

EDITAL DO 1º LEILÃO DA 1ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO DA BM&FBOVESPA RELATIVAMENTE À COLOCAÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (CEPAC) DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA DE EMISSÃO DA

EMISSORA



**PREFEITURA DA CIDADE DE
SÃO PAULO**

Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar
São Paulo – SP – CEP 01002-020
Códigos ISIN nº **BRPMSPCPA026** , **BRPMSPCPA034**

perfazendo o total de até R\$ 91.552.000,00, no âmbito da

A 1ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA FOI REGISTRADA NA CVM SOB Nº 2014/01 EM 24 DE DEZEMBRO DE 2014.

Banco Coordenador



Coordenador da Operação
Urbana Consorciada



Agente Fiscalizador



Assessores Legais

PGM
Procuradoria Geral do Município

A colocação primária dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água BRANCA junto à BM&FBOVESPA, Mercado de Balcão Organizado do Segmento BOVESPA, ocorrerá em 12 de março de 2015, das 12:30 às 12:45hs para o CEPAC-R e das 13:00 às 13:15hs para o CEPAC-nR. O Banco Coordenador da Colocação Pública dos CEPAC será o BB – Banco de Investimento S.A..

“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Emissor, da Operação Urbana Consorciada Água Branca-OUCAB, da SP-Urbanismo, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos no âmbito da oferta.”

“Os investidores devem ler a Seção Fatores de Risco, deste Edital (pág 14 a 19), e do Prospecto (págs. 30 a 34), disponível na São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo, na Rua São Bento nº 405, 16º andar, São Paulo – SP, endereço da CVM: Rua Sete de Setembro, 111, 30º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ, ou Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista, São Paulo. SP-Urbanismo, Rua São Bento, 405, 16º andar, ou nos seguintes *websites*:

(i) www.cvm.gov.br – neste website acessar "Registros de Ofertas Públicas" – "CEPAC", depois "REGISTRO DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS PARA NEGOCIAÇÃO DE CEPAC CONCEDIDO", depois "PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO" na Operação Urbana Consorciada Água Branca, depois "PROSPECTO ATUALIZADO";

(ii) www.bmfbovespa.com.br – em tal página, em "MERCADOS" acessar "Outros Títulos", após "CEPACs", após "Água Branca" e posteriormente acessar "Prospecto";

(iii) www.prefeitura.sp.gov.br/cepac - neste website acessar "Operação Urbana Consorciada Água Branca" e depois "Prospecto da Operação Urbana Consorciada - Em análise/CVM";

(iv) www.bb.com.br/ofertapublica - neste website acessar "Outros Prospectos" e depois "CEPAC - Prospecto da Operação Urbana Água Branca".

Índice

Glossário e Abreviaturas	01
Informações/Condições relativas à Oferta	04
Breve descrição da operação	05
Direitos e Vantagens e Restrições dos CEPAC	07
Da Instituição Intermediária	09
Identificação do público alvo, preço e montante da distribuição	11
Características e prazos	11
Da quantidade de CEPAC	11
Outras características dos CEPAC	11
Utilização dos CEPAC	11
Programa de intervenções	11
Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos	13
Divulgação de Informações da Operação Urbana Consorciada Água Branca	13
Da autorização – Portaria PREF nº143, publicada em 08 de maio de 2013	13
Justificativas da 1ª Distribuição	13
Cronograma das Etapas da Oferta	14
Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta	15
Destinação pública de CEPAC, ou parte deste a investidores específicos	16
Declaração de inadequação do investimento a tipos de investidores	16
Contrato de Distribuição das Ações, condições de colocação e da garantia	16
Relacionamento entre a PMSP e o Coordenador da Oferta	18
Custos da Distribuição	19
Fatores de Risco	20
Informações da Emissora (PMSP)	26
Identificação dos Administradores e Consultores	28
Declarações de Veracidade (PMSP e SP-Urbanismo)	29
Resolução de Diretoria relativa à 1ª Distribuição da OUCAB	33

GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS

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

CEPAC	Certificados de Potencial Adicional de Construção de emissão de municípios no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, utilizados como pagamento de potencial adicional de construção, e não representativos de dívida ou crédito(vide pág. 11e seguintes)
CEPAC – R	É a classe de CEPAC utilizada para pagamento pelo potencial adicional de construção para o uso residencial
CEPAC – nR	É a classe de CEPAC utilizada para pagamento pelo potencial adicional de construção para o uso não residencial
Decreto Urbanístico	Decreto nº 55.392 de 12 de agosto de 2014, que regula os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Branca
Direitos Urbanísticos Adicionais	Benefícios concedidos pelo Município para autorizar o aumento da área construída de imóveis acima do Coeficiente de Aproveitamento, observados os limites máximos previstos em lei, ou permitir a modificação do uso do solo e parâmetros urbanísticos previstos para a região(vide pág. 7 deste Edital)
EIA/RIMA	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiental
EIV/RIVI	Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Vizinhança
Estoque	Limite do Potencial Construtivo Adicional medido em m ² , definido para a Operação Urbana e seus setores (vide pág. 8 deste Edital)
Grupo de Gestão	Instância prevista na Lei da Operação Urbana, composta por representantes da sociedade civil e prefeitura, coordenada pela SMDU, com funções consultivas e deliberativas para a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Branca
HIS	Habitação de Interesse Social
Valor Venal	Valor venal atribuído ao imóvel pela PMSP, obtido com base na PGV e outros fatores de avaliação.
Instrução CVM 401	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública dos CEPAC
Intervenção	Conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, sendo que o custo delas inclui todas as despesas necessárias a sua realização, inclusive os gastos incorridos com projetos, emissão dos CEPAC, remuneração da SP-Urbanismo e SP-Obras, despesas com gerenciamento, terceiros contratados e taxas a serem pagas para distribuição pública dos CEPAC

Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca	Lei Municipal nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, que institui a Operação Urbana Consorciada Água Branca
Lei de Uso e Ocupação do Solo	Lei Municipal nº 7.805, de 1 de novembro de 1972, e alterações posteriores, que estabelece os Coeficientes de Aproveitamento e parâmetros de uso e ocupação do solo no Município de São Paulo
LAI	Licença Ambiental de Instalação
LAO	Licença Ambiental de Operação
LAP	Licença Ambiental Prévia
Operação Urbana ou Operação Urbana Consorciada	Instrumento urbanístico que excepciona a Lei de Uso e Ocupação do Solo e é utilizada para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infraestruturas urbanas
Operação Urbana Consorciada Água Branca ou OUCAB	Conjunto de Intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da SP-Urbanismo, com a participação dos proprietários moradores, usuários e investidores, visando à melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na área de influência da Água Branca .
Parâmetros Urbanísticos	Todas as características urbanísticas contidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, em especial uso misto, remembramento de lote em corredor de uso especial e gabarito de altura das edificações
Plano Diretor	Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, estabelecido pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, o qual consiste em um instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no município
Potencial Construtivo	Produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento
Potencial Construtivo Adicional	Área (em m ²) que pode ser construída além do Potencial Construtivo, mediante pagamento da Contrapartida, que é resultante da diferença entre o Potencial Construtivo máximo previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca e o Potencial Construtivo estabelecido pelo Plano Diretor e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo
Taxa de Ocupação	Índice utilizado para cálculo da relação entre a projeção da área construída de um imóvel e a respectiva área do terreno
Zoneamento	Procedimento urbanístico destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal
<i>Pessoas e Instituições</i>	
Agente Fiscalizador	Caixa Econômica Federal-CEF
Banco Coordenador	BB – Banco de Investimento S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ,

ou BB Investimentos	na Rua Senador Dantas, nº 105 – 36º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, coordenador da oferta pública de CEPAC
Banco Escriturador ou Banco do Brasil	O Banco do Brasil S.A. é a instituição contratada para a prestação de serviços de escrituração de CEPAC
BM&FFBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
CEF	Caixa Econômica Federal
CETIP	Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
Coordenadora	São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo
DECONT	Departamento de Controle da Qualidade Ambiental
Emissora	Prefeitura do Município de São Paulo
SP URBANISMO	São Paulo Urbanismo, coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Branca
SP OBRAS	São Paulo Obras responsável pela execução dos projetos e obras da Operação Urbana Consorciada Água Branca
PMSP ou Prefeitura	Prefeitura do Município de São Paulo
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação
SEMPLA	Secretaria Municipal de Planejamento
SMDU	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
SEMDET	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho
SIURB	Secretaria Municipal de InfraEstrutura e Obras
SF	Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico
SVMA	Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente

Informações/Condições relativas à Oferta

As características dos CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção) constam do Anúncio de Início de Distribuição Pública publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, em 03 de março de 2015, estando de acordo com as exigências da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

Nos termos da Portaria PREF nº 143/2013 e conforme decisão exarada pela SP-Urbanismo, em Reunião de Diretoria PRE nº 006/2014, de 12 de agosto de 2014 decidiu pela 1ª Distribuição Pública de CEPAC.

A colocação primária dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca junto à BM&FBOVESPA, Segmento de Mercado de Balcão Organizado, ocorrerá em 12 de março de 2015, das 12:30 às 12:45 hs. O Banco Coordenador da Colocação Pública dos CEPAC será o BB – Banco de Investimento S.A.

Papel/Tipo	Código	Quantidade	Preço Mínimo	Valor do Leilão
CEPAC-R	PMSP13BL	50000	R\$ 1.548,00	R\$ 77.400.000,00
CEPAC-nR	PMSP14BL	8000	R\$ 1.769,00	R\$ 14.152.000,00

A oferta será realizada através de um leilão no Sistema Eletrônico de negociação da BM&FBOVESPA conforme regras estabelecidas nos Regulamentos de Operações do Mercado de Balcão Organizado e Manual de Procedimentos Operacionais do Mercado de Balcão Organizado, respectivamente

Tendo em vista que a Oferta será realizada por meio de leilão no sistema eletrônico de negociação da BM&FBOVESPA, as condições gerais de realização do Leilão, assim como as regras de prorrogação e formação de preço durante o Leilão, estão dispostas no item IV do Manual de Procedimentos Operacionais do Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA.

Não serão permitidas ofertas de compra ao preço de abertura neste leilão.

A liquidação física e financeira da presente operação será efetuada à vista, no terceiro dia seguinte da realização da operação (D+3) e será processada de acordo com as normas da Câmara de Compensação e Liquidação da BM&FBOVESPA, pelo módulo de liquidação bruta, no qual a referida Câmara coordena o processo de entrega contra pagamento sem assumir a posição de contraparte central garantidora.

Os emolumentos devidos serão cobrados de acordo com a tabela em vigor, sendo as corretagens livremente pactuadas entre as partes, obedecidas às disposições legais.

O adquirente que tiver interesse em utilizar os benefícios conferidos pelo CEPAC deverá apresentar seu pedido de vinculação ao terreno, com ou sem projeto, conforme regras previstas na legislação municipal, ocasião em que será analisado e verificado o cálculo do valor da Contrapartida da Outorga Onerosa, a ser paga em CEPAC.

O interessado ao vincular os CEPAC informará a sua titularidade, ao SP-Urbanismo, que por sua vez emitirá a certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC em três vias. Com o recebimento da referida certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, a PMSP, expedirá o competente alvará, conforme o caso.

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

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

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

Será aplicada pela Prefeitura do Município de São Paulo, a multa de 10% (dez por cento), sobre o valor total da oferta não liquidada, ao (s) investidor (es) do(s) leilão (ões) público (s) de venda dos CEPAC, cabendo, após o procedimento interno de aplicação de penalidade, sua inclusão no CADIN, conforme disposto na Lei Municipal nº 14.094/05.

Caberá as Corretoras Participantes, cada qual sobre seus respectivos representados, as informações sobre qual deles foi responsável pela não liquidação, caso esta não informe a PMSP, será a responsável pelo pagamento da multa acima mencionada, e em caso de não pagamento, poderá ocorrer sua inclusão no CADIN, nos termos da legislação municipal.

Quando da colocação dos últimos quantitativos de CEPAC previstos na distribuição, ocorrer sobras de CEPAC e o prazo da Distribuição da Oferta Pública não estiver encerrado, poderão ser realizados Leilões em dias alternados, desde que observado o preço do Leilão anterior.

Maiores informações ou dúvidas sobre o leilão poderão ser obtidas junto ao BB Banco de Investimento S.A., Srs. Antonio Oliveira (11-3149-8454) e Rodrigo Fonai (fone 3149-8457) ou na Diretoria de Operações da BM&FBOVESPA através dos telefones (11) 2565-4304, (11) 2565-4305.

Breve Descrição da Operação Urbana Consorciada Água Branca

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

Na forma autorizada pelo Estatuto da Cidade, os municípios podem outorgar onerosamente um direito de construir área (em m²) acima dos limites básicos estabelecidos na legislação municipal. Assim, mediante pagamento, o interessado adquire o direito de aumentar a área de construção.

Para os imóveis contidos no perímetro, de uma Operação Urbana Consorciada, essa outorga onerosa do direito adicional de construção somente pode ser paga, pelo interessado, por meio de CEPAC, não se admitindo qualquer outra Contrapartida (como, por exemplo, moeda corrente).

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

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

Introdução

A Operação Urbana Consorciada Água Branca foi criada pela Lei 15.893 de 07 de novembro de 2013 e regulamentada pelo Decreto nº 55.392, de 12 de agosto de 2014 com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 55.726 de 27 de novembro de 2014.

Operação Urbana Água Branca (Lei 11.774 de 18 de maio de 1995) abrange parte dos bairros da Água Branca, Perdizes e Barra Funda . Com fácil acesso, essa região tem boa infraestrutura de transportes, privilegiada pelas proximidades das rodovias Castelo Branco, Anhanguera, Bandeirantes e do terminal metrô-rodo-ferroviário da Barra Funda.

O objetivo estratégico da Operação Urbana Água Branca é promover o desenvolvimento da região de modo equilibrado, dando condições para que as potencialidades regionais sejam devidamente efetivadas. Os objetivos específicos desta Operação Urbana são os seguintes:

- a) implantar um conjunto de melhoramentos viários visando ligações de longo percurso e a reestruturação do viário local, hoje fragmentado;
- b) melhorar os sistemas de macro e microdrenagem para diminuir os problemas de inundação ocasionados pela deficiência das redes e galerias existentes;
- c) implantar espaços públicos;
- d) implantar equipamentos de interesse da comunidade.

As principais Intervenções previstas na lei são:

- obras de drenagem dos Córregos Água Preta e Sumaré;
- construção de, no mínimo, 630 (seiscentas e trinta) unidades habitacionais de interesse social, dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada, com atendimento preferencial dos moradores das Favelas Aldeinha e do Sapo, incluindo a aquisição de terras para esta produção;
- prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Santa Marina, conexões do referido prolongamento com a Rua Guaicurus, abertura de novas ligações entre as Avenidas Francisco Matarazzo e Auro Soares de Moura Andrade, além de melhoramentos urbanísticos e novas conexões entre a Avenida Francisco Matarazzo e a Rua Tagipuru, demarcados no Mapa IV, Plano de Melhoramentos Públicos;
- reforma e requalificação do Conjunto Habitacional Água Branca, do Conjunto PROVER Água Branca, do conjunto FUNAPS Água Branca e do conjunto Vila Dignidade, demarcados no Mapa IV, Plano de Melhoramentos Públicos, incluídos os equipamentos públicos necessários;
- extensão da Avenida Pompeia até Avenida Auro de Moura Andrade.
- aquisição de terras e produção de Habitações de Interesse Social no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, sendo prioritário o reassentamento das famílias atingidas pelas obras previstas no programa de intervenções no perímetro da Operação Urbana Consorciada, atendendo até 5.000 (cinco mil) famílias;
- reurbanização de favelas no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, observado o limite mínimo estabelecido no “caput” do art. 12 desta lei, conforme Quadro IC, anexo a esta lei;
- implantação de equipamentos sociais e urbanos necessários ao adensamento da região, sendo no mínimo 10 (dez) centros de educação infantil, 2 (duas) escolas municipais de educação infantil, 4 (quatro) escolas municipais de ensino fundamental, 1 (uma) escola de ensino médio, 2 (duas) unidades básicas de saúde e 1 (uma) unidade básica de saúde com assistência médica ambulatorial, conforme Quadro IB, anexo a esta lei;
- execução de melhoramentos públicos, sinalização de vias, enterramentos de redes e outros dispositivos estabelecidos no Mapa IV e melhoramentos viários descritos no Quadro IA e IB, anexos a esta lei;
- execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes, tais como reservatórios contra cheias, sistemas de bombeamentos e dispositivos diversos, na área da Operação Urbana Consorciada;

- ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo, preferencialmente por modos não poluentes e por meio de corredores de ônibus ou outros modais;
- levantamento do patrimônio cultural no perímetro da Operação Urbana Consorciada, incluindo os bens de natureza material e imaterial;
- interligação de corredor viário da Zona Noroeste da cidade com os corredores existentes na área da Operação, incluindo a infraestrutura para transporte coletivo e melhoramentos necessários, via corredor exclusivo para ônibus ou outros modais;
- implementação dos programas, ações e demais exigências impostas no licenciamento ambiental da Operação Urbana Consorciada e de seu programa de intervenções, inclusive a elaboração de plano de educação ambiental destinado à sensibilização da coletividade quanto às questões ambientais, sua organização e participação na defesa do meio ambiente, excetuadas as medidas de mitigação e de remediação de passivos ambientais de áreas particulares;
- obras de transposições em desnível das ferrovias existentes, para meios não motorizados, exceções feitas aos equipamentos motorizados de utilização por pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida;
- execução de alças de acesso da Avenida Presidente Castelo Branco à Ponte Júlio de Mesquita Neto ao sul do Rio Tietê e alça de acesso da Avenida Otaviano Alves de Lima à ponte citada e conexão com a Avenida José Papaterra Limongi.

Direitos e Vantagens e Restrições dos CEPAC.

Os CEPAC distribuídos publicamente são valores mobiliários, conforme decisão proferida pelo Colegiado da CVM, em 28 de agosto de 2003, e nos termos da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003. Os CEPAC representam área (em m²) a ser construída, que (i) supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei da Operação Consorciada Água Branca. Os CEPAC, quando utilizados, conferirão os direitos indicados na Tabela 1 abaixo, observados os estoques indicados na Tabela 2 abaixo:

Tabela 1 - Conversão dos CEPAC

Fonte :Diário Oficial da Cidade de São Paulo

Quadro III – Fatores de Equivalência de CEPAC

SETORES	ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO
	1 CEPAC EQUIVALE A
A	1,00 m ²
A1	não se aplica
A2	não se aplica
A3	1,00 m ²
B	1,00 m ²
C	0,50 m ²
D	não se aplica
E	1,00 m ²
E1	1,00 m ²
E2	1,00 m ²
F	1,00 m ²
F1	1,00 m ²
F2	1,00 m ²
G	1,00 m ²
H	0,50 m ²
I	0,20 m ²
I1	0,20 m ²
I2	não se aplica

Tabela 2 - Estoque

Setores da Operação Urbana Consorciada Água Branca

Fonte :Diário Oficial da Cidade de São Paulo

Quadro IV – Distribuição de estoques por setor, subsetor e categoria de uso

SETORES	ESTOQUE (m ²) (1)		
	Res	nR	total
	1.350.000	500.000	1.850.000
A	90.000	55.000	145.000
A1	0	0	0
A2	0	0	0
A3	90.000	55.000	145.000
B	300.000	110.000	410.000
C	20.000	0	20.000
D	0	0	0
E	270.000	130.000	400.000
E1	50.000	50.000	100.000
E2	220.000	80.000	300.000
F	260.000	70.000	330.000
F1	60.000	40.000	100.000
F2	200.000	30.000	230.000
G	175.000	50.000	225.000
H	165.000	85.000	250.000
I	70.000	0	70.000
I1	70.000	0	70.000
I2	0	0	0

Os CEPAC não representam direito de crédito contra a Emissora ou a SP-URBANISMO. Uma vez alienados em leilão patrocinado pela Prefeitura, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário.

O valor total das Intervenções foi inicialmente estimado em R\$ 4.954.358.939,18 conforme indicado na página 81 do Prospecto de Registro da Operação em 2014, sendo que os recursos a serem aplicados viriam prioritariamente da colocação de CEPAC. Não há garantia de que os CEPAC sejam vendidos por preço superior ao seu valor mínimo. Neste caso a Emissora poderá ter que aportar recursos do caixa da PMSP no valor estimado de até R\$ 1.359.889.509,79, diferença entre o valor total estimado das intervenções (pág.81 do prospecto) e o valor de venda dos CEPAC pelo valor mínimo. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos financeiros suficientes para fazer frente ao pagamento dos custos, tendo em vista as limitações orçamentárias e financeiras existentes, bem como eventuais aumento dos custos decorrentes de ordem técnica, política ou econômica acarretando assim a possibilidade de inexecução parcial ou total de algumas delas, podendo impactar a valorização dos terrenos e dos CEPAC (vide Fator de Insuficiência de Recursos a fls.50 do Prospecto).

Da Instituição intermediária:

O Banco do Brasil S.A. e seu conglomerado não prestaram e nem prestam atualmente qualquer tipo de financiamento à Operação Urbana Consorciada Água Branca.

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

O Banco do Brasil S.A. manteve e mantém relacionamento comercial com a Prefeitura, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, destacando-se: serviços de administração da folha de pagamento de servidores municipais, de concessão de crédito consignado, de arrecadação bancária de tributos, fechamento de contratos de câmbio, pagamento de programas sociais.

Além do relacionamento acima, o Banco do Brasil S.A., foi contratado para prestação dos serviços de escrituração dos CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais. Seguem abaixo a relação dos instrumentos contratuais em vigor com o Banco do Brasil S.A.

- Contrato 01/2010 - Processo 2010-0.005.304-7
- Contratante: PMSP
- Contratado : BB
- Objeto: Prestação de serviços de movimentação das disponibilidades de caixa do Poder Executivo Municipal e suas aplicações financeiras; de pagamentos aos servidores/funcionários ativos, inativos e pensionistas da Administração Direta, Autarquias e Fundações; e pagamentos aos fornecedores da Administração Direta, das Autarquias e das Fundações; e de Crédito Consignado em Folha de Pagamento para o funcionalismo público.
- Assinatura: 19/01/2010;
- vigência: 60 meses a partir de 27/01/2010

- Contrato de Arrecadação - Termo Aditivo nº 01/2014 ao Contrato DEFIN nº 04/2012 - Processo 2010-0.311.424-1
 - Contratante: PMSP
 - Contratado: BB
 - Objeto: Prorrogação do Contrato de Prestação de Serviços de Recebimento de Receitas do Município de São Paulo
 - Assinatura: 18/06/2014;
 - Vigência: até 31/12/2014
-
- Contrato de Depósito Judicial Tributário - Termo Aditivo nº 04/2014 - Processo 2011-0.277.105-4
 - Contratante: PMSP
 - Contratado: BB
 - Objeto: Implementação das rotinas relacionadas ao cumprimento do disposto na Lei nº 15.406/2011 e Decreto nº 52.488/2011, que tratam da transferência ao Tesouro do Município dos Depósitos Judiciais Tributários.
 - Assinatura: 14/08/2014;
 - Vigência: 12 meses a partir de 14/08/2014
-
- Contrato de Pagamento de Benefícios Sociais - Terceiro Termo de Aditamento Contratual - Processo 2012-0.069.581-6
 - Contratante: Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Trabalho e Empreendedorismo
 - Contratado: BB
 - Objeto: Prestação de Serviços de Pagamento de Benefício ao Programa Operação Trabalho e Programa Bolsa Trabalho
 - Assinatura: 02/07/2014
 - Vigência: 12 meses contados a partir de 02/07/2014
-
- Contrato de Pagamento de Benefícios Sociais - Termo de Aditamento nº 83/SMADS/2013 - Processo 2012-0.067.855-5
 - Contratante: Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social - SMADS
 - Contratado: BB
 - Objeto: Prestação de Serviços de Pagamento de Benefícios do Programa de Garantia de Renda Mínima Municipal, previsto na Lei 14.255/06 e emissão, aos beneficiários, de cartão magnético (assunto: Prorrogação Contratual)
 - Assinatura: 03/12/2013
 - Vigência: 01 ano contado a partir de 03/12/2013
-
- Contrato de Cobrança Bancária (RENAINF)
 - Contratante: Secretaria Municipal de Finanças
 - Contratado: BB
 - Objeto: Prestação de Serviços de Cobrança Bancária
 - Assinatura: 31/10/2013
 - Vigência: vigente até o pedido de cancelamento ou alteração por uma das partes

Identificação do Público alvo, preço e montante da distribuição:

A presente oferta encontra-se aberta a qualquer tipo de investidor, não havendo restrições específicas, sendo que serão colocados na 1ª Distribuição Pública de CEPAC, a quantidade de 750000 Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”), sendo 650000 CEPAC-R e 100000 CEPAC-nR de emissão da Prefeitura do Município de São Paulo (“Prefeitura”), com sede no Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar, São Paulo, SP, CEP 01002-020, ao preço mínimo de R\$ 1.548,00 por CEPAC-R e R\$ 1.769,00 por CEPAC-nR, totalizando R\$ 1.183.100.000,00

Características e prazos:

Quantidade Limitada de CEPAC

Para a Operação Urbana Consorciada Água Branca estabeleceu-se um limite máximo de 2.190.000 CEPAC a serem emitidos, sendo 1.605.000 CEPAC-R e 585.000 CEPAC-nR

Outras Características dos CEPAC

CEPAC são valores mobiliários, conforme estabelecido na Instrução CVM 401 e decisão proferida pelo Colegiado da CVM em 28 de agosto de 2003, e sua distribuição pública está sujeita ao atendimento das determinações contidas na Instrução CVM 401 e na Instrução CVM 400.

A Prefeitura do Município de São Paulo editou o Decreto nº 55.392, de 12 de agosto de 2014, que além de atender às exigências da Instrução CVM 401, regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento da Operação Urbana Consorciada Água Branca, e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC.

Utilização dos CEPAC

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

Programa de Intervenções

Consta na lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca as seguintes Intervenções:

- (i) obras de drenagem dos Córregos Água Preta e Sumaré;

- (ii) construção de, no mínimo, 630 (seiscentas e trinta) unidades habitacionais de interesse social, dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada, com atendimento preferencial dos moradores das Favelas Aldeinha e do Sapo, incluindo a aquisição de terras para esta produção;
- (iii) prolongamento da Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Santa Marina, conexões do referido prolongamento com a Rua Guaicurus, abertura de novas ligações entre as Avenidas Francisco Matarazzo e Auro Soares de Moura Andrade, além de melhoramentos urbanísticos e novas conexões entre a Avenida Francisco Matarazzo e a Rua Tagipuru, demarcados no Mapa IV, Plano de Melhoramentos Públicos;
- (iv) reforma e requalificação do Conjunto Habitacional Água Branca, do Conjunto PROVER Água Branca, do conjunto FUNAPS Água Branca e do conjunto Vila Dignidade, demarcados no Mapa IV, Plano de Melhoramentos Públicos, incluídos os equipamentos públicos necessários;
- (v) extensão da Avenida Pompeia até Avenida Auro de Moura Andrade.
- (vi) aquisição de terras e produção de Habitações de Interesse Social no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, sendo prioritário o reassentamento das famílias atingidas pelas obras previstas no programa de intervenções no perímetro da Operação Urbana Consorciada, atendendo até 5.000 (cinco mil) famílias;
- (vii) reurbanização de favelas no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, observado o limite mínimo estabelecido no “caput” do art. 12 desta lei, conforme Quadro IC, anexo a esta lei;
- (viii) implantação de equipamentos sociais e urbanos necessários ao adensamento da região, sendo no mínimo 10 (dez) centros de educação infantil, 2 (duas) escolas municipais de educação infantil, 4 (quatro) escolas municipais de ensino fundamental, 1 (uma) escola de ensino médio, 2 (duas) unidades básicas de saúde e 1 (uma) unidade básica de saúde com assistência médica ambulatorial, conforme Quadro IB, anexo a esta lei;
- (ix) execução de melhoramentos públicos, sinalização de vias, enterramentos de redes e outros dispositivos estabelecidos no Mapa IV e melhoramentos viários descritos no Quadro IA e IB, anexos a esta lei;
- (x) execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes, tais como reservatórios contra cheias, sistemas de bombeamentos e dispositivos diversos, na área da Operação Urbana Consorciada;
- (xi) ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo, preferencialmente por modos não poluentes e por meio de corredores de ônibus ou outros modais;
- (xii) levantamento do patrimônio cultural no perímetro da Operação Urbana Consorciada, incluindo os bens de natureza material e imaterial;
- (xiii) interligação de corredor viário da Zona Noroeste da cidade com os corredores existentes na área da Operação, incluindo a infraestrutura para transporte coletivo e melhoramentos necessários, via corredor exclusivo para ônibus ou outros modais;
- (xiv) implementação dos programas, ações e demais exigências impostas no licenciamento ambiental da Operação Urbana Consorciada e de seu programa de intervenções, inclusive a elaboração de plano de educação ambiental destinado à sensibilização da coletividade quanto às questões ambientais, sua organização e participação na defesa do meio ambiente, excetuadas as medidas de mitigação e de remediação de passivos ambientais de áreas particulares;
- (xv) obras de transposições em desnível das ferrovias existentes, para meios não motorizados, exceções feitas aos equipamentos motorizados de utilização por pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida;
- (xvi) execução de alças de acesso da Avenida Presidente Castelo Branco à Ponte Júlio de Mesquita Neto ao sul do Rio Tietê e alça de acesso da Avenida Otaviano Alves de Lima à ponte citada e conexão com a Avenida José Papaterra Limongi.

e demais obras necessárias para a execução das Intervenções, vide Prospecto nas páginas 69 e seguintes.

Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos

Ainda não há cotação para os valores mobiliários a serem distribuídos por se tratar da sua primeira distribuição.

Divulgação de Informações da Operação Urbana Consorciada Água Branca

A cada 3 (três) meses a SP-Urbanismo divulgará no Diário Oficial do Município e no Portal da Prefeitura de São Paulo na internet, citado na capa, deste Edital, desde a primeira Distribuição de CEPAC, além de outras informações que entender relevantes, (i) balancete contendo as receitas e despesas da Operação Urbana Consorciada; (ii) a quantidade total de CEPAC emitidos; (iii) a quantidade de CEPAC utilizados diretamente no pagamento de desapropriações e obras; (iv) a quantidade de CEPAC utilizada como garantia de operações de financiamento; e (v) a quantidade de CEPAC convertidos em direito de construir além do Potencial Construtivo ou direito de modificar os usos e parâmetros urbanísticos de determinado imóvel.

Da autorização:

Com relação às condições da Oferta, consulte o item “Informações relativas à Oferta”, pág. 6, deste Edital, sendo que as regras de autorizações para à distribuição são tomadas com base no art. 8º do Decreto Municipal nº55.392 de 12 de agosto de 2014, vez que este delega as decisões para a SP-Urbanismo.

Da justificativa da 1ª Distribuição:

A 1ª distribuição de CEPAC-R e CEPAC-nR da Operação Urbana Consorciada Água Branca está dimensionada para suportar os custos relativos às intervenções priorizadas na 1ª reunião do Grupo Gestor, ocorrida em 04/08/2014 e seu valor mínimo está embasado no Estudo de Viabilidade Econômica constante de seu prospecto.

Apresentando abaixo o cronograma e quadro comparativo com histórico de todas as distribuições realizadas, sendo que todas as etapas serão divulgadas no Diário Oficial do Município de São Paulo.

Cronograma Indicativo das Etapas da 1ª Distribuição Pública

Evento	Data
Protocolo das exigências na CVM	03/12/2014
Concessão do Registro pela CVM para a Operação e para a 1ª distribuição	24/12/2014
Disponibilização do Anúncio de Início da 1ª distribuição sem logo das Corretoras	03/03/2015
Disponibilização do Edital de Leilão da 1ª distribuição	04/03/2015
Reunião com as Corretoras na BM&FBovespa.	06/03/2015
Disponibilização da carta-convite para as Corretoras	06/03/2015
Devolução da carta-convite pelas Corretoras	10/03/2015
Disponibilização do Anúncio de Início da 1ª distribuição com logo das Corretoras	12/03/2015
1º Leilão da 1ª distribuição	12/03/2015
Data Limite para disponibilização do Anúncio de Encerramento da 1ª Distribuição	03/03/2017

Qualquer modificação no Cronograma acima será comunicada à CVM e poderá ser analisada como Modificação da Oferta, conforme art. 25 e 27 da instrução CVM400.

Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta:

Nos termos do art. 19 da Instrução CVM 400, a CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma Oferta, tal qual a dos CEPAC, que (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação CVM, ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro. A CVM deverá ainda suspender qualquer Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. A suspensão ou modificação ou o cancelamento da Oferta serão informados aos interessados em adquirir os CEPAC que já tenham aderido à Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os interessados em adquirir CEPAC que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e aqueles que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima terão direito à restituição integral dos valores dados em Contrapartida aos CEPAC, conforme o disposto no parágrafo único do art. 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária. A Prefeitura do Município de São Paulo - PMSP, em conjunto com o Banco Coordenador, pode requerer que a CVM autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM, que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pela PMSP, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 400. Adicionalmente, a PMSP, em conjunto com o Banco Coordenador, pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta com vistas a melhorar os seus termos e condições em favor daqueles que possuem interesse em adquirir CEPAC, nos termos do art. 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A revogação ou qualquer modificação na Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores, e divulgada por meio de Anúncio de Retificação a ser publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e em jornais de grande circulação, mesmos veículos a serem utilizados para publicação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o art. 27 da Instrução CVM 400. O Banco Coordenador deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento da aceitação da Oferta de que o Proponente está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimentos das novas condições. A revogação ou qualquer outra modificação torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, motivo pelo qual deverão ser restituídos integralmente no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, àqueles que pretendiam adquirir CEPAC, bens ou direitos dados em Contrapartida aos CEPAC distribuídos, nos termos do art. 26 da Instrução CVM 400. Na hipótese prevista acima, os Interessados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Destinação pública de CEPAC, ou parte deste a investidores específicos:

Não haverá destinação pública ou partes desta a investidores específicos (vide item “Identificação do Público alvo, preço e montante da distribuição, pág. 6, deste Edital).

Declaração de inadequação do investimento:

Este investimento é adequado a todos os tipos de investidores.

Contrato de Distribuição das Ações, condições de colocação e da garantia

Observadas as condições previstas no contrato, o Banco Coordenador fará a colocação de CEPAC em regime de melhores esforços.

Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Banco Coordenador, com expressa anuência da SP-URBANISMO, organizará plano de distribuição, o qual poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, nos termos previstos no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400/03.

Se, ao final do prazo de colocação das distribuições, os CEPAC objeto de melhores esforços não tiverem sido totalmente colocados, nem a SP-URBANISMO, nem o Banco Coordenador terão a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, e a SP-URBANISMO não terá a obrigação de utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros, da mesma forma que o Banco Coordenador não tem como obrigação a colocação dos CEPAC nos montantes ofertados.

Os CEPAC deverão ser integralizados à vista em moeda corrente nacional.

A colocação pública de CEPAC somente terá início após a concessão do registro de distribuição pela CVM, a disponibilização do Prospecto e do Suplemento aos investidores e a publicação do anúncio de início de distribuição dos CEPAC, sendo que tal disponibilização e publicação deverão ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias da obtenção do registro, sob pena de caducidade do mesmo, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 400/03.

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez dos CEPAC.

O Banco Coordenador deverá assessorar a SP-URBANISMO no que for necessário para a realização da distribuição pública dos CEPAC, bem como no cumprimento de leis e regulamentos referentes às informações que devem constar no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto, dentre outras a seguir listamos as obrigações principais:

- I) solicitar, juntamente com a SP-URBANISMO, o registro das distribuições públicas dos CEPAC, devidamente instruído, e assessorar a SP-URBANISMO em todas as etapas das distribuições, acompanhando o processo de *due diligence*, em conjunto com seus consultores jurídicos;
- II) comunicar imediatamente à CVM qualquer eventual alteração no presente Contrato, ou a sua rescisão;
- III) remeter mensalmente à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, a partir da publicação do Anúncio de Início de Distribuição e até a publicação do Anúncio de Encerramento de Distribuição pública primária de CEPAC, relatório indicativo do movimento consolidado da distribuição pública dos CEPAC, conforme Anexo VII da Instrução CVM 400/03;

- IV) participar ativamente, em conjunto com a SP-URBANISMO, na elaboração do Prospecto e do Suplemento e na verificação da veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações deles constantes nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400/03, observadas as ressalvas feitas ou a serem feitas no Prospecto e/ou Suplemento no que diz respeito ao estudo de viabilidade da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- VI) manter o Prospecto e o Suplemento à disposição do público;
- VII) auxiliar a SP-URBANISMO na preparação dos documentos, e nas publicações exigidas nos termos da regulamentação aplicável, bem como dar ampla divulgação à distribuição pública, publicando tais documentos, na forma prevista, no Diário Oficial do Município de São Paulo e/ou outro jornal de grande circulação, se for o caso;
- VIII) subsidiar a SP-URBANISMO na elaboração do plano de distribuição de CEPAC e acompanhar e controlar seu desenvolvimento;
- IX) controlar os boletins de subscrição ou recibos de aquisição, devolvendo à SP-URBANISMO os boletins de subscrição ou os recibos não utilizados, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o encerramento da distribuição pública dos CEPAC;
- X) suspender a distribuição dos CEPAC na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade, inclusive após a obtenção do registro, que venha a justificar a suspensão ou o cancelamento do registro, que venha a, no seu entendimento e no de seus assessores jurídicos, justificar a suspensão ou cancelamento do registro;
- XI) comunicar imediatamente a ocorrência do ato ou irregularidade ali mencionados à CVM, que verificará se a ocorrência do fato ou da irregularidade são sanáveis, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400/03;
- XII) guardar, por 5 (cinco) anos, à disposição da CVM, toda a documentação relativa ao processo de registro da distribuição dos CEPAC, de elaboração do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto, bem como toda a documentação comprobatória de sua;
- XIII) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela SP-URBANISMO são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da distribuição pública;
- XIV) solicitar à CVM e ao mercado em que os CEPAC forem negociados, em conjunto com a SP-URBANISMO, os registros necessários à realização dos leilões de venda de CEPAC de cada distribuição pública, acompanhados de todos os documentos exigidos pelas normas aplicáveis e praticar todos os atos necessários, assessorando a SP-URBANISMO em todas as etapas das distribuições, visando à obtenção de tais registros;
- XV) prestar esclarecimentos e informações aos investidores a respeito das distribuições públicas;
- XVI) disponibilizar o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto na sua página da rede mundial de computadores;
- XVII) realizar o processo de *due diligence*, que compreenderá a análise de todos os documentos relativos à oferta e à operação, por parte dos seus analistas, bem como a análise de

documentos de ordem jurídica, operacional e financeira, sendo o resultado consolidado na forma de um relatório de uso restrito que auxiliará na formatação dos termos da operação e na preparação do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto, de acordo com as normas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Relacionamento entre a PMSP e o Coordenador da Oferta:

O Banco do Brasil S.A. e seu conglomerado não prestaram e nem prestam atualmente qualquer tipo de financiamento à Operação Urbana Consorciada Água Branca

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

O Banco do Brasil S.A. manteve e mantém relacionamento comercial com a Prefeitura, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, destacando-se: serviços de administração da folha de pagamento de servidores municipais, de concessão de crédito consignado, de arrecadação bancária de tributos, fechamento de contratos de câmbio, pagamento de programas sociais.

Além do relacionamento acima, o Banco do Brasil S.A., foi contratado para prestação dos serviços de escrituração dos CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais. Seguem abaixo a relação dos instrumentos contratuais em vigor com o Banco do Brasil S.A.

- Contrato 01/2010 - Processo 2010-0.005.304-7
- Contratante: PMSP
- Contratado : BB
- Objeto: Prestação de serviços de movimentação das disponibilidades de caixa do Poder Executivo Municipal e suas aplicações financeiras; de pagamentos aos servidores/funcionários ativos, inativos e pensionistas da Administração Direta, Autarquias e Fundações; e pagamentos aos fornecedores da Administração Direta, das Autarquias e das Fundações; e de Crédito Consignado em Folha de Pagamento para o funcionalismo público.
- Assinatura: 19/01/2010;
- vigência: 60 meses a partir de 27/01/2010

- Contrato de Arrecadação - Termo Aditivo nº 01/2014 ao Contrato DEFIN nº 04/2012 - Processo 2010-0.311.424-1
- Contratante: PMSP
- Contratado: BB
- Objeto: Prorrogação do Contrato de Prestação de Serviços de Recebimento de Receitas do Município de São Paulo
- Assinatura: 18/06/2014;
- Vigência: até 31/12/2014

- Contrato de Depósito Judicial Tributário - Termo Aditivo nº 04/2014 - Processo 2011-0.277.105-4
 - Contratante: PMSP
 - Contratado: BB
 - Objeto: Implementação das rotinas relacionadas ao cumprimento do disposto na Lei nº 15.406/2011 e Decreto nº 52.488/2011, que tratam da transferência ao Tesouro do Município dos Depósitos Judiciais Tributários.
 - Assinatura: 14/08/2014;
 - Vigência: 12 meses a partir de 14/08/2014
-
- Contrato de Pagamento de Benefícios Sociais - Terceiro Termo de Aditamento Contratual - Processo 2012-0.069.581-6
 - Contratante: Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Trabalho e Empreendedorismo
 - Contratado: BB
 - Objeto: Prestação de Serviços de Pagamento de Benefício ao Programa Operação Trabalho e Programa Bolsa Trabalho
 - Assinatura: 02/07/2014
 - Vigência: 12 meses contados a partir de 02/07/2014
-
- Contrato de Pagamento de Benefícios Sociais - Termo de Aditamento nº 83/SMADS/2013 - Processo 2012-0.067.855-5
 - Contratante: Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social - SMADS
 - Contratado: BB
 - Objeto: Prestação de Serviços de Pagamento de Benefícios do Programa de Garantia de Renda Mínima Municipal, previsto na Lei 14.255/06 e emissão, aos beneficiários, de cartão magnético (assunto: Prorrogação Contratual)
 - Assinatura: 03/12/2013
 - Vigência: 01 ano contado a partir de 03/12/2013
-
- Contrato de Cobrança Bancária (RENAINF)
 - Contratante: Secretaria Municipal de Finanças
 - Contratado: BB
 - Objeto: Prestação de Serviços de Cobrança Bancária
 - Assinatura: 31/10/2013
 - Vigência: vigente até o pedido de cancelamento ou alteração por uma das partes

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública

O custo total da distribuição de R\$ 10.568.870,00, conforme tabela abaixo corresponde ao custo unitário de distribuição de R\$ 14,09 por CEPAC, equivalente a porcentagem de 0,99% do valor da 1ª Distribuição, R\$ 1.183.100.000,00

Comissões e Taxas	Valor	% em relação ao valor da Oferta
Comissão de Coordenação e Colocação - BB BI	R\$ 9.630.000,00	0,90%
Despesas de registro da Oferta(**)	R\$ 82.870,00	0,01%
Outras Despesas(*)	R\$ 856.000,00	0,08%
Total	R\$ 10.568.870,00	0,99%
(*)Custo Estimado com emolumentos(BM&FBOVESPA) e publicações		
(**) Valor a ser reembolsado com a arrecadação do primeiro leilão		

A SP-Obras receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados relativos à administração e ao gerenciamento de projetos e obras previstas no Programa de Investimentos da Operação Urbana Consorciada Água Branca, o equivalente a 4% (quatro por cento) do valor das obras, salvo hipóteses em que haja definição expressa de outro percentual no edital de licitação das respectivas obras. Este valor, por se tratar de custo diretamente relacionado às Intervenções e não à Distribuição, não está incluído na tabela acima. A SPUrbanismo será remunerada em 4% do valor efetivamente arrecadado com a distribuição dos CEPAC.

Fatores de Risco da Emissão

Fatores de Risco de Natureza Jurídica

i) A Operação Urbana Consorciada está relacionada a diversos contratos administrativos, muitas vezes com vários aditivos, podendo ocasionar a possibilidade de surgirem questionamentos administrativos, inclusive do Tribunal de Contas do Município-TCM, ou judiciais quanto à regularidade dos mesmos, possibilidade essa que pode, inclusive, gerar embargo e suspensão de obras em andamento, gerando efeitos negativos na valorização dos CEPAC.

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

iii) Existe a Ação Civil Pública(vide pág.98) , autos nº 0026856-85.2013.8.26.0053 - 4ª VFP , em que liminarmente foi determinado pelo juízo o bloqueio dos valores ainda não comprometidos existentes nas contas vinculadas da antiga Operação Urbana Água Branca visando garantir a execução das intervenções previstas na lei 11.774/95. Após a conclusão das intervenções prevista na Lei 11.774/95 é que, poderá ser aplicado estes recursos nas intervenções específicas previstas na lei 15.893/2013, de acordo com seu art. 8º. A Prefeitura do Município de São Paulo está tomando todas as medidas judiciais cabíveis para a solução definitiva desta demanda judicial, não havendo garantias sobre como e quando haverá a total liberação desses recursos.

Fatores de Risco Macroeconômicos

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

Freqüentemente, o Governo Brasileiro intervém na economia do País, realizando, ocasionalmente, mudanças drásticas e repentinas nas suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido alterações nas taxas de juros, desvalorização na

moeda, controle de câmbio, tarifas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como algumas condições macroeconômicas, causaram efeitos significativos na economia brasileira, assim como nos mercados financeiro, de capitais e imobiliário.

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

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

Fatores de Risco Setoriais

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

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

Regulamentação Específica e Meio Ambiente

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

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

Financiamento Imobiliário

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

Valorização

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

Não há garantia que as Intervenções (vide pág. 69) no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca gerarão valorização imobiliária na Área de Intervenção Urbana da referida Operação. Como a valorização dos CEPAC está atrelada, entre outros fatores, à valorização imobiliária da região a que se referem, também não há garantia de valorização dos CEPAC.

Fatores de Risco da Emissora

Riscos Políticos

O Município de São Paulo possui um Plano Diretor Estratégico instituído pela Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014, elaborado de acordo com o Estatuto da Cidade, que autoriza expressamente a emissão de CEPAC pelo município para financiamento das Intervenções no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas.

A Operação Urbana Consorciada Água Branca foi criada pela Lei Municipal nº 11.774, de 18 de maio de 1995 e alterada pela Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, está expressamente prevista no atual Plano Diretor Estratégico.

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

São possíveis alterações legislativas que tragam mudanças na Operação Urbana Consorciada, dentre outros: nas intervenções previstas ou a serem executadas, na quantidade de CEPAC emitidos, nos estoques de

metros quadrados da Operação como um todo ou por setor, ou, ainda, modificações de coeficientes ou de valores básicos de imóveis em quaisquer áreas do Município, que, portanto, alterem o cenário considerado pelo investidor no momento da aquisição dos CEPAC, apostando na valorização da área e de seus títulos.

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

Alteração da Política de Investimentos

O governo municipal poderá estabelecer políticas que venham a retardar ou paralisar a implementação das Intervenções na Operação Urbana Consorciada Água Branca (vide pág. 69).

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

Fatores de Risco dos CEPAC

Inovação

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

Liquidez

Ainda não existe mercado secundário líquido de CEPAC e, conseqüentemente, não existe histórico consolidado de negociação desses títulos. Não há como prever quais serão as movimentações futuras de compra e venda de CEPAC no mercado secundário. Caso os titulares de CEPAC desejem desfazer-se de seu investimento, podem ser obrigados a oferecer descontos substanciais para vendê-los no mercado secundário, realizando uma perda de parte do seu investimento..

Inexistência de Garantia de Financiamento da Intervenção

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

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

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

Com isso, nada assegura que a Prefeitura conseguirá distribuir tantos CEPAC quanto necessários para a realização de qualquer Intervenção no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca e que o valor arrecadado seja suficiente para a realização das intervenções elencadas, nem tampouco que a Prefeitura

complemente o custeio de qualquer Intervenção, o que pode resultar em uma valorização menor que a projetada na respectiva área de Intervenção Urbana, podendo impactar os CEPAC.

Descasamento de Fluxos

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

Inadimplência

A compra dos CEPAC pelos investidores poderá ser financiada em até 10 prestações mensais, conforme a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Não há como prever se os titulares dos CEPAC irão honrar os financiamentos, nas datas aprazadas. Assim, eventual inadimplência ou atraso nos pagamentos das parcelas financiadas pelos titulares de CEPAC poderá comprometer o fluxo de recursos destinados às Intervenções acarretando atraso ou até inexecução de uma ou mais intervenções. Essa situação poderá afetar a valorização dos terrenos contidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada e por consequência a valorização dos CEPAC.

Limites de CEPAC

A Operação Urbana Consorciada Água Branca é dividida em setores e subsetores (vide pág.63) com Estoques distintos de área adicional de construção. Uma vez atingidos tais limites, os titulares de CEPAC somente poderão utilizá-los nos setores remanescentes, sempre dentro da área abrangida Operação Urbana Consorciada Água Branca, sendo ainda determinada uma utilização mínima de 675.000 m2 dos estoques residenciais para a tipologia habitacional incentivada(unidades residenciais com área entre 45 a 50 m2 até um banheiro e uma vaga de garagem).

Assim, quanto maior for o tempo para exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC, maior o risco de se esgotarem as possibilidades de uso de CEPAC em determinado setor/subsetor da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Fatores de Risco de Natureza Política

Modificação da Legislação

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) é uma norma de ordem pública, sancionada em 10 de julho de 2001, que regulamenta o artigo 182 da Constituição Federal de 1988. O Estatuto da Cidade assegura aos Municípios o direito de fixar coeficientes de construção e usos permitidos e, ao mesmo tempo, outorgar, onerosamente, um direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico existente ou de alteração do uso do solo. Também permite a criação de Operações Urbanas Consorciadas por meio de leis específicas, e o financiamento das Intervenções por meio da Distribuição de CEPAC(vide pág.35).

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

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

Modificação do Valor Venal

Para terrenos não abrangidos por Operação Urbana Consorciada, a única maneira de se adquirir direitos urbanísticos adicionais é por meio de outorga onerosa, cujo preço é levado em consideração o Valor Venal do imóvel.

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

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

Na atualização do Estudo de Viabilidade Econômica, leva-se em consideração os valores dos terrenos, áreas abrangidas pela Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Fatores de risco das Intervenções

As intervenções (vide págs.69), especialmente as obras, projetos e desapropriações, podem ser alteradas e até não serem realizadas por razões de ordem política, econômica, técnica, ambiental, urbanística, social ou jurídica.

As obras e projetos podem ser modificados por alterações nas políticas públicas da Prefeitura, do Governo do Estado ou do Governo Federal, como, por exemplo, a previsão de uma linha de Metrô pelo Governo do Estado dentro do perímetro da Operação Urbana, obrigando a adaptação das intervenções previstas.

Razões de ordem econômica podem exigir a modificação das intervenções, quando os custos efetivos demonstrarem ser muito superiores aos previstos na distribuição, como, por exemplo, a avaliação judicial de um imóvel for muito superior à avaliação administrativa, podendo levar até a desistência desta desapropriação.

As obras e projetos podem ser alterados por razões de ordem técnica de engenharia, geológica, hidrológica, etc, como, por exemplo, a necessidade de alteração do método construtivo de uma obra em razão do solo existente.

As intervenções podem ser modificadas ou canceladas por razões de ordem ambiental, especialmente porque cada intervenção precisa de licença ambiental específica, que pode não ser concedida ou então exigir alterações ou, ainda, exigir compensações para aprovação de sua execução.

Cabe ressaltar que a LAP (pag. 837) possui exigências pendentes de atendimento e que condicionam a concessão da Licença Ambiental de Instalação e sua validade expira em 11/04/2017.

Como a cidade de São Paulo, inclusive a região da Operação Urbana Água Branca, encontra-se em constante transformação, questões de ordem urbanística podem demandar alterações nas intervenções.

Questões de ordem social também podem exigir alterações, especialmente em relação ao atendimento dos atuais moradores das favelas, que podem exigir acréscimo nas unidades de HIS a serem construídas.

Decisões judiciais podem impedir a execução de alguma intervenção ou retardá-la ou, ainda, exigir alteração de projeto, bem como pode aumentar os valores previstos para a desapropriação.

Por fim, é importante ressaltar que os valores constantes nas distribuições são estimativos e podem sofrer alterações significativas pelas razões apresentadas neste tópico, bem como pela flutuação dos preços.

Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômica

Os Estudos de Viabilidade Econômica (vide pág. 124) vem embasado com dados e levantamentos de diversas fontes. No entanto cumpre destacar que quando se realizam estudos de viabilidade, as premissas e parâmetros utilizados podem trazer como resultado diferentes valores de CEPAC. Desta forma, os valores de CEPAC obtidos nos estudos realizados, podem não trazer resultados compatíveis com outros estudos que algum interessado possa realizar. Soma-se a isto o fato de que os modelos econométricos de regressão hedônica para construção de índices de preços, índices de preços de área construída e demanda de área construída representam novidade nessa área e foram testados apenas na última atualização do estudo de viabilidade econômica da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Fatores de Risco da Insuficiência de Recursos

As intervenções (vide pág.69) vinculadas estabelecem hipóteses que ensejam a captação total de recursos para pagamento dos custos dessas intervenções. Não há garantia de que os CEPAC sejam vendidos por preço superior ao seu valor mínimo. Neste caso a Emissora poderá ter que aportar recursos do caixa da PMSP no valor estimado de até R\$ 1.359.889.509,79, diferença entre o valor total estimado das intervenções(pág.81) e o valor de venda dos CEPAC pelo valor mínimo. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos financeiros suficientes para fazer frente ao pagamento dos custos, tendo em vista as limitações orçamentárias e financeiras existentes, bem como eventuais aumento dos custos decorrentes de ordem técnica, política ou econômica (vide “das Intervenções”) acarretando assim a possibilidade de inexecução parcial ou total de algumas delas, podendo impactar a valorização dos terrenos e dos CEPAC.

A antiga operação Urbana Água Branca arrecadou recursos relativos à outorga onerosa prevista no PDE para financiamento das intervenções previstas na Lei 11.774/95, cujo saldo em 31/03/2014 era de R\$ 571.570.151,22, recursos que se destinam, inicialmente, ao financiamento de intervenções relacionadas no art. 8º da Lei 15.893/13 e em havendo saldo após a execução destas, poderão ser utilizados conforme disposto nos art.11 e 59 da Lei 15.893/13.

Ressalte-se que esses recursos encontram-se bloqueados em função de ação civil pública nº 0026856-85.2013.8.26.0053 - 4ª VFP(pág. 98) trazendo assim incerteza quanto à utilização desses recursos (Fatores de Risco de Natureza Jurídica pág. 42, item iii). Deve-se também observar que a quantidade de recursos captados a cada distribuição poderá afetar o efetivo cumprimento das estimativas de prazo estabelecidas no quadro de intervenções de fls.81 do projecto.

Informações sobre a Emissora

A cidade de São Paulo ingressou no século XXI com mais de 10 milhões de habitantes. Sua região metropolitana possui uma população de cerca de 20 milhões de pessoas. Considerados os dados de 2011, a economia paulistana representou 11,5% do PIB nacional e 35,3% do PIB paulista. O município continua sendo o pólo fundamental de organização de uma imensa rede de serviços, distribuição de mercadorias e produção industrial, com 13,44% do produto de serviços e 8,73% do produto industrial do país.

Prefeitura de São Paulo: Poder Descentralizado

O Executivo em São Paulo tem como tarefa administrar o maior PIB do país e a cidade mais populosa do país. Para garantir a eficácia em suas dezenas de atribuições, a Administração é dividida entre 27 Secretarias, 10 Empresas, 5 Autarquias e 32 Subprefeituras.

Organização do Executivo^[1]

Prefeito –Fernando Haddad

Vice-prefeita – Nadia Campeão

Secretarias

Controladoria Geral do Município, Secretaria de Comunicação, Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência, Secretaria Municipal dos Direitos Humanos e Cidadania, Secretaria Municipal de Licenciamento, Secretaria Municipal de Política para Mulheres, Secretaria Municipal de Promoção da Igualdade Racial, Secretaria Municipal da Saúde, Secretaria Municipal de Assistência Social, Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras, Secretaria Municipal de Cultura, Secretaria Municipal do Trabalho e Empreendedorismo,

^[1] Atualizado em agosto de 2014.

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Secretaria Municipal de Educação, Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação, Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, Secretaria Municipal de Relações Internacionais e Federativas, Secretaria Municipal de Segurança Urbana, Secretaria Municipal de Serviços, Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos, Secretaria Municipal dos Transportes, Secretaria do Governo Municipal e Secretaria de Relações Governamentais.

Empresas

CET – Companhia de Engenharia de Tráfego, COHAB-SP – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, PRODAM - Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município de São Paulo, SPDA – Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos, SP Negócios, SP-OBRAS – São Paulo Obras, SP Securitização – Companhia Paulista de Securitização, SPTrans – São Paulo Transportes, SPTuris – São Paulo Turismo e SPUrbanismo – São Paulo Urbanismo.

Autarquias

AHMSP - Autarquia Hospitalar do Município de São Paulo, AMLURB - Autoridade Municipal de Limpeza Urbana, HSPM - Hospital do Servidor Público Municipal, IPREM - Instituto de Previdência Municipal de São Paulo, SFMSP - Serviço Funerário do Município de São Paulo.

Coordenadorias

Juventude, Inclusão Digital, Mulher, Negro, Convivência, Participação e Empreendedorismo Social, Diversidade Sexual e Idoso.

Subprefeituras

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

Descentralização Administrativa

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

Orçamento Municipal

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

2014 – 50,7 bilhões

Informações completas da emissora dos Cepac poderão ser obtidas no Prospecto (págs. 72 A 76)

Todas as informações e decisões serão divulgadas em Diário Oficial do Município, bem como no web sites, mencionados a pág. 2, deste Edital, e em sendo o caso, publicadas em jornal de grande circulação e serão responsáveis por elas a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, conjuntamente com a SP-Urbanismo, conforme regra disposta no art. 5º, §2º do Decreto Municipal nº 51.277/2010.

Identificação dos administradores e consultores

1. Emissora:

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

2. Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Branca:

São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo
Rua São Bento nº 405, 16º andar
São Paulo – SP
At.: Gerência de Operações Urbanas
Tel.: (11) 3113-7500
www.spurbanismo.sp.gov.br

3. Coordenador Líder da Oferta Pública:

BB – Banco de Investimento S.A.
Rua Senador Dantas nº 105, 36º andar
Rio de Janeiro – RJ
At.: Sr. Antonio José Magalhães de Oliveira
Tel.: (21) 3808-3625
Fax: (21) 2262-3862
www.bb.com.br/ofertapublica

4. Assessor Legal da Operação Urbana Consorciada Água Branca (Emissora e Coordenadora da Operação Urbana)

Procuradoria Geral do Município (PGM)
At.: Gabinete
Rua Maria Paula, 270 - CEP. 01319-000
(11) 3396-1600
pgmgab@prefeitura.sp.gov.br

5. Agente Fiscalizador

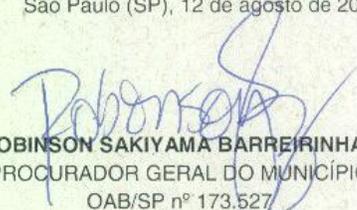
Caixa Econômica Federal
Av. Paulista, 2300, 11º andar
São Paulo – SP
At.: Rogério Gagliardi
Tel.: (11) 3475-2574
Fax: (11) 3241-5551
www.cef.gov.br

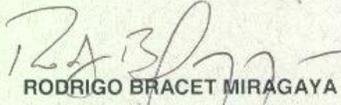
Declarações de Veracidade -

DECLARAÇÃO

A **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**, declara, por meio do Procurador Geral do Município, **ROBINSON SAKIYAMA BARREIRINHAS**, que foi indicado o nome do Procurador Municipal **RODRIGO BRACET MIRAGAYA** para o acompanhamento do procedimento de registro da 1ª distribuição de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Declara, ainda, que, nos termos do acompanhamento realizado, as informações referentes a tal operação urbana, constantes do Suplemento ao Prospecto produzido em agosto de 2014, são consistentes com aquelas analisadas durante o período de diligência legal, análise esta realizada com base nas declarações emitidas pela Prefeitura de São Paulo, pela SP-Urbanismo e pelo Banco Coordenador, e que, no exercício de suas funções, não tomou conhecimento de fato ou ato que levasse a crer que qualquer informação contida no Prospecto possa conter vício de qualquer natureza, ser inverídica, imprecisa, desatualizada ou incompleta.

São Paulo (SP), 12 de agosto de 2014


ROBINSON SAKIYAMA BARREIRINHAS
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP nº 173.527
PGM


RODRIGO BRACET MIRAGAYA
Procurador Assessor – AJC
OAB/SP nº 227.775
PGM

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da 1ª Distribuição de CEPAC da Prefeitura do Município de São Paulo ("Prefeitura") no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca ("Operação") e determinadas corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), vem, respeitosamente, apresentar sua declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400:

Considerando que:

- (i) a Prefeitura constituiu assessor legal para auxiliá-la na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pela Prefeitura os documentos que a Prefeitura considerou relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Prefeitura, os quais a Prefeitura confirmou ter disponibilizado; e
- (iv) a Prefeitura confirmou ter disponibilizado todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Prefeitura para análise do Coordenador Líder, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

O Coordenador Líder declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que:

I - as informações prestadas pela Prefeitura são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e

II - as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Prefeitura, que venham a integrar o Prospecto e o Suplemento e as constantes do Estudo de Viabilidade Econômica e do Edital do Leilão, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder, ainda, declara que:

III – o Prospecto e o Suplemento conterão, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos CEPAC a serem ofertados, da Prefeitura, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto e o Suplemento serão elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e 401.



SANDRO KOHLER MARCONDES
DIRETOR-GERENTE BB-BI

Rio de Janeiro (RJ), 03 de dezembro de 2014.

DECLARAÇÃO

A **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, por meio da **SÃO PAULO URBANISMO**, na qualidade de emissora dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, declara que é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

Declara também que o Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Branca contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos valores mobiliários ofertados, da emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, à sua atividade os riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes.

Declara ainda que, são responsáveis por eventuais danos causados a terceiros, por culpa ou dolo, em razão da falsidade, imprecisão ou omissão de tais informações.

Declaramos, por fim, que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo (SP), 25 de novembro de 2014



ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO
Diretor de Gestão e Finanças

RD- 006/2014

	RESOLUÇÃO DE DIRETORIA		DATA APROVAÇÃO 12/08/2014	
	RD-PRE Nº 006/2014		 ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO Diretor de SP-URBANISMO	
ASSUNTO Autorização para a primeira distribuição de CEPAC para da Operação Urbana Consorciada Água Branca				
RESOLUÇÃO <p>A Diretoria Executiva, apreciando o exposto pelo Relator, resolve autorizar a primeira emissão e distribuição de Certificados de Potencial Adicional de Construção/CEPAC, para a Operação Urbana Consorciada Água Branca, nos termos da Lei Municipal 15.893, de 07 de novembro de 2013, correspondente a 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) CEPAC-R (residenciais) e 100.000 CEPAC-nR (não residenciais).</p> <p>A distribuição se dará nos termos do 'Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de CEPAC' nº 0031438000, celebrado entre a SP – Urbanismo e o BB Banco de Investimento S.A. tendo como justificativa o financiamento das intervenções prioritizadas nas reuniões do Grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada Água Branca, ocorridas em 04/08/14, podendo se dar em um ou mais leilões.</p>				
DISTRIBUIÇÃO PRE – PRE/CHG – PRE/GJU – DDE – DDE/ASS – DGF – SAF – NLC				
ÁREA SOLICITANTE PRE	PROPONENTE DGF	RESOLUÇÃO DE DIRETORIA	RELATOR DDE	APROVAÇÃO JURÍDICA GJU
SIGLA	SIGLA	PRD Nº PRE-006/2014	SIGLA	SIGLA
12/08/2014 DATA	12/08/2014 DATA		12/08/2014 DATA	12/08/2014 DATA
 FERNANDO DE MELLO FRANCO Presidente	 ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO Diretor de Gestão e Finanças		 GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES Diretor de Desenvolvimento	 FÁBIO NASCIMENTO DE JESUS Gerente Jurídico