autorização da EMURB.
- 3.10 - Caberá ao profissional indicado pela CAIXA, conforme subitem 3.1.1 deste Anexo 1, proceder ao registro fotográfico da obra vistoriada, devendo este registro oferecer informações visuais acerca do objeto vistoriado.
- 3.11 - Mensalmente a CAIXA encaminhará à EMURB, a relação dos serviços executados, bem como a documentação relativa à remuneração devida à CAIXA, na forma prevista no subitem 6 deste Anexo.
- 3.12 - Eventuais demandas prioritárias deverão ser explicitadas pela EMURB em ofício encaminhado à CAIXA.
- 3.14 - Havendo necessidade de esclarecimentos, contatar os representantes indicados pela CAIXA, conforme subitem 1.1 deste Anexo 1.

#### 04. Recebimento provisório dos serviços prestados

O recebimento provisório ocorrerá por ocasião da apresentação do relatório mensal de cada etapa do serviço executado pela CAIXA, acompanhado da documentação correspondente.

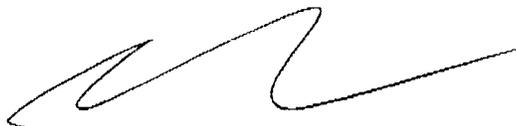
#### 05. Prazo para avaliação dos serviços prestados e da documentação correspondente.

Até 7 (sete) dias contados do recebimento provisório dos serviços.

#### 06. Forma e prazo de pagamento

- 6.1 - Os serviços serão executados pelo regime de empreitada por preço global unitário.
- 6.2 - A prestação dos serviços contratados far-se-á mediante Ordem(ns) de Serviço(s) especificamente emitida(s) pela EMURB.
- 6.3 - A remuneração dos serviços far-se-á após a aprovação dos serviços e da documentação correspondente pela EMURB, na forma estabelecida pela Cláusula Quinta do contrato.

- 6.3.1 - Caso o relatório e/ou a documentação não sejam aprovados, a **CAIXA** terá 5 (cinco) dias úteis, contados da comunicação de reprovação pela **EMURB**, para a apresentação de novos documentos, nos quais deverão estar discriminadas as correções e/ou inserções realizadas. Os novos documentos serão recebidos provisoriamente e analisados pela **EMURB** no prazo constante do item 05 deste Anexo.
- 6.4 - A **CAIXA** emitirá os relatórios e os documentos fiscais correspondentes aos serviços prestados e os apresentará, para aprovação e posterior pagamento, no Protocolo Geral da **EMURB**, localizado na Rua São Bento, 405 - 10º - São Paulo - SP, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços.
- 6.5 - Os pagamentos serão efetuados na Tesouraria da **EMURB**, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da aprovação dos serviços e dos documentos previstos na Cláusula Quinta do contrato.



## CONTRATO Nº 0157438000

## ADITAMENTO 01

Pelo presente instrumento particular, de um lado a **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**, inscrita no CNPJ sob nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 16º andar, neste ato representada por seu Vice-Presidente em exercício, Geraldo Biasoto Junior, brasileiro, separado, economista, portador RG.n.º12.306.936 e do CPF n.º 040.530.318-18 e por sua Diretora de Meio Ambiente e Paisagem Urbana, A. Regina L. Monteiro, brasileira, casada, arquiteta, portadora do RG n.º 6.086.846 e CPF n.º 947.609.698-53, doravante denominada simplesmente EMURB, e de outro lado, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Bloco A, Lotes 3 e 4, Asa Sul, Brasília/DF, neste ato representada por seu Procurador, Henrique Carlos Parra Parra, brasileiro, economiário, casado, portador do RG nº 8.185.008, CPF nº 929.397.328-68, residente na Praça da Sé 111, São Paulo/SP, doravante denominada simplesmente CAIXA, firmam o presente aditamento, conforme as cláusulas abaixo:

- Cláusula Primeira - **Fica prorrogado o prazo contratual por mais 24 (vinte e quatro) meses, até 13 de agosto de 2008.**
- Cláusula Segunda - **Fica estimado o valor de R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais), referente ao custo desta prorrogação.**
- Cláusula Terceira - **Ficam ratificadas, em todos os seus termos, as demais cláusulas contratuais, naquilo que não colidam com o presente aditamento.**

E por estarem justos e acordados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, que leram e acharam conforme, na presença das testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 11 de agosto de 2006.

**EMURB:**



GERALDO BIASOTO JUNIOR

Vice-Presidente em exercício




A. REGINA L. MONTEIRO  
Diretora de Meio Ambiente e Paisagem Urbana

**CONTRATADA:**

HENRIQUE CARLOS PARRA PARRA  
Procurador

Henrique Carlos Parra Parra  
Matrícula: 334250-5  
Superintendente Regional  
PRL/SP

Anuente: Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Paulo  
no que concerne ao disposto na cláusula terceira, parágrafo segundo, alínea "a"

**Testemunhas:**

MAURO RICARDO MACHADO COSTA  
Secretário Municipal de Finanças  
da Prefeitura de São Paulo

Bernardete R. S. A. Muniz  
Analista Administrativo

Sandra Bispo  
Assistente Administrativo

FRANCISCO VIDAL LUNA  
Secretário Municipal de Planejamento



## CONTRATO Nº 0157438000

## ADITAMENTO Nº 02

Pelo presente instrumento particular, de um lado a **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**, inscrita no CNPJ sob nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 16º andar, neste ato representada por sua Diretora Administrativa e Financeira em exercício, Carolina Moretti Fonseca, brasileira, divorciada, administradora pública e advogada, OAB nº 168488, portadora do RG nº 19.592.895-7 e do CPF nº 144.054.558-80, e por seu Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício, Rubens Chammas, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 6.297-245-5 e do CPF nº 055-902.208-58 doravante denominada simplesmente EMURB, e de outro lado, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/1004-00, situada à Praça da Sé, 111, 5º andar, Centro-SP, neste ato representada por seu Gerente Regional de Negócios, Rogério Henriques Gagliardi, brasileiro, economiário, solteiro, portador do RG nº 7.776.052-SSP/SP, CPF nº 032.543.678-98, doravante denominada simplesmente CAIXA, firmam o presente aditamento, conforme as cláusulas abaixo.

Considerando a necessidade de a CAIXA e EMURB darem efetividade nas suas obrigações, todas elas já previstas no documento que ora se prorroga, mas especialmente àquela que visa atender ao artigo 9º, da Instrução n.º 401, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, fica incluída a seguinte condição.

- Cláusula Primeira -** Sem prejuízo das obrigações já constantes do Parágrafo Segundo, da Cláusula Terceira do contrato celebrado em 13 de agosto de 2004, todos os recursos apurados na comercialização dos CEPAC, deverão ser direcionados para depósito exclusivamente em contas vinculadas à Operação Urbana Consorciada Faria Lima.
- Cláusula Segunda -** Fica prorrogado o prazo contratual por mais 12 (doze) meses, até 13 de agosto de 2009.
- Cláusula Terceira -** Fica estimado o valor de R\$ 760.000,00 (setecentos e sessenta mil reais), referente ao custo desta prorrogação.
- Cláusula Quarta -** Ficam ratificadas, em todos os seus termos, as demais cláusulas contratuais, naquilo que não colidam com o presente aditamento.

E por estarem justos e acordados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, que leram e acharam conforme, na presença das testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 13 de agosto de 2008

Pela EMURB:



CAROLINA MORETTI FONSECA

Diretora Administrativa e Financeira, em exercício





RUBENS CHAMMAS

Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício

**CAIXA:**

ROGÉRIO HENRIQUES GAGLIARDI

Gerente Regional de Negócios

**Anuente:** Somente quanto à Cláusula Terceira, Parágrafo Segundo, alínea "a" do Contrato

Prefeitura do Município de São Paulo  
Secretaria de Finanças

**TESTEMUNHAS:**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IV – CONTRATO DE ESCRITURAÇÃO E ADITAMENTOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

Folha n.º	83
Processo	015643800
Ass.	PAULO DE MENDONÇA NERI Assist. Téc. Comercial

CONTRATO N.º 0156438000

PROCESSO N.º 015643800

Pelo presente instrumento particular, de um lado a **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 10º andar, neste ato representada por sua Presidente, Nadia Somekh, e por sua Diretora Financeira, Cláudia Castello Branco Lima, ao final assinados, doravante denominada simplesmente EMURB, e de outro lado a **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº n.º 00.000.000/0001-91, com sede na Loc. SBS Quadra 1 S/N/Setor Bancário Sul/Brasília / DF/ 70073-901, neste ato representada por seus Procuradores, Ari Sarmento Valle Barbosa, brasileiro, bancário, casado, residente na cidade do Rio de Janeiro (RJ), inscrito no CPF/MF sob o nº 372.225.117-68, portador da carteira de identidade nº 03.493.910-8 – IFP-RJ e por Elizabeth Pontes Linhares, brasileira, divorciada, residente e domiciliado na cidade de Niterói (RJ), inscrita no CPF/MF sob o nº 305.606.677-87, portadora da carteira de identidade nº 1284473-IFP/RJ, ao final assinados, doravante denominada simplesmente CONTRATADO, ambos representados na forma de seus respectivos estatutos sociais, sendo designados como PARTES, quando referidos em conjunto, resolvem celebrar o presente contrato, com fundamento no inciso VIII, do artigo 24, da Lei Federal nº 8.666/93, Lei Municipal nº 13.278/02 e seu Decreto Regulamentador nº 44.279/03 e em conformidade com a Lei Municipal nº 13.769/04 e Decreto Municipal nº 44.844/04 e demais normas aplicáveis, na forma e condições das cláusulas abaixo:

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 - O presente Contrato tem por objeto a prestação dos serviços de escrituração de títulos de valores mobiliários, os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, referentes à Operação Urbana Faria Lima, sob o regime de empreitada por preço unitário, observadas as disposições legais pertinentes e instruções editadas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários e demais condições estabelecidas no Anexo I, que é parte integrante deste contrato para todos os fins e efeitos de direito.

### CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

2.1 - Com o intuito de atingir o objeto deste Contrato, o Contratado obriga-se a:

2.1.1 Implantar em seu sistema, de acordo com os dados fornecidos pelo Contratante, através de fita magnética:

PRL/BR SAM

Pág. 1/8

*M* *W* *AM*  
**Mariela Bolina**  
Assessora  
OAB/SP nº 165.486

Folha n.º	8A
Processo	015643800
Ass:	PAULO DE VENCER NERI
	Assist. Tm. Comercial

a) nome e qualificação dos titulares de CEPAC com, no mínimo, CPF/CGC, endereço e data de nascimento/constituição.

b) quantidade, espécie e forma dos certificados

c) eventuais ônus existentes.

2.2 Cadastrar novo titular de CEPAC, a partir de informação de aquisição na BOVESPA, enviada por arquivo eletrônico, no movimento diário.

2.3 Transferir certificados.

2.4 Fornecer à EMURB acesso "on line" às informações contidas no seu sistema de escrituração, desde que por ela solicitada ou por seu representante legal, com repasse dos custos de instalação;

2.5 Fornecer aos titulares de CEPAC, aos usufrutuários e aos fiduciários, o extrato de movimentação de CEPAC;

2.6 Gerenciar o sistema de escrituração de CEPAC;

2.7 Acompanhar os eventos relacionados aos serviços ora contratados;

2.8 manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas neste ato;

2.9 Será facultado ao CONTRATADO cobrar do titular de CEPAC ou de terceiro o custo pelo fornecimento das certidões.

2.10 Os serviços objeto deste Contrato serão colocados à disposição dos titulares de CEPAC e demais detentores de direitos, por meio da rede de Agências do Banco do Brasil S.A.

### CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DA EMURB

3.1 - A EMURB obriga-se a:

3.1.1 - Entregar, no ato da contratação, os informes citados no inciso I da cláusula segunda, os originais da documentação comprobatória dos gravames;

3.1.2 - Confirmar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da implantação dos CEPACs, a posição processada pelo CONTRATADO, a fim de ser iniciado o atendimento aos titulares de CEPAC;

3.1.3 - Dispor de saldo na conta corrente mantida junto ao CONTRATADO para acolhimento de débitos relativos à remuneração pelos serviços prestados;

3.1.4 - Comunicar, tempestivamente, ao CONTRATADO as deliberações relacionadas com os serviços ora ajustados;

3.1.5 - Não publicar editais relacionados com o serviço prestado, sem conhecimento do CONTRATADO, com exceção das convocações de assembleias gerais, das quais o CONTRATADO será notificado pela EMURB no dia da primeira publicação;

3.1.6 - Não praticar, nem outorgar poderes para que terceiros pratiquem qualquer ato relativo ao serviço ora contratado;

3.1.7 - Outorgar e renovar procuração específica ao CONTRATADO para a prática de todos os atos necessários à consecução deste contrato.

#### CLÁUSULA QUARTA - DA REMUNERAÇÃO

4.1 – O valor total estimado deste contrato é de R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais), onde a EMURB pagará ao CONTRATADO pela prestação dos serviços objeto deste Contrato, da seguinte forma:

- ♦ o valor R\$ 1.950,00 (um mil, novecentos e cinquenta reais) no ato da implantação;
- ♦ o valor fixo/mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais);
- ♦ pela movimentação da conta de CEPAC - cancelamento e baixa, R\$ 0,65 (sessenta e cinco centavos de real), na quantidade estimada de CEPACs a serem cancelados, 35.000 (trinta e cinco mil) para o período contratual;
- ♦ pela emissão de avisos/extratos R\$ 0,40 (quarenta centavos de real), na quantidade estimada de 750 (setecentos e cinquenta) para o período de 24 (vinte e quatro) meses.

4.1.1 - O CONTRATADO deverá apresentar à EMURB, até o 2º dia útil do mês subsequente ao mês de referência, de nota-fiscal de serviços, nota de débito, fatura ou qualquer outro documento que contenha a descrição dos serviços prestados, indicando o número da agência e conta corrente da contratada, na qual será efetivado o crédito do valor correspondente, que ocorrerá até o 10º dia do mês seguinte ao mês de referência. Caso haja novos eventos não contemplados no Contrato e o Anexo I, o valor definido como contraprestação será definido mediante formalização de Aditivo ao presente instrumento, observada a legislação vigente. *me*

4.1.2 - Os avisos/extratos de saldos e movimentações para o investidor estarão disponíveis em agências do Banco Brasil.

Folha n.º	86
Processo	015643800
Ass.:	PAILLO DE ALCANTAR NERI
	Assist. Técnica Comercial

4.1.3 – Caso o 10º dia do mês seguinte ao mês de referência recaia em finais de semana, feriados ou qualquer outro em que não haja expediente na EMURB, o pagamento será efetuado no primeiro dia útil subsequente.

4.1.4 - A não apresentação dos documentos acima mencionados, no prazo estipulado, acarretará a postergação do pagamento pelo mesmo período de atraso.

4.2 - Todos os tributos e demais encargos devidos em decorrência, direta ou indireta, deste instrumento ou de sua execução, que sejam de exclusiva responsabilidade do CONTRATADO, serão por ele recolhidos, sem direito a reembolso. A EMURB, quando ela for a fonte retentora, descontará e recolherá, nos prazos de lei, dos pagamentos que efetuar, a parte que for devida pelo CONTRATADO, segundo a legislação vigente.

4.3 - Se durante o prazo de vigência deste contrato forem criados novos tributos, encargos e contribuições fiscais e parafiscais, ou modificadas as alíquotas dos atuais, a EMURB analisará os respectivos efeitos sobre a presente contratação.

4.4 - Caso haja diferença a maior, a EMURB somente procederá ao pagamento mediante comprovação, pelo CONTRATADO, do ônus daí decorrente.

4.5 - Na hipótese de o CONTRATADO vier a beneficiar-se de isenções junto ao Fisco, a EMURB procederá à revisão do custo indicado na data base.

4.6 - À EMURB reserva-se o direito de solicitar, quando entender conveniente, a exibição dos comprovantes de recolhimento dos tributos e demais encargos devidos, direta ou indiretamente, por conta deste instrumento.

4.7 - Os pagamentos de todos e quaisquer tributos, multas ou ônus oriundos deste Contrato, são de responsabilidade do CONTRATADO, principalmente aqueles de natureza comercial, fiscal, previdenciário e trabalhista resultantes da execução deste contrato.

4.8 - A inadimplência do CONTRATADO com referência aos encargos acima estabelecidos não transfere à EMURB a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto deste contrato.

#### CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

5.1 - Os preços dos serviços serão reajustados, anualmente, a partir da data da assinatura deste Contrato, com base na variação do IPC - ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR, divulgado pela FIPE, e na sua falta, pelo IGP-DI

(ÍNDICE GERAL DE PREÇOS- DI), publicados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Folha n.º	87
Processo	015643800
Ass:	PAULO DE ALCANTAR NERI
	Assist. Téc. Comercial

#### CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO

6.1 - O prazo do presente contrato é de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes, observado o disposto no inciso II, do artigo 57, da Lei Federal nº 8.666/93.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PENALIDADES

7.1 - Ficam estabelecidas as seguintes penalidades, em que incorrerá o CONTRATADO se responsável direta pelo não cumprimento das cláusulas, podendo ainda, a EMURB, optar, desde logo, pela rescisão do presente contrato, no caso de não cumprimento de qualquer de suas cláusulas:

7.1.1 - 3% (três por cento) do valor da remuneração mensal, na ocorrência de inadimplemento de qualquer cláusula estabelecida neste contrato;

7.1.2 - 3% (três por cento) do valor total estimado do contrato, por dar causa à rescisão contratual.

7.1.3 - As multas são independentes e a aplicação de uma não exclui a de outra, sempre precedida de ampla defesa do CONTRATADO:

7.1.4 - As multas previstas nesta cláusula não têm caráter compensatório, mas meramente moratório e, conseqüentemente, o pagamento delas não exime o CONTRATADO da reparação dos eventuais danos, perdas ou prejuízos que o seu ato venha a acarretar.

#### CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO

8.1 - A rescisão do presente contrato poderá operar-se por qualquer dos motivos e meios previstos nos artigos 77, 78 e 79, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas atualizações.

8.2 - Nos 10 (dez) dias subsequentes à rescisão, o CONTRATADO processará tão somente a transferência dos CEPACs.

8.3 - No caso de denúncia ou de rescisão do presente contrato, o CONTRATADO se compromete a fornecer todas as informações e documentos relativos aos serviços prestados.

8.4 - Ressalvados os casos fortuitos ou de força maior, devidamente caracterizados, a parte que der causa ao inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas neste Contrato, responderá pelos danos causados à parte inocente, independentemente da sujeição às demais sanções legais aplicáveis.

#### CLÁUSULA NONA - DO MANDATO

9.1 - Como condição essencial à consecução deste contrato, a EMURB outorga neste ato mandato em favor do CONTRATADO, conferindo-lhe todos os poderes necessários à efetiva prestação dos serviços ora contratados.

#### CLÁUSULA DÉCIMA - DA TOLERÂNCIA

10.1 - Qualquer tolerância por qualquer das partes quanto ao cumprimento de condições e prazos estabelecidos neste contrato não constituirá novação, renúncia ou perdão, nem poderá ser invocada pela outra parte para justificar omissões ou inadimplementos futuros.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS CASOS OMISSOS

11.1 – Fica estabelecido que caso venha ocorrer algum fato não previsto neste Contrato, os chamados casos omissos, estes serão resolvidos entre as partes, respeitado o objeto do Contrato, a legislação e demais normas reguladoras da matéria, em especial a Lei Federal nº 8.666/93, aplicando-lhe, quando for o caso, supletivamente, os Princípios da Teoria Geral dos Contratos, estabelecidos na Legislação Civil Brasileira e as disposições do Direito Privado.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – TRANSFERÊNCIA DE CONTRATO

12.1 – A transferência parcial deste Contrato, ou ainda a subcontratação de parte dos serviços, fica condicionada à prévia autorização, por escrito, da EMURB, que poderá ou não aceitá-la. A não observância do contido nesta cláusula implicará na aplicação das penalidades previstas neste instrumento, podendo a EMURB optar, inclusive, por sua rescisão.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 – Os contratos celebrados entre o CONTRATADO e terceiros reger-se-ão pelas normas de direito privado, não se estabelecendo qualquer relação jurídica entre os terceiros e a EMURB.

13.2 – As contratações de mão-de-obra feitas pela CONTRATADA serão regidas, exclusivamente, pelas disposições de direito privado aplicáveis e, quando for o caso, pela legislação trabalhista, não se estabelecendo qualquer relação entre aqueles contratados pelo CONTRATADO e a EMURB.

13.3 – Durante e após a vigência deste contrato, o CONTRATADO deverá manter a EMURB à margem de quaisquer ações judiciais, reivindicações ou reclamações, sendo o CONTRATADO, em quaisquer circunstâncias, nesse particular, considerada como única e exclusiva responsável por qualquer ônus que possa advir da presente contratação.

13.4 – Este Contrato poderá ser alterado nas hipóteses previstas no artigo 65, da Lei Federal nº 8.666/93.

13.5 – Os detalhes operacionais que serão estabelecidos em Regulamentos Operacionais, a serem elaborados pelas partes, integrarão o presente contrato para todos os fins e efeitos de direito, como Anexos Contratuais.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ENCERRAMENTO DO CONTRATO

14.1 – Findo o prazo contratual e recebidos definitivamente os serviços, uma vez constatada a inexistência de qualquer pendência, a EMURB lavrará o respectivo Termo de Encerramento deste Contrato.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1 - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir todas as questões decorrentes do presente Contrato, com exclusão de qualquer outro por mais especial ou privilegiado que seja.



EMURB

**EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO**

E por estarem, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato em 3 (três) vias de igual forma e teor, para que produza um só e mesmo efeito, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo nomeadas e assinadas.

São Paulo, 30 de julho de 2004.

Folha n.º	90
Processo	015.043800
Ass:	PAULO DE ALENCAR NERI
	Assist. Téc. Comercial

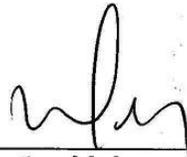
**EMURB:**

  
 Nadia Somekh  
 Presidente

  
 Cláudia Castello Branco Lima  
 Diretora Financeira

**CONTRATADO:**

  
 Ari Sarmiento Valle Barbosa  
 Procurador

  
 Elizabeth Pontes Linhares  
 Procurador

**TESTEMUNHAS:**

  
 Bernarito R. S. A. Muniz  
 Analista Administrativo

  
 Paulo Alencar Neri  
 Analista Administrativo

Folha nº	118
Processo	015 64 3800
Ass.: Melson de Souza Paula	

## CONTRATO Nº 0156438000

## ADITAMENTO 01

Pelo presente instrumento particular, de um lado a EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital, na Rua São Bento nº 405, 10º andar, neste ato representada por seu Diretor Financeiro e Administrativo, Paulo Santoro de Mattos Almeida, brasileiro, casado, engenheiro de produção, portador RG n.º 5.254.967 CPF N.º 007.515.038-78 e por sua Diretora de Meio Ambiente e Paisagem Urbana, A. Regina L. Monteiro, brasileira, casada, arquiteta, portadora do RG n.º 6.086.846 e CPF n.º 947.609.698-53, ao final assinados, doravante denominada simplesmente EMURB, e de outro lado o BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº n.º 00.000.000/0001-91, com sede na Loc. SBS Quadra 1 S/N/Setor Bancário Sul/Brasília / DF/ 70073-901, neste ato representada por seus Procuradores, Ari Sarmento Valle Barbosa, brasileiro, bancário, casado, residente na cidade do Rio de Janeiro (RJ), inscrito no CPF/MF sob o n.º 372.225.117-68, portador da carteira de identidade n.º 03.493.910-8 – IFP-RJ e por Vinícius Balbino Bouhid, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro (RJ), inscrito no CPF/MF sob o n.º 667.460.867-04, portador da carteira de identidade n.º 87.111.007-6 – CREA/RJ, ao final assinados, doravante denominado simplesmente CONTRATADO, firmam o presente aditamento, conforme as cláusulas abaixo:

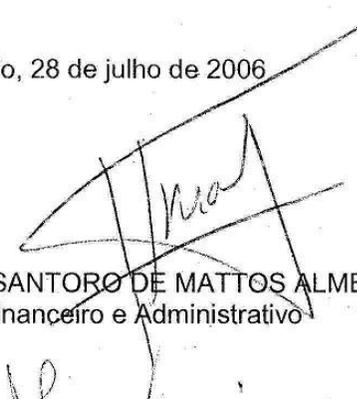
**Cláusula Primeira** – Fica prorrogado o prazo contratual por mais 24 (vinte e quatro) meses, até 30 de julho de 2008.

**Cláusula Segunda** – O custo desta prorrogação importa em R\$ 73.000,00 (setenta e três mil reais).

**Cláusula Terceira** - Ficam ratificadas em todos os seus termos, as demais cláusulas contratuais, naquilo que não colidam com o presente aditamento.

São Paulo, 28 de julho de 2006

EMURB:

  
PAULO SANTORO DE MATTOS ALMEIDA  
Diretor Financeiro e Administrativo

PRL/BR SAM  


Pág. 1/2





EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

*[Handwritten signature]*

A. REGINA L. MONTEIRO  
Diretora de Meio Ambiente e Paisagem Urbana

Folha nº	119
Processo	015 64 3800
Ass.: Nelson de Souza Paula	

CONTRATADA:

*[Handwritten signature]*

Ari Sarmiento Vallé Barbosa  
Procurador

*[Handwritten signature]*

Vinicius Blabino Bouhid  
Procurador

TESTEMUNHAS:

*[Handwritten signature]*  
Bernardo S. A. Muniz  
Analista Administrativo

*[Handwritten signature]*  
Sandro Blabino  
Analista Administrativo

*[Handwritten signature]*





EMURB

**EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO**

**CONTRATO Nº 0156438000  
ADITAMENTO Nº 02**

Pelo presente instrumento particular, de um lado a **EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento nº 405, 16º andar, neste ato representada pela sua Diretora Administrativa e Financeira em exercício, Carolina Moretti Fonseca, brasileira, divorciada, advogada e administradora pública, OAB nº 168488, portadora do RG nº 19.592.895-7 e do CPF nº 144.054.558-80 e por seu Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício Rubens Chammas, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 6.297.245-5 e do CPF nº 055.902.208-58, ao final assinados, doravante denominada simplesmente EMURB, e de outro lado, o BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/2885-19, com sede na Rua Líbero Badaró, 568 – 3º andar, neste ato representado por sua gerente Lilian Maria Barbosa Herrera, brasileira, solteira, bancária, portadora do RG nº 28.052.711-1 e do CPF nº 269.876.928-90, residente à Rua Líbero Badaró, 568 – Centro – São Paulo – SP, doravante denominado simplesmente Contratado, firmam o presente aditamento de acordo com a autorização contida na RD nº DAF-039/08 e cláusulas abaixo:

**Cláusula Primeira** – Fica prorrogado o prazo contratual por mais 12 (doze) meses até 30 de julho de 2009.

**Cláusula Segunda** – O Custo desta prorrogação importa em R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

**Cláusula Terceira** – Ficam ratificadas em todos os seus termos, as demais cláusulas contratuais, naquilo que não colidam com o presente aditamento.

São Paulo, 29 de julho de 2008.

**Pela EMURB:**

CAROLINA MORETTI FONSECA  
Diretora Administrativa e Financeira,  
em exercício

RUBENS CHAMMAS  
Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas,  
em exercício

~~CONTRATADA:~~

LILIAN MARIA BARBOSA HERRERA  
GERENTE

**TESTEMUNHAS:**

Nivaldeta S.C. Jesus  
Analista de Desenvolvimento  
EMURB

Wilson de Souza Paula  
Assistente Administrativo

GLC

PÁG. 1/1



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**V – LEI DE CRIAÇÃO E ESTATUTO DO EMURB**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**LEI Nº 7.670, DE 24 DE NOVEMBRO DE 1971**

Autoriza a constituição da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, e dá outras providências.

JOSÉ CARLOS DE FIGUEIREDO FERRAZ, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei.

Faço saber que a Câmara Municipal, em sessão de 10 de novembro de 1971, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

**Art. 1º** - Fica o Executivo autorizado a promover as medidas e atos necessários à constituição, instalação e funcionamento de empresa pública, a denominar-se Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com sede e foro no Município de São Paulo.

**Art. 2º** - A EMURB, terá o capital inicial de Cr\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de cruzeiros), que será totalmente subscrito e integralizado pelo Município, em dinheiro, valores ou bens imóveis, estes últimos incorporados ao capital social pelo valor correspondente a avaliação feita pelo órgão competente da Prefeitura.

**Art. 3º** - Fica o Executivo autorizado a transferir para a EMURB, nos termos do artigo anterior, bens imóveis pertencentes ao Município, que sejam julgados de interesse da empresa para a realização de seus objetivos.

**Art. 4º** - O capital inicial da EMURB, uma vez integralizado, poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotações orçamentárias que lhe forem consignadas, de reservas decorrentes de lucros líquidos de suas atividades, de reavaliação de seu ativo, de transferência de bens móveis ou imóveis municipais, ou de cessão de créditos ou direitos de qualquer natureza.

**§ 1º** - Quando os bens, créditos ou direitos, transferidos para o fim previsto no "caput" deste artigo, não puderam ter seu valor definitivo apurado no ato da transferência, será feita mediante valor prévio, e fixado o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a apuração final.

**§ 2º** - Encerrada a apuração de que cuida o parágrafo anterior, havendo diferença, caberá ao Executivo complementar o valor faltante em pecúnia ou bem da mesma natureza, em 6 (seis) meses, devidamente corrigido, ou, ao contrário, ressarcir-se da EMURB, em iguais condições.

**Artigo com nova redação e acréscimo de parágrafos 1º e 2º, por determinação da Lei nº 11.713, de 30 de dezembro de 1994.**

**Art. 5º** - A EMURB terá como objetivo fundamental a execução de programas e obras de desenvolvimento urbano, obedecendo planos elaborados de acordo com os órgãos próprios da Prefeitura e aprovados previamente pela Câmara Municipal, compreendendo:

I - A reurbanização de áreas em processo de transformação, ou em vias de deterioração;

II - A urbanização de áreas não ocupadas;

III - A recuperação e reciclagem de edifícios em processo de deterioração, ou de inadequação de uso, do ponto de vista urbano.

**Parágrafo único** - Para consecução de seus fins, a EMURB poderá desenvolver toda e qualquer atividade econômica a tal efeito necessária, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, obedecendo a legislação pertinente, em função da estrita execução de programas e planos de melhoramentos específicos aprovados pelo Legislativo Municipal; realizar financiamentos e outras operações de crédito, observada a legislação pertinente; e celebrar convênios com entidades públicas ou particulares, com a autorização legislativa.

**Artigo e parágrafo único com nova redação, bem como o acréscimo dos incisos, por determinação da Lei nº 8.306, de 16 de outubro de 1975.**

**Art. 6º** - A EMURB terá, ainda, como objetivos:

I - Promover a implantação e exploração econômica, inclusive publicitária, de equipamentos urbanos e atividades complementares, na forma e em locais definidos por decreto do Executivo, de modo a elevar a qualidade da vida urbana;

II - Prestar serviços ou executar obras mediante contrato celebrado com entidade pública da Administração Centralizada ou Descentralizada, bem como com entidades em que o Poder Público seja detentor da maioria do capital social, estipulando-se no contrato a remuneração a ser paga à EMURB.

**§ 1º** - Os recursos obtidos nos termos do inciso I deverão ser aplicados pela EMURB na implantação, manutenção, conservação e melhoria de equipamentos urbanos.

**§ 2º** - Na contratação de obras, serviços e compras, a EMURB obedecerá aos princípios da licitação.



**Artigo e incisos introduzidos pela Lei nº 8.306, de 16 de outubro de 1975, com nova redação e acréscimo dos parágrafos, por determinação da Lei nº 9.102, de 15 de setembro de 1980.**

**Os artigos posteriores foram remunerados, por determinação da Lei nº 8.306, de 16 de outubro de 1975.**

**Art. 7º** - Fica o Município autorizado a prestar garantias e avais a financiamentos e outras operações de crédito que a EMURB venha a realizar para o perfeito desempenho de suas atribuições, até o limite de 4.500.000 (quatro milhões e quinhentos mil) Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional - ORTN's, em caráter rotativo, acrescidos de juros e demais encargos financeiros que vierem a incidir sobre estas operações.

**Artigo com nova redação determinada pela Lei nº 9.840, de 4 de janeiro de 1985.**

**Art. 8º** - A EMURB será administrada por uma Diretoria Executiva e por um Conselho de Administração, cuja composição e atribuições serão definidas em regulamento a ser baixado pelo Executivo.

**§ 1º** - A remuneração dos Diretores e Conselheiros será fixada por ato do Prefeito.

**§ 2º** - Os membros da Diretoria Executiva farão declaração pública de bens no ato da posse e no término do exercício do cargo.

**§ 3º** - Os nomes dos candidatos aos cargos da Diretoria Executiva, acompanhados dos respectivos currículos, serão submetidos à aprovação da Câmara Municipal.

**§ 4º** - O disposto no parágrafo anterior não se aplica ao cargo de Diretor eleito pelos empregados da EMURB, nos termos da Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989.

**Acréscimo do parágrafo 4º determinado pela Lei nº 11.011, de 24 de junho de 1991.**

**Art. 9º** - A EMURB exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da Consolidação das Leis do Trabalho, ou com servidores públicos que lhe forem postos à disposição e executará suas obras e serviços, de forma direta ou indireta.

**Parágrafo único** - Os servidores municipais postos à disposição da EMURB terão assegurados todos os direitos e vantagens dos respectivos cargos ou funções.

**Art. 10** - Fica o Executivo autorizado a conceder à EMURB, enquanto esta executar as atividades que ora lhe são atribuídas, isenção de impostos municipais incidentes sobre seu patrimônio ou serviços vinculados às suas finalidades ou delas decorrentes.



**Art. 11** - Para atender às despesas com a execução desta lei, fica o Prefeito autorizado a abrir, na Secretaria das Finanças, crédito adicional especial no montante de Cr\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de cruzeiros), com vigência até 31 de dezembro de 1972, a ser coberto com recursos provenientes da anulação parcial, em idêntica importância, das seguintes verbas do orçamento vigente:

2.100.4110.94, projeto 4140, alínea 01, no valor de Cr\$ 10.000.000,00;

2.100.4110.94, projeto 4140, alínea 03, no valor de Cr\$ 5.000.000,00 e

2.100.4110.94, projeto 3570, no valor de Cr\$ 5.000.000,00.

**Art. 12** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 24 de novembro de 1971, 418º da fundação de São Paulo. - O Prefeito, José Carlos de Figueiredo Ferraz - O Secretário de Negócios Internos e Jurídicos, Paulo Villaça - O Secretário das Finanças, Álvaro Coutinho - O Secretário de Obras, Oscar Costa - O Secretário de Educação e Cultura, Paulo Nathanael Pereira de Souza - O Secretário de Higiene e Saúde, Carlos da Silva Lacaz - O Secretário de Abastecimento, João Jacob Hoelz - O Secretário de Serviços Municipais, Alberto Pereira Rodrigues - O Secretário de Bem Estar Social, Leopoldina Saraiva - Paulo Ramos Machado, respondendo pelo expediente da Secretaria de Turismo e Fomento - O Secretário Municipal de Transportes, Ion de Freitas - O Secretário Municipal de Esportes, Paulo Machado de Carvalho.

Publicado na Diretoria do Departamento de Administração do Município de São Paulo, em 24 de novembro de 1971. O Diretor João Alberto Guedes.

**DECRETO Nº 12.579, DE 28 DE JANEIRO DE 1976**

Aprova os Estatutos da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB.

OLAVO EGYDIO SETUBAL, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

*DECRETA:*

**Art. 1º** - Fica aprovado o Regulamento da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, expedido nos termos do artigo 7º da Lei nº 7.670, de 24 de novembro de 1971, constantes dos Estatutos em anexo, referendados pelo Senhor Secretário de Negócios Internos e Jurídicos.

**Art. 2º** - O presente decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogados os Decretos nºs 9.836, de 7 de fevereiro de 1972, e 11.974, de 30 de abril de 1975.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 28 de janeiro de 1976, 423º da fundação de São Paulo.

OLAVO EGYDIO SETUBAL, Prefeito  
TEÓFILO RIBEIRO DE ANDRADE FILHO, Secretário de Negócios Internos e Jurídico  
SÉRGIO SILVA DE FREITAS, Secretário das Finanças  
CLÁUDIO SALVADOR LEMBO, Secretário dos Negócios Extraordinários Publicado na Chefia do Gabinete do Prefeito, em 28 de janeiro de 1976.  
ERWIN FRIEDRICH FUHRMANN, Chefe de Gabinete

**ANEXO A QUE SE REFERE O DECRETO Nº 12.579, DE 28 DE JANEIRO DE 1976****ESTATUTOS DA EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**

(Criada pela Lei Municipal nº 7.670, de 24 de novembro de 1971)

**CAPÍTULO I**

**Art. 1º** - A Empresa Municipal de Urbanização, que usará sigla EMURB, é uma empresa pública municipal, sob a forma de sociedade civil de fins econômicos, regularmente autorizada a constituir-se pela Lei Municipal nº 7.670, de 24 de novembro de 1971, com as modificações introduzidas pelas Leis nºs 8.059, de 17 de maio de 1974 e 8.306, de 16 de outubro de 1975.

**Art. 2º** - A EMURB, dotada de personalidade jurídica de direito privado com patrimônio próprio e autonomia administrativa, reger-se-á por estes Estatutos e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

**Art. 3º** - A EMURB, tem sede e foro no Município de São Paulo e seu prazo de duração é indeterminado.

**CAPÍTULO II****DO OBJETO**

**Art. 4º** - A EMURB terá como objetivo fundamental a execução de programas e obras de desenvolvimento urbano, obedecendo planos elaborados de acordo com os órgãos próprios da Prefeitura e aprovados previamente pela Câmara Municipal, compreendendo:

I - A reurbanização de áreas em processo de transformação, ou em vias de deterioração;

II - A urbanização de áreas não ocupadas;

III - A recuperação e reciclagem de edifícios em processo de deterioração, ou inadequação de uso, do ponto de vista urbano.

**Parágrafo único** - Para consecução de seus fins, a EMURB poderá desenvolver toda e qualquer atividade econômica a tal efeito necessária, inclusive adquirir, alienar e promover a desapropriação de imóveis, obedecida a legislação pertinente, em função da estrita execução dos programas e planos de melhoramentos específicos aprovados pelo Legislativo Municipal; realizar financiamento e outras operações de crédito, observada a legislação pertinente; e celebrar convênios com entidades públicas ou particulares, com a autorização legislativa.

**Art. 5º** - A EMURB terá, ainda, como objetivos:

I - Promover a implantação e exploração econômica, inclusive publicitária, de equipamentos urbanos e atividades complementares, na forma e em locais definidos por decreto do Executivo, de modo a elevar a qualidade da vida urbana;

II - Prestar serviços ou execução de obras mediante contrato celebrado com entidade pública da Administração Centralizada ou Descentralizada, bem como com as entidades em que o Poder Público seja detentor da maioria do capital social, estipulando-se no contrato a remuneração a ser paga à EMURB.

**§ 1º** - Os recursos obtidos nos termos do inciso I deverão ser aplicados pela EMURB na implantação, manutenção, conservação e melhoria de equipamentos urbanos.

**§ 2º** - Na contratação de obras, serviços e compras, a EMURB obedecerá aos princípios da licitação; em razão dos contratos celebrados com a Prefeitura, atenderá, ainda, no que se refere a eventuais reajustes, a legislação a que está sujeita a própria Prefeitura.

**Artigo, incisos e parágrafos com nova redação determinada pelo Decreto nº 17.020, de 19 de novembro de 1980.**



### CAPÍTULO III

#### DO CAPITAL

**Art. 6º** - O capital da EMURB é de R\$ 60.518.105,12 (Sessenta milhões, quinhentos e dezoito mil, cento e cinco reais e doze centavos), totalmente subscrito pelo Município.

**Artigo com nova redação determinada pelo Decreto nº 39.187, de 21 março de 2000.**

**Art. 7º** - O capital da EMURB poderá ser aumentado por ato do Executivo, mediante a incorporação de dotação orçamentarias que lhe forem consignadas, de reservas e de lucros decorrentes de suas atividades ou pela transferência de bens imóveis municipais.

**Artigo com nova redação determinada pelo Decreto nº 15.868, de 9 de maio de 1979.**

**Art. 8º** - O capital da EMURB será integralizado em dinheiro, valores ou bens imóveis, estes últimos incorporados ao capital pelo valor correspondente à avaliação feita pelo órgão competente da Prefeitura.

**Parágrafo único** - A transferência de bens imóveis municipais, para efeito de aumento de capital, observará o limite de Cr\$ 51.800.000,00 (cinquenta e um milhões e oitocentos mil cruzeiros).

**Artigo e parágrafo único com nova redação determinada pelo Decreto nº 15.868, de 9 de maio de 1979.**

**Obs.:** Este parágrafo único foi automaticamente revogado pela Lei 10.320, de 5 de maio de 1987, que revogou o parágrafo único do art. 4º, da Lei 7.670, de 24 de novembro de 1971.

### CAPÍTULO IV

#### DA ADMINISTRAÇÃO

**Art. 9º** - A EMURB será administrada por uma Diretoria Executiva, com atribuições executivas e por um Conselho de Administração, com atribuições deliberativas e normativas.



**Art. 10** - A Diretoria Executiva compor-se-á de 7 (sete) membros, assim designados: Presidente, Vice-Presidente e 5 (cinco) Diretores.

§ 1º - Um dos 5 (cinco) Diretores deverá ser eleito pelos empregados da EMURB, de conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, sendo os nomes dos demais membros da Diretoria Executiva indicados livremente pelo Prefeito.

**Parágrafo 1º com nova redação, determinada pelo Decreto nº 32.957, de 04 de janeiro de 1993.**

§ 2º - O mandato do Diretor eleito, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, será disciplinado em regulamento próprio, previsto no artigo 27 deste decreto.

§ 3º - Os nomes dos membros da Diretoria Executiva, com exceção do Diretor eleito pelos empregados, nos termos da Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, acompanhados dos respectivos currículos, serão submetidos à aprovação da Câmara Municipal.

**Parágrafo 3º com nova redação, determinada pelo Decreto nº 29.902, de 11 de julho de 1991.**

§ 4º - Os membros da Diretoria Executiva farão declaração pública de bens no ato da posse e ao término do exercício do cargo.

§ 5º - As deliberações da Diretoria Executiva serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

§ 6º - O Presidente será substituído em suas faltas, ausências e impedimentos, pelo Vice-Presidente.

**Artigo com nova redação e o acréscimo de parágrafos foram determinados pelo Decreto nº 27.943, de 3 de agosto de 1989.**

**Art. 11** - A EMURB terá um Conselho de Administração integrado pelo Presidente e pelo Vice-Presidente da Diretoria Executiva e mais 9 (nove) Conselheiros.

§ 1º - Um dos Conselheiros deverá ser eleito pelos empregados da EMURB, de conformidade com o que estabelece a Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, sendo os demais indicados livremente pelo Prefeito.

**Parágrafo 1º com nova redação, determinada pelo Decreto nº 32.957, de 04 de janeiro de 1993.**



§ 2º - O mandato do Conselheiro eleito, atendidas as disposições da Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, será disciplinado em regulamento próprio, previsto no artigo 27 deste decreto.

§ 3º - Os Conselheiros elegerão, anualmente, entre si, o Presidente do Conselho de Administração.

§ 4º - O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente.

§ 5º - O Conselho de Administração somente deliberará com a presença da maioria absoluta de seus membros, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

**Artigo com nova redação e o acréscimo de parágrafos foram determinados pelo Decreto nº 27.943, de 3 de agosto de 1989.**

**Art. 12** - Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração serão demissíveis "ad nutum" por ato do Prefeito.

**Artigo com nova redação determinada pelo Decreto nº 15.868, de 9 de maio de 1979.**

**Art. 13** - A remuneração dos membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração será fixada por ato do Prefeito.

**Artigo com nova redação determinada pelo Decreto nº 15.868, de 9 de maio de 1979.**

**Art. 14** - No impedimento temporário, ou ausência de um Diretor por mais de 30 (trinta) dias, a Diretoria Executiva nomeará substituto para responder pelo expediente ou designará outro Diretor para acumular suas funções.

**Art. 15** - Os membros da Diretoria Executiva e do Conselho de Administração não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais. Serão, contudo, solidariamente responsáveis pelos prejuízos causados pelo não cumprimento das obrigações ou deveres impostos pela Lei e regulamentos que lhes definem os encargos e atribuições.

## **CAPÍTULO V**

### **DAS ADMINISTRAÇÕES DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS**



**Art. 16** - Compete à Diretoria Executiva o exercício de todos os poderes e atribuições para a administração dos negócios e interesses da EMURB, especialmente:

I - Autorizar a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis ou de outra natureza de acordo com as normas aprovadas pelo Conselho de Administração;

II - Autorizar, dentro dos limites e poderes que lhe forem atribuídos pelo Conselho de Administração, a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos;

III - Promover, contratar e superintender estudos e projetos bem como autorizar contratos e serviços técnicos;

IV - Autorizar a constituição de procuradores com poderes específicos, mediante outorga de 2 (dois) Diretores em conjunto;

V - Elaborar o Regimento Interno, o Regulamento do Pessoal e o organograma administrativo da Empresa;

VI - Estabelecer o quadro do pessoal permanente, fixando os salários respectivos, observado o disposto no artigo 25, § 2º;

**Inciso com nova redação determinada pelo Decreto nº 27.699, de 21 de março de 1989.**

VII - Estabelecer critérios para contratação de serviços de terceiros;

VIII - Aprovar o limite de admissão de pessoal temporário para obras, de acordo com as necessidades da Empresa;

IX - Estabelecer orçamentos financeiros, com base em programas já autorizados;

X - Elaborar até 15 de março de cada ano a prestação de contas, balanço patrimonial e o relatório da Empresa, referente ao exercício anterior, submetendo-os à apreciação do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e do Prefeito, até 31 de março de cada ano.

**Inciso com nova redação determinada pelo Decreto nº 34.026, de 10 de março de 1994.**

**Parágrafo único** - Os poderes e atribuições previstos neste artigo poderão ser delegados a um ou mais membros da Diretoria Executiva.

**Parágrafo único acrescido por determinação do Decreto nº 17.461, de 29 de julho de 1981.**



**Art. 17** - O Regimento Interno, a ser elaborado pela Diretoria Executiva, especificará as atribuições detalhadas de cada um dos membros, observados os seguintes princípios, os quais desde logo entram em vigor:

I - A representação da Empresa, ativa e passivamente, em Juízo ou fora dele, competirá individualmente ao Presidente;

II - Sem prejuízo do disposto no inciso anterior, a Empresa também se obrigará mediante assinatura de dois Diretores Executivos, ou de um Diretor Executivo e um procurador com poderes específicos, ou, ainda, de dois procuradores com poderes específicos;

**Inciso com nova redação determinada pelo Decreto nº 17.716, de 10 de dezembro 1981.**

III - A validade de qualquer documento que importe em responsabilidade, para a Empresa, de valor superior a 500.000 (quinhentas mil) UFIRs, ficará subordinado às assinaturas conjuntas de 2 (dois) Diretores, um dos quais, obrigatoriamente, deverá ser o Presidente ou o Diretor Financeiro.

**Inciso com nova redação determinada pelo Decreto nº 39.617, de 13 de julho de 2000.**

**Parágrafo único** - Nos casos de obrigações a serem assumidas no exterior a Diretoria Executiva poderá delegar a um de seus membros ou a um só procurador a representação da Empresa, nos limites e termos da ata da reunião que vier então a ser lavrada.

**Art. 18** - Compete privativamente ao Conselho de Administração:

I - Apreciar e aprovar a orientação de diretrizes e normas gerais que deverão reger as atividades da Empresa;

II - Apreciar e aprovar os programas da Empresa a curto e longo prazo;

III - Aprovar os orçamentos financeiros que forem estabelecidos pela Diretoria Executiva;

IV - Apreciar e aprovar as normas para a aquisição, alienação, arrendamento, cessão, oneração ou gravame de bens imóveis, bem como para a celebração de cauções, transações, acordos e renúncia de direitos;

V - Aprovar os planos financeiros relativos a investimentos, financiamentos e demais operações de crédito elaborados pela Diretoria Executiva;

VI - Aprovar projetos de convênios com entidades públicas ou particulares, a serem encaminhadas ao Legislativo Municipal;



**VII** - Aprovar a prestação de contas, o balanço geral e o relatório da Empresa referentes ao exercício anterior com parecer do Conselho Fiscal;

**VIII** - Pronunciar-se, em caráter normativo, sobre os assuntos que lhe forem submetidos pelo Presidente da Diretoria Executiva;

**IX** - Resolver todos os casos omissos que não forem da competência do Presidente ou da Diretoria Executiva;

**X** - Exercer, temporariamente, no caso de vacância de todos os cargos da Diretoria Executiva, as atribuições conferidas por estes Estatutos àquele órgão, até a posse efetiva dos novos membros, cumprindo, respectivamente:

**a)** Ao Presidente do Conselho de Administração, as funções que competirem ao Presidente da Diretoria Executiva;

**b)** Ao Secretário do Conselho de Administração, eleito pelos Conselheiros, as funções que competirem ao Diretor Financeiro;

**c)** Aos membros indicados pelos Conselheiros, as demais funções do órgão executivo, conforme especificado em deliberação.

**Inciso e alíneas acrescidos por determinação do Decreto nº 27.618, de 3 de janeiro de 1989.**

## **CAPÍTULO VI**

### **DO CONSELHO FISCAL**

**Art. 19** - O Conselho Fiscal será constituído de 4 (quatro) membros efetivos e suplentes em igual número.

**§ 1º** - Um dos membros do Conselho Fiscal e respectivo suplente deverão ser eleitos pelos empregados da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, na forma prevista na Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, e de acordo com o regulamento próprio, referido no artigo 27 deste decreto, sendo os demais de livre escolha do Prefeito, que lhes fixará a remuneração.

**§ 2º** - Os membros do Conselho Fiscal farão declaração pública de bens no ato da posse no término do exercício do cargo.

**O Artigo 19 e o Parágrafo 1º com nova redação foram determinados pelo Decreto nº 29.534, de 22 de fevereiro de 1991.**



**Art. 20** - Ao Conselho Fiscal compete examinar e emitir parecer sobre balancetes, balanços, prestação anual de contas da Diretoria Executiva, assim como exercer as demais atribuições atinentes ao controle de contas da Empresa.

## **CAPÍTULO VII**

### **DO EXERCÍCIO SOCIAL**

**Art. 21** - O exercício social da EMURB coincide com o exercício financeiro do Município.

**Art. 22** - A EMURB levantará balanços gerais a 31 de dezembro de cada ano, obrigatoriamente.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DA LIQUIDAÇÃO**

**Art. 23** - A Empresa entra em liquidação nos casos previstos em lei, competindo ao Município de São Paulo, através da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, estabelecer a forma de liquidação, designar os liquidantes e o Conselho Fiscal que deverá atuar neste período, fixando-lhes a retribuição.

**Artigo com nova redação determinada pelo Decreto nº 21.830, de 2 de janeiro de 1986.**

**Obs.:** Através do Decreto nº 22.339, de 20 de junho de 1986, a EMURB passou a vincular-se administrativamente ao Gabinete do Prefeito.

**Obs.:** Através da portaria 476, de 26 de setembro de 1986, cessou o estado de liquidação da EMURB.

**Art. 24** - No caso de extinção da Empresa, devolver-se-á o patrimônio social ao Município de São Paulo.

## **CAPÍTULO IX**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 25** - A EMURB exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista.



## **CAPÍTULO IX**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 25** - A EMURB exercerá suas atividades com pessoal próprio, sujeito ao regime da legislação trabalhista.

§ 1º - Poderão ser postos à disposição da EMURB servidores públicos ou autárquicos para exercício em funções de direção, chefia, assessoramento e de natureza técnica, observada a legislação pertinente a cada caso.

§ 2º - A EMURB terá em seu quadro de pessoal 46 (quarenta e seis) cargos de livre provimento, conforme discriminado:

#### **PRESIDÊNCIA**

- Superintendente Executivo
- Superintendente Jurídico
- Chefe de Assessoria Jurídica
- Gerente de Assuntos Jurídicos
- Gerente de Licitações
- Assessor
- Assessor
- Assessor
- Assessor

#### **VICE-PRESIDÊNCIA**

- Assessor
- Assessor
- Assessor
- Assessor
- Assessor

#### **DIRETORIA DE OBRAS**

- Superintendente de Obras
- Gerente de Obras e Projetos 1
- Gerente de Obras e Projetos 2
- Gerente de Obras e Projetos 3
- Assessor



**DIRETORIA FINANCEIRA**

- Superintendente Financeiro
- Gerente de Orçamento e Custos
- Gerente de Finanças
- Assessor

**DIRETORIA ADMINISTRATIVA**

- Superintendente Administrativo
- Gerente de Recursos Humanos
- Gerente de Tecnologia e Administração
- Gerente de Serviços Gerais
- Gerente de Patrimônio
- Gerente Comercial
- Assessor

**DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO**

- Superintendente de Desenvolvimento
- Gerente de Projetos
- Gerente de Paisagismo
- Gerente de Controle e Contratos
- Assessor
- Assessor
- Assessor
- Assessor
- Assessor

**OBSERVAÇÃO:** os cargos de Assessor poderão ser remanejados entre as Diretorias por deliberação da Diretoria Executiva.

A remuneração como parágrafo primeiro (anteriormente parágrafo único) e o acréscimo do parágrafo segundo, foram determinados pelo Decreto nº 27.699, de 21 de março de 1989.

A nova redação conferida ao parágrafo 2º foi determinada pelo Decreto nº 42.182, de 11 de julho de 2002.

**Art. 26** - A EMURB executará suas obras e serviços, de forma direta ou indireta.

**Art. 27** - Para o exercício do direito de representação instituído pela Lei nº 10.731, de 6 de junho de 1989, os empregados deverão se organizar em associação, conselho, comissão ou outra forma que julgarem conveniente, com atribuições definidas em regulamento próprio.

**Parágrafo único** - Ao órgão criado pelos empregados caberá a tarefa de coordenar e fiscalizar o pleito previsto no parágrafo primeiro dos artigos 10, 11 e 19 destes Estatutos.

**A redação conferida ao artigo 27 e parágrafo único foram determinadas pelo Decreto nº 27.943, de 3 de agosto de 1989.**



**Art. 28** - Os presentes Estatutos, depois de aprovados por decreto do Executivo, serão inscritos no Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

**Parágrafo único** - As alterações que forem introduzidas nos Estatutos, após aprovadas por decreto, serão averbadas no Registro competente.

**VI – LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DA QUALIDADE AMBIENTAL  
DIVISÃO TÉCNICA DE REGISTRO E LICENCIAMENTO**

São Paulo, 05 de Julho de 2004.

**MEMORANDO 042/DECONT-2/2004**

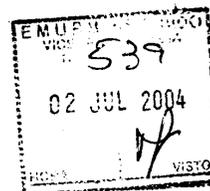
**EMURB  
Sr. Assessor**

Conforme a solicitação de Vossa Senhoria, estamos encaminhando em anexo 01 (uma) cópia da via original da LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA – LAP nº 01/SVMA-G/94 emitida para a OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA.

Informamos ainda que a Licença continua em vigor.

Atenciosamente,

**Arq. Regina Luisa Fernandes de Barros  
Divisão Técnica de Registro e Licenciamento  
DECONT. 2 - Diretora**



APROVAÇÃO DO PREFEITO AO EIA/RIMA  
OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA

PUBLICADO DOM

Em 04/03/94

SALA DECONT. G

EDINA CAMPOS RIBEIRO  
Chefe de Seção II

R.F. 636.322.9.00 - DECONT-2

DESPACHO DO PREFEITO

02-000.689-94\*96 I. Nos termos do disposto no artigo 24 da Lei 11.426, de 18 de outubro de 1993, combinado com o parágrafo 3º do art. 14, do Decreto 33.804, de 17 de novembro de 1993, recebo o presente e mantendo a aprovação do EIA/RIMA/RIVI do projeto "Operação Urbana Faria Lima", nos exatos termos do despacho do Senhor Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente.  
II. Encaminhe-se à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente para expedição da licença ambiental (L.O.M. art. 183, parágrafo 3º) e publique-se, após



Segue fls n.º 198
Proc 200006899496
Em: Francisco Faria Lima
R. F.: 546.610

**ALVARÁ DE LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA nº 01/SUMA-6/94**

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE, no uso de suas atribuições legais e

CONSIDERANDO o disposto no art. 225 da Constituição Federal, que impõe ao Poder Público o dever de defender o direito da coletividade ao meio ambiental ecologicamente equilibrado;

CONSIDERANDO o disposto no inciso VI, do art. 23, da Constituição Federal, combinado com o parágrafo 3º, do art. 183, da Lei Orgânica do Município; e

CONSIDERANDO o R. despacho do Senhor Prefeito exarado a fls. 193 do processo administrativo nº 02-000.689-94\*96, que cuidou da análise do EIA/RIMA/RIVI da "Operação Urbana Faria Lima";

**EXPEDE:**

I. A presente LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA (LP) para o empreendimento designado "Operação Urbana Faria Lima", devendo ser observadas, pela EMURB, as seguintes exigências técnicas e recomendações:

1. EXIGÊNCIAS TÉCNICAS (itens diretamente relacionados à melhoria da qualidade ambiental):

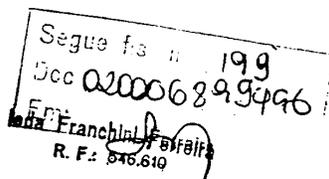
1.1 - Apresentar Programa de Comunicação Social instituído para se desenvolver até a conclusão das obras, com o objetivo de:

- a) informar a população sobre o projeto;
- b) estabelecer o processo de negociação com os desapropriados.

PUBLICADO
Em 01/03/94
SUMA 6/94

*sem*

*Adm. GAB.  
o PPZ.  
Luzia  
1-03-94*



1.2 - Providenciar para que no Plano de Obras e na sua execução:

a) sejam tomadas medidas que garantam a circulação segura de veículos e pedestres;

b) sejam tomadas, em conjunto com as diversas concessionárias de serviços públicos, medidas que assegurem a não interrupção no fornecimento dos serviços;

c) sejam providenciadas, em conjunto com a(s) empreiteira(s), a proteção dos imóveis lindeiros à obra e a garantia de acesso aos mesmos - inclusive aos estabelecimentos comerciais, para que não sofram dificuldades de acesso de forma que sua funcionalidade não fique prejudicada no decorrer dos trabalhos;

d) sejam tomadas, em conjunto com a CET, medidas no sentido de permitir um sistema de circulação de veículos, alternativo às vias bloqueadas.

1.3 - Apresentar programa de Recuperação da Paisagem a ser implantado tão logo as obras civis estejam concluídas.

1.4 - Implantar ciclovia, 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 ciclovia deverá compor o projeto do empreendimento viário e ser apresentado no prazo de 90 (noventa) dias à SUMA. A Ciclovia 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;

1.5 - Providenciar o acompanhamento por arqueólogos, nas escavações em locais de sítios arqueológicos próximos ao Largo da Batata, em Pinheiros.



Segue fis. n. 200  
Doc. 020006899496  
Lida Fianca  
R. F. 646.610

Os arqueólogos encarregados do acompanhamento das escavações nos sítios arqueológicos, deverão orientar aqueles trabalhos, sendo suas determinações prontamente atendidas, observadas as normas aplicáveis pelo IBPC (antigo SPHAN).

1.6 Apresentar à SVMA mapeamento, diagnóstico e plano de proteção, ampliação e/ou remoção das redes de infra-estrutura existentes, visando a evitar imprevistos decorrentes da implantação das obras.

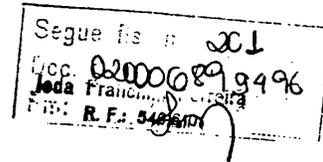
O mapeamento submetido à SVMA deverá contar com cópias das notificações, solicitando aval das concessionárias e Administrações Regionais, visando minimizar os eventuais transtornos ocasionados pela interrupção de fornecimento, bem como evitar os acidentes no transcurso da obra.

1.7 - Gerenciar para que qualquer construção ou melhoria na área da Casa do Bandeirista, obrigatoriamente envolva a restauração e manutenção do patrimônio tombado.

1.8 - Obedecer as eventuais restrições impostas por força de tombamento de bens, nas áreas do projeto, por parte do CONPRESF e do CONDEPHAAT.

1.9 - Especificar locais e dimensões das áreas verdes e de lazer, determinando área não inferior a 30.000 m<sup>2</sup> (Trinta mil metros quadrados), para tal finalidade, com parcelas mínimas de 5.000 m (cinco mil metros quadrados) respeitando a legislação de parcelamento do solo e apresentando projetos para aprovação da SVMA. Aos desapropriados, para a criação desses espaços livres, serão garantidas as mesmas opções de recebimentos em CEPAC's contidas no projeto de lei da "Operação Urbana Faria Lima". A arborização destes e dos demais espaços verdes do projeto deverá ser submetido à SVMA, contemplando o maior número possível de espécies nativas frutíferas para pássaros com vistas ao adensamento e diversificação da avifauna da região.

W. 020006899496



Quando da execução do projeto definitivo, deverá ser feito um levantamento minucioso e pormenorizado das Áreas Verdes e do Patrimônio Vegetal, inclusive dos lotes particulares a serem desapropriados, que balisará o novo projeto paisagístico, contemplando, essencialmente, espécies existentes atualmente e outras nativas da região.

Todas as árvores já existentes e que admitam transplantes deverão ser relocadas na mesma região.

Essas atividades deverão sempre ser acompanhadas por um técnico da SVMA, sujeitando-se o empreendedor à fiscalização e às exigências propostas pela SVMA.

1.10 - Manter a espécime de Jequitibá Rosa, Cariniana legalis, na esquina das Ruas Aspásia e Sertãozinho, em virtude de ser árvore nativa brasileira, rara na Cidade de São Paulo, de grande porte e em condições fitossanitárias satisfatórias.

1.11 - Construir passagens em desnível nos cruzamentos das avenidas Rebouças e Cidade Jardim, tendo em vista o acréscimo de qualidade ambiental (particularmente do ar) e de segurança que o aumento da velocidade do fluxo de veículos provoca.

1.12 - Prever, ao longo da futura avenida, a implantação de um sistema de transporte coletivo não poluente em faixa exclusiva que provoque o menor conflito com o tráfego geral.

1.13 - Promover a transferência dos moradores a serem removidos das favelas localizadas dentro do perímetro da "Operação Urbana Faria Lima", mantendo-os no âmbito do mesmo perímetro.

1.14 - Relocar a creche e escola pública desapropriadas antes da sua desativação, de acordo com estudos para atender áreas mais carentes, bem como implantar equipamentos institucionais que atendam igualmente a população dos lados leste e oeste da nova estrutura urbana,



Segue lis n.º 202
Doc 02000629.9496
Ida Franchini Fereira
R.F.: 346.610

quando a construção das novas vias de tráfego causar dificuldades de acesso a tais equipamentos.

1.15 - Apresentar, para aprovação da SVMA, junto com o traçado definitivo do projeto viário e o projeto dos canteiros de obras, as medidas mitigadoras dos impactos ambientais e de vizinhança de caráter temporário promovidos pelas obras.

Com vistas a mitigar os transtornos decorrentes das obras para a população remanescente, deverão ser utilizados os mais modernos equipamentos, técnicas e tecnologias disponíveis para os trabalhos de engenharia, minimizando o prazo das obras e a emissão de ruídos e poluição do ar.

1.16 - Implantar e gerenciar um sistema de controle permanente de recalque das edificações, pavimentos e obras de infra-estrutura existentes ao longo do empreendimento viário na região de influência da obra a ser operada no período de execução, até finalização dos movimentos.

O monitoramento dos recalques deverá ser permanentemente acompanhado por técnicos da EMURB/ PMSP e das concessionárias envolvidas.

1.17 - Determinar que a obra seja acompanhada, desde o início até o término de sua implantação, pela SVMA visando o cumprimento das exigências da Licença Ambiental.

O Plano de Obras para fins de Licenciamento Ambiental deverá contemplar:

- projeto executivo completo;
- projeto do canteiro de obras;
- áreas de empréstimo de material;
- bota fora;
- circulação de veículos de serviços.



Segue fls n.º 203
Doc 020006899496
ltda Franchini Ferreira
R. F.: 529-010

1.18 - Implantar faixas permeáveis nos passeios públicos.

1.19 - Criar incentivos para que as áreas de permeabilidade não sejam revestidas e que sejam contíguas entre os lotes e, de preferência, se localizem no interior das quadras.

1.20 - Deverá ser providenciado um estudo de readequação da rede coletora de águas pluviais existente, sanando especialmente os problemas de drenagem nas áreas atualmente sujeitas a enchentes, otimizando uma solução integrada para o sistema local.

1.21 - As travessias para pedestres deverão contemplar as facilidades necessárias para locomoção dos idosos, crianças e deficientes físicos.

1.22 - Deverão ser previstos espaços reservados para estacionamento de veículos automotivos nos locais objeto de adensamento populacional, nos principais pontos comerciais e próximos à intercessão com a nova linha do Metrô, inclusive com vagas para deficientes físicos.

2 - RECOMENDAÇÕES (itens importantes, porém não diretamente relacionados a melhorias ambientais):

2.1 Que seja diligenciado o encaminhamento de projeto de lei, propondo mecanismos de gerenciamento dos CEPAC's para que sejam rigorosamente fiscalizados, em conta especialmente vinculada aos fins a que se destinam.

2.2 Que seja instituído mecanismo de recompra por parte da PMSP, dos CEPAC's para os expropriados, no limite do valor do imóvel corrigido, excluídos os 50% a mais oferecidos a título de incentivo.

2.3 Que aos proprietários cujos imóveis representem a totalidade de uma quadra, não inclusos em área a ser desapropriada, que promovam a transferência de domínio de seus imóveis para área pública de uso coletivo, seja pago em CEPAC's, 4 (quatro) vezes o valor do imóvel.

*Wesley*



Segue fls n.º	204
Doc	02000689946
Franchia	Faria Lima
R. F.	46.610

2.4 Que seja criada uma bonificação, em caráter especial e específico, por meio de CEPAC's, aos inquilinos residenciais dos imóveis desapropriados, do valor real, devidamente comprovado por documentos fiscais, dos alugueis pagos ao longo do ano de 1993.

2.5 Que sejam melhoradas as intersecções das Av. Hélio Pelegrini; República do Líbano e Santo Amaro.

2.6 Que seja diligenciada a alteração da redação do inciso XI, do artigo 59, do projeto de Lei nº 543/93 seja dada a seguinte redação:

"Art. 59 - A "Operação Urbana Faria Lima" tem como diretrizes urbanísticas:

I - ...

XI - Construção de habitações de interesse social, em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade, destinadas à venda financiada para a população favelada residente na área da "Operação Urbana Faria Lima."

2.7 Que , em relação à comunicação social além das medidas mitigadoras apresentadas pelo EIA / RIMA / RIVI em seu capítulo 3.31, que recomenda a elaboração de um Programa de Comunicação Social, voltado especialmente para o público diretamente atingido pela "Operação Urbana Faria Lima", recomenda-se estratégia adequada de divulgação, para que seja dada publicidade ao Projeto, esclarecendo sobre seus aspectos inovadores, tanto do ponto de vista dos investimentos públicos, como dos seus aspectos urbanísticos, ambientais e sociais, nos termos do disposto do § 1º, do art. 37, da Constituição Federal.

2.8 - Que sejam levantadas as interfaces da obra no cruzamento com a nova linha de Metrô, de forma a evitar duplicidade na remoção das redes públicas e das concessionárias, contemplando os eventuais melhoramentos e integrando as particularidades das duas obras.

*Seus*



Segue fls n	205
Doc	020006899496
Ass: Franchini Ferreira	

II - Esta licença não autoriza o início das obras, devendo o empreendedor em um prazo de até 2 (dois) anos, desenvolver e apresentar os projetos executivos completos para análise da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e a competente expedição da licença ambiental para o início da implantação das obras.

São Paulo, 03 de março de 1994

  
WERNER EUGÊNIO ZULAUF

Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente

**VII – RELATÓRIO TÉCNICO N° 09/DECONT-2/2001 E O OFÍCIO PR-209**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DA QUALIDADE AMBIENTAL  
DIVISÃO TÉCNICA DE REGISTRO E LICENCIAMENTO

~ RELATÓRIO TÉCNICO Nº 09/DECONT-2/2001

**Assunto:** Avaliação quanto ao cumprimento às exigências técnicas constantes da Licença Ambiental Prévia – LAP nº 01/SVMA.G/94, de 04.03.94, expedida para a Operação Urbana Faria Lima, empreendimento da EMURB, cujo Processo Administrativo foi encaminhado pela Assessoria Jurídica ao empreendedor em 1996 para providências, face ao não cumprimento de parte das exigências.

**Data:** 14.05.2001

**Exigência 1.1**

**Apresentar Programa de Comunicação Social instituído para se desenvolver até a conclusão das obras, com o objetivo de:**

- a) informar a população sobre o projeto;
- b) estabelecer o processo de negociação com os desapropriados.

*Exigência parcialmente atendida. Não foi apresentado o Plano exigido, apenas cópia de anúncio publicitário e cópia de correspondência enviada pela Comissão de Desapropriação de SVP aos desapropriados.*

**Exigência 1.2**

**Providenciar para que o Plano de Obras e na sua execução:**

- a) sejam tomadas medidas que garantam a circulação segura de veículos e pedestres;
- b) sejam tomadas, em conjunto com as diversas concessionárias de serviços públicos, medidas que assegurem a não interrupção no fornecimento dos serviços;
- c) sejam providenciadas, em conjunto com a(s) empreiteira(s), a proteção dos imóveis lindeiros à obra e a garantia de acesso aos mesmos - inclusive aos estabelecimentos comerciais, para que não sofram dificuldades de acesso de forma que sua funcionalidade não fique prejudicada no decorrer dos trabalhos;
- d) sejam tomadas, em conjunto com a CET, medidas no sentido de permitir um sistema de circulação de veículos, alternativo às vias bloqueadas.

*Exigência parcialmente atendida. Não foi apresentado o plano exigido, apenas os projetos de desvio de tráfego.*

**Exigência 1.3**

**Apresentar programa de Recuperação da Paisagem a ser implantado tão logo as obras civis estejam concluídas.**

*Exigência não atendida. Não foi apresentado o referido plano.*

**Exigência 1.4**

**Implantar ciclovia, 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**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DA QUALIDADE AMBIENTAL  
DIVISÃO TÉCNICA DE REGISTRO E LICENCIAMENTO

Panamericana ao campus da USP e outra ligando a região da Av. Juscelino Kubitschek ao Parque Ibirapuera. O plano geral, detalhado, da ciclovia deverá compor o projeto do empreendimento viário e ser apresentado no prazo de 90 (noventa) dias à SVMA. A ciclovia 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;

*Exigência parcialmente atendida. Foi executado apenas o trecho Pinheiros, entre o Largo da Batata e a Av. Pedroso de Moraes.*

**Exigência 1.5**

**Providenciar o acompanhamento por arqueólogos, nas escavações em locais de sítios arqueológicos próximos ao Largo da Batata, em Pinheiros.**

**Os arqueólogos encarregados do acompanhamento das escavações nos sítios arqueológicos, deverão orientar aqueles trabalhos, sendo suas determinações prontamente atendidas, observadas as normas aplicáveis pelo IBPC (antigo SPHAN).**

*Exigência parcialmente atendida. Foi enviada cópia de ofícios da EMURB para a Secretaria Municipal de Cultura e à Sub-Secretaria do Patrimônio Histórico Artístico Nacional - ISPHAN, solicitando o acompanhamento das obras por arqueólogos. Não há informações sobre o efetivo acompanhamento.*

**Exigência 1.6**

**Apresentar à SVMA mapeamento, diagnóstico e plano de proteção, ampliação e/ou remoção das redes de infra-estrutura existentes, visando a evitar imprevistos decorrentes da implantação das obras.**

**O mapeamento submetido à SVMA deverá contar com cópias das notificações, solicitando aval das concessionárias e Administrações Regionais, visando minimizar os eventuais transtornos ocasionados pela interrupção de fornecimento, bem como evitar os acidentes no transcurso da obra.**

*Exigência parcialmente atendida. Foi enviado apenas o mapeamento das interferências identificadas.*

**Exigência 1.7**

**Gerenciar para que qualquer construção ou melhoria na área da Casa Bandeirista, obrigatoriamente envolva a restauração e manutenção do patrimônio tombado.**

*Exigência atendida.*

**Exigência 1.8**

**Obedecer as eventuais restrições impostas por força de tombamento de bens, nas áreas do projeto, por parte do CONPRESP e do CONDEPHAAT.**

*Exigência atendida.*

**Exigência 1.9**

**Especificar locais e dimensões das áreas verdes e de lazer, determinando área não inferior a 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), para tal finalidade, com parcelas mínimas de 5.000 m<sup>2</sup>**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DA QUALIDADE AMBIENTAL  
DIVISÃO TÉCNICA DE REGISTRO E LICENCIAMENTO

(cinco mil metros quadrados) respeitando a legislação de parcelamento do solo e apresentando projetos para aprovação de SVMA. Aos desapropriados, para a criação desses espaços livres, serão garantidas as mesmas opções de recebimentos em CEPAC's contidas no projeto de lei da "Operação Urbana Faria Lima". A arborização destes e dos demais espaços verdes do projeto deverá ser submetido à SVMA, contemplando o maior número possível de espécies nativas frutíferas para pássaros com vistas ao adensamento e diversificação da avifauna da região. ajr

Quando da execução do projeto definitivo, deverá ser feito um levantamento minucioso e pormenorizado das Áreas Verdes e do Patrimônio Vegetal, inclusive dos lotes particulares a serem desapropriados, que balisará o novo projeto paisagístico, contemplando, essencialmente, espécies existentes atualmente e outras nativas da região.

Todas as árvores já existentes e que admitam transplantes deverão ser relocadas na mesma região. Essas atividades deverão sempre ser acompanhadas por um técnico da SVMA, sujeitando-se o empreendedor à fiscalização e às exigências propostas pela SVMA.

*Exigência não atendida. Foi informado apenas sobre o memorando da AR-PI sobre as remoções autorizadas.*

**Exigência 1.10**

Manter a espécie de Jequitibá Rosa, Cariniana legalis, na esquina das Ruas Aspásia e Sertãozinho, em virtude de ser árvore nativa brasileira, rara na Cidade de São Paulo, de grande porte e em condições fitossanitárias satisfatórias.

*Exigência atendida.*

**Exigência 1.11**

Construir passagens em desnível nos cruzamentos das avenidas Rebouças e Cidade Jardim, tendo em vista o acréscimo de qualidade ambiental (particularmente do ar) e de segurança que o aumento da velocidade do fluxo de veículos provoca.

*Exigência não atendida. Foram apresentados apenas os projetos propostos, porém não executados.*

**Exigência 1.12**

Prever, ao longo da futura avenida, a implantação de um sistema de transporte coletivo não poluente em faixa não exclusiva que provoque o menor conflito com o tráfego geral.

*Exigência não atendida. Foi apresentado apenas cópia da consulta feita pela EMURB à SMT sobre a possibilidade de inclusão da Av. Brig. Faria Lima no Programa de Corredores de Ônibus.*

**Exigência 1.13**

Promover a transferência dos moradores a serem removidos das favelas localizadas dentro do perímetro da "Operação Urbana Faria Lima", mantendo-os no âmbito do mesmo perímetro.

*Exigência atendida.*

**Exigência 1.14**

Relocar a creche e escola públicas desapropriadas antes da sua desativação, de acordo com estudos para atender áreas mais carentes, bem como implantar equipamentos institucionais que atendam



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DA QUALIDADE AMBIENTAL  
DIVISÃO TÉCNICA DE REGISTRO E LICENCIAMENTO

igualmente a população dos lados leste e oeste da nova estrutura urbana, quando a construção das novas vias de tráfego causar dificuldades de acesso a tais equipamentos.

*Exigência atendida.*

**Exigência 1.15**

Apresentar, para aprovação da SVMA, junto com o traçado definitivo do projeto viário e o projeto dos canteiros de obras, as medidas mitigadoras dos impactos ambientais e de vizinhança de caráter temporário promovidos pelas obras.

Com vistas a mitigar os transtornos decorrentes das obras para a população remanescente, deverão ser utilizados os mais modernos equipamentos, técnicas e tecnologias disponíveis para os trabalhos de engenharia, minimizando o prazo das obras e a emissão de ruídos e poluição do ar.

*Exigência não atendida. Não foram apresentadas as medidas mitigadoras exigidas.*

**Exigência 1.16**

Implantar e gerenciar um sistema de controle permanente de recalque das edificações, pavimentos e obras de infra-estrutura existentes ao longo do empreendimento viário na região de influência da obra a ser operada no período de execução, até finalização dos movimentos.

O monitoramento dos recalques deverá ser permanentemente acompanhado por técnicos da EMURB / PMSP e das concessionárias envolvidas.

*Exigência não atendida. Não houve manifestação do Empreendedor a respeito.*

**Exigência 1.17**

Determinar que a obra seja acompanhada, desde o início até o término de sua implantação, pela SVMA visando o cumprimento das exigências da Licença Ambiental. O Plano de Obras para fins de Licenciamento Ambiental deverá contemplar:

- projeto executivo completo;
- projeto do canteiro de obras;
- áreas de empréstimo de material;
- botafora;
- circulação de veículos de serviços.

*Exigência parcialmente cumprida. Foi realizado o acompanhamento pela SVMA/DECONT.2, porém com prejuízos devido a falta do referido Plano de Obras e demais informações necessárias.*

**Exigência 1.18**

Implantar faixas permeáveis nos passeios públicos.

*Exigência parcialmente cumprida. Até o presente momento, tal implantação deu-se em trechos do canteiro central executado.*

**Exigência 1.19**

Criar incentivos para que as áreas de permeabilidade não sejam revestidas e que sejam contíguas entre os lotes e, de preferência, se localizem no interior das quadras.

*Exigência não cumprida. Não houve manifestação do Empreendedor a respeito.*



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE CONTROLE DA QUALIDADE AMBIENTAL  
DIVISÃO TÉCNICA DE REGISTRO E LICENCIAMENTO

**Exigência 1.20**

Deverá ser providenciado um estudo de readequação da rede coletora de águas pluviais existente, sanando especialmente os problemas de drenagem nas áreas atualmente sujeitas a enchentes, otimizando uma solução integrada para o sistema local.

*Exigência não cumprida. Não há informação quanto a solução dos problemas de inundação nas áreas sob intervenção.*

**Exigência 1.21**

As travessias para pedestres deverão contemplar as facilidades necessárias para locomoção dos idosos, crianças e deficientes físicos.

*Exigência não cumprida.*

**Exigência 1.22**

Deverão ser previstos espaços reservados para estacionamento de veículos automotivos nos locais objeto de adensamento populacional, nos principais pontos comerciais e próximos à intercessão com a nova linha do Metrô, inclusive com vagas para deficientes físicos.

*Exigência não cumprida. Não houve manifestação do Empreendedor a respeito.*

ARQ. HELENA EMI HIRAISHI  
Divisão Técnica de Registro e Licenciamento  
DECONT 2 - Diretora



EMURB -

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO  
Rua São Bento, 405 - 10º andar  
01008-906- São Paulo  
Telefone: 232-2622  
FAX: 2105-4931

N. Ref.: PR - 209

S. Ref.:

São Paulo, 12 de Agosto de 2003 -

Ilustríssimo Senhor  
**ADRIANO DIOGO**  
Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente  
Rua do Paraíso, 387

Prezado Secretário,

Em atenção ao Ofício nº 019/SMMA.G/2002 e objetivando a regularização do processo de Licenciamento Ambiental da Operação Urbana Faria Lima da Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01 SVMA.G/94 de 04.03.94 e das pendências descritas no Relatório Técnico Nº 09/DECONT-2/2001, informamos que a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB vem gerenciando diversas intervenções no âmbito da Operação Urbana Faria Lima, descritas a seguir:

1. Intervenções relativas à recuperação da Região do Largo da Batata
2. Intervenções na Vila Olímpia
3. Projeto do Novo Boulevard Juscelino Kubitschek (apesar de ser uma intervenção que faz parte do Corredor Viário Sudoeste-Centro e Sudoeste-Sudeste, está dentro do perímetro da Operação Urbana).
4. Cruzamento em desnível da Av. Faria Lima X Av. Cidade Jardim
5. Cruzamento em desnível da Av. Faria Lima X Av. Rebouças

Várias destas intervenções já estavam previstas no Programa de Investimentos - ANEXO 3 da Lei 11.732 de 14/03/95 - Lei da Operação Urbana Faria Lima, inclusive a exigência 1.11 do Relatório Técnico acima citado - **Construir passagens em desnível nos cruzamentos das Avenidas Rebouças e Cidade Jardim**, que também faz parte do ANEXO 3 e que está prevista para ser atendida.

Para regularizar o processo em questão, a EMURB vem propor um Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, onde algumas exigências da LAP nº 01/SVMA.G/94 passíveis de serem atendidas, fossem incorporadas nas futuras intervenções, e que as exigências não cumpridas (as extemporâneas) fossem substituídas por intervenções priorizadas por essa Administração. As novas intervenções propostas, assim como a intervenção paisagística executada no Canteiro Central da Av. Faria Lima, também objetivam a melhoria da qualidade urbano-ambiental da região e da cidade, portanto gostaríamos que fossem consideradas.



EMURB

A seguir, apresentamos um relatório/resumo das intervenções previstas, com o intuito de balizar a formulação do Termo de Ajustamento de Conduta – TAC proposto.

Com a certeza de estarmos contribuindo para a melhoria das questões urbanísticas e ambientais para a região, colocamo-nos à disposição para a explanação dos projetos e esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

**NADIA SOMEKH**  
Presidente em exercício

Anexos:

- Relatório/resumo das intervenções.
- Desenho ilustrativo com a localização das intervenções.
- Desenho ilustrativo com as intervenções do Largo da Batata.
- Desenho ilustrativo com as Passagens em Desnível Cidade Jardim e Rebouças / Eusébio Matoso.
- Desenho ilustrativo Vila Olímpia.
- Projeto do Boulevard Juscelino Kubitscheck

Luiz R. Marchi  
Secretaria  
14/8/03

## OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA RESUMO DAS INTERVEÇÕES PREVISTAS

A Lei nº 11.732/95, lei da Operação Urbana Faria Lima estabeleceu em seu artigo 18 que todos os recursos arrecadados com a concessão dos incentivos ali previstos serão administrados pela EMURB e aplicados exclusivamente no pagamento de desapropriações, estudos, projetos, supervisão técnica, remuneração da EMURB e despesas do Programa de investimentos constantes do anexo 3 da Lei.

Neste sentido, atendendo ao Programa de Investimentos, esses recursos serão utilizados para realizar melhoramentos no perímetro definido na lei. Com esses recursos a EMURB vai executar grande parte das obras do Largo da Batata, da Vila Olímpia, Novo Boulevard Juscelino Kubitschek, Cruzamento em desnível Av. Faria Lima x Av. Cidade Jardim e Cruzamento em desnível Av. Rebouças x Av. Faria Lima.

### 1. LARGO DA BATATA

A Prefeitura do Município de São Paulo, através da Secretaria Municipal de Planejamento e da Empresa Municipal de Urbanização promoveu, no primeiro semestre de 2002, em conjunto com o Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB, - o Concurso Público Nacional para a Reconversão Urbana do Largo da Batata-, com o objetivo de selecionar projetos que se caracterizassem como conjuntos de intervenções e atuações no espaço urbano propiciadores de melhoria da condição ambiental e da valorização das práticas sociais na região.

Desfigurado como tal, (espaço de convívio e encontro), o Largo da Batata é o objeto principal da intervenção vencedora do concurso público instituído, fazendo parte da denominada “Área Foco”, onde se concentram as ações fundamentais que desencadearão uma série de outras, num perímetro maior denominado “Área Referência”.

O projeto do Largo da Batata, que foi concebido prevendo-se a implantação da futura Linha 4 do Metrô, terá como início das intervenções, a transferência dos pontos finais das linhas de ônibus do Largo da Batata e imediações para uma área próxima à Estação Pinheiros de trem da CPTM, junto à Marginal Pinheiros, de forma a integrar ônibus, trem e futuramente o metrô (estação Pinheiros).

Com isso, os espaços hoje ocupados pelos pontos terminais de ônibus serão reaproveitados ampliando-se os espaços públicos e criando-se novas atividades principalmente na área da ex-Cooperativa Agrícola de Cotia, e vizinhança imediata.

### PRINCIPAIS AÇÕES PREVISTAS PARA RECUPERAÇÃO DA REGIÃO DO LARGO DA BATATA

- **Construção do Terminal de ônibus da Rua Capri:** vai abrigar as linhas de ônibus cujos pontos finais localizam-se atualmente no Largo da Batata.

A construção de um novo Terminal de ônibus está Prevista no ANEXO 3 da Lei 11.732/95 – Programa de Investimentos Operação Urbana Faria Lima.

III – Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos melhoramentos constantes no inciso II acima, referente a:

d) Novo terminal de ônibus, para remanejamento ou transferência do existente nas proximidades do Largo da Batata, com instalações para lojas e estacionamento coletivo e demais melhoramentos destinados ao transporte coletivo.

- **Ligação das Ruas Baltazar Carrasco e Sumidouro:** vai permitir acesso dos ônibus (direção centro-bairro) ao novo terminal através da rua Sumidouro.
- **Alargamento da Rua Sumidouro,** entre as Ruas Costa Carvalho e Ferreira de Araújo, e da **Rua Eugênio de Medeiros** entre as ruas Paes Leme e Butantã: irá melhorar as condições de acessibilidade ao novo Terminal de ônibus e à Marginal Pinheiros.
- **Ligação Butantã – Costa Carvalho –** contempla a abertura de uma nova ligação entre as ruas Butantã e Amaro Cavaleiro e, através do alargamento desta, o acesso à rua Costa Carvalho. Justifica-se tendo em vista a complexidade da rede viária da região e a necessidade de ligações que permitam agilizar a circulação dos ônibus e autos vindos da região oeste, além do rio Pinheiros, com destino ao novo terminal e às regiões da Vila Madalena – Pompéia.

Os quatro melhoramentos acima citados estão previstos nas seguintes Leis de Melhoramentos Viários: Lei nº 5.399/57, que aprova plano de retificação de alinhamento e de prolongamento da Rua Sumidouro no 40º subdistrito – V. Madalena e dá outras providências e a Lei nº 12.047/96, que aprova plano de melhoramentos no Distrito de Pinheiros, e dá outras providências.

- **Implantação de vias de circulação prioritária de pedestres,** nas ruas Martim Carrasco, Guaicuí, Campo Alegre e Manoel Carlos de Almeida e em trechos das ruas Pedro Cristi e Cardeal Arcoverde, definindo passeios com arborização, enterramento de fiação aérea, nova iluminação, e acesso controlado de veículos.
- **Construção da Esplanada** caracterizada como espaço referência do projeto. Será uma grande área de circulação para os pedestres, com espaços públicos amplos, calçadões e estações de transferência ônibus-metrô. Aí será também construído um Centro de Atividades para realização de eventos abertos ao público e oferta de aprendizagem e cultura, cujas atividades serão desenvolvidas por meio de parceria com o setor privado.
- **Novo traçado da Avenida Faria Lima:** para a implantação da nova Esplanada (Centro de Atividades, Praça Comercial e Edifício de Serviços), ampliação dos espaços públicos e acomodação das estações de transferência ônibus-metrô.
- **Nova Praça Pinheiros:** a EMURB (baseada em recomendações da ata de Julgamento do Concurso), entendeu como complemento fundamental do projeto vencedor a proposta de abertura de espaço público nas quadras próximas à Igreja de Pinheiros (equipes classificadas em segundo e terceiro lugares). Segundo essas propostas, a desapropriação de duas quadras em frente à Igreja de Nossa Senhora do Mont Serrat, proporcionará o surgimento de espaço contínuo revelando o conjunto formado pela igreja e sua extensão a descoberto, a praça Sétimo Ramos Arantes.

...a região do Largo da Batata, reconhecidamente carente de espaços de vivência, será contemplada com a implantação de duas áreas abertas com características distintas e

complementares: a Esplanada, conformada por edificações de linguagem arquitetônica contemporânea, permeadas por amplos espaços de circulação, configura-se como um espaço sóbrio assemelhando-se ao existente ao redor dos edifícios da Caixa Econômica Federal na esquina da av. Paulista com a rua Ministro Rocha Azevedo; já a Nova Praça de Pinheiros, como vem sendo chamada, terá como característica principal o despojamento e a flexibilidade para abrigar manifestações populares variadas, como sugerido pelos usos de seu entorno imediato, além de tornar-se visível de pontos diversos e distantes.

A Prefeitura Municipal de São Paulo está buscando estimular investimentos privados para viabilizar a construção de um arrojado edifício de escritórios e uma Praça Comercial, os quais formarão com o Centro de Atividades da Esplanada, o principal pólo de renovação junto ao Largo da Batata.

**As intervenções acima citadas estão enquadradas no CAPÍTULO II – Objetivos e Diretrizes – Art. 4º, incisos III e V, vários incisos do Art. 5º da Lei 11.732/95.**

## **2. VILA OLÍMPIA**

As obras e ações previstas baseiam-se em duas leis de Melhoramentos Viários aprovadas:

- **Lei nº 11.731/95: prevê a ligação entre a Avenida Faria Lima e a Rua Funchal;**
- **Lei nº 8.126/74: prevê a duplicação da Rua Funchal.**

São obras que visam além da melhoria na saturada rede viária da cidade, requalificar o bairro com especial atenção aos espaços públicos. A mais importante delas será o prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino, ligando a Avenida Faria Lima com a Rua Funchal, bem como a conclusão do alargamento da Rua Funchal entre a Avenida Juscelino Kubitschek e a Avenida dos Bandeirantes. Com isso, será completada a ligação entre as avenidas Faria Lima e Luís Carlos Berrini.

O escopo principal dessas intervenções compreende:

- Adequação da infra-estrutura existente na Rua Elvira Ferraz;
- Implantação de avenida duplicada no eixo formado pela Av. Chedid Jafet e pela Rua Funchal, de ligação entre a Av. Juscelino Kubitschek e Av. dos Bandeirantes, com três faixas por sentido e ampliação de passeios laterais;
- Implantação de via de ligação no trecho entre a nova avenida (na diretriz das ruas Olimpíadas e Gomes de Carvalho) e as avenidas Brig. Faria Lima e Hélio Pellegrino, com três faixas de tráfego em sentido único e ampliação de passeios laterais;
- Execução de muros de fechamento nos dois lados da via (via segregada por lei/aguarda revogação);
- Reconfiguração geométrica da Av. Brig. Faria Lima entre a Rua Elvira Ferraz e Av. Hélio Pellegrino (modificações nos canteiros centrais, permitindo o acesso à nova avenida);
- Adequação da infra-estrutura de água potável, esgotos, drenagem, pavimentação e sinalização viária.
- Remanejamento, retirada ou instalação de postes e luminárias, destacando-se a colocação de postes metálicos cônicos curvos nos passeios laterais do trecho duplicado, dotados de luminária para pedestres e para o viário.
- Refazimento das calçadas no trecho de intervenção, inclusive com rebaixamento de guias conforme normas de acessibilidade.
- Implantação de projeto paisagístico;

- Demolição de construções nos imóveis atingidos pela intervenção;
- Desapropriações.

Essa intervenção conta com a parceria com a iniciativa privada (Associação Colméia São Paulo – Vila Olímpia), que executará parte da nova avenida.

**O melhoramento previsto na Lei nº 8.126/74 está contemplado no CAPÍTULO II – Objetivos e Diretrizes – Art. 4º, inciso I, alínea b) da Lei 11.732/95.**

**A Lei nº 11.731/95 aprova Lei de melhoramentos no distrito de Itaim-Bibi e modifica parcialmente a Lei nº 8.274/75.**

### 3. NOVO BOULEVARD JUSCELINO KUBITSCHKEK

Em uma primeira fase, correspondente ainda ao período em que a avenida atravessava bairros predominantemente residenciais e não absorvia o trânsito de passagem, a avenida Juscelino Kubitschek possuía número de faixas compatíveis e amplo canteiro central que permitia até estacionamento de veículos a 45°. Atualmente, os inúmeros investimentos imobiliários da região resultaram em grandes impactos de trânsito e circulação viária. O canteiro central e os espaços de pedestres foram substituídos por novas faixas de circulação veicular. O resultado que hoje se pode presenciar é o de uma avenida que privilegiou a circulação de veículos, principalmente de passagem, que se impôs como um elemento físico que secciona os bairros de Itaim e Vila Olímpia, atendendo, assim mesmo, de forma limitada ao quesito funcionalidade. *O projeto do Novo Boulevard JK pretende superar as limitações de um projeto técnico de engenharia; ir além e se apresentar como um projeto urbanístico integral, que expresse as diferentes escalas e necessidades expressas no espaço físico da cidade. Deve apresentar qualidade arquitetônica, espaços de circulação generosos, bem proporcionados, deve articular os bairros seccionados e por fim agregar qualidade ambiental urbana àquela área da cidade.*

Nesse sentido, a obra tem por escopo principal:

- retirada do trânsito de passagem do nível existente da Avenida Juscelino Kubitschek, transferindo-o para um nível inferior, de forma a dar continuidade aos fluxos viários de ligação do centro da cidade / vetor sudoeste - desde a passagem Antônio Carlos Jobim, complexo viário 23 de Maio / Rubem Berta, Túnel Ayrton Sena, Túnel Tribunal de Justiça, passagem inferior do Boulevard JK e ponte sobre o Rio Pinheiros - sem ocorrência de cruzamentos em nível, e de forma a liberar a Avenida Juscelino Kubitschek para o trânsito local;
- reduzir a circulação veicular e, com isso, ampliar e qualificar os espaços de pedestres e permitir fluxos transversais à avenida de forma a re-interligar a Vila Olímpia ao Itaim;
- ordenar e hierarquizar os fluxos veiculares de toda aquela região.

Ou seja, oferecer uma avenida de caráter mais local que reestruture as funções urbanas daquela região e ao mesmo tempo permita um fluxo de veículos constante e sem interrupções.

### APROVAÇÕES

**EIA/RIMA e RIV – OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA – 1993**

Em 1993, foi executado pela empresa TETRAPLAN – Consultoria e Planejamento, os Estudos e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA e Estudo de Impacto de Vizinhança – RIV, para a Operação Urbana Faria Lima, que compreende um programa de melhorias para uma área pré definida com vários objetivos, entre eles: a complementação do sistema viário local, no sentido de integra-lo ao macro sistema de circulação das regiões sul e oeste da cidade e a adequação dos espaços de uso público à dinâmica de desenvolvimento da região.

Estes relatórios foram apresentados para a aprovação na Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA e em 28 de Fevereiro de 1994, o Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES, através da Resolução N° 2/CADES/94, resolve que o programa de Melhorias denominado Operação Urbana Faria Lima, a ser implantado nas áreas definidas pelas Leis n° 7.104/68 e n° 8.126/74 e previsto no Projeto de Lei n° 543/93 (Lei n° 11.732/95), poderá obter a competente licença ambiental, mediante o atendimento das exigências técnicas e recomendações contidas no EIA/RIMA/RIV (ANEXO I) e parecer da Comissão Especial (ANEXO II).

#### EIA/RIMA – CORREDOR VIÁRIO SUDOESTE – CENTRO – 1987

Realizado pela JNS – Engenharia, Consultoria e Gerenciamento Ltda, no Relatório o Corredor é de modo geral, descrito como uma via expressa constituída por um sistema de túneis e trechos em nível, interligando a região sudoeste da cidade com a 23 de Maio, iniciando na margem esquerda do Rio Pinheiros, por duas alças em túneis superpostos nas Av. Lineu de Paula Machado e Oscar Americano, que se encontram sob a praça Américo de Moura. Seguem em túneis superpostos, sob a Av. dos Tajurás até a altura da Rua Alberto Silveira, onde as duas vias começam a se destacar, desenvolvendo-se a seguir paralelamente até transpor o Rio Pinheiros em túneis, emergindo na margem direita da Av. Juscelino Kubitschek, próximo à Rua Haroldo Veloso. Segue em superfície até as proximidades da Rua Miriti, desenvolvendo-se a seguir em via rebaixada até a Rua Bandeira Paulista onde por túnel, transpõe a Av. Santo Amaro, emergindo na Av. Moura Andrade próximo a Av. República do Líbano. Volta então a desenvolver-se em túneis, transpondo o Parque do Ibirapuera até aflorar na Av. 23 de Maio.

O trecho em “Boulevard” estava previsto desde 1987, quando foram feitos os primeiros Estudos de Impacto Ambiental para o “Corredor Viário Sudoeste-Centro”.

O Relatório de Impacto Ambiental – RIMA do trecho do Túnel sob o Parque do Ibirapuera, parte do Corredor Viário Sudoeste-Centro, foi aprovado através da Deliberação CONSEMA 01/88 de 22 de Janeiro de 1988 – 32ª Reunião Ordinária do Plenário do CONSEMA.

A SMA deliberou apenas sobre o trecho sob o Parque do Ibirapuera por ser atribuição do CONSEMA tratar apenas de questões ambientais de áreas consideradas de relevante interesse ambiental como o Parque do Ibirapuera.

O EIA/RIMA do Túnel Bairro/Centro sob o Rio Pinheiros – Acesso Av. das Magnólias, também parte do Corredor Viário Sudoeste–Centro, foi aprovado através da Resolução

Nº 05/CADES/94 de 02 de Dezembro de 1994 – Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA.

Em 1994 foi apresentado à SVMA para aprovação os EIA/RIMA do “Corredor Viário Sudoeste-Sudeste”, composto pelo Complexo Viário, formado pelos seguintes empreendimentos: Alça Sena Madureira do Túnel Ibirapuera, Conjunto de viadutos – Cebolinha e Viaduto Dante Pazzanese, que depois passou a ser Passagem Inferior, que foi aprovado através da Resolução CADES nº 03 de 07 de Outubro de 1994.

Estas três obras conformam parcela (1ª Etapa) do Corredor Viário Sudoeste-Sudeste, que deverá estabelecer ligação entre estas duas regiões do Município. Este tem início na margem esquerda do Rio Pinheiros, no túnel sob este rio, continua em “boulevard” na Av. Presidente Juscelino Kubitscheck e túneis sob a Av. Santo Amaro e Parque Ibirapuera, onde principia a Alça Sena Madureira e prossegue em direção às Av. Domingos de Morais e Dr. Ricardo Jafet, valendo-se de algumas obras de arte já existentes, tais como a passagem em nível do metrô sob a Av. Domingos de Morais e o Viaduto Saioá, na Av. Dr. Ricardo Jafet.

Entendemos que o Boulevard J.K. como parte do Corredor Viário Sudoeste Sudeste, está previamente aprovado no EIA/RIMA acima citado.

#### 4. CRUZAMENTO EM DESNÍVEL AV. FARIA LIMA x AV. CIDADE JARDIM

Intervenção que busca, assim como as anteriores, reestruturar e melhorar a eficiência do sistema viário e de transportes públicos, juntamente com a requalificação dos espaços públicos.

O projeto básico encontra-se na fase final, sendo que o escopo principal compreenderá:

- eliminação do cruzamento em nível das avenidas Faria Lima e Cidade Jardim.
- priorização do transporte coletivo;
- melhoria na circulação de veículos na área e também na região da Operação Urbana;
- Equilíbrio e ordenamento dos espaços públicos visando a melhoria das condições de segurança e conforto para pedestres.

Para garantir o atendimento deste escopo foram projetadas as seguintes intervenções:

- Implantação da Passagem em Desnível no cruzamento das avenidas ;
- Implantação da Estação de Transferência do novo Sistema Estrutural de Transporte Coletivo (SMT);
- Readequação do sistema viário da região de influência.

## **5. CRUZAMENTO EM DESNÍVEL AV. FARIA LIMA x AV. REBOUÇAS**

Juntamente com a intervenção anterior, compõe a reestruturação do sistema viário e de transportes na área da Operação Urbana Faria Lima. Para isso, será eliminado o cruzamento em nível entre as avenidas, com a execução de passagem inferior.

O projeto também se encontra em fase final, mantendo os mesmos objetivos: buscar a requalificação urbano-ambiental, ampliação dos espaços públicos, reequilíbrio entre fluxos de pedestres e veículos, buscando a melhoria de segurança e conforto para pedestres.

Foram projetados os mesmos tipos de intervenções do projeto anterior para garantir os objetivos do projeto

**Os cruzamentos em desnível na Avenida Faria Lima com as Avenidas Cidade Jardim e Rebouças estão previsto no item VIII do Programa de Investimentos - ANEXO 3 da Lei 11.732 de 14/03/95 – Operação Urbana Faria Lima.**

**ANEXO 3 da Lei 11.732 de 14/03/95**

**Item VIII – Execução e implantação dos termos constantes do Alvará de Licença nº 01/SVMA.G, de 3 de Março de 1994, emitido pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.**

**Resolução Nº 02/CADES/94 de 28 de Fevereiro de 1994 – Dispõe sobre o EIA/RIMA/RIV Operação Urbana Faria Lima.**

**Anexo II**

- 1. Exigências Técnicas: Itens diretamente relacionados à melhoria de qualidade ambiental**
  - 1.8 Construir passagens em desnível nos cruzamentos das Avenidas Rebouças e Cidade Jardim, tendo em vista o acréscimo de qualidade ambiental (particularmente do ar) e segurança que o aumento da velocidade do fluxo de veículos provoca.**

**Obs: Essas exigências técnicas, deverão ser atendidas, também com o objetivo de obter a Licença Ambiental de Operação – LAO do empreendimento licenciado em 1994, hoje irregular.**

**VIII – RELATÓRIO TRIMESTRAL INSTRUÇÃO CVM 401/2003**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **Relatório Trimestral - Instrução CVM N.º 401/2003 Operação Urbana Consorciada Faria Lima - CEPAC**

**Empresa:** Empresa Municipal de Urbanização - Emurb  
**Período:** 1º Trimestre / 2008  
**Operação:** Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

- **Operação Urbana Consorciada Faria Lima**  
Criada pela Lei Municipal n.º 13769 de 26/01/2004  
Regulamentada pelo Decreto n.º 45.213 de 27/08/2004
  
- **Emissor**  
Prefeitura do Município de São Paulo  
Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá, 15 – 5º andar  
São Paulo – SP
  
- **Coordenador da Operação Urbana**  
Empresa Municipal de Urbanização – EMURB  
Rua São Bento, 405 – 16º andar  
São Paulo – SP
  
- **Coordenador da emissão**  
BB–Banco de Investimento S/A – Contrato n.º 0146438000
  
- **Escriturador**  
Banco do Brasil S/A – Contrato n.º 0156438000
  
- **Distribuição Pública**  
Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA
  
- **Liquidação e Custódia**  
CBLC - Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia
  
- **Agente Fiscalizador**  
Caixa Econômica Federal – Contrato n.º 0157438000

**Empresa:** Empresa Municipal de Urbanização - EMURB  
**Período:** 1º Trimestre / 2008  
**Operação:** Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC

**QUADRO I - PROGRAMA**

	CEPAC	R\$
Total da Operação	650.000	715.000.000
1ª Distribuição (23/10/04)	367.290	404.019.000
Saldo da 1ª Distribuição	313.460	344.806.000
Caucionado (*)	13.426	14.768.600
2ª Distribuição (28/09/07)	313.460	344.806.000
Saldo da Operação	<b>269.284</b>	-

(\*) (Processo nº 478/053.06.109172-8 - 8ª VFP - Construcap CCPS - Engenharia e Comércio S/A)

**QUADRO II - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 1ª DISTRIBUIÇÃO**

Leilão / Colocação Privada		Data	Ofertado	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2004	1º leilão	27/12/2004	90.000	9.091	358.199	1.100	1.100	10.000.100	37.490.200
	Colocação Privada	29/12/2004	-	24.991	333.208	-	1.100	27.490.100	
2005	Colocação Privada	7/12/2005	-	3.292	329.916	-	1.100	3.621.200	10.755.800
	Colocação Privada	27/12/2005	-	2.579	327.337	-	1.100	2.836.900	
	Colocação Privada	28/12/2005	-	3.907	323.430	-	1.100	4.297.700	
2006	Colocação Privada	24/1/2006	-	6.219	317.211	-	1.100	6.840.900	10.967.000
	Colocação Privada	15/2/2006	-	1.022	316.189	-	1.100	1.124.200	
	2o leilão	11/10/2006	10.000	2.729	313.460	1.100	1.100	3.001.900	
<b>Total</b>		-	<b>100.000</b>	<b>53.830</b>	313.460	-	-	<b>59.213.000</b>	-

**QUADRO III - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 2ª DISTRIBUIÇÃO**

Leilão / Colocação Privada		Data	Ofertado	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2007	1º leilão	17/10/2007	156.730	156.730	156.730	1.225	1.240,01	194.346.767,30	284.795.576,72
	Colocação Privada	20/12/2007	-	72.942	83.788	1.240,01	1.240,01	90.448.809,42	
2008	2º leilão	12/3/2007	83.788	83.788	-	1.300	1.538,01	128.866.781,88	128.866.781,88
<b>Total</b>		-	<b>240.518</b>	<b>313.460</b>	-	-	-	<b>413.662.358,60</b>	-



Relatório Trimestral - Instrução CVM N.º 401/2003  
Operação Urbana Consorciada Faria Lima - CEPAC

Empresa: Empresa Municipal de Urbanização - EMURB  
Período: 1º Trimestre / 2008  
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC

**QUADRO IV - UTILIZAÇÃO DE CEPAC (ACUMULADO)**

SETORES	Área Adicional	Modificação de uso
PINHEIROS	16.596	601
FARIA LIMA	60.668	1.461
H. PELEGRINO	12.057	1.268
OLÍMPIADAS	36.550	773
<b>Total</b>	<b>125.871</b>	<b>4.103</b>

**QUADRO V - CEPAC - RESUMO**

<b>ESTOQUE DO PROGRAMA</b>	<b>269.284</b>
<b>COLOCAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>252.338</b>
<b>COLOCAÇÃO PRIVADA</b>	<b>114.952</b>
<b>CAUCIONADOS (*)</b>	<b>13.426</b>
<b>BLOQUEADOS (**)</b>	<b>8.070</b>
<b>UTILIZADOS</b>	<b>129.974</b>
<b>EM CIRCULAÇÃO</b>	<b>229.246</b>

(\*) Proc. N.º 478/053.06.109172-8-8ª VFP - Construcap CCPS - Engenharia e Comércio S/A.

(\*\*) Proc. 2003-0.327.180-0 - Proposta nº 221 - FL - Raul Sabbaga Chede

**QUADRO VI - ÁREAS UTILIZADAS (M²) POR SETOR**

SETOR	SALDO INICIAL	NO TRIMESTRE	ACUMULADO ATÉ 31/03/08	SALDO
PINHEIROS	383.295	-	40.985	342.310
FARIA LIMA	361.905	27.531	95.537	266.368
H. PELEGRINO	474.950	-	83.007	391.943
OLÍMPIADAS	286.005	17.388	32.894	253.111
<b>TOTAL</b>	<b>1.506.155</b>	<b>44.919</b>	<b>252.423</b>	<b>1.253.732</b>



Relatório Trimestral - Instrução CVM N.º 401/2003  
Operação Urbana Consorciada Faria Lima - CEPAC

Empresa: Empresa Municipal de Urbanização - EMURB  
Período: 1º Trimestre / 2008  
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC

**QUADRO VII - INTERVENÇÕES PROGRAMADAS**

INTERVENÇÃO	SITUAÇÃO
Passagem em desnível Av. Faria Lima X Av. Cidade Jardim	Executado
Passagem em desnível Av. Faria Lima X Av. Rebouças / Eusébio Matoso	Executado
Prolongamento da Av. Hélio Pelegrino e implantação da Av. duplicada no eixo Rua Funchal e Haroldo Veloso	Executado
Reconversão Urbana do Largo da Batata	Em execução
Projeto Básico e executivo do corredor viário sudoeste / centro ( Novo Boulevard JK)	Em execução
Construção de HIS - remoção completa da Favela Coliseu e remoção parcial da Favela Real Parque	Não iniciado
Enterramento de Rede aérea das Passagens Cidade Jardim e Rebouças / Eusébio Matoso	Executado
Projeto de implantação de sinalização nas passagens Cidade Jardim e Rebouças / Eusébio Matoso	Executado
Enterramento da rede de aérea da Ligação Funchal / Hélio Pelegrino	Executado

**QUADRO VIII - PRAZOS DE EXECUÇÃO**

Prazo original estimado de execução	14 a 20 meses
Prazo decorrido do início das execuções	1461 dias
Prazo estimado ajustado restante	366

**QUADRO IX - CUSTOS DAS INTERVENÇÕES**

Custo original estimado das intervenções	R\$ 404.019.000,00
Custo total já incorrido	R\$ 355.213.687,52
Custo total restante estimado	R\$ 48.805.312,48

**QUADRO X - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Após o Leilão Público realizado em 12 de março de 2008, com a venda total dos CEPAC's colocados, foi efetuado o encerramento da 2ª Distribuição Pública, conforme anúncio de encerramento publicado no Jornal Valor Econômico, em 24 de março de 2008.

**IX – RELATÓRIO CONSOLIDADO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA -  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**RT GIDUR/SP Nº 004/08**

São Paulo, 30 Julho de 2008.

Relatório Consolidado da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Anexo ao Ofício nº 4708/08 GIDUR – SP

Sinopse: Relatório de fiscalização do emprego dos recursos obtidos com a venda através da emissão pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, período 01/01/2008 a 31/03/2008.

Destinatário: Empresa Municipal de Urbanização - EMURB

**ALDA VIEIRA DE FREITAS**

Supervisora - GIDUR / SP

[✉m@il.gidursp11@caixa.gov.br](mailto:m@il.gidursp11@caixa.gov.br)

☎ (11) 3555-5410 **CAIXA**

**WILSON Y. KAMIMURA**

Gerente de Serviço - GIDURSP

## OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

**AGENTE FISCALIZADOR:** Caixa Econômica Federal

**COORDENADORA DA OPERAÇÃO URBANA:** Empresa Municipal de Urbanização.

**BANCO COORDENADOR DA EMISSÃO:** BB Banco de Investimento S/A.

1 A Caixa Econômica Federal atua como Agente Fiscalizador dos recursos obtidos com a 1ª e 2ª Emissão pública de CEPAC da **Operação Urbana Consorciada Faria Lima**, bem como acompanha o andamento das Intervenções, assegurando a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pela Prefeitura ao mercado, nos termos do contrato firmado entre a EMURB e a CAIXA.

2 O presente relatório trata da prestação de contas parcial referente às Emissões Públicas de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que abrange os custeios intervenções abaixo:

2.1 Continuação e finalização das obras de passagem em desnível da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Cidade Jardim e Avenida Nove de Julho. De acordo com a medição das obras, de 26/07/2004, 46,06% dessas obras já foram medidas;

2.2 Continuação e finalização das obras de passagem em desnível da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Rebouças e Av. Eusébio Matoso. De acordo com a medição das obras, de 26/07/2004, 65,84% dessas obras já foram medidas;

2.3 Continuação e finalização das obras de prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino e implantação de avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso. De acordo com a medição das obras, de 26/07/2004, 12,31% dessas obras já foram medidas;

2.4 Reversão Urbana do Largo da Batata;

2.5 Demais custos:

- Atas de Registro de Preços
- Projeto de serviços de enterramento de rede aérea e compatibilização da rede subterrânea das passagens em desnível;
- Adaptação das redes elétrica e de telecomunicações das passagens em desnível;
- Serviços de engenharia do tráfego;
- Continuação e finalização das obras de projeto do Boulevard Juscelino Kubitschek. De acordo com informações da EMURB, de 26/07/2004, 20,84% do projeto já foi executado;
- Apoio às atividades da EMURB no gerenciamento das obras;
- Habitação de Interesse social e urbanização de favelas (Coliseu e Real Parque);
- Correção Monetária dos contratos;
- Demais Despesas.

## 2.6 VALORES ARRECADADOS EM LEILÕES OPERAÇÃO URBANA - 1ª EMISSÃO

### 1ª Emissão

2.6.1	Valor arrecadado com o 1º Leilão Público em;	R\$ 10.000.100,00
2.6.2	Valor da Taxa de Serviço BB. Investimento (retido na fonte)	<b>R\$ 203.047,72</b>
2.6.3	Valor Creditado Caixa Econômica Federal em 28/12/2004	R\$ 9.797.052,28
2.6.4	Valor arrecadado com o 1º Leilão Privado	R\$ 27.490.100,00
2.6.5	Valor arrecadado com o 2º Leilão Privado	R\$ 18.720.900,00
2.6.6	Valor arrecadado com o 2º Leilão Público em 16/10/2006	R\$ 3.001.900,00
2.6.7	Valor arrecadado com o 3º Leilão Público em 16/10/2006	R\$ 3.001.900,00
<b>2.6.8</b>	<b>Subtotal</b>	<b>R\$ 59.009.952,28</b>

## 2.7 VALORES ARRECADADOS EM LEILÕES OPERAÇÃO URBANA - 2ª EMISSÃO

2.7.1	Valor arrecadado com o 2º Leilão Privado	R\$ 194.346.767,30
<b>2.8</b>	<b>Total arrecado Leilões Público e Privado</b>	<b>R\$ 253.356.719,58</b>

## 3 CUSTOS DE OBRAS, PROJETOS, E CORREÇÃO MONETÁRIA:

- 3.1 Passagem de desnível da Av Brigadeiro Faria Lima com a Av. Cidade Jardim e Av. Nove de Julho:
- A construção das obras foi contratada pela EMURB junto à empresa CBPO Engenharia Ltda, através do contrato nº 0122301000, celebrado em 19/09/2003.
  - Prazo previsto de execução: 14 meses a partir da primeira ordem de serviço, a qual foi expedida em 25/09/2003.
  - Custo original: R\$ 142.520.807,47 (data base – julho/2002).
  - Valores medidos até 27/07/2004 (49,06%) R\$ 69.923.694,62
  - Valores pagos até 27/07/2004 (45,66%) R\$ 65.072.194,89
  - Valores a ser financiado pela 1ª Emissão de CEPAC R\$ 77.448.612,60
- 3.2 Passagem em desnível da Av. Brigadeiro Faria Lima com Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso;
- A construção das obras foi contratada pela EMURB junto à empresa Construtora Queiroz Galvão, através do contrato nº 012301000, celebrado em 19/09/2003.
  - Prazo previsto de execução: 14 meses a partir da primeira ordem de serviço, a qual foi expedida em 25/09/2003.
  - Custo original: R\$ 113.756.554,97 (data base – julho/2002).
  - Valores medidos até 27/07/2004 (65,84%) R\$ 74.891.645,91
  - Valores pagos até 27/07/2004 (62,14%) R\$ 70.683.159,89
  - Valores a ser financiado pela 1ª Emissão de CEPAC R\$ 43.073.395,78
- 3.3 Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação de ave avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso;
- As obras para os Trechos Funchal e Córrego Uberaba foram contratadas pela EMURB junto à Emparsanco S.A, através do contrato nº 0023301000, celebrado em 19/09/2003.

- Prazo previsto de execução: 08 meses a partir da primeira ordem de serviço, a qual foi expedida em setembro/2003, alterado pelo aditamento 01, para prazo de execução até 18/11/2004 e vigência até 18/05/2005;
  - Custo original: R\$ 9.908.329,20 (data base – dezembro/2002).
  - Valores medidos até 27/07/2004 (12,31%) R\$ 1.219.957,77
  - Valores pagos até 27/07/2004 (12,31%) R\$ 1.219.957,77
- 3.4 Reversão Urbana do Largo da Batata;
- As obras foram contratadas pela EMURB junto ao Consócio Pinheiros, composto pelas empresas Carioca Christiani Nielsen Engenharia S.A. e Construbase Engenharia, através da contrato nº 0055301000, celebrado em 12/07/2004.
  - Prazo previsto de execução: 20 meses a partir da primeira ordem de serviço, ainda não emitida.
  - Custo original: (data base – dezembro/2002) R\$ 67.008.261,89
- 3.5 Projeto de serviços de enterramento da rede aérea e compatibilização da rede subterrânea:
- A EMURB celebrou em 18/06/2004 com o Consócio Concremat, Engevix, Telkhrites, detentora da Ata de Registro de Preços nº 015/2003, o contrato nº 0128409000;
  - Prazo previsto de execução: 04 meses a partir da primeira ordem de serviço, a qual foi expedida em 18/06/2004;
  - Custo original: (data base – 05/05/2003) R\$ 2.689.856,87
- 3.6 Adaptação das Redes elétrica e de telecomunicações das passagens de desnível, remoção de superestrutura da passarela da Avenida Eusébio Matoso junto ao Shopping Eldorado, demolição da infraestrutura da passarela, demolição e adaptação do canteiro central e também do sistema viário para a instalação de plataforma de ônibus, instalação e adaptação de passarela para o Passa Rápido:
- A EMURB celebrou em 26/06/2004 com a empresa Araguaia Engenharia Ltda., detentora da Ata de Registro de Preços nº 002/SMSP/COGEL/2003, o contrato nº 0145409000;
  - Prazo previsto de execução: 04 meses a partir da primeira ordem de serviço, a qual foi expedida em 28/06/2004;
  - Custo original: (data base – 23/10/2002), R\$ 19.118.864,81.
- 3.7 Serviços de Engenharia de Tráfego:
- Para liberação das passagens em desnível de avenidas, serão necessários projetos de implantação de semáforos, realizados pela Companhia de Engenharia e Tráfego – CET – OF. Nº 313/2004 – SMT.CH.GB.
  - Valor dos serviços de engenharia de tráfego: R\$ 904.675,51
- 3.8 Projeto do Boulevard Juscelino Kubitschek:
- A EMURB celebrou em 18/02/2004 com a Promon Engenharia Ltda, um aditamento ao contrato nº 0033705000, objetivando incluir no seu objeto estudo de alternativas para o cruzamento da Av. Faria Lima/Juscelino Kubitschek, reavaliação do Projeto funcional da Intervenção e elaboração do Projeto Preliminar;
  - Prazo previsto de execução: 08 meses a partir da primeira ordem de serviço, a qual foi expedida em 01/03/2004;

-	Custo original: (data base – outubro/2004)	R\$ 5.657.400,00
-	Valores medidos até 27/07/2004 (20,84%)	R\$ 1.179.135,37
-	Valores pagos até 27/07/2004 (20,87%)	R\$ 1.179.135,37
-	Valores a ser financiado pela 1ª Emissão de CEPAC	R\$ 4.478.264,63
3.9	Habitação de interesse social e urbanização de Favelas;	
-	Com recursos de emissão de CEPAC, serão financiadas a remoção completa da favela Coliseu e a remoção parcial da favela Real Parque, totalizando 480 moradias que serão construídas em terreno a ser desapropriado do Jockey Clube;	
-	A COHAB/SP efetuou o procedimento de Concorrência Pública 004/04 já adjudicada a favor da ENTEMP Engenharia, Indústria e Comércio Ltda, contrato a ser firmado.	
-	Prazo previsto de execução: 10 meses a partir da primeira ordem de serviço, a ser expedida.	
-	Custo original: (data base – março/2004).	R\$ 13.915.926,15
3.10	Enterramento da rede aérea das passagens de desníveis – 2ª Etapa;	
-	Custo previsto (Ata SPTRANS)	R\$ 42.881.135,19
3.11	Enterramento da rede aérea ligação Funchal – Haroldo Veloso;	
-	Custo previsto (Concessionárias)	R\$ 7.220.000,00
<b>3.12</b>	<b>SUBTOTAL (obras e projetos 10)</b>	<b>R\$ 287.427.364,86</b>
3.13	Correção Monetária;	
-	Custo previsto	R\$ 68.056.939,27
3.14	<b>SUBTOTAL (3.12 a 3.13)</b>	<b>R\$ 355.784.304,13</b>
<b>4</b>	<b>OUTRAS DESPESAS:</b>	
4.1	Desapropriações valores previstos (obras – item 3.3)	R\$ 50.256.115,79
-	Valores pagos até 27/07/2004	R\$ 35.335.302,73
-	Valores a ser financiado pela 1ª e 2ª Emissão de CEPAC	R\$ 14.920.813,06
4.2	Desapropriações valores previstos (obras - item 3.4)	R\$ 21.492.543,14
-	Valores pagos até 27/07/2004	R\$ 19.773.792,89
-	Valores a ser financiado pela 1ª e 2ª Emissão de CEPAC	R\$ 1.718.750,25
4.3	Banco do Brasil – escrituração CEPAC:	R\$ 73.000,00
4.4	Banco do Brasil – taxa de coordenação	R\$ 8.480.377,08
4.5	EMURB – taxa de gerenciamento da intervenção	R\$ 10.247.051,34
4.6	EMURB - taxa de coordenação da operação	R\$ 6.060.282,82
4.7	Outras Taxas, emolumentos e demais despesas	R\$ 250.000,00.
4.8	COHAB – taxa de gerenciamento HIS	R\$ 626.216,68
4.9	CEF - taxa fiscalização aplicação recursos	R\$ 1.416.450,31

4.10	Prestação de serviços técnicos especializados de engenharia para Apoio às atividades de gerenciamento;	
-	Custo previsto (Concorrência 025530100)	R\$ 4.741.608,66
4.11	<b>SUBTOTAL (4.1 a 4.10)</b>	<b>R\$ 48.534.550,20</b>

4.12 **CUSTOS ESTIMADO ATUALIZADOS ATÉ 26/06/2004 (1ª EMISSÃO):**

4.12.1	Total da 1ª emissão CEPAC	<b>R\$ 404.018.854,33</b>
--------	---------------------------	---------------------------

5 Valores aferidos pela Caixa Econômica Federal referente a obras e serviços executados, decorrente de vistorias realizadas pela equipe técnica da CAIXA/GIDUR/SP, para fins de pagamento, conforme quadro abaixo:

5.1 **Acompanhamento de Obras e Projetos**

**Quadro: I**

Data da Vistoria	Período de Referência	Valor Atestado IO	Trechos	Percentual Executado
<b>Construtora CBPO Engenharia Ltda – Contrato nº 0122301000 (CONSTRUCAP CCPS)</b>				
16/12/2004	01/09/04 a 30/09/04	R\$ 72.777.449,06	Desnível Av. Brig. Faria Lima/Cid. Jardim/Nove de Julho	96,72%
19/11/2007	01/09/04 a 30/09/04	R\$ 4.654.014,31	Desnível Av. Brig. Faria Lima/Cid. Jardim/Nove de Julho	3,27%
<b>Total Acumulado</b>		<b>R\$#77.431.463,37</b>		<b>99,99%</b>

<b>Construtora Queiroz Galvão – Contrato nº 0120301000</b>				
16/12/2004	01/08/04 a 30/08/04	R\$ 34.926.662,17	Desnível Avs. Brig. Faria Lima / Rebouças/Eusébio Matoso	92,84%
19/11/2007	01/09/04 a 30/09/04	R\$ 7.852.720,69	Desnível Avs. Brig. Faria Lima / Rebouças/Eusébio Matoso	6,90%
<b>Total Acumulado</b>		<b>R\$#42.779.382,86</b>		<b>99,74%</b>

<b>Construtora Araguaia Engenharia – Contratos – 0145409000, 0177409000 e 0227409000</b>				
<b>Valor Previsto R\$ 64.689.856,87 (H. Guedes)</b>				
16/12/2004	01/07/04 a 31/07/04	R\$ 2.378.097,18	Fase I - Passarela de pedestre Av. Eusébio Matoso	3,68%
16/12/2004	01/07/04 a 31/07/04	R\$ 1.546.612,29	Enterramento rede aérea Av. Cid. Jardim-	2,39%
16/12/2004	01/07/04 a 31/07/04	R\$ 3.547.236,94	Adaptação passarela Passa Rápido Trecho 3 – Av. Brasil – Al. Santos	5,48%
16/12/2004	01/07/04 a 31/07/04	R\$ 759.038,97	Adaptação passarela Passa Rápido Trecho 1 – Av. Nações Unidas– Rua Cap. Antonio Rosa	1,17%
16/12/2004	01/07/04 a 31/07/04	R\$ 5.133.066,92	Demolição de passarela - Trecho 1 – Av. Nações Unidas– Rua Cap. Antonio Rosa	7,93%
07/03/2008	01/12/04 a 31/12/04	R\$ 720.675,03	Enterramento de Redes Av. Rebouças/Eusébio Matoso/Faria Lima	1,11%
07/03/2008	01/12/04 a 31/12/04	R\$ 3.527.793,43	Enterramento de Redes Av. Rebouças/Eusébio Matoso/Faria Lima	5,45%
16/12/2004	01/09/04 a 30/09/04 Beter S/A	R\$ 856.496,61	Fase II - Passarela de pedestre Av. Eusébio Matoso	1,32%

Data da Vistoria	Período de Referência	Valor Atestado I0	Trechos	Percentual Executado
16/12/2004	01/09/04 a 30/09/04 Beter S/A	R\$ 976.887,89	Adaptação passarela Passa Rápido Trecho – Av. Cidade Jardim –	1,51%
16/12/2004	01/09/04 a 30/09/04 Beter S/A	R\$ 2.851.128,65	Adaptação passarela Passa Rápido Trecho 2 – Rua Cap. Antonio Rosa – Av. Brasil	4,41%
16/12/2004	01/09/04 a 30/09/04 Beter S/A	R\$ 633.401,01	Calçamento Av.Rebouças Trecho 3– Av.Brasil - Al. Santos	0,98%
16/12/2004	01/09/04 a 30/09/04 Beter S/A	R\$ 1.982.413,03	Valas e Caixas - Av.Rebouças Trecho-3 – Av.Brasil - Al. Santos	3,06%
16/12/2004	01/09/04 a 30/09/04 Beter S/A	R\$ 267.978,95	Calçamento – Av. Rebouças Trecho 2 – Rua Cap. Antonio Rosa – Av. Brasil-	0,41%
<b>SUB-TOTAL Const. Araguaia – Beter/ H. Guedes</b>		<b>R\$#25.180.826,90</b>		<b>38,90%</b>

Construtora Emparsanco S/A – Contrato nº. 0023301000				
16/12/2004	01/09/04 a 30/09/04	R\$ 1.696.089,08	Viário trecho Av. Faria Lima ligação Av. Funchal – Haroldo Veloso	
19/02/2008	01/11/04 A 31/12/04	R\$ 1.445.815,22	Viário trecho Av. Faria Lima ligação Av. Funchal – Haroldo Veloso	
<b>Construtora Emparsanco S/A</b>		<b>R\$#3.141.904,30</b>		<b>47,27%</b>

Construtora Promon Engenharia S/A – Contrato nº. 0033705000				
16/12/2004	01/09/04 a 30/09/04	R\$ 1.045.416,68	Projeto Básico Novo Boulevard JK	39,32%

Consócio Concremat, Engevix, Tekhnites – Contrato nº 0128409000				
16/12/2004	01/07/04 a 30/09/04	R\$ 2.572.988,28	Projeto de aterramento de redes	95,66%
19/02/2004	01/07/04 a 30/09/04	R\$ 116.343,59	Projeto de aterramento de redes	4,32%
		<b>R\$#2.689.331,87</b>		<b>99,98%</b>

Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo – Contrato				
26/11/2007	01/01/04 a 30/04/04	R\$ 807.137,76	Faria Lima e Cidade Jardim	
26/11/2007	01/05/04 a 30/06/04	R\$ 915.982,74	Faria Lima e Cidade Jardim	100%
26/11/2007	01/01/04 a 30/04/04	R\$ 483.242,41	Faria Lima e Rebouças	
26/11/2007	01/05/04 a 30/06/04	R\$ 581.824,89	Faria Lima e Rebouças	100%
26/11/2007	01/10/04 a 23/12/04	R\$ 111.895,11	Subterrâneo da Rua Funchal	100%
26/11/2007	01/10/04 a 23/12/04	R\$ 6.875.371,12	Subterrâneo da Avenida Rebouças	100%
26/11/2007	01/10/04 a 23/12/04	R\$ 94.770,57	Remanejamento rede Rua Olimpíadas	100%
26/11/2007	01/10/04 a 23/12/04	R\$ 24.994,20	Remanejamento rede Rua Chedid Jafet	100%
26/11/2007	01/01/04 a 23/12/04	R\$ 2.451.519,53	Subterrâneo da Avenida Cidade Jardim	100%
26/11/2007	01/01/04 a 23/12/04	R\$ 1.539.343,80	Subterrâneo da Avenida Eusébio Matoso	100%
26/11/2007	01/01/04 a 23/12/04	R\$ 108.806,28	Subterrâneo da Avenida Eusébio Matoso	100%
<b>Total Acumulado</b>		<b>R\$#13.994.888,41</b>		<b>100%</b>



## 6 ACOMPANHAMENTO E CONTROLE DE APLICAÇÕES DOS RECURSOS

### 6.1 Consolidação Bancária

#### 6.1.1 Conta Corrente: BANCO: Caixa Econômica Federal Agencia: 1004 – Tipo 003 – Conta Corrente 000702- 0

HISTÓRICO	Data Movimento	NR. DOC.	VALOR		SALDO	
Saldo anterior	31/12/2007	000000			4.950,90	C
DEB CPMF	03/01/2008	213112	4.913,81	D	37,09	C
<b>TRX CT INV</b>	<b>14/01/2008</b>	<b>362566</b>	<b>30.785,14</b>	<b>C</b>	<b>30.822,23</b>	<b>C</b>
DEB.AUTOR. (a esclarecer no próximo trimestre)	14/01/2008	000000	16.695,92	D	14.126,31	C
DEB.AUTOR. (a esclarecer no próximo trimestre)	14/01/2008	000000	14.089,22	D	37,09	C
Crédito por transferência C/C 0000745-4	23/01/2008	000001	67,85	C	104,94	C
Crédito por transferência C/C 0000747-0	23/01/2008	000001	57,26	C	162,20	C
Crédito por transferência C/C 0000757-8	23/01/2008	000001	27.476,75	C	27.638,95	C
TRX PARA CT INV	23/01/2008	040189	27.601,86	D	37,09	C
<b>TRX CT INV</b>	<b>01/02/2008</b>	<b>542662</b>	<b>2.345.145,40</b>	<b>C</b>	<b>2.345.182,49</b>	<b>C</b>
Construcap – Ct 0122301000 correção monetária NFFS 13837/13874/13963/13970/14012	01/02/2008	114737	2.345.145,40	D	37,09	C
Crédito por transferência C/C 0000756-0	12/02/2008	000001	29,16	C	66,25	C
Crédito por transferência C/C 0000759-4	12/02/2008	000001	35,54	C	101,79	C
Crédito por transferência C/C 0000745-4	12/02/2008	000001	712,24	C	814,03	C
Crédito por transferência C/C 0000747-0	12/02/2008	000001	601,04	C	1.415,07	C
<b>TRX CT INV</b>	<b>13/02/2008</b>	<b>420307</b>	<b>11.178,67</b>	<b>C</b>	<b>12.593,74</b>	<b>C</b>
LENC Ct 01255301001 reajuste med. 04 Escrituração CEPAC BB	13/02/2008	107321	11.178,67	D	1.415,07	C
Crédito por transferência C/C 0000755-1	14/02/2008	000001	341,36	C	1.756,43	C
Crédito por transferência C/C 0000744-6	14/02/2008	000001	118.005,69	C	119.762,12	C
Retenção das três contribuições 4,65% período de 16/01 a 31/01/2008	15/02/2008	000000	244,12	D	119.518,00	C
<b>TRX CT INV</b>	<b>15/02/2008</b>	<b>032805</b>	<b>119.500,00</b>	<b>D</b>	<b>18,00</b>	<b>C</b>
Crédito por transferência C/C 0000754-3	18/02/2008	000000	4.557,83	C	4.575,83	C
TRX PARA CT INV	19/02/2008	033671	4.570,00	D	5,83	C
Crédito por transferência C/C 0000758-6	22/02/2008	000001	15.830,38	C	15.836,21	C
Crédito por transferência C/C 0000758-6	25/02/2008	000000	447,90	C	16.284,11	C
Crédito por transferência C/C 0000760-8	27/02/2008	000001	836,82	C	17.120,93	C
TRX PARA CT INV	27/02/2008	035648	17.100,00	D	20,93	C
Constr. BETER – indenização 007159900	28/02/2008	000000	1.483.196,04	D	1.483.175,11	D
DOC ELET-R	28/02/2008	000000	1.483.196,00	C	20,89	C
<b>TRX CT INV</b>	<b>29/02/2008</b>	<b>310027</b>	<b>1.483.196,00</b>	<b>C</b>	<b>1.483.216,89</b>	<b>C</b>
<b>TRX CT INV</b>	<b>29/02/2008</b>	<b>317515</b>	<b>32.582,79</b>	<b>C</b>	<b>1.515.799,68</b>	<b>C</b>
Doc. eletrônico (indevido)	29/02/2008	000000	1.483.196,00	D	32.603,68	C
Retenção CSLL, PIS/PASEP E três contribuições período 01/02 a 15/02/2008.	29/02/2008	000000	32.582,79	D	20,89	C
Crédito por transferência C/C 0000750-0	04/03/2008	000001	6.940,28	C	6.961,17	C
<b>TRX CT INV</b>	<b>06/03/2008</b>	<b>242464</b>	<b>5.619.400,00</b>	<b>C</b>	<b>5.626.361,17</b>	<b>C</b>
EMURB – ressarcimento diversos - medições de obras e serviços no ano de 2005	06/03/2008	107188	4.628.289,80	D	998.071,37	C
EMURB – ressarcimento diversos - medições de obras e serviços no ano de 2005	06/03/2008	107261	900.000,00	D	98.071,37	C
EMURB – ressarcimento diversos - medições de obras e serviços no ano de 2005	06/03/2008	000000	98.000,00	D	71,37	C

HISTÓRICO	Data Movimento	NR. DOC.	VALOR		SALDO	
<b>TRX CT INV</b>	<b>10/03/2008</b>	<b>232185</b>	<b>612.707,51</b>	<b>C</b>	<b>612.778,88</b>	<b>C</b>
<b>TRX CT INV</b>	<b>10/03/2008</b>	<b>232093</b>	<b>2.654.750,09</b>	<b>C</b>	<b>3.267.528,97</b>	<b>C</b>
H. Guedes – Indenização medições adaptação, passa rápido e enterramento de redes 06459900 (atualização monetária)	10/03/2008	000000	2.654.750,09	D	612.778,88	C
ISS – Terceiros H. Guedes NF 230	10/03/2008	000000	352.250,41	D	260.528,47	C
ISS – Terceiros H. Guedes NF 217	10/03/2008	000000	255.002,31	D	5.526,16	C
<b>TRX CT INV</b>	<b>11/03/2008</b>	<b>444250</b>	<b>916.990,00</b>	<b>C</b>	<b>922.516,16</b>	<b>C</b>
EMURB – Taxa de Adm 1,5%, 3% e 8% sobre medições de obras e serviços 2004 a 2006	11/03/2008	102810	916.996,97	D	5.519,19	C
Crédito por transferência C/C 0000752-7	12/03/2008	000001	6.749,27	C	12.268,46	C
Crédito por transferência C/C 0000749-7	12/03/2008	000001	60.894,10	C	73.162,56	C
CRED.AUTOR –Valor Arrecadado- 2º Leilão – 2º Distr	13/03/2008	038166	128.866.781,88	C	128.939.944,44	C
TRX PARA Conta HIS 034 - 0347-2	13/03/2008	000001	12.886.678,19	D	116.053.266,25	C
TRX PARA CT INV	13/03/2008	043350	113.811.545,72	D	2.241.720,53	C
Reembolso EMURB referente a recolhimento de IRRF, ISS e INSS	13/03/2008	107559	26.700,26	D	2.215.020,27	C
Retenção de três contribuições 4,65% período 16/02 a 29/02/2008 TEKNITES.	14/03/2008	000000	3.657,31	D	2.211.362,96	C
TRX PARA CT INV	14/03/2008	047060	42.800,00	D	2.168.562,96	C
Consócio Pinheiros (Carioca) med. 001 A CT 0055301000 01/09 a 30/09/07	14/03/2008	111556	92.975,22	D	2.075.587,74	C
Consócio Pinheiros (Construbase) med. 001 B CT 0055301000 01/09 a 30/09/07	14/03/2008	111676	95.560,77	D	1.980.026,97	C
Taxa de Adm EMURB 3% med 001 A e B - NF 0179 e 072	14/03/2008	111789	6.406,30	D	1.973.620,67	C
EPT – CT 0255301001 – med 13 B NF2932 período 14/01 a 31/01/08	14/03/2008	112476	18.784,72	D	1.954.835,95	C
LENC – CT 0255301001 – med 13 A - NF 4428 período 14/01 a 31/01/08	14/03/2008	112538	20.558,17	D	1.934.277,78	C
EMURB – taxa de Adm 3 NFS 2932 e 4428	14/03/2008	112584	1.271,06	D	1.933.006,72	C
Taxa Adm EMURB 1,5% - 2º Leilão – 2º Distr.	17/03/2008	105556	1.933.001,73	D	4,99	C
<b>TRX CT INV</b>	<b>20/03/2008</b>	<b>540456</b>	<b>1.662.380,00</b>	<b>C</b>	<b>1.662.384,99</b>	<b>C</b>
BB – Investimento – Taxa Coordenação do 2º Leilão – 2º Distr.	20/03/2008	111688	1.662.381,49	D	3,50	C
<b>TRX CT INV</b>	<b>31/03/2008</b>	<b>561529</b>	<b>150.112,18</b>	<b>C</b>	<b>150.115,68</b>	<b>C</b>
Recolhimento de três contribuições 4,65% período 01/03 a 15/03/08 ENGEVIIX/LENC/EPT	31/03/2008	000000	23.278,08	D	126.837,60	C
Recolhimento de três contribuições 4,65% fev., Jun. e Nov. de 2006 EMPARSANCO/CBPO	31/03/2008	000000	126.834,10	D	3,50	C
Saldo	31/03/2008				3,50	C

**6.1.2 Contas Correntes Indenizações de serviços e obras já medidos  
Caixa Econômica Federal - Agencia: 1004 – Tipo 003 – (FIC IDEAL RF LP)**

HISTÓRICO	Data Movimento	Conta corrente	VALOR		SALDO	
EMURB – Op.Urb. Faria Lima – CBPO/CONSTRUCAP	27/12/2008	00000744-6	R\$ 14.767.510,47	C	R\$ 14.767.510,47	C
EMURB – Op.Urb. Faria Lima – CBPO/CONSTRUCAP (RENDIMENTO LÍQUIDO) IR R\$ 34.259,71	01/02/2008	00000744-6	R\$ 118.005,69	C	R\$ 14.885.516,16	C
Pagamento CBPO/CONSTRUCAP	01/02/2008	00000744-6	R\$ 14.767.510,47	D	R\$ 118.005,69	C
<b>Saldo transferido para c/c 000702-0</b>	<b>14/02/2008</b>	<b>00000744-6</b>	<b>R\$ 118.005,69</b>	<b>D</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>C</b>

HISTÓRICO	Data Movimento	Conta corrente	VALOR		SALDO	
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Constr. Queiroz Galvão S.A	27/12/2008	00000745-4	R\$ 4.188.378,31	C	R\$ 4.188.378,31	C
- RENDIMENTO LIQUIDO.	28/12/2008	00000745-4	R\$ 780,09	C	R\$ 4.18.9153,40	C
- Pagamento Queiroz Galvão	28/12/2008	00000745-4	R\$ 4.188.378,31	D	R\$ 67,85	C
<b>Saldo transferido para c/c 000702-0</b>	<b>23/01/2008</b>	<b>00000745-46</b>	<b>R\$ 67,85</b>	<b>D</b>	<b>R\$ 712,24</b>	<b>C</b>
<b>Saldo transferido para c/c 000702-0</b>	<b>12/02/2008</b>	<b>00000745-46</b>	<b>R\$ 712,24</b>	<b>D</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>C</b>
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Queiroz Galvão/Construcap	27/12/2008	00000746-2	R\$ 13.214.098,45	C	R\$ 13.214.098,45	C
<b>- Saldo Bruto EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Queiroz Galvão/Construcap</b>	<b>31/03/2008</b>	<b>00000746-2</b>	<b>R\$ 13.558.603,90</b>	<b>C</b>	<b>R\$ 13.558.603,90</b>	<b>C</b>
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Queiroz Galvão/Ansett	27/12/2008	00000747-0	R\$ 3.534.454,57	C	R\$ 3.534.454,57	C
- RENDIMENTO LIQUIDO.	28/12/2008	00000747-0	R\$ 658,30	C	R\$ 3.535.112,87	C
- Pagamento Queiroz Galvão	28/12/2008	00000747-0	R\$ 3.5346454,57	D	R\$ 658,30	C
<b>Saldo transferido para c/c 000702-0</b>	<b>23/01/2008</b>	<b>00000747-0</b>	<b>R\$ 57,26</b>	<b>D</b>	<b>R\$ 601,04</b>	<b>C</b>
<b>Saldo transferido para c/c 000702-0</b>	<b>12/02/2008</b>	<b>00000747-0</b>	<b>R\$601,04</b>	<b>D</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>C</b>
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Araguaia Eng <sup>ª</sup> . Lt.	27/12/2008	00000748-9	R\$ 2.594.378,70	C	R\$ 2.594.378,70	C
<b>- Saldo Bruto - EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Araguaia Eng<sup>ª</sup>. Lt.</b>	<b>31/03/2008</b>	<b>00000748-9</b>	<b>R\$ 2.662.016,88</b>	<b>C</b>	<b>R\$ 2.662.016,88</b>	<b>C</b>
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Araguaia/H.Guedes	27/12/2008	00000749-7	R\$ 14.547.906,61	C	R\$ 14.547.906,61	C
- EMURB – Op. Faria Lima – Araguaia/H.Guedes (RENDIMENTO LIQUIDO) IR R\$ 66.335,07	10/03/2008	00000749-7	R\$ 60.894,10	C	R\$14.776.394,10	C
Pagamento Araguaia/H.Guedes	10/03/2008	00000749-7	R\$ 14.715.500,00	D	R\$60.894,10	C
<b>Saldo transferido para c/c 000702-0</b>	<b>12/03/2008</b>	<b>00000759-7</b>	<b>R\$ 60.894,10</b>	<b>D</b>	<b>R\$0,00</b>	<b>C</b>
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Araguaia/Beter	27/12/2008	00000750-0	R\$ 3.597.451,97	C	R\$ 3.597.451,97	C
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Araguaia/Beter	27/12/2008	00000750-0	R\$ 3.597.451,97	C	R\$ 3.597.451,97	C
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Araguaia/Beter (RENDIMENTO LIQUIDO) IR 14.048,21	29/02/2008	00000750-0	R\$ 48.388,31	C	R\$ 3.645.840,28	C
Pagamento Araguaia/ Beter	29/02/2008	00000750-0	R\$ 3.638.900,00	D	R\$ 6.940,28	C
<b>Saldo em 29/02/2008 Araguaia/Beter</b>	<b>29/02/2008</b>	<b>00000750-0</b>	<b>R\$ R\$ 6.940,28</b>	<b>D</b>	<b>R\$0,00</b>	<b>C</b>
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Concremat Eng <sup>ª</sup> . S.A	27/12/2008	00000751-9	R\$521.767,30	C	R\$521.767,30	C
<b>- Saldo Bruto EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Queiroz Galvão/Construcap</b>	<b>31/03/2008</b>	<b>00000751-9</b>	<b>R\$ 535.370,32</b>	<b>C</b>	<b>R\$ 535.370,32</b>	<b>C</b>
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Engevix Eng <sup>ª</sup> . S.A.	07/03/2008	00000752-7	R\$ 447.126,49	C	R\$ 447.126,49	C
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Engevix Eng <sup>ª</sup> . S.A (RENDIMENTO LIQUIDO IR R\$ 1.959,46)	07/03/2008	00000752-7	R\$ 6.749,27	C	R\$ 453.875,76	C
Pagamento Engevix Eng <sup>ª</sup> . S.A	07/03/2008	00000752-7	R\$ 447.126,49	D	R\$ 6.749,27	C
<b>Saldo transferido para c/c 000702-0</b>	<b>07/03/2008</b>	<b>00000752-7</b>	<b>R\$ 6.749,27</b>	<b>D</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>C</b>
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Ept Eng <sup>ª</sup> S.A	27/12/2008	00000754-3	R\$ 453.864,83	C	R\$ 453.864,83	C
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Ept Eng <sup>ª</sup> S.A	27/12/2008	00000754-3	R\$ 453.864,83	C	R\$ 453.864,83	C
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Ept Eng <sup>ª</sup> S.A (RENDIMENTO LIQUIDO IR R\$ 1.323,24)	15/02/2008	00000754-3	R\$ 4557,83	C	R\$ 459.745,90	C
-Pagamento EPT Engenharia	15/02/2008	00000754-3	R\$453.864,82	D	R\$ 4.557,83	C
<b>Saldo transferido para c/c 000702-0</b>	<b>18/02/2008</b>	<b>00000754-3</b>	<b>R\$ 4.557,83</b>	<b>D</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>C</b>

HISTÓRICO	Data	Conta corrente	VALOR		SALDO	
	Movimento					
- EMURB – Op. Ub. Faria Lima – Lenc Lab. Engª. Lt.	27/12/2008	00000755-1	R\$ 485.617,13	C	R\$ 485.617,13	C
-EMURB Op. U. Faria Lima – Lenc Lab. Engª. Lt. (RENDIMENTO LÍQUIDO IR R\$ 1.371,55)	13/02/2008	00000755-1	R\$ 6.095,78	C	R\$ 491.712,91	C
- Pagamento - Lenc Lab. Engª. Lt.	13/02/2008	00000755-1	R\$ 490.000,00	D	R\$ 341,36	C
<b>Saldo transferido para c/c 0000702-0</b>	<b>14/02/2008</b>	<b>00000755-1</b>	<b>R\$ 341,36</b>	<b>D</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>C</b>
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Sandroni Cons. S.S Lt	27/12/2008	00000756-0	R\$ 4.927,13	C	R\$ 4.927,13	C
EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Sandroni Cons. S.S Lt (RENDIMENTO LÍQUIDO/ IR R\$ 8,46)	29/01/2008	00000756-0	R\$ 29,16	D	R\$ 4.956,29	C
Pagamento Sandroni Cons. S.S Lt	29/01/2008	00000756-0	R\$ 4.927,13	D	R\$ 29,16	C
<b>Saldo transferido para c/c 0000702-0</b>	<b>12/02/2008</b>	<b>00000756-0</b>	<b>R\$ 29,16</b>		<b>R\$ 0,00</b>	<b>C</b>
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Eletropaulo S.A	27/12/2008	00000757-8	R\$ 6.341.202,87	C	R\$ 6.341.202,87	C
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Eletropaulo S.A (RENDIMENTO LÍQUIDO) IR	21/01/2008	00000757-8	R\$ 27.476,75	C	R\$ 6.368.679,62	C
Pagamento Eletropaulo S.A	21/01/2008	00000757-8	R\$ 6.341.202,87	D	R\$ 27.476,75	C
<b>Saldo transferido para c/c 0000702-0</b>	<b>23/01/2008</b>	<b>00000757-8</b>	<b>R\$ 27.476,75</b>	<b>D</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>C</b>
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – Emparsanco S.A	27/12/2008	00000758-6	R\$ 1.373.524,48	C	R\$ 1.373.524,48	C
-EMURB - Op. Urb.. Faria Lima - Emparsanco (RENDIMENTO LÍQUIDO IR R\$ 5.173,85)	21/02/2008	00000758-6	R\$ 16.278,28	C	R\$ 1.389.802,76	C
Pagamento Emparsanco	21/02/2008	00000758-6	R\$ 1.373.524,48	D	R\$ 15.830,38	C
<b>Saldo transferido para c/c 0000702-0</b>	<b>22/02/2008</b>	<b>00000758-6</b>	<b>R\$ 15.830,38</b>	<b>D</b>	<b>447,90</b>	<b>C</b>
<b>Saldo transferido para c/c 0000702-0</b>	<b>25/02/2008</b>	<b>00000758-6</b>	<b>R\$ 447,90</b>	<b>D</b>	<b>0,00</b>	<b>C</b>
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – T.M & I. Ltda.	27/12/2008	00000759-4	R\$ 5.197,66	C	R\$ 5.197,66	C
- EMURB – Op. Urb. Faria Lima – T.M & I. Ltda (RENDIMENTO LÍQUIDO - IR - R\$ 10,31).	31/01/2008	00000759-4	R\$ 35,54	C	R\$ 5.233,20	C
Pagamento – T.M & I. Ltda.	31/01/2008	00000759-4	R\$ 5.197,66	D	R\$ 35,54	C
<b>Saldo transferido para c/c 0000702-0</b>	<b>12/02/2008</b>	<b>00000759-4</b>	<b>R\$ 35,54</b>	<b>D</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>C</b>
- EMURB – Op. U. Faria Lima – TEKHNITES S/C Lt.	27/12/2008	00000760-8	R\$ 73.992,42	C	R\$ 73.992,42	C
- EMURB – Op. U. Faria Lima – TEKHNITES S/C Lt. (RENDIMENTO LÍQUIDO) IR R\$ 242,94	22/02/2008	00000760-8	R\$ 836,82	C	R\$ 74759,24	C
- EMURB – Op. U. Faria Lima – TEKHNITES S/C Lt.	22/02/2008	00000760-8	R\$ 73.992,42	D	R\$ 836,82	C
<b>Saldo transferido para c/c 0000702-0</b>	<b>22/02/2008</b>	<b>00000760-8</b>	<b>R\$ 836,82</b>	<b>D</b>	<b>0,00</b>	<b>C</b>
<b>Total pago no período</b>					<b>R\$ 50.034.579,22</b>	
<b>SALDO EM 31/03/2008</b>					<b>R\$ 16.756.991,10</b>	<b>C</b>

### 6.1.3 Pagamentos efetuados através de CEPAC – Colocação Privada

HISTÓRICO	Data Movimento	VALOR
Total de Pagamentos até o trimestre anterior	30/09/2007	R\$ 136.659.809,42
<b>Não houve pagamento no período</b>		
Total	31/03/2008	R\$#136.659.809,42

### 6.1.4 Conta Habitação de Interesse Social – HIS Faria Lima - 003 – 00374-2)

HISTÓRICO	Data Movimento	NR. DOC.	RENDIMENTO APLICAÇÃO	SALDO	
Saldo anterior (FIC PERSONAL)	31/12/2007	000000		2.532.974,48	C
<b>FIC PERSONAL RF LP</b>	<b>31/03/2008</b>	<b>000000</b>	<b>62.728,20 C</b>	<b>2.595.702,68</b>	<b>C</b>
FIC ESPECIAL RF LP (24/12/2007)	31/12/2007	000000		19.532.153,66	C
FIC ESPECIAL RF LP (24/12/2007)	13/03/2008	000000	12.886.678,19 C	32.418.831,85	C
<b>FIC ESPECIAL RF LP (24/12/2007)</b>	<b>31/03/2008</b>	<b>000000</b>	<b>550.343,38 C</b>	<b>32.969.175,23</b>	<b>C</b>
					C
<b>SALDO</b>	<b>31/03/2008</b>			<b>35.564.877,91</b>	<b>C</b>

6.1.5	Total de Créditos mais saldo anterior	R\$ 146.117.740,08
6.1.6	Total de Débitos	R\$ 146.117.736,53
6.1.7	Saldo Conta Corrente 003- 702-0	R\$ 3,50
6.1.8	Saldo Conta Corrente HIS 003 374-4 (Vinculada)	R\$ 0,00

### 6.2 Total de Valores aplicados na Operação Urbana – CEPAC Público

6.2.1	Taxa e IR (Banco de Brasil) retido na fonte 1º Leilão	R\$ nihil
6.2.2	Total de Despesas (Taxas, Impostos e Obras) c/c 702-0	R\$ 17.693.959,62
6.2.4	Total aplicado contas diversas indenizatórias (6.1.2)	<u>R\$ 50.034.579,22</u>
6.2.3	Total aplicado no trimestre	R\$ 67.728.538,87
6.2.4	Total aplicado até ao trimestre anterior	R\$ 18.921.528,42
6.2.5	Total Geral Aplicado até o período	<b>R\$ 86.650.067,26</b>

### 6.3 Investimentos/Aplicação (vide Anexo I - extrato):

6.3.1	CAIXA FIC PERSONAL RF LP (29/06/06) (2º leilão) saldo base 31/03/2008	R\$ 0,00
6.3.1	CAIXA ESPECIAL RF LP (18/10/2007) (3º leilão) saldo base 31/03/2008	R\$ 205.187.769,64
6.3.2	CAIXA FIC ESPL RF LP <i>INDENIZAÇÃO</i> 3º leilão 31/03/2008	R\$ 16.756.991,10
6.3.2	HIS - FIC PERSONAL (Conta Vinculada HIS) – 31/03/2008	<u>R\$ 35.564.877,91</u>
6.3.3	Saldo Base Aplicado Posição em (31/12/2007)	R\$257.509.638,65
6.3.4	Saldo Base Aplicado Posição em (30/09/2007) + Saldo C/C	<b>R\$ 257.509.642,15</b>

### 6.4 Rendimentos;

6.4.1	Rendimento Acumulado aplicação c/c 00702 até o período	R\$ 4.163.837,89
6.4.2	Rendimento HIS 00347	R\$ 550.343,38
6.4.3	Total Rendimento 31/12/2007	R\$ 5.048.724,2

## 6.5 Valores quitados por transferências de CEPAC – PRIVADOS

6.5.1 A Prefeitura Municipal, representada pela EMURB, nos termos do artigo 17 da instrução CVM Nº 401/200, não realizou colocação privada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC da Operação Consorciada Faria Lima, no 1º trimestre/2008.

6.6 As obras e serviços executados foram aferidos pela Caixa Econômica Federal, a pela Prefeitura/EMURB adotou todos os procedimentos constantes no § 1º do art. 17 da Instrução CVM 401, da Lei nº 13.769 de 26/01/2004 e Lei nº 13.871 de 08/07/2004 e através da portaria nº 174 de 30/07/2004, para efetuar a emissão de CEPAC – distribuição **privada**, emitidos através da Lei nº 13.769 de 26/01/2004 e Lei nº 13.871 de 08/07/2004 e através da portaria nº 174 de 30/07/2004.

6.6.1	Total de despesas quitado com CEPAC – público	R\$ 18.921.528,42
6.6.2	Total de despesas quitado com CEPAC – privado	R\$ 136.659.809,42
6.6.3	Total quitado despesas quitado até o período anterior	<b>R\$ 155.581.337,84</b>
6.4.4	Total demais despesas quitada CEPAC/publico no período	R\$ 67.728.538,87
6.4.5	Total demais despesas quitada CEPAC/privado no período	R\$ 0,00
<b>6.6.6</b>	<b>Total geral aplicado até período na operação urbana</b>	<b>R\$ 223.309.876,71</b>
6.6.7	Total reserva Conta Corrente HIS 003 374-4	R\$ 35.564.877,91
<b>6.6.8</b>	<b>Total geral com reserva HIS</b>	<b>R\$ 258.874.754,62</b>

7 A EMURB apresentou à Caixa Econômica Federal documentação para efeitos fiscais, relativa às despesas decorrente da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que foram analisada e aceita pela Caixa Econômica Federal.

7.1 Informamos que todas as despesas mencionadas no presente relatório foram justificadas, comprovadas e liquidadas pela EMURB.

É o que temos a relatar.

**X – TERMO DE COOPERAÇÃO FIRMADO ENTRE EMURB E SEHAB**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DE COOPERAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM A  
EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB E A  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO-SEHAB,  
TENDO EM VISTA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES  
HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL,  
MELHORAMENTOS E REURBANIZAÇÃO NO ÂMBITO DA  
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA**

Considerando as diretrizes urbanísticas constantes do artigo 5º, inciso XI, da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004, quanto à provisão de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização em locais definidos pelos órgãos competentes da municipalidade, destinada à população favelada residente na região da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e seu entorno;

Considerando que também o Programa de Investimentos estabelecido pelo artigo 9º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004, relacionado do Anexo 2 da Lei prevê, em seu inciso V, a provisão de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização em locais definidos pelos órgãos competentes da municipalidade, destinada à população favelada residente na região da Operação Urbana, especificando as seguintes prioridades de atendimento:  
Favela da Rua Coliseu;  
Favela do Real Parque.  
Favela Panorama.

Considerando que o §1º do artigo 15 da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004, estabelece que o percentual correspondente a 10% (dez por cento) do total dos recursos disponíveis deverá ser sempre destinado à construção de Habitações de Interesse Social;

Considerando que o parágrafo único do artigo 5º da Lei dispõe que a provisão de habitação de interesse social poderá ser realizada por meio de soluções que assegurem o reassentamento da população favelada através de:

- carta de crédito;
- alienação de Habitação de Interesse Social;
- alienação de Habitação de Mercado Popular;
- locação social;
- outras soluções, mediante aprovação do Conselho Municipal de Habitação



Considerando que a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB é órgão responsável pela política habitacional no município;

Considerando que EMURB é a coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, cabendo-lhe também administrar os recursos auferidos através da Operação Urbana;

**A EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB**, empresa constituída na forma da Lei 7.670 de 24 de novembro de 1971, inscrita no C.N.P.J, sob o nº. 43.336.228/0001-82, sediada na Capital, na Rua São Bento, 405, 16º andar, e neste ato representada pelo seu Presidente em exercício MARCELO CARDINALE BRANCO, e pelo seu Diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas em exercício RUBENS CHAMMAS, a seguir denominada simplesmente **EMURB** e a **SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB**, sediada à Rua São Bento 405, 22º andar, neste ato representada por seu Secretário Interino ELTON SANTA FÉ ZACARIAS e pela Superintendente de Habitação Popular, ELISABETE FRANÇA, nos termos do inciso VIII do artigo 11 da Lei Municipal nº 10.237/86, doravante denominada SEHAB, celebram e subscrevem o presente **TERMO DE COOPERAÇÃO**, em conformidade com a legislação pertinente, assumindo reciprocamente as obrigações adiante especificadas, na forma que se segue:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

O presente Termo de Cooperação tem por objeto estabelecer compromisso entre as partes signatárias, com o propósito de viabilizar, de modo articulado, a implantação de unidades de habitação de interesse social, melhoramentos e reurbanização, destinadas à população favelada residente na área da Operação Urbana e seu entorno, assegurando-se seu reassentamento, em conformidade com as disposições da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ATRIBUIÇÕES DAS PARTES**

##### **2.1. Caberá a EMURB**

I- Proceder ao levantamento dos terrenos necessários à implantação das unidades de habitação de interesse social, definindo, em conjunto com a SEHAB, aqueles adequados ao projeto pretendido;



II-Tomar as providências necessárias à desapropriação dos imóveis, inclusive quanto ao pagamento dos valores de indenização correspondentes;

III-Fornecer dados, relatórios e demais informações necessárias ao cumprimento do presente Termo de Cooperação;

IV-Acompanhar o desenvolvimento dos projetos e execução das obras;

V- Incluir nas emissões de CEPAC's os valores relativos às intervenções visando à implantação de HIS, de acordo com as prioridades previamente definidas pelo Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

VI -Realizar os repasses dos recursos necessários a cada intervenção.

## **2.2. Caberá a SEHAB**

I- Definir, em conjunto com EMURB, os terrenos adequados ao projeto pretendido e/ou a solução habitacional adequada, nos termos do parágrafo único do artigo 5º da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004;

II- Executar os projetos e obras relativas à implantação das unidades de habitação de interesse social, podendo para tanto contratar terceiros;

III- Realizar cadastramento da população, quando necessário, e o trabalho social decorrente da eventual remoção das famílias;

IV-Fornecer a documentação necessária para que a EMURB instrua a solicitação de emissão dos CEPAC's relativos às obras de produção da Habitação de Interesse Social – HIS;

V- Fornecer toda a documentação necessária à fiscalização dos serviços e obras executados;

VI- Investir os recursos repassados pela EMURB nos estritos termos das disposições da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DA FORMALIZAÇÃO DAS AÇÕES**

As ações desenvolvidas pelos partícipes serão formalizadas por meio de planos de trabalho específicos, dos quais deverão constar, pelo menos, a solução habitacional adotada, os dados do terreno objeto da intervenção, a definição da população a ser atendida e prazos.



**CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA**

O presente Termo de Cooperação terá vigência enquanto perdurarem as intervenções habitacionais a serem feitas no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima podendo ser denunciado mediante manifestação escrita e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por qualquer das partes.

A denúncia deste Termo não afetará o desenvolvimento e a conclusão das ações de cooperação que tenham sido formalizadas durante sua vigência.

**CLÁUSULA QUINTA – DAS ALTERAÇÕES**

Os partícipes poderão, de comum acordo, promover alterações ao presente Termo de Cooperação, mediante aditamento ao presente, desde que não importem em descaracterização do seu objeto.

**CLÁUSULA SEXTA – FORO**

É competente para dirimir quaisquer questões oriundas do presente instrumento o Foro Central da Comarca da Capital.

E por estarem de acordo assinam o presente Termo de Cooperação em 03 (três) vias de igual teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

**EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB:**  
**Marcelo Cardinale Branco**  
**Rubens Chammas****SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – SEHAB :**  
**Elton Santa Fé Zacarias**  
**Elisabete França****TESTEMUNHAS :**

Nome :

Nome:

RG nº

RG nº



## **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA**

EMISSOR

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
EDIFÍCIO MATARAZZO, VIADUTO DO CHÁ Nº 15, 5º ANDAR  
SÃO PAULO – SP

COORDENADORA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

**EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO – EMURB**  
RUA SÃO BENTO Nº 405, 10º ANDAR  
SÃO PAULO – SP

BANCO COORDENADOR

**BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**  
RUA SENADOR DANTAS Nº 105, 36º ANDAR  
RIO DE JANEIRO – RJ

AGENTE FISCALIZADOR

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**  
AVENIDA PAULISTA Nº 2.300, 11º ANDAR  
SÃO PAULO – SP

ASSESSORES LEGAIS

**FERREIRA ORNELLAS ADVOGADOS**  
*(A PARTIR DO PROSPECTO DATADO DE JULHO/2008)*  
ENDEREÇO: AV. RIO BRANCO, 1, 12º ANDAR  
RIO DE JANEIRO – RJ

**MOTTA, FERNANDES ROCHA ADVOGADOS**  
*(ATÉ O PROSPECTO DATADO DE MAIO/2007)*  
ALAMEDA SANTOS Nº 52, 5º ANDAR  
SÃO PAULO – SP