EDITAL DO 2º LEILÃO DA 4ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO DA BM&FBOVESPA RELATIVAMENTE À COLOCAÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (CEPAC) 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
Código ISIN nº BRPMSPCPA018

perfazendo o total de até **R$ 960.840.190,30** *, no âmbito da*

A 4ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA FOI REGISTRADA NA CVM SOB Nº CVM/SRE/TIC/2015/001, EM 12 DE NOVEMBRO DE 2015.

Banco Coordenador

BB INVESTIMENTOS

Coordenador da Operação Urbana Consorciada

SP-Urbanismo
SÃO PAULO URBANISMO

Agente Fiscalizador

CAIXA

Assessores Legais

PGM
Procuradoria Geral do Município

A colocação primária dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima junto à BM&FBOVESPA, segmento de mercado de balcão organizado, ocorrerá em 29 de Agosto de 2016, das 12:30hs às 12:45 hs. O Banco Coordenador da Colocação Pública dos CEPAC será o BB -Banco de Investimento S.A..

"O registro da presente distribuição pública não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Companhia Emissora, bem como sobre os CEPAC, a serem distribuídos."

"Os investidores devem ler a Seção Fatores de Risco do Prospecto (págs. 30 a 34), disponível na sede da 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 ou nos seguintes websites:

(i) www.cvm.gov.br, 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 Faria Lima, depois "PROSPECTO ATUALIZADO";
(ii) www.bmfbovespa.com.br, acessar "MERCADOS", "Fundos/ETFs", depois "CEPAC", "Faria Lima", e "Prospecto";
(iii) www.prefeitura.sp.gov.br/cepac;
(iv) www.bb.com.br/ofertapublica, acessar "Outros Prospectos", "CEPAC - Prospecto da Operação Urbana Faria Lima".

A data de disponibilização desse Edital de Leilão é 04 de Julho de 2016.

Índice

GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS 1
PESSOAS E INSTITUIÇÕES 4
INFORMAÇÕES E CONDIÇÕES RELATIVAS À OFERTA 5
BREVE DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA 7
Operação Urbana Consorciada 7
Operação Urbana Consorciada Faria Lima 7
Quantidade Limitada de CEPAC 7
Tabela 1 - Conversão dos CEPAC 9
Outras Características dos CEPAC 9
Utilização dos CEPAC 9
CARACTERÍSTICAS DA 4ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA 10
Intervenções da 4ª Distribuição 11
Coordenador Líder da Oferta 11
Identificação do Público-Alvo, Preço e Montante da Distribuição 11
Cotação dos CEPAC na BM&FBOVESPA 12
Cronograma Estimado das Etapas da Distribuição Pública 13
Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta 13
Declaração de inadequação do investimento 14
Contrato de Distribuição 14
Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública 15
FATORES DE RISCO 16
Custo Estimativo das Intervenções 16
Desapropriações 16
Custos de Distribuição 16
IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES 17
Informações sobre a Emissora 17
Informações sobre as demais instituições 17

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:

Área Construída Computável	Parcela de área construída de uma edificação utilizada para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento definida pela legislação urbanística
Áreas de Intervenção Urbana	Porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, que são objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de Intervenção, previstos no Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.
Benefício Econômico Agregado	Valorização do terreno decorrente da obtenção de Potencial Adicional de Construção, Alteração de Uso e Parâmetros Urbanísticos
CEPAC	Certificados de Potencial Adicional de Construção de emissão de municípios no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, utilizados como pagamento de Contrapartida de Outorga Onerosa, e não representativos de dívida ou crédito (vide pág. 29 do Prospecto)
CEU	Centro Educacional Unificado
Coeficiente de Aproveitamento	Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote podendo ser: a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos; b) máximo, que não pode ser ultrapassado; c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.
COE	Código de Obras e Edificações estabelecido pela Lei n.º 11.228 de 25 de junho de 1992
Contas Vinculadas	Contas em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC: Caixa Econômica Federal Agência 2873 Contas 006.019-3, 006.023-1, 006.027-4, 022.019-5.
Contrapartida	Valor econômico correspondente ao pagamento pela aquisição de Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados pela municipalidade
Decreto Urbanístico	Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012, que regula os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (vide págs. 92)
Direitos Urbanísticos Adicionais	Direitos outorgados pelo Município para (i) aumentar a área construída de imóveis acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico previsto no Plano Diretor Estratégico; (ii) aumentar a Taxa de Ocupação; (iii) permitir a Modificação do Uso e a modificação dos Parâmetros Urbanísticos previstos para a região; e (iv) demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, para todos os casos, observados os limites máximos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
EIA/RIMA	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente
EIV/RIVI	Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança

Estatuto da Cidade	Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001.
Estoque	Limite do Potencial Construtivo Adicional medido em m², definido para a Operação Urbana e seus setores
Gabarito da Edificação	Distância entre o nível do pavimento térreo da edificação e o nível do ponto mais alto de sua cobertura, excetuados muretas, peitoris, áticos, coroamentos e platibandas nos termos do COE
Grupo de Gestão	Instância prevista no artigo 17 da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que conta com a participação de órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, coordenada pela SP Urbanismo, com funções consultivas e deliberativas para a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.
HIS	Habitação de Interesse Social
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano, utilizado para medir o nível de desenvolvimento humano dos países
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 no seu custo se incluem todas as despesas necessárias a sua realização, inclusive (mas não se limitando a) obras, projetos, distribuição pública dos CEPAC, remuneração dos agentes, terceiros contratados e taxas a serem pagas para distribuição pública dos CEPAC
Lei que criou a Operação Urbana Faria Lima	Lei Municipal nº 11.732, de 14 de março de 1995, revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.
Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima	Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (conforme posteriormente alterada e/ou complementada pelas Leis nº 13.871, de 8 de julho de 2004, 15.519, de 29 de Dezembro de 2011 e 16.242, de 31 de Julho de 2015), a qual estabelece o programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pelegrino, Santo Amaro, dos Bandeirantes, Engenheiro Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim.
Lei de Uso e Ocupação do Solo ou "LPUOS"	Lei Municipal nº 13.885 de 25 de Agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, 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
Modificação de Uso ou Parâmetro	Alteração da atividade ou uso que uma edificação abriga (residencial, comercial, serviços, etc.), diverso daquele originalmente previsto pela regulamentação vigente. O uso de uma edificação é obrigatoriamente licenciado pela PMSP e deve ser permitido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.
Operação Urbana ou Operação Urbana Consorciada	Instrumento urbanístico que excepciona a Lei de Uso e Ocupação do Solo e é utilizado para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infraestruturas urbanas

Operação Urbana Consorciada Faria Lima	Conjunto integrado de Intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da SP Urbanismo, com a participação dos proprietários moradores, usuários e investidores, visando à melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, dos Bandeirantes, Engenheiro Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim
Outorga Onerosa	Concessão pelo Poder Público de Direitos Urbanísticos Adicionais, mediante pagamento de Contrapartida
Parâmetros Urbanísticos	Taxa de Ocupação e Gabarito da Edificação, conforme disposto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
PGV ou Planta Genérica de Valores	A Planta Genérica de Valores compreende a base de apuração de cálculo do valor venal dos imóveis utilizada para fins de apuração do imposto predial territorial urbano, em conformidade com o disposto no art. 31 da Lei nº 6989/1966.
Plano Diretor Estratégico/PDE	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 Adicional de Construção	Área (em m²) que pode ser construída além do Potencial Construtivo, mediante pagamento da Contrapartida, que é resultante da diferença entre o Potencial Construtivo máximo previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e o Potencial Construtivo estabelecido pelo Plano Diretor Estratégico e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo
Taxa de Ocupação	Índice urbanístico através do qual se avalia e pode se limitar a ocupação dos terrenos pelas construções e é obtido dividindo-se a projeção horizontal das edificações do imóvel pela área do seu terreno.
Uso Misto	Coexistência de um ou mais usos ou atividades em um imóvel.
Valor Venal	Valor atribuído ao imóvel pela PMSP, obtido com base na PGV e outros fatores de avaliação.
Zoneamento	Procedimento urbanístico destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal.
SFH	Sistema Financeiro da Habitação.

PESSOAS E INSTITUIÇÕES

Agente Fiscalizador	Caixa Econômica Federal-CEF (vide pág. 80 do prospecto)
Banco Coordenador ou Coordenador Líder ou BB-Investimentos	BB – Banco de Investimento S.A. (vide pág. 14 do prospecto)
Banco Escriturador	Banco do Brasil S.A.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
CADES	Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
CEF	Caixa Econômica Federal
CETIP	Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos
CTLU	Câmara Técnica de Legislação Urbana
CMN	Conselho Monetário Nacional
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
COORDENADORA	São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo
DECONT	Departamento de Controle da Qualidade Ambiental, vinculado à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente

INFORMAÇÕES E CONDIÇÕES RELATIVAS À OFERTA

As características dos CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção) constam do Anúncio de Início de Distribuição Pública disponibilizado no site www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, em 16 de Novembro de 2015, estando de acordo com as exigências da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

De acordo com a Portaria nº 143, de 08 de maio de 2013, a Emissora indicou a SP Urbanismo, através do seu Diretor de Gestão e Finanças, como responsável pela análise e acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas e pelo atendimento e prestação de informações e esclarecimentos técnicos aos investidores, à CVM e demais entidades participantes do Mercado de Capitais

A 4ª Distribuição pública de CEPAC foi autorizada pela Diretoria Executiva da SP Urbanismo através da deliberação RD-DGF 27/08/2015, após oitiva da Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU, por ocasião da realização da 19ª Reunião Extraordinária, corrida em 19 de Agosto de 2015. Cumpre informar que a referida reunião contou inclusive com a participação e pronunciamento do representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU (sucessora da SEMPLA na referida competência).

A colocação primária dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima junto à BM&FBOVESPA, Segmento de Mercado de Balcão Organizado, ocorrerá em 29 de Agosto de 2016, das 12:30hs 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	**PMSP12BL**	**30.000**	**R$ 6.531,01**	**R$195.930.300,00**

A oferta será realizada através de um leilão no Sistema Eletrônico de negociação da BM&FBOVESPA conforme regras estabelecidas nos "Regulamento 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 Capítulo 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, na SP Urbanismo, 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.

Quando da emissão da certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, 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 Faria Lima, 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 Emissora, ao investidor uma multa de 10% (dez por cento) sobre o montante total da compra não liquidada em conformidade com os prazos ora estabelecidos. Uma vez concluído o procedimento interno de aplicação da

referida penalidade, a Emissora procederá a inclusão do comprador inadimplente no cadastro de inadimplentes de débitos municipais “CADIN”, conforme disposto na Lei Municipal nº 14.094/05. Os CEPAC não liquidados poderão ser objeto de nova venda/oferta.

Caberá às Corretoras Participantes, cada qual sobre seus respectivos representados, as informações sobre qual deles foi responsável pela não liquidação, caso esta não informe à Emissora os dados do(s) cliente(s) inadimplentes será assumido como responsável pela inadimplência e, consequentemente, pelo pagamento da respectiva multa e demais penalidades.

Maiores informações ou dúvidas sobre o leilão poderão ser obtidas junto ao BB Investimentos, 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 FARIA LIMA

Operação Urbana Consorciada

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

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

Operação Urbana Consorciada Faria Lima

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 vigente. Assim, mediante pagamento, o interessado adquire o direito de aumentar a área de construção, ou pode ainda modificar o uso do imóvel, sempre de acordo com regras pré-estabelecidas em legislação específica, dentre outros.

Para os imóveis contidos no perímetro de uma Operação Urbana Consorciada, essa outorga onerosa do direito adicional de construção somente pode ser paga, pelo interessado, por meio de CEPAC, não se admitindo qualquer outra Contrapartida (como, por exemplo, moeda corrente). Para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a Outorga Onerosa paga em dinheiro somente foi admitida até 1ª Distribuição e colocação pública do CEPAC, ocorrida em 27/12/2004, exceção feita aos projetos já protocolados junto à Emissora à época da referida distribuição, que puderam (ou poderão, conforme o caso) alternativamente adquirir Outorga Onerosa mediante pagamento em dinheiro ou entrega de CEPAC, sem critério exclusivo.

Os recursos obtidos pelo Município com a alienação de CEPAC devem obrigatoriamente ser utilizados nas Intervenções previstas na mesma Operação Urbana Consorciada, conforme alteradas ou atualizadas de tempos em tempos em função de autorização legislativa.

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 consequentemente, desses próprios direitos.

Quantidade Limitada de CEPAC

Para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima estabeleceu-se um limite máximo de 650.000 CEPAC a serem emitidos, para um Estoque máximo, na época da promulgação da Lei, de 1.310.000m² de área disponível para construção acima dos limites estabelecidos por lei. Posteriormente, restando ainda intervenções a executar, bem como Estoque disponível no perímetro da operação, a Lei nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, aumentou o limite máximo de CEPAC para 1.000.000 mantido o mesmo Estoque previsto na lei precedente.

A proposta do projeto de lei teve por base duas premissas básicas. Primeiramente, em estrita conformidade com a respectiva LAP, verificou-se a existência de saldo de Estoque de adicional de construção (ACA) no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima para ser consumido sem, contudo, haver saldo de CEPAC disponível para pagamento da respectiva contrapartida da Outorga Onerosa para os potenciais projetos. Isso se explica por uma complexa associação de razões, que decorrem desde a forma como se deu o uso dos CEPAC ao longo dessa operação, que conta com 18 (dezoito) subsetores (vide "Tabela 1 - Conversão dos CEPAC" na pág. 9 abaixo) cada um com um fator de conversão próprio para cálculo da Outorga Onerosa, vale dizer, estatisticamente, o esgotamento dos estoques de CEPAC poderia se dar mediante uma série imprevisível de combinações. Ademais, o uso dos Estoques de fato não se deu de forma equilibrada entre os setores da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e os CEPAC consumidos não foram suficientes para esgotar os Estoques.

Em segundo lugar, os valores captados por ocasião das distribuições anteriores (vide pág. 82 do Prospecto) não foram suficientes para a realização de todas as obras relativas às Intervenções previstas na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, restando ainda somente aquelas obras previstas no Suplemento ao Prospecto da 4ª Distribuição.

A transformação urbana é um processo longo e consorciado, vale dizer, depende de fatores que não são controlados pelo Estado como a adesão do mercado privado. Por outro lado, devemos ainda considerar a ineficiência da máquina pública na implantação de grandes projetos urbanos, cuja dependência de processos licitatórios e de desapropriações judiciais para a consecução das intervenções previstas, e o controle externo dos órgãos fiscalizadores (TCM e Ministério Público), podem resultar em morosidade e mobilização de persistentes canteiros de obra, com consequente aumento dos custos de execução. Adicionalmente, a instabilidade de preços (taxa de juros, inflação, etc.) a que está constantemente sujeita a economia brasileira contribui para a imprecisão dos preços orçados e estimativas utilizadas ao longo de mais de 10 (dez) anos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, sendo necessárias constantes revisões.

O investidor deve levar em consideração que não há garantia de que os recursos captados sejam suficientes para conclusão de todas as obras previstas. A insuficiência de recursos para as obras previstas pode ser consultada na Seção "Breve Descrição das Intervenções" na pág. 45 do Prospecto.

O Programa de Intervenções previsto inicialmente na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima também foi incrementado com a previsão de investimentos na implantação da Linha 4-Amarela do Metrô de São Paulo e, posteriormente, com a inclusão dos melhoramentos urbanísticos da Av. Santo Amaro (vide pág. 50 do Prospecto).

O Estoque definido na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é menor do que o estoque potencial de construção (em m²) da Área de Intervenção da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, significando que existe uma limitação legal de Estoque (m²) face à quantidade de metros quadrados de construção que poderia ser absorvida pelo mercado imobiliário. Além disso, a modificação de parâmetros de ocupação dos imóveis compreendidos na Área de Intervenção da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, tais como o Gabarito da Edificação e a Taxa de Ocupação, os interessados deverão igualmente fazer uso de CEPAC. A utilização do CEPAC para essa finalidade pode contribuir para o aumento da escassez do CEPAC disponível ao mercado imobiliário para pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais.

O Projeto de Lei 272/2015 (vide seção "Fatores de Risco da Operação Urbana Consorciada Faria Lima", Riscos de Natureza Jurídica, pág. 32 do Prospecto) foi aprovado e convertido na Lei nº 16.402/2016, nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo ("LPUOS"), que trouxe alterações indiretas às regras de uso dos CEPAC para aquisição dos Direitos Urbanísticos Adicionais e a modificação de parâmetros, na medida em que definiu o coeficiente de aproveitamento básico de todos os terrenos no Município para 1 (um), estipulou novos limites de gabarito, zonas de uso, dentre outras, inclusive para os lotes contidos dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

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

Nesse sentido, recomendamos aos potenciais investidores que antes de adquirir um CEPAC, consulte o Estoque disponível para cada setor, conforme o quadro "Resumo Geral" disponibilizado periodicamente pela SP Urbanismo no site da Emissora: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac.

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. Cada CEPAC quando utilizado (ou seja, vinculado a um imóvel dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima) conferirá a seu titular direitos (denominados "Direitos Urbanísticos Adicionais") de (i) aumentar a área construída (em metros quadrados) do imóvel acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico previsto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo; (ii) aumentar a Taxa de Ocupação do imóvel (obtida pela divisão da projeção horizontal da edificação do imóvel pela área do seu terreno); (iii) alterar a atividade ou uso do imóvel, bem como o Gabarito de Edificação (altura); e (iv) fazer uso dos demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima,

observados os limites estabelecidos na referida lei, conforme demonstra a Tabela de Equivalência e observados, ainda, os estoques por região, conforme ilustra a Tabela de Distribuição Geral de Estoques (vide tabelas abaixo).

Tabela 1 - Conversão dos CEPAC

TABELA DE EQUIVALÊNCIA DOS CEPAC

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

(*)
1a, 3a, 4a - frente para a Av. F. Lima
2a - frente para Av.F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim
2b - frente Av. F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino
2c - incluindo frente Av. C. Jardim
3b - frente para Av. Juscelino Kubitschek
Os benefícios indicados na tabela acima só poderão ser utilizados em terrenos com área superior a 1.000m².

Outras Características dos CEPAC

Os CEPAC são valores mobiliários, conforme estabelecido na Instrução CVM 401 e decisão proferida pelo Colegiado da CVM em Reunião havida em 28 de agosto de 2003, Ata nº 33, e sua distribuição pública está sujeita ao atendimento das determinações contidas na Instrução CVM 401.

A Prefeitura do Município de São Paulo editou o Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012 (que substituiu o Decreto nº 45.213/2004), que além de atender às exigências da Instrução CVM 401, regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento das Operações Urbanas Consorciadas, e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC.

Utilização dos CEPAC

Respeitados os limites por setor, o interessado poderá utilizar os CEPAC a qualquer momento como meio de pagamento da Contrapartida devida à PMSP por ocasião de um projeto de construção, ou para modificar os parâmetros de uso do imóvel, ou simplesmente para vincular os direitos conferidos pelo CEPAC a um lote. Neste último caso, ao imóvel

beneficiado ficam garantidos, no futuro, os Diretos Urbanísticos Adicionais correspondentes. Desta forma, o interessado garante o exercício desses direitos antes de esgotado o Estoque (em metros quadrados) do respectivo setor da Área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, mesmo que não tenha a intenção de iniciar seu projeto imediatamente.

CARACTERÍSTICAS DA 4ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

Trata-se da 4ª Distribuição Pública de CEPAC pela Prefeitura no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a qual completou 11 (onze) anos em Outubro de 2015 desde sua convolação em operação consorciada com o advento da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, caminhando para a conclusão do rol de obras e projetos previstos para cada uma das Intervenções.

No início da 4ª Distribuição o saldo de CEPAC disponível para emissão e negociação era de 362.441 títulos, sendo que seriam distribuídos por ocasião desta 4ª Distribuição até 150.000 (cento e cinquenta mil) títulos, por meio de um ou mais leilões públicos a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado administrado pela BM&F BOVESPA. O prazo estimado de distribuição é de até 2 (dois) anos, sendo a quantidade distribuída e o intervalo definidos segundo a melhor conveniência da Emissora e resposta de mercado, conforme definido pela SP Urbanismo.

O 1º Leilão da 4ª Distribuição, realizado em 27 de Novembro de 2015, distribuiu 28.419 títulos, reduzindo o saldo de CEPAC disponível para emissão e negociação para 334.022 títulos, sendo que, para esta 4ª Distribuição, ainda poderá ser distribuído até 121.581 títulos.

Não haverá delimitação prévia de prazo ou quantidade mínima de CEPAC para cada um dos leilões. Os pagamentos pelos investidores deverão ser feitos à vista, no ato da aquisição dos CEPAC.

Os recursos captados na 4ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, enquanto não aplicados na realização das Intervenções relacionadas no item 7 do Suplemento ao Prospecto, serão depositados em contas vinculadas junto à CEF e serão aplicados em operações financeiras de perfil conservador de forma a não permitir sua desvalorização monetária (vide pág. 80 do Prospecto).

Além de financiar as Intervenções da 4ª Distribuição, os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC serão utilizados para o pagamento das instituições envolvidas nos processos de escrituração e distribuição dos CEPAC, gestão, coordenação e fiscalização das Intervenções e, finalmente, para custeio das despesas relativas às taxas e aos emolumentos devidos por ocasião do registro e liquidação da Oferta (CVM, BM&F Bovespa, etc.).

O CEPAC, sendo um valor mobiliário negociado em bolsa, em função da sua procura pelo mercado investidor, poderá ser negociado com ágio em relação ao Preço unitário mínimo, alavancando a arrecadação de recursos e gerando um valor excedente. Este valor excedente poderá ser utilizado para custeio das demais intervenções previstas nesse Suplemento, segundo a ordem de prioridade estabelecida (vide item 7 do Suplemento ao Prospecto).

A 4ª Distribuição será distribuída pelo BB - Banco de Investimento S.A. na condição de coordenador-líder da Oferta (IN CVM 400) e a CEF foi contratada como agente fiscalizador do emprego dos recursos obtidos com a 4ª Distribuição, bem como acompanhará o andamento das Intervenções que a compõem, assegurando a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pela Emissora e pela SP Urbanismo, conforme o caso, ao mercado.

A SP Urbanismo, sucessora da EMURB, é a responsável pela coordenação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, na forma da Lei Municipal nº 13.769, de 26 de Janeiro de 2004.

Como prevê a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, os recursos da colocação de CEPAC e de Outorgas Onerosas não figuram no orçamento público, não constituem renda da Emissora ou da SP Urbanismo, possuem caráter de extemporaneidade e de transitoriedade e não podem ter qualquer outro uso além do custeio das Intervenções a que se destinam, razão pela qual são considerados extraorçamentários.

Apesar de a Operação Urbana Consorciada Faria Lima ter por objetivo o financiamento das Intervenções com os recursos obtidos por meio da alienação de CEPAC, existe a possibilidade de o Poder Público, caso entenda adequado, realizar parcial ou totalmente as Intervenções com recursos próprios.

Na hipótese de a Emissora realizar colocação privada de CEPAC, deverá (i) comunicar à CVM, até três dias após a colocação, o valor total colocado; (ii) publicar aviso no mesmo jornal em que tenha sido publicado o Anúncio de Início

de Distribuição dos CEPAC informando o total de CEPAC colocado privadamente, o preço pelo qual os mesmos tenham sido colocados e o nome e qualificação dos adquirentes dos CEPAC na colocação privada.

Intervenções da 4ª Distribuição

A realização das Intervenções previstas nesta 4ª Distribuição pública de CEPAC tem por objeto concluir todo o Programa de Intervenções previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme consolidada. A conclusão das referidas Intervenções está prevista para ocorrer até 2024, quando a referida operação completaria 20 anos.

Abaixo estão listadas as Intervenções objeto da 4ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, as quais poderão ser mais bem visualizadas a partir do Mapa das Intervenções constante da pág. 12 do Suplemento ao Prospecto.

3.5 - Alargamento da Rua Elvira Ferraz
3.6 - Obras de drenagem na região da Vila Olímpia
4.6 - Reconversão Urbana do Largo da Batata - Fase III
5.4 - Boulevard JK
6.4 - HIS Favela Coliseu
6.7 - HIS Favela Panorama e urbanização dos acessos
6.7 - HIS Favela Real Parque – Fase II
7. - Ciclovia
9. - Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima e alça de extensão até a Av. dos Bandeirantes
10. - Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro
11.1 - Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos (LAP)
11.2 - Passarela do Conjunto das Pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb

Conforme indicado no Suplemento ao Prospecto, em conformidade com os orçamentos apresentados, o valor estimado necessário para conclusão de todas as obras e serviços previstos é de **R$897.981.486,26**, sendo que os recursos a serem aplicados viriam prioritariamente da colocação de CEPAC. Em não havendo recursos oriundos da colocação de CEPAC suficientes para a realização das Intervenções, os investimentos poderão ser garantidos por recursos do Tesouro Municipal, nos exercícios em que forem aplicados, ou de outras fontes, como convênios com outras entidades e órgãos municipais e de outras esferas de governo.

Os orçamentos poderão sofrer alterações por exigências de compensação ambiental, aumento do custo das obras ou das desapropriações ou outros fatores econômicos (vide item “Fatores de Risco ao Prospecto”).

Coordenador Líder 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 Faria Lima. O BB - Banco de Investimento S.A. (Banco Coordenador da Oferta), mantém relacionamento com a Emissora na qualidade de banco coordenador de todas as ofertas públicas de CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas atualmente vigentes, conforme autorizadas pela CVM.

O Banco do Brasil S.A. manteve e mantém relacionamento comercial com a Emissora, 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 da Emissora, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais. Para maiores informações, vide item “Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador da Oferta”, pág. 14 do Prospecto.

Identificação do Público-Alvo, Preço e Montante da Distribuição

Não existe destinação de parcela da 4ª Distribuição a investidores específicos, e não será imposta qualquer restrição a interessados. Salvo as situações previstas nos Fatores de Risco do Prospecto e no presente Suplemento, não há qualquer inadequação do investimento em CEPAC a qualquer tipo de investidor.

Nenhum CEPAC poderá ser alienado pela Emissora por valor inferior a R$ 1.100,00. Referido valor mínimo tendo sido revisto e reajustado pela SP Urbanismo em cada uma das distribuições públicas de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme previsto no § 2º, do art. 7º, da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

Para a 4ª Distribuição Pública, a SP Urbanismo deliberou pelo reajuste do Valor Unitário Mínimo do CEPAC tomando por base o valor alcançado pelo título no último leilão da 3ª Distribuição pública, de R$4.000,00, aplicando sobre ele a variação da taxa SELIC no período. De acordo com o referido procedimento, o Valor Mínimo Unitário do CEPAC para o primeiro leilão da 4ª Distribuição será de R$6.531,01.

O valor do lance mínimo a ser oferecido nos leilões da 4ª Distribuição poderá ser igualmente revisto pela SP Urbanismo, no sentido de melhor adequá-lo aos parâmetros econômicos vigentes à época de cada leilão, respeitados os trâmites previstos em lei.

Cotação dos CEPAC na BM&FBOVESPA

Não há cotação atualizada diariamente em bolsa dos CEPAC e as negociações no mercado secundário não constituem base de dados expressiva que pudessem traduzir cotações consistentes, nesse sentido, vide "Fatores de Risco dos CEPAC", "Liquidez", pág. 34 do Prospecto.

Em 15/10/2015 a cotação do título era de R$10.000,00, valor esse que expressa a última negociação realizada no mercado secundário. Apesar de não constituírem base de dados expressiva, foram disponibilizadas as tabelas abaixo apresentadas, preparadas segundo os dados disponíveis no banco de dados do mercado de balcão da BM&FBovespa, as quais se referem aos valores de oferta do CEPAC ao longo da Operação Urbana Consorciada Faria Lima:

(i) Nos últimos 5 anos (Por ano – Em R$):

Ano	Cotação		
	Mínima	Média	Máxima
2011	4.000,00	4.000,00	4.000,00
2012	4.000,00	5.015,00	6.030,00
2013	6.030,00	6.030,00	6.030,00
2014	6.030,00	8.343,33	9.600,00
2015	9.600,00	9.800,00	10.000,00

Fonte: BM&FBovespa

(ii) Nos últimos 2 anos (Por trimestre – Em R$):

2014	Cotação		
	Mínima	Média	Máxima
1º Trimestre	6.030,00	6.030,00	6.030,00
2º Trimestre	9.400,00	9.400,00	9.400,00
3º Trimestre	9.600,00	9.600,00	9.600,00
4º Trimestre	9.600,00	9.600,00	9.600,00

Fonte: BM&FBovespa

2015	Cotação		
	Mínima	Média	Máxima
1º Trimestre	9.600,00	9.600,00	9.600,00
2º Trimestre	9.600,00	9.600,00	9.600,00
3º Trimestre	9.600,00	9.600,00	9.600,00
4º Trimestre	9.600,00	9.800,00	10.000,00

Fonte: BM&FBovespa

(iii) Nos últimos 6 meses (Por mês – Em R$)

2016	Cotação		
	Mínima	Média	Máxima
Janeiro	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Fevereiro	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Março	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Abril	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Maio	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Junho	10.000,00	10.000,00	10.000,00

Fonte: BM&FBovespa

Já na oferta pública realizada em 27/11/2015 - 1º Leilão da 4ª Distribuição - os 28.419 CEPAC colocados foram comprados ao preço mínimo oferecido pela Emissora, de R$6.531,01 (seis mil, quinhentos e trinta e um reais e um centavo).

Cronograma Estimado das Etapas da Distribuição Pública

Abaixo apresentamos um cronograma estimado das etapas do 2º Leilão da 4ª Distribuição Pública:

DATAS ESTIMADAS	CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA
16/11/2015	Disponibilização do Suplemento Definitivo
26/11/2015	Disponibilização do Anúncio de Início da 4ª Distribuição com logo das corretoras
04/07/2016	Disponibilização do Edital do 2º Leilão da 4ª Distribuição
29/08/2016	Realização do 2º Leilão da 4ª Distribuição
01/09/2016	Liquidação Financeira do 2º Leilão
16/11/2017	Data limite para Disponibilização do Anúncio de Encerramento da 4ª Distribuição

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 da CVM, ou fraudulenta, ainda que após 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 facultada, 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 Emissora, em conjunto com o Banco Coordenador da Oferta, poderá 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 Emissora, em conjunto com o Banco Coordenador da Oferta, podem a qualquer tempo modificar 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, ao menos, nos mesmos veículos utilizados para publicação para a divulgação da Oferta, de acordo com o art. 27 da Instrução CVM 400.

O Banco Coordenador da Oferta 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.

Declaração de inadequação do investimento

Este investimento é adequado a todos os tipos de investidores.

Contrato de Distribuição

Observadas as condições previstas no contrato firmado com a SP Urbanismo, 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.

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:

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública

O custo estimado da oferta pública de distribuição é de R$13.250.327,85, conforme tabela abaixo, corresponde ao custo unitário de distribuição de R$88,34 por CEPAC, equivalente a porcentagem de 1,35% em relação ao Valor Mínimo Unitário atualizado do CEPAC.

TIPO	CUSTO DE DISTRIBUIÇÃO	VALOR (R$)	%
Distribuição	Escrituração dos CEPAC - BB	50.000,00	N/A
	Comissão de Colocação dos CEPAC - BB	8.081.833,38	0,90%
Despesas	Taxas de Liquidação	53.878,89	0,01%
	Emolumentos	610.627,41	0,07%
	Demais despesas	4.453.988,17	0,50%
	TOTAL	**13.250.327,85**	**1,47%**

Quantidade de CEPAC (4ª Distribuição)	150.000
Custo Unitário (R$)	88,34
Percentual (%) sobre Valor Unitário Mínimo	1,35%

Os demais custos e despesas, relacionados à realização das obras e projetos de cada uma das Intervenções da 4ª Distribuição encontram-se discriminados no item '7.7 – Estimativa de Custos das Intervenções da 4ª Distribuição' do Suplemento ao Prospecto. A maioria desses custos é calculada em percentual sobre o valor total captado e parte relevante dele tem seu valor fixado em decreto municipal (para maiores informações, vide Decreto Municipal n.º 53.094, de 19 de abril de 2012, conforme pág. 92 do Prospecto), tendo sido estimado pela Emissora o percentual de 9% (nove por cento) sobre o montante total arrecadado.

FATORES DE RISCO

Custo Estimativo das Intervenções

O valor total de recursos previsto para captação na 4ª Distribuição é baseado num orçamento estimativo do custo total de todas as Intervenções restantes para finalização do Programa de Intervenções previsto no Anexo 2 da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (conforme posteriormente alterado e complementado). Além do custo estimado de realização das obras, o orçamento foi acrescido das despesas estimadas com a elaboração de projetos, estudos, desapropriações e demais providências necessárias para sua realização.

Para as Intervenções já em curso, o custo das Intervenções a ser considerado engloba os valores de obras e atividades previstas e já efetuadas, porém ainda não pagas, bem como os custos das obras e atividades previstas e ainda a ser efetuadas. O orçamento das obras, projetos e desapropriações foram efetuados considerando-se os valores praticados no primeiro semestre de 2015, contudo, o prazo indicado como estimado para a realização das obras só se inicia após a sua efetiva contratação com os prestadores de serviço vencedores de processo licitatório específico, assim, em vista da instabilidade política e econômica vivida atualmente pela economia brasileira e o risco de inflação, o custo final das referidas despesas poderá ser significativamente superior à estimativa de orçamento apresentada e, como consequência, os recursos captados poderão ser insuficientes para o custeio de todas as Intervenções.

Desapropriações

Os valores das desapropriações considerados para fins de composição do custo da 4ª Distribuição são baseados em avaliações realizadas pela própria Prefeitura, estando sujeitas a discussão judicial. Para alguns desses casos, estão orçados valores destinados ao pagamento de remanescentes das desapropriações já anteriormente realizadas, tendo em vista a existência de diferenças apuradas entre o valor dos imóveis calculados de acordo com a metodologia prevista na Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (vide pág. 36 do Prospecto) e o eventual valor de mercado dos imóveis desapropriados apurado em laudo judicial. Há valores destinados ao pagamento dessas diferenças judiciais no orçamento das Intervenções previstas nesta 4ª Distribuição.

Custos de Distribuição

Adicionalmente, o Valor da Distribuição está composto pelas despesas relativas: (i) ao custo de gerenciamento de obras e coordenação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima devidas à SP Urbanismo e a SP Obras; (ii) aos serviços de fiscalização da aplicação dos recursos, devidos ao Agente Fiscalizador; (iii) à escrituração e distribuição dos CEPAC, devidos ao Banco Coordenador; e (iv) às taxas e aos emolumentos devidos por ocasião do registro e liquidação da Oferta aos demais agentes (CVM, BM&F Bovespa, etc.). A maioria desses custos é fixada em decreto municipal e calculada em percentual sobre o valor total captado, tendo sido estimado pela Emissora o percentual de 9% (nove por cento) sobre o montante total arrecadado (para maiores informações, vide Decreto Municipal n.º 53.094, de 19 de abril de 2012, conforme pág. 92 do Prospecto).

Tendo em vista que: (i) o financiamento das Intervenções da 4ª Distribuição será feito prioritariamente com os recursos obtidos com a alienação de CEPAC em leilão público; (ii) não existe garantia de que haverá interesse do mercado em adquirir todos os CEPAC que serão ofertados; e (iii) os custos efetivos das Intervenções da 4ª Distribuição podem ser maiores que os considerados para a determinação do Valor da Distribuição, pode ocorrer que o montante arrecadado com a colocação de CEPAC seja insuficiente para financiar integralmente os custos efetivos das Intervenções da 4ª Distribuição.

Inexistência de Garantia Firme de Colocação

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.

Insuficiência de Recursos

Com isso, apesar de possuírem os adquirentes de CEPAC o direito de utilizar os benefícios conferidos a cada título (Direitos Urbanísticos Adicionais), conforme descrito no Prospecto, nada assegura que a Prefeitura conseguirá implementar as Intervenções da 4ª Distribuição, o que pode resultar em uma valorização menor que a projetada na

respectiva Área de Intervenção Urbana, e/ou afetar o valor dos CEPAC adquiridos em eventual negociação no mercado secundário.

Finalmente, não há como prever se o fluxo de recursos captados com os leilões de CEPAC será compatível com os cronogramas físico-financeiros das Intervenções da 4ª Distribuição. Assim, caso ocorra o descasamento de fluxos, os custos estimados e/ou os prazos de execução poderão sofrer modificações substanciais.

Nesse sentido, os investidores devem considerar que os recursos captados na 3ª Distribuição Pública de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima foram insuficientes para custear a totalidade dos custos incorridos com as Intervenções previstas no respectivo Suplemento.

Os fatores de risco indicados acima devem ser lidos em conjunto com os Fatores de Risco constantes do Prospecto.

As instituições participantes do leilão (instituições credenciadas 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 do *website* www.cblc.com.br.

IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES

Os investidores que desejarem obter maiores informações sobre a presente Oferta Pública de CEPAC, sobre a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e aqueles que desejarem obter cópia dos exemplares do Prospecto e Suplemento, deverão dirigir-se aos endereços acima mencionados ou poderão acessá-los nos sites mencionado no Sumário.

Todas as informações e decisões relevantes inerentes à presente oferta pública serão divulgadas em Diário Oficial do Município, bem como nos endereços eletrônicos mencionados na capa deste Edital. Adicionalmente, de acordo com sua competência, a SP Urbanismo poderá optar por publicá-las em outros jornais de grande circulação.

Informações sobre a Emissora

A Emissora é a Prefeitura do Município de São Paulo, cidade que 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 35,34% do PIB paulista. O município continua sendo o polo 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[1]. Informações completas da Emissora poderão ser obtidas no Prospecto (págs. 84 a 88).

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

Informações sobre as demais instituições

Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

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

[1] Os dados foram coletados do IBGE Cidades e da Fundação SEADE. O último levantamento do PIB Municipal foi em 2011, realizado pela Fundação SEADE.

Banco Coordenador 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

Consultores Legais da Emissora e da Coordenadora da Operação Urbana

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