



PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

RELATÓRIO DE SITUAÇÃO

agosto/2016

Diretoria Administrativa
Departamento Administrativo
Coordenação de Patrimônio Imobiliário

1. OBJETIVO

Apresentar a situação atual dos imóveis pertencentes à EMAE – Empresa Metropolitana de Águas e Energia S.A., com ênfase para os imóveis não operacionais ou aqueles passíveis de desvinculação da operação. Serão abordadas, ao longo do relatório, questões relativas às ocupações irregulares, regularização fundiária, vigilância e a definição de um direcionamento estratégico para a gestão do patrimônio imobiliário da Companhia. Finalmente, alinhado com o direcionamento estratégico, será apresentado uma previsão inicial de destinação destes imóveis.

2. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS

O patrimônio imobiliário da EMAE atinge cerca de 25 mil hectares de área, distribuídos da seguinte forma:

Utilização	Área (ha)	Porcentagem
Usinas em Operação	514	2,05%
Usina Izabel (fora de operação)	49	0,19%
Canal Pinheiros e Guarapiranga	330	1,31%
Botaforas	41	0,17%
Barragens e Diques	370	1,47%
Reservatórios	19.300	76,82%
Áreas Remanescentes	4.520	17,99%
Área Total	25.124	100,00%

As principais características destas áreas são:

- 95% estão em áreas ambientalmente protegidas (reservatórios e áreas de preservação permanente – APP)
- 77% estão diretamente ligados aos serviços de geração de energia elétrica, denominados “áreas operadas”
- Estão distribuídas em 20 municípios, sendo que 90% estão localizados na Região Metropolitana de São Paulo – RMSP
- Os 8 reservatórios operados pela Empresa (Billings, Guarapiranga, Rio das Pedras, Edgard de Souza, Pirapora, Rasgão, Porto Góes e Izabel) possuem cerca de 1.400 km de perímetro

3. PRINCIPAIS IMÓVEIS NÃO OPERACIONAIS E SUAS CARACTERÍSTICAS

Todas as áreas da Empresa foram adquiridas por sua antecessora Light, na primeira metade do século XX, e estavam vinculados à projetos de geração de energia elétrica. Este vínculo entre as áreas e o sistema de geração foi, inclusive, o critério adotado na cisão da Eletropaulo para vertê-las ao patrimônio da EMAE. Entretanto, tanto durante a construção como ao longo do tempo, a utilização destas áreas foi sendo modificada de acordo com mudanças operacionais e estratégicas da Companhia.

No presente capítulo, serão descritas as áreas que, por sua utilização atual, se caracterizam como não operacionais, bem como aquelas áreas passíveis de serem desvinculadas das atividades operacionais.

3.1. Áreas Não Operacionais

3.1.1 Áreas de Uso Geral

Denominação	Localização	Área (m2)	Plano Diretor ⁽¹⁾	Situação
Sede – Escritórios ⁽²⁾	Av. Nossa Senhora do Sabará, 5312 – Pedreira – S. Paulo	170.357,74	Zona de Ocupação Especial - ZOE	Atual sede administrativa das empresas CESP e EMAE
Rua do Mar Paulista	Rua do Mar Paulista s/n – Pedreira – S. Paulo	8.204,00	Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPAM	Sem restrição
ADC Socorro	Rua Alexandre de Gusmão 386/396 – Socorro – S. Paulo	4.471,89	Zona Predominantemente Industrial - ZPI	Sem restrição
Rua Caetano Petraglia Sobrinho	Rua Caetano Petraglia Sobrinho, s/n – Guarapiranga – S. Paulo	3.136,40	Zona Exclusivamente Residencial ambiental - ZERa	Sem restrição
Rua Benedito Fernandes	Rua Benedito Fernandes, s/n – Sto. Amaro – S. Paulo	4.450,00	Zona de Centralidade - ZC	Área invadida por comércio irregular (estacionamento de caminhões)
Gregório Bezerra	Av. Gregório Bezerra s/n – Jd. Império – S. Paulo	41.534,00	Zona de Preservação e Desenv. Sustentável - ZPDS	Sem restrição

Denominação	Localização	Área (m2)	Plano Diretor ⁽¹⁾	Situação
Vila Residencial Henry Borden	Av. Bernardo Geisel Filho, 1451 – Cubatão	377.868,00	Zona de Reserva Ecológica	143 residências, das quais 1/3 ocupadas por empregados. Escola pública municipal em funcionamento
ADC Pirapora	Estrada Dona Anna Pazzolli Reston, 400 – Pirapora do Bom Jesus	10.459,00	Zona Rural	Cedida para utilização da Prefeitura de Pirapora do Bom Jesus
Rua José Mortari	Rua José Mortari, 298 – Ribeirão Pires	465,10	Zona Urbana	Sem restrição
ACM Billings	Estrada Galvão Bueno, s/n – São Bernardo do Campo	166.500,00	Zona Urbana	Cedida para uma ONG
Sítio dos Rosas ⁽⁴⁾	Estrada da Pedra Lisa, SP-57 – Juquitiba	532.210,00	Zona Rural	Sem restrição
Favela do Areião	Marginal Pinheiros, sentido Interlagos, junto à Ponte CPTM – Jaguaré – S. Paulo	14.699,00	ZEIS	Área invadida consolidada ⁽³⁾ . Processo judicial para reintegração. Em negociação com o setor de Regularização da SEHAB/PMSP (participação da Defensoria Pública)
Rua Joaquim José Esteves	Rua Joaquim José Esteves, 300 – Jd. São Luiz – S. Paulo	55.055,00	ZPI e ZEIS	Área invadida consolidada ⁽³⁾ . Processo judicial para reintegração

(1) as definições das Zonas citadas, relativas ao município de São Paulo, constam de anexo a este Relatório

(2) não inclui 201.000 m² relativo às áreas arrendadas para a Petrobras e às reservadas para a expansão do parque termoeletrico de Pedreira

(3) considera-se área invadida consolidada aquelas que já apresentam construções em alvenaria e, em alguns casos, comércio e serviços públicos

(4) área adquirida pela Light para futura implantação da chamada Usina de Juquiá, que não ocorreu

3.1.2 Áreas Ocupadas pelo Poder Público Municipal (anterior à cisão da Eletropaulo)

Denominação	Localização	Área (m2)	Plano Diretor	Situação
Ribeirão Pires (Complexo Airton Senna)	Av. Brasil, 99 – Ribeirão Pires	47.384,22	Zona Urbana	Ocupada por prédios públicos, como delegacia, teatro, fórum e outros
Diadema	Av. Nossa Senhora dos Navegantes, s/n – Diadema	11.959,00	Zona Urbana	Ocupada pela Unidade Básica de Saúde Eldorado e moradias regularizadas pela Prefeitura
Barueri	Av. Sebastião Davino dos Reis, 672 – Barueri	126.186,00	Zona Urbana	Ocupada pelo Museu da Bíblia, hospital e outros

3.1.3 Áreas Ocupadas pelo Poder Público Estadual

Denominação	Localização	Área (m2)	Plano Diretor	Situação
Parque Villa Lobos (antigo Bota-fora 13)	Av. das Nações Unidas, s/n – São Paulo	71.741,45	ZEPAM	Cessão não onerosa para a SMA /GESP, com pendência na regularização do IPTU
Fatec Zona Sul	Rua Frederico Grotte, 322 – São Paulo	23.182,99	ZEIS	Alienação pendente de pagamento
CPTM – Subestação Morumbi	Av. Nações Unidas, 13.771 – São Paulo	1.232,00	ZEPAM	Alienação pendente de pagamento
Chácara Marco	Av. Marco, s/n – Barueri / Santana de Parnaíba	200.933,00	ZEPAM	Permissão de uso às Prefeituras de Barueri e Santana de Parnaíba ⁽¹⁾

(1) a referida permissão de uso, autorizada pelo Decreto Estadual 60.043/2014, incluiu, além de áreas do DAEE, áreas da EMAE

3.1.4 Áreas Utilizadas pela AES-Eletropaulo

Denominação	Localização	Área (m2)	Plano Diretor	Situação
Almoxarifado Guarapiranga	R. Vicente de Carvalho, 100 – Socorro – S. Paulo	65.813,45	ZPI	Utilizada pela AES Eletropaulo
Almoxarifado Barueri	R. Comodoro, 569 – Barueri	18.650,00	Zona Urbana	Utilizada pela AES Eletropaulo

3.2. Áreas Operacionais Passíveis de Desvinculação

3.2.1 Braços Seccionados do Reservatório Billings

Denominação	Localização	Área (m2)	Plano Diretor	Situação
Sete Campos	Estrada do Alvarenga, 2700 – Balneário São Francisco – S. Paulo	115.437,35	ZEPAM	Cessão não onerosa para a Prefeitura de São Paulo. Implantado parque esportivo
Favela da Fumaça	Estrada do Alvarenga, 3800 – Pq. Dorotéia – S. Paulo	5.223,00	ZEIS	Área invadida consolidada. Processo judicial para reintegração
Miguel Fleita	Estrada do Alvarenga, 4200 – Pq. Dorotéia – S. Paulo	43.130,00	ZEIS	Área invadida consolidada. Processo judicial para reintegração
Dona Bimba	Estrada do Alvarenga, 4700 – Eldorado – S. Paulo	23.180,00	ZEPAM	Área invadida com barracos em 14/07, com liminar de reintegração concedida pela justiça
Estrada do Alvarenga, 5300	Estrada do Alvarenga, 5300 – Eldorado – S. Paulo	10.210,00	Zona de Centralidade Ambiental -ZCa	Parcialmente invadida
Estrada do Alvarenga, 6435	Estrada do Alvarenga, 6435 – Eldorado – S. Paulo	3.788,00	Zona Mista Ambiental - ZMa	Sem restrição
Cocaia	Av. Belmira Marin, 2700 – São Paulo	40.389,00	ZEPAM	Parcialmente invadida

3.2.2 Bota-foras do Canal Pinheiros

A Empresa possui algumas áreas localizadas ao longo do Canal Pinheiros utilizadas como bota-fora provisório do atual sistema de desassoreamento do Canal.

Essas áreas estão sendo gradativamente liberadas pela área de operação em função da alteração deste sistema de desassoreamento.

Denominação	Localização	Área (m2)	Plano Diretor	Situação
Bota-fora 1	Canal Pinheiros Superior – São Paulo	85.700,00	ZEPAM	Sem restrição.
Bota-fora Interlagos	Canal Pinheiros Superior – São Paulo	104.000,00	ZEPAM	Sem restrição
Bota-fora 3	Canal Pinheiros Superior – São Paulo	76.000,00	ZEPAM	Sem restrição
Bota-fora 4	Canal Pinheiros Superior – São Paulo	52.799,00	ZEPAM	Sem restrição
Bota-fora 14 – Caixa A (Zuccolo) ⁽¹⁾	Canal Pinheiros Inferior - Confluência entre as Marginais Pinheiros e Tietê – Vila Leopoldina – S. Paulo	36.101,00	ZPI	Parcialmente invadido, com barracos de madeira. Processo judicial para reintegração
Bota-fora 14 – Caixa B (Zuccolo) ⁽¹⁾	Confluência entre as Marginais Pinheiros e Tietê – Vila Leopoldina – S. Paulo	30.408,00	ZPI	Parcialmente invadido, com barracos de madeira. Processo judicial para reintegração
Bota-fora 14 – Caixa C (Zuccolo) ⁽¹⁾	Confluência entre as Marginais Pinheiros e Tietê – Vila Leopoldina – S. Paulo	23.628,00	ZPI	Parcialmente invadido, com barracos de madeira e de alvenaria. Processo judicial para reintegração
Bota-fora 14 – ADC(Zuccolo) ⁽¹⁾	Confluência entre as Marginais Pinheiros e Tietê – Vila Leopoldina – S. Paulo	22.882,47	ZPI	Sem restrição

(1) as caixas A e B (contíguas) estão separadas das caixas C e ADC (contíguas) pela Av. Roberto Zuccolo

4. ÁREAS DE RESERVATÓRIO

4.1. OCUPAÇÕES IRREGULARES POR TERCEIROS

Grande parte dos problemas enfrentados pela EMAE com ocupações irregulares se verifica nos reservatórios, em especial no Billings, ocorrendo tanto dentro da cota operacional como em Áreas de Proteção Permanente - APP. Essas áreas são de fácil acesso e muito extensas, uma vez que os reservatórios da EMAE operam, via de regra, em níveis d'água muito abaixo do máximo normal, visando garantir maior segurança para o controle de cheias ("volumes de espera"). São áreas extremamente vulneráveis e com risco constante de invasão. A EMAE busca atuar preventivamente nessas áreas com uma equipe de fiscalização composta por 5 fiscais para a região do Alto Tietê/Cubatão, onde estão localizados os reservatórios, Billings, Guarapiranga e Rio das Pedras, que totalizam 1.053 km de perímetro, e 2 fiscais para a região do Médio Tietê/Vale do Paraíba, reservatórios Edgard de Souza, Pirapora, Rasgão, Porto Góes, além de Izabel em Pindamonhangaba, que totalizam 350 km de perímetro.

Importante ressaltar o fato de que a Operação Defesa das Águas, criada em 2007 e alterada em 2014 para Operação Integrada de Defesa Ambiental (OIDAM), contribui substancialmente na proteção e conservação dos mananciais, principalmente na prevenção de irregularidades em área de reservatórios e de APP's. Porém, sua eficácia depende de seu alinhamento com políticas públicas, principalmente na esfera municipal, tendo sido relegada a segundo plano, nesta última gestão, no município de S. Paulo, fato que contribuiu para o aumento das ocupações irregulares em áreas da EMAE.

Também contribuiu para o agravamento das ocorrências de ocupações irregulares o abandono do Programa Mananciais da Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo, que promoveu a urbanização de áreas de mananciais ocupadas irregularmente e a organização do uso do solo a partir dessas reurbanizações. Como exemplo de área reurbanizada por este Programa, temos a área denominada "Cantinho do Céu", localizada às margens do Reservatório Billings. O abandono do Programa vem provocando o avanço das ocupações irregulares para áreas da EMAE pertencentes ao Reservatório Billings.

Todas as invasões em áreas de reservatórios, quando não é possível o desfazimento das demarcações de lotes ou dos barracos em fase de construção, são objeto de ações judiciais para reintegração de posse. Devido à morosidade das decisões judiciais, que por vezes se arrastam por anos, algumas ocupações aumentam sua densidade e sua área de ocupação ao longo do tempo, o que transforma uma reintegração com demolição de barracos de madeira e poucos ocupantes, na sua forma inicial, em reintegrações difíceis de serem realizadas, em virtude dos aspectos sociais e econômicos envolvidos, uma vez que a ocupação se consolida com casas de alvenaria, algumas assobradadas, estabelecimentos comerciais e, não raro, serviços públicos implantados, como arruamento, calçamento, energia elétrica e água. As ocupações com estas características são:

- Billings: Rua Jamil Jorge Daniel, Favela da Fumaça (estas 2 invasões ao longo da Estrada do Alvarenga), Favela Bola Branca, Favela Castro Alves e rua Edelvais (estas 3 invasões ao longo da Av. Belmiro Marin), Jardim Laura (São Bernardo do Campo) e o já mencionado Cantinho do Céu.

- Guarapiranga: Viela do Campo, Estrada do Jaceguava e Jardim Aracati
- Pirapora: Cajamar (na divisa com Santana de Parnaíba) e 3 invasões relativamente pequenas em Santana de Parnaíba

4.2. IMPLANTAÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS

Para evitar invasões e o descarte de lixo e entulho nas áreas lindeiras aos reservatórios, a EMAE vem buscando, ao longo dos anos, estabelecer parcerias com os poderes públicos estadual e municipal e, também, com as comunidades locais, visando a implantação e manutenção de parques ou espaços para uso e recreação da população, o que garante o respeito à legislação e à vocação natural destas áreas. Esta solução permitiu, ou colaborou, na implantação dos seguintes parques públicos:

- **Parceria com a Secretaria Estadual do Meio Ambiente – GESP**
 - ✓ Serra do Mar: Parque Estadual da Serra do Mar / Caminhos do Mar (São Bernardo e Cubatão)
 - ✓ Guarapiranga: Parque Ecológico do Guarapiranga; Parque Ecológico da Várzea do Embu-Guaçu e Parque Ecológico da Ilha dos Eucaliptos
 - ✓ Canal Pinheiros: Parque Villa Lobos e Projeto Pomar
- **Parcerias com Municípios**
 - ✓ São Paulo
 - Billings: Parque Sete Campos (braço seccionado pela Estrada do Alvarenga)
 - Guarapiranga: Parque Linear São José; Parque Linear Castelo; Parque Linear Atlântica; Parque Linear da Barragem e Parque Nove de Julho
 - ✓ São Bernardo do Campo
 - Billings: Parque Estoril e Prainha do Riacho Grande
 - ✓ Diadema
 - Billings: Parque Ecológico do Eldorado
 - ✓ Ribeirão Pires
 - Billings: Parque Milton Marinho de Moraes
 - ✓ Cubatão
 - APP do Rio Perequê: Parque Perequê
 - ✓ Santana de Parnaíba (todos em implantação)
 - Edgard de Souza: Parque Santana
 - Pirapora: Parque Fazendinha e Parque Tibiriçá
 - ✓ Pirapora do Bom Jesus
 - Pirapora: Parque dos Romeiros (em implantação pela EMAE como parte da compensação ambiental da PCH Pirapora. Depois de implantado, o parque será entregue para a Prefeitura)

✓ Salto

➤ Porto Góes: Parque da Ilha de Salto

• **Parcerias com comunidades locais**

- ✓ Billings: Espaço Verde Mar Paulista e Balneário São Francisco (espaço para uso e recreação da população)

5. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Apenas as áreas da PCH PIRAPORA e da USINA IZABEL encontram-se em nome da EMAE. As demais escrituras do acervo patrimonial (1.970 escrituras) encontram-se em nome de suas antecessoras, a maior parte em nome da Light.

De acordo com obrigação prevista no Protocolo de Cisão da então Eletropaulo – Eletricidade de São Paulo S.A., cabe à sua sucessora, portanto à AES-Eletropaulo, regularizar o registro de cada uma das escrituras, atualizando a titularidade para a Eletropaulo, cabendo à EMAE a regularização da titularidade para o seu nome. Entretanto, considerando a complexidade e a quantidade de imóveis a serem regularizados, a maior parte deles descaracterizados em relação à escritura original devido à abertura de ruas, retificações, alienações, alteração de confrontantes etc, a pretendida regularização não tem avançado, apesar dos esforços da EMAE em buscar esta regularização junto à AES-Eletropaulo.

Visando buscar uma solução negociada para esta situação, a EMAE selecionou 20 imóveis para os quais a regularização seria prioritária e aguarda manifestação da AES-Eletropaulo para definição de cronograma de execução.

6. VIGILÂNCIA SOBRE AS PROPRIEDADES

A Empresa mantém contratos de vigilância patrimonial, que representam um custo de aproximadamente R\$ 7.250.000,00/ano.

Como alternativa e de forma complementar aos custos elevados de vigilância patrimonial, foram firmados contratos de fornecimento de serviços de portaria, no valor aproximado de R\$ 900.000,00/ano. Estes contratos são utilizados nas portarias das instalações da EMAE em horários e locais que apresentam baixo risco à segurança.

As instalações da Empresa que contam com estes serviços são: sede, usinas, estruturas localizadas no Canal Pinheiros, Vila Residencial Henry Borden, Bota-fora 14 (Zuccolo - todas as caixas) e ADC Socorro.

7. DIRECIONAMENTO ESTRATÉGICO

Considerando que os ativos da EMAE estão vinculados a uma concessão federal de prestação de serviço público de geração de energia elétrica, a destinação do ativo patrimonial da Empresa, bem como a sua gestão, devem atender aos princípios e procedimentos estabelecidos por dois dispositivos regulatórios: a Portaria no 170, de 04/02/1987, do Ministério das Minas e Energia, e a Resolução Normativa no 691, de 08/12/2015, da Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) (cópias anexas).

Respeitados os citados dispositivos regulatórios e tendo em vista as características do patrimônio imobiliário da EMAE, e, principalmente, buscando garantir-se a integridade do mesmo, propõe-se o seguinte direcionamento estratégico na gestão deste patrimônio.

Para as áreas operacionais, todas já protegidas por muros ou cercas, manter os atuais serviços de portaria e vigilância armada, inclusive com rondas quando necessário. Nestas instalações, sempre que a análise de risco patrimonial indicar, complementar a segurança com vigilância eletrônica nos perímetros das propriedades e instalar concertina nos muros de divisa.

Nas áreas não operacionais e nas passíveis de desvinculação, providenciar o cercamento em função de eventual risco à integridade das mesmas e, nas mais vulneráveis, implantar concertina nos muros e reforçar a vigilância, armada ou eletrônica, de acordo com análise caso a caso.

Finalmente, nas áreas de cota e de APP's, buscar parcerias com o poder público e com associações de moradores, visando a implantação de parques públicos ou áreas de uso e recreação para a população.

8. PREVISÃO DE DESTINAÇÃO – PLANO DE AÇÃO

De acordo com o direcionamento estratégico estabelecido no item anterior e considerando as características das áreas não operacionais e das passíveis de desvinculação, listadas no item 3 deste Relatório, prevê-se a seguinte destinação para estas áreas:

8.1. Áreas não operacionais de uso geral

De forma geral, as áreas não operacionais são passíveis de alienação, conforme previsto nos dispositivos regulatórios, e encontram-se permanentemente em processo de avaliação e de busca de oportunidades para a venda ou para implantação de empreendimentos de interesse da EMAE.

Denominação	Liquidez *	META	AÇÃO	Prazo
Sede	Média	Se desocupada pelas Empresas CESP e EMAE, alienar ou utilizar para empreendimentos energéticos (laudo de avaliação CPOS: R\$ 45 milhões, base set/2014)	prospectar usos e interessados	--

Denominação	Liquidez *	META	AÇÃO	Prazo
Rua do Mar Paulista	Baixíssima	Alienar (laudo de avaliação CPOS: R\$ 923 mil, base nov/2012)	- voltar a oferecer à administração pública municipal - atualizar laudo - colocar à venda	12/2017
ADC Socorro	Média	Alienar (laudo de avaliação CPOS: R\$ 12 milhões, base jun/2016)	colocar à venda	09/2016
Rua Caetano Petraglia Sobrinho	Baixa	Alienar (laudo de avaliação CPOS: R\$ 2,7 milhões, base jun/2014)	- atualizar laudo - colocar à venda	03/2017
Rua Benedito Fernandes	Média	Alienar	- atuar junto ao Judiciário buscando a reintegração - contratar laudo de avaliação - colocar à venda	03/2017
Gregório Bezerra	Baixíssima	Buscar usos compatíveis em parceria com os poderes públicos ou alienar (laudo de avaliação CPOS: R\$ 9,3 milhões, base set/2012)	- buscar interessados junto à administração pública - atualizar laudo - colocar à venda	12/2017
Vila Residencial Henry Borden	Baixa	Alienar ou utilizar para empreendimentos energéticos (laudo de avaliação CPOS: R\$ 23,5 milhões, base abr/2013)	- prospectar usos e interessados - atualizar laudo - colocar à venda	12/2017
ADC Pirapora	Baixa	Alienar (laudo de avaliação CPOS: R\$ 1,1 milhão, base ago/2013)	- negociar desapropriação com a Prefeitura - atualizar laudo - colocar à venda	12/2017
Rua José Mortari	Baixa	Alienar (laudo de avaliação CPOS: R\$ 330 mil, base set/2011)	- atualizar laudo - colocar à venda	12/2016
ACM - Estrada Galvão Bueno	Baixíssima	Alienar	- contratar laudo de avaliação - colocar à venda	12/2016
Sítio dos Rosas ⁽³⁾	Baixíssima	Alienar	prospectar interessados em áreas de preservação	--
Favela do Areião	Baixíssima	Buscar a transferência para a SEHAB/PMSP visando regularização e urbanização da favela	intensificar negociações com a PMSP	imediato
Rua Joaquim José Esteves	Baixíssima	Buscar solução semelhante à Favela do Areião	iniciar negociações junto à PMSP	06/2017

(*) Liquidez avaliada pela Empresa Cushman & Wakefield

8.2 Áreas Ocupadas pelo Poder Público Municipal

A EMAE vem mantendo tratativas com os municípios envolvidos, de forma a buscar soluções econômica e juridicamente viáveis para a regularização das ocupações.

Denominação	META	AÇÃO	Prazo
Ribeirão Pires (Complexo Airton Senna)	Transferência para a Prefeitura	intensificar negociações com as Prefeituras visando a regularização	12/2017
Diadema			
Barueri			

8.3 Áreas Ocupadas pelo Poder Público Estadual

A EMAE vem mantendo tratativas junto aos órgãos da administração envolvidos, de forma a buscar a regularização das pendências existentes relativas aos imóveis já ocupados.

Denominação	META	AÇÃO	PRAZO
Parque Villa Lobos (antigo Botafora 13)	Buscar a regularizar a isenção do IPTU e transferir o imóvel para o GESP (laudo de avaliação CPOS: R\$ 45,1 milhões, base abr/2009)	- regularizar IPTU - desapropriar	12/2016 12/2018
Fatec Zona Sul	Regularizar a venda para o Centro Paula Souza (laudo de avaliação CPOS: R\$ 14,3 milhões, base ago/2014)	- intensificar negociações - atualizar laudo - regularizar	06/2017
CPTM – Subestação Morumbi	Regularizar a venda para a CPTM. (laudo de avaliação CPOS: R\$ 1,05 milhão, base mai/2016)	estabelecer as condições de pagamento	12/2016
Chácara Marco ⁽¹⁾	Possível desapropriação	- definir as áreas envolvidas na permissão de uso (DAEE e EMAE) - avaliar áreas da EMAE - levar proposta de solução para a SEM	06/2017

8.4 Áreas Utilizadas pela AES-Eletropaulo

Denominação	LIQUIDEZ	META	AÇÃO	Prazo
Almoxarifado Guarapiranga	Média	Alienar	- fechar as condições de venda entre as EMAE e a AES-Eletropaulo, uma vez que envolve áreas de ambas - avaliar - colocar à venda	06/2017
Almoxarifado Barueri	Média	Alienar para a AES-Eletropaulo	- avaliar - venda para a Eletropaulo	vinculada à venda do imóvel acima

8.5 Braços Seccionados do Reservatório Billings

Apesar de seccionados pela Estrada do Alvarenga, são áreas de APP's por conterem afluentes do Reservatório. São áreas passíveis de desvinculação da operação, à medida que se tenha uma destinação para as mesmas. À exemplo das bordas dos reservatórios, são propícias à ocupações irregulares, porém podem ser utilizadas de forma compartilhada entre a EMAE e o poder público, com a implantação de parques, áreas de lazer, campos de futebol etc. A EMAE já se utiliza deste expediente em algumas de suas áreas, entretanto, nos últimos anos, verifica-se a falta de interesse do poder público e a dificuldade deste em assumir e aportar verbas necessárias à criação de parques públicos e à sua manutenção. Alternativamente, deve-se buscar a participação da sociedade, por meio das associações de moradores ou organizações não governamentais, como parceiros na implantação destes equipamentos públicos. Dada as restrições ambientais e localização na periferia da cidade de São Paulo, a liquidez destes imóveis para venda é baixíssima.

Denominação	META	AÇÃO	Prazo
Favela da Fumaça	Buscar solução semelhante à Favela do Areião	iniciar negociações com a PMSP	12/2017
Miguel Fleta			
Dona Bimba	Recuperação da área e eventual destinação para uso público (parque)	- reintegrar área - cercamento c/ alambrado - buscar parcerias	12/2016
Estrada do Alvarenga, nº 5300 e nº6301	Buscar pareceria para implantação de parque ou equipamento urbano compatível com o zoneamento da área	iniciar negociações com a PMSP	12/2017
Cocaia			

7.6 Bota-foras do Canal Pinheiros

São áreas passíveis de desvinculação, à medida que seja dada uma destinação às mesmas. Podem ser utilizados, também, para a implantação de empreendimentos de interesse da empresa. São exemplos desta política as 4 caixas do bota-fora 14, que poderão ser utilizados no projeto de requalificação das águas do Pinheiros.

Denominação	Liquidez (*)	META	ACÃO	PRAZO
Bota-fora 1	Baixíssima	Em operação	Manter em operação	--
Bota-fora Interlagos	Baixa	Alienar	- contratar laudo - colocar à venda	12/2017
Bota-fora 3				
Bota-fora 4				
Bota-fora 14 – Caixa A (Zuccolo) ⁽¹⁾	Média	Alienar ou utilizar para empreendimento energético (laudo de avaliação CPOS: R\$ 84,7 milhões, base dez/2014)	- atuar junto ao Judiciário buscando a reintegração - prospectar mercado - implantar vigilância eletrônica - reforçar cercamento	Imediato
Bota-fora 14 – Caixa B (Zuccolo) ⁽¹⁾	Média	Alienar ou utilizar para empreendimento energético (laudo de avaliação CPOS: R\$ 71,3 milhões, base dez/2014)		Imediato out/2016
Bota-fora 14 – Caixa C (Zuccolo) ⁽¹⁾	Média	Alienar ou utilizar para empreendimento energético (laudo de avaliação CPOS: R\$ 60 milhões, base dez/2014)		após reintegração
Bota-fora 14 – ADC(Zuccolo) ⁽¹⁾	Média	Alienar ou utilizar para empreendimento energético (laudo de avaliação CPOS: R\$ 58 milhões, base dez/2014)	prospectar mercado para alienação ou uso temporário	Imediato

(*) Liquidez avaliada pela Empresa Cushman & Wakefield

9. CONCLUSÕES

O presente relatório reflete a situação do Patrimônio Imobiliário da EMAE considerando o atual momento econômico, institucional e social do país e, em especial, das regiões onde estão localizados estes imóveis. A maior parte dos imóveis não operacionais e dos passíveis de desvinculação apresentam, atualmente, baixa liquidez, tendo em vista aspectos, conjunturais ou não, tais como: queda de atividade do setor imobiliário; restrições impostas pela legislação ambiental; falta de regularização fundiária, que obriga a EMAE a vendê-los na modalidade “ad corpus”, onde o comprador assume a responsabilidade pela regularização; ocupações irregulares; localização na periferia de São Paulo, entre outros. A recém aprovada lei nº 12.402, de 22/03/2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo é outro fato a ser considerado na análise da liquidez destes imóveis, podendo, eventualmente, trazer perspectivas positivas de uso para alguns deles, como, por exemplo, os ocupados irregularmente e inseridos em ZEIS – Zonas Especial de Interesse Social. Desta forma, o Relatório deve ser permanentemente atualizado, de forma a refletir eventuais mudanças de cenários que possam alterar o direcionamento ou as prioridades ora sugeridas.

Neste sentido, a EMAE deve, sempre que necessário, consultar órgãos especializados no assunto, visando atualizar-se e prospectar o mercado, para que a estratégia de gestão do seu Patrimônio Imobiliários reflita as melhores oportunidades para a Empresa.

São Paulo, 09 de agosto de 2106