

Anúncio de Início da 1ª Distribuição Pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC da Operação Urbana Água Branca



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO .**  
Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar  
São Paulo, SP - CEP 01002-020

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA**  
registrada na CVM sob nº 2014/01, em 24/12/2014

**Banco Coordenador**



**Coordenadora da Operação Urbana  
Consorticiada Água Branca**

**Agente Fiscalizador**



Nos termos do disposto no art. 41, da Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, e conforme decisão exarada pela SP-Urbanismo, em Reunião de Diretoria PRE nº 006/2014, de 12 de agosto de 2014, comunicam o início da 1ª Distribuição Pública de 750.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”), sendo 650.000 CEPAC-R e 100.000 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, a partir do dia 05 de janeiro de 2014, ao preço mínimo de R\$ 1.548,00 (CEPAC-R) e R\$ 1.769,00 (CEPAC-nR) por CEPAC, no montante de

**R\$ 1.183.100.000,00**

## **I. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA.**

**1. Características da Operação Urbana Consorciada Água Branca.** A Operação Urbana Consorciada Água Branca é um instrumento urbanístico utilizado para requalificar a área de influência da Avenida Marquês de São Vicente, conforme descrito no Prospecto, por meio de um conjunto de intervenções (obras públicas, desapropriações e gerenciamento) coordenadas pela Prefeitura através da São Paulo Urbanismo (“SP-URBANISMO”), com a participação de proprietários de imóveis, usuários e investidores, visando a melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na referida área.

Os recursos para financiar as intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca serão prioritariamente aqueles arrecadados com a venda de CEPAC.

**2. Coordenação da Operação Urbana Consorciada Água Branca.** A Operação Urbana Consorciada Água Branca será coordenada pela SP-URBANISMO. As ofertas e distribuições públicas dos CEPAC serão coordenadas pelo BB - Banco de Investimento S.A..

**3. Agente Fiscalizador.** A Caixa Econômica Federal – CEF foi contratada pela SP-URBANISMO para fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos com a venda de CEPAC no financiamento das intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Água Branca. A CEF acompanhará o andamento das intervenções, assegurando a veracidade e suficiência das informações que serão periodicamente prestadas pela Prefeitura ao mercado, nos termos do contrato firmado entre a SP-URBANISMO e a CEF, anexo ao Prospecto.

**4. Agente Escriturador.** O Banco do Brasil S.A. foi contratado pela SP-URBANISMO para prestar serviços de escrituração dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

**5. Consultor Legal.** A Procuradoria Geral do Município de São Paulo dará o suporte jurídico, por competência legal à 1ª Distribuição Pública de CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

**6. Registro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.** A Operação Urbana Consorciada Água Branca foi registrada na CVM em 24 de dezembro de 2014, sob nº 2014/01. As demais características da Operação Urbana Consorciada Água Branca constam do Prospecto da operação Urbana Consorciada Água Branca (“Prospecto”).

## **II. CARACTERÍSTICAS DA 1ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA**

**1. Autorizações Legais.** A emissão do CEPAC é regida pelos seguintes normativos: Lei nr. 16.050, 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo); Lei nr. 15.893, de 07 de novembro de 2013 (Lei que criou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada); Decretos Municipais nr.55.392, de 12 de agosto de 2014, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 55.726 de 27 de novembro de 2014 e Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003.

**2. Valor, quantidade, espécie e forma dos CEPAC a serem distribuídos.** Serão ofertados até 750000 (setecentos e cinquenta mil) CEPAC escriturais sendo 650000 CEPAC-

R e 100000 CEPAC-nR , de emissão da Prefeitura pelo valor mínimo unitário de R\$1.548,00 e R\$ 1.769,00 respectivamente , num montante estimado de R\$ 1.183.100.000,00 (um bilhão , cento e oitenta e três milhões e cem mil reais). Os CEPAC serão colocados por meio de um ou mais leilões públicos de venda a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA.

**1. 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 m<sup>2</sup>) a ser construída, que (i) supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei da Operação 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 <sup>2</sup>
A1	não se aplica
A2	não se aplica
A3	1,00 m <sup>2</sup>
B	1,00 m <sup>2</sup>
C	0,50 m <sup>2</sup>
D	não se aplica
E	1,00 m <sup>2</sup>
E1	1,00 m <sup>2</sup>
E2	1,00 m <sup>2</sup>
F	1,00 m <sup>2</sup>
F1	1,00 m <sup>2</sup>
F2	1,00 m <sup>2</sup>
G	1,00 m <sup>2</sup>
H	0,50 m <sup>2</sup>
I	0,20 m <sup>2</sup>
I1	0,20 m <sup>2</sup>
I2	não se aplica

*Setores da Operação Urbana Consorciada Água Branca*

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

**4. Público Alvo.** Os CEPAC serão ofertados ao público em geral, especialmente investidores institucionais e investidores do mercado imobiliário.

**5. 1ª Distribuição.** A 1ª distribuição contempla as seguintes intervenções:

1. Produção de HIS, aquisição de terras e reurbanização de Conjuntos Habitacionais;

2. Equipamentos Públicos na Área Pública 02 (inclui parcelamento e melhoramentos viários);
3. Transporte Coletivo – melhorias;
4. Equipamento Cultural na Área Pública 11;
5. Interligação Corredor Viário da Zona Noroeste da cidade;
6. Levantamento de Bens Tombados;
7. Drenagem;
8. Exigências da Licença Ambiental Prévia.

**6. Regime e condições de colocação.** Os CEPAC serão distribuídos, em regime de melhores esforços, por meio de um ou mais leilões públicos de venda a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA, por meio de seu sistema eletrônico de negociação, durante o período de distribuição, o qual será de 2 anos a contar da data de publicação deste Anúncio de Início de distribuição pública de CEPAC.

6.1 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.

6.2 Não será feita coleta de intenções de investimento antes da realização dos leilões públicos de venda de CEPAC da 1ª Distribuição a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA.

6.3 Cada leilão será objeto de um edital de leilão próprio, o qual identificará a quantidade de CEPAC por tipo, objeto do leilão, o montante (em R\$) estimado a ser arrecadado com o leilão, a data do referido leilão e demais informações relativas. O edital de cada leilão será publicado no Boletim Diário de Informações da BM&FBOVESPA, no endereço eletrônico [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) (em tal página em “SERVIÇOS” acessar “Leilões”, após “Bolsa de Valores”) e em outros periódicos, se assim decidido pelo Banco Coordenador, com no mínimo dois dias de antecedência de sua realização e também no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

6.4 Em cada leilão, as ofertas serão realizadas pelos intermediários credenciados no Mercado de Balcão Organizado da BM&FOVESPA. O Banco Coordenador também poderá apresentar propostas de interessados no leilão, pois é um intermediário credenciado no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA. Como consequência, os investidores do setor imobiliário que tiverem interesse em participar poderão encaminhar suas ordens de compra ao intermediário de sua livre escolha ou ao Banco Coordenador.

6.5 Os CEPAC deverão ser integralizados à vista, em D+3, em moeda corrente nacional.

**7. Registro da 1ª Distribuição.** A 1ª Distribuição Pública de CEPAC foi registrada na CVM em 24 de dezembro de 2014, sob nº CVM/SRE/TIC/2014/001(CEPAC-R) e CVM/SRE/TIC/2014/002(CEPAC-nR). As demais características da Operação Urbana Consorciada Água Branca constam do Suplemento ao Prospecto da 1ª Distribuição da Operação Urbana Consorciada Água Branca (“Suplemento”).

### III. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Tanto o Prospecto quanto o Suplemento estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores: (i) junto à sede da SP-URBANISMO, situada à Rua São Bento, nº 405, 16º andar, São Paulo – SP; (ii) no *website* da Prefeitura: “[www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac)”; (iii) no Banco do Brasil, situado à Rua Senador Dantas nº 105, 36º andar Rio de Janeiro – RJ; (iv) no *website* do Banco do Brasil: [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br); (v) na CVM, situada à Rua Sete de Setembro, nº 111, 30º andar, Rio de Janeiro – RJ, ou Rua Formosa, nº 367, 20º e 21º andares, São Paulo – SP; e (vi) no *website* da CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br).

O Coordenador Líder da 1ª distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Branca contratado pela SP-Urbanismo é o BB - Banco de Investimento S.A..

As instituições participantes vencedores do leilão (intermediários credenciados no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA), deverão providenciar junto aos seus clientes ou aos adquirentes dos CEPAC a assinatura dos boletins de subscrição de CEPAC, que se encontram disponíveis no *website* [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) (em tal página, em “SERVIÇOS” acessar “Ofertas Públicas”, após “Ofertas em andamento”, após “Outros Emissores” e posteriormente acessar “CEPAC Água Branca-Boletim de subscrição”).

**O investimento em CEPAC representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, investidores que pretendam investir em CEPAC estão sujeitos à volatilidade do mercado. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir CEPAC.**

É recomendado aos investidores antes da tomada de qualquer decisão de investimento a leitura do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto.

Quaisquer outras informações relativas à Operação Urbana Consorciada Água Branca e à 1ª Distribuição Pública podem ser obtidas no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto, bem como junto ao Banco Coordenador, à SP-URBANISMO, na CVM e nos endereços mencionados acima.

“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Prefeitura e da SP-URBANISMO, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos”.

**BANCO COORDENADOR**

