

Anúncio de Início da 4ª Distribuição Pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC da



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 FARIA LIMA

registrada na CVM em 15 de outubro de 2004 sob nº 2004/02

Banco Coordenador



Agente Coordenador



Agente Fiscalizador



Comunicam o início da 4ª Distribuição Pública de 150.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) de emissão da Prefeitura do Município de São Paulo (“Emissora”), com sede no Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar, São Paulo, SP, CEP 01002-020, ao preço mínimo de R\$6.531,01 por CEPAC, no montante de

R\$960.840.190,30

I. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

1. Características da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é um instrumento urbanístico utilizado para requalificar a área de influência da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim, conforme descrito no Prospecto, por meio de um conjunto de intervenções (obras públicas, desapropriações e gerenciamento) coordenadas pela Prefeitura através 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 Faria Lima serão prioritariamente aqueles arrecadados com a venda de CEPAC.

2. Coordenação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. A Operação Urbana Consorciada Faria Lima será coordenada pela SP URBANISMO. As ofertas e distribuições públicas dos CEPAC serão coordenadas pelo BB – Banco de Investimento S.A. (“BB Investimentos”).

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 Faria Lima. 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.

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 Faria Lima.

5. Consultor Legal. A Procuradoria Geral do Município de São Paulo dará o suporte jurídico, por competência legal à 4ª Distribuição Pública de CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

6. Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi registrada na CVM em 15 de Outubro de 2004, sob nº 2004/02. As demais características da Operação Urbana Consorciada Faria Lima constam do Prospecto da operação Urbana Consorciada Faria Lima (“Prospecto”).

7. Participantes Especiais. O Banco Coordenador contará com a participação de agentes de distribuição de mercado (sociedades corretoras e/ou distribuidoras de títulos e valores mobiliários) autorizados a operar junto ao Mercado de Balcão Organizado da BM&FBovespa para a colocação dos CEPAC.

II. CARACTERÍSTICAS DA 4ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

1. Autorizações Legais. A emissão dos CEPAC é regida pela Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (Lei que regula a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 13.871, de 8 de julho de 2004, nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011) e pela Lei nº 16.242, de 31 de Julho de 2015, pelos Decretos Municipal nº 53.094 de 19 de abril de 2012 e 56.301, de 31 de Julho de 2015, pelas disposições da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores (“Instrução CVM 401”) e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

1.1 Aprovação da 4ª Distribuição. A 4ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi aprovada pela Diretoria da SP Urbanismo, por ocasião da Resolução de Diretoria RD nº DGF-004/2015, de 27 de Agosto de 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). Adicionalmente, o assunto foi levado ao conhecimento do Grupo Gestor em sua 26ª Reunião, realizada em 27/08/2015. Todos os documentos podem, ser consultados nos anexos do Suplemento ao Prospecto da 4ª Distribuição ou no endereço eletrônico www.prefeitura.sp.gov.br/cepac.

2. Valor, quantidade, espécie e forma dos CEPAC a serem distribuídos. Serão ofertados até **150.000** CEPAC escriturais de emissão da Prefeitura pelo valor mínimo unitário de R\$6.531,01, num montante estimado de **R\$960.840.190,30**. 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.

3. 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 m²) 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 m ² de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m ² de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m ² 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.

Setores da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

As tabelas abaixo apresentam o Estoque total de ACA disponível na Operação Urbana Consorciada Faria Lima e os Estoques disponíveis para conversão em cada um dos seus Subsetores. Importante mencionar que não há mais ACA disponível para vinculação de CEPAC para empreendimentos comerciais nos Subsetores Faria Lima, Pinheiros e Olímpadas.

ÁREAS UTILIZADAS (M²) POR SETOR										
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m²)		ESTOQUE CONSUMIDO (m2)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m2)		ESTOQUE ESTIMADO		PORCENTAGEM CONSUMIDA	
	R	N-R	R	N-R	R	N-R	R	N-R	R	N-R
HÉLIO PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	190.339,96	93.019,02	5.847,15	0,00	102.105,04	89.485,98	65,09%	50,97%
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	65.394,84	73.714,27	0,00	0,00	222.795,16	0,73	22,69%	100,00%
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	104.943,99	96.599,98	11.376,00	0,00	181.751,01	0,02	36,60%	100,00%
OLIMPÍADAS	190.440,00	95.565,00	49.444,13	95.563,13	0,00	0,00	140.995,88	1,87	25,96%	100,00%
TOTAL	1.506.155,00	769.019,32	769.019,32	769.019,32	17.223,15	0,00	647.647,08	89.488,60		

Fonte: SP Urbanismo

R – residencial e N-R – não - residencial

LIMITE DE ESTOQUE (m²) PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC	
LIMITE DE ESTOQUE - LEI 13.769/04	1.310.000,00
Estoque Consumido (Lei 11.732/95)* **	(244.719,95)
Estoque Consumido (Lei 13.769/04)	(769.019,32)
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	296.260,73

Fonte: SP Urbanismo

* Estoque consumido após a Lei 13.769/04

** Estoque total consumido pela Lei.11.732/95 - 1.184.719,95 m²

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, incorporadores de empreendimentos imobiliários e investidores do mercado imobiliário.

5. 4ª Distribuição. A 4ª distribuição contempla as seguintes intervenções:

- 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. - Ciclovía
- 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

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 4ª 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, 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 Diário Oficial da Cidade de São Paulo, no site do Coordenador da Distribuição e em outros meios e/ou periódicos, se assim decidido pelo Banco Coordenador, com no mínimo dois dias de antecedência de sua realização.

6.4 Em cada leilão, as ofertas serão realizadas pelos intermediários credenciados no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA. 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.

6.6 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 m²) 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). Ademais, dos 637.559 títulos distribuídos nas ofertas anteriores, somente 47.406 ainda restam em circulação (menos de 10%, portanto)

TABELA SALDO DE CEPAC

CEPAC Autorizado (Lei 13.769/2004)	650.000
Distribuídos	637.559
Vinculados	(590.153)
Diferença (em circulação)	47.406
Saldo	12.441
Limite Adicional (Lei 15.519/2011)	350.000
Total Disponível	362.441

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 m ² de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m ² de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m ² 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 Olimpiadas	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.

7. Registro da 4ª Distribuição. A 4ª Distribuição Pública de CEPAC foi registrada na CVM em 12 de Novembro de 2015, sob nº CVM/SRE/TIC/2015/001. As demais características da Operação Urbana Consorciada Faria Lima constam do Suplemento ao Prospecto da 4ª Distribuição (“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; (iii) no Banco do Brasil, situado à Rua Senador Dantas nº 105, 36º andar Rio de Janeiro – RJ; (iv) no website do BB Investimentos: www.bb.com.br/ofertapublica; (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.

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.bm&fbovespa.com.br.

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 Faria Lima e à 4ª 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 julgamento sobre a qualidade da Prefeitura e da SP URBANISMO, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos”.

BANCO COORDENADOR



A data deste anúncio de início de distribuição é 16 de Novembro de 2015.