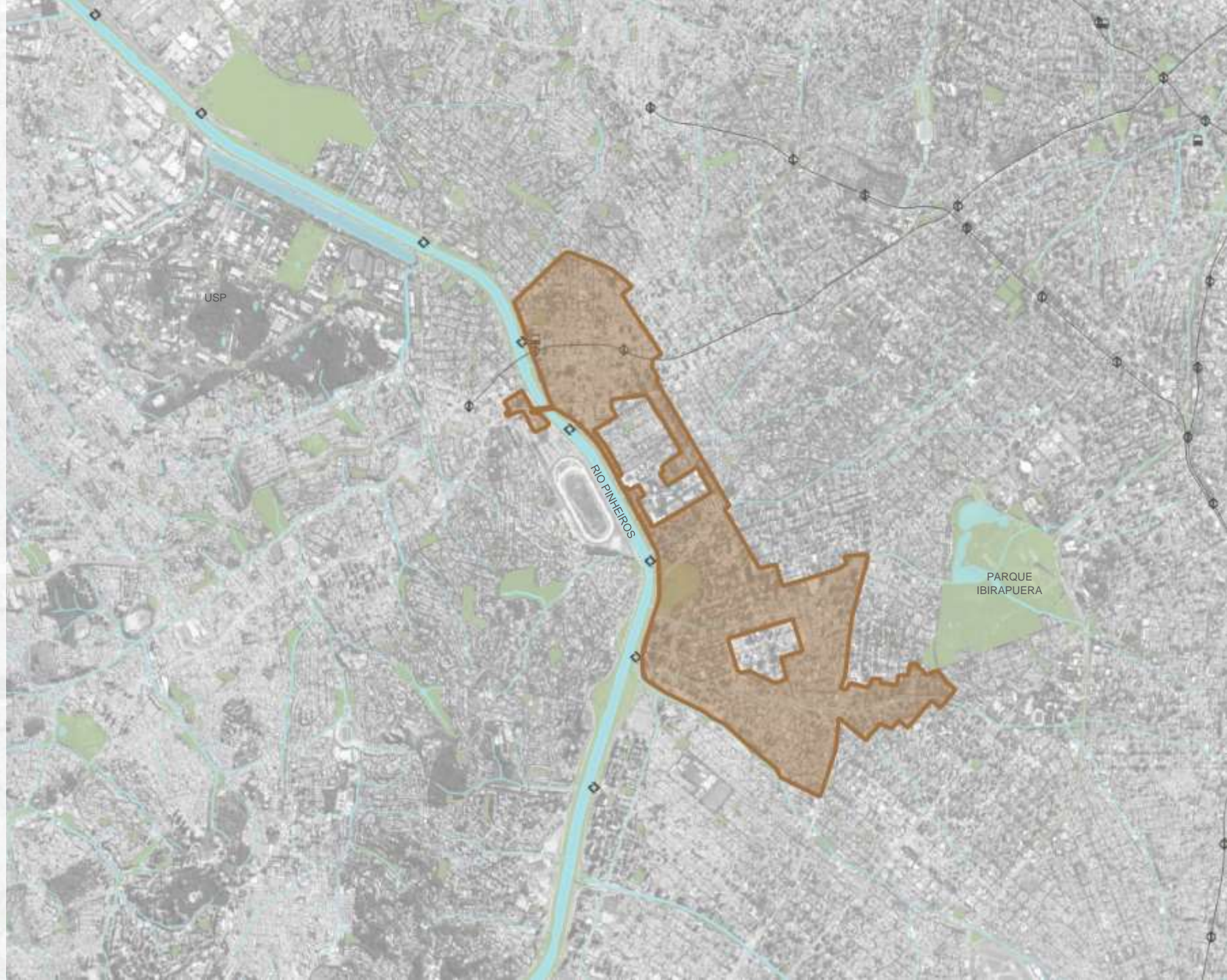


62ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO GRUPO DE GESTÃO

10 DEZEMBRO 2024

OUCFL | OPERAÇÃO URBANA
CONSORCIADA FARIA LIMA
LEI MUNICIPAL Nº 13.769/2004



EXPEDIENTE

- I. **Verificação de Presença;**
- II. **Aprovação da ata da 61ª Reunião Ordinária (03/09/24)** Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- III. **Informe:** Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira (EVEF) para precificação do CEPAC

ORDEM DO DIA

- I. **Controle de Estoques;**
- II. **Aspectos Financeiros:**
 - a. Quadro Financeiro;
 - b. Execução Orçamentária 2024.
- III. **Andamento das intervenções:**
 - HIS Coliseu;
 - Panorama;
 - Trabalho Social realizado no período;
 - Transposições Ciclovias das Pontes Cidade Universitária e Jaguaré;
 - Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro; Largo da Batata(SEI 7910.2022/0000529-0); Ciclopasseira Jornalista Erika Sallum (Bernardo Goldfarb); Prolongamento da Avenida Faria Lima e alça de ligação à Av. dos Bandeirantes;
 - Ciclopasseira HIS Panorama e Real Parque; Boulevard JK.
- IV. **Deliberações:**
 - Calendário de Reuniões Ordinárias GG OUCFL 2025;
 - Contratação de material expropriatório necessário à Implantação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até a Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes (SEI 6022.2024/0007595-0);
 - ~~Auxílio Aluguel para 275 famílias do Real Parque (SEI 6014.2021/0003555-0).~~

- I. **Verificação de Presença;**

- II. **Aprovação da ata da 61ª Reunião Ordinária (03/09/24)**
Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

- III. **Informe:** Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira (EVEF) para precificação do CEPAC



amaral d'avila
engenharia de avaliações

**OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA
APRESENTAÇÃO DO EVEF - RESUMIDA
(ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA)**

DATA BASE: AGOSTO DE 2024

An aerial photograph of a city skyline, likely Rio de Janeiro, featuring a prominent skyscraper with a grid-like facade. The image is overlaid with a dark red banner at the top right and a grey banner in the center containing text.

HISTÓRICO

HISTÓRICO DA OUCFL

Distribuições Realizadas

QUADRO RESUMO - DISTRIBUIÇÃO DE CEPACs

DISTRIBUIÇÃO - AUTORIZAÇÃO CVM	Quantidade	Arrecadado Total R\$
1ª Distribuição - 26/10/2004	53.830	59.213.000
2ª Distribuição - 28/09/2007	313.460	413.662.359
3ª Distribuição - 17/12/2008	267.769	711.692.915
4ª Distribuição - 12/11/2015	40.605	265.191.661
5ª Distribuição - 04/11/2019	103.318	1.818.500.118
Total Distribuições	778.982	3.268.260.053
Colocação Privada - Programa	117.452	140.971.609
Total Colocado	896.434	3.409.231.662

Estoque Máximo ACA (Atual, cf. Lei 18.725 / 24)

Perímetro	Estoque máximo (m ²)			Total
	Lei 13.769/2004 - Tab 2 - Residencial	Lei 13.769/2004 - Tab 2 - Com/Serv.	Aumento de 250.000 m ²	
SETOR 1 – Pinheiros	286.695	96.600	53.850	437.145
SETOR 2 - Faria Lima	288.190	73.715	41.000	402.905
SETOR 3 - Hélio Pellegrino	292.445	182.505	101.750	576.700
SETOR 4 – Olimpíada	190.440	95.565	53.400	339.405
RESUMO DOS ESTOQUES				
ESTOQUE TOTAL DE ÁREA ADICIONAL				2.500.000 m ²
ÁREA ADICIONAL JÁ UTILIZADA PELA LEI 11732/95				940.000 m ²
ESTOQUE LÍQUIDO A SER UTILIZADO A PARTIR DA LEI 13769/2004				1.560.000 m ²

Até o momento analisado, de acordo com o site da SP URBANISMO, não haviam sido consumidos nenhum estoque de ACA da nova Lei

Estoque de CEPACs

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	664.030
COLOCAÇÃO PRIVADA	117.452
CONVERTIDO	(774.123)
EM CIRCULAÇÃO	7.359
CEPAC - Total	1.000.000
CEPAC - Saldo	218.518

Cálculo de CEPAC em Circulação

	CEPAC em Circulação		
	A Vincular	A Desvincular	TOTAL
CEPAC em Circulação			
Relatório SP-URB 25/08/2024			7.359
Processos em Análise após Relatório			
7810.2024/0001318-7			2.829
7810.2024/0001324-1			3.292
7810.2024/0001498-1	259		
7810.2024/0001769-7	10		
Sub-total	269	6.121	5.852
Saldo de CEPAC em Circulação			13.211

Total de 13.211 CEPACs em circulação / entrando em circulação.

Quantidade de ACA Disponível em Razão dos CEPACs em Circulação

Cálculo de ACA Disponível

	CEPAC	Fator	ACA em m ²
Estoque de ACA Disponibilizado			250.000
CEPAC em Circulação			
Relatório SP-URB 25/08/2024	7.359		
Processos em Análise após Relatório	5.852		
Total em Circulação	13.211	1,315	17.377
Projeto que pode aderir sem CEPAC			4.004
Saldo de Estoque de ACA para o Leilão			228.619

Por essa ótica, existem **228.619 m²** de potencial adicional de construção na OUCFL que poderão ser adquiridos pelos investidores que comprarem CEPAC no próximo leilão. Este número considera a reserva de potencial adicional de construção que a Prefeitura preservará para respeitar os direitos dos possuidores de CEPAC em circulação.

HISTÓRICO

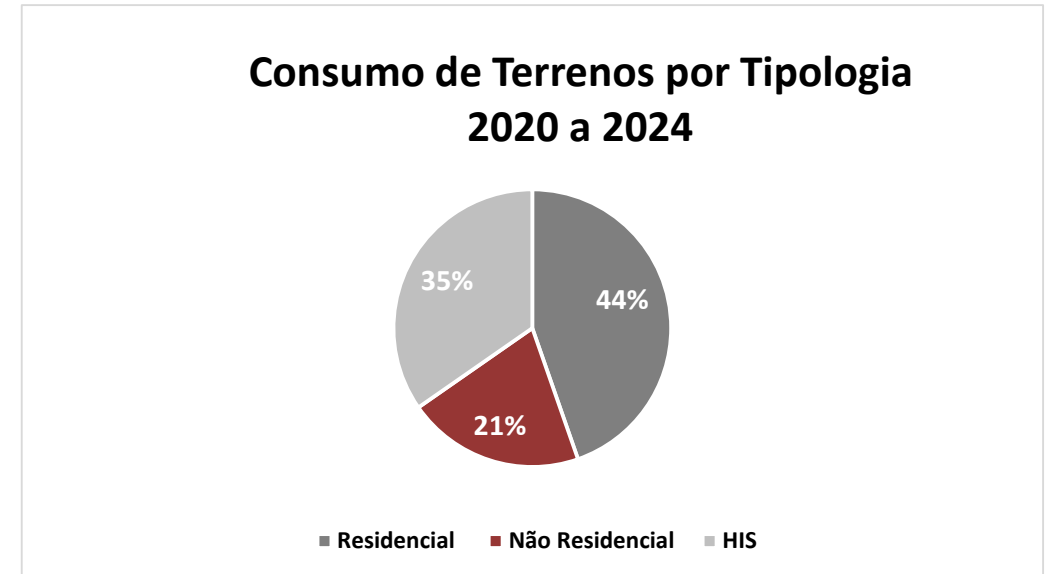
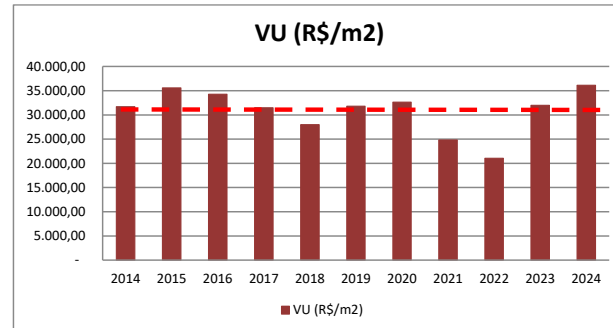
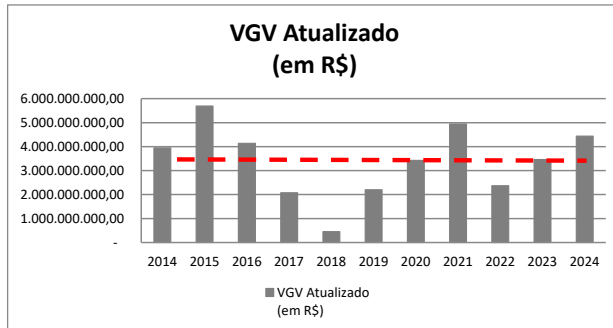
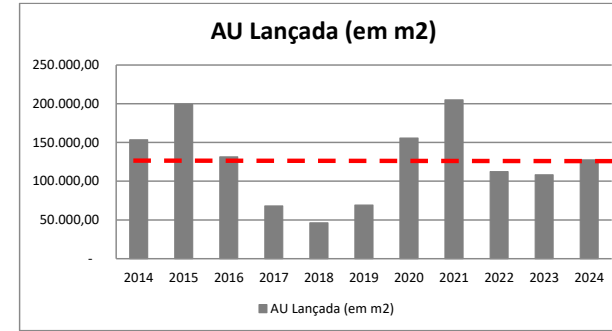
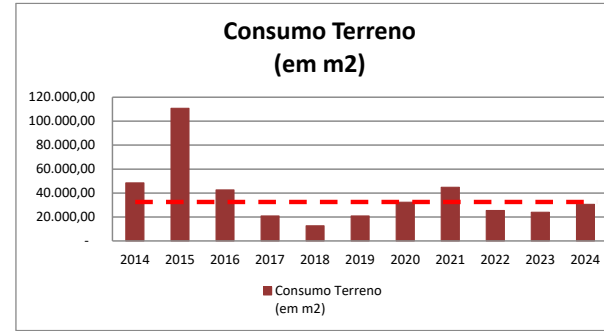
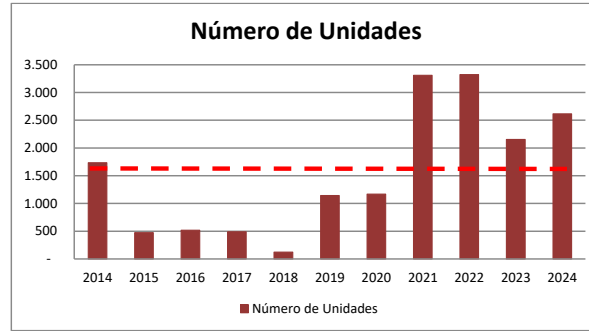
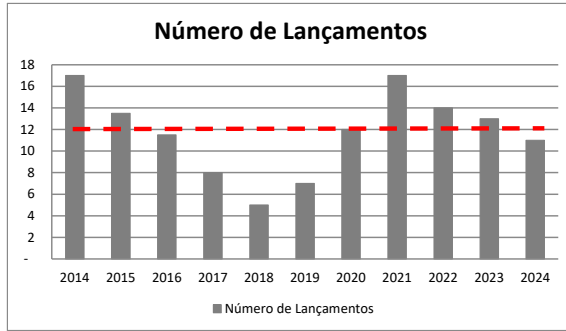
PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

Histórico Perímetro OUCFL (total)

Histórico da Produção Imobiliária Total de 2014 a ago/2024 para a área da OUCFL :

OUC FARIA LIMA - TOTAL									
Ano	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m2)	CA	AU Média Lançada (em m2)	VGv Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m2)
2014	48.491,52	17	1.734	153.512,97	3,17	88,51	3.948.043.896,41	2.292.708,42	31.700,37
2015	110.787,75	14	474	199.087,14	1,80	419,80	5.693.324.780,28	12.546.393,26	35.575,32
2016	42.651,18	12	519	131.479,03	3,08	253,26	4.139.301.691,34	8.302.155,07	34.255,82
2017	20.935,26	8	489	68.038,21	3,25	139,02	2.075.776.070,91	4.306.589,36	31.474,31
2018	12.723,65	5	122	46.346,34	3,64	380,93	455.361.875,13	4.896.364,25	28.000,08
2019	20.824,08	7	1.143	69.268,01	3,33	60,60	2.202.430.986,03	1.926.886,25	31.795,79
2020	32.367,23	12	1.168	155.695,79	4,81	133,29	3.427.245.989,06	2.996.031,59	32.643,78
2021	44.882,78	17	3.309	204.954,90	4,57	61,94	4.948.542.665,06	1.497.753,61	24.828,62
2022	25.379,49	14	3.322	112.379,55	4,43	33,83	2.366.867.919,32	712.482,82	21.061,38
2023	23.932,94	13	2.154	108.195,11	4,52	50,24	3.461.941.887,17	1.607.484,84	31.997,21
2024	30.629,95	11	2.616	127.613,23	4,17	48,78	4.437.545.628,96	1.701.865,87	36.129,75
TOTAL	413.605,82	129	17.051	1.376.570,28	3,33	80,73	37.156.383.389,67	2.195.566,92	30.845,67
MÉDIA*	38.992,80	12	1.669	130.943,35	3,36	78,46	3.579.559.654,92	2.195.566,92	30.845,67
2020-2024*	34.501,47	15	2.775	154.529,04	4,48	55,68	4.172.183.380,81	1.703.123,75	29.332,15
2014-2019	42.735,57	10	747	111.288,62	2,60	148,99	3.085.706.550,02	5.711.849,43	32.133,61

Histórico Perímetro OUCFL (total)





PROJEÇÃO DE DEMANDA

**Consumo de Terrenos, ACA
e CEPACs (sem restrições)**

Cenário Realista Terrenos (continuação)

Cenário Realista					
Ano	Consumo de Terrenos com HIS (m ²)				
	Setor 1	Setor 2	Setor 3	Setor 4	Total OUC
1	8.703,77	6.550,32	9.190,07	15.328,49	39.772,66
2	8.877,85	6.681,33	9.373,87	15.635,06	40.568,11
3	9.055,41	6.814,96	9.561,34	15.947,76	41.379,47
4	9.236,51	6.951,26	9.752,57	16.266,72	42.207,06
5	9.421,25	7.090,28	9.947,62	16.592,05	43.051,20
6	9.609,67	7.232,09	10.146,57	16.923,89	43.912,23
7	9.801,86	7.376,73	10.349,51	17.262,37	44.790,47
8	9.997,90	7.524,26	10.556,50	17.607,62	45.686,28
9	10.197,86	7.674,75	10.767,63	17.959,77	46.600,00
10	10.401,82	7.828,24	10.982,98	18.318,97	47.532,01
11	10.609,85	7.984,81	11.202,64	18.685,35	48.482,65
12	10.822,05	8.144,50	11.426,69	19.059,05	49.452,30
13	11.038,49	8.307,39	11.655,22	19.440,23	50.441,34
14	11.259,26	8.473,54	11.888,33	19.829,04	51.450,17
15	11.484,45	8.643,01	12.126,10	20.225,62	52.479,17
16	11.714,13	8.815,87	12.368,62	20.630,13	53.528,76
17	11.948,42	8.992,19	12.615,99	21.042,73	54.599,33
18	12.187,39	9.172,03	12.868,31	21.463,59	55.691,32
19	12.431,13	9.355,48	13.125,68	21.892,86	56.805,15
20	12.679,76	9.542,59	13.388,19	22.330,72	57.941,25
SOMA	211.478,82	159.155,64	223.294,42	372.442,04	966.370,92

Cenário Realista ACA (continuação)

Cenário Realista					
Ano	Consumo de ACA (m ²)				
	Setor 1	Setor 2	Setor 3	Setor 4	Total OUC
1	16.029,37	19.650,97	16.312,28	15.346,40	67.339,02
2	16.349,96	20.043,99	16.638,52	15.653,33	68.685,80
3	16.676,96	20.444,87	16.971,29	15.966,40	70.059,52
4	17.010,49	20.853,77	17.310,72	16.285,73	71.460,71
5	17.350,70	21.270,84	17.656,93	16.611,44	72.889,92
6	17.697,72	21.696,26	18.010,07	16.943,67	74.347,72
7	18.051,67	22.130,19	18.370,27	17.282,54	75.834,67
8	18.412,71	22.572,79	18.737,68	17.628,19	77.351,37
9	18.780,96	23.024,25	19.112,43	17.980,76	78.898,39
10	19.156,58	23.484,73	19.494,68	18.340,37	80.476,36
11	19.539,71	23.954,42	19.884,57	18.707,18	82.085,89
12	19.930,51	24.433,51	20.282,27	19.081,32	83.727,61
13	20.329,12	24.922,18	20.687,91	19.462,95	85.402,16
14	20.735,70	25.420,63	21.101,67	19.852,21	87.110,20
15	21.150,41	25.929,04	21.523,70	20.249,25	88.852,41
16	21.573,42	26.447,62	21.954,18	20.654,24	90.629,46
17	22.004,89	26.976,57	22.393,26	21.067,32	92.442,04
18	22.444,99	27.516,10	22.841,12	21.488,67	94.290,89
19	22.893,89	28.066,43	23.297,95	21.918,44	96.176,70
20	23.351,76	28.627,76	23.763,91	22.356,81	98.100,24

Cenário Realista CEPACs (continuação)

Cenário Realista					
Ano	Consumo de CEPAC				
	Setor 1	Setor 2	Setor 3	Setor 4	Total OUC
1	7.358	21.358	8.945	13.533	51.195
2	7.505	21.785	9.124	13.803	52.218
3	7.655	22.221	9.307	14.079	53.263
4	7.809	22.665	9.493	14.361	54.328
5	7.965	23.119	9.683	14.648	55.415
6	8.124	23.581	9.877	14.941	56.523
7	8.287	24.053	10.074	15.240	57.653
8	8.452	24.534	10.276	15.545	58.806
9	8.621	25.025	10.481	15.856	59.983
10	8.794	25.525	10.691	16.173	61.182
11	8.970	26.036	10.904	16.496	62.406
12	9.149	26.556	11.123	16.826	63.654
13	9.332	27.087	11.345	17.163	64.927
14	9.519	27.629	11.572	17.506	66.226
15	9.709	28.182	11.803	17.856	67.550
16	9.903	28.745	12.039	18.213	68.901
17	10.101	29.320	12.280	18.578	70.279
18	10.303	29.907	12.526	18.949	71.685
19	10.509	30.505	12.776	19.328	73.118
20	10.719	31.115	13.032	19.715	74.581



ANÁLISE DA OFERTA

**Terrenos Disponíveis /
Transformáveis**

PROJEÇÃO OFERTA X DEMANDA



Terrenos

Como mencionado neste estudo, há 3 (três) restrições para a demanda por Terrenos, por ACA e por CEPAC:

- 1) Estoque Legal de ACA (250.000,00 m² para toda a OUCFL);
- 2) Estoque Máximo por Setor e por Uso;
- 3) Área Total de Terrenos Passíveis de Adesão à OUCFL (1.324.157,58 m² em toda a OUCFL).

SETOR	Estoque Inicial		Estoque Consumido até 25/08/2024		Saldo do Estoque		Estoque Adicionado Lei 18.175/2024	TOTAL R+Nr
	Residencial	Não Residencial	Residencial	Não Residencial	Residencial	Não Residencial	R/NR	
Pinheiros	286.695,00	96.600,00	146.445,55	95.217,97	140.249,45	1.382,03	53.850,00	195.481,48
Faria Lima	288.190,00	73.715,00	133.370,09	73.552,78	154.819,91	162,22	41.000,00	195.982,13
Helio Pelegrino	292.445,00	182.505,00	279.084,28	162.600,47	13.360,72	19.904,53	101.750,00	135.015,25
Olimpiadas	190.440,00	95.565,00	87.199,88	95.563,02	103.240,12	1,98	53.400,00	156.642,10
TOTAL	1.057.770,00	448.385,00	646.099,80	426.934,24	411.670,20	21.450,76	250.000,00	683.120,96

Em vista do exposto, será definido como limitador último da demanda (após o qual a demanda zera para o setor ou para o uso no setor) o Estoque Máximo Legal de ACA, o Estoque Máximo por Setor e por Uso e a Área Total de Terrenos Passíveis de Adesão à OUCFL para cada setor, o que for consumido primeiro.

Cenário Realista

Cenário Realista						
Ano	Consumo de Terrenos Residencial, Não Residencial e HIS (m ²)					Terrenos Disp. Totais (m ²)
	Setor 1	Setor 2	Setor 3	Setor 4	Total OUC	
1	8.703,77	6.550,32	9.190,07	15.328,49	39.772,66	1.284.384,92
2	8.877,85	6.681,33	9.373,87	15.635,06	40.568,11	1.243.816,82
3	9.055,41	6.814,96	9.561,34	15.947,76	41.379,47	1.202.437,34
4 (i)	7.050,91	4.271,84	7.528,39	14.174,23	33.025,38	1.169.411,97
5	3.637,68	-	4.061,98	11.054,91	18.754,56	1.150.657,41
6	3.710,43	-	4.143,22	11.276,00	19.129,65	1.131.527,75
7	3.784,64	-	4.226,08	11.501,52	19.512,25	1.112.015,51
8	3.860,33	-	4.310,60	11.731,55	19.902,49	1.092.113,02
9	3.937,54	-	4.396,82	11.966,19	20.300,54	1.071.812,48
10	4.016,29	-	4.484,75	12.205,51	20.706,55	1.051.105,93
11	4.096,62	-	4.574,45	12.449,62	21.120,68	1.029.985,24
12	4.178,55	-	4.665,94	12.698,61	21.543,10	1.008.442,15
13	4.262,12	-	4.759,25	12.952,58	21.973,96	986.468,19
14	4.347,36	-	4.854,44	13.211,64	22.413,44	964.054,76
15 (ii)	4.434,31	-	4.951,53	4.323,68	13.709,52	950.345,24
16	4.522,99	-	5.050,56	-	9.573,55	940.771,68
17	4.613,45	-	5.151,57	-	9.765,02	931.006,66
18	4.705,72	-	5.254,60	-	9.960,33	921.046,33
19	4.799,84	-	5.359,69	-	10.159,53	910.886,80
20	4.895,83	-	5.466,89	-	10.362,72	900.524,08
Terrenos Restantes (m ²)	313.396,01	106.457,39	480.670,67	-	900.524,08	

(i) Estoque TOTAL de ACA (250.000 m²) é esgotado

(ii) Área de Terreno Disponível no Setor 4 - Olimpíadas é esgotada (devido a HIS)

PROJEÇÃO OFERTA X DEMANDA

ACA

Cenário Realista – AMBOS OS USOS

Cenário Realista								
Ano	Consumo de ACA (m ²) - TOTAL (Residencial e Não Residencial)					Estoque máximo disponível (m ²)	Estoque TOTAL Disponível (m ²)	ACA Terrenos Disponíveis
	Setor 1	Setor 2	Setor 3	Setor 4	Total OUC			
1	16.029,37	19.650,97	16.312,28	15.346,40	67.339,02	615.781,94	182.660,98	3.853.154,77
2	16.349,96	20.043,99	16.638,52	15.653,33	68.685,80	547.096,14	113.975,18	3.731.450,45
3	16.676,96	20.444,87	16.971,29	15.966,40	70.059,52	477.036,62	43.915,66	3.607.312,03
4 (i)	10.453,68	12.815,53	10.638,18	10.008,28	43.915,66	433.120,96	-	3.508.235,90
5	-	-	-	-	-	433.120,96	-	3.451.972,22
6	-	-	-	-	-	433.120,96	-	3.394.583,26
7	-	-	-	-	-	433.120,96	-	3.336.046,52
8	-	-	-	-	-	433.120,96	-	3.276.339,05
9	-	-	-	-	-	433.120,96	-	3.215.437,43
10	-	-	-	-	-	433.120,96	-	3.153.317,78
11	-	-	-	-	-	433.120,96	-	3.089.955,73
12	-	-	-	-	-	433.120,96	-	3.025.326,45
13	-	-	-	-	-	433.120,96	-	2.959.404,58
14	-	-	-	-	-	433.120,96	-	2.892.164,27
15 (ii)	-	-	-	-	-	433.120,96	-	2.851.035,71
16	-	-	-	-	-	433.120,96	-	2.822.315,04
17	-	-	-	-	-	433.120,96	-	2.793.019,97
18	-	-	-	-	-	433.120,96	-	2.763.139,00
19	-	-	-	-	-	433.120,96	-	2.732.660,40
20	-	-	-	-	-	433.120,96	-	2.701.572,23
Estoque máximo disponível (m ²)	135.971,52	123.026,76	74.454,98	99.667,69	433.120,96			

(i) Estoque TOTAL de ACA (250.000 m²) é esgotado

(ii) Área de Terreno Disponível no Setor 4 - Olimpíadas é esgotada (devido a HIS)

PROJEÇÃO OFERTA X DEMANDA

CEPAC

Cenário Realista – AMBOS OS USOS

Cenário Realista						
Ano	Consumo de CEPAC - TOTAL (Residencial e Não Residencial)					CEPAC Não Convertido Total
	Setor 1	Setor 2	Setor 3	Setor 4	Total OUC	
1	7.358	21.358	8.946	13.533	51.195	167.323
2	7.505	21.785	9.125	13.803	52.218	115.105
3	7.655	22.221	9.307	14.079	53.262	61.843
4 (i)	4.798	13.929	5.833	8.825	33.385	28.458
5	-	-	-	-	-	28.458
6	-	-	-	-	-	28.458
7	-	-	-	-	-	28.458
8	-	-	-	-	-	28.458
9	-	-	-	-	-	28.458
10	-	-	-	-	-	28.458
11	-	-	-	-	-	28.458
12	-	-	-	-	-	28.458
13	-	-	-	-	-	28.458
14	-	-	-	-	-	28.458
15 (ii)	-	-	-	-	-	28.458
16	-	-	-	-	-	28.458
17	-	-	-	-	-	28.458
18	-	-	-	-	-	28.458
19	-	-	-	-	-	28.458
20	-	-	-	-	-	28.458

(i) Estoque TOTAL de ACA (250.000 m²) é esgotado

(ii) Área de Terreno Disponível no Setor 4 - Olimpíadas é esgotada (devido a HIS)



PREÇOS MÁXIMOS DO CEPAC

**POR EMPREENDIMENTO
PARADIGMA**

Preços Máximos - CEPAC

Uso Residencial									
	Setor 1				Setor 2				
	1a	1b	1c	1d	2a	2b	2c	2d	2e
Área do Terreno (m ²)	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Localização do Terreno para Residencial	Mediana-Boa	Mediana-Boa	Mediana-Boa	Mediana-Boa	Boa	Boa	Boa	Boa	Mediana-Boa
Valor do Terreno (R\$/m ²)	18.735,56	18.735,56	18.735,56	18.735,56	25.274,39	25.274,39	25.274,39	25.274,39	21.483,23
Área Útil / Privativa da Unidade (m ²)	71,43	71,43	71,43	71,43	444,44	444,44	444,44	444,44	444,44
Número de Dormitórios / Unidade	2	2	2	2	4	4	4	4	4
Número de Vagas / Unidade	1	1	1	1	5	5	5	5	5
Padrão Construtivo	Médio-Alto	Médio-Alto	Médio-Alto	Médio-Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Médio-Alto
Valor Unitário Médio AU Priv. (R\$/m²)	25.612,31	25.612,31	25.612,31	22.405,83	38.647,59	47.284,35	38.647,59	47.284,35	25.612,31

CEPAC - TIR = 20% a.a.	R\$ 7.370,16	R\$ 11.055,23	R\$ 15.968,70	R\$ 10.954,36	R\$ 10.862,21	R\$ 17.624,81	R\$ 14.935,52	R\$ 25.458,05	R\$ 10.839,59
% VGV	17,99%	17,99%	17,99%	13,10%	26,35%	31,06%	26,35%	31,06%	17,63%

Uso Não Residencial									
	Setor 1				Setor 2				
	1a	1b	1c	1d	2a	2b	2c	2d	2e
Área do Terreno (m ²)	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Localização do Terreno para Não Resid.	Boa	Mediana-Boa	Mediana-Boa	Mediana-Boa	Boa	Boa	Mediana-Boa	Mediana-Boa	Mediana-Boa
Valor do Terreno (R\$/m ²)	18.963,23	16.118,75	16.118,75	16.118,75	21.969,55	21.969,55	18.674,12	18.674,12	18.674,12
Área Útil / Privativa	950	950	950	950	950	950	950	950	950
Tipologia	Empresarial	Empresarial	Empresarial	Empresarial	Empresarial	Empresarial	Empresarial	Empresarial	Empresarial
m ² útil por vaga	59,38	59,38	59,38	59,38	59,38	59,38	59,38	59,38	59,38
Padrão Construtivo	Alto	Médio-Alto	Médio-Alto	Médio-Alto	Alto	Alto	Médio-Alto	Médio-Alto	Médio-Alto
Valor Unitário Médio AU Priv. (R\$/m²)	27.771,43	21.600,00	21.600,00	21.600,00	28.802,06	28.802,06	24.481,75	24.481,75	21.600,00

CEPAC - TIR = 20% a.a.	R\$ 5.786,57	R\$ 6.308,49	R\$ 7.149,62	R\$ 7.570,19	R\$ 3.495,50	R\$ 4.194,60	R\$ 4.260,13	R\$ 2.662,58	R\$ 4.105,29
% VGV	20,56%	15,37%	15,37%	15,37%	19,16%	19,16%	17,17%	17,17%	12,50%

Preços Máximos – CEPAC (CONTINUAÇÃO)

Uso Residencial									
	Setor 3					Setor 4			
	3a	3b	3c	3d	3e	4a	4b	4c	4d
Área do Terreno (m ²)	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Localização do Terreno para Residencial	Boa	Boa	Boa	Boa	Mediana-Boa	Boa	Boa	Mediana-Boa	Mediana-Boa
Valor do Terreno (R\$/m ²)	19.030,39	19.030,39	19.030,39	19.030,39	16.175,83	16.240,04	16.240,04	13.804,03	13.804,03
Área Útil / Privativa da Unidade (m ²)	153,85	153,85	153,85	153,85	153,85	133,33	133,33	133,33	133,33
Número de Dormitórios / Unidade	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Número de Vagas / Unidade	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Padrão Construtivo	Alto	Alto	Alto	Alto	Médio-Alto	Alto	Alto	Médio-Alto	Médio-Alto
Valor Unitário Médio AU Priv. (R\$/m²)	47.284,35	32.023,10	32.023,10	38.610,20	21.330,45	37.787,60	37.787,60	21.330,45	21.330,45

CEPAC - TIR = 20% a.a.	R\$ 25.375,72	R\$ 12.639,36	R\$ 26.331,99	R\$ 22.667,78	R\$ 10.854,58	R\$ 13.787,94	R\$ 30.639,94	R\$ 9.995,58	R\$ 9.995,57
% VGV	33,54%	24,67%	24,67%	29,35%	15,26%	30,41%	30,41%	17,57%	17,57%

Uso Não Residencial									
	Setor 3					Setor 4			
	3a	3b	3c	3d	3e	4a	4b	4c	4d
Área do Terreno (m ²)	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Localização do Terreno para Não Resid.	Boa	Boa	Boa	Mediana-Boa	Mediana-Boa	Boa	Boa	Boa	Mediana-Boa
Valor do Terreno (R\$/m ²)	16.178,00	16.178,00	16.178,00	13.751,30	13.751,30	13.613,87	13.613,87	13.613,87	11.571,79
Área Útil / Privativa	950	950	950	950	950	950	950	950	950
Tipologia	Empresarial	Empresarial	Empresarial	Empresarial	Empresarial	Empresarial	Empresarial	Empresarial	Empresarial
m ² útil por vaga	59,38	59,38	59,38	59,38	59,38	59,38	59,38	59,38	59,38
Padrão Construtivo	Alto	Alto	Alto	Médio-Alto	Médio-Alto	Alto	Alto	Alto	Médio-Alto
Valor Unitário Médio AU Priv. (R\$/m²)	28.802,06	27.771,43	47.699,53	22.028,78	22.028,78	39.407,16	39.407,16	30.503,58	21.600,00

CEPAC - TIR = 20% a.a.	R\$ 7.015,38	R\$ 8.088,37	R\$ 21.254,23	R\$ 5.215,58	R\$ 7.823,36	R\$ 9.937,73	R\$ 14.906,62	R\$ 12.816,34	R\$ 5.601,72
% VGV	24,04%	22,99%	35,18%	18,69%	18,69%	33,18%	33,18%	27,64%	20,47%

Preços Máximos – CEPAC ANÁLISE PARAMÉTRICA

Considerando os menores valores de CEPAC encontrados, acima do valor estabelecido no último leilão, ou seja, R\$ 17.601,00, temos somente os seguintes setores viáveis:

CEPAC > R\$ 17.601,00	
Residencial	
Sub Setor	Preço Máximo CEPAC
2b	R\$ 17.624,81
2d	R\$ 25.458,05
3a	R\$ 25.375,72
3c	R\$ 26.331,99
3d	R\$ 22.667,78
4b	R\$ 30.639,94
Não Residencial	
Sub Setor	Preço Máximo CEPAC
3c	R\$ 21.254,23

Porém, eles somente representam 30% das dos terrenos transformáveis totais, considerando a projeção do seu uso (residencial e não residencial).

Isso faria com que grande parte dos Sub Setores (além do Setor 1) fossem financeiramente excluídos da OUCFL.

Por isso, sugere-se que seja estabelecido um valor tal de CEPAC que permita que ao menos 50% dos terrenos transformáveis sejam financeiramente viáveis para adesão à OUCFL. Senão vejamos...

Preços Máximos – CEPAC ANÁLISE PARAMÉTRICA

Considerando 50% da área transformável e a projeção da proporção de consumo de terrenos para empreendimentos residenciais e não residenciais, é necessário que o valor de CEPAC seja igual ou menor a R\$ 12.639,36, viabilizando os seguintes sub setores para os seguintes usos:

CEPAC > R\$ 12.639,36	
Residencial	
Sub Setor	Preço Máximo CEPAC
1c	R\$ 15.968,70
2b	R\$ 17.624,81
2c	R\$ 14.935,52
2d	R\$ 25.458,05
3a	R\$ 25.375,72
3b	R\$ 12.639,36
3c	R\$ 26.331,99
3d	R\$ 22.667,78
4a	R\$ 13.787,94
4b	R\$ 30.639,94
Não Residencial	
Sub Setor	Preço Máximo CEPAC
3c	R\$ 21.254,23
4b	R\$ 14.906,62
4c	R\$ 12.816,34

Pelos motivos expostos, os signatários recomendam que o CEPAC da OUCFL seja lançado ao preço de R\$ 12.639,36.

O fato de o leilão realizado em 2021 não ter vendido a totalidade dos CEPACs disponibilizados a R\$ 17.601,00 reforça a necessidade de se trazer o valor do CEPAC a níveis praticáveis em grande parte da OUCFL.

An aerial photograph of a city skyline, likely Rio de Janeiro, featuring several prominent skyscrapers and a dense urban landscape. The image is overlaid with a dark red horizontal bar at the top and a large, semi-transparent grey rounded rectangle in the center. The text is white and bold.

PROJEÇÕES CEPAC

CONSUMO E RECEITA

Projeções – Consumo de CEPAC (R\$) – a R\$ 12.639,36

Ano	Consumo de CEPAC (R\$)		
	Cenário Pessimista	Cenário Realista	Cenário Otimista
1	566.913.214,08	647.072.035,20	716.133.498,24
2	572.588.286,72	660.002.100,48	737.607.770,88
3	578.313.916,80	673.197.592,32	759.739.290,24
4	584.102.743,68	421.965.033,60	185.330.935,68
5	98.877.713,28	-	-
6	-	-	-
7	-	-	-
8	-	-	-
9	-	-	-
10	-	-	-
11	-	-	-
12	-	-	-
13	-	-	-
14	-	-	-
15	-	-	-
16	-	-	-
17	-	-	-
18	-	-	-
19	-	-	-
20	-	-	-

Ano	Consumo de CEPAC Acumulado (R\$)		
	Cenário Pessimista	Cenário Realista	Cenário Otimista
1	566.913.214,08	647.072.035,20	716.133.498,24
2	1.139.501.500,80	1.307.074.135,68	1.453.741.269,12
3	1.717.815.417,60	1.980.271.728,00	2.213.480.559,36
4	2.301.918.161,28	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04
5	2.400.795.874,56	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04
6	2.400.795.874,56	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04
7	2.400.795.874,56	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04
8	2.400.795.874,56	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04
9	2.400.795.874,56	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04
10	2.400.795.874,56	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04
11	2.400.795.874,56	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04
12	2.400.795.874,56	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04
13	2.400.795.874,56	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04
14	2.400.795.874,56	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04
15	2.400.795.874,56	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04
16	2.400.795.874,56	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04
17	2.400.795.874,56	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04
18	2.400.795.874,56	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04
19	2.400.795.874,56	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04
20	2.400.795.874,56	2.402.236.761,60	2.398.811.495,04

Projeções – Consumo de CEPAC (R\$) – a R\$ 17.601,00

Ano	Consumo de CEPAC (R\$)		
	Cenário Pessimista	Cenário Realista	Cenário Otimista
1	789.457.653,00	901.083.195,00	997.255.059,00
2	797.360.502,00	919.089.018,00	1.027.159.158,00
3	805.333.755,00	937.464.462,00	1.057.978.509,00
4	813.395.013,00	587.609.385,00	258.083.463,00
5	137.692.623,00	-	-
6	-	-	-
7	-	-	-
8	-	-	-
9	-	-	-
10	-	-	-
11	-	-	-
12	-	-	-
13	-	-	-
14	-	-	-
15	-	-	-
16	-	-	-
17	-	-	-
18	-	-	-
19	-	-	-
20	-	-	-

Ano	Consumo de CEPAC Acumulado (R\$)		
	Cenário Pessimista	Cenário Realista	Cenário Otimista
1	789.457.653,00	901.083.195,00	997.255.059,00
2	1.586.818.155,00	1.820.172.213,00	2.024.414.217,00
3	2.392.151.910,00	2.757.636.675,00	3.082.392.726,00
4	3.205.546.923,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00
5	3.343.239.546,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00
6	3.343.239.546,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00
7	3.343.239.546,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00
8	3.343.239.546,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00
9	3.343.239.546,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00
10	3.343.239.546,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00
11	3.343.239.546,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00
12	3.343.239.546,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00
13	3.343.239.546,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00
14	3.343.239.546,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00
15	3.343.239.546,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00
16	3.343.239.546,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00
17	3.343.239.546,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00
18	3.343.239.546,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00
19	3.343.239.546,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00
20	3.343.239.546,00	3.345.246.060,00	3.340.476.189,00

Projeções - CEPAC (VALORES LEILÕES FUTUROS)

Por haver uma demanda reprimida de vários anos devido ao longo prazo passado desde o último leilão, sugere-se que, no próximo leilão, seja disponibilizado o montante de 3 anos de demanda futura, ou seja, **156.675 CEPACs**.

Para o leilão após esse primeiro, sugere-se que seja realizado outro em 6 meses, no montante total de **38.230 CEPACs**, considerando:

- 1) A demanda restante de **33.385 CEPACs** (190.060 – 156.675).
- 2) O **adicional** de 9,5% de CEPACs (referente ao histórico de mudança de usos e parâmetros) a mais, ou seja, **18.056 CEPACs** (190.060 x 9,5%) para futuras mudanças de uso e quebras de parâmetros.
- 3) **Subtraindo** os CEPACs em circulação / entrando em circulação que totalizam **13.211**.

Caso ainda seja identificada a necessidade de mais CEPACs (caso ainda reste ACA em estoque e/ou necessidade de mudanças de uso e quebras de parâmetros), sugere-se que sejam realizados outros leilões com intervalos não maiores do que 6 meses.

Projeções - CEPAC (VALORES LEILÕES FUTUROS)

Com isso, temos a seguinte projeção de leilões de CEPACs e seus respectivos valores a serem arrecadados:

Semestre	Leilões - Cenário Realista	
	Número de CEPACs	Valor Mínimo a Arrecadar (R\$)
1	156.675	1.980.271.728,00
2	38.230	483.202.732,80
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
Total	194.905	2.463.474.460,80

Projeta-se uma arrecadação de
R\$ 2.463.474.460,80



PONTO DE ATENÇÃO

**Novos dispositivos trazidos
pela Lei 18.175/2024**

§ 7º do Art. 13 da Lei 13.769/2004 alterado pela Lei 18.175/2024

De acordo com o § 7º do Art. 13 da Lei 13.769/2004 alterado pela 18.175/2024 , abaixo:

§ 7º As áreas computáveis resultantes de benefícios auferidos de forma gratuita não serão descontados dos estoques de área construída adicional previstos para os setores da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.”

Os benefícios auferidos de forma gratuita são:

- Remembramento para lotes com área a partir de 2.500m²
- Fruição pública para lotes com área de 2.000m² a 20.000m²
- 20% da área total computável para hospitais e escolas

É necessário o cumprimento do dispositivo, deixando claro que a área computável adicional auferida por benefícios gratuitos, **não deverá descontar dos 250.000m² introduzidos ao estoque geral da OUCFL pela Lei 18.175/2024.**

É estimado que mais de 21.000 m² de área computável sejam auferidas de forma gratuita. Caso o dispositivo da lei não seja cumprido haverá uma perda de **16.300 CEPACs (ou R\$ 206.021.568,00)** que poderiam ser leiloados.

§ 7º do Art. 13 da Lei 13.769/2004 alterado pela Lei 18.175/2024

Além disso, existem em tramitação 3 processos administrativos solicitando a revisão da Certidão de Vinculação de CEPAC anteriormente emitida considerando os dispositivos da Lei 18.175/2024.

Processo Administrativo	Area Computável por Benefícios
7810.2024/0001277-6	1.062,98 m ²
7810.2024/0001324-1	5.698,56 m ²
7810.2024/0001318-7	1.493,05 m ²
TOTAL	8.577,85 m²

Com o deferimento dos processos, **8.577,85m²** retornarão ao estoque da OUCFL, que foram abatidos anteriormente, com o cumprimento do dispositivo do § 7º do Art. 13 da Lei 13.769/2004 alterada pela Lei 18.175/2024.

Esse estoque pode viabilizar a venda de **6.523 CEPACs** (R\$ 82.446.545,28)

PROJEÇÕES CEPAC x INTERVENÇÕES PREVISTAS

ANÁLISES

ANÁLISES

Deve-se considerar, também, as seguintes intervenções previstas nas leis e prospectos a seguir:

INTERVENÇÃO	PREVISTA NA LEI	PROSPECTO NA CVM
Prolongamento da Av. F. Lima e Viaduto Av. Bandeirantes/ Ruas Guaraiuva e Ribeiro do Vale	Lei 13.764/2004 Lei 14.193/2006	Suplemento 4ª Distrib.
Boulevard JK com Túnel até a Marginal Pinheiros	Lei 13.764 de 2004	Prospecto e Suplementos
Conexão da Av. JK com a Marginal Pinheiros sentido Sul	Lei 13.764 de 2004	Prospecto e Suplementos
Transporte Coletivo não Poluente no Eixo da Av. Faria Lima	Lei 15.519 de 2011	
Melhoramentos na Av. Sto. Amaro até a Av. Bandeirantes	Lei 14.193/2006 Lei 16.242/2015	Suplemento 4ª Distribuição

Porém, deve-se mencionar que os valores de tais intervenções ainda não foram disponibilizados.

Considerando o caixa de R\$ 2.841.704.986,86 em agosto de 2024 (que é muito próximo ao de setembro de 2024), somado ao valor de R\$ 2.463.474.460,80 a ser arrecadado, **chega-se ao montante de R\$ 5.305.179.447,66**, dos quais R\$ 1.560.357.833,22 deverão ser destinados para HIS (sendo que R\$ 698.141.771,94 já se encontram vinculados em caixa) e o restante (total de R\$ 3.744.821.614,44, dos quais R\$ 2.143.563.214,92 já se encontram disponíveis) para as intervenções em execução e para as previstas.



ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

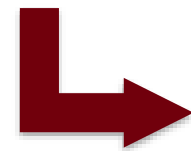
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)

Empreendimento Hipotético HIS

➤ Empreendimentos HIS identificados no Geoimovel:

OUC FARIA LIMA - RESIDENCIAL HIS									
Ano	Consumo Terreno (em m2)	Número de Lançamentos	Número de Unidades	AU Lançada (em m2)	CA	AU Média Lançada (em m2)	VGv Atualizado (em R\$)	Valor Médio (em R\$)	VU (R\$/m2)
2019	4.310,22	2	698	20.124,14	4,67	28,83	251.817.213,02	360.769,65	12.513,19
2020	4.570,75	2	771	20.641,14	4,52	26,77	287.011.901,11	372.259,28	13.904,85
2021	17.513,16	9	2.834	76.843,80	4,39	27,11	1.040.884.803,73	367.284,69	13.545,46
2022	16.903,76	9	2.814	74.334,98	4,40	26,42	1.004.906.028,23	357.109,46	13.518,62
2023	11.568,20	7	2.022	55.063,74	4,76	27,23	822.919.429,21	406.982,90	14.944,85
2024	3.954,28	3	746	20.307,30	5,14	27,22	313.362.425,51	420.056,87	15.431,02
TOTAL	58.820,37	32	9.885	267.315,10	4,54	27,04	3.720.901.800,81	376.419,00	13.919,53

As áreas dos terrenos com média de 1.839 m², com unidades possuindo na média 27m² e 1 dormitórios, sem vagas de garagem, com valor médio de venda de R\$ 13.919,53/m².



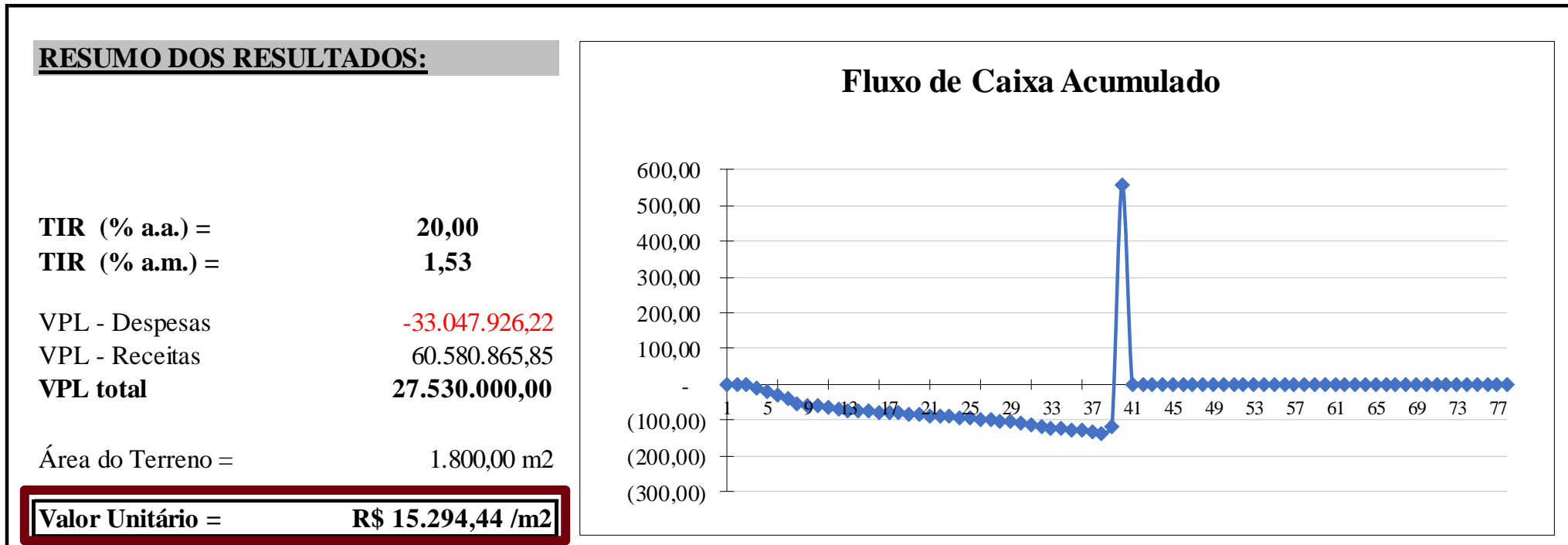
Empreendimento Hipotético para Cálculo

Perfil do Empreendimento - HIS	
Área do Terreno (m ²)	1.800,00
Área Útil / Privativa da Unidade (m ²)	na faixa de 27m ²
Número de Dormitórios / Unidade	1
Número de Vagas / Unidade	0
Padrão Construtivo	Médio / Médio-Baixo
Valor Unitário Médio AU Priv. (R\$/m²)	13.919,53

➤ TIR do incorporador = 20,00% a.a. real.

Método Involutivo

➤ Resultado Obtido



Terrenos com valores iguais ou menores que R\$ 15.294,44 / m² são viáveis para utilização para HIS dentro da OUCFL

Análise dos Terrenos Pesquisados

SETOR	MAIOR / MENOR QUE R\$15.294,44/m ²	ÁREA (m ²)	% ÁREA DO SETOR	Nº TERRENOS
-------	--	------------------------	--------------------	-------------

SETOR 1	MENOR	5.334,00	59,1%	8
SETOR 1	MAIOR	3.694,00	40,9%	8
TOTAL SETOR 1		9.028,00	100,0%	16

SETOR 2	MENOR			
SETOR 2	MAIOR	2.598,00	100,0%	7
TOTAL SETOR 2		2.598,00	100,0%	7

SETOR 3	MENOR	3.248,00	36,9%	8
SETOR 3	MAIOR	5.563,00	63,1%	7
TOTAL SETOR 3		8.811,00	100,0%	15

SETOR 4	MENOR	1.703,00	40,8%	4
SETOR 4	MAIOR	2.466,00	59,2%	6
TOTAL 4		4.169,00	100,0%	10

TOTAL OUCFL	MENOR	6.371,00	42,2%	11
TOTAL OUCFL	MAIOR	8.711,00	57,8%	15
SOMA TOTAL OUCFL		15.082,00	100,0%	26

Em parte considerável da amostra, é viável a construção de empreendimentos de HIS, principalmente no Setor 1 - Pinheiros

Conclusões – Concorrência HIS

- O Decreto Municipal Nº 57.377 de 2016 e, posteriormente, o Decreto Municipal Nº 59.885, de 4 de novembro de 2020 e o Decreto Municipal Nº 63.728, de 10 de setembro de 2024 permitiram a utilização do Coeficiente de Aproveitamento dos terrenos máximos, inclusive no interior de OUCs, sem nenhuma contrapartida financeira. Como no interior da OUCFL o coeficiente máximo é 4,0, abriu-se a possibilidade de utilização em sua totalidade, fazendo com que terrenos que antes não eram viáveis para a implantação de empreendimentos de HIS se tornassem viáveis.
- Em uma pequena amostra* de 26 terrenos pesquisados dentro da OUCFL no ano de 2024, que totalizam 15.082 m², foram encontrados 11 terrenos, que somam 6.371 m² (ou 42,2% do total pesquisado), nos quais é viável a implantação de empreendimentos de HIS, principalmente em áreas do Setor 1 - Pinheiros.

*Não podem ser considerados do ponto de vista estatístico: somente para informação

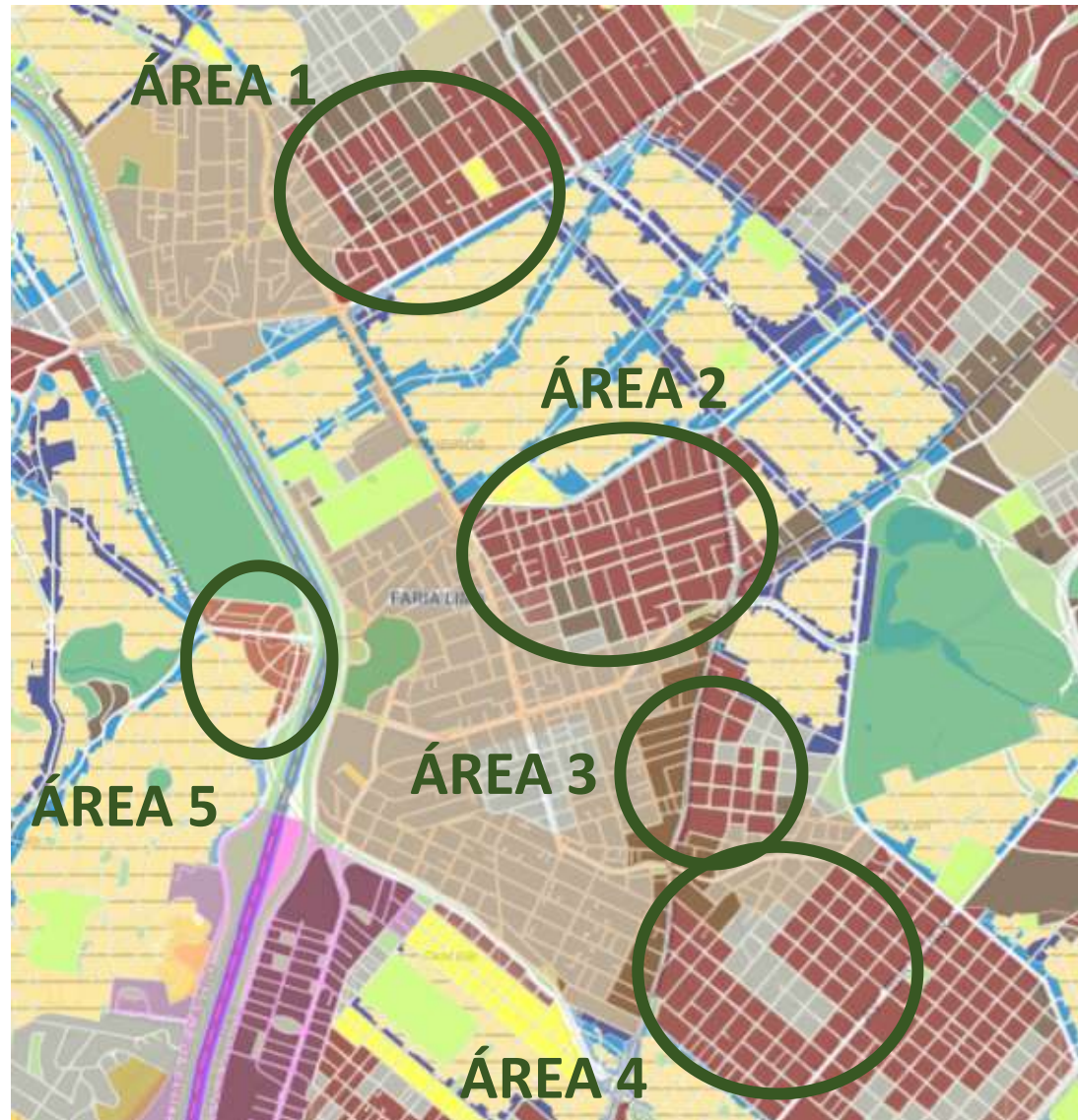
Conclusões – Concorrência HIS

- Os elevados preços praticados no último leilão tornaram diversos sub setores inviáveis para a adesão à OUCFL. Isso, somado à ainda grande oferta de terrenos possibilitou um verdadeiro boom de HIS em diversos setores da OUCFL, exceto o Setor 2 – Faria Lima.
- Tal fato impacta tanto a concorrência por terrenos que se espera que os terrenos disponíveis do Setor 4 – Olimpíadas sejam esgotados em até 18 anos (no cenário pessimista) devido, principalmente, a empreendimentos HIS.

ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

**EMPRENDIMENTOS EM ZEU
E ZEM PRÓXIMOS À OUCFL**

Áreas Analisadas - Eixos (ZEUs e ZEM)



Resultados Obtidos

ÁREA	Máxima Outorga Encontrada* (R\$/m ² de ACA)	% da Outorga Total em Relação ao VGV	TIR (real ao ano)
ÁREA 1	573,03	2,5%	21,4%
ÁREA 2	1.766,73	4,8%	28,2%
ÁREA 3	1.419,12	4,9%	28,8%
ÁREA 4	788,40	3,7%	16,0%
ÁREA 5	501,23	1,8%	74,9%

*Entre os terrenos pesquisados

- Valores de Área Adicional Construída (ACA) variando entre R\$ 1.766,73 e R\$ 501,23 por m², concorrendo com áreas da OUCFL com valores da ACA de mais de R\$ 12.000 por m² (com fatores de equivalência de 1 CEPAC = 1m² de ACA).
- Como calculado, as rentabilidades (TIR) se encontram acima de 16,0% a.a. e abaixo de 74,9% a.a.
- Tais informações demonstram que, devido ao fato de o valor da ACA das áreas de ZEUs e ZEM pesquisadas estar muito abaixo daquelas encontradas na OUCFL, estes empreendimentos hipotéticos apresentam Taxas Internas de Retorno geralmente superiores àquela calculada para a OUCFL (20% a.a., em termos reais). Tal fato se deve aos altos valores de ACA do interior da OUCFL se comparado àqueles encontrados em ZEUs e ZEM.
- Nota-se, com isso, que os valores pagos a título de outorga à Municipalidade são ínfimos, ou seja, a lei transferiu valor ao proprietário do terreno e ao incorporador e não criou significativo valor ao Município.

Conclusões – Concorrência ZEU e ZEM

- A Lei Municipal Nº 16.402 de 2016 permitiu a utilização do coeficiente de aproveitamento dos terrenos máximos igual a 4,0, próximos a regiões da OUCFL, tendo como contrapartida financeira outorga onerosa do direito de construir. Os valores dessas outorgas chegam a ser até 49% menores que os do CEPACs, depois que ambos são convertidos em ACA, gerando uma “concorrência desleal” em favor das ZEUs, principalmente entre áreas com mesmos valores de venda (da Área Útil Privativa).
- O novo plano diretor (Lei Municipal Nº 18.801 de 24) aumentou as áreas de ZEUs no entorno da OUCFL, além de criar uma nova área de ZEM também próxima à OUCFL (área 5 analisada).
- Além do $CA_{máx}=4,0$, o ZEU e ZEM possuem incentivos* tais que permitem o aproveitamento do terreno (relação Área Útil Privativa / Área do Terreno) de até 6,0 vezes, incentivos esses que não foram utilizados nessa análise, mas que poderiam aumentar ainda mais as rentabilidades encontradas nessas áreas.

*Transportes permitem que não tenham vaga de garagem; 20% de outros usos + fachada ativa não computáveis (50% do terreno), etc.

Conclusões – Concorrência ZEU e ZEM

- No momento, somente a Área 4 com ZEU não compete com a OUCFL, uma vez que sua rentabilidade se encontra abaixo daquela adotada para o cálculo dos valores máximos de CEPAC.
- Já nas demais áreas, por apresentarem rentabilidades acima daquelas de dentro da OUCFL (acima de 20% a.a. em termos reais), apresentam grande competitividade com relação às áreas de dentro da OUCFL.
- Embora se tenha feito a comparação de rentabilidades (e atratividade), não é possível avaliar numericamente o impacto direto da concorrência, uma vez que diversos fatores vêm interferindo nos empreendimentos, tais como crise (2014 a 2017), concorrência com HIS (a partir de 2016), entre outros fatores.

Conclusões – Concorrência ZEU e ZEM

- Porém, devido a algumas exigências de ZEUs e ZEMs, principalmente a referente à cota parte máxima de 20m² por unidade, a OUCFL começa a ganhar competitividade para empreendimentos Residenciais com unidades com 3 ou mais dormitórios e para empreendimentos Não Residenciais com lajes corporativas.
- Para que haja uma concorrência mais equilibrada entre a OUCFL e os Eixos com ZEU e ZEM, sugere-se:
 - Recálculo das diretrizes das Outorgas (valor do terreno, fatores, etc.) para áreas de ZEU e ZEM próximas à OUCFL, formando um “buffer” de amortecimento concorrencial.
 - Alteração dos fatores de conversão de ACA / CEPAC na OUCFL, principalmente em áreas próximas às ZEUs e ZEM;
 - Criação de incentivos para a OUCFL, principalmente em áreas próximas às ZEUs e ZEM.

An aerial photograph of a city skyline, likely Rio de Janeiro, featuring several prominent skyscrapers and a dense urban landscape. The image is overlaid with a dark red horizontal bar at the top and a semi-transparent grey rounded rectangle in the center. The text 'CONCLUSÕES' is written in white, uppercase letters on the red bar, and 'CONCLUSÕES FINAIS' is written in white, uppercase letters on the grey rectangle.

CONCLUSÕES

CONCLUSÕES
FINAIS

CONCLUSÕES FINAIS

A OUCFL se encontra em um cenário distinto daquele encontrado na época do último leilão de CEPAC, ocorrido em 14/10/2021.

Dentre os principais fatores atuais que influenciam a OUCFL mas que não se verificavam com a mesma dimensão naquela época, pode-se mencionar:

- 1) Poucos subsetores viáveis com o preço do CEPAC atual;
- 2) “Concorrência desleal” com Eixos de Transformação (áreas de ZEU e ZEM);
- 3) Grande concorrência por terrenos com empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS).

Tal cenário impacta negativamente as projeções de demanda por terrenos, ACA – Área Construída Adicional, CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção e Receitas advindas dos futuros leilões, principalmente se confrontados com aqueles previstos nos estudos à época do último leilão.

OBS: é importante se ater ao § 7º do Art. 13 da Lei 13.769/2004 alterado pela Lei 18.175/2024, para não se “perder” ACA sem a respectiva contrapartida em CEPAC.

CONCLUSÕES FINAIS

Nos cenários Realista, passados 4 (quatro) anos, a demanda consumirá a totalidade de ACA constante na legislação (250.000 m²).

Para todos os cenários considerados, o montante de CEPAC remanescente até a presente data (218.518) não será atingido, em virtude da limitação de ACA.

Considerando que o empreendedor busque uma Taxa Mínima de Atratividade na ordem de 20% (vinte por cento) ao ano, lançando-se CEPAC pelo seu valor mínimo igual ao último leilão, ou seja, R\$ 17.601,00, em todo o território da OUCFL, grande parte dos empreendimentos de diversos subsetores se inviabilizariam.

Sugere-se, portanto, o leilão de CEPAC ao valor de R\$ 12.639,36.

Por haver uma grande demanda por CEPACs, principalmente devido à uma demanda reprimida, sugere-se que seja disponibilizado para o leilão a totalidade de CEPACs necessários para o consumo dos 250.000 m² de ACA, subtraído deste a quantidade de CEPACs já em circulação. Ou seja: **sugere-se a disponibilização para o próximo leilão de 156.675 CEPACs** (e, caso necessário, de mais 38.230 CEPACs após 6 meses).



amaral d'ávila
engenharia de avaliações

Tel: + 55 (11) 5904-7572
www.amaraldavila.com.br

I. Controle de Estoques;**II. Aspectos Financeiros:**

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2024.

III. Andamento das intervenções:

- HIS Coliseu;
- Panorama;
- Trabalho Social realizado no período;
- Transposições Cicloviárias das Pontes Cidade Universitária e Jaguaré;
- Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro; Largo da Batata(SEI 7910.2022/0000529-0); Ciclopasseira Jornalista Erika Sallum (Bernardo Goldfarb); Prolongamento da Avenida Faria Lima e alça de ligação à Av. dos Bandeirantes;
- Ciclopasseira HIS Panorama e Real Parque; Boulevard JK.

IV. Deliberações:

- Calendário de Reuniões Ordinárias GG OUCFL 2025;
- Contratação de material expropriatório necessário à Implantação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até a Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes (SEI 6022.2024/0007595-0);
- Auxílio Aluguel para 275 famílias do Real Parque (SEI 6014.2021/0003555-0).

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

Lei 13.769/04, alterada pelas leis 13.871/04, 15.519/11, 16.242/15 e 18.175/24

Posição em 09/12/2024

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO ADICIONAL (ACA)											
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m ²) PREVISTO PARA SETORES		ESTOQUE CONSUMIDO (m ²)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m ²)		SALDO DE ESTOQUE MÁXIMO (m ²) PREVISTO PARA SETORES		ESTOQUE PREVISTO PARA SETORES Lei 18.175/24	SALDO ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL PARA OPERAÇÃO URBANA (*)	
	RESIDENCIAL Mínimo	NÃO RESIDENCIAL Máximo	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
HELIO PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	279.084,28	162.600,47	0,00	0,00	13.360,72	19.904,53	101.750,00	250.000,00	
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	133.370,09	73.552,78	0,00	0,00	154.819,91	162,22	41.000,00		
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	146.445,55	95.217,97	34.278,24	0,00	140.249,45	1.382,03	53.850,00		
OLIMPÍADAS	190.440,00	95.565,00	87.199,88	95.563,02	9.833,96	4.088,58	104.494,32	1,98	53.400,00		
total	1.057.770,00	448.385,00	646.099,80	426.934,24	44.112,20	4.088,58	412.924,40	21.450,76	250.000,00		

(*) Saldo calculado com base no limite de estoque líquido disponibilizado pelo Artigo 6º e Tabela 2 da Lei 13.769/04.

LIMITE DE ESTOQUE (m ²) PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC	
Estoque GERAL (aprovado pela 11.732/95)	2.250.000,00
Estoque consumido Lei 11.732/95 (*)	940.000,00
LIMITE DE ESTOQUE - Leis 13.769/04 e 13.871/04 (**)	1.310.000,00
Estoque Consumido Lei 11.732/95 (***)	244.719,95
Estoque Consumido Lei 13.769/04 e Lei 13.871/04	1.065.280,05
SALDO ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	250.000,00
Estoque em análise	48.200,78

SETORES	CEPAC CONVERTIDO	
	ACA	USO E PARÂMETROS
HÉLIO PELEGRINO	266.085	33.269
FARIA LIMA	199.360	13.377
PINHEIROS	93.446	14.827
OLIMPÍADAS	147.927	5.832
SUB-TOTAL	706.818	67.305
TOTAL	774.123	

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	664.030
COLOCAÇÃO PRIVADA	117.452
CONVERTIDO	(774.123)
EM CIRCULAÇÃO	7.359
CEPAC - Total	1.000.000
CEPAC - Saldo	218.518

(*) Estoque consumido até a aprovação da Lei 13.769/04

(**) Estoque Líquido a ser utilizado conforme Artigo 6º. e Tabela 2 da Lei 13.769/04

(***) Estoque consumido após a Lei 13.769/04

(*) + (***) Estoque total consumido pela Lei.11.732/95 = 1.184.719,95

SETORES	CEPAC DESVINCULADO	
	ACA	USO E PARÂMETROS
HÉLIO PELEGRINO	4.926	0
FARIA LIMA	9.621	2.073
PINHEIROS	2.415	2.343
OLIMPÍADAS	174	0
TOTAL	17.136	4.416

I. Processos em andamento - 10/12/2024

SETOR	Interessado	SEI	Data de Protocolo PA	Solicitação	Etapa
Olimpíadas 4b	FUNCHAL 641 – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	7810.2024/0001318-7	21/08/2024	Alteração De Certidão	Aguardando Regulamentação
Pinheiros 1d	SPE DIOGO MOREIRA S.A.	7810.2024/0001324-1	23/08/2024	Alteração da Certidão	Aguardando Regulamentação
Hélio Pelegrino 3d	SAL ADIMISTRADORA E INCORPORADORA LTDA E OUTROS	7810.2024/0001498-1	10/09/2024	Vinculação de CEPAC	Aguardando Regulamentação
Hélio Pelegrino 3d	SAL ADMINISTRADORA E INCOPRORADORA LTDA E OUTROS	7810.2024/0001527-9	11/09/2024	Vinculação de CEPAC	Encerrado por desistência
Olimpíadas 4b	2509 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	7810.2024/0001769-7	11/11/2024	Vinculação de CEPAC	Aguardando Regulamentação

I. Controle de Estoques;**II. Aspectos Financeiros:**

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2024.

III. Andamento das intervenções:

- HIS Coliseu;
- Panorama;
- Trabalho Social realizado no período;
- Transposições Cicloviárias das Pontes Cidade Universitária e Jaguaré;
- Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro; Largo da Batata(SEI 7910.2022/0000529-0); Ciclopasseira Jornalista Erika Sallum (Bernardo Goldfarb); Prolongamento da Avenida Faria Lima e alça de ligação à Av. dos Bandeirantes;
- Ciclopasseira HIS Panorama e Real Parque; Boulevard JK.

IV. Deliberações:

- Calendário de Reuniões Ordinárias GG OUCFL 2025;
- Contratação de material expropriatório necessário à Implantação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até a Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes (SEI 6022.2024/0007595-0);
- Auxílio Aluguel para 275 famílias do Real Parque (SEI 6014.2021/0003555-0).

II.a. QUADRO FINANCEIRO (Até setembro/2024);

Receitas	5.053.173.319					
Outorga Onerosa	465.390.518					
Leilão de CEPAC	3.132.656.303					
CEPAC - Colocação Privada	140.971.609					
Outras Entradas	18.008.619					
Receita Financeira Líquida	1.587.640.586					
Desvinculação de Receitas - Decreto 57.380/2016 (13/out/16) e Portarias 30% das receitas líquidas financeiras	-291.494.316					
Despesas	2.190.635.887					
Saldo Financeiro	2.862.537.432					
		EXECUTADO Acumulado até Jun/24	EXECUTADO Acumulado até Set/24 (A)	Evolução em relação ao período anterior	A EXECUTAR (B)	TOTAL (A+B)
INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS		1.702.919.296	1.702.919.296	-	-	1.702.919.296
INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO		455.208.991	487.716.591	32.507.600	568.436.079	1.056.152.671
INTERVENÇÕES NÃO CONTRATADAS		-	-	-	491.916.591	491.916.591
		2.158.128.287	2.190.635.887	32.507.600	1.060.352.671	3.250.988.558
Total Investimento		2.190.635.887	100,00%			
Total Auxílio Aluguel		17.321.700	0,79%			

PAUTA

EXPEDIENTE

ORDEM DO DIA

INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO	EXECUTADO	EXECUTADO	Evolução em relação ao período anterior	A EXECUTAR	TOTAL
	Acumulado até Jun/24	Acumulado até Set/24 (A)		(B)	(A+B)
	455.208.991	487.716.591	32.507.600	568.436.079	1.056.152.671
Largo da Batata 3	16.890.996	16.890.996	-	96.172.976	113.063.972
Etapa 2	16.890.996	16.890.996	-	96.172.976	113.063.972
Diversas ruas (Eugenio, Amaro, Pascoal, Butantã, Costa) -	1.810.616	1.810.616		24.189.384	26.000.000
Diversas ruas (Eugenio, Amaro, Pascoal, Butantã, Costa) -	-	-	-	30.318.624	30.318.624
Acesso ao terminal, cabine de força e caixa d'água CPTM, Passivo Ambiental (1 e 2)	-	-	-	35.600.000	35.600.000
Desapropriações	15.080.380	15.080.380	-	4.900.000	4.900.000
				1.164.968	16.245.348
HIS	111.090.563	112.254.811	1.164.248	250.219.319	362.474.130
Obras HIS	47.164.337	47.698.795	534.458	208.431.425	256.130.220
Real Parque - Quadra Poliesportiva	-	-	-	317.200	317.200
Coliseu	46.975.345	47.509.802	534.458	-	2.269.802
Passarela HIS Panorama e Real Parque	173.020	173.020	-	72.000.000	72.173.020
Panorama	15.973	15.973	-	138.384.027	138.400.000
Desapropriações HIS	3.504.410	3.504.410	-	29.495.590	33.000.000
Panorama	3.504.410	3.504.410	-	23.595.590	27.100.000
Conclusão das ações expropriatórias	-	-	-	5.900.000	5.900.000
Gerenciamento HIS	43.323.116	43.729.907	406.791	12.519.317	56.249.224
Gerenciamento técnico	13.064.229	13.293.388	229.159	11.895.468	25.188.856
Trabalho Social	30.258.887	30.436.519	177.632	623.850	31.060.368
Auxílio aluguel	17.098.700	17.321.700	223.000	227.014	17.094.686

Continua →

PAUTA

EXPEDIENTE

ORDEM DO DIA

INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO	EXECUTADO	EXECUTADO	Evolução em relação ao período anterior	A EXECUTAR	TOTAL
	Acumulado até Jun/24	Acumulado até Set/24 (A)		(B)	(A+B)
	455.208.991	487.716.591	32.507.600	568.436.079	1.056.152.671
Boulevard Juscelino Kubitschek - Fase 2	6.554.353	6.554.353	-	65.145.647	71.700.000
Novos Estudos e Projetos	6.554.353	6.554.353		1.945.647	8.500.000
Obras	-	-	-	63.200.000	63.200.000
Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro	217.478.856	238.484.612	21.005.756	87.363.799	325.848.410
Estudos, Planos e Projetos	4.266.771	4.266.771	-	48.518	4.315.289
Projetos Executivo, Obras e Serviços	45.696.448	65.885.572	20.189.124	29.799.139	95.684.711
Eletropaulo-Enterramento de redes	-	-	-	45.000.000	45.000.000
Desapropriações	167.515.637	168.332.268	816.632	6.516.142	174.848.410
Fiscalização de Obra	-	-	-	6.000.000	6.000.000
Gerenciamento Técnico	-	-	-	-	-
Ciclovias	8.646.897	17.482.321	8.835.424	30.898.709	48.381.030
Ciclopassarela Jornalista Erika Sallum (Bernardo Goldfarb) e Eusébio	8.592.897	17.428.322	8.835.424	26.558.709	43.987.030
Projeto executivo Transposições Ciclovias	53.999	53.999	-	0	53.999
Transposição cicloviária - Ponte Cidade Universitária	-	-	-	1.408.738	1.408.738
Transposição cicloviária - Ponte Jaguaré	-	-	-	2.931.262	2.931.262
Estudo Iniciais Proj. Requalificação de Espaços Públicos	-	-	-	358.178	358.178
Taxas de Administração/Remunerações (São Paulo Obras, SP Urbanismo, Outros Agentes)	94.547.326	96.049.498	1.502.172	38.277.453	134.326.951

II.a. QUADRO FINANCEIRO (Até setembro/2024);

INTERVENÇÕES NÃO CONTRATADAS (desapropriações + obras)		491.916.591
Interligação Faria Lima com Funchal-Haroldo Veloso		93.950.000
Desapropriações		49.700.000
Alargamento Elvira Ferraz		26.300.000
Drenagem da Vila Olímpia		17.950.000
Reconversão Urbana do Largo da Batata		42.300.000
Fase 3 - Obras de Infraestrutura e pavimentação		42.300.000
Extensão da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti		208.100.000
Obras		65.700.000
Desapropriações		142.400.000
Alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes no sentido Aeroporto de Congonhas		55.000.000
Acessibilidade, passeios, enterramento redes, paisagismo, mobilidade urbana		59.441.822
Taxas de Administr/Remunerações (São Paulo Obras, SP Urbanismo, Outros Agentes)		33.124.770

I. Controle de Estoques;**II. Aspectos Financeiros:**

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2024.

III. Andamento das intervenções:

- HIS Coliseu;
- Panorama;
- Trabalho Social realizado no período;
- Transposições Cicloviárias das Pontes Cidade Universitária e Jaguaré;
- Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro; Largo da Batata(SEI 7910.2022/0000529-0); Ciclopasseira Jornalista Erika Sallum (Bernardo Goldfarb); Prolongamento da Avenida Faria Lima e alça de ligação à Av. dos Bandeirantes;
- Ciclopasseira HIS Panorama e Real Parque; Boulevard JK.

IV. Deliberações:

- Calendário de Reuniões Ordinárias GG OUCFL 2025;
- Contratação de material expropriatório necessário à Implantação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até a Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes (SEI 6022.2024/0007595-0);
- Auxílio Aluguel para 275 famílias do Real Parque (SEI 6014.2021/0003555-0).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Exercício: 2024

Acompanhamento de Execução Orçamentária

Mês: NOVEMBRO - Ano: 2024

Órgão: 29 Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Unidade: 50 Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Agrupado por: Projeto

Projeto	Orçamento Inicial (a)	Reservado (c)	Empenhado até o mês (d)	Liquidado até o mês (f)	Pago até o mês (h)	A reservar (j)	A empenhar (k)	Liquidado a pagar	Não liquidado a pagar	A pagar
	Orçamento Atualizado (b)		Empenhado no mês (e)	Liquidado no mês (g)	Pago no mês (i)			(j = b - c)		
Retenção Extra ¹										
1097	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00
Construção de Ciclovias, Ciclofaixas e Ciclorrotas	2.000,00		0,00	0,00	0,00			0,00		
1169	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00
Reforma e Acessibilidade em Passeios Públicos	1.000,00		0,00	0,00	0,00			0,00		
1241	17.212.025,00	9.459.369,30	9.459.369,30	2.672.760,93	2.672.760,93	9.091.556,88	9.091.556,88	0,00	6.786.608,37	6.786.608,37
Desenvolvimento de Estudos, Projetos e Instrumentos de Políticas Urbanas	18.550.926,18		0,00	320.017,07	320.017,07			0,00		
3350	95.941.000,00	59.553,72	0,00	0,00	0,00	94.542.545,10	94.602.098,82	0,00	0,00	0,00
Amplicação, Reforma e Requalificação de Áreas Públicas	94.602.098,82		0,00	0,00	0,00			0,00		
3354	55.613.062,00	14.039.695,96	13.920.819,34	4.288.490,84	4.079.884,38	41.573.366,04	41.692.242,66	208.606,46	9.632.328,50	9.840.934,96
Construção de Unidades Habitacionais	55.613.062,00		-12.163,94	592.901,22	384.294,76			0,00		
3357	3.830.938,00	685.262,58	0,00	0,00	0,00	3.145.675,42	3.830.938,00	0,00	0,00	0,00
Urbanização de Favelas	3.830.938,00		0,00	0,00	0,00			0,00		
3662	2.969.403,00	2.338.297,16	1.742.237,55	523.232,87	523.232,87	631.105,84	1.227.165,45	0,00	1.219.004,68	1.219.004,68
Apoio e Suporte Técnico para o Desenvolvimento de Ações Pertinentes à Fiscalização e Escrituração de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs	2.969.403,00		0,00	4.650,67	4.650,67			0,00		
3742	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00
Participação no Sistema de Transporte sobre Trilhos	1.000,00		0,00	0,00	0,00			0,00		
5100	27.685.239,00	51.381.896,63	51.381.896,63	25.976.834,27	25.976.834,27	2.001.000,00	2.001.000,00	0,00	25.405.062,36	25.405.062,36
Intervenções no Sistema Viário	53.382.896,63		0,00	0,00	7.308.303,21			0,00		
5395	45.384.333,00	118.080.294,26	84.684.126,40	21.005.755,62	21.005.755,62	1.000,00	33.397.167,86	0,00	63.678.370,78	63.678.370,78
Amplicação, Reforma e Requalificação da Avenida Santo Amaro	118.081.294,26		0,00	0,00	0,00			0,00		
Total dos Projetos	248.640.000,00	196.044.369,61	161.188.449,22	54.467.074,53	54.258.468,07	150.990.249,28	185.846.169,67	208.606,46	106.721.374,69	106.929.981,15
	347.034.618,89		-12.163,94	917.568,96	8.017.265,71			0,00		
Total Geral:	248.640.000,00	196.044.369,61	161.188.449,22	54.467.074,53	54.258.468,07	150.990.249,28	185.846.169,67	208.606,46	106.721.374,69	106.929.981,15
	347.034.618,89		-12.163,94	917.568,96	8.017.265,71			0,00		

Nota: O fechamento financeiro contábil deste mês ainda não foi concluído.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
Acompanhamento de Execução Orçamentária

Mês: NOVEMBRO - Ano: 2024

Órgão: 29 Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Unidade: 50 Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Agrupado por: Projeto

Projeto	Orçamento Inicial (a) Orçamento Atualizado (b)	Reservado (c)	Empenhado até o mês (d)	Liquidado até o mês (f)	Pago até o mês (h)
1097	2.000	-	-	-	-
Construção de Ciclovias, Ciclofaixas e Ciclorrotas	2.000				
1169	1.000	-	-	-	-
Reforma e Acessibilidade em Passeios Públicos	1.000				
1241	17.212.025	9.459.369	9.459.369	2.672.761	2.672.761
Desenvolvimento de Estudos, Projetos e Instrumentos de Políticas Urbanas	18.550.926				
3350	95.941.000	59.554	-	-	-
Ampliação, Reforma e Requalificação de Áreas Públicas	94.602.099				
3354	55.613.062	14.039.696	13.920.819	4.288.491	4.079.884
Construção de Unidades Habitacionais	55.613.062				
3357	3.830.938	685.263	-	-	-
Urbanização de Favelas	3.830.938				
3662	2.969.403	2.338.297	1.742.238	523.233	523.233
Apoio e Suporte Técnico para o Desenvolvimento de Ações Pertinentes à Fiscalização e Escrituração de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs	2.969.403				
3742	1.000	-	-	-	-
Participação no Sistema de Transporte sobre Trilhos	1.000				
5100	27.685.239	51.381.897	51.381.897	25.976.834	25.976.834
Intervenções no Sistema Viário	53.382.897				
5395	45.384.333	118.080.294	84.684.126	21.005.756	21.005.756
Ampliação, Reforma e Requalificação da Avenida Santo Amaro	118.081.294				
Total dos Projetos	248.640.000	196.044.370	161.188.449	54.467.075	54.258.468
	347.034.619				

I. Controle de Estoques;**II. Aspectos Financeiros:**

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2024.

III. Andamento das intervenções:

- HIS Coliseu;
- Panorama;
- Trabalho Social realizado no período;
- Transposições Cicloviárias das Pontes Cidade Universitária e Jaguaré;
- Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro; Largo da Batata(SEI 7910.2022/0000529-0); Ciclopasseira Jornalista Erika Sallum (Bernardo Goldfarb); Prolongamento da Avenida Faria Lima e alça de ligação à Av. dos Bandeirantes;
- Ciclopasseira HIS Panorama e Real Parque; Boulevard JK.

IV. Deliberações:

- Calendário de Reuniões Ordinárias GG OUCFL 2025;
- Contratação de material expropriatório necessário à Implantação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até a Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes (SEI 6022.2024/0007595-0);
- Auxílio Aluguel para 275 famílias do Real Parque (SEI 6014.2021/0003555-0).



COLISEU

Operações Urbanas Faria Lima



Coliseu



Coliseu

DADOS DO CONTRATO / IMPLANTAÇÃO DA OBRA

- Contrato 015/2019 - SEHAB
- Prazo de execução: **outubro/2024**
- Valor de Contrato: R\$ 46.422.059,00
- Data de início (OIS): 28/01/2020
- Objeto do contrato: Execução de obras de construção de empreendimento habitacional de interesse social e de uso misto, denominado Coliseu, no âmbito da operação urbana consorciada Faria Lima.
- Unidades Habitacionais: 272 Unidades.
- Implantação de infraestrutura da Rua Coliseu, sendo: pavimentação / drenagem / esgoto/ energia
- * **IMPLANTAÇÃO (Vista Geral do Empreendimento):**



Coliseu

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO

VALORES EMPENHADOS E MEDIDOS (P0)

	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	TOTAL
EMPENHADO (*)	108.759,00	823.356,16	1.290.000,00	1.181.401,38	1.042.600,00	1.015.432,90	600.000,00	500.000,00	2.727.920,76	0,00	-	-	9.289.470,20
MEDIDO	107.759,10	546.086,32	380.412,19	302.070,05	76.302,51	29.737,98	207.941,63	-	-	-	-	-	1.650.309,78





EVOLUÇÃO FÍSICA

COLISEU 1



Evolução Física
100%

COLISEU 2



Evolução Física Outubro/24
95,9%

COLISEU 3



Evolução Física Outubro/24
94%





FOTOS – SERVIÇOS EM ANDAMENTO – COLISEU II e III



Retoque de pintura dos apartamentos



Retoque de pintura dos apartamentos



Retoque de pintura dos apartamentos





FOTOS – SERVIÇOS EM ANDAMENTO – Boxes Comerciais



Retoque de pintura dos
boxes comerciais



Retoque de pintura dos
boxes comerciais



Retoque de pintura dos
boxes comerciais



I. Controle de Estoques;**II. Aspectos Financeiros:**

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2024.

III. Andamento das intervenções:

- HIS Coliseu;
- Panorama;
- Trabalho Social realizado no período;
- Transposições Cicloviárias das Pontes Cidade Universitária e Jaguaré;
- Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro; Largo da Batata(SEI 7910.2022/0000529-0); Ciclopasseira Jornalista Erika Sallum (Bernardo Goldfarb); Prolongamento da Avenida Faria Lima e alça de ligação à Av. dos Bandeirantes;
- Ciclopasseira HIS Panorama e Real Parque; Boulevard JK.

IV. Deliberações:

- Calendário de Reuniões Ordinárias GG OUCFL 2025;
- Contratação de material expropriatório necessário à Implantação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até a Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes (SEI 6022.2024/0007595-0);
- Auxílio Aluguel para 275 famílias do Real Parque (SEI 6014.2021/0003555-0).



CIDADE DE
SÃO PAULO
HABITAÇÃO

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

COLISEU

DEZEMBRO/2024



DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – COLISEU

ÁREA / TIPOLOGIA / EMPREENDIMENTO	MÊS/ANO	ATIVIDADES	QUANTIDADE
COLISEU	SETEMBRO/24 OUTUBRO/24 NOVEMBRO/24	Apoio e participação nas reuniões do Grupo de Gestão da OUCFL	01 – Apresentação elaborada
		Monitoramento do Auxílio Aluguel	163 – Famílias
		Atendimento às famílias para encaminhar situações relativas ao Auxílio Aluguel e a nova moradia (Reativação do Auxílio Aluguel, Informação sobre atividades de pré-ocupação, informação sobre atendimento definitivo, informação sobre emissão do boleto TPU, solicitação de vistoria)	49 - atendimentos as famílias
		Plantão Social por meio de atendimento telefônico e aplicativo WhatsApp / Plantão Presencial por meio de agendamento	63 – Plantões - Atendimento diário de segunda a sexta no período de 09:00 às 16:00, com 1 hora de intervalo para almoço da equipe social
		17/09 – 17ª Reunião Conselho Gestor de ZEIS – Coliseu, Poder Público e Sociedade Civil (Meses ímpares)	07 – Conselheiros Sociedade Civil 04 – Conselheiros Poder Público 01 – Representante da Gerenciadora Física
		Relatórios Mensais	Os Relatórios com a descrição das atividades executadas são entregues mensalmente para SPUrbanismo e uma cópia a SEHAB/CTS/DTS-Sul.

Tipologia 1– Trabalho Social associado em território definido associado a obras em execução/a executar pela SEHAB.

DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – COLISEU

COLISEU - 1	MÊS/ANO	ATIVIDADES	QUANTIDADE
CONDOMÍNIO COLISEU I	SETEMBRO/24 OUTUBRO/24 NOVEMBRO/24	Plantão de Gestão Condominial	17 – Atendimentos
		19/09 – Oficina Viver em condomínio - Gerenciamento Condominial	03 – Famílias participaram
		25/10 – Acompanhamento vistoria de 06 famílias do Coliseu I que ainda não assinaram o checklist	01 - Vistoria realizada 05 - Faltantes

Tipologia 1– Trabalho Social associado em território definido associado a obras em execução/a executar pela SEHAB.

DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – COLISEU

COLISEU - 1	MÊS/ANO	ATIVIDADES	QUANTIDADE
CONDOMÍNIO COLISEU II	SETEMBRO/24 OUTUBRO/24 NOVEMBRO/24	Plantão de Gestão Condominial	08 – Atendimentos
		13/09 e 25/10 - Acompanhamento checklist no Condomínio Coliseu II – Faltantes e área comum	09 Famílias realizaram 04 Famílias – Faltantes
		21/09 – Assembleia Extraordinária com as famílias reassentadas no Condomínio Coliseu II	24 – Famílias participaram

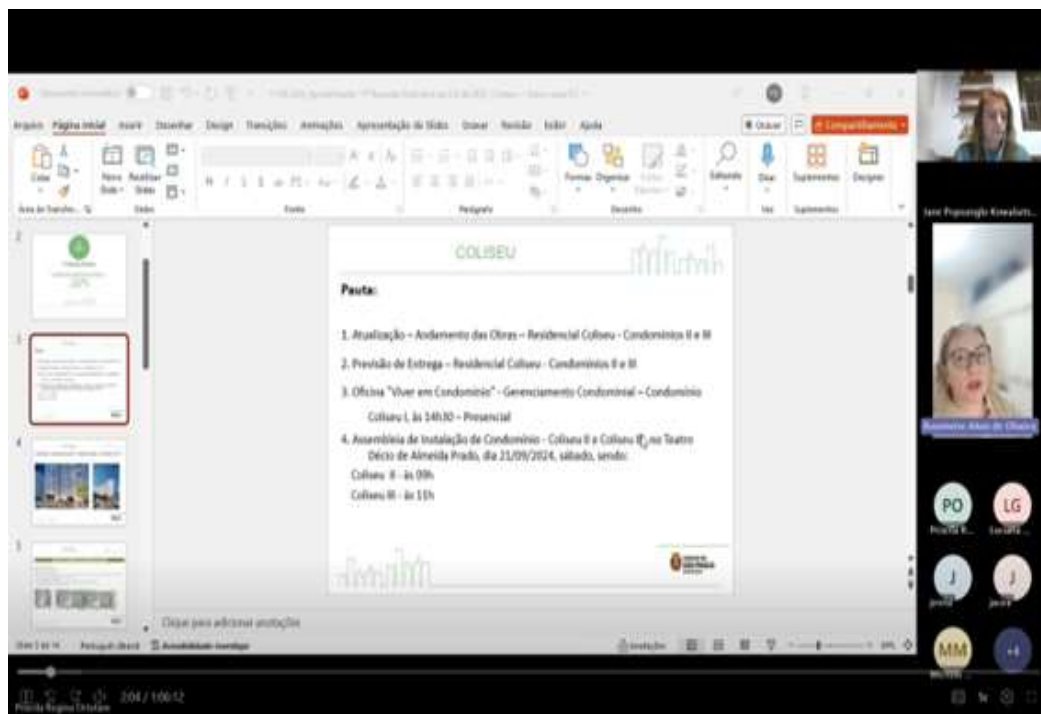
Tipologia 1– Trabalho Social associado em território definido associado a obras em execução/a executar pela SEHAB.

DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – COLISEU

COLISEU - 1	MÊS/ANO	ATIVIDADES	QUANTIDADE
CONDOMÍNIO COLISEU III	SETEMBRO/24 OUTUBRO/24 NOVEMBRO/24	Plantão de Gestão Condominial	07 – Atendimentos
		29, 30 e 31/10 - Acompanhamento checklist no Condomínio Coliseu III – Faltantes	40 Famílias realizaram 08 Famílias – Faltantes
		21/09 – Assembleia Extraordinária com as famílias reassentadas no Condomínio Coliseu III.	15 – Famílias participaram

Tipologia 1– Trabalho Social associado em território definido associado a obras em execução/a executar pela SEHAB.

DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – COLISEU



17/09/24 – 17ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor ZEIS – Coliseu

DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – COLISEU



19/09/24 - Oficina Viver em Condomínio – Gerenciamento Condominial – Coliseu I

DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – COLISEU



25/10/24 - Acompanhamento vistoria – Coliseu I

DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – COLISEU



13/09 e 25/09 - Acompanhamento checklist faltantes e área comum – Coliseu II

DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – COLISEU



21/09/24 - Assembleia Extraordinária – Coliseu II e Coliseu III

DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – COLISEU



29, 30 e 31/10/24 - Acompanhamento checklist – Coliseu III

DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – COLISEU



Atendimento Plantão Social – Remoto

DTS-SUL – PLANEJAMENTO TRABALHO SOCIAL – COLISEU

CRONOGRAMA DE ATIVIDADES OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA - OUCFL - ÁREA COLISEU - TIPOLOGIA 1						
FASES DO TS	EIXO DO TS	AÇÃO ESTRATÉGICA	ATIVIDADES PRINCIPAIS	set/24	out/24	nov/24
Obras	Mobilização, organização e fortalecimento social	Ações para fomentar a formação e participação dos moradores nas instâncias da participação	Apoiar as reuniões do Conselho Gestor e instituições			
	Desenvolvimento socioeconômico	Ações para inclusão social das famílias nos serviços e políticas públicas	Encaminhamento de famílias para a rede local de serviços específicos			
Pré-ocupação	Acompanhamento e gestão social da intervenção	Acompanhamento das famílias afetadas com o deslocamento involuntário	Monitoramento da área de intervenção			
			Vistorias técnicas nas Unidades Habitacionais			
			Mobilização das famílias e indivíduos para participação nas atividades planejadas			
			Plantão Social presencial (remoto diariamente)			
			Elaboração de Relatórios Sociais e estudos de caso, conforme situações apresentadas pelos municípes			
			Checklist das Unidades Habitacionais e/ou Áreas Comuns	II	II e III	II e III
			Reunião para orientações sobre o Termo de Permissão de Uso - TPU			
	Acompanhamento aos beneficiários para Assinatura dos Contratos - TPU					
	Entrega das Unidades Habitacionais			II e III		
	Assessoria à Gestão Condominial	Formação e Implantação do Condomínio	Plantão de Gestão Condominial (remoto e/ou presencial)			
			Reuniões com moradores sobre convivência e aspectos da vida em condomínio			
Mobilização dos corpos diretivos para as atividades						
Realização ou participação de assembleias ordinárias e /ou extraordinárias			II e III			
Capacitação do corpo diretivo em Gestão Condominial - módulos I, III, IV e V)						



CIDADE DE
SÃO PAULO
HABITAÇÃO

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

PANORAMA

DEZEMBRO/2024



DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – PANORAMA

ÁREA / TIPOLOGIA	MÊS/ANO	ATIVIDADES	QUANTIDADE
PANORAMA	SETEMBRO/24 OUTUBRO/24 NOVEMBRO/24	Apoio e participação nas reuniões do Grupo de Gestão da OUCFL	01 – Apresentação elaborada
		Atendimento às famílias - situações relativas a remoção (Orientações sobre o cadastro habitacional, documentações pendentes e informações gerais)	47 – Atendimentos às famílias
		Plantão Social por meio de atendimento telefônico e aplicativo	63 – Plantões - Atendimento diário de segunda a sexta no período de 09:00 às 16:00, com 1 hora de intervalo para almoço da equipe social
		19/09 - Reunião com responsáveis do comércio para orientação da medição	18 - Participantes
		Relatórios Mensais	Os Relatórios com a descrição das atividades executadas são entregues mensalmente para SP Urbanismo e uma cópia é SEHAB/CTS/DTS-Sul.

Tipologia 1– Trabalho Social associado em território definido associado a obras em execução/a executar pela SEHAB.

DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – PANORAMA

PANORAMA - 1	MÊS/ANO	ATIVIDADES	QUANTIDADE
PANORAMA	SETEMBRO/24 OUTUBRO/24 NOVEMBRO/24	31/10 – Medição de comércios e imóveis uso misto	10 – Comércio 08 – Imóveis uso misto
		06, 07 e 08/11 – Acompanhamento da entrega do Termo de Entrega de cartão de Benefício	265 – Assinaram 11 – Faltaram 28 – Novos termos emitidos

Tipologia 1– Trabalho Social associado em território definido associado a obras em execução/a executar pela SEHAB.

DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – PANORAMA



19/09/24 - Reunião com responsáveis do comércio para orientação da medição

DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – PANORAMA



31/10/24 – Medição comércios e imóveis uso misto

DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – PANORAMA



Plantão Social - Remoto

DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – PANORAMA



06, 07 e 08/11 – Entrega do Termo de Cartão de Benefício

DTS-SUL – PLANEJAMENTO TRABALHO SOCIAL – PANORAMA

CRONOGRAMA DE ATIVIDADES OPERAÇÃO URBANA FARIA LIMA - OUCFL

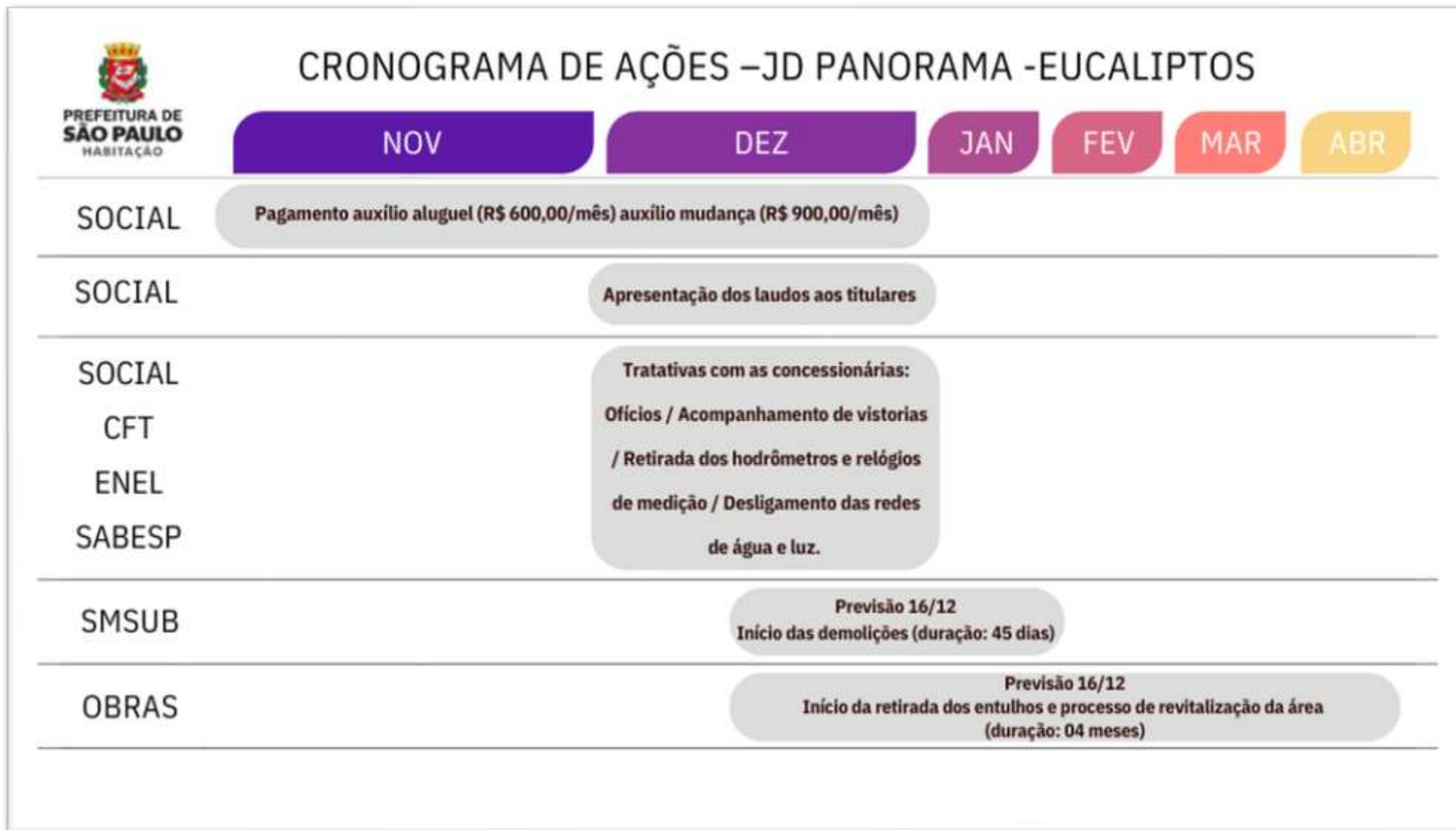
ÁREA PANORAMA - TIPOLOGIA 1

AÇÃO ESTRATÉGICA	ATIVIDADES PRINCIPAIS	set/24	out/24	nov/24	dez/24
Acompanhamento do Conselho Gestor	Formação do Conselho Gestor				
Acompanhamento das famílias afetadas com o deslocamento involuntário	Monitoramento da área de intervenção				
	Mobilização das famílias e indivíduos para participação nas atividades planejadas				
	Plantão Social (remoto diariamente)				
	Elaboração de Relatórios Sociais e estudos de caso, conforme situações apresentadas pelos munícipes				
	Acompanhamento de famílias para atualização cadastral				
	Reunião em SEHAB/GAB				
	Visita na Área				
	Emissão dos Termos de Cartão				
	Medição para Confecção dos Laudos de Avaliação dos Imóveis/Comércios e Mistos				
	Entrega dos Termos de Cartão aos Titulares				
	Entrega dos Laudos de Avaliação dos Imóveis - Comércios e Misto - para SEHAB				
	Liberação dos Pagamentos - Auxílio Aluguel e Auxílio Mudança (1ª remessa)				
	Apresentação dos Laudos de Avaliação dos Imóveis para os Titulares				Previsão para Dez/24
	Previsão - Início das Remoções				Previsão para Dez/24

DTS-SUL – PLANEJAMENTO TRABALHO SOCIAL – PANORAMA

CRONOGRAMA CONSTITUIÇÃO E CONSELHO GESTOR - ZEIS - JD. PANORAMA			
ATIVIDADES	2024		2025
	Nov	Dez	2° Quinzena Janeiro
Elaboração de material para divulgação do processo de formação do conselho gestor			
Mobilização para reunião com moradores sobre importância e formação do conselho gestor			
Reunião com famílias para tratar do processo de formação do conselho gestor			
Abertura de inscrição para Comissão Eleitoral			
Elaboração de material para divulgação das inscrições da Comissão Eleitoral			
Divulgação do período de inscrição para Comissão Eleitoral			
Primeira Reunião da Comissão Eleitoral			
Início do Processo para Elaboração do Regulamento Interno			
Elaboração do calendário para continuidade da formação do Conselho Gestor			

DTS-SUL – PLANEJAMENTO TRABALHO SOCIAL – PANORAMA



DTS-SUL – TRABALHO SOCIAL REALIZADO NO TRIMESTRE – QUADRO FINANCEIRO GERAL

MÊS/ANO	MEDIÇÃO
Setembro/24	R\$ 83.831,53
Outubro/24	-
Novembro/24	R\$ 14.062,57
TOTAL (serviços)	R\$ 97.894,10

I. Controle de Estoques;**II. Aspectos Financeiros:**

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2024.

III. Andamento das intervenções:

- HIS Coliseu;
- Panorama;
- Trabalho Social realizado no período;
- **Transposições Ciclovias das Pontes Cidade Universitária e Jaguaré;**
- Melhoria Urbanística da Avenida Santo Amaro; Largo da Batata(SEI 7910.2022/0000529-0); Ciclopasseira Jornalista Erika Sallum (Bernardo Goldfarb); Prolongamento da Avenida Faria Lima e alça de ligação à Av. dos Bandeirantes;
- Ciclopasseira HIS Panorama e Real Parque; Boulevard JK.

IV. Deliberações:

- Calendário de Reuniões Ordinárias GG OUCFL 2025;
- Contratação de material expropriatório necessário à Implantação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até a Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes (SEI 6022.2024/0007595-0);
- Auxílio Aluguel para 275 famílias do Real Parque (SEI 6014.2021/0003555-0).

I. Controle de Estoques;**II. Aspectos Financeiros:**

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2024.

III. Andamento das intervenções:

- HIS Coliseu;
- Panorama;
- Trabalho Social realizado no período;
- Transposições Cicloviárias das Pontes Cidade Universitária e Jaguaré;
- Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro; Largo da Batata(SEI 7910.2022/0000529-0); Ciclopasseira Jornalista Erika Sallum (Bernardo Goldfarb); Prolongamento da Avenida Faria Lima e alça de ligação à Av. dos Bandeirantes;
- Ciclopasseira HIS Panorama e Real Parque; Boulevard JK.

IV. Deliberações:

- Calendário de Reuniões Ordinárias GG OUCFL 2025;
- Contratação de material expropriatório necessário à Implantação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até a Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes (SEI 6022.2024/0007595-0);
- Auxílio Aluguel para 275 famílias do Real Parque (SEI 6014.2021/0003555-0).

Apresentação ao Grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

62ª REUNIÃO ORDINÁRIA
GRUPO DE GESTÃO
DEZEMBRO/2024





ESTRUTURA DA APRESENTAÇÃO:

- 1. AV. SANTO AMARO**
- 2. LARGO DA BATATA**
- 3. CICLOPASSARELA BERNARDO GOLDFARB**
- 4. EIXO DE LIGAÇÃO AV. HÉLIO PELEGRINO x AV. DOS BANDEIRANTES**

AV. SANTO AMARO

REQUALIFICAÇÃO



NOVA SANTO AMARO

Mobilidade

A reforma do corredor de ônibus e das paradas **reduz o tempo de deslocamento da população** e aumenta o conforto e a segurança nesta importante modal

>> saiba mais

20 mil metros de fiação elétrica enterrada

220 mil metros de fiação de telecomunicação enterrada

Calçadas mais amplas e fim dos problemas causados por descargas elétricas, tempestades e vandalismo, reduzindo a demanda por manutenção

>>

Iluminação de LED

Economiza energia e proporciona uma iluminação **mais eficiente**

526m² de piso tátil

Via mais **Inclusiva, segura e acessível** para todos

120 árvores e mil vasos de flores ornamentais

Ambientes mais **harmoniosos** para a população desfrutar

>>

AV. SANTO AMARO

REQUALIFICAÇÃO



❑ OBRAS

Trecho 1:

- A obra de Requalificação da Avenida Santo Amaro foi finalizada no trecho 1 compreendido entre as Rua Afonso Braz e Avenida Presidente Juscelino Kubitschek.

Trecho 2:

- Implantação da praça prevista dentro do perímetro formado entre as ruas Santa Justina, Rua Egito e Avenida Santo Amaro.

AV. SANTO AMARO

REQUALIFICAÇÃO



AV. SANTO AMARO

REQUALIFICAÇÃO



☐ AMBIENTAL

- TCA vigente.
- Plantio compensatório sendo cumprido com o monitoramento das mudas.
- Último relatório semestral de atendimento às exigências da LAI foi apresentado à SVMA.
- Relatório de solicitação de LAO parcial (trecho 1) em elaboração.
- O último relatório semestral de atendimento às exigências da LAI foi apresentado à SVMA em Junho/24, não recebemos manifestação até o momento. Relatório de solicitação de LAO parcial (trecho 1) em revisão para protocolo.

☐ TERRITÓRIO

- **Trecho 1:** Todas ações com imissão na posse completa, aguardando pontuais readequações de remanescente para alargamento de calçadas.
- **Trecho 2:** Estão pendentes **36 imissões na posse e 27 já imitados**, também com pendências de readequações de remanescentes (neste caso para execução da caixa/requalificação) - Valor Estimado de desapropriação pendente R\$10 Milhões. Priorização do trecho entre Rua Afonso Brás e Rua Periquito, englobando 12 ações, das quais 3 já possuem imissão na posse e as demais estão em processo de obtenção.

AV. SANTO AMARO

REQUALIFICAÇÃO



☐ INTERFERÊNCIAS

Trecho 2: Estão sendo realizadas tratativas junto aos seguintes órgãos para a execução da fase 2.1 (2A):

- **CET:** para análise e aprovação do PDDT;
- **SPTRANS:** localização de abrigos provisórios durante a realização da intervenção;
- **COMGAS:** interferências com seus ativos;
- **SABESP:** substituição das redes de esgoto e água, além de implantação da adutora;
- **TELECOMS:** implantação da vala técnica compartilhada com enterramento das redes e remoção da rede aérea;
- **ENEL:** conversão das redes aéreas em subterrâneas.

AV. SANTO AMARO

REQUALIFICAÇÃO



☐ CICLOVIA

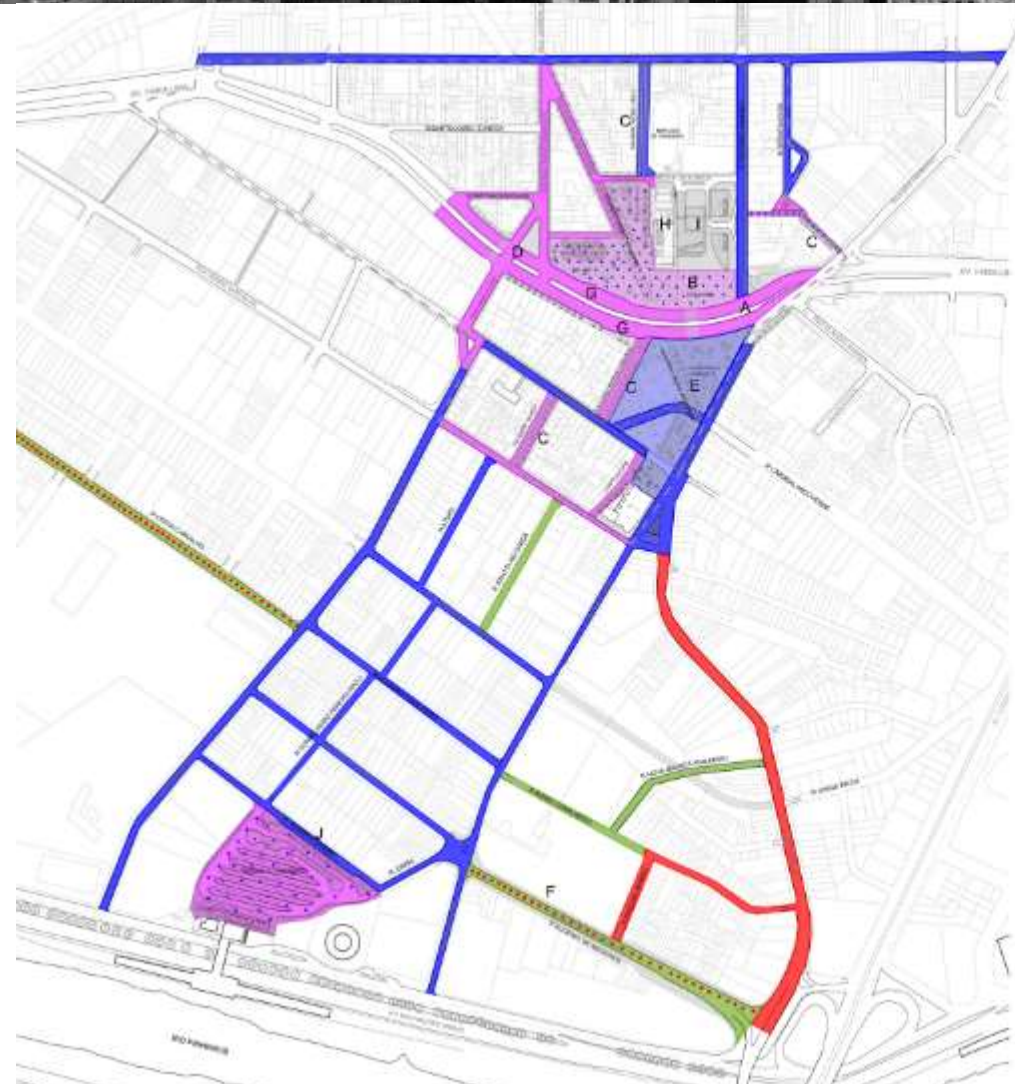
AV. SANTO AMARO

REQUALIFICAÇÃO



LARGO DA BATATA

FASES EXECUTADAS E À EXECUTAR



RECONVERSÃO URBANA DO LARGO DA BATATA

- FASE I (2007-2010 – Consórcio Pinheiros Carioca/Construbase)***
Viário: novo traçado Av Faria Lima e R Padre Carvalho, ligação R Baltazar Carrasco – R Sumidouro, R Cristóvão Gonçalves, R Cardal Arcoverde, R Martin Carrasco, R Campo Alegre e R Guaiçul; Calçadas: R Campo Alegre, R Guaiçul, R Martin Carrasco, R Orlando Vessoni; Praça Esplanada: Novo Terminal de Ônibus Pinheiros.
- FASE II (2011-2014 – Consórcio Largo Batata Carioca/Construbase)***
Viário: conclusão Av Faria Lima, R Nova Ferraõ Dias, R Sumidouro, R Gilberto Sabino e Capri, R Paes Leme, R Teodoro Sampaio entre Paes Leme e Faria Lima e entre Faria Lima e Cunha Gago, R Cunha Gago, R Sebastiao Gil, R Eugenio de Medeiros entre Sumidouro e Paes Leme, R Amaro Cavalheiro entre Sumidouro e Paes Leme, R Ferreira de Araujo, R Conselheiro Pereira Pinto entre Gilberto Sabino e Ferreira de Araujo, R Ataulú, R Orlando Vessoni, R Pedro Cristi, R Ferraõ Dias entre Sumidouro e Campo Alegre; Praça Esplanada: conclusão do entorno da estação de metro; Nova Praça Pinheiros; Novo Terminal de Ônibus Pinheiros: conclusão do terminal e garagem subterrânea.
- FASE III (2016 – Soebe/ Projeção/ Delta)**
Viário: R Eugenio de Medeiros entre Paes Leme e Ponte Bernardo Goldfarb, R Amaro Cavalheiro entre Paes Leme e Pascoal Bianco, R Nova Amaro Cavalheiro entre Amaro e Butanta, R Costa Carvalho, R João Elias Saada; Manutenção: R Eugenio de Medeiros, Ponte Bernardo Goldfarb, R João Elias Saada, R Costa Carvalho, R Funchal; Passeio público: R Eugenio de Medeiros, R Amaro Cavalheiro, R Butanta; Novo mobiliário urbano do Largo da Batata.
- FASE III COMPLEMENTAR (2019 - Consórcio Renovação Urbana Souza Compec/ Scopus)***
Viário: R Eugenio de Medeiros entre Paes Leme e Butanta, R Amaro Cavalheiro entre Pascoal Bianco e Butanta, R Pascoal Bianco, R Butanta, R Costa Carvalho.

* Além das intervenções indicadas, constam serviços de enterramento de redes nas fases I, II e III complementar.

LARGO DA BATATA

FASES EXECUTADAS E À EXECUTAR



FASES 01 E 02

- ❑ **Arqueologia – Fase I:** IPHAN manifestou-se favorável à proposta de publicação do livro. Termo de Referência concluído. Tramitando contratação direta (7910.2022/0000529-0)

Valor apresentado desde junho/2023 R\$ 49.940,00, com data base janeiro/23.

Valor atualizado R\$59.553,72, com data base abril/2024 (cotação atualizada).

Despacho Autorizatório publicado no DOC de 27/11/2024.

Escopo:

- Revisão e finalização do livro técnico “Pinheiros: Arqueologia, História e Arquitetura, deixando o produto pronto para impressão.
- Finalização da curadoria dos bens arqueológicos levantados na Primeira Etapa do Programa de Monitoramento e Gestão do Patrimônio Histórico e Arqueológico do Projeto de Reconversão Urbana do Largo da Batata.
- Não inclui a publicação – será contratada apartadamente na sequência.

LARGO DA BATATA

FASES EXECUTADAS E À EXECUTAR



FASE 03

- Contrato 082/SIURB/19:
- Projetos finalizados e aprovados.
- Questões de titularidade resolvidas.
 - Amaro Cavaleiro - questões de titularidade resolvidas
 - Eugênio de Medeiros - aguardando pontuais readequações de remanescentes para liberação das áreas para obras.
- Contrato deverá ser rescindido para abertura de nova licitação para obras.

LARGO DA BATATA

FASES EXECUTADAS E À EXECUTAR



☐ TERRITÓRIO

- Ações em fase final, 6 ações da Rua Eugênio de Medeiros aguardando readequação de remanescente (5 sob responsabilidade do município e 1 sob responsabilidade do expropriado).

☐ AMBIENTAL

- Fase 1: Contratação da revisão do livro de arqueologia em andamento no SEI 7910.2022/0000529-0;
- Fase 3: Elaboração de TR de serviços ambientais em andamento.

CICLOPASSARELA

BERNARDO GOLDFARB



CICLOPASSARELA

BERNARDO GOLDFARB



CICLOPASSARELA

BERNARDO GOLDFARB



CICLOPASSARELA

BERNARDO GOLDFARB



CICLOPASSARELA

BERNARDO GOLDFARB



☐ INTERFERÊNCIAS

Estão sendo realizadas tratativas junto aos seguintes órgãos:

- SP-REGULA e ILUNINA: implantação do sistema de iluminação pública;
- CCR VIAMOBILIDADE: autorizações para atividades com interferência em sua área de domínio.

☐ AMBIENTAL

- Plantio compensatório em andamento.
- Não há pendências ambientais.

		Aditamento de Preço	
Nº TA	Data Solicitação	Valor (R\$)	% Aditamento
2º TA	27/08/2024	R\$ 4.870.795,25	11,62%
supressão		-R\$ 1.225.841,86	
Total TA		R\$ 3.644.953,39	11,62%
Contrato + Aditamento		R\$ 45.566.894,67	

☐ OBRAS

- **Meta de entrega da obra à Municipalidade no decorrer de Dezembro/2024**
- Aditamento do valor com acréscimos e decréscimos, resultando em 11,62% de aumento financeiro



Obrigado!

I. Controle de Estoques;**II. Aspectos Financeiros:**

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2024.

III. Andamento das intervenções:

- HIS Coliseu;
- Panorama;
- Trabalho Social realizado no período;
- Transposições Cicloviárias das Pontes Cidade Universitária e Jaguaré;
- Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro; Largo da Batata(SEI 7910.2022/0000529-0); Ciclopasseira Jornalista Erika Sallum (Bernardo Goldfarb); Prolongamento da Avenida Faria Lima e alça de ligação à Av. dos Bandeirantes;
- Ciclopasseira HIS Panorama e Real Parque; Boulevard JK.

IV. Deliberações:

- Calendário de Reuniões Ordinárias GG OUCFL 2025;
- Contratação de material expropriatório necessário à Implantação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até a Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes (SEI 6022.2024/0007595-0);
- Auxílio Aluguel para 275 famílias do Real Parque (SEI 6014.2021/0003555-0).

I. Controle de Estoques;**II. Aspectos Financeiros:**

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2024.

III. Andamento das intervenções:

- HIS Coliseu;
- Panorama;
- Trabalho Social realizado no período;
- Transposições Cicloviárias das Pontes Cidade Universitária e Jaguaré;
- Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro; Largo da Batata(SEI 7910.2022/0000529-0); Ciclopasseira Jornalista Erika Sallum (Bernardo Goldfarb); Prolongamento da Avenida Faria Lima e alça de ligação à Av. dos Bandeirantes;
- Ciclopasseira HIS Panorama e Real Parque; Boulevard JK.

IV. Deliberações:

- Calendário de Reuniões Ordinárias GG OUCFL 2025;
- Contratação de material expropriatório necessário à Implantação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até a Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes (SEI 6022.2024/0007595-0);
- Auxílio Aluguel para 275 famílias do Real Parque (SEI 6014.2021/0003555-0).

Deliberação: Proposta de Calendário para as Reuniões Ordinárias do GG OUCFL em 2025.

Março

D	S	T	Q	Q	S	S
						1
2	3	4 Carnaval	5	6	7	8
9	10	11 63ªRO OUCFL	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

Junho

D	S	T	Q	Q	S	S
1	2	3 64ªRO OUCFL	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19 Corpus Christi	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

Setembro

D	S	T	Q	Q	S	S
	1	2 65ªRO OUCFL	3	4	5	6
7 Dia da Independência	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

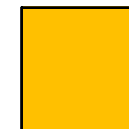
Dezembro

D	S	T	Q	Q	S	S
	1	2 66ªRO OUCFL	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25 Natal	26	27
28	29	30	31			

REUNIÕES ORDINÁRIAS 2025		
REUNIÃO	MÊS	DIA
63ª	MARÇO	11
64ª	JUNHO	3
65ª	SETEMBRO	2
66ª	DEZEMBRO	2

1ª terça-feira às 14h30
(com exceção de março)

DATAS PROPOSTAS



DATAS INDISPONÍVEIS



I. Controle de Estoques;**II. Aspectos Financeiros:**

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2024.

III. Andamento das intervenções:

- HIS Coliseu;
- Panorama;
- Trabalho Social realizado no período;
- Transposições Cicloviárias das Pontes Cidade Universitária e Jaguaré;
- Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro; Largo da Batata(SEI 7910.2022/0000529-0); Ciclopasseira Jornalista Erika Sallum (Bernardo Goldfarb); Prolongamento da Avenida Faria Lima e alça de ligação à Av. dos Bandeirantes;
- Ciclopasseira HIS Panorama e Real Parque; Boulevard JK.

IV. Deliberações:

- Calendário de Reuniões Ordinárias GG OUCFL 2025;
- Contratação de material expropriatório necessário à Implantação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até a Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes (SEI 6022.2024/0007595-0);
- Auxílio Aluguel para 275 famílias do Real Parque (SEI 6014.2021/0003555-0).

EIXO DE LIGAÇÃO

AV. HÉLIO PELEGRINO X AV. BANDEIRANTES



EIXO DE LIGAÇÃO

AV. HÉLIO PELEGRINO X AV. BANDEIRANTES



EIXO DE LIGAÇÃO

AV. HÉLIO PELEGRINO X AV. BANDEIRANTES



❑ ESTUDOS PARA DESAPROPRIAÇÕES

- DUP publicado sob nº 63.252, DE 12 de março de 2024.
- Material expropriatório a ser contratado, assunto tratado no processo SEI 6022.2024/0007595-0.

EIXO DE LIGAÇÃO

AV. HÉLIO PELEGRINO X AV. BANDEIRANTES



▣ MINUTA DA RESOLUÇÃO

RESOLUÇÃO 003/2024/OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA O GRUPO DE GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA

CONSORCIADA FARIA LIMA, legalmente constituído e pelas atribuições que lhe são conferidas pela Lei nº 13.769/2004, regulamentado pelo Decreto Municipal nº 53.094/2012, com fulcro no artigo 15º, §4º de seu Regimento Interno, na sua 62ª Reunião Ordinária, realizada em 10 de dezembro de 2024,

RESOLVE:

Art. 1º Manifestar-se favoravelmente, por 07 (sete) votos favoráveis e 02 (duas) abstenções que, referente à intervenção denominada como "Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até a Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes" (conforme descrito no prospecto da 5ª Distribuição de Títulos da referida Operação Urbana, especificamente no item 9, nas páginas 12 e 13), dá anuência e autoriza a SP-Obras a contratar **Material Expropriatório** no valor de **R\$ 615.265,92** (seiscentos e quinze mil, duzentos e sessenta e cinco reais e noventa e dois centavos), nos termos do Processo SEI nº 6022.2024/0007595-0, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, respeitadas as condicionantes relacionadas aos atendimentos indicados pela Lei nº 13.769/2004.

I. Controle de Estoques;

II. Aspectos Financeiros:

- a. Quadro Financeiro;
- b. Execução Orçamentária 2024.

III. Andamento das intervenções:

- HIS Coliseu;
- Panorama;
- Trabalho Social realizado no período;
- Transposições Cicloviárias das Pontes Cidade Universitária e Jaguaré;
- Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro; Largo da Batata(SEI 7910.2022/0000529-0); Ciclopasseira Jornalista Erika Sallum (Bernardo Goldfarb); Prolongamento da Avenida Faria Lima e alça de ligação à Av. dos Bandeirantes;
- Ciclopasseira HIS Panorama e Real Parque; Boulevard JK.

IV. Deliberações:

- Calendário de Reuniões Ordinárias GG OUCFL 2025;
- Contratação de material expropriatório necessário à Implantação do Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até a Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes (SEI 6022.2024/0007595-0);
- ~~Auxílio Aluguel para 275 famílias do Real Parque (SEI 6014.2021/0003555-0).*~~

***ITEM RETIRADO DA PAUTA**

Secretaria Executiva do
Grupo de Gestão da OUC Faria Lima
oucfl@spurbanismo.sp.gov.br
Dezembro | 2024

