

Prospecto de Registro (o “Prospecto”) da

## OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

Emissor



# PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar  
Código ISIN nº BRPMSPCA018

A Prefeitura do Município de São Paulo (“Prefeitura” ou “Emissora”) está ofertando até 1.000.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC (“CEPAC”), pelo valor unitário fixado por ocasião de cada uma das distribuições, respeitado valor o mínimo de R\$1.100,00 fixado em lei, para financiamento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob nº 2004/02, datado de 15 de outubro de 2004.

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 Municipais 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 (a “Instrução CVM 401”) e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Os CEPAC serão registrados, para negociação secundária, na CVM e sua oferta deverá se realizar em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado. Os investidores serão responsáveis pelo pagamento de todos e quaisquer custos, tributos ou emolumentos incorridos na negociação e transferência de CEPAC.

O investimento em CEPAC não conta com a garantia do Município de São Paulo, da São Paulo Urbanismo (“SP Urbanismo”), da Caixa Econômica Federal, de suas Pessoas controladoras, de sociedades por estas direta ou indiretamente controladas, a estas coligadas ou outras sociedades sob controle comum, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições das normas emanadas pela CVM. Todas as informações contidas neste Prospecto, inclusive aquelas referentes ao Município de São Paulo foram por este prestadas e são de sua inteira e exclusiva responsabilidade.

O investimento em CEPAC de que trata este Prospecto apresentam riscos para o investidor. Ainda que sejam mantidos sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para os investidores.

“Os investidores devem ler a Seção ‘Fatores de Risco’ do Prospecto (pág. 32 a 37)”.

“O registro da presente Operação Urbana Consorciada, para a negociação de CEPAC, não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da Emissora, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos”.

“O prospecto definitivo será disponibilizado aos investidores durante o período de distribuição”.

Coordenador da Operação  
Urbana Consorciada



Banco Coordenador



Agente Fiscalizador



Assessores Legais

PGM  
Procuradoria Geral do  
Município

A data deste Prospecto é 31 de Agosto de 2015.

## Índice

<b>GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS</b> .....	<b>5</b>
<b>PESSOAS E INSTITUIÇÕES</b> .....	<b>8</b>
<b>INFORMAÇÕES PRELIMINARES</b> .....	<b>9</b>
<b>DECLARAÇÕES</b> .....	<b>10</b>
Declaração da Emissora .....	11
Declaração do Coordenador Líder.....	12
Declaração dos Assessores Legais .....	13
<b>RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O COORDENADOR DA OFERTA</b> .....	<b>14</b>
<b>IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES</b> .....	<b>16</b>
<b>SUMÁRIO</b> .....	<b>18</b>
Características Básicas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	18
<b>OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA</b> .....	<b>20</b>
Operação Urbana Consorciada Faria Lima.....	20
Quantidade Limitada de CEPAC.....	20
Outras Características dos CEPAC.....	21
Utilização dos CEPAC .....	22
Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	22
Divulgação de Informações da Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	23
Declaração de Inadequação .....	24
Percentuais Mínimos de distribuição parcial de CEPAC .....	24
<b>OPERAÇÕES URBANAS</b> .....	<b>25</b>
Introdução.....	25
Operação Urbana Anhangabaú.....	26
Operação Urbana Faria Lima .....	26
Operação Urbana Água Branca e Operação Urbana Consorciada Água Branca.....	26
Operação Urbana Centro .....	27
Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.....	27
<b>CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC</b> .....	<b>29</b>
Lógica da Operação Urbana Consorciada e do CEPAC .....	29
Ciclo do CEPAC .....	29
Utilização do CEPAC pelo interessado na Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	30
Novas Distribuições de CEPAC.....	30
Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta.....	31
<b>FATORES DE RISCO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA</b> .....	<b>32</b>
Fatores de Risco de Natureza Jurídica.....	32
Fatores de Risco Macroeconômicos .....	32
Fatores de Risco Setoriais .....	32
Fatores de Risco da Emissora.....	33
Fatores de Risco dos CEPAC .....	34
Fatores de Risco de Natureza Política .....	36
Fatores de Risco das Intervenções.....	36
Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômica .....	37
<b>OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA</b> .....	<b>38</b>
Introdução.....	38
Mapa do Perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	39
Histórico da Operação Urbana Faria Lima.....	41
Lei 13.769/2004: criação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	42
SP Urbanismo e SP Obras .....	43
Grupo de Gestão .....	44
Principais Aspectos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	44
Programa de Investimentos .....	45
Breve Descrição das Intervenções.....	45
<b>1. Cruzamento em Desnível das Avenidas Brig. Faria Lima/Cidade Jardim e Nove de Julho - Túnel Max Feffer</b> .....	<b>45</b>
<b>2. Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima, Rebouças e Eusébio Matoso - Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello</b> .....	<b>46</b>

3. Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso.....	46
4. Reconversão Urbana do Largo da Batata.....	47
5. Boulevard JK.....	48
6. Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Remoção das Favelas Real Parque, Coliseu e Panorama.....	48
7. Ciclovias.....	49
8. Transporte Coletivo.....	49
9. Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes.....	49
10. Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro.....	50
11. Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos.....	50
<b>DOS MEIOS, RECURSOS E CONTRAPARTIDAS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA.....</b>	<b>50</b>
Aplicação dos Recursos Captados.....	51
<b>A - INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS.....</b>	<b>51</b>
<b>B - INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO.....</b>	<b>55</b>
<b>C - INTERVENÇÕES PREVISTAS.....</b>	<b>58</b>
Recursos e Estoques.....	73
Equivalência e Conversão dos CEPAC.....	73
Tabela de Equivalência dos CEPAC.....	74
Cálculo para determinação da quantidade de CEPAC.....	76
Valor Mínimo dos CEPAC.....	77
Cotação dos CEPAC na BM&FBOVESPA.....	77
Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC.....	79
Desapropriações e Pagamentos de Obras com CEPAC.....	79
Incentivos Adicionais.....	80
Uso dos Recursos.....	80
Fiscalização.....	80
EIA/RIMA.....	80
<b>INFORMAÇÕES SOBRE VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS.....</b>	<b>82</b>
Primeira Distribuição.....	82
Segunda Distribuição.....	83
Terceira Distribuição.....	83
<b>ASPECTOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS.....</b>	<b>84</b>
<b>DADOS DO EMISSOR.....</b>	<b>84</b>
Prefeitura do Município de São Paulo.....	84
Organização do Executivo.....	84
Descentralização Administrativa.....	86
Orçamento Municipal.....	86
<b>PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO.....</b>	<b>87</b>
Aspectos Urbanísticos do Plano Diretor 2014.....	87
Reorganização e Racionalização Administrativa.....	88
Obras de Infraestrutura Viária e Urbana.....	88
<b>DADOS DO COORDENADOR DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA.....</b>	<b>88</b>
SP Urbanismo.....	88
FIGURA 1 - ORGANOGRAMA SP URBANISMO.....	89
<b>RESUMO DA LEGISLAÇÃO VIGENTE.....</b>	<b>90</b>
Constituição Federal.....	90
Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.....	90
Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.....	91
Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.....	91
Lei Municipal nº 14.044, de 2 de setembro de 2005.....	91
Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014.....	92
Lei Municipal nº 16.242 de 31 de Julho de 2015.....	92
Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005.....	92
Decreto nº 45.817, de 04 de abril de 2005.....	92
Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012.....	92
Decreto nº 56.301, de 31 de Julho de 2015.....	92
Portaria 74, de 02 de novembro de 2012.....	93
Portaria 143, de 08 de maio de 2013.....	93

<b>ANEXO A – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA.....</b>	<b>93</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>97</b>
<b>1. A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA.....</b>	<b>98</b>
<b>2. EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>101</b>
2.1    Crédito Imobiliário.....	102
2.2    Mercado de Capitais .....	104
2.3    O mercado imobiliário na cidade de São Paulo e a participação da OUCFL.....	107
<b>3 EFEITOS DAS INTERVENÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS.....</b>	<b>112</b>
<b>4 ANÁLISE DA DEMANDA POR METRO QUADRADO ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO.....</b>	<b>114</b>
4.1    Evolução do uso do solo na OUCFL.....	114
4.2    Demanda por área construída adicional .....	121
<b>5 PRECIFICAÇÃO DO CEPAC.....</b>	<b>131</b>
5.1    Metodologia.....	132
5.2    Apresentação dos paradigmas .....	132
5.3    Valores de Terreno e de Preço de Venda .....	133
5.4    Custos de construção.....	135
5.5    Resultados.....	135
<b>6 CONCLUSÕES .....</b>	<b>140</b>
<b>APÊNDICE.....</b>	<b>142</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>147</b>

PARA FINS DESTES PROSPECTO, AS DEFINIÇÕES AQUI CONTIDAS, NO SINGULAR OU NO PLURAL, SALVO SE OUTRO SIGNIFICADO LHE FOR EXPRESSAMENTE ATRIBUÍDO, TÊM O SEGUINTE SIGNIFICADO:

### GLOSSÁRIO e ABREVIATURAS

<b>Área Construída Computável</b>	Parcela de área construída de uma edificação utilizada para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento definida pela legislação urbanística
<b>Áreas de Intervenção Urbana</b>	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
<b>Benefício Econômico Agregado</b>	Valorização do terreno decorrente da obtenção de Potencial Adicional de Construção, Alteração de Uso e Parâmetros Urbanísticos
<b>CEPAC</b>	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)
<b>CEU</b>	Centro Educacional Unificado
<b>Coeficiente de Aproveitamento</b>	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.
<b>COE</b>	Código de Obras e Edificações estabelecido pela Lei n.º 11.228 de 25 de junho de 1.992
<b>Contas Vinculadas</b>	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.
<b>Contrapartida</b>	Valor econômico correspondente ao pagamento pela aquisição de Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados pela municipalidade
<b>Decreto Urbanístico</b>	Decreto n.º 53.094, de 19 de abril de 2012, que regula os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (vide pág. 92)
<b>Direitos Urbanísticos Adicionais</b>	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
<b>EIA/RIMA</b>	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente
<b>EIV/RIVI Estatuto da Cidade</b>	Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança Lei Federal n.º 10.257, de 10 de Julho de 2001.

<b>Estoque</b>	Limite do Potencial Construtivo Adicional medido em m <sup>2</sup> , definido para a Operação Urbana e seus setores
<b>Gabarito da Edificação</b>	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
<b>Grupo de Gestão</b>	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 (vide pág. 44)
<b>HIS</b>	Habitação de Interesse Social
<b>IDH</b>	Índice de Desenvolvimento Humano, utilizado para medir o nível de desenvolvimento humano dos países
<b>Instrução CVM 401</b>	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública dos CEPAC
<b>Intervenção</b>	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 (vide pág. 44)
<b>Lei que criou a Operação Urbana Faria Lima</b>	Lei Municipal nº 11.732, de 14 de março de 1995, revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.
<b>Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima</b>	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
<b>Lei de Uso e Ocupação do Solo ou “LPUOS”</b>	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.
<b>LAI</b>	Licença Ambiental de Instalação
<b>LAO</b>	Licença Ambiental de Operação
<b>LAP</b>	Licença Ambiental Prévia
<b>Modificação de Uso ou Parâmetro</b>	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.
<b>Operação Urbana ou Operação Urbana Consorciada</b>	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

<b>Operação Urbana Consorciada Faria Lima</b>	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
<b>Outorga Onerosa</b>	Concessão pelo Poder Público de Direitos Urbanísticos Adicionais, mediante pagamento de Contrapartida
<b>Parâmetros Urbanísticos</b>	Taxa de Ocupação e Gabarito da Edificação, conforme disposto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
<b>PGV ou Planta Genérica de Valores</b>	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.
<b>Plano Diretor Estratégico/PDE</b>	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 (vide pág. 87)
<b>Potencial Construtivo</b>	Produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento
<b>Potencial Adicional de Construção</b>	Área (em m <sup>2</sup> ) 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
<b>Taxa de Ocupação</b>	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.
<b>Uso Misto</b>	Coexistência de um ou mais usos ou atividades em um imóvel.
<b>Valor Venal</b>	Valor atribuído ao imóvel pela PMSP, obtido com base na PGV e outros fatores de avaliação.
<b>Zoneamento</b>	Procedimento urbanístico destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal.
<b>SFH</b>	Sistema Financeiro da Habitação.

## PESSOAS E INSTITUIÇÕES

<b>Agente Fiscalizador</b>	Caixa Econômica Federal-CEF (vide pág. 80)
<b>Banco Coordenador ou Coordenador Líder ou BB-Investimentos</b>	BB - Banco de Investimento S.A. (vide pág. 16)
<b>Banco Escriturador</b>	Banco do Brasil S.A.
<b>BM&amp;FBOVESPA</b>	BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
<b>BNDES</b>	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
<b>CADES</b>	Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
<b>CEF</b>	Caixa Econômica Federal
<b>CETIP</b>	Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos
<b>CTLU</b>	Câmara Técnica de Legislação Urbana
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários
<b>COORDENADORA</b>	São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo
<b>DECONT</b>	Departamento de Controle da Qualidade Ambiental, vinculado à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente
<b>EMISSORA</b>	Prefeitura do Município de São Paulo
<b>SP URBANISMO</b>	São Paulo Urbanismo, coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
<b>SP-OBRAS</b>	São Paulo Obras responsável pela execução dos projetos e obras da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
<b>PMSP ou Prefeitura</b>	Prefeitura do Município de São Paulo
<b>SDTE</b>	Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Trabalho e Empreendedorismo
<b>SEHAB</b>	Secretaria Municipal de Habitação
<b>SEL</b>	Secretaria Municipal de Licenciamento
<b>SF</b>	Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico
<b>SVMA</b>	Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente
<b>SMDU</b>	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
<b>SMG</b>	Secretaria Municipal de Gestão
<b>SIURB</b>	Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras

## Informações Preliminares

Alguns valores inteiros constantes de determinadas tabelas e/ou outras seções deste Prospecto podem não representar a soma aritmética dos números que os precedem em virtude de arredondamentos realizados.

Além disso, este Prospecto contém declarações, estimativas, e perspectivas quanto a eventos e operações futuras. Estas declarações, estimativas e perspectivas envolvem riscos e incertezas, tendo em vista que, dentre outros motivos, referem-se a análises, dados, e outras informações baseadas em previsões de resultados futuros e estimativas de valores ainda não determináveis.

Como decorrência de uma série de fatores, as projeções de valores aqui contidos podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos expressa ou implicitamente em declarações e estimativas deste Prospecto. Dentre esses fatores incluem-se:

- Medidas do governo federal e municipal;
- Condições sociais e políticas do Brasil;
- Variações da taxa de inflação;
- Flutuações das taxas de juros;
- Resultado de pendências judiciais;
- Caráter dinâmico da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que apresenta Intervenções em curso e cujo (i) Estoque definido pela Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e (ii) custo a ser financiado com os recursos arrecadados com a colocação de CEPAC, podem não condizer com o Estoque efetivo e custo real a ser financiado quando da colocação dos CEPAC de cada Distribuição; e
- Outros fatores tratados na seção fatores de risco.

O Banco Coordenador declara que tomou e tomará todas as cautelas, agiu e agirá com elevados padrões de diligência para assegurar que:

- As informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, e as que integram o presente Prospecto, sejam consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e
- As informações prestadas pela Prefeitura do Município de São Paulo e pela SP Urbanismo fossem consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O investidor deverá analisar essas declarações e perspectivas e estimativas sobre eventos e operações futuras com cautela, uma vez que refletem as previsões apenas nas datas em que foram feitas.

A verificação das informações contidas neste Prospecto feita pelo BB-BI, como Banco Coordenador, é limitada pela premissa de que, no curso da auditoria que realizou (diretamente ou por meio de seus representantes), lhes foram fornecidas pela Prefeitura e pela SP Urbanismo (e por seus representantes) todas as informações, documentos, certidões e declarações necessárias para que tal verificação seja correta e suficiente.

O BB-BI, na qualidade de Banco Coordenador, não presta qualquer garantia com relação à veracidade, qualidade e suficiência dos critérios, dados e demais parâmetros utilizados na elaboração do estudo de viabilidade contido neste Prospecto, tendo sua análise relativa a tal estudo se limitado a conferir a lógica, consistência e sistemática da aplicação de tais critérios, dados e demais parâmetros.

## **Declarações**

Considerando que: (i) a Emissora e o Banco Coordenador, constituíram a Procuradoria Geral do Município como assessor legal, para auxiliá-los na operação de registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e no registro da distribuição pública dos CEPAC; (ii) foi efetuada “*due diligence*” na Emissora e na SP Urbanismo; (iii) foram disponibilizados pela Emissora e pela SP Urbanismo os documentos considerados materialmente relevantes para os registros da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como para o registro da distribuição pública dos CEPAC; (iv) segundo a Emissora e a SP Urbanismo, foram disponibilizados todos os documentos e, foram prestadas todas as informações consideradas relevantes que permitam aos investidores a tomada de decisão fundamentada para a aquisição dos CEPAC.

A Emissora, o Banco Coordenador e a SP Urbanismo declaram que: (i) o presente Prospecto em conjunto com o correspondente Suplemento ao Prospecto a ser apresentado para o registro da oferta pública do CEPAC, contém e/ou conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos CEPAC, da Emissora, da SP Urbanismo, de suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes e (ii) o presente Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes e (iii) as informações constantes do prospecto encontram-se atualizadas<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Atualização efetuada em 30 de Junho de 2015.

## Declaração da Emissora



### DECLARAÇÃO DA EMISSORA

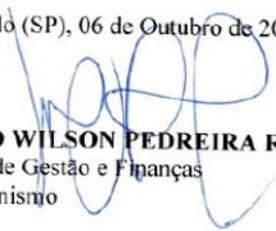
A Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da São Paulo Urbanismo, na qualidade de emissora dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, declara que é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações prestadas à Comissão de Valores Mobiliários e ao mercado, bem como das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

Declara, também, que o Prospecto da Operação Urbana Consorciadas Faria Lima contém todas as informações relevantes: para conhecimento dos investidores da oferta, dos valores mobiliários ofertados, da emissora e de suas atividades, da situação econômico-financeira, à sua atividade e dos riscos a ela inerentes, bem como quaisquer outras informações julgadas relevantes para a oferta.

Declara, ainda, ser responsável por eventuais danos causados a terceiros por culpa ou dolo, em razão de falsidade, imprecisão ou omissão de tais informações.

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

São Paulo (SP), 06 de Outubro de 2015.

  
**MARIO WILSON PEDREIRA REALI**  
Diretor de Gestão e Finanças  
SP Urbanismo



## Declaração do Coordenador Líder



### 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 4ª Distribuição de CEPAC da Prefeitura do Município de São Paulo ("Prefeitura") no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima ("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**

Rio de Janeiro (RJ), 01 de outubro de 2015.

Renato Bezerra dos Santos  
Procurador

Declaração dos Assessores Legais



**DECLARAÇÃO**

A **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO** declara, por meio do seu Procurador Geral, Antônio Carlos Cintra do Amaral Filho, que acompanhou o procedimento de registro do Prospecto de Distribuição de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Declara, ainda, que nos termos do acompanhamento realizado, as informações referentes a tal operação urbana constante do Prospecto produzido em Agosto de 2015, 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 das suas funções, não tomou conhecimento de fato ou ato que levasse a crer que qualquer informação contida no referido Prospecto possa conter vício de qualquer natureza, ser inverídica, imprecisa, desatualizada ou incompleta.

**São Paulo, 28 de Agosto de 2015.**

**ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO**  
Procurador Geral do Município  
OAB SP nº 162.363  
PGM

## **Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador da Oferta**

O Banco do Brasil S.A. e seu conglomerado não prestou e nem presta atualmente qualquer tipo de financiamento à Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

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, Água Branca 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, Água Branca e Faria Lima, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais.

Além dos contratos decorrentes das Operações Urbanas Consorciadas acima referidas, segue abaixo relação dos instrumentos contratuais em vigor em 30 de Junho de 2015 com o Banco do Brasil S.A.:

### **Contrato 01/2010 - Processo 2010-0.005.304-7**

Contratante: PMSP

Contratado: Banco do Brasil

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.

Data do Contrato: 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: Banco do Brasil

Objeto: Prorrogação do Contrato de Prestação de Serviços de Recebimento de Receitas do Município de São Paulo

Data do Contrato: 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: Banco do Brasil

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.

Data do Contrato: 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: Banco do Brasil

Objeto: Prestação de Serviços de Pagamento de Benefício ao Programa Operação Trabalho e Programa Bolsa Trabalho

Data do Contrato: 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: Banco do Brasil

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)

Data do Contrato: 03/12/2013

Vigência: 1 ano contado a partir de 03/12/2013

**Contrato de Cobrança Bancária (RENAINF)**

Contratante: Secretaria Municipal de Finanças

Contratado: Banco do Brasil

Objeto: Prestação de Serviços de Cobrança Bancária

Data do Contrato: 31/10/2013

Vigência: vigente até o pedido de cancelamento ou alteração por uma das partes

## 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](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

2. Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

**São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo**

Rua São Bento nº 405, 15º Andar  
São Paulo – SP  
At.: Gerência de Operações Urbanas  
Tel.: (11) 3113-7500  
[www.spurbanismo.sp.gov.br](http://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 Oliveira  
Tel.: (21) 3808-3625  
Fax: (21) 3808-3625  
[www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica)

4. Consultores Legais da Empresa e da Coordenadora da Operação Urbana

**Procuradoria Geral do Município (PGM)**

At.: Gabinete  
Rua Maria Paula, 270 - CEP. 01319-000  
Tel.: (11) 3396-1600  
[pgmgab@prefeitura.sp.gov.br](mailto: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

Os investidores que desejarem obter maiores informações sobre a presente Oferta Pública de CEPAC, bem como dos exemplares do Prospecto e Suplemento, deverão dirigir-se aos endereços anteriormente mencionados ou nos *websites*:

(i) **CVM**: [www.cvm.gov.br](http://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 Faria Lima, depois "PROSPECTO ATUALIZADO";

(ii) **BM&F BOVESPA:** [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) – em tal página, em "MERCADOS" acessar "Fundos / ETFs", após "CEPAC", após "Faria Lima" e, posteriormente, acessar "Prospecto";

(iii) **PMSP:** [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac) - neste website acessar "Operação Urbana Consorciada Faria Lima", Prospecto da Operação Urbana Faria Lima;

(iv) **COORDENADOR:** [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica) - neste website acessar "Outros Prospectos" e depois "CEPAC - Prospecto da Operação Urbana Faria Lima".

Informações adicionais sobre o registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima poderão ser obtidas 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.

## Sumário

Este sumário foi elaborado com base nas informações constantes do presente Prospecto.

### Características Básicas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Emissora:	Prefeitura do Município de São Paulo, sob coordenação da SP Urbanismo
Banco Coordenador da oferta pública:	BB Banco de Investimento S.A. (“BB-Investimentos”)
Distribuição dos CEPAC:	os CEPAC podem ser colocados pública ou privadamente, as distribuições públicas dependem do prévio registro junto à CVM mediante a apresentação de Suplemento ao Prospecto e serão realizadas mediante um ou mais leilões públicos em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado para financiamento das Intervenções a que se destinam. Os CEPAC poderão ser colocados privadamente quando utilizados diretamente para pagamento de obras e desapropriações previstas nas Intervenções a que se destinam, bem como para o oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a instituições financeiras para custeio das referidas Intervenções.
Quantidade de CEPAC a serem emitidos e/ou ofertados:	(i) Até 1.000.000 (limite máximo autorizado pela Lei nº 15.519/2011)  (ii) Total de CEPAC já emitidos = 637.559.  (iii) Saldo dos CEPAC = 362.441. Saldo considerando o novo limite máximo autorizado pela Lei nº 15.519/2011 e o saldo total já anteriormente emitido.
Valor unitário mínimo inicial dos CEPAC (10/2004):	R\$ 1.100,00
Valor unitário inicial de oferta dos CEPAC na última Distribuição (12/2008)	R\$2.170,00
Valor unitário de Venda dos CEPAC no último leilão da 3ª Distribuição (05/2010)	R\$4.000,00
Valor unitário estimado de Venda dos CEPAC na 4ª Distribuição	R\$6.531,01 (valor do último leilão corrigido pela SELIC até 30/06/2015).
Contas Vinculadas:	Os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC são vinculados ao financiamento das Intervenções, devendo tais recursos ser mantidos nas Contas Vinculadas, conforme abaixo:  Caixa Econômica Federal Agência 2873 Contas 006.019-3, 006.023-1, 006.027-4, 022.019-5.
Custo estimado da Operação Urbana Consorciada Faria Lima:	R\$ 2,26 bilhões
Prazo estimado da Operação Urbana Consorciada Faria Lima:	20 anos
Bancos em que serão mantidos os recursos captados com CEPAC:	Caixa Econômica Federal e/ou Banco do Brasil.
Agente Fiscalizador:	CEF (vide pág. 80)

Coordenadora da Operação Urbana SP Urbanismo (vide págs. 40 e 91)  
Consorticiada Faria Lima:

Natureza dos CEPAC: valor mobiliário utilizado como meio de pagamento de Contrapartida de Outorga Onerosa de Direitos Urbanísticos Adicionais. Os CEPAC não representam direito de crédito contra a Emissora ou a SP Urbanismo (vide pág. 29)

Escrituração dos CEPAC: os CEPAC serão escriturados pelo Banco do Brasil

Negociação: os CEPAC serão admitidos à negociação a se realizar em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado. Uma vez alienados em leilão patrocinado pela Emissora, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário até o momento em que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da Operação Urbana Consorticiada Faria Lima.

Equivalência dos CEPAC: cada CEPAC conferirá ao seu titular os Direitos Urbanísticos Adicionais de acordo com a “Tabela de Equivalência dos CEPAC”, disponibilizada na pág. 74. A distribuição dos Estoques por Setor tem como objetivo evitar a concentração de adensamento construtivo e seu somatório corresponde ao Estoque total. Os Estoques têm como objetivo principal garantir a qualidade urbanística da Operação Urbana. Os Estoques de m<sup>2</sup> foram estipulados na Lei que criou a Operação Urbana Faria Lima e preservados por ocasião da Lei da Operação Urbana Consorticiada 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 Operações Urbanas Consorciadas contidas no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

### **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 m<sup>2</sup>) 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 PMSP à época da referida distribuição, que puderam (ou poderão, conforme o caso) alternativamente adquirir Direitos Urbanísticos Adicionais mediante pagamento da Outorga Onerosa 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 e das novas distribuições.

Desta forma, o Município obtém os recursos para financiar as Intervenções planejadas para a área da Operação Urbana Consorciada sem aumento do 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.

### **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 nº 13.769/2004, de 1.310.000m<sup>2</sup> de área disponível para construção acima dos limites básicos 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 próxima página) 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 deste 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 deste 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 do Metrô de São Paulo e, posteriormente, no alargamento da Avenida Santo Amaro.

O Estoque definido na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é menor do que o estoque potencial de construção (em m<sup>2</sup>) da Área de Intervenção da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, significando que existe uma limitação legal de Estoque (m<sup>2</sup>) 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.

Está em trâmite atualmente na Câmara Municipal de Vereadores do Município de São Paulo o PL 272/2015, que altera a LPUOS vigente. De acordo com os termos do projeto de lei, a nova LPUOS poderá implicar em alterações indiretas às regras de uso dos CEPAC especificamente no que se refere à aquisição dos Direitos Urbanísticos Adicionais e/ou alteração e modificação de parâmetros (vide seção “Fatores de Risco da Operação Urbana Consorciada Faria Lima”, Riscos de Natureza Jurídica, pág. 32).

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é dividida em 4 (quatro) Setores (vide pág. 39, 44 e 73), 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](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac).

### **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.

O Prefeito do Município de São Paulo editou o Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012 (em substituição ao Decreto nº 45.213/2004), que além de atender às exigências da Instrução CVM 401, regulamenta a emissão dos

títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e indica a forma de exercício dos direitos assegurados aos detentores dos 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 Direitos 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.

### **Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem como objetivos específicos a criação de condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação dos melhoramentos previstos nas Intervenções forneçam os recursos necessários à sua viabilização, sem qualquer ônus para a Municipalidade, melhorando, na área objeto da Operação Urbana, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal, e de usuários, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infraestrutura e da qualidade ambiental, mediante o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados e ampliação e requalificação dos espaços públicos.

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê o financiamento das seguintes Intervenções (Anexo II da Lei 11.732/95) com custeio da distribuição dos CEPAC:

I - Realização dos estudos e projetos das Intervenções previstas sob supervisão técnica remunerada da EMURB (atualmente SP Urbanismo e SP Obras);

II - Pagamento de desapropriações das Leis 5399/57, 7104/68, 8126/74 e 8274/75 e ao de Leis específicas referentes a melhoramentos viários contidos no perímetro da Operação Urbana;

III - Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos melhoramentos do inciso II acima, referentes a:

- (a) demolições, remanejamento de redes e interferências, terraplenagem, remoção de entulho;
- (b) pavimentação de vias e espaços públicos, drenagem urbana e redes de infra-estrutura básica e de serviços públicos, iluminação, sinalização e semáforos; e
- (c) mobiliário urbano, comunicação visual, paisagismo e ajardinamento.

IV - Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos seguintes equipamentos:

- (d) viaduto da Av. Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Guaraiúva e Ribeiro do Vale;
- (e) acessos viários e passarelas do conjunto das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb sobre o Rio Pinheiros;
- (f) acessos viários e passarelas da ponte Cidade Jardim sobre o Rio Pinheiros; e
- (g) novo Terminal de ônibus nas proximidades do Largo da Batata, com instalações para lojas e estacionamento coletivo e demais melhoramentos destinados ao transporte coletivo.

V - Provisão de Habitações de Interesse Social, melhoramento e reurbanização das Favelas da Rua Coliseu, do Real Parque e Panorama.

VI - Construção de habitações multifamiliares para venda financiada à população residente em área objeto de desapropriação.

VII - Aquisição de imóveis para implantação de praças e equipamentos institucionais necessários para comportar o incremento populacional local.

VIII - Execução e implantação dos termos constantes do Alvará de Licença nº 01/SVMA-G/94, de 03 de março de 1994 da SVMA.

IX - Construção de passagem em desnível nos cruzamentos da Av. Faria Lima com Av. Rebouças/Eusébio Matoso e Cidade Jardim.

X - Execução de Boulevard na Av. Juscelino Kubitscheck, com rearranjo dos espaços públicos de circulação de pedestres e veículos, em trecho de aproximadamente um quilômetro, compreendido entre as ruas Ramos Batista e João Cachoeira.

XI - Execução de intervenção de requalificação urbana do Largo da Batata.

XII - Implantação de Sistema de Transporte Coletivo não poluente no eixo da Av. Brig. Faria Lima (art. 3º da Lei 13.769/2004).

Cabe ao Grupo de Gestão (vide pág. 44) da Operação Urbana Consorciada Faria Lima a definição do Plano de Prioridades para a implementação do Programa de Investimentos, bem como a aplicação dos recursos arrecadados nas Intervenções. O rol de Intervenções está detalhado no item “Breve Descrição das Intervenções”, na pág. 45.

Quando da aprovação da Lei nº 13.769/2004, a PMSP estimou que para consecução de todas as Intervenções previstas no Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima seria utilizado todo o montante obtido com a alienação dos 650.000 CEPAC previstos na lei (que totalizariam o valor estimado de R\$715.000.000,00 à época).

Em 2011, passados sete anos da distribuição inicial dos CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, verificou-se que havia saldo de Estoque na área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e restavam obras a executar e concluir no âmbito do Programa de Intervenções previstas na sua respectiva lei.

Nesse contexto, a PMSP enviou projeto de Lei a Câmara Municipal que modificava a lei vigente e autorizava a emissão de mais 350.000 CEPAC para o mesmo Estoque. Este projeto de Lei foi aprovado pela Câmara Municipal e sancionado pelo Executivo como a Lei nº 15.519, em 29 de dezembro de 2011.

O valor atualizado dos custos das Intervenções que compõem o atual Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, somando-se o valor já desembolsado nas intervenções executadas à estimativa de custos das intervenções em andamento, mais aquelas ainda previstas, resulta no total aproximado de R\$ 2,26 bilhões.

É importante destacar que as estimativas da Emissora e da SP Urbanismo podem não se confirmar diante dos elementos concretos colhidos quando da elaboração dos projetos, realização das licitações e das desapropriações necessárias, devendo os custos das Intervenções serem considerados conforme detalhados nos respectivos Suplementos de Distribuição.

Vale lembrar que a Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem atualmente um prazo estimado de 20 anos para que seja concluída. As datas de início e término das Intervenções dependem de diversos fatores, tais como o encerramento de procedimentos licitatórios e de processos de desapropriação, alienação dos CEPAC com ingresso dos recursos necessários, ajustes de projetos por conta de fatos imprevistos quando do início da execução das Intervenções, etc., razão pela qual as características das Intervenções serão melhor detalhadas nos respectivos Suplementos (artigo 14 da Instrução CVM 401/03).

Os documentos referentes às Intervenções, inclusive os respectivos editais de licitação para contratação das obras e cópias dos decretos expropriatórios, poderão ser consultados na sede da SP Urbanismo.

### **Divulgação de Informações da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

Após a primeira distribuição de CEPAC, a SP Urbanismo divulgará trimestralmente no Portal da Emissora na internet, além de outras informações que entender relevantes, pelo menos: (i) balancete contendo as receitas e despesas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima; (ii) a quantidade total de CEPAC emitidos; (iii) a quantidade de CEPAC utilizados diretamente no pagamento de desapropriações e obras; e (iv) a quantidade de

CEPAC convertidos em Direitos Urbanísticos Adicionais e/ou utilizados para modificar os usos e parâmetros urbanísticos de imóveis.

**Declaração de Inadequação**

Não existe inadequação a qualquer tipo de investidor.

**Percentuais Mínimos de distribuição parcial de CEPAC**

Não existe previsão legal para o estabelecimento de percentuais mínimos de distribuição parcial de CEPAC.

## OPERAÇÕES URBANAS

### Introdução

Operação Urbana Consorciada, originalmente denominada Operação Urbana, é um 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, por meio de Intervenções onde haja interesse imobiliário com demanda acima dos limites estabelecidos pela legislação urbanística. Permite à municipalidade outorgar, de forma onerosa, Direitos Urbanísticos Adicionais a uma área urbana delimitada. A Operação Urbana autoriza o Poder Público Municipal a conceder, dentro de um perímetro definido em lei própria, índices e parâmetros urbanísticos adicionais àqueles previstos na legislação ordinária de uso e ocupação do solo, em troca de Contrapartida a ser paga pelo interessado.

Cada Operação Urbana é criada por meio de lei específica, sujeita à aprovação por quorum qualificado pela Câmara Municipal (aprovação por um mínimo de três quintos dos vereadores). A lei autorizativa descreve o perímetro da Operação Urbana, confere direitos e responsabilidades às partes envolvidas, define os critérios de financiamento da Operação Urbana e estabelece um Programa de Investimentos que serão custeadas com as Contrapartidas. Os recursos advindos das Contrapartidas são depositados em contas bancárias vinculadas a cada Operação Urbana, não se confundindo, portanto, com o caixa geral da Prefeitura e devem, obrigatoriamente, ser aplicados nas Intervenções dentro dos limites estabelecidos na própria lei.

Os recursos serão aplicados em caderneta de poupança ou em fundos de rendimentos lastreados em títulos públicos, de perfil conservador, com meta de rentabilidade de 100% do CDI, em semelhança aos fundos oferecidos pelo mercado financeiro para outros entes públicos, respeitando-se as regras previstas na legislação e as normas exaradas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Estes recursos são fiscalizados pela Caixa Econômica Federal e depositados em contas vinculadas de titularidade da PMSP, e quando necessário, serão transferidos para contas vinculadas da SP Urbanismo, SP-Obras, ou conforme acordos celebrados com outros órgãos da Administração Pública direta ou indireta, sempre objetivando a execução das Intervenções.

As Operações Urbanas têm origem no conceito de "solo-criado", desenvolvido por urbanistas em meados da década de 70. O solo criado pressupõe a existência de um Coeficiente de Aproveitamento, de maneira a eliminar as diferenças econômicas entre regiões que o Zoneamento instituiu. A partir desse coeficiente – originalmente equivalente a uma vez a área do terreno – aquilo que fosse construído a mais seria considerado solo criado.

As diretrizes gerais da política urbana constantes do Estatuto da Cidade e relacionadas às Operações Urbanas Consorciadas são as seguintes:

- cooperação entre os diferentes níveis de governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade;
- ordenação e controle do uso do solo;
- justa distribuição de benefícios e ônus;
- adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos;
- recuperação dos investimentos do Poder Público; e
- igualdade de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos.

Nesse sentido, qualquer Operação Urbana Consorciada envolve os seguintes aspectos principais, a saber: necessidade de sua criação por meio de Lei Municipal específica, com definição da área atingida, a especificação do plano de Operação Urbana Consorciada contendo o programa básico de ocupação, o programa de atendimento econômico e social da população diretamente afetada, sua finalidade, o estudo técnico do impacto de vizinhança, a contrapartida a ser exigida do proprietário que se beneficiar da Operação Urbana Consorciada, as regras para as alterações dos índices de loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, regularizações de imóveis, com a emissão de CEPAC, e a forma de controle da operação compartilhado com representantes da sociedade civil.

No Brasil, o instrumento “Operações Urbanas” surge como proposta nos anos 80, e pela primeira vez é incluído no projeto de lei do Plano Diretor de São Paulo em 1985, já com o duplo objetivo de promover mudanças estruturais em certas áreas da cidade e mobilizar recursos privados para tal (“*Estatuto da Cidade – Guia para*

*implementação pelos Municípios e Cidadãos*”, Mesa da Câmara dos Deputados, 51ª Legislatura, 3ª Sessão Legislativa, 2001, Realização Instituto Polis, pág. 87).

Em São Paulo, desde 1991 foram aprovadas cinco Operações Urbanas, quais sejam:

- Operação Urbana Anhangabaú, em 1991;
- Operação Urbana Faria Lima, em 1995;
- Operação Urbana Água Branca, em 1995;
- Operação Urbana Centro, em 1996;
- Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em 2001;
- Operação Urbana Consorciada Faria Lima, em 2004; e
- Operação Urbana Consorciada Água Branca, em 2013.

Até a entrada em vigor do Estatuto da Cidade, a engenharia financeira das Operações Urbanas previa o pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais na forma autorizada em cada lei autorizativa de Operação Urbana, no momento da aprovação do empreendimento. Exigia-se que o interessado fosse detentor de um lote e que contemplasse um projeto do empreendimento. O interessado dava entrada a esse projeto nos órgãos de aprovação da Prefeitura, era feito o cálculo da Contrapartida para aquisição dos Direitos Urbanísticos Adicionais e, no momento da aprovação, pagava, em dinheiro ou obra, dependendo da situação, o valor correspondente aos benefícios outorgados pela municipalidade. Para a Prefeitura, significa dizer que os valores das Contrapartidas, quando pagas em dinheiro, entravam na conta vinculada a cada Operação Urbana somente na medida em que os projetos eram aprovados tornando a execução de cada Intervenção prevista na lei específica um processo dependente da aprovação de muitos projetos e pagamento das respectivas Contrapartidas (quando envolvendo Outorga Onerosa de Direitos Urbanísticos Adicionais), implicando em um processo longo e complexo. Para a cidade, significa dizer que o perímetro da Operação Urbana sofria todo o impacto de empreendimentos que se instalavam muito antes que as obras de infraestrutura necessárias para absorver o aporte de área adicional de construção que a lei outorga.

Com a adoção dos CEPAC, a municipalidade pretende antecipar os recursos e executar previamente as obras de infraestruturas necessárias para absorver a demanda por Direitos Urbanísticos Adicionais.

Atualmente estão em andamento na SP Urbanismo estudos para a implantação de outra Operação Urbana Consorciada, chamada “Bairros do Tamanduateí” (denominada subsetor Arco Tamandateí no PDE 2014).

### **Operação Urbana Anhangabaú**

Essa Operação Urbana foi aprovada pela Lei 11.090/91, com prazo de 3 anos, e visava, prioritariamente, a captação de recursos para finalizar as obras do Vale do Anhangabaú.

Essa Operação Urbana se extinguiu no prazo previsto na própria lei.

### **Operação Urbana Faria Lima**

Vide seção “Operação Urbana Consorciada Faria Lima”.

### **Operação Urbana Água Branca e Operação Urbana Consorciada Água Branca**

A Operação Urbana Água Branca foi originalmente instituída pela Lei 11.774, de 18 de maio de 1995, a qual foi posteriormente revogada pela Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, que instituiu a Operação Consorciada Água Branca com o conceito vigente. O perímetro proposto pela lei original correspondia à antiga zona industrial, com predominância de plantas industriais e glebas não urbanizadas muito próximas ao centro expandido da cidade. Essa região, que vinha paulatinamente perdendo seu dinamismo econômico em função das saídas das indústrias, não demonstrava expressiva dinâmica imobiliária. Assim como as demais Operações Urbanas que precederam a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, não havia plano urbanístico consolidado, mas apenas algumas diretrizes viárias específicas.

Com a aprovação da Lei n.º 15.893/2013, a Operação Urbana Água Branca foi revisada com o intuito de adequá-la ao Estatuto das Cidades e ao PDE vigente, criando um plano urbanístico para toda a sua área que contemplou melhorias no sistema de mobilidade, de habitação de interesse social (HIS), sistemas de macro e microdrenagem,

parques e áreas públicas além de novas ferramentas urbanísticas que proporcionarão um melhor uso e ocupação do território, de forma a promover o desenvolvimento da região de modo equilibrado.

A Operação Urbana Consorciada Água Branca é atualmente regulamentada pelos Decretos nº 55.392, de 12 de agosto de 2014 (com as alterações introduzidas pelo Decreto 55.726 de 27 de novembro de 2014) e 54.911, de 10 de março de 2014. Maiores informações podem ser obtidas no Prospecto disponibilizado no site da Emissora, [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac), Operação Urbana Consorciada Água Branca.

### **Operação Urbana Centro**

Esta Operação Urbana possui motivações distintas das demais Operações Urbanas.

A Lei nº 12.349/97, que instituiu a Operação Urbana Centro, delimitou uma área totalmente urbanizada e consolidada que, basicamente, corresponde ao centro histórico de São Paulo. Foi concebida com o intuito de recuperar, redinamizar e requalificar a área central da cidade. Partiu do conceito de que era essencial repovoar o centro para recuperá-lo. Assim, foram estimulados o uso residencial, hoteleiro e de estacionamento. Para tanto, a lei prevê muito mais a criação de estímulos do que execução de Intervenções financiadas com Contrapartidas.

Particularmente, um de seus instrumentos, denominado transferência de potencial construtivo, gerou uma Ação Direta de Inconstitucionalidade por parte do Ministério Público Estadual. Esse instrumento permitia que os proprietários de imóveis tombados, aos quais não era permitido adicional de construção por se constituírem como patrimônio histórico, pudessem, de forma onerosa, transferir esse adicional para outro lote em outra área da cidade. Esses recursos deveriam ser obrigatoriamente aplicados em obras de recuperação do imóvel tombado, com controle dos órgãos públicos. Entretanto, foi interposta pelo Ministério Público Estadual uma Ação Direta de Inconstitucionalidade, já transitada em julgado, que proibiu, em particular, a utilização desse instrumento.

### **Operação Urbana Consorciada Água Espraiada**

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi criada pela Lei 13.260 de 28 de dezembro de 2001 (alterada pela Lei nº 15.419, de 22 de julho de 2011) e regulamentada pelo Decreto nº 44.845, de 14 de junho de 2004.

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Jornalista Roberto Marinho, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes.

Assim, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada abrange os bairros do entorno do córrego de mesmo nome, na zona sul de São Paulo. O projeto prolonga a Avenida Jornalista Roberto Marinho (antigamente conhecida como avenida Água Espraiada) até a Rodovia dos Imigrantes, além de revitalizar a região com a criação de espaços públicos de lazer e esportes.

As principais Intervenções previstas na lei são:

- prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho a partir da Avenida Lino de Moraes Leme até a Rodovia dos Imigrantes, numa extensão de aproximadamente 4,5 quilômetros;
- abertura de duas vias laterais (uma de cada lado) à Avenida Jornalista Roberto Marinho no trecho já executado, desde a Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini até a Avenida Washington Luis, para distribuição do tráfego local;
- duas novas pontes estaiadas sobre o rio Pinheiros ligando, a pista sul da Avenida Marginal Pinheiros e o bairro do Morumbi à Avenida Jornalista Roberto Marinho;
- prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até a Avenida João Dias;
- construção de passagens em desnível nos cruzamentos da Avenida Jornalista Roberto Marinho com as Avenidas Pedro Bueno, Santo Amaro e Hélio Lobo, e com as ruas Guaraiuva, Nova Iorque, Vitoriana, Franklin Magalhães e George Corbisier;
- implantação de passarelas de pedestres;
- Construção de Habitação de Interesse Social – HIS destinadas ao reassentamento de famílias moradoras de favelas atingidas pelas intervenções; e
- Implantação de Sistemas de áreas verdes e de espaços públicos.

A Emissora efetuou a primeira Distribuição de CEPAC, da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em julho de 2004.

Com essa Distribuição foi autorizada a colocação de até 660.468 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$198.140.000,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: construção de Pontes sobre o Rio Pinheiros e Habitações de Interesse Social-HIS.

A segunda Distribuição foi autorizada em janeiro de 2007, para a colocação de até 317.781 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$95.334.300,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: continuação da construção das Pontes sobre o Rio Pinheiros e Habitações de Interesse Social-HIS.

A terceira Distribuição foi autorizada em janeiro de 2008 para a colocação de até 186.740 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$56.022.000,00. A Intervenção objeto do registro de distribuição foi a complementação dos recursos necessários para as Habitações de Interesse Social-HIS.

A quarta Distribuição foi autorizada em setembro de 2008 para colocação de até 1.201.841 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$360.552.300,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: construção de unidades de Habitação de Interesse Social, projetos e obras de implantação de vias locais nos setores Brooklin e Jabaquara, prolongamento da av. Jornalista Roberto Marinho e obras de extensão até a av. Pedro Bueno, implantação de áreas verdes, implantação de sistema de transporte coletivo nos setores Chucri Zaidan e Brooklin, implantação de sistema de drenagem no setor Chucri Zaidan e aquisição/desapropriação de terrenos.

A 5ª Distribuição de CEPAC foi autorizada em 09, de fevereiro de 2012, para a colocação de 1.719.339 de CEPAC, ao valor mínimo de R\$460,00, totalizando R\$790.895.940,00. As intervenções objeto do registro foram: i) Conclusão e adequação da av. Água Espraiada (atual avenida jorn. Roberto Marinho) e HIS; ii) Parque Chuvisco; iii) Sistema de transporte coletivo Av. Luis Carlos Berrini; iv). Sistema de drenagem na bacia Cordeiro – Americanópolis; v) Desapropriações e; vi) Prolongamento da avenida Chucri Zaidan e ponte Burle Marx.

## **Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC**

Os CEPAC, quando destinados à distribuição pública, são valores mobiliários com a finalidade de permitir ao município emissor securitizar o direito adicional de construir e modificar uso, no âmbito de uma Operação Urbana Consorciada.

### **Lógica da Operação Urbana Consorciada e do CEPAC**

O Plano Diretor de um Município pode fixar áreas nas quais os Direitos Urbanísticos Adicionais poderão ser exercidos, mediante Contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, o que se denomina Outorga Onerosa do direito de construir ou modificar o uso do solo.

O Município cria, por meio de lei, uma Operação Urbana Consorciada, que é o conjunto de Intervenções coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar na área específica transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

A mesma lei que cria a Operação Urbana Consorciada deve prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de CEPAC, que podem ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e desapropriações necessárias à própria operação.

Os CEPAC são utilizados no pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados onerosamente pela municipalidade. Cada CEPAC pode ser utilizado: (i) como área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada; (ii) como uso não previsto pela legislação ordinária de uso e ocupação do solo, respeitadas as determinações previstas na lei específica da Operação Urbana Consorciada; e (iii) como parâmetro urbanístico que supere as restrições impostas a cada zona pela lei de uso e ocupação do solo.

De acordo com a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, quaisquer interessados em construir acima dos limites básicos impostos pela legislação, ou modificar o uso e parâmetros urbanísticos dos imóveis, deverão obrigatoriamente adquirir CEPAC como meio de pagamento de Outorga Onerosa.

É limitada a quantidade de CEPAC que podem ser emitida no âmbito de uma Operação Urbana Consorciada. Além disso, há Estoques máximos para utilização dos CEPAC em diversos setores que abrangem a Operação Urbana Consorciada, ou seja, desta forma não haverá concentração por eventual utilização dos CEPAC em um único setor.

Uma vez esgotado o Estoque em determinado setor da Operação Urbana Consorciada, os CEPAC remanescentes ou em circulação somente poderão ser utilizados nos outros setores da mesma.

Após a utilização do Estoque de CEPAC emitidos no âmbito de determinada Operação Urbana Consorciada, não será mais possível construir acima dos limites básicos impostos pela legislação, ou modificar o uso dos imóveis, naquela área.

Há vinculação expressa do emprego dos recursos obtidos com a alienação de CEPAC à realização de um conjunto de Intervenções (obras e/ou desapropriações) dentro da Área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, não se podendo destinar os valores para quaisquer outros fins. Com a realização das Intervenções, pretende-se que ocorra a valorização da área da Operação Urbana Consorciada.

### **Ciclo do CEPAC**

O CEPAC é um valor mobiliário de livre circulação no mercado que serve como instrumento de arrecadação voluntária dos Municípios, para financiar Intervenções específicas no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas e que não configuram endividamento para o Poder Público municipal.

A Emissora poderá realizar distribuições públicas ou privadas de CEPAC. Não poderão ser emitidos mais CEPAC do que o limite estabelecido pela lei que instituiu cada Operação Urbana Consorciada. Para cada distribuição, será divulgado o seu resultado pela SP Urbanismo, contendo:

- a indicação da Operação Urbana Consorciada;

- indicação da Intervenção que será custeada com a distribuição dos CEPAC, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPAC;
- o valor total da distribuição;
- o preço de cada CEPAC;
- a quantidade de CEPAC ofertada;
- a tabela de conversão; e
- outras informações relevantes.

Serão colocados CEPAC privadamente quando utilizados para pagamento das obras e desapropriações previstas nas Intervenções (desde que aceito pelo expropriado), bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a instituições financeiras para custeio das referidas Intervenções. Nesses casos, o preço dos CEPAC será aquele negociado no último leilão público e, caso ainda não tenha ocorrido nenhum leilão público, o preço dos CEPAC será aquele estabelecido na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada. Em nenhuma hipótese o preço dos CEPAC será inferior ao valor mínimo de emissão previsto na lei específica que instituir a Operação Urbana Consorciada.

Caberá a SP URBANISMO decidir pela colocação privada dos CEPAC, de acordo com a opção que se mostre mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da Intervenção.

No pagamento de desapropriações necessárias às Intervenções da Operação Urbana Consorciada, os CEPAC somente poderão ser utilizados diretamente após a publicação do decreto expropriatório, a avaliação administrativa ou judicial para determinação do valor do bem e a celebração de documento comprobatório da concordância do expropriado em receber a indenização, ou parte dela, em CEPAC.

As colocações públicas de CEPAC serão objeto de um ou mais leilões realizados em bolsa de valores ou em entidades de mercado de balcão organizado, utilizando-se o sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere a Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a Instrução CVM 401.

Cabe à SP URBANISMO adotar providências necessárias para o controle das emissões, conversões dos benefícios, utilização direta em pagamento de obra ou das indenizações por desapropriações, podendo contratar terceiros para a escrituração dos certificados, bem como viabilizar a distribuição pública dos mesmos, na forma exigida pela CVM, podendo, de mesmo modo, contratar terceiros.

Para adquirir CEPAC não é preciso ser proprietário de terrenos, nem adquirir um imóvel na área da Operação Urbana Consorciada.

#### **Utilização do CEPAC pelo interessado na Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

Aquele que tiver interesse em utilizar os benefícios conferidos pelo CEPAC deverá apresentar seu pedido de vinculação a seu imóvel na SP Urbanismo, exclusivamente, seja referente a 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 protocolar o pedido de vinculação dos CEPAC, informará a sua titularidade à SP Urbanismo, que por sua vez emitirá a certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

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 Faria Lima, que são periodicamente comunicados ao mercado.

#### **Novas Distribuições de CEPAC**

Somente serão distribuídos CEPAC para custeio de novas Intervenções, no âmbito da mesma Operação Urbana Consorciada, quando:

- for concluída a Intervenção ou grupo de Intervenções anterior; ou
- tenham sido distribuídos os CEPAC da distribuição anterior ou ter encerrado o respectivo prazo de distribuição; ou

- tenham sido assegurados, comprovadamente por meio de depósito na Conta Vinculada, os recursos necessários à conclusão da Intervenção ou grupo de Intervenções anterior.

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 mesma 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, deverão ser incluídas todas as despesas estimadas, inclusive estudos, projetos e custos de administração próprios da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

### **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 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 IN CVM 400, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária. A Emissora, em conjunto com o Coordenador Líder, 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 Emissora, nos termos do art. 25 da IN CVM 400.

Adicionalmente, a Emissora, em conjunto com o Coordenador Líder, poderá 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 IN 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 IN CVM 400.

O Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento da aceitação da Oferta de que o Investidor 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 IN CVM 400. Na hipótese prevista acima, os investidores 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.

## **Fatores de Risco da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Prospecto e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir.*

### **Fatores de Risco de Natureza Jurídica**

(i) A realização das Intervenções da Operação Urbana Consorciada está relacionada a diversos contratos administrativos, muitas vezes com vários aditivos, sujeitos a questionamentos administrativos, inclusive pelo Tribunal de Contas do Município (TCM), ou mesmo judiciais, seja quanto à regularidade dos mesmos ou de execução das obras contratadas, possibilidade essa que pode, inclusive, resultar em embargo e/ou suspensão temporária de execução de obras em andamento, gerando efeitos negativos na valorização dos CEPAC.

(ii) Na hipótese de a Operação Urbana Consorciada Faria Lima ser declarada nula em virtude de questionamento judicial ou, ainda, de ocorrer mudança na legislação urbanística nacional que impeça a utilização dos CEPAC na forma hoje prevista na legislação, os investidores adquirentes de CEPAC que não tiverem feito uso dos direitos por ele concedidos terão direito a pleitear indenização em face da Prefeitura e, para isso, poderão ser obrigados a mover ações judiciais para reconhecimento dos referidos direitos, cujo pagamento, quando reconhecido, estará sujeito aos trâmites inerentes ao recebimento de precatórios contra o Município de São Paulo.

(iii) A Operação Urbana Consorciada Faria Lima deve atender aos requisitos previstos na legislação aplicável às operações urbanas consorciadas, conforme previstos no Estatuto das Cidades e, especialmente, na legislação municipal autorizativa de sua criação e execução. A transformação urbana é um processo dinâmico e seu resultado guarda grande dependência da participação de diversos agentes econômicos. Adicionalmente, por sua vez, as Intervenções podem preceder de obras vultosas, cuja implementação pode demandar longo período de tempo de execução. A regulamentação aplicável poderá sofrer alterações ao longo dos anos, impactando direta ou indiretamente tanto no procedimento de utilização dos CEPAC emitidos, como nos projetos das Intervenções previstas na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com o objetivo de adequação das Intervenções originalmente previstas ao impacto das Intervenções já realizadas.

(iv) Desde 02 de Junho de 2015, se encontra em discussão na Câmara Municipal de São Paulo o projeto de lei 272/2015, que revisou toda a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente, com aderência ao novo Plano Diretor Estratégico. A aprovação da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo poderá impactar direta ou indiretamente os CEPAC, bem como alterar os parâmetros de cálculo de Contrapartida dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (vide Fato Relevante publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, de 04 de junho de 2015, página 75, disponível em [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac)).

### **Fatores de Risco Macroeconômicos**

A valorização dos CEPAC está diretamente relacionada ao preço dos imóveis e empreendimentos imobiliários praticados na Área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Eventuais modificações nas políticas e na conjuntura econômicas que afetem o mercado imobiliário podem afetar diretamente a demanda por CEPAC e, por consequência, o seu respectivo preço.

Frequentemente, o Governo Federal intervém na economia do País, realizando, ocasionalmente, mudanças drásticas e repentinas nas suas políticas. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido frequentemente alterações nas taxas de juros, desvalorização na moeda, controle de câmbio, tarifas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como algumas condições macroeconômicas, podem causar 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 no mercado imobiliário e, conseqüentemente, os investimentos em CEPAC.

### **Fatores de Risco Setoriais**

O mercado imobiliário está sujeito a oscilações significativas de preços. Uma eventual retração de demanda no 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.

A existência de outras operações urbanas consorciadas dentro do Município de São Paulo, sejam elas com vigência concomitante à da Operação Urbana Consorciada Faria Lima nesta data ou posteriormente, pode influenciar o desenvolvimento imobiliário em diversas macroáreas do Município de forma concorrente, afetando o interesse de investidores e consumidores do mercado imobiliário tanto na sua decisão de adquirir imóveis como de CEPAC, oscilando a valorização desses valores mobiliários durante a vigência da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

#### 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 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 negativamente a demanda por CEPAC e, conseqüentemente, seu preço.

#### Financiamento Imobiliário

Grande percentual das vendas efetuadas no mercado imobiliário é financiado, o que resulta numa forte correlação entre o desempenho dessa indústria e as políticas econômicas vigentes, especialmente no que tange à política monetária. Os diferentes tipos de financiamentos bancários ofertados aos 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 adote políticas que restrinjam 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 significativa valorização dos imóveis existentes na região da Intervenção.

Não há garantia que as Intervenções no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima gerarão valorização imobiliária na Área de Intervenção da referida operação. Como a valorização de preço de negociação dos CEPAC no mercado secundário está atrelada, entre outros fatores, à valorização imobiliária da região a que se referem, também não há garantia de valorização dos CEPAC.

Adicionalmente, o investidor deveria considerar antes de efetuar a aquisição de CEPAC que a Operação Urbana Consorciada Faria Lima já está em vigor há mais de dez anos, assim, uma parte significativa (mas não quantificável) da valorização imobiliária dela decorrente já foi absorvida pelo preço dos imóveis na área das Intervenções, assim, não há garantia de que os CEPAC adquiridos sofrerão valorização semelhante àquela percebida pelos CEPAC anteriormente distribuídos.

#### **Fatores de Risco da Emissora**

##### Riscos Políticos

O Município de São Paulo possui um novo 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 Faria Lima foi inicialmente criada pela Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, e posteriormente convalidada em operação urbana consorciada pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004, alterada pelas Leis nº 15.519, de 29 de Dezembro de 2011 e 16.242, de 31 de Julho de 2015. A Operação Urbana Consorciada Faria Lima 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.

Novas alterações legislativas podem resultar em mudanças na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, tais como: alterações nas intervenções previstas ou a serem executadas, na quantidade de CEPAC emitidos, nos estoques de metros quadrados disponíveis, 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 Faria Lima nem das suas intervenções, ainda que definidas em legislação específica, pois estas poderão ser modificadas a qualquer tempo, observados os trâmites legais.

#### Alteração da Política de Investimentos

A Emissora poderá estabelecer outras políticas públicas que venham a retardar ou paralisar a implementação das intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

O estabelecimento, pela Emissora, 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 Faria Lima e, conseqüentemente, a valorização esperada dos CEPAC.

A existência concomitante de outras Operações Urbanas Consorciadas no Município de São Paulo poderá igualmente influenciar o desenvolvimento do mercado imobiliário nas diversas macroáreas previstas no Plano Diretor Estratégico, podendo influenciar o interesse de investidores e consumidores pelos imóveis existentes no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, refletindo na valorização dos CEPAC adquiridos.

#### **Fatores de Risco dos CEPAC**

##### Inovação

Os CEPAC constituem uma modalidade de investimento recentemente introduzida no mercado de valores mobiliários brasileiro pela CVM, assim, não há massa crítica de dados estatísticos sobre sua negociação. Os CEPAC não constituem direito de crédito contra seu emissor, pelo que não garantem aos seus titulares o pagamento de rendimento pré-determinado ou mesmo de resgate, estando seu uso adstrito ao pagamento de Direitos Urbanísticos Adicionais no âmbito de uma Operação Urbana Consorciada.

Tais aspectos podem resultar em uma dificuldade maior de aceitação dos CEPAC como investimento 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 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.

Adicionalmente, os CEPAC não são resgatáveis em dinheiro, sua utilização é restrita ao pagamento de Contrapartida para realização de empreendimentos imobiliários dentro do perímetro da Operação Urbana

Consorticiada Faria Lima o que igualmente pode contribuir para a iliquidez desses valores mobiliários no mercado secundário.

#### 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 previstas na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. 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 remanescente.

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.

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 Faria Lima e que o valor arrecadado seja suficiente para a realização das intervenções elencadas, nem tampouco que a Emissora 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.

Adicionalmente, os orçamentos para realização das obras previstas em cada um das Intervenções são estimativas, podendo ser afetados, especialmente, pelo aumento dos custos de construção civil, de desapropriação dos imóveis necessários para realização das Intervenções previstas (seja por conta de aumento do valor de indenização ou por necessidade de desapropriações adicionais), mudanças de projeto ou questões ordinárias relativas à execução das obras.

#### 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 com recursos já captados com os CEPAC, fazendo-se necessária nova distribuição com vistas à conclusão das Intervenções já iniciadas.

#### Inadimplência

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

#### Limites de CEPAC

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é dividida em 4 setores (vide págs. 41 e 76) com Estoques distintos de Direitos Urbanísticos Adicionais. Uma vez atingidos tais limites, os titulares de CEPAC somente poderão utilizá-los nos setores remanescentes, sempre dentro da área abrangida pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

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 da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, restando, porém, garantia de utilização dos títulos na região da operação.

Durante o período que a Operação Urbana Consorciada Faria Lima está vigente já foram consumidos 769.019 m<sup>2</sup> do Estoque de 1.310.000 m<sup>2</sup> inicialmente previsto, restando disponíveis somente 296.261 m<sup>2</sup>. Antes de efetuar qualquer investimento, o investidor deverá considerar que já existem Setores sem disponibilidade de Estoque para vinculação de CEPAC. Vide tabela constante na pág. 73 para detalhamento dos Estoques disponíveis por Setor.

## **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 do solo 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.

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. Nesse sentido, a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima poderá ser alterada, complementada ou totalmente revista sem necessidade de consulta prévia aos detentores de CEPAC.

### Modificação do Valor Venal

Para terrenos não abrangidos por Operação Urbana Consorciada, a aquisição de Direitos Urbanísticos Adicionais se dá mediante o pagamento de Outorga Onerosa à Municipalidade, cujo cálculo do preço leva em consideração o Valor Venal do imóvel, conforme estabelecido na *planta genérica de valores*.

A Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, base de cálculo do Valor Venal de todos os imóveis da cidade, é periodicamente revista por meio de procedimentos técnicos estatísticos de avaliação em massa de imóveis de cada região do Município, e posteriormente apresentada e discutida na Comissão Municipal de Valores Imobiliários. Após as devidas discussões, o Executivo Municipal elabora um Projeto de Lei com os novos parâmetros e/ou valores que deverá ser encaminhado para aprovação pela Câmara Municipal dos Vereadores e, por fim, para sanção pelo Prefeito. Uma vez aprovada, essa lei entra em vigor no ano seguinte ao da sua promulgação.

Assim, o cálculo do Valor Venal de qualquer imóvel poderá em função da revisão da Planta Genérica de Valores e, portanto a avaliação do investidor, sob o ponto de vista econômico, acerca das vantagens em executar um determinado empreendimento imobiliário em lote dentro ou fora da Operação Urbana Consorciada poderá restar comprometida em função dessa revisão.

Na última atualização do Estudo de Viabilidade Econômica (vide Anexo A), levou-se em consideração os valores de mercado estimado dos terrenos das áreas abrangidas pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima e não seus Valores Venais.

## **Fatores de Risco das Intervenções**

As Intervenções (vide págs. 42), especialmente as obras, projetos e desapropriações, podem ser revistas e alteradas ou até mesmo 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 nova linha de Metrô pelo Governo do Estado dentro do perímetro da Operação Urbana, obrigando a adaptação das Intervenções previstas.

Razões de ordem pública ou econômica podem exigir a modificação das Intervenções inicialmente propostas, como, por exemplo, em razão de os custos efetivos se demonstrarem ser muito superiores aos estimados quando da elaboração dos projetos, como, por exemplo, em razão da avaliação judicial de um imóvel seja muito superior à avaliação administrativa, situação que pode inclusive ocasionar a desistência desta desapropriação.

As obras e projetos podem ser alterados por razões de ordem técnica de engenharia, geológica ou hidrológica, dentre outras ou em virtude de interesse público. As Intervenções podem ser ainda 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.

Como o Município de São Paulo, inclusive a região da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, encontra-se em constante transformação, questões de ordem urbanística também podem demandar alterações nas intervenções previstas. 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, resultar em alteração de projeto, o que pode sempre ocasionar o aumento dos valores originalmente previstos para a desapropriação do imóvel ou da sua execução. Por fim, é importante ressaltar que os valores constantes nos orçamentos 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**

Tendo em vista a necessidade de atualização dos Estudos de Viabilidade Econômica inicialmente preparados por ocasião do Prospecto de 2004, a SP Urbanismo contratou o apoio técnico da empresa Amaral D'Avila para fornecer insumos qualificados para as modelagens econômicas e financeiras desenvolvidas internamente pelo corpo técnico da SP Urbanismo.

Os investidores podem acessar o estudo preparado pela empresa Amaral D'Avila no site da Prefeitura [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac).

As premissas e parâmetros utilizados nestas modelagens foram aferidas com rigor técnico, levando-se em consideração as práticas utilizadas por empresas do mercado. Contudo, é importante destacar que os estudos são parâmetros indicativos para o investidor, uma vez que as premissas podem variar dependendo da conjuntura econômica, perfil do investidor, mudanças na legislação vigente e, especialmente, o uso pretendido do CEPAC por cada investidor, fator esse que não há como ser avaliado ou considerado pela SP Urbanismo. Desta forma, recomenda-se que o investidor faça sua própria análise de viabilidade de investimento pretendido, de acordo com a finalidade de uso, antes de adquirir CEPAC.

O estudo preparado pela SP Urbanismo encontra-se no Anexo A ao presente Prospecto.

## Operação Urbana Consorciada Faria Lima

### Introdução

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi originalmente instituída pela Lei 11.732, de 14 de março de 1995, a qual foi revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004. A Lei nº 13.769/04 foi posteriormente alterada pelas Leis nº 13.871, de 08 de julho de 2004, 15.519, de 29 de dezembro de 2011 e 16.242, de 31 de Julho de 2015, definindo, assim, o atual conceito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é atualmente regulamentada pelo Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012.

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência definida em função da interligação da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, Santo Amaro, dos Bandeirantes, Engenheiro Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim, em consonância com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

As obras previstas visam complementar a estrutura física, formal e de funcionamento da região da Faria Lima, por meio de intervenções que contemplem a melhoria da acessibilidade viária e de pedestres, a priorização do transporte público, a ampliação e organização da infraestrutura instalada e principalmente a reestruturação dos espaços públicos (ruas e praças).

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem por objetivos específicos:

- criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação das Intervenções previstas forneçam os recursos necessários à sua viabilização, sem qualquer ônus para a municipalidade;
- criar alternativas para que os proprietários de lote parcial ou totalmente atingidos por melhoramentos aprovados possam receber o valor justo de indenização, à vista e previamente e, ainda, participar da valorização esperada naquele perímetro;
- melhorar, na Área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infraestrutura e da qualidade ambiental;
- incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados; e
- ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres.

As diretrizes urbanísticas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima são:

- complementação e integração do sistema viário existente na região com o macrossistema de circulação da Zona Sudoeste, de forma a possibilitar a distribuição adequada dos fluxos de tráfego gerados pela Ponte Bernardo Goldfarb, pelo túnel sob o Rio Pinheiros, pelos corredores de ônibus e, ainda, pela implantação dos projetos de transporte de massa, elaborados pelo Metrô e pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, para atendimento dos usuários da região;
- abertura de espaços de uso público, compatíveis com a dinâmica de desenvolvimento da região, dimensionados de forma a possibilitar a criação de áreas de lazer e de circulação segura para pedestres e de vias que permitam a priorização do transporte coletivo sobre o individual;
- criação de condições ambientais diferenciadas para os novos espaços públicos obtidos, mediante a implantação de arborização, mobiliário urbano e comunicação visual adequados;
- uso do solo das propriedades públicas ou privadas compatível com a conformação das novas quadras criadas pela implantação das melhorias viárias e de infraestrutura;
- criação de condições para ampliação da oferta de habitações multifamiliares em áreas de melhor qualidade ambiental, de forma a possibilitar o atendimento do maior número de interessados;
- estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e ao adensamento, sem prejuízo da qualidade ambiental, respeitado o Coeficiente de Aproveitamento 4,0 (quatro);
- interligação de quadras e de edificações dentro de uma mesma quadra mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo inclusive dos logradouros públicos;

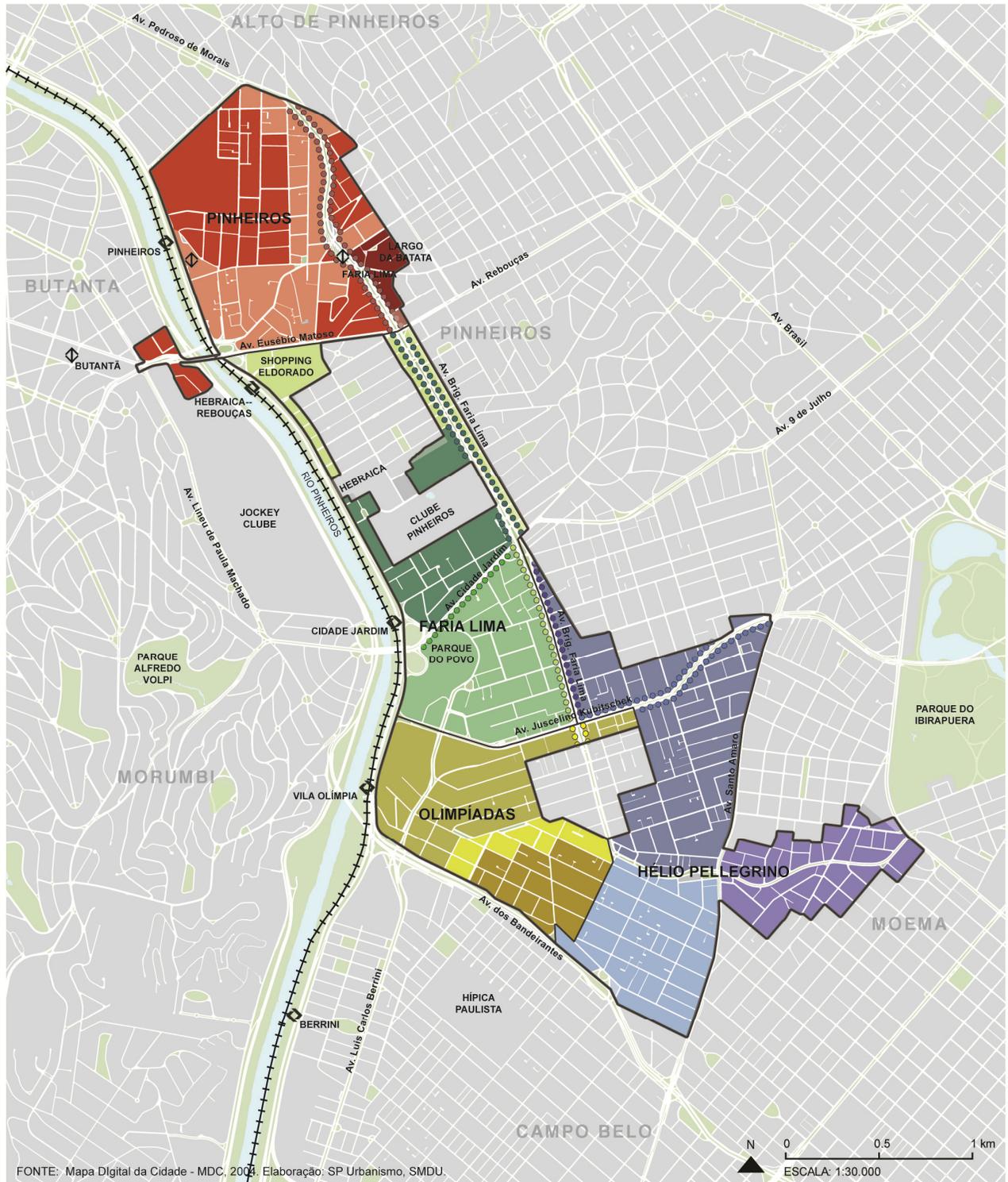
- incentivo a usos diferenciados nas áreas contidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com ocupação do pavimento térreo para fins comerciais até o máximo de 70% (setenta por cento) da área do lote;
- estímulo ao uso residencial em áreas específicas, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;
- criação de áreas verdes, ciclovias e adoção de mecanismos que possibilitem melhor drenagem das águas pluviais;
- provisão de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização em locais definidos pelos órgãos competentes da municipalidade, destinada à população favelada residente na área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e região do seu entorno;
- atendimento da população residente em áreas objeto de desapropriação, interessada em continuar morando na região, através do financiamento para aquisição de habitações multifamiliares já construídas ou que venham a ser construídas com recursos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima; e
- ampliação das áreas de estacionamento destinadas aos usos comerciais e de serviços.

Dentre as principais Intervenções ocorridas até a publicação da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (no âmbito, portanto, da antiga Operação Urbana Faria Lima), destacamos o prolongamento da atual Av. Faria Lima e obras do entorno. Para a sua realização foram investidos recursos recebidos com o pagamento de Outorga Onerosa.

#### **Mapa do Perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

Abaixo, encontramos o mapa do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima contendo cada um dos setores e subsetores previstos na Lei destacados.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA - MAPA DO PERÍMETRO, SETORES E SUBSETORES



FONTE: Mapa Digital da Cidade - MDC, 2004. Elaboração: SP Urbanismo, SMDU.

Perímetro da OUC Faria Lima	<b>Subsetores</b>			
Setores	<b>Pinheiros</b>	<b>Faria Lima</b>	<b>Hélio Pellegrino</b>	<b>Olimpiadas</b>
Estações Metrô	1A	2A	3A	4A
Estações CPTM	1B	2B	3B	4B
Ferrovia	1C	2C	3C	4C
Quadra viária	1D	2D	3E	4D
Hidrografia		2E		
Parques, praças e canteiros				

## **Histórico da Operação Urbana Faria Lima**

A Operação Urbana Faria Lima foi apresentada pela primeira vez pela iniciativa privada na gestão do prefeito Jânio Quadros (1985/1988). Em 1991, durante a gestão da prefeita Luíza Erundina, foi incluída parcialmente no projeto de lei do Plano Diretor Estratégico encaminhado ao legislativo municipal, porém não aprovado pelos vereadores.

Em 1993, no início da gestão do prefeito Paulo Maluf, a Operação Urbana Faria Lima foi encaminhada à Câmara Municipal na forma de projeto de lei. Após dois anos, foi aprovada por unanimidade dos vereadores, e sancionada como Lei nº 11.732, em 1995.

A Operação Urbana Faria Lima foi a primeira a produzir resultados financeiros efetivos, ou seja, a gerar um ambiente de autofinanciamento para a realização das Intervenções previstas mediante Outorgas Onerosas e sem comprometer, portanto, o orçamento e as finanças do Município.

A Operação Urbana Faria Lima encerra um perímetro de aproximadamente 4.500.000 m<sup>2</sup>. Situada no quadrante sudoeste do Município de São Paulo, onde há forte dinâmica imobiliária, essa Operação insere-se em uma das regiões de maior valor imobiliário da cidade, seja para usos residenciais, seja para usos não residenciais. Nesse aspecto, pode-se dizer que a Operação Urbana Faria Lima, desde sua implementação, diferencia-se das demais, na medida em que esse instrumento urbanístico, nesse caso, foi aplicado em uma área já consolidada e com forte dinâmica econômica e imobiliária.

A principal infraestrutura urbana a ser implementada com os recursos advindos da Outorga Onerosa de direitos adicionais de construção, a que se pretendia a Operação Urbana Faria Lima, constituía em dotar aquele setor da cidade de uma via de ligação paralela e, portanto, alternativa ao eixo composto pela Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros), a partir do trecho existente da Avenida Brigadeiro Faria Lima. Na prática, se estaria ligando a Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, no Brooklin, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, e esta, às avenidas Pedroso de Moraes e Alceu de Campos Rodrigues.

As Intervenções urbanas tendem a produzir demanda e valorização imobiliária. Acredita-se que o prolongamento da Avenida Faria Lima em seus dois extremos implicaria valorização dos imóveis lindeiros à nova via, tendendo a fazê-los valorizar.

A Lei que criou a Operação Urbana Faria Lima previa a Outorga Onerosa com limitação do Coeficiente de Aproveitamento em cada lote ao máximo de quatro vezes a área do terreno. Estabelecia também um programa de investimentos orçados, à época, em US\$150 milhões, os quais incluíam a realização de desapropriações, obras viárias, a construção de um novo terminal de ônibus, o atendimento à população de favelas existentes dentro do perímetro da operação (favela Coliseu) e no seu limite (favelas Panorama e Real Parque) e a construção de habitações multifamiliares para venda financiada à população residente em área desapropriada que pretendesse permanecer na região.

Ainda de acordo com a Lei que criou a Operação Urbana Faria Lima, a área correspondente ao seu perímetro dividia-se em (i) diretamente beneficiada, aquela mais próxima ao eixo das avenidas Brigadeiro Faria Lima e Hélio Pellegrino, e (ii) indiretamente beneficiada, equivalente ao restante da área interna do perímetro. Na área diretamente beneficiada, a lei estabelecia um estoque máximo de 1,25 milhões de m<sup>2</sup>, ao passo que na área indiretamente beneficiada eram admitidos 1,0 milhão de m<sup>2</sup> de Estoque, compreendendo, portanto, um Estoque total máximo de 2,25 milhões de m<sup>2</sup>.

Aos empreendimentos em lotes contidos na área diretamente beneficiada, as regras da Operação permitiam a adoção de mecanismo automático de cálculo de valor de contrapartida baseado em tabela de conversão fixada na própria lei. Na área Indiretamente Beneficiada, não era previsto o mecanismo automático, e as propostas eram analisadas caso a caso e o valor da contrapartida estabelecido mediante avaliação e negociação. Em ambos os casos, entretanto, a lei autorizava o pagamento da contrapartida em até dez prestações, sendo 10% do valor total no momento do alvará de execução.

Esse mecanismo da avaliação e da negociação gerou questionamentos políticos e judiciais quanto aos valores adotados para Contrapartidas em empreendimentos localizados na área indiretamente beneficiada, dada a subjetividade que esse procedimento ensejava, ainda que previsto em lei.

## Especificidades

A primeira especificidade diz respeito aos tempos de execução da obra e de aprovação da lei que a criou. Como o anúncio da Operação enfrentou forte resistência dos moradores residentes no interior do seu perímetro, a sua aprovação na Câmara Municipal de São Paulo atrasou praticamente dois anos. Com isso, e para superar politicamente um impasse que se prolongava no legislativo, o executivo utilizou a lei de melhoramento que previa a execução das obras e que estava aprovada desde 1968. Dessa forma, o prolongamento da Avenida Brigadeiro Faria Lima foi executado com recursos orçamentários antes que a Lei 11.732/95 tivesse sido aprovada. Como a Lei dispunha sobre o ressarcimento de valores gastos pela municipalidade com a execução de obras previstas no seu programa de investimentos, os recursos orçamentários utilizados com desapropriações e com a realização daquela obra, foram recompostos quando a Operação foi aprovada pelo legislativo municipal, e as Contrapartidas advindas da Outorga Onerosa dos direitos adicionais de construção começaram a ser pagas.

A outra especificidade previa dois mecanismos distintos para pagamento da Contrapartida. Um, aquele que foi efetivamente implementado, a Outorga Onerosa de direitos adicionais de construção, aplicado lote a lote, empreendimento a empreendimento, onde o interessado apresentava o projeto com os direitos adicionais a serem adquiridos, e pagava a Contrapartida correspondente de acordo com o que dispunha a lei.

O outro mecanismo representou o lançamento do conceito de certidão de Potencial Adicional de Construção denominado CEPAC, da mesma forma como agora. Entretanto, naquele momento, esse título não chegou a se estabelecer como um papel negociável no mercado de capitais. A inexistência de autorização do poder legislativo federal para sua emissão, impediu sua implantação no âmbito da Operação Urbana Faria Lima. Dessa forma, diferentemente do CEPAC regulamentado pela Instrução CVM nº 401, e pelo Decreto Municipal nº 44.844/04, ele sequer chegou a se constituir enquanto um título público, não tendo sido, portanto, ofertado em distribuição pública ou privada, e transformou-se apenas em um valor de referência do custo da contrapartida dos direitos adicionais de construção para efeitos de aplicação da Lei que assim o previa.

### **Lei 13.769/2004: criação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

Com a aprovação pelo Congresso Nacional do Estatuto da Cidade, o CEPAC passou a ser autorizado como instrumento financeiro das Operações Urbanas Consorciadas.

Entretanto, a estabilidade jurídica exigida de um título mobiliário pelos investidores do mercado de capitais, e mesmo pelos investidores imobiliários, não era compatível com o grau de subjetividade que o cálculo da Contrapartida prevista na lei original permitia, e nem com os questionamentos jurídicos que essa mesma subjetividade ensejou.

Esses questionamentos ocorreram basicamente por se julgar que esta Operação estabelecia valores de Contrapartida inferiores aos de mercado, beneficiando o empreendedor e não atendendo aos interesses públicos.

A PMSO optou por submeter ao legislativo municipal um projeto de lei com as devidas adequações ao que estabeleciam tanto o Estatuto da Cidade quanto o Plano Diretor Estratégico.

Dessa forma, foi aprovada pela Câmara Municipal a Lei nº 13.769, em 26 de janeiro de 2004, a qual *“Altera a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, que estabelece 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 Pellegrino, dos Bandeirantes, Engº Luis Carlos Berrini e Cidade Jardim, adequando-a à Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).”*

De maneira geral, essa nova Lei mantém o disposto na Lei 11.732/95. O que nela se altera é justamente os aspectos relacionados à adoção da lógica do CEPAC para efeitos de Outorga de Direitos Urbanísticos Adicionais. Para isso, procurou-se eliminar qualquer vestígio de subjetividade presente tanto na análise urbanística quanto na negociação até então prevista para efeitos de cálculo de valor de Contrapartida.

As áreas direta e indiretamente beneficiadas foram substituídas por 4 setores: Setor 1: Pinheiros; Setor 2: Faria Lima; Setor 3: Hélio Pellegrino; e Setor 4: Olimpíadas, os quais foram subdivididos em 18 subsetores. Foi adotada uma tabela de conversão de CEPAC em metros quadrados adicionais de construção e para Alteração de Usos e Parâmetros Urbanísticos, com valores distintos para as atividades residenciais e de comércio e serviços. Dessa forma, a nova lei eliminou a subjetividade presente na Lei original e implantou um modelo de cálculo

direto através dos valores estabelecidos na tabela, o que permite ao interessado saber de antemão qual será o valor a ser pago pelos benefícios outorgados pela municipalidade.

Também foi mantido o Estoque total de metros quadrados adicionais prevista na legislação anterior – 2.250.000 m<sup>2</sup>, os quais foram redistribuídos pelos 4 setores e por uso, residencial ou comércio e serviços, e eliminadas as áreas direta e indiretamente beneficiadas. Desse Estoque previsto na Lei original, foram debitadas as áreas adicionais já utilizadas nos empreendimentos aprovados, os quais representavam 940.000 m<sup>2</sup> à época da elaboração do projeto de lei. Na promulgação da Lei, restavam, e eram passíveis de pagamento de contrapartida em CEPAC, 1.281.908,54 m<sup>2</sup> adicionais, pois nesse intervalo haviam sido consumidos 28.091,46 m<sup>2</sup> por meio de Outorga Onerosa.

A base legal definitiva que dá sustentação jurídica à Operação Urbana Consorciada Faria Lima é composta pelas leis municipais nº 13.769/04, nº 13.871/04, nº 15.519/11 e 16.242/15. Para efeitos de Coeficiente de Aproveitamento Básico sobre a qual se calcula a diferença de Potencial Construtivo a ser outorgado de forma onerosa, nos termos do que estabelecem as regras da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, adota o disposto na Lei nº 16.050/2014, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e o Decreto Municipal 53.094, de 19 de abril de 2012, que revogou os Decretos nº 44.844/04 e nº 45.213/04 que historicamente regulamentaram a Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

### **SP Urbanismo e SP Obras**

A Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, passou a ser denominada São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo, na condição de empresa cindida dando origem, como empresa cindida, à São Paulo Obras – SP Obras, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009 e edição dos Decretos nºs 51.415, de 16 de abril de 2010 e 52.063, de 30 de dezembro de 2010.

Caberá à SP Urbanismo, entre outras atividades aqui mencionadas e definidas em lei:

- Gerir as Intervenções;
- Supervisionar todas as atividades do Grupo de Gestão;
- Decidir sobre questões de ordem;
- Submeter minutas de projetos de lei, decretos e outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes;
- Representar o Grupo de Gestão;
- Regulamentar os mecanismos de Estoque regulador da emissão dos CEPAC, até o limite previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- Coordenar as atividades do Grupo de Gestão;
- Administrar os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima, por meio da Contas Vinculadas, até sua utilização nas Intervenções; e
- o acompanhamento dos projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial nas operações urbanas, de forma a garantir a conformidade com os planos e projetos urbanísticos e com os anteprojetos de obras e intervenções.

Caberá à SP Obras, entre outras atividades definidas em lei, a execução de programas e obras definidos pela Administração direta, nas áreas de abrangência da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

A SP Urbanismo e a SP Obras receberão, 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 Faria Lima, para cada uma, um percentual fixado sobre o valor das obras, de acordo com o Decreto Municipal n.º 53.094, de 19 de abril de 2012.

Além da remuneração acima, as empresas receberão, cada uma, pela gestão de concessão dos benefícios conferidos pela Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, uma remuneração calculada sobre o valor arrecadado com a venda de CEPAC, conforme previsto no mesmo Decreto.

A SP Urbanismo será responsável pela análise, acompanhamento e prestação de esclarecimentos técnicos sobre a Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Adicionalmente às atribuições aqui contidas e aquelas definidas em legislação própria, caberá à PMSP divulgar portaria relativa a cada Distribuição de CEPAC, conforme solicitação da SP Urbanismo, contendo as características principais de cada Distribuição e demais informações pertinentes, na forma da legislação vigente.

### **Grupo de Gestão**

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima instituiu o Grupo de Gestão, órgão consultivo e deliberativo coordenado pela SP Urbanismo e do qual participam órgãos municipais (secretarias) e entidades representativas da sociedade civil organizada, visando à definição e implementação do Programa de Investimentos da Operação Urbana, bem como a definição de aplicação dos seus recursos.

O Grupo de Gestão tem a seguinte composição:

- a) A SP Urbanismo, como coordenadora;
- b) um representante de cada uma das entidades da sociedade civil a seguir descritas: (i) Movimento Defesa São Paulo; (ii) IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil; (iii) IE - Instituto de Engenharia; (iv) APEOP; (v) SECOVI; (vi) OAB; (vii) FAU/USP; (viii) União de Movimentos de Moradia, e (ix) Associação de Moradores de Favelas (das favelas envolvidas nesta Operação Urbana); e
- c) um representante de cada um dos seguintes órgãos públicos municipais SEMPLA, SF, SMT, SVMA, SEHAB, SIURB, SGM e SMSP..

O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi formalmente constituído e teve sua primeira reunião em Agosto de 2008. Foram definidas as seguintes principais atribuições:

- definição e implementação do Programa de Investimentos; e
- definição de aplicação dos recursos da Operação Urbana.

São atribuições da Coordenação no Grupo de Gestão:

- Coordenar as atividades pertinentes às atribuições do Grupo de Gestão;
- Apresentar, ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, o Plano de Prioridades do Programa de Investimentos, em função dos recursos disponíveis;
- Formalizar as decisões do Comitê e exercer o “voto de Minerva” nas situações de empate;
- Submeter minutas de projetos de lei, de decretos ou de outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes;
- Representar o Grupo de Gestão juntos às autoridades e aos órgãos públicos e privados; e
- Dar encaminhamento às deliberações do Grupo de Gestão.

O Grupo de Gestão reunir-se-á ordinariamente a cada 90 dias e extraordinariamente sempre que necessário, mediante convocação prévia.

### **Principais Aspectos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

O escopo da Operação Urbana Consorciada Faria Lima compreende um conjunto integrado de Intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da SP Urbanismo, com participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando à melhoria e a valorização ambiental da área 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, Helio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luis Carlos Berrini, Santo Amaro e Cidade Jardim.

A referida área compreende os seguintes setores:

- Pinheiros;
- Faria Lima;
- Helio Pellegrino;
- Olimpíadas;

## **Programa de Investimentos**

O Programa de Investimentos está contido no Anexo II da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e tem como preocupação primordial criar as condições de acessibilidade e mobilidade para que os seus objetivos sejam atingidos, em especial, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e usuários, inclusive promovendo a melhoria da infraestrutura e da qualidade ambiental, sem a utilização dos recursos do orçamento municipal, ou com o mínimo necessário destes recursos.

Especificamente para concretizar a consecução dos objetivos da Operação, o Programa de Investimentos foi traduzido numa série de “macrointervenções” com a finalidade de fazer cumprir a implementação das suas diretrizes, em especial complementação e integração do sistema viário existente na região com o macrossistema de circulação da Zona Sul e Sudoeste da cidade, de forma a possibilitar a adequada distribuição de fluxos de tráfego, tanto os relativos ao transporte coletivo como ao individual.

Essas “macrointervenções” inicialmente previstas foram sendo desdobradas em Intervenções, cujo conjunto de obras e projetos foram sendo realizados ao longo do tempo pela Emissora com os recursos captados pela venda de CEPAC.

As macrointervenções abaixo já possuíram Intervenções objeto de captação de CEPAC nas distribuições anteriores:

1. Obras de passagem em desnível da Av. Brig. Faria Lima com a Av. Cidade Jardim e Av. Nove de Julho (Túnel Max Feffer);
2. Obras de passagem em desnível da Av. Brig. Faria Lima com a Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso (Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello);
3. Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação de avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso;
4. Reconversão Urbana do Largo da Batata;
5. Boulevard Av. Juscelino Kubitschek;
6. Produção de Habitação de Interesse Social;
7. Implementação de ciclovias; e
8. Melhorias de transporte público.

Além das macrointervenções acima descritas, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima conta ainda com as seguintes rubricas que ainda não foram objeto de captação de recursos nas distribuições anteriormente realizadas:

9. Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes;
10. Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro (Lei 16.242/2015); e
11. Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos.

## **Breve Descrição das Intervenções**

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima contempla a realização de uma série com uma previsão de conclusão de 20 anos e contempla as seguintes Intervenções:

### **1. Cruzamento em Desnível das Avenidas Brig. Faria Lima/Cidade Jardim e Nove de Julho - Túnel Max Feffer.**

Esta Intervenção contemplava aspectos ligados à requalificação urbana e reordenamento do tráfego nas imediações deste cruzamento e está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item IX. Essa Intervenção encontra-se concluída.

Por ocasião de sua implantação, as diretrizes que nortearam esta intervenção foram a requalificação urbana e reordenamento do tráfego nas imediações deste cruzamento buscando contemplar a diminuição dos tempos de percurso e conflitos para os usuários das duas avenidas, com prioridade para o transporte coletivo através de adequações geométricas e da implantação do programa Via Livre/CET; melhoria, sobretudo, das condições de segurança e conforto para os pedestres. Buscou também a readequação paisagística do cruzamento, dando continuidade ao projeto implantado ao longo de toda a avenida, iniciado em 2001.

No sentido Bairro - Centro, um ramo subterrâneo faz a conexão desta passagem inferior com a Av. Nove de Julho. Assim sendo, os veículos provenientes da Av. Marginal do Rio Pinheiros e bairros do Sudoeste da cidade, através da Av. Cidade Jardim, podem transpor a Av. Brig. Faria Lima e acessar diretamente as avenidas Europa e Nove de Julho.

O cruzamento entre estes importantes eixos viários situa-se em uma região com forte crescimento imobiliário, que cada vez mais assume características de área voltada ao comércio e à prestação de serviços, apresentando volumes de tráfego significativos em suas aproximações, constituindo-se em um dos pontos críticos do sistema viário estrutural da cidade. O Túnel Max Feffer, já implantado, figura como importante equipamento auxiliar na configuração viária da cidade nesta área.

As obras acima descritas estão totalmente concluídas e foram financiadas com recursos da Primeira Distribuição de CEPAC, totalizando investimentos de **R\$77.431.463,37** e com recursos recebidos pelo pagamento de Outorga Onerosa na vigência da Operação Urbana Faria Lima.

## **2. Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima, Rebouças e Eusébio Matoso - Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello.**

Esta Intervenção contempla aspectos ligados à recuperação paisagística da avenida, além de ações para a adequação ao alto volume de veículos e ajustes das condições de fluidez do tráfego e de conforto e segurança para os pedestres, implicando na melhoria da infraestrutura - reforço de pavimento, obras de drenagem - ajustes de geometria junto às Avenidas Eusébio Matoso, Faria Lima e Av. Rebouças. Prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item IX, encontra-se concluída.

Integraram o escopo desta Intervenção a adaptação das redes elétrica e de telecomunicações das passagens em desnível, remoção de superestrutura da passarela da Av. Eusébio Matoso junto ao Shopping Eldorado, demolição da infraestrutura da passarela, demolição e adaptação do canteiro central e do sistema viário para a instalação de plataforma de ônibus, instalação e adaptação de passarela para o transporte público.

Por fim, integraram o escopo das Intervenções relativas às passagens em desnível o enterramento da rede elétrica da Eletropaulo nos trechos das Avenidas Eusébio Matoso, Rebouças e Cidade Jardim e a sua infraestrutura.

Como suporte às Intervenções acima descritas, relativas às passagens em desnível, foi contratado e executado projeto básico e executivo de enterramento da rede aérea e compatibilização com a rede subterrânea das Avenidas Rebouças, Eusébio Matoso, Cidade Jardim, Nove de Julho e Brig. Faria Lima (entre a Rua dos Pinheiros e Rua Luis Carlos Paraná).

As obras acima descritas estão totalmente concluídas e foram financiadas com recursos da Primeira Distribuição de CEPAC, totalizando investimentos de **R\$85.200.751,32** e com recursos recebidos pelo pagamento de Outorga Onerosa na vigência da Operação Urbana Faria Lima.

## **3. Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso.**

Esta Intervenção, prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item III, localiza-se entre vias de extrema importância, como a Av. dos Bandeirantes, a Av. Pres. Juscelino Kubitschek, a Av. Brig. Faria Lima e a Av. das Nações Unidas; a região objeto de estudo encontra-se em acelerado processo de expansão, observando-se a construção de inúmeros empreendimentos, em sua grande maioria comerciais e de serviços. A implantação destes novos edifícios, polos geradores de tráfego, empregos e demandas sobre a infraestrutura de redes de utilidades públicas, associada às limitações físicas do sistema viário existente, indicam a necessidade de reestruturação dos sistemas de circulação de pedestres, de tráfego e de transporte da região. As intervenções físicas e operacionais projetadas visavam implementar melhorias em todo o bairro, principalmente no sistema viário, adequando-o às suas futuras condições de uso.

Encontram-se concluídas diversas obras e serviços contemplados nessa rubrica, a saber: (i) prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação da avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso; (ii) obras e serviços de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação pública e infraestrutura no trecho entre a Alameda Raja Gabaglia e Rua Ramos Batista, na diretriz das Ruas Gomes de Carvalho e Olimpíadas; (iii) serviços e obras de execução de drenagem, movimento de terra, pavimentação e passeio em placas pré-moldadas na Rua Gomes de Carvalho; (iv) serviços de guias, sarjetas, fresagem e pavimentação nas

ruas Raja Gabaglia, Tenerife, Fidêncio Ramos, Vicente Pinzon, do Rocio, Elvira Ferraz, Chinlon, Fiandeiras, Quatá, Casa do Ator, Cardoso de Melo, Alvorada, Nova Cidade e Ribeirão Claro; (v) abertura da Rua Carmontelle: movimento de terra, drenagem e pavimentação; (vi) Rua Olimpíadas: serviços de guias, sarjetas, fresagem, pavimentação e passeios de placas pré-moldadas; (vii) ligação da Rua Gomes de Carvalho com a Av. Brig. Faria Lima (Ramo 200) com serviços de demolição de edificações, escavações e reaterros, execução de galeria, drenagem, guias e sarjetas e pavimentação; e (viii) execução de sinalização horizontal e vertical e paisagismo em todo complexo.

As obras acima descritas foram financiadas com recursos da Primeira e Terceira Distribuições de CEPAC, totalizando investimentos de **R\$45.700.045,48** até a data deste Prospecto.

A Intervenção “Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso” contempla em seu escopo outras obras e serviços, conforme delineado no Programa de Intervenções - Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e LAP nº 01/SVMA-G/94, em planejamento de execução (vide abaixo os itens: “Intervenções em Andamento” e “Intervenções Previstas”).

Dos valores investidos, cerca de R\$37.929.524,97 foram aplicados no pagamento de diversas ações expropriatórias já iniciadas, cujos processos se encontram em diversos estágios. Referidos valores já foram pagos aos munícipes desapropriados e, na sua maioria, a imissão na posse foi requerida e deferida pelo Juiz. Há pendência de pagamento de valores adicionais nesses processos, os quais não foram previstos nos orçamentos originalmente estimados, decorrentes do reconhecimento judicial do direito de os respectivos proprietários serem indenizados com base no valor de mercado dos imóveis. Há valores provisionados para custeio de eventuais diferenças apuradas nos processos judiciais.

#### **4. Reversão Urbana do Largo da Batata.**

No primeiro semestre de 2002, a Emissora promoveu (através da Secretaria Municipal de Planejamento e da antiga EMURB, atual SP Urbanismo) em conjunto com o Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB, um Concurso Público Nacional para a Reversão Urbana do Largo da Batata - com o objetivo de selecionar projetos que se caracterizassem como um conjunto coerente de intervenções e atuações no espaço urbano propiciador de melhoria da condição ambiental e da valorização das práticas sociais na região.

O projeto do Largo da Batata foi concebido já contemplando a implantação da Linha 4 Amarela do Metrô e incluiu também a transferência dos pontos finais das linhas de ônibus do Largo da Batata e imediações para uma área próxima à Estação Pinheiros de trem da CPTM, junto à Marginal Pinheiros, de modo a integrar ônibus, trem e metrô (Estação Pinheiros). Com isso, espaços antes ocupados pelos pontos terminais de ônibus seriam reaproveitados ampliando-se os espaços públicos e criando-se novas atividades principalmente na área da ex-Cooperativa Agrícola de Cotia, e vizinhança imediata.

Por ocasião das desapropriações, obras e serviços da chamada “Fase 1”, foram concluídos: (i) o novo traçado da Av. Brig. Faria Lima na área abrangida pelo projeto; (ii) a urbanização da esplanada – setor leste; (iii) a configuração de calçadas com acesso veicular controlado e complementação viária das ruas Baltazar Carrasco e do Sumidouro; (iv) a ligação Rua Cardeal Arcoverde com Rua Manuel Carlos de Almeida; (v) o novo Terminal de Ônibus de Pinheiros (Rua Capri), com edifícios de apoio e estacionamento; e (vi) a nova Praça de Pinheiros.

Ademais, foram contratados os serviços de suporte à esta intervenção, que foram também utilizados nas intervenções do Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima - Cidade Jardim/Rebouças - Eusébio Matoso. Trata-se de prestação de serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional às atividades de gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços, incluindo o fornecimento e disponibilização de equipamentos e veículos para execução dos escopos abrangidos.

A Reversão Urbana do Largo da Batata prosseguiu na execução das desapropriações, obras e serviços em sua chamada “Fase 2”, cujo escopo englobou igualmente várias obras concluídas: (i) pavimentação parcial da Rua Fernão Dias; (ii) alargamento da Rua Eugênio de Medeiros e da Rua Capri, com adequação geométrica entre as Ruas Capri, Eugênio de Medeiros e Paes Leme, Rua Sebastião Gil e Orlando Vessoni e Rua Gilberto Sabino; (iii) conclusão de novas obras e melhorias no Terminal Capri (elétrica, ventilação, hidráulica e incêndio, incluindo prédio administrativo, estrutura metálica e vidros da cobertura, pavimentação e impermeabilização, elevador, paisagismo, esquadrias metálicas e de madeira); e (iv) complementações necessárias das obras e serviços de pavimentação, enterramento de redes, drenagem, passeios, iluminação pública, demolição de imóveis e sinalização viária na região.

As obras acima descritas decorrem do Programa de Intervenções - Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e LAP nº 01/SVMA-G/94, e foram financiadas com recursos da Primeira, Segunda e Terceira Distribuições de CEPAC, totalizando investimentos de **R\$432.578.156,86** até a data deste Prospecto.

A Intervenção “Reconversão Urbana do Largo da Batata” contempla ainda em seu escopo a chamada “Fase 3”, onde estão previstos outras obras e serviços inerentes aos melhoramentos urbanísticos demandados em função das obras realizadas nas Fases 1 e 2, os quais se encontram em planejamento de execução (vide abaixo o item “Intervenções Previstas”).

Dos valores investidos, cerca de R\$82.600.062,91 foram aplicados no pagamento de diversas ações expropriatórias já iniciadas, cujos processos se encontram em diversos estágios. Referidos valores já foram pagos aos municípios desapropriados e, na sua maioria, a imissão na posse foi requerida e deferida pelo Juiz. Há pendência de pagamento de valores adicionais nesses processos, os quais não foram previstos nos orçamentos originalmente estimados, decorrentes do reconhecimento judicial do direito de os respectivos proprietários serem indenizados com base no valor de mercado dos imóveis. Há valores provisionados para custeio de eventuais diferenças apuradas nos processos judiciais.

### **5. Boulevard JK.**

O conjunto de obras que compõem esta Intervenção de qualificação urbana consiste no rearranjo dos espaços públicos de circulação de pedestres e veículos da Av. Juscelino Kubitschek, em trecho de aproximadamente 1 km, compreendido entre as ruas Ramos Batista e João Cachoeira. Estão previstos o alargamento e arborização de calçadas, enterramento das redes de infraestrutura, supressão do canteiro central, instalação de ciclovia bidirecional e redução de uma faixa de tráfego por sentido.

Foi elaborado um projeto do Boulevard Juscelino Kubitschek, contemplando o estudo de alternativas para o cruzamento das Avenidas Faria Lima e Juscelino Kubitschek, a reavaliação do projeto funcional da Intervenção e a elaboração do projeto preliminar. Algumas obras dessa Intervenção acabam fundindo-se às ações da Intervenção relativa à ligação Funchal com a Av. Brig. Faria Lima, tanto em razão da proximidade e até sobreposição do perímetro das duas intervenções, quanto pela natureza das obras e serviços envolvidos.

Foram contratados ainda serviços especializados de engenharia para a adequação de projetos executivos e assessoria técnica, tendo sido executadas obras de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação pública e infraestrutura no sistema viário de ligação da Rua Funchal com a Av. Brig. Faria Lima, na confluência com a Av. Hélio Pellegrino, no eixo das Ruas Gomes de Carvalho, Olimpíadas e Fiandeiras.

As demais ações relativas à Intervenção “Boulevard JK”, conforme previstas no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item X e LAP nº 01/SVMA-G/94, que finalizarão as obras previstas nesta Intervenção estão descritas abaixo no item “Intervenções em Andamento”.

As obras acima descritas foram financiadas com recursos da Primeira, Segunda e Terceira Distribuições de CEPAC, totalizando investimentos de **R\$57.612.482,68** até a data deste Prospecto.

### **6. Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Remoção das Favelas Real Parque, Coliseu e Panorama.**

O Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê a destinação de parte dos recursos captados para provisão de habitações de interesse social (HIS) para urbanização de três favelas indicadas: Coliseu, Panorama e Real Parque.

As obras de produção de HIS foram iniciadas pela favela Real Parque, tendo sido sua prioridade selecionada pela SEHAB e indicada ao Grupo Gestor em razão daquele assentamento apresentar maior risco para as famílias residentes. A construção do Conjunto Habitacional do Real Parque teve início em Setembro de 2010 e deverá prover cerca de 1200 unidades habitacionais. Na primeira etapa desta Intervenção foram construídas e entregues 937 unidades habitacionais.

As obras acima descritas decorrem do item V do Programa de Intervenções contemplado no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e LAP nº 01/SVMA-G/94, tendo sido financiadas com recursos da Primeira, Segunda e Terceira

Distribuições de CEPAC, totalizando investimentos de **R\$299.601.971,50** até a data deste Prospecto. Referidos valores incluem os custos de gerenciamento técnico e social e o auxílio aluguel para as famílias removidas.

Dos valores investidos, cerca de R\$8.366.676,07 foram aplicados no pagamento de diversas ações expropriatórias já iniciadas, cujos processos se encontram em diversos estágios. Referidos valores já foram pagos aos munícipes desapropriados e, na sua maioria, a imissão na posse foi requerida e deferida pelo Juiz. Há pendência de pagamento de valores adicionais nesses processos, os quais não foram previstos nos orçamentos originalmente estimados, decorrentes do reconhecimento judicial do direito de os respectivos proprietários serem indenizados com base no valor de mercado dos imóveis. Há valores provisionados para custeio de eventuais diferenças apuradas nos processos judiciais.

Recentemente, o Decreto nº 56.301, de 31 de Julho de 2015, definiu novo percentual mínimo (25%) dos recursos captados nos futuros leilões de CEPAC para produção de habitação de interesse social no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Adicionalmente, estipulou percentual de 25% (vinte e cinco) por cento dos recursos em existentes naquela data nas contas vinculadas para a mesma finalidade.

A Intervenção “Habitação de Interesse Social” contempla ainda em seu escopo a remoção das Favelas Coliseu (em andamento) e Panorama (planejada), e a produção de HIS para as famílias removidas desses dois assentamentos (vide abaixo os itens “Intervenções em Andamento” e “Intervenções Previstas”).

### **7. Ciclovias.**

Esta Intervenção foi trazida ao escopo de obras e serviços da Operação Urbana Consorciada Faria Lima como requisito de emissão a Licença Ambiental de Instalação 01/SVMA-G/2004, item 1.4 (emitida com base na LAP nº 01/SVMA-G/94). Ademais, ela atende ao item VIII do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e tem por objetivo a implantação de aproximadamente 21 quilômetros de ciclovias, formando uma rede ao longo do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, ligando o CEAGESP ao Shopping Morumbi e ao Parque do Ibirapuera, passando pelo Largo da Batata e pelo Parque do Povo.

As obras acima descritas foram financiadas com recursos da Terceira Distribuição de CEPAC, totalizando investimentos de **R\$10.846.147,46** até a data deste Prospecto.

A Intervenção “Ciclovias” encontra-se em fase de execução (vide abaixo os itens “Intervenções em Andamento”).

### **8. Transporte Coletivo.**

Os investimentos em transporte coletivo também estão contemplados no Programa de Investimentos da Lei 13.769/2004 – Anexo 2 – item 4g e LAP nº 01/SVMA-G/2004, item 1.12.

Em atendimento a esse item, foi firmado Convênio EMURB e Cia. do METRÔ, de 22/12/2008, prevendo o custeio parcial da implantação da Linha 4 do Metrô no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, através de repasses de recursos oriundos da venda de CEPAC àquela Companhia, visando a execução de projetos, obras, desapropriações e serviços para implantação da Linha 4, inclusive suas estações.

Os repasses para custeio parcial da Linha 4 do Metrô foram financiados com recursos da Terceira Distribuição de CEPAC e totalizaram investimentos de **R\$200.101.727,00**. Não há mais repasses previstos, restando a presente Intervenção totalmente concluída.

### **9. Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes.**

Essa Intervenção prevê o prolongamento da Av. Brig. Faria Lima, que atualmente acaba na Av. Hélio Pelegrino, até a Av. dos Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Guaraiúva e Ribeiro do Vale, proporcionando o acesso direto entre as duas avenidas.

Nesse sentido, será ainda construída uma alça de ligação desse prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com a pista da Av. Bandeirantes sentido Aeroporto de Congonhas. Estas obras atendem ao quanto exigido pela Lei 13.769/2004 em seu anexo 2 - item III e IV(d).

As obras e desapropriações necessárias para execução dessa Intervenção estão previstas, não tendo sido captados recursos para sua execução em nenhuma das Distribuições de CEPAC ocorridas até a presente data (vide item “Intervenções Previstas”).

#### **10. Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro.**

Essa Intervenção foi incluída ao rol de Intervenções da previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima pela Lei 16.242, de 31 de Julho de 2015, que prevê o alargamento do trecho da Av. Santo Amaro compreendido entre a Av. Juscelino Kubstichek e a Av. dos Bandeirantes, mediante desapropriação (parcial ou total) de parte os imóveis lindeiros, quando possível.

O principal objetivo do alargamento é criar maior eficiência no tráfego do transporte coletivo naquela avenida, proporcionando melhor fluidez com a inclusão de faixas para ultrapassagem. Ademais, as obras proporcionarão o alargamento do passeio público nos trechos onde houver desapropriações e seu melhoramento ao longo do trecho da avenida objeto da Intervenção.

As obras e desapropriações necessárias para execução dessa Intervenção estão previstas, não tendo sido captados recursos para sua execução em nenhuma das Distribuições de CEPAC ocorridas até a presente data (vide item “Intervenções Previstas”).

#### **11. Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos.**

Nessa Intervenção estão contempladas diversas obras para de acessibilidade, reforma de passeios, infraestrutura para enterramento de redes, paisagismo e mobiliário urbano em diversas regiões contidas dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme requisitos da LAP nº 01/SVMA-G/94 itens 1.4/ 1.9 e atendem ao quanto disposto no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item III/ IVe/ VIII.

Ademais, dentro dessa Intervenção encontramos ainda as obras relativas à construção de passarelas do conjunto das Pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb, com acessos pela Praça Oliveira Penteadado e Rua Eugênio de Medeiros, permitindo a travessia de pedestres e ciclistas sobre a Marginal do Rio Pinheiros naquela região. A referida passarela contará ainda com acesso direto à ciclovia da Marginal do Rio Pinheiros, interligando a rede de ciclovias na Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

As obras e desapropriações necessárias para execução dessa Intervenção estão previstas, não tendo sido captados recursos para sua execução em nenhuma das Distribuições de CEPAC ocorridas até a presente data (vide item “Intervenções Previstas”).

#### **Dos Meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

As Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima tiveram custo e prazo originalmente estimados de aproximadamente R\$715 milhões (segundo Prospecto de 2005) e 15 anos, respectivamente. Desde então, as Intervenções foram revistas e ampliadas e os orçamentos originalmente apresentados foram revistos em função dos gastos incorridos, do reajuste de preços e das desapropriações realizadas. Na data deste Prospecto, a somatória dos custos já incorridos nas Intervenções realizadas à estimativa de custos das Intervenções em andamento e aquelas ainda previstas é da ordem de R\$2,26 bilhões.

A diferença entre o orçamento inicial e os gastos efetivamente incorridos pode ser explicada por uma conjuntura de fatores. Inicialmente, o orçamento original foi construído utilizando-se de preços de mercado vigentes à época do primeiro prospecto de distribuição, que data de Outubro de 2004. Nesse sentido, a mera atualização do orçamento pelo índice de preços da construção civil (INCC) já dobraria esse valor R\$1,54 bilhão.

Na Primeira, Segunda e Terceira Distribuições públicas de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima foram captados, respectivamente, R\$13.001.900,00, R\$323.213.549,18 e R\$711.692.915,00, os quais, somados às colocações privadas, totalizam recursos na ordem de R\$1.188.880.073,42.

<b>QUADRO RESUMO - DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC</b>		
<b>DISTRIBUIÇÃO</b>	<b>CEPAC</b>	<b>Valor (R\$)</b>
1ª Distribuição - 26/10/2004	11.820	13.002.000,00
2ª Distribuição - 28/09/2007	240.518	323.213.549,00
3ª Distribuição - 17/12/2008	267.769	711.692.915,00
Total Distribuições	520.107	1.047.908.464,00
Colocação Privada (total)	117.452	140.971.609
<b>Total Colocado</b>	<b>637.559</b>	<b>1.188.880.073,42</b>

Fonte: SP Urbanismo – Relatório Trimestral – 2º Trimestre 2015

### **Aplicação dos Recursos Captados**

Conforme mencionado, em cada rubrica das macrointervensões previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima foram realizadas ao longo do tempo um conjunto de obras inerentes às Intervensões descritas em cada um dos Suplementos de Distribuição.

De forma a facilitar sua compreensão, as Intervensões foram classificadas e agrupadas abaixo em 3 (três) conjuntos, de acordo com seu estágio de conclusão:

- A – Intervensões Concluídas;
- B – Intervensões em Andamento; e
- C – Intervensões Previstas.

### **A - INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS**

**1 - Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima/Cidade Jardim e Nove de Julho - Túnel Max Feffer.** Essa intervenção está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item IX e atende à Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94 – item 1.11.

Valor investido (origem Cepac) – R\$77.431.463,37  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 - item 4.1

Status: Obra concluída.

**2 - Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima / Rebouças e Eusébio Matoso - Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello.** Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item IX e atende ao disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, itens IV e V, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94 – item 1.11.

Valor investido (origem Cepac) – R\$43.073.388,43  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 - item 4.2

Status: Obra concluída.

2.1. Adaptação das redes elétrica e de telecomunicações das passagens em desnível, remoção de superestrutura da passarela da Av. Eusébio Matoso junto ao Shopping Eldorado, demolição da infraestrutura da passarela, demolição e adaptação do canteiro central e do sistema viário para a instalação de plataforma de ônibus, instalação e adaptação de passarela para o Passa Rápido.

Valor investido (origem Cepac) – R\$25.180.826,90  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 - item 4.3.2.

Status: Obra concluída.

2.2. Enterramento da rede elétrica da Eletropaulo nos trechos das Avenidas Eusébio Matoso, Rebouças e Cidade Jardim.

Valor investido (origem Cepac) – R\$ 14.257.204,12  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 - item 4.3.3.

Status: Obra concluída.

2.3. Como suporte às intervenções acima descritas, relativas às passagens em desnível, foi contratado e executado projeto básico e executivo de enterramento da rede aérea e compatibilização com a rede subterrânea das Avenidas Rebouças, Eusébio Matoso, Cidade Jardim, Nove de Julho e Brig. Faria Lima (entre a Rua dos Pinheiros e Rua Luis Carlos Paraná).

Valor investido (origem Cepac) – R\$2.689.331,87  
Relatório CEF GEGSP/SP N° 004/15 - item 4.3.1.

Status: Serviços concluídos.

**3 - Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso.** Esta intervenção, prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item III e na Licença Ambiental Prévia - LAP n° 01/SVMA-G/94, localiza-se entre vias de extrema importância, como a Av. dos Bandeirantes, a Av. Pres. Juscelino Kubitschek, a Av. Brig. Faria Lima e a Av. das Nações Unidas.

3.1. Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação da avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso. Contrato n° 00233001000 de 19/09/2003.

Valor investido (origem Cepac) – R\$ 3.141.904,30  
Relatório CEF GEGSP/SP N° 004/15 - item 4.4.

Status: Obra concluída.

3.2. Obras e serviços de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação pública e infraestrutura no trecho entre a Alameda Raja Gabaglia e Rua Ramos Batista, na diretriz das Ruas Gomes de Carvalho e Olimpíadas. Contrato n° 0143601000.

Valor investido (origem Cepac) – R\$ 4.628.616,21  
Relatório CEF GEGSP/SP N° 004/15 - item 4.5.

Status: Obra concluída.

3.4. Desapropriações para execução das obras referidas nesse item 3.

Valor investido (origem Cepac) – R\$37.929.524,97  
Relatório CEF GEGSP/SP N° 004/15 - item 4.14.3.

Status: Os diversos processos de desapropriação já foram iniciados e se encontram em diversos estágios. Os valores acima já foram pagos aos munícipes desapropriados e há valores provisionados para custeio de eventuais diferenças apuradas nos processos judiciais.

**4 - Reversão Urbana do Largo da Batata.** As várias obras e serviços que integram o escopo desta intervenção estão prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item XI, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP n° 01/SVMA-G/94.

4.1. Reversão Urbana do Largo da Batata – Fase 1, elaboração de projeto executivo e execução de obras e serviços. Contrato n° 055301000 de 12/07/2004.

Valor investido (origem Cepac) – R\$135.886.535,34  
Relatório CEF GEGSP/SP N° 004/15 - item 4.10.

Status: etapa concluída.

4.2. Por ocasião das obras e serviços da intervenção "Largo da Batata - Fase 1" (item 7.1) foram contratados serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional ao gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços (incluindo equipamentos e veículos para execução), utilizados também nas obras do cruzamento em desnível da Av. Brig. Faria Lima (item 2). Contrato n° 0255301001 de 24/09/2004.

Valor investido (origem Cepac) – R\$6.673.514,50  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 - item 4.11.

Status: serviços concluídos.

4.3. Reconversão Urbana do Largo da Batata – Fase 2, elaboração de projeto executivo e execução de obras e serviços. Contrato nº 178/SIURB/2011.

Valor investido (origem Cepac) – R\$194.020.345,78  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 - item 4.15.

Status: etapa concluída.

4.4. Serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional ao gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços, (incluindo equipamentos e veículos para execução) para Intervenção "Largo da Batata - Fase 2" Contrato nº 0047901000 de 24/08/2009.

Valor investido (origem Cepac) – R\$13.397.699,95  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 - item 4.12

Status: serviços concluídos.

4.5. Desapropriações para execução das obras referidas nesse item 7.

Valor investido (origem Cepac) – R\$82.600.062,91  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 - itens 4.14.2/ 4.14.4 e 4.14.5.

Status: Os diversos processos de desapropriação já foram iniciados e se encontram em diversos estágios. Os valores acima já foram pagos aos municípios desapropriados e há valores provisionados para custeio de eventuais diferenças apuradas nos processos judiciais.

**5- Boulevard JK.** O conjunto de obras que compõem esta Intervenção está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item X, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94.

5.1. Projeto do Boulevard Juscelino Kubitschek, contemplando o estudo de alternativas para o cruzamento das Avenidas Faria Lima e Juscelino Kubitschek, a reavaliação do projeto funcional da Intervenção e a elaboração do projeto preliminar.

Valor investido (origem Cepac) – R\$ 1.045.416,68  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 - item 4.8.

Status: Serviços concluídos.

5.2 Prestação de serviços especializados de engenharia para a adequação de projetos executivos e assessoria técnica para construção do Boulevard JK.

Valor investido (origem Cepac) – R\$96.540,00  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 - item 4.9.

Status: Serviços concluídos.

5.3. Serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional ao gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços, (incluindo equipamentos e veículos para execução) para Intervenção "Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso" e "Boulevard JK". Contrato nº 0255301003 de 01/09/2003.

Valor investido (origem Cepac) – R\$8.445.793,11  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 - item 4.7.

Status: Serviços concluídos.

**6 – Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Remoção das Favelas Real Parque, Coliseu e Panorama.** Esta intervenção faz parte do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item V e Lei 15.519/2011, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94.

6.1. Favela Real Parque - Fase 1. Foram construídas e entregues 937 unidades habitacionais. Contrato SEHAB nº 010/2010 de 28/09/2010.

Valor investido (origem Cepac) – R\$197.083.749,72  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 - item 4.13.1.

Status: etapa concluída.

6.2. Favela Real Parque – Desapropriações.

Valor investido (origem Cepac) – R\$8.366.676,07  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 - item 4.14.1

Status: Os diversos processos de desapropriação já foram iniciados e se encontram em diversos estágios. Os valores acima já foram pagos aos munícipes desapropriados e há valores provisionados para custeio de eventuais diferenças apuradas nos processos judiciais.

**8 - Transporte Coletivo.** Refere-se ao Convênio celebrado entre a EMURB (atual SP URBANISMO) e a Cia. do METRÔ e o Termo de Cooperação de 30/09/2008. Os investimentos em transporte coletivo estão contemplados no Programa de Investimentos da Lei 13.769/2004 – Anexo 2 – item 4g, Lei 15.519/2011 – art. 3º e LAP nº 01/SVMA-G/2004, item 1.12.

Valor investido (origem Cepac) – R\$200.101.727,27  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 - item 4.14

Status: Etapa concluída.

A somatória dos gastos incorridos na execução das intervenções contempladas nesse **Item A – Intervenções Concluídas** totalizam **R\$1.209.108.775,30** e foram objeto de verificação pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Fiscalizador da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme relatório RT Gerência Executiva Governo São Paulo/SP nº 004/15. Os recursos aplicados pela Emissora para conclusão das diversas etapas das Intervenções Concluídas não tem origem exclusiva de CEPAC.

Especificamente no tocante a eventual necessidade de recursos adicionais para conclusão de obras relativas às macrointervenções já contempladas nas distribuições anteriores (1ª, 2ª e 3ª), faz-se necessário o esclarecimento prévio de alguns aspectos.

O primeiro aspecto diz respeito à complexidade dos orçamentos estimativos. Em geral as estimativas são elaboradas sobre parâmetros usuais da engenharia civil em suas diversas modalidades, e de projetos. Sobre aquela base, há uma licitação, contratação e, como produto do procedimento, tem-se o projeto executivo da obra. Desta forma, o valor de uma obra só será efetivamente conhecido a partir da elaboração do seu projeto executivo, etapa posterior à oferta e correspondente captação dos recursos que ocorre mediante a apresentação de orçamentos estimativos.

Ademais, a fase de execução de uma obra compreende um novo estágio completo: com base no projeto executivo, tem-se novo procedimento licitatório, novo contrato, nova ordem de serviço. Adicionalmente, o início de execução de uma obra conta com a transposição do projeto para uma fase efetiva de execução, o que traz, invariavelmente, situações igualmente não previstas: algumas não significam mais do que meros ajustes no próprio local, mas outras podem impactar significativamente no próprio projeto original, acabando por alterar custos não apenas pelos necessários ajustes, mas pela manutenção de canteiro de obra aberto e o aumento do tempo acrescido à sua execução.

No tocante às obras já executadas e em andamento, podemos pontuar o caso da Reversão Urbana do Largo da Batata, onde o início das obras constatou a existência de um sítio arqueológico na área daquela intervenção. Outro contraponto observado ocorreu na execução das obras do HIS Real Parque, onde houve casos isolados de

resistência à remoção das famílias assentadas das áreas onde as obras seriam executadas, tanto mediante resistência simples como através da propositura de ação de usucapião. Por fim, as obras do HIS Real Parque sofreram ainda exigências do corpo de bombeiros para que fossem efetuados reparos no conjunto contíguo, da década de 1990, como condição imprescindível à emissão do Auto de Vistoria para todo o complexo.

Esses contratemplos ocorreram em meio à execução das obras e demandaram alteração na estratégia do seu sequenciamento e cronologia, com atrasos significativos aos cronogramas inicialmente previstos e, conseqüentemente, dos custos finais.

Outro aspecto relevante diz respeito à temporariedade dos orçamentos estimativos apresentados nas ofertas. A comparação entre os valores inicialmente apresentados quando da preparação dos respectivos Suplementos versus os valores incorridos e aqueles ainda necessários à conclusão das obras representa comparação de grandezas em moedas diferentes no tempo: a data em que tais estimativas foram elaboradas e encartadas nas distribuições iniciais (1ª Distribuição: out/2004; 2ª Distribuição: maio/2007; 3ª Distribuição: julho/2008) e a execução das obras conta significativa a defasagem de valores pelo tempo transcorrido.

Além disso, as macrointervensões são obras genéricas no texto da lei e sua concretização, por vezes, ocorreu através do faseamento do conjunto de obras, como no caso da Reconvenção do Largo da Batata, Produção de Habitação de Interesse Social e Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso, por exemplo. Nesse contexto, os recursos captados em cada uma das Distribuições foram sendo aplicados na execução parcial de diversas obras de cada uma das macrointervensões e a cada captação novas obras foram sendo adicionadas, projetadas, contratadas e executadas, prosseguindo as demais etapas de uma mesma intervenção nas distribuições seguintes.

Cumprir esclarecer, ainda, que há um encadeamento lógico e temporal na execução das obras, pois a Operação Urbana Consorciada, como visto, propicia um processo constante de transformação urbanística no seu perímetro, o qual, ao longo de mais de 10 (anos) deve necessariamente sofrer os ajustes naturais em função da demanda observada como resultado do próprio processo de transformação urbana.

Por fim, cabe ainda ressaltar que a realidade inserida no perímetro Operação Urbana Consorciada Faria Lima e seu entorno, ou a dinâmica da cidade em si, tem sido altamente transformadora ao longo desses anos e, em especial, no passado recente (entre 2008 e 2013). Embora a Operação Urbana Consorciada Faria Lima tenha se tornado consorciada em 2004, ela existe como operação urbana e como concepção do Programa de Intervensões deste 1995 (o Programa de Intervensões foi ratificado no elenco de suas ações pela Lei 13.769/2004).

Considerados mais de 20 anos, o Programa de Intervensões foi sendo moldado e ajustado ao longo dos anos, sempre com a participação do Grupo de Gestão, como ora ocorre com os projetos do Boulevard JK, passarela ligada ao HIS Real Parque e Panorama, Reversão Urbana do Largo da Batata (cujo escopo da fase 3 revela adequações demandadas pela população do entorno do Largo da Batata, em especial ligados ao comércio e prestação de serviços). E os valores retratam as adequações efetuadas.

Isto posto, a seguir estão descritas as obras relativas às Intervensões em Andamento, as quais se encontram em diferentes fases de contratação e/ou execução, seus valores ainda demandados para realização de novas obras e comentários adicionais a elas pertinentes. Cumprir esclarecer que todos os prazos estimados de realização de obras e/ou projetos neste Prospecto devem ser considerados a partir da assinatura do correspondente contrato de execução, portanto, após a realização e conclusão satisfatória do respectivo processo licitatório.

## **B - INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO**

**3 - Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso.** Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item III.

### **3.5. Alargamento da Rua Elvira Ferraz.**

Custo estimado da Intervenção = R\$22.000.000,00

Prazo estimado: 12 meses

### **3.6. Obras de Drenagem – região da Vila Olímpia.**

Custo estimado da Intervenção = R\$15.000.000,00

Prazo estimado: 18 meses

### **Orçamento Item 3 = R\$37.000.000,00**

**5 - Boulevard JK.** O conjunto de obras que compõem esta Intervenção está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item X, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94. Esta intervenção, contemplada desde a 1ª Distribuição de CEPAC, já propiciou diversas obras e serviços no entorno da avenida de mesmo nome, que foram objeto da aplicação dos recursos devidamente atestados pelo Agente Fiscalizador, conforme acima indicados.

No entanto, desde a 1ª Distribuição referida (2004), passados 11 anos, foi apresentado ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima por ocasião da 20ª reunião ocorrida em 19/11/2013, a proposta de requalificar alguns dos projetos previstos no Programa de Intervenções desta operação urbana. A remodelagem do quanto falta ainda ser implantado no tocante a esta intervenção tornou-a mais adequada à realidade da mobilidade urbana da cidade, e naquela região em particular, posto que a proposta até então vigente trazia consigo uma defasagem na análise daquele entorno de pelo menos 10 anos, significativos numa cidade como São Paulo.

Acrescente-se que participou das análises necessárias a CET – Companhia de Engenharia de Tráfego. A nova proposta consiste em concluir o quanto ainda é necessário com implantação de um projeto que qualifique o espaço para pedestres, com enterramento de fiação e ampliação do espaço para calçadas, além de requalificar as pistas de tráfego e abandonar a ideia de túnel, parte da proposta original. De modo que, contemplando-se o valor estimado para a nova proposta frente à anterior (aprovada pelo Grupo de Gestão naquela 20ª reunião), verifica-se que haverá significativa economia de recursos. Embora menos custosa, demandará ainda os valores ora apresentados para sua conclusão.

#### **5.4. Obras, projetos, desapropriações e serviços a executar relativas à Intervenção “Boulevard JK”.**

Valor investido (origem Cepac) – R\$48.024.733,63  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 - item 4.6

Custo estimado = R\$60.000.000,00  
Prazo estimado: 24 meses.

### **Orçamento Item 5 = R\$60.000.000,00**

**6 – Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Remoção das Favelas Real Parque, Coliseu e Panorama.** Esta Intervenção faz parte do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item V e Lei 15.519/2011, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94. Os recursos auferidos nas distribuições iniciais da Operação Urbana Consorciada Faria Lima relativos à produção de HIS foram destinados ao atendimento da demanda que compunha a comunidade do Real Parque por indicação da SEHAB em razão de problemas graves relacionados a risco e a conseqüente urgência na remoção de moradores.

A entrega final, após duas etapas de obras, está prevista para novembro de 2015. Convém frisar algumas questões relativas aos valores demandados neste item 6 em relação ao HIS Real Parque. Além das 1.246 UH que serão entregues, foram ainda realizadas obras e serviços adicionais ao escopo do conjunto habitacional propriamente dito, todas relacionadas ao conjunto Prover - Cingapura, contíguo ao HIS Real Parque, e que acabarão compondo um conjunto único. Por esta razão, o Corpo de Bombeiros exigia obras de adequação neste conjunto erigido na década de 1990, para então poder emitir o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros para o conjunto como um todo, tornando estas obras imprescindíveis, portanto. Estas obras e serviços adicionais que demandaram um incremento nos recursos a aplicar neste HIS foram, no entanto, objeto de apresentação e devida anuência junto ao Grupo de Gestão por ocasião da 14ª reunião, ocorrida em 26/06/2012.

Enquanto prosseguiram as obras do HIS Real Parque, sobretudo a partir do reassentamento da maioria da população afetada já nos novos apartamentos, afastando assim a questão do risco, a produção de HIS voltou-se para a comunidade Coliseu, e também a Panorama, que juntas concluirão o atendimento do quanto preconizado na questão da habitação de interesse social no Programa de Investimentos desta operação urbana. A comunidade Panorama oferecia resistência ao trabalho social da SEHAB, enquanto a comunidade Coliseu já participava das tratativas para implantação de um conjunto habitacional no local, o que resultou num convênio entre a SP URBANISMO, a SEHAB e a COHAB para implantação das unidades habitacionais no local, ora em licitação. Os recursos apartados para esta comunidade em particular se deram desde a 1ª Distribuição, ocorrida em 2004,

mas representam hoje outros valores, devidamente orçados pela COHAB no instrumento referido, e são aqueles que apontamos no item 6.4 abaixo.

Quanto aos valores apontados para consecução do HIS Panorama, o orçamento é estimativo com base nos valores atualmente praticados para obras dessa natureza, porém a quantidade de famílias ainda é incerta, dada a resistência da comunidade à entrada da equipe social de SEHAB para o cadastramento necessário.

6.3. Favela Real Parque - Fase 2. Foram construídas e entregues 197 de 309 unidades habitacionais e restam 112 a concluir. Contrato SEHAB nº 008/2013 de 13/09/2013.

Valor investido (origem Cepac) – R\$77.501.968,83  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 - item 4.13.2

Custo estimado = R\$20.840.000,00  
Prazo estimado: 6 meses.

6.4. Favela Coliseu - construção de 272 unidades habitacionais.

Custo estimado da Intervenção = R\$40.000.000  
Prazo estimado: 24 meses.

6.5. Produção de HIS Real Favelas Parque/Panorama/Coliseu - Despesas gerenciamento técnico habitação e gerenciamento social, inclusive despesas referentes a auxílio aluguel para famílias removidas.

Valor investido (origem Cepac) – R\$16.649.576,88.  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 – itens 4.16.1, 4.16.2 e 4.16.3.

Custo estimado = R\$29.000.000,00  
Prazo estimado: 48 meses

#### **Orçamento Item 6 = R\$89.840.000,00**

**7 – Ciclovía.** Esta intervenção foi trazida ao escopo de obras e serviços da Operação Urbana Consorciada Faria Lima como atendimento ao quanto estabelece a Licença Ambiental de Instalação - LAP nº 01/SVMA-G/2004, item 1.4. Ademais, a implantação de ciclovias atende ao item VIII do Anexo 2 da Lei 13.769/2004. Os estudos relativos à implantação da ciclovía são noticiados desde a 1ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, ocorrida em agosto de 2008. O encaminhamento do processo administrativo contendo os elementos técnicos necessários à contratação das obras da ciclovía foi encaminhado à SVMA, que em seguida o remeteu à SIURB, transferindo para esta a contratação e acompanhamento das obras (20ª e 21ª reunião do Grupo Gestor). De modo que o projeto finalizado apresentou os elementos necessários à composição de valores a aplicar, conforme apresentados no respectivo Suplemento, em adição àqueles já apartados na 3ª Distribuição.

Valor investido (origem Cepac) – R\$10.846.174,46.  
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 – itens 4.18.

Custo estimado = R\$44.000.000,00  
Prazo estimado: não definido.

#### **Orçamento Item 7 = R\$44.000.000,00**

**11 - Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos.** Esta intervenção engloba várias obras e serviços de melhoramento urbanístico demandados na LAP nº 01/SVMA-G/94 itens 1.4/ 1.9 e atendem ao quanto disposto no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – itens III/ IV/ VIII.

11.1. Acessibilidade, reforma de passeios, infraestrutura para enterramento de redes, paisagismo e mobiliário urbano.

Custo estimado = R\$50.000.000,00  
Prazo estimado: 24 meses.

## **Orçamento Item 11 = R\$50.000.000,00**

A somatória dos valores estimados para execução e/ou conclusão das Intervenções contempladas nesse **Item B – Intervenções em Andamento** totalizam **R\$280.840.000,00**. Considerando que o saldo das contas vinculadas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é de aproximadamente R\$277.000.000,00, há uma necessidade de caixa para cumprimento das obras das Intervenções em Andamento da ordem de R\$15.000.000,00.

Dos recursos existentes na conta vinculada em 31/07/2015, em atendimento ao quanto disposto no Decreto nº 56.301, de 31 de Julho de 2015, 25% (vinte e cinco por cento) deverão ser destinados necessariamente à produção de HIS.

Os recursos necessários para conclusão das Intervenções em Andamento serão objeto da 4ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Cumpre esclarecer que os orçamentos acima são estimativos e poderão sofrer ajustes em função dos valores contratados com os fornecedores licitados, pois não se referem necessariamente a contratos já celebrados pela Emissora. Nesse sentido, o Investidor deverá considerar os orçamentos trazidos por ocasião de cada Suplemento de Distribuição.

A seguir estão descritas as obras relativas às Intervenções Previstas, as quais se encontram em diferentes fases de contratação e/ou execução.

### **C - INTERVENÇÕES PREVISTAS**

**4 - Reversão Urbana do Largo da Batata.** As várias obras e serviços que integram o escopo desta Intervenção estão prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item XI, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94. Para que melhor se possa compreender a evolução desta intervenção no tempo, de modo a situar nela o escopo final para o qual são demandados os recursos acima, extraímos o trecho abaixo da ata da 1ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada, ocorrida em 16/12/2008, no momento em que se abordava o andamento das ações:

"...as obras estão em andamento, cujo ritmo tem acompanhado o cronograma de obras do Metrô. A área denominada Esplanada corresponde a um grande espaço público para pedestres, obtida através da mudança do eixo da Av. Brig. Faria Lima e a retirada do Terminal de ônibus que ali existiu. A Nova Praça de Pinheiros será criada a partir da desapropriação de imóveis em quadras contíguas àquela onde se localiza a Igreja de Pinheiros, que também será reurbanizada, criando maior visibilidade para a Igreja. As obras da Esplanada e Nova Praça de Pinheiros estão condicionadas à conclusão das obras do Metrô- estação Faria Lima, prevista para o final de 2009. Será criado um novo Terminal de ônibus na Rua Capri, na região onde ocorreu o acidente relacionado às obras do Metrô, fato que retardou o cronograma; a previsão de entrega da Estação Pinheiros é ao final de 2010. Porém, esse atraso imprevisto possibilitou a revisão do projeto do novo Terminal de ônibus, que passa agora a ser um Terminal Intermodal de Transportes – ônibus, trem, metrô, um projeto integrado, portanto. Em decorrência do cronograma do Metrô, EMURB abriu frentes de obra onde possível – está em andamento a reurbanização de alguns passeios, inclusive em frente à igreja... o trabalho integrado com os outros órgãos municipais e também estaduais permitiu acelerar o processo de desapropriação dos imóveis, abrindo as frentes de obras."

Nota-se desde a 1ª reunião que na consecução das intervenções há conjugação de eventos não controlados pela EMURB/ SP URBANISMO ou SP OBRAS que podem demandar desde mudanças no escopo do projeto original aos prazos e estratégias inicialmente previstas para sua implantação, com implicações em planilhas e custos.

Como se trata de uma intervenção que perpassou distribuições de CEPAC demandando aporte de recursos, convém destacar alguns pontos importantes no histórico de sua implantação: (i) a obra foi licitada em 2002 tendo seu início no final de 2007 com pequenas desapropriações e demolições. A razão deste hiato deve-se a alguns fatores tais como: o processo de desapropriação dos imóveis, a tragédia do METRÔ (cratera) e ao corte das árvores; e (ii) o escopo inicial foi alterado em função da demanda da Municipalidade ter aumentado: desde simples ajustes demandados pela própria execução das obras (as obras viárias incluem repavimentação de passeios, havendo trechos onde os passeios foram alargados para melhor acomodação das saídas das estações do Metrô), até mudanças de escopo como a que ocorreu no Terminal Pinheiros na rua Capri, que se deveu ao aumento do fluxo de ônibus que o Terminal atenderá, maior do que o dimensionado em 2002 (época da licitação), e ainda, não havia garagem no Terminal (passou a comportar 500 veículos), demandando alterações como a área do terreno, que passou de 9.000 m2 para 16.000 m2, túnel liner (drenagem) na Rua Conselheiro

Pereira Pinto, cobertura metálica passando de 3.000 m<sup>2</sup> para 8.600 m<sup>2</sup>, mais impermeabilização em manta asfáltica. Hoje a Nova Praça de Pinheiros conta também com um bicicletário, inicialmente não previsto.

Em 04/11/09 a obra foi embargada pelo IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Órgão Federal – Ministério da Cultura) no Largo da Batata e no Largo de Pinheiros. Imediatamente foi contratada a empresa de Arqueologia para iniciar os trabalhos. Em 13 /11/09 recebemos o Termo de Referência produzido pelo IPHAN dando um roteiro de todas as nossas obrigações à partir de então. Em 23/11/09 recebemos carta com o endosso do DPH – Departamento do Patrimônio Histórico (Órgão Municipal – Secretaria Municipal de Cultura). Em 10/12/09 foi publicado no Diário Oficial da União o processo 01506.001960/2009-13, com validade de 24 meses, decretando a instalação do "Programa de Monitoramento e Gestão do Patrimônio Histórico e Arqueológico do projeto de Reconversão Urbana do Largo da Batata – Pinheiros – São Paulo".

Em março de 2011, esta era a situação de cada uma das obras abarcadas nesta intervenção: novo traçado da Av. Faria Lima, complementação viária Baltazar Carrasco-Sumidouro, ligação Cardeal Arcoverde-Manuel Carlos de Almeida, executados; Urbanização da esplanada (setor leste), configuração de calçadas com acesso veicular controlado, Terminal de ônibus e edifícios de apoio e Nova Praça de Pinheiros, todos em andamento; alargamento das ruas Sumidouro, Eugênio de Medeiros, Capri, bem como adequações geométricas entre ruas Capri, Eugênio de Medeiros e Paes Leme, ainda não executados. Algumas ações eram dificultadas também por questões ligadas às ações expropriatórias.

As investigações arqueológicas em atendimento às exigências promovidas pelo IPHAN, a partir da qual foram resgatados materiais arqueológicos a serem catalogados, continuava. Essa investigação foi concluída em maio de 2013, e somente a partir de junho de 2013 foi possível abrir frente para as obras civis. As obras viárias que compõem esta intervenção de Reconversão Urbana do Largo da Batata tiveram sua execução norteadas por trechos: inicialmente na área Sumidouro - Paes Leme, e serão agora finalizadas com o eixo Paes Leme - Eusébio Matoso. Não se pode deixar de frisar os entraves às suas consecuições decorrentes de atrasos nas desapropriações, que envolvem vários imóveis, cujas ações expropriatórias não andam no mesmo ritmo, mas que do ponto de vista da execução da obra, demandam a imissão na posse de todos os imóveis envolvidos. As obras viárias que finalizarão esta intervenção a partir desta 4ª Distribuição contarão com a situação das desapropriações já desembaraçada e trarão em seu escopo algumas ruas no entorno do Largo da Batata não previstas no projeto original, mas que hoje demandam reformas em seu pavimento e calçadas, que passarão a contar com vala técnica para futuro enterramento de redes aéreas.

As próprias desapropriações demandam impacto nos custos estimados ao longo do tempo que são muito significativos, bastando contrapor o valor de um imóvel na cidade, e sobretudo naquela região, por ocasião do início das obras e ao longo dos anos, até o presente.

Outra alteração de projeto e escopo necessária refere-se ao mobiliário urbano - o projeto original trazia, por exemplo, indicação de cabines telefônicas. As necessárias adequações, que contam com a participação da população local, estão sendo conduzidas pela SP URBANISMO, SP OBRAS e pela Subprefeitura de Pinheiros-SPPI.

4.6. Reconversão Urbana do Largo da Batata - Fase 3. Reforma de logradouros em más condições de pavimentação, iluminação pública, passeios, paisagismo, drenagem e infraestrutura para enterramento de redes.

Custo estimado (obras) = R\$96.000.000,00

Prazo estimado: 24 meses.

**Orçamento Item 4 = R\$96.000.000,00**

**6 – Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Remoção das Favelas Real Parque, Coliseu e Panorama.** Esta Intervenção faz parte do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item V e Lei 15.519/2011, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94.

6.6. Favela Panorama - construção de 600 unidades habitacionais.

Custo estimado da Intervenção = R\$118.000.000,00.

Prazo estimado: não definido.

6.7. Passarela HIS Panorama e Real Parque. Este equipamento público, que além de passarela para pedestres conterá faixa destinada a ciclistas, foi demandado pela população moradora nas comunidades do Real Parque e Panorama e aprovada pelo Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima conforme Ata da 20ª Reunião Ordinária ocorrida em 01/07/2014. Obra de acordo com o quanto dispõe a Lei 13.769/2004 em seu art. 4º - Id, III, V, art. 5º II e X, bem como com o Anexo 2 - item V da referida lei, além do item 1.12 da LAP nº 01/SVMA-G/94.

Custo estimado da Intervenção = R\$40.000.000,00.

Prazo estimado: não definido.

#### **Orçamento Item 6 = R\$158.000.000,00**

**9 - Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes no sentido do Aeroporto de Congonhas.** Estas obras atendem ao quanto exigido pela Lei 13.769/2004 em seu anexo 2 - item III e IVd.

9.1. Extensão da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti.

Custo estimado (obras) = R\$55.000.000,00

Custo estimado (desapropriações) = R\$140.000.000,00

Prazo estimado: 48 meses.

9.2. Alça de ligação com a Avenida dos Bandeirantes no sentido Aeroporto de Congonhas (confluência com prolongamento da Av. Brig. Faria Lima).

Custo estimado da Intervenção = R\$46.000.000,00

Prazo estimado: 24 meses.

#### **Orçamento item 9 = R\$241.000.000,00**

**10 – Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro** (Lei 16.242/2015). Esta intervenção engloba obras e serviços cujo valor total estimado = R\$277.000.000,00 assim distribuídos:

Custo estimado (obras e projetos) = R\$100.000.000,00

Custo estimado (desapropriações) = R\$177.000.000,00

Prazo estimado: 24 meses.

#### **Orçamento item 10 = R\$277.000.000,00**

**11 - Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos.** Esta intervenção engloba várias obras e serviços demandados na LAP nº 01/SVMA-G/94 itens 1.4/ 1.9 e atendem ao quanto disposto no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – itens III/ IVe/ VIII.

11.2. Passarela e ciclopasseira para pedestres junto à ponte Bernardo Goldfarb.

Custo estimado = R\$39.000.000,00

Prazo estimado: 12 meses.

#### **Orçamento item 11 = R\$39.000.000,00**

**12. Desapropriações.** Estão contemplados nesta estimativa tanto os valores necessários para pagamento das desapropriações necessárias para execução das obras previstas, bem como das contingências resultantes do encerramento das ações expropriatórias ajuizadas desde o início das diversas Intervenções (rubricas 3, 4 e 10 acima).

Custo estimado = R\$72.060.000,00

Prazo estimado: não definido.

**Orçamento item 12 = R\$72.060.000,00**

A somatória dos valores estimados para execução das Intervenções contempladas nesse **Item C – Intervenções Previstas** totalizam **R\$883.060.000,00**.

Os recursos necessários para conclusão das Intervenções Previstas serão objeto das futuras Distribuições de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme vierem a ser priorizadas no(s) respectivo(s) Suplemento(s) de Distribuição. Ademais, cumpre esclarecer que os orçamentos acima são meras expectativas e deverão sofrer ajustes e/ou atualizações à época de preparação de cada Suplemento de Distribuição.

Fechando a composição das Intervenções com as obras e serviços acima, as quais serão financiadas com as futuras distribuições de CEPAC, teremos todas as obras e serviços previstos nos instrumentos legais que regem a Operação Urbana Consorciada Faria Lima atendidos. Nesta data, tendo por base os orçamentos acima apresentadas, o montante necessário para conclusão de todas as obras e serviços ainda não executados (somatória dos itens B + C) é de **R\$897.981.486,26**.

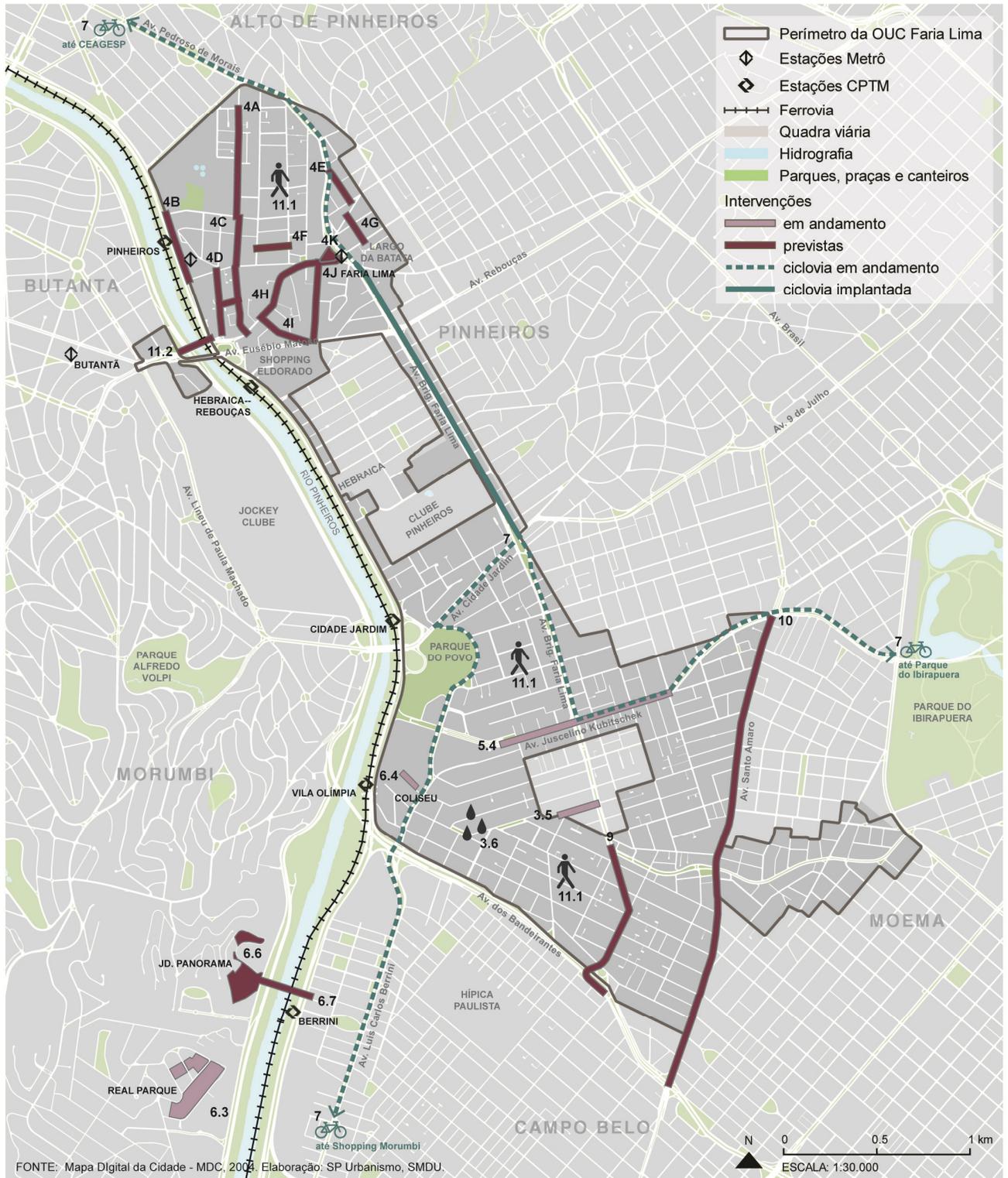
Conforme demonstrado acima, há etapas das intervenções financiadas com recursos das distribuições anteriores ainda em andamento que demandarão aporte adicional de valores para sua finalização. Assim, estas etapas a concluir (item “B - Intervenções em Andamento”) integrarão o quadro da 4ª Distribuição de CEPAC e terão prioridade na sua consecução.

Se considerarmos o saldo em caixa existente nesta data nas contas vinculadas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, resultante dos valores captados nas 1ª, 2ª e 3ª Distribuições, as despesas financeiras e de administração, os rendimentos produzidos pelos saldos das contas vinculadas, o caixa disponível nesta data é de aproximadamente R\$277.000.000,00, pelo que seria necessária a captação de recursos da ordem de **R\$883.060.000,00** para conclusão de todas as obras acima descritas.

Cumpre esclarecer que, em qualquer hipótese, a SP Urbanismo deverá destinar o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos captados nas novas distribuições para custeio da produção de HIS, incluindo desapropriações, desenvolvimento de planos, projetos e gerenciamento, urbanização de favelas, auxílio aluguel e construção de unidades para atendimento prioritário das áreas Real Parque, Coliseu e Panorama (Decreto nº 56.301/2015).

Cada uma das Intervenções constantes dos itens B e C acima se encontram representadas nos mapas apresentados a seguir.

# OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA - MAPA DAS INTERVENÇÕES



## B INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO

- 3.5 Alargamento da R. Elvira Ferraz
- 3.6 Obras de drenagem - Vila Olímpia
- 5.4 Boulevard JK
- 6.3 Favela Real Parque (Fase II)  
305 unidades habitacionais
- 6.4 Favela Coliseu  
272 unidades habitacionais
- 7 Ciclovias
- 11.1 Ampliação e melhoria de espaços públicos

## C INTERVENÇÕES PREVISTAS

- 4.6 Reconversão Urbana do Largo da Batata (Fase III)
- 4A R. Costa Carvalho
- 4B Av. das Nações Unidas
- 4C R. Amaro Cavalheiro e R. Pascoal Bianco
- 4D R. Eugênio de Medeiros
- 4E R. Bartolomeu Zunega
- 4F R. João Elias Saad
- 4G R. Dr. Manoel C. F. de Almeida
- 4H R. Butantã
- 4I R. Jorge Rizzo
- 4J R. Cardeal Arcoverde
- 4K Largo da Batata
- 6.6 Favela Panorama  
600 unidades habitacionais
- 6.7 Passarela HIS Panorama e Real Parque
- 9 Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima e alça de ligação com Av. dos Bandeirantes
- 10 Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro
- 11.2 Passarela do conjunto das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb

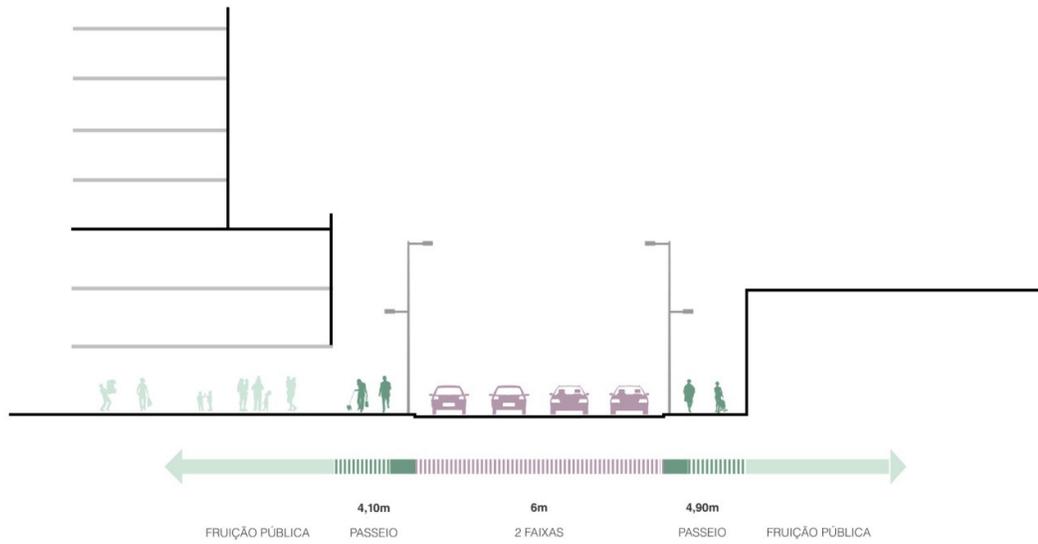
### 3.5 Alargamento da R. Elvira Ferraz



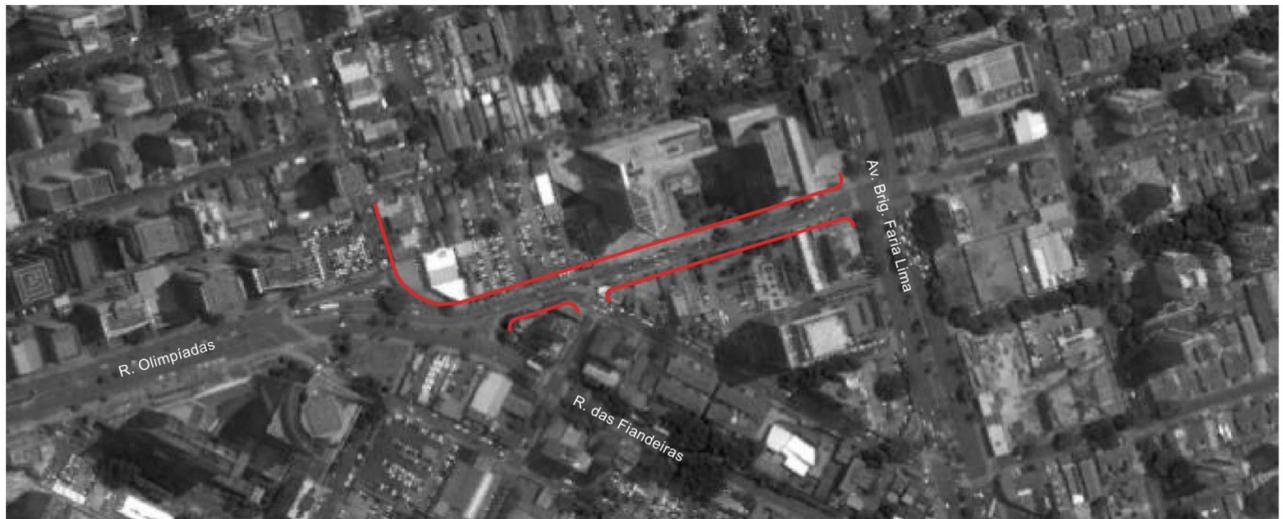
0 0.1 0.2 km

ESCALA: 1:5.000

#### INTERVENÇÃO PREVISTA



#### ALINHAMENTO VIÁRIO - LEI 11.731/1995



## 4 Reconversão Urbana do Largo da Batata (Fase III)



### INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO

#### **4A R. Costa Carvalho**

Reurbanização e obras de infraestrutura e pavimentação

#### **4B Av. das Nações Unidas**

Adequação geométrica para acesso seguro ao Terminal de Ônibus Pinheiros

#### **4C R. Amaro Cavalheiro e R. Pascoal Bianco**

Reurbanização e obras de infraestrutura e pavimentação

#### **4D R. Eugênio de Medeiros**

Conclusão do acesso ao terminal Pinheiros, reurbanização e obras de infraestrutura e pavimentação

#### **4E R. Bartolomeu Zunega**

Reurbanização e obras de infraestrutura e pavimentação

#### **4F R. João Elias Saad**

Reurbanização e obras de infraestrutura e pavimentação

#### **4G R. Dr. Manoel C. F. de Almeida**

Conclusão do bolsão para manutenção de pontos finais de ônibus, reurbanização e obras de infraestrutura e pavimentação

#### **4H R. Butantã**

Implantação de duas faixas exclusivas para interligação de corredores, reurbanização e obras de infraestrutura e pavimentação

#### **4I R. Jorge Rizzo**

Reurbanização e obras de infraestrutura e pavimentação

#### **4J R. Cardinal Arcoverde**

Implantação de uma faixa exclusiva para interligação de corredores, reurbanização e obras de infraestrutura e pavimentação

#### **4K Largo da Batata**

Mobiliário urbano

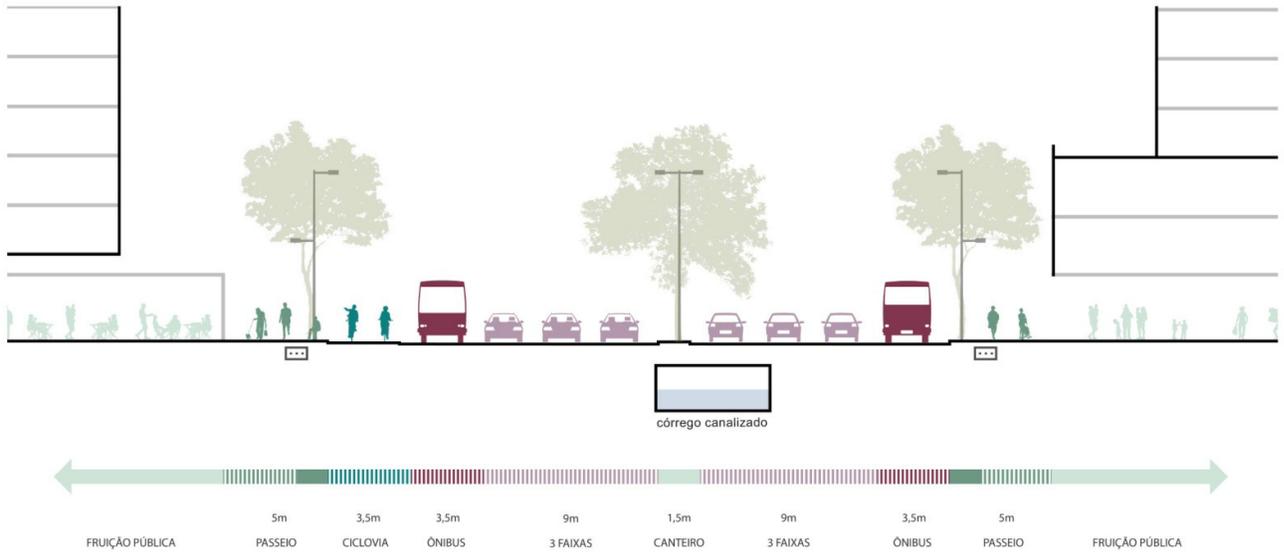
## 5.4 Boulevard JK



0 0.2 0.4 km

ESCALA: 1:15.000

### INTERVENÇÃO PREVISTA



## 6.3 Favela Real Parque (Fase II)



0 0.2 0.4 km

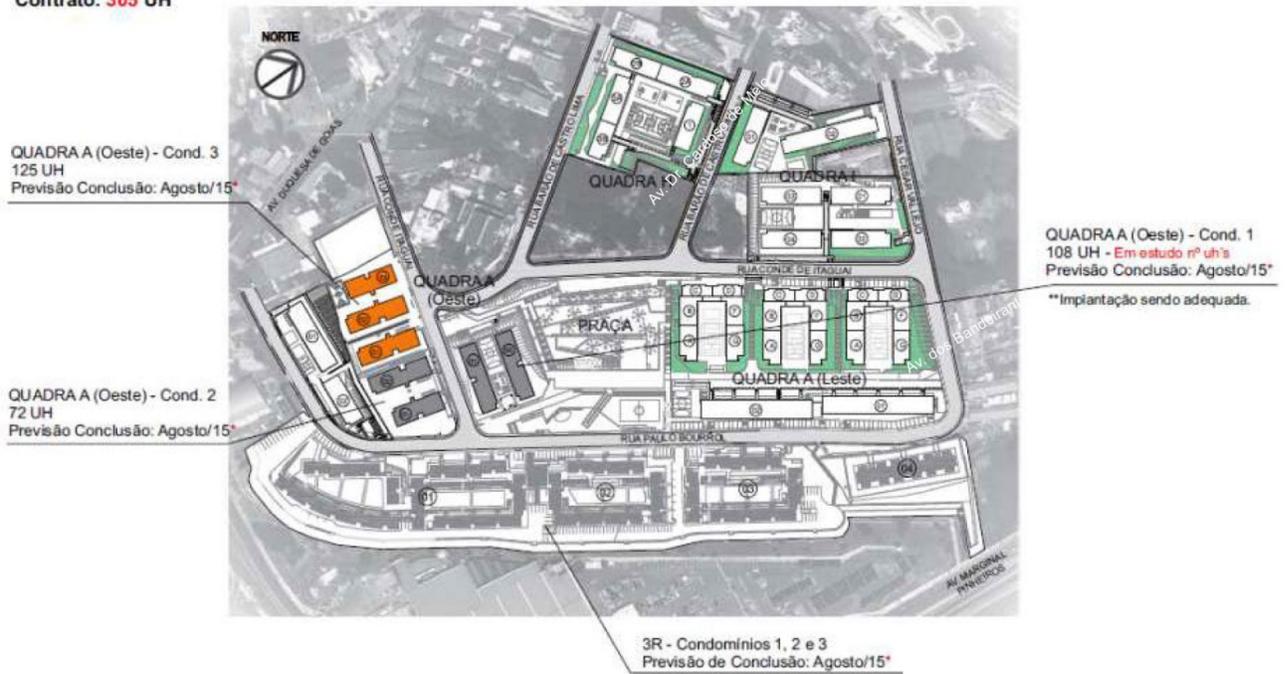
ESCALA: 1:10.000

### INTERVENÇÃO PREVISTA

#### IMPLANTAÇÃO: REAL PARQUE 2ª ETAPA

Implantação: 1.252 UH

Contrato: **305 UH**



## 6.4 Favela Coliseu



0 0.2 0.4 km

ESCALA: 1:15.000

### INTERVENÇÃO PREVISTA



## 6.6 Favela Panorama



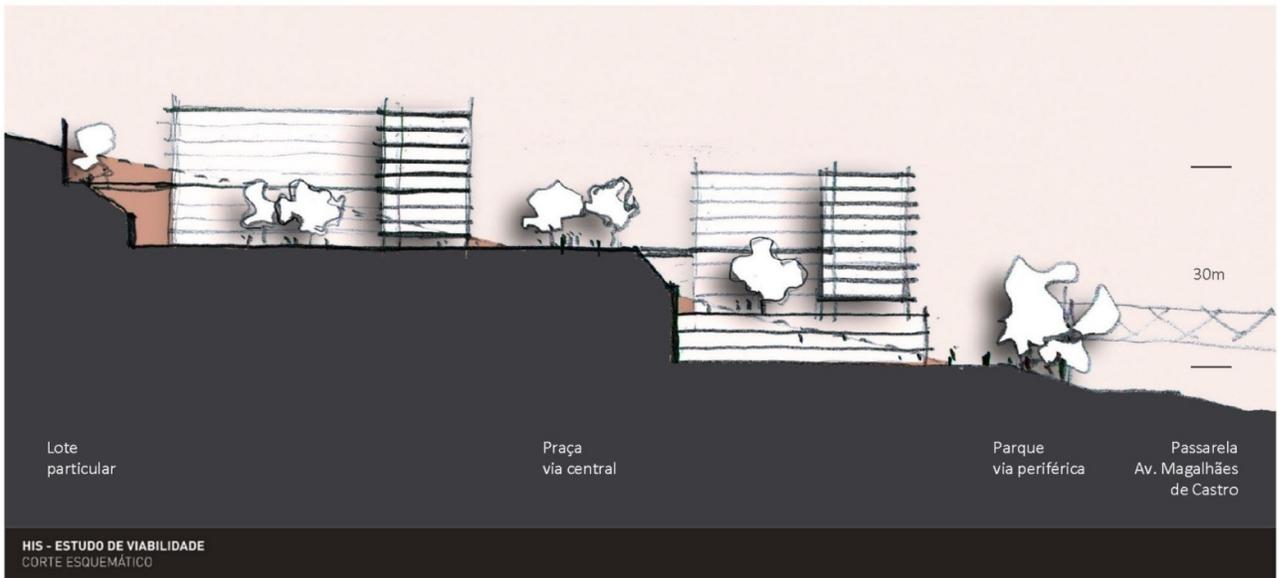
0 0.2 0.4 km

ESCALA: 1:10.000

## INTERVENÇÃO PREVISTA



HIS - ESTUDO DE VIABILIDADE  
ESTIMATIVA DE LOTES E PARCELOS - 02



Lote particular

Praça via central

Parque via periférica

Passarela Av. Magalhães de Castro

HIS - ESTUDO DE VIABILIDADE  
CORTE ESQUEMÁTICO

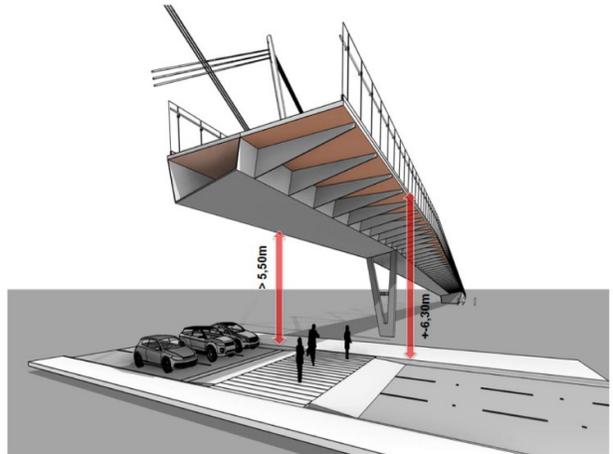
## 6.7 Passarela HIS Panorama e Real Parque



0 0.2 0.4 km

ESCALA: 1:10.000

### INTERVENÇÃO PREVISTA



## 9 Prolongamento da Av. Faria Lima e alça de ligação com Av. dos Bandeirantes



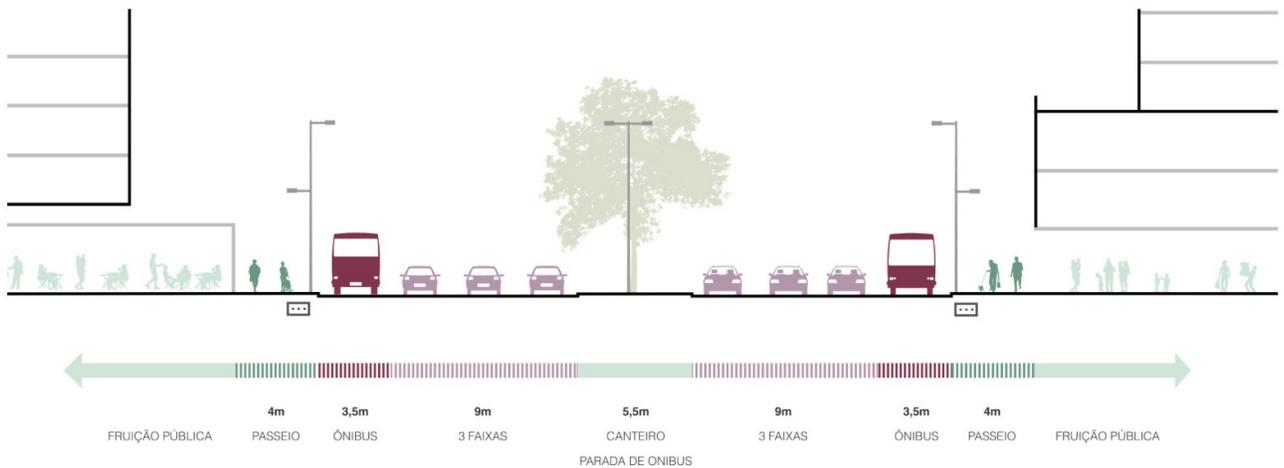
0 0.2 0.4 km

ESCALA: 1:10.000

### ALINHAMENTO VIÁRIO - LEI 14.193/2006



### INTERVENÇÃO PREVISTA



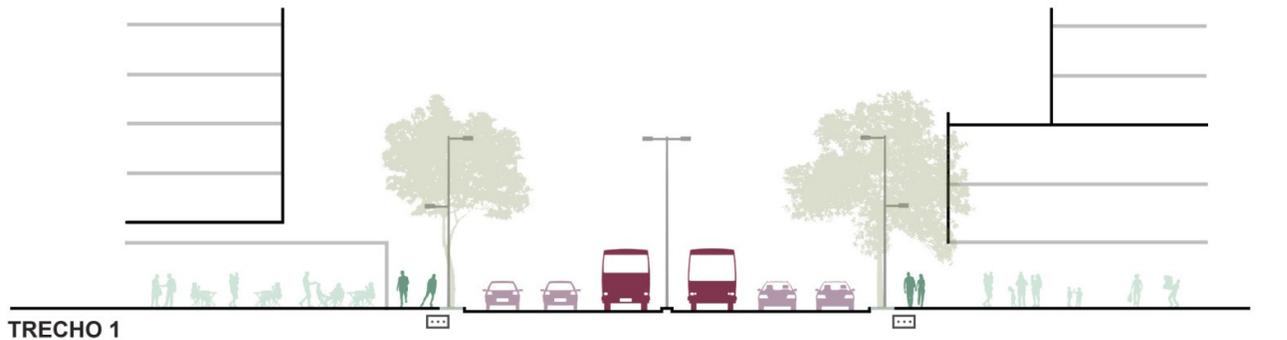
# 10 Melhoria Urbanística da Av. Santo Amaro



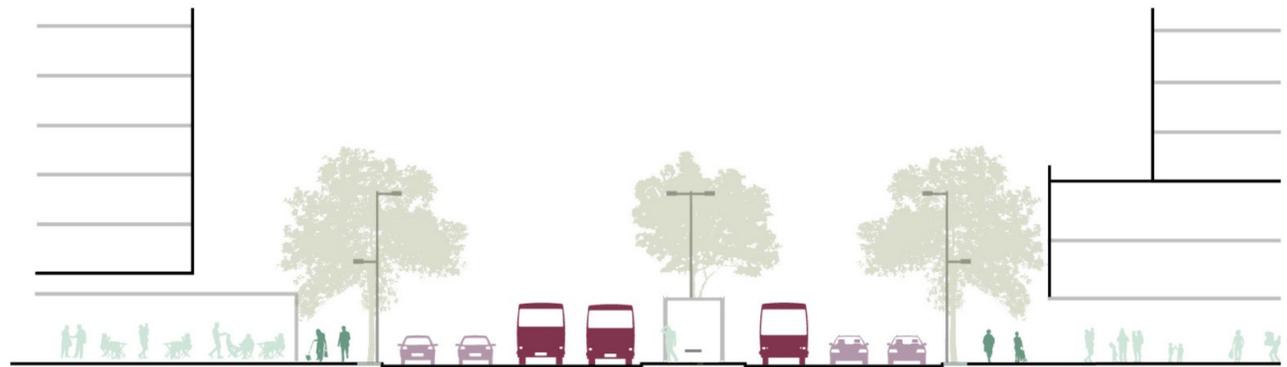
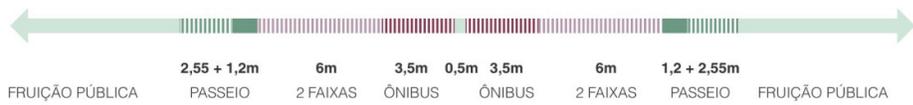
0 0.2 0.4 km

ESCALA: 1:15.000

## INTERVENÇÃO PREVISTA



TRECHO 1



TRECHO 2



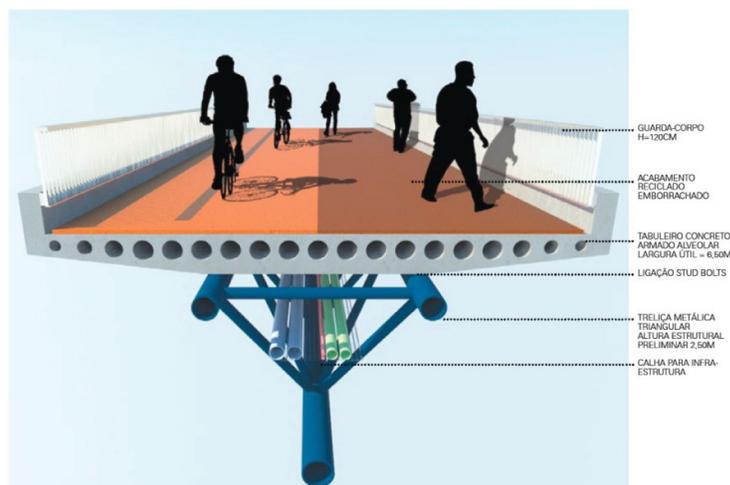
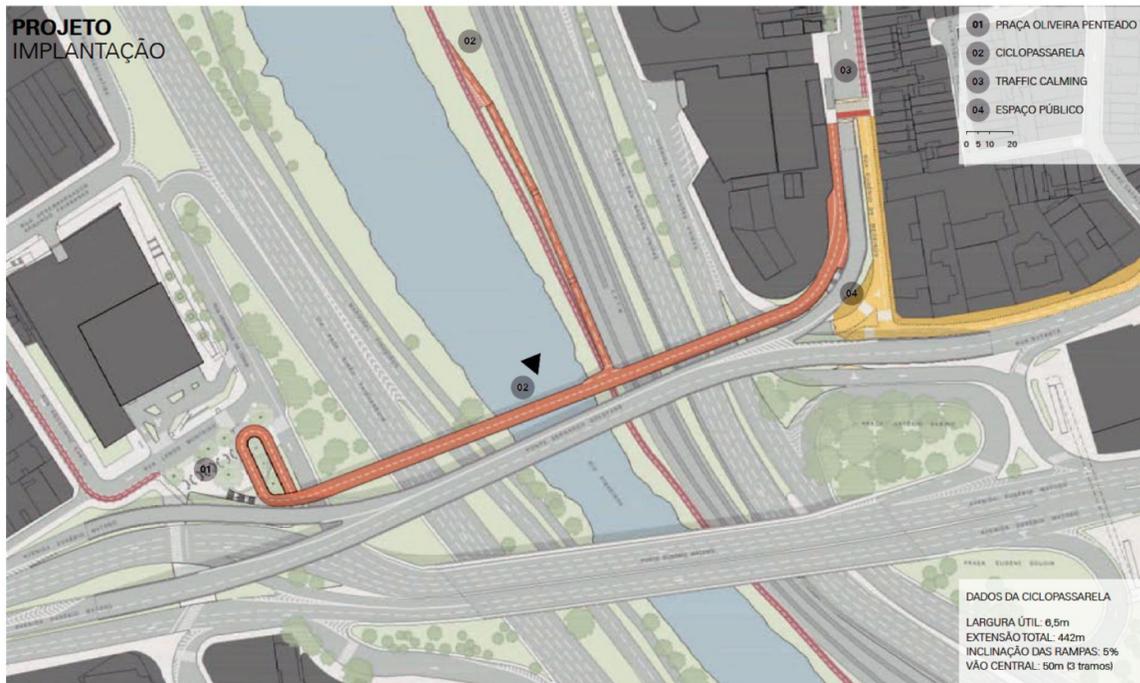
## 11.2 Passarela do conjunto das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb



0 0.2 0.4 km

ESCALA: 1:10.000

### INTERVENÇÃO PREVISTA



## Recursos e Estoques

Os recursos para financiamento das Intervenções virão prioritariamente de nova 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. Outros recursos poderão ser utilizados através de convênios e outros instrumentos jurídicos pertinentes com órgão das esferas federais, estaduais ou em parceria com a área privada.

A tabela abaixo define os Estoques (em metros quadrados), disponíveis por setor, para futuras vinculações de CEPAC pelos investidores que adquirirem CEPAC nas novas distribuições:

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%
<b>TOTAL</b>	<b>1.506.155,00</b>	<b>769.019,32</b>	<b>17.223,15</b>	<b>647.647,08</b>	<b>89.488,60</b>					

Fonte: SP Urbanismo – Relatório Trimestral – 2º Trimestre 2015

R = residencial e N-R = não residencial

A distribuição dos Estoques por setor tem como objetivo evitar a concentração de adensamento construtivo e não guardam qualquer relação com seu Estoque total. Os Estoques têm como objetivo principal garantir a qualidade urbanística da Operação Urbana. Os Estoques de m² constam da Lei da Operação Urbana e sofreram alterações em função de aprovação de projetos aprovados por meio de Outorga Onerosa paga em dinheiro.

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)
<b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>	<b>296.260,73</b>

\* Estoque consumido após a Lei 13.769/04

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

Fonte: SP Urbanismo – Relatório Trimestral – 2º Trimestre 2015

A tabela abaixo apresenta o cálculo do saldo de CEPAC disponível para as próximas distribuições, destacando o saldo de CEPAC emitidos e ainda não vinculados em 30/06/2015:

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
<b>Total Disponível</b>	<b>362.441</b>

Fonte: SP Urbanismo – Relatório Trimestral – 2º Trimestre 2015

## Equivalência e Conversão dos CEPAC

Nos termos da lei, cada CEPAC conferirá ao seu titular os Direitos Urbanísticos Adicionais de acordo com a seguinte tabela:

**Tabela de Equivalência dos CEPAC**

PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área de terreno referente à mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> 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
	3a	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
SETOR 3 Hélio Pelegrino	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
	4a	0,9	0,6	2	0,9	0,6
SETOR 4 Olimpíadas	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 1.000m<sup>2</sup>.

A Contrapartida do Potencial Adicional de Construção, da Modificação de Uso, da permissão de Uso Misto e da superação de Parâmetros Urbanísticos somente poderá ser realizada por meio de CEPAC de acordo com a tabela de equivalência da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

A tabela de equivalência do CEPAC acima está prevista no Anexo 1 da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e indica o número que deverá ser utilizado como base para a transformação do benefício urbanístico solicitado no valor de referência para pagamento da contrapartida financeira.

a) Coluna A

Na coluna “Coluna A” estão listados os fatores de conversão da área adicional de construção computável em número de CEPAC, em função do uso do empreendimento pretendido, válidos para cada subsetor.

Tome-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00 m<sup>2</sup>, situado em Zona de Uso Z2, no interior do Setor Pinheiros – Subsetor 1c.

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado em Zona Z2, sobre o terreno é possível a construção do empreendimento de uso residencial com área construída computável equivalente ao produto entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico e a área de terreno.

De acordo com o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) em Zona 2 para o Uso Residencial é igual a 1,00. Sendo assim, a área construída computável permitida é de 1.000,00 m<sup>2</sup>.

Porém, com o advento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima poderá ser utilizado um Coeficiente de Aproveitamento de no máximo quatro vezes a área do terreno (CA = 4,00), ou seja, o empreendimento poderá apresentar uma área construída computável de 4.000,00m<sup>2</sup>.

Nesse caso, como a área computável de 1.000,00 m<sup>2</sup> já era permitida pela legislação e o empreendimento pretende apresentar uma área computável de 4.000,00 m<sup>2</sup>, a Área Adicional de Construção Computável é de 3.000,00 m<sup>2</sup> (4.000,00 m<sup>2</sup> - 1.000,00 m<sup>2</sup>). Com base nessa área adicional de construção será determinada a quantidade de CEPAC necessária.

Lembrando que o terreno do exemplo está implantado no Subsetor 1C e que o empreendimento pretendido apresenta uso residencial, o fator de conversão indicado pela Tabela de Equivalência na “Coluna A” é 2,6.

Logo, o número de CEPAC necessário para permitir a construção desse empreendimento será obtida através da relação entre a área construída adicional e pelo fator de conversão, da seguinte forma:

$$\begin{aligned} \text{Quantidade de CEPAC} &= \text{área construída adicional computável (em m}^2\text{)} / \text{fator de conversão} \\ \text{Quantidade de CEPAC} &= 3.000,00 / 2,6 \\ \text{Quantidade de CEPAC} &= 1.153,85 \text{ (arredondando-se para 1.154).} \end{aligned}$$

#### b) Coluna B

Na “Coluna B” estão listados os fatores de conversão da área de terreno em número de CEPAC, válidos para cada subsetor mediante Modificação de Uso ou utilização de Parâmetros Urbanísticos (Taxa de Ocupação e Gabarito de altura). Tal conversão ocorrerá quando se pretender, por exemplo, erigir num determinado local (dentro do interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima) um uso que, sem a adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, não seria permitido.

Como exemplo pode ser citada a pretensão de se construir edifícios residenciais e comerciais nas Zonas de Uso Z1 e Z9 ou a utilização de uma residência situada em Zona de Uso Z1 para o uso comercial.

Tome-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00 m<sup>2</sup>, situado em Zona de Uso Z9, no interior do Setor Olimpíadas – Subsetor 4b.

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado em Zona Z9, sobre o terreno não seria possível a construção do empreendimento de uso residencial, motivo pelo qual o empreendedor deverá aderir à Operação Urbana Consorciada Faria Lima e pagar a contrapartida pela concessão desse benefício, cuja determinação ocorre através da aquisição de CEPAC.

Lembrando que o terreno do exemplo está implantado no Subsetor 4b, o fator de conversão indicado pela Tabela de Equivalência na “Coluna B” é 2,0.

Logo, o número de CEPAC necessário para permitir a construção desse empreendimento será obtida através da divisão da área de terreno pelo fator de conversão, da seguinte forma:

$$\begin{aligned} \text{Quantidade de CEPAC} &= \text{Área de Terreno (em m}^2\text{)} / \text{Fator de Conversão} \\ \text{Quantidade de CEPAC} &= 1.000,00 / 2,0 \\ \text{Quantidade de CEPAC} &= 500 \end{aligned}$$

#### c) Coluna C

Na “Coluna C” estão listados os fatores de conversão da área de terreno em número de CEPAC, válidos para cada subsetor, mediante utilização de Taxa de Ocupação (entre 50% e 70%) devendo tal conversão ocorrer quando um empreendimento apresentar uma área de projeção superior à que seria possível sem a adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Tome-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00 m<sup>2</sup>, situado em Zona de Uso Z2, no interior do Setor Pinheiros – Subsetor 1d.

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado em Zona Z2 o edifício residencial poderia ocupar até 50% da área do terreno, ou seja, poderia apresentar uma área de projeção de 500,00 m<sup>2</sup>.

Porém, com o advento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, o empreendedor pretende lançar um produto cuja área de projeção será de 700,00 m<sup>2</sup>.

Lembrando que o terreno do exemplo está implantado no Subsetor 1d, o fator de conversão indicado pela Tabela de Equivalência na “Coluna C” é 2,3.

Logo, o número de CEPAC necessário para permitir a construção desse empreendimento que ocupará uma área de projeção maior que a permitida pela legislação será obtida através da divisão da área de terreno pelo fator de conversão, da seguinte forma:

$$\text{Quantidade de CEPAC} = \text{Área de Terreno (em m}^2\text{)} / \text{Fator de Conversão}$$

$$\text{Quantidade de CEPAC} = 1.000,00 / 2,3$$

$$\text{Quantidade de CEPAC} = 434,78 \text{ (arredondando-se para 435)}$$

### **Cálculo para determinação da quantidade de CEPAC**

O Decreto n.º 53.094, de 19 de abril de 2012, que regulamenta a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, no que se refere aos aspectos urbanísticos e aos procedimentos a serem aplicados aos empreendimentos, determina que o cálculo para obter a quantidade de CEPAC necessária para pagamento da Outorga Onerosa, ocorrerá mediante a aplicação das seguintes fórmulas:

#### **a) Potencial adicional de construção pelo aumento do Coeficiente de Aproveitamento:**

Cálculo da área construída computável adicional:

a) potencial adicional de construção pelo aumento do coeficiente de aproveitamento:

a.1) cálculo da área construída computável adicional:

$$\text{Aca} = (\text{Ato} \times \text{Cproj}) - (\text{Ato} \times \text{CB})$$

a.2) incentivos previstos no inciso I do art. 13 da Lei n.º 13.769, de 2004, alterada pela Lei n.º 13.871, de 2004 - remembramento de lotes com menos de 2000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) que originarem lotes com mais de 2500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados):

$$\text{I1} = 20:100 \times \text{Ato}$$

a.3) incentivos previstos no inciso II do art. 13 da Lei n.º 13.769, de 2004, alterada pela Lei n.º 13.871, de 2004, - área do pavimento térreo destinada à circulação e atividades de uso aberto ao público:

$$\text{I2} = 20/100 \times \text{Ato}$$

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para construção adicional:

$$\text{Qad} = (\text{Aca} - \text{I1} - \text{I2}) / \text{F1}$$

b) Uso misto, modificação de uso e de gabarito de edificação:

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para mudança de uso e parâmetros urbanísticos:

$$\text{Qmp} = (\text{Ato} - \text{Atd}) / \text{F2}$$

c) Taxa de Ocupação:

Cálculo da área adicional de projeção da edificação sobre o terreno que serve de base para o cálculo da taxa de ocupação:

$$\mathbf{Aape = Ape - (50/100 \times Ato)}$$

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para aumento da taxa de ocupação:

$$\mathbf{Qto = Aape / F3}$$

d) Cálculo da quantidade TOTAL de CEPAC:

$$\mathbf{Qt = Qad + Qmp + Qto}$$

Onde:

Aca = Área construída adicional;

Ato = Área do terreno original, anterior à doação de faixa de melhoramento viário, quando for o caso;

Atd = Área de terreno doada para melhoramento viário;

Ape = Área de projeção da edificação sobre o terreno, até o limite de 70% (setenta por cento) da área do terreno;

Aape = Área adicional de projeção da edificação sobre o terreno;

CB = Coeficiente de aproveitamento básico previsto na legislação vigente;

Cproj = Coeficiente de aproveitamento do projeto;

F1 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da primeira coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

F2 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da segunda coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

F3 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da terceira coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

I1 = Incentivos previstos no inciso I do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

I2 = Incentivos previstos no inciso II do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;

Qt = Quantidade TOTAL de CEPAC;

Qad = Quantidade necessária de CEPAC para construção adicional;

Qmp = Quantidade necessária de CEPAC para mudança de uso e parâmetros urbanísticos;

Qto = Quantidade necessária de CEPAC para aumento da taxa de ocupação.

### **Valor Mínimo dos CEPAC**

Nenhum CEPAC poderá ser alienado pelo Município de São Paulo por valor inferior a R\$ 1.100,00 (um mil, e cem reais). Referido valor mínimo foi revisto e reajustado pela SP Urbanismo em cada uma das distribuições de CEPAC realizadas, conforme previsto no § 2º, do art. 7º, da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

O valor do lance mínimo oferecido no último leilão da 3ª Distribuição dos CEPAC foi de R\$2.170,00, tendo sido alcançado o lance de R\$4.000,00 por CEPAC leiloados.

O valor do lance mínimo a ser oferecido nas novas distribuições deverá ser igualmente revisto pela SP Urbanismo, no sentido de melhor adequá-lo aos parâmetros econômicos vigentes à época de cada leilão das futuras distribuições.

### **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 31/08/2015 a cotação do título era de R\$9.600,00, valor esse que expressa a última negociação realizada. 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
2010	4.000,00	4.000,00	4.000,00
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

Fonte: BM&FBovespa

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

2013	Cotação		
	Mínima	Média	Máxima
1º Trimestre	6.030,00	6.030,00	6.030,00
2º Trimestre	6.030,00	6.030,00	6.030,00
3º Trimestre	6.030,00	6.030,00	6.030,00
4º Trimestre	6.030,00	6.030,00	6.030,00

Fonte: BM&FBovespa

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

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

2015	Cotação		
	Mínima	Média	Máxima
Janeiro	9.600,00	9.600,00	9.600,00
Fevereiro	9.600,00	9.600,00	9.600,00
Março	9.600,00	9.600,00	9.600,00
Abril	9.600,00	9.600,00	9.600,00
Maio	9.600,00	9.600,00	9.600,00
Junho	9.600,00	9.600,00	9.600,00

Fonte: BM&FBovespa

## **Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC**

Conforme artigo 5º do Decreto n.º 53.094/2012, a SP Urbanismo será responsável por administrar os recursos recebidos pela venda dos CEPAC, tanto à vista como em parcelas, de acordo com o quanto previsto em cada Distribuição.

Conforme exigência legal, os investidores que optarem pela compra de CEPAC em parcelas deverão efetuar o pagamento de no mínimo 15% do valor devido à vista, podendo o saldo restante ser pago em até 10 parcelas mensais iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido pela SP Urbanismo, e desde que seja apresentada fiança bancária como garantia correspondente ao valor do saldo devedor. Nas distribuições ocorridas até a data desse Prospecto, não houve pedido de parcelamento por parte dos investidores que adquiriram CEPAC.

Os CEPAC serão alienados em leilão público ou utilizados para pagamento de projetos, desapropriações, gerenciamento e obras previstas no programa de Investimentos acima descrito. A quantidade de CEPAC a ser ofertada em cada leilão público será mensurada pela SP Urbanismo, respeitados o Estudo de Viabilidade Econômica e as estimativas orçamentárias das Intervenções.

A SP Urbanismo, com auxílio do Banco do Brasil, será responsável pelo controle de emissão e utilização de CEPAC e consumo dos Estoques por Setor por ocasião da sua vinculação.

Os CEPAC serão emitidos na forma escritural, dispensada a emissão física de documentos. Sua escrituração será feita pelo Banco Brasil em nome do investidor adquirente dos CEPAC e sucessores a qualquer título. Os titulares dos CEPAC poderão alienar privadamente seu título no mercado secundário, sem restrições, devendo comunicar a SP Urbanismo e/ou o Banco do Brasil para transferência escritural de titularidade.

Os CEPAC adquiridos poderão ser livremente negociados até que seus direitos sejam vinculados a um lote específico, com ou sem projeto, respeitados os Estoques disponíveis para cada Setor. Os CEPAC vinculados a determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados pelo Banco Escriturador, poderão ser objeto de um pedido de desvinculação formulado pelo seu titular à SP Urbanismo.

A desvinculação de CEPAC somente será deferida mediante: (i) comprovação de que o requerente pagou a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor dos CEPAC desvinculados, calculado de acordo com o valor do CEPAC negociado no último leilão público, devidamente atualizado pelo IPC/FIPE; e (ii) confirmação administrativa de que o interessado não se utilizou dos benefícios previstos na respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC para qualquer finalidade, sendo certo que em nenhuma hipótese será permitida a desvinculação de CEPAC após a expedição do correspondente Auto de Conclusão.

A SP Urbanismo deverá dar ampla publicidade aos processos de desvinculação de CEPAC, sendo que o Estoque liberados pela desvinculação retornará ao saldo de metros quadrados no mesmo setor e uso a que o CEPAC havia sido vinculado e estará disponível para nova vinculação no prazo de 90 (noventa) dias após a decisão que autorizou a sua desvinculação, somente quando poderá ser utilizado em outro projeto.

Adicionalmente, os CEPAC desvinculados só poderão ser novamente utilizados para vinculação a outro imóvel após decorridos 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

Os procedimentos mencionados nesse item estão descritos no Fluxograma de Tramitação de Propostas de Adesão a Operação Urbana Consorciadas Faria Lima, e estão disponíveis para consulta pelos interessados no site [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac), pasta “Procedimento para Vinculação de CEPAC”.

## **Desapropriações e Pagamentos de Obras com CEPAC**

Os CEPAC serão objeto de colocação privada quando forem utilizados diretamente para pagamento das obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo previstos nas intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a bancos e instituições financeiras para custeio das referidas intervenções. Poderão ser realizados pagamentos do valor da indenização de desapropriações ou obras em CEPAC, desde que haja concordância por parte do

interessado. Nestas hipóteses, o valor dos CEPAC a serem assim utilizados será equivalente àquele obtido no último leilão realizado antes do pagamento.

Os CEPAC utilizados diretamente para pagamento de obras, projetos, desapropriações ou serviços de apoio técnico e administrativos não estarão sujeitos a qualquer tipo de gravame ou restrição, sendo admitida, desde logo, sua transferência a terceiros, conversão em benefícios e vinculação a imóveis, respeitadas as demais regras aplicáveis a cada caso.

### **Incentivos Adicionais**

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima previu incentivos adicionais que serão concedidos a proprietários de imóveis sem lastro em CEPAC, conforme quadro abaixo:

<b>SITUAÇÃO</b>	<b>INCENTIVOS</b>
lotes em área de até 2000m <sup>2</sup> cada, e desde que o novo lote resulte em área de, no mínimo, 2500m <sup>2</sup>	Será concedido, de forma gratuita, área de construção computável igual a 20% da área do lote resultante do remembramento, respeitado o Coeficiente de Aproveitamento máximo de 4 vezes a área do lote.
lotes com área igual ou superior a 2.000 m <sup>2</sup> (dois mil metros quadrados)	Será concedido, de forma gratuita, em área de construção computável, igual a 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a edificação disponha, no pavimento térreo, de áreas destinadas à circulação e atividades de uso aberto ao público.

### **Uso dos Recursos**

Os recursos arrecadados pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima com a emissão dos CEPAC serão depositados em contas vinculadas de titularidade da Emissora e, quando necessário, transferidos para contas vinculadas da SP Urbanismo, da SP Obras ou, em conformidade com os acordos celebrados, para outros Órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, dos diversos Entes, objetivando sempre a execução das Intervenções, o pagamento das despesas relacionadas aos leilões de CEPAC e a gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Estes recursos enquanto não utilizados nas referidas finalidades deverão ser aplicados em caderneta da poupança ou em fundos de rendimentos lastreados em títulos públicos, de perfil conservador, com meta de rentabilidade de 100% do CDI, em semelhança aos fundos oferecidos pelo mercado financeiro para outros entes públicos, respeitando-se as regras.

Os recursos disponíveis na Conta Vinculada também poderão ser utilizados no pagamento das desapropriações necessárias à realização das Intervenções e para custear as despesas relativas à divulgação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, nos termos desse Prospecto.

### **Fiscalização**

Na forma exigida pela Instrução CVM 401, a Emissora contratou a CEF para exercer a função de agente fiscalizador da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, competindo a ela fiscalizar periodicamente o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC no custeio das Intervenções e demais despesas pertinentes aos leilões de CEPAC e a gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como acompanhar o andamento das referidas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pela Emissora ao mercado.

Essa fiscalização é independente daquela já exercida pelo Tribunal de Contas do Município, pelo Ministério Público, por entidades da sociedade civil e pela população. Periodicamente, a CEF emite um relatório de fiscalização que é disponibilizado pela SP Urbanismo para consulta dos interessados no site [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac).

### **EIA/RIMA**

O Licenciamento Ambiental tem por objetivo a gestão ambiental através do controle da instalação de obras ou atividades de forma a garantir a qualidade do meio ambiente nas diferentes etapas de implantação do

empreendimento. O Licenciamento Ambiental, de acordo com o Decreto Federal nº 99.274/90 é formado pela Licença Prévia (LAP), Licença Ambiental de Instalação (LAI) e Licença Ambiental de Operação (LAO).

A Lei de Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê o atendimento às exigências da licença Ambiental, mediante apresentação e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA como condição para a sua implementação.

Para a elaboração do EIA/RIMA a SP Urbanismo procedeu à licitação para habilitação da contratação da empresa que atendesse às qualificações exigidas no edital.

A SVMA, em conjunto com a SP Urbanismo, estabeleceu um termo de referência que serviu como base para elaboração do EIA/RIMA, sempre levando em consideração que a Operação Urbana é constituída por intervenções de natureza diversas, quais sejam o incremento de área construída, diversificação de usos e a execução das obras previstas.

A SP Urbanismo, após receber o EIA/RIMA, elaborado pela empresa contratada, encaminhou os volumes formalmente para a SVMA, para ser analisado pelas Câmaras Técnicas e o Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES e DECONT.

Em 04 de março de 1994, o EIA/RIMA/RIVI do Projeto da Operação Urbana Faria Lima foi aprovado condicionado ao cumprimento de certos pré-requisitos estipulados pela SVMA para que o empreendimento pudesse prosseguir com a elaboração de outros projetos.

No EIA/RIMA do Projeto da Operação Urbana Faria Lima foram indicados os impactos referentes às intervenções de obras da extensão da Av. Brigadeiro Faria Lima em direção a Av. Pedroso de Moraes, do prolongamento da Av. Nova Faria Lima, do prolongamento da Av. Hélio Pelegrino a Rua Funchal, do prolongamento e alargamento da Rua Funchal e Rua Brigadeiro Haroldo Veloso, modificação de índices urbanísticos e comercialização de CEPAC.

São apontados os impactos positivos negativos resultantes da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e suas intervenções nos âmbitos econômicos, socioculturais e ambientais: (a) maior disponibilidade de recursos públicos para custeio das intervenções decorrentes da comercialização de CEPAC; (b) o deslocamento e prejuízo de atividades econômicas pré-existentis não compatíveis e por outro lado a atração de novas atividades produtivas, principalmente do setor terciário, animação do mercado imobiliário e da construção civil; (c) Desapropriações, conflitos de informações contribuindo para a paralisação das transações imobiliárias da valorização ou desvalorização dos imóveis da área de influência direta; (d) aumento de acessibilidade e da população residente e flutuante; (e) incômodos durante a realização das obras, necessária retirada da vegetação.

O EIA/RIMA apontou algumas recomendações que se tornaram exigências técnicas pela LAP no. 01/SVMA-G/94, quais sejam: (a) Programa de comunicação Social, informando à população sobre o projeto e estabelecimento do processo de negociação com os desapropriados; (b) Plano de Obra, tomando medidas que assegurem o funcionamento da cidade; (c) Implantação de Ciclovia; (d) Acompanhamento Arqueológico nas escavações próximas ao Largo da Batata em Pinheiros; (e) Apresentação a SVMA do Plano de proteção, ampliação e/ou remoção das redes de infraestrutura; (f) Gerenciar e obrigação pela restauração e manutenção da casa dos Bandeiristas, Patrimônio Tombado e obediência às eventuais restrições impostas por força de tombamento de bens, nas áreas do projeto, por parte da CONPRESP e do CONDEPHAAT; (g) Especificação dos locais e dimensões das áreas de lazer, conforme parâmetros pré-estabelecidos da SVMA e o transplante das árvores e relocação das mesmas na região; (h) Manutenção de Jequitibá, *Cariniana legalis*, na esquina da Rua Aspásias e Sertãozinho com a Av. brig. Faria Lima; Construção de passagem em desnível nos cruzamentos da Avenida Faria Lima com as Av. Cidade Jardim, Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso; (i) Transferência dos moradores das favelas localizadas dentro do mesmo perímetro da Operação Urbana; (j) Relocação de equipamentos públicos antes da desapropriação e implantação de novos equipamentos públicos que atendam igualmente as populações dos lados oeste e leste da nova estrutura urbana; (k) Indicação de utilização nas obras de equipamentos, técnicas e tecnologias mais modernas disponíveis para os trabalhos de engenharia, que minimizem a emissão de ruídos e poluição do ar; (l) Implantação e gerenciamento os possíveis recalques nas áreas lindeiras às obras, monitoração deverá ser acompanhado pela SP Obras/SP Urbanismo/PMSP; (2) Acompanhamento da Obra pela SVMA; (l) Criação de faixas permeáveis no passeio público; (m) Criação de incentivos para as áreas permeáveis contíguas e no fundo de quadras; (n) Elaboração de estudo de readequação da rede coletora de águas pluviais; (o) Execução de travessias com acessibilidade aos idosos e deficientes físicos; e (p) Previsão de estacionamentos em locais de maior adensamento populacional.

A LAP concedida à Operação Urbana Consorciada Faria Lima possui validade até o término da sua completa implantação e representa a reunião dos requisitos técnicos e condições que devem ser atendidas para cumprimento dos estudos contidos no EIA/RIMA.

A LAI é concedida aos empreendimentos da Operação Urbana em que se fizer necessária referida licença. Esta licença é concedida após análise e aprovação de projeto e de outros estudos que especificam os dispositivos de controle ambiental, de acordo com tipo, porte e características. Assim, a LAI autoriza, quando necessário, o início da implantação do empreendimento, tal como especificado no projeto aprovado.

A LAO é concedida após a implantação da Intervenção, a comprovação do funcionamento dos sistemas de controle ambiental e cumpridas as demais exigências especificadas nas fases anteriores do licenciamento ambiental. Esta licença aprova o início da utilização das obras e empreendimentos quando já finalizados.

Segundo Ofício nº 1003/SVMA-g/2003, as obras referentes à Intervenção “Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e Alargamento da Av. Funchal”, não se caracterizam como potencialmente poluidores ou causadores de significativa degradação ambiental e tendo sido dispensadas de licenciamento ambiental.

Adicionalmente, os Ofícios nº 815/SVMA-g/2003 e nº 732/SVMA-g/2003, as obras de implantação de cruzamento em desnível entre as Av. Faria Lima e Av. Cidade Jardim e Av. Faria Lima e Av. Rebouças, foram igualmente dispensadas de licenciamento ambiental, uma vez que são exigências constantes da própria LAP.

As exigências contidas na LAP estão sendo cumpridas de acordo com o avanço das Intervenções, conforme indicam o Relatório Técnico nº 09/DECONT-2/2001, relatório técnico preparado pela SVMA apontando as condições de exigência à LAP e a medida do seu cumprimento.

A versão integral do EIA/RIMA pode ser consultada na sede da SP Urbanismo, Rua São Bento, nº 405, 16º Andar, sendo que a LAP e o Relatório Técnico nº 09/DECONT-2/2001 estão disponíveis para consulta também no endereço eletrônico [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac).

### Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos

#### Primeira Distribuição

A Prefeitura do Município de São Paulo efetuou a primeira Distribuição pública de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima em outubro de 2004.

Com essa Distribuição foram ofertados **367.290** CEPAC, ao preço mínimo de R\$1.100,00 cada, dos quais foram subscritos 53.830 títulos, sendo 11.820 em dois leilões públicos e o restante através de colocações privadas, totalizando uma captação de recursos no montante de **R\$59.213.000,00**.

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 1ª DISTRIBUIÇÃO: 367.290 CEPACs / Autorizado em 26/10/2004									
Leilão	Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo (R\$)	Realizado (R\$)	Arrecadado (R\$)	Consolidado Ano (R\$)
2004	1º Leilão	27/12/2004	90.000	9.091	358.199	1.100	1.100	10.000.100	37.490.200
	Colocação Privada	29/12/2004	-	24.991	333.208	-	1.100	27.490.100	
2005	Colocação Privada	07/12/2005	-	3.292	329.916	-	1.100	3.621.200	10.755.800
	Colocação Privada	27/12/2005	-	2.579	327.337	-	1.100	2.836.900	
	Colocação Privada	28/12/2005	-	3.907	323.430	-	1.100	4.297.700	
2006	Colocação Privada	24/01/2006	-	6.219	317.211	-	1.100	6.840.900	10.967.000
	Colocação Privada	15/02/2006	-	1.022	316.189	-	1.100	1.124.200	
	2º Leilão	11/10/2006	10.000	2.729	313.460	1.100	1.100	3.001.900	
<b>Total</b>			-	<b>53.830</b>	<b>313.460</b>			<b>59.213.000</b>	

Fonte: SP Urbanismo – Relatório Trimestral – 2º Trimestre 2015

As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: Reconversão Urbana do Largo da Batata, Projetos Básico e Executivo do Boulevard JK, Desapropriações, Construção de HIS, Cruzamento em desnível da Av. Cidade Jardim com Av. Faria Lima e cruzamento em desnível da Av. Rebouças com a Av. Faria Lima. Esta Distribuição teve seu prazo expirado em outubro de 2006.

## Segunda Distribuição

A segunda Distribuição foi autorizada em setembro de 2007, para a colocação de até 313.460 CEPAC, ao preço mínimo de R\$1.225,00 cada (primeiro leilão) e R\$1.300,00 (segundo leilão), os quais foram integralmente subscritos, sendo 240.518 títulos nos dois leilões públicos e o restante através de colocações privadas, totalizando uma captação de recursos no montante de **R\$413.662.359,00**.

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 2ª DISTRIBUIÇÃO: 313.460 CEPACs / Autorizado em 28/09/2007									
Leilão	Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo (R\$)	Realizado (R\$)	Arrecadado (R\$)	Consolidado Ano (R\$)
2007	1º Leilão	17/10/2007	156.730	156.730	156.730	1.225	1.240	194.346.767	284.795.577
	Colocação Privada	20/12/2007	-	72.942	83.788	-	1.240	90.448.809	
2008	2º Leilão	12/03/2008	83.788	83.788	-	1.300	1.538,01	128.866.782	128.866.782
<b>Total</b>			-	<b>313.460</b>	-			<b>413.662.359</b>	

Fonte: SP Urbanismo – Relatório Trimestral – 2º Trimestre 2015

As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: Reconversão Urbana do Largo da Batata, Projetos Básico e Executivo do Boulevard JK, Desapropriações relativas às Intervenções do Largo da Batata e Ligação Funchal x Haroldo Veloso e Construção de HIS, além da conclusão dos contratos relativos às obras do Cruzamento em desnível da Av. Cidade Jardim com Av. Faria Lima e cruzamento em desnível da Av. Rebouças com a Av. Faria Lima.

## Terceira Distribuição

A terceira Distribuição foi autorizada em dezembro de 2008, para colocação de até 269.284 CEPAC, ao valor mínimo de R\$ 1.100,00 (conforme atualizado), dos quais foram subscritos 267.769 títulos em quatro leilões públicos, totalizando uma captação de recursos no montante de R\$711.692.815,00.

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 3ª DISTRIBUIÇÃO: 269.284 CEPAC - 17/12/2008									
Leilão	Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo (R\$)	Realizado (R\$)	Arrecadado (R\$)	Consolidado Ano (R\$)
2009	1º Leilão	05/02/2009	100.000	55.612	213.672	1.700	1.700	94.540.400	349.148.915
	2º Leilão	05/03/2009	30.000	1.521	212.151	1.715	1.715	2.608.515	
	3º Leilão	22/10/2009	120.000	120.000	92.151	1.850	2.100	252.000.000	
2010	4º Leilão	26/05/2010	92.151	90.636	1.515	2.170	4.000,00	362.544.000	362.544.000
<b>Total</b>			-	<b>267.769</b>	<b>1.515</b>			<b>711.692.915</b>	

Fonte: SP Urbanismo – Relatório Trimestral – 2º Trimestre 2015

As Intervenções objeto do registro de distribuição foram as mesmas da segunda distribuição, acrescidas as Intervenções relativas a: implantação de sistema de transporte coletivo, implantação de ciclovia e 3ª Fase da interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal-Haroldo Veloso.

Ademais, entre a segunda e a terceira distribuições foi feita nova colocação privada de CEPAC para pagamento de obras e serviços, no valor de R\$1.724,72 cada, totalizando o montante de **R\$4.311.800,00**, conforme quadro abaixo.

COLOCAÇÕES PRIVADAS - PROGRAMA								
Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo (R\$)	Realizado (R\$)	Arrecadado (R\$)	Consolidado Ano (R\$)
2008	Colocação Privada	21/10/2008	2.500			1.724,72	4.311.800	4.311.800
<b>Total</b>			<b>2.500</b>				<b>4.311.800</b>	

Fonte: SP Urbanismo – Relatório Trimestral – 2º Trimestre 2015

## Aspectos Judiciais e Administrativos

A Emissora é parte demandada em diversos processos judiciais e procedimentos administrativos. Até a data de emissão do presente Prospecto, a Emissora não tinha conhecimento de processos judiciais ou procedimentos administrativos cujo desfecho desfavorável à Emissora pudesse resultar em impacto relevante sobre qualquer aspecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

### Dados do Emissor

#### Prefeitura do Município de São Paulo

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 35,34% 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.<sup>2</sup>

O quadro abaixo mostra a evolução da população residente para o ano de 2013:

#### Estimativa da População

Localidade	2014
Brasil	202.758.031
Estado de São Paulo	42.673.386
Região Metropolitana de São Paulo	20.284.891
Município de São Paulo	11.513.836

Fonte: IBGE e SEADE

O quadro abaixo mostra o Produto Interno Bruto, resultante das atividades econômicas no Município de São Paulo e na Região Metropolitana para o ano de 2011:

Produto Interno Bruto - 2012	Em R\$ milhões	Per Capita (R\$)
Região Metropolitana de São Paulo	786.500	39.378
Município de São Paulo	499.375	43.885

Fonte: SEADE

#### Organização do Executivo

O Executivo do Município de São Paulo tem como desafio administrar o maior PIB e a cidade mais populosa do país. Para garantir a eficácia em suas dezenas de atribuições, a Administração Pública é dividida em 24 Secretarias, 31 subprefeituras e 9 coordenadorias. A administração conta, ainda, com 3 autarquias e 7 empresas públicas.

Prefeito – **FERNANDO HADDAD**  
Vice-Prefeita – **NADIA CAMPEÃO**

#### Secretarias

Sigla	Nome da Repartição
CGM	Controladoria Geral do Município
SGM	Secretaria do Governo Municipal

<sup>2</sup> Os dados foram coletados do IBGE Cidades e da Fundação SEADE. O último levantamento do PIB Municipal foi em 2011, realizado pela Fundação SEADE.

SEL	Secretaria Municipal de Licenciamento
SECOM	Secretaria Executiva de Comunicação
SMPED	Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência e Mobilidade Reduzida
SMS	Secretaria Municipal da Saúde
SMADS	Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social
SMSP	Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras
SMC	Secretaria Municipal de Cultura
SMDU	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
SMDHC	Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania
SME	Secretaria Municipal de Educação
SEME	Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação
SF	Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação
SIURB	Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras
SMG	Secretaria Municipal de Gestão
SMPM	Secretaria Municipal de Políticas Para as Mulheres
SMPPIR	Secretaria Municipal de Promoção da Igualdade Racial
SMRG	Secretaria Municipal de Relações Governamentais
SMRIF	Secretaria Municipal de Relações Internacionais e Federativas
SMSU	Secretaria Municipal de Segurança Urbana
SES	Secretaria Municipal de Serviços
SDTE	Secretaria Municipal do Desenvolvimento, Trabalho e Empreendedorismo
SVMA	Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente
SNJ	Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos
SMT	Secretaria Municipal dos Transportes

### **Empresas e Autarquias**

<b>Sigla</b>	<b>Nome da Empresa</b>
CET	Companhia de Engenharia de Tráfego
COHAB	Companhia Metropolitana de Habitação
PRODAM	Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município de SP
SPDA	Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos
SPObras	São Paulo Obras
SPNEGÓCIOS	São Paulo Negócios
SPSEC	Companhia Paulistana de Securitização
SPTRANS	São Paulo Transporte
SPTURIS	São Paulo Turismo
SPURBANISMO	São Paulo Urbanismo
AHM	Autarquia Hospitalar Municipal
AMLURB	Autoridade Municipal de Limpeza Urbana
TMSP	Fundação Theatro Municipal
FUNDATEC	Fundação Paulistana de Tecnologia
HSPM	Hospital do Servidor Público Municipal
IPREM	Instituto de Previdência Municipal de São Paulo
SFMSP	Serviço Funerário Municipal de São Paulo
SPCine	Empresa de Cinema e Audiovisual de São Paulo

### **Coordenadorias**

Mulher, Negro, Juventude, CONPARES, Diversidade Sexual, Idoso, Inclusão Digital, Incubadora e Atenção às Drogas.

## SUBPREFEITURAS

<b>Sigla</b>	<b>Nome da Repartição</b>
SPAF	Subprefeitura Aricanduva
SPBT	Subprefeitura Butantã
SPCL	Subprefeitura Campo Limpo
SPCS	Subprefeitura Capela do Socorro
SPCV	Subprefeitura Casa Verde
SPAD	Subprefeitura Cidade Ademar
SPCT	Subprefeitura Cidade Tiradentes
SPEM	Subprefeitura Ermelino Matarazzo
SPFO	Subprefeitura Freguesia/Brasilândia
SPG	Subprefeitura Guaianases
SPIP	Subprefeitura Ipiranga
SPIT	Subprefeitura Itaim Paulista
SPIQ	Subprefeitura Itaquera
SPJA	Subprefeitura Jabaquara
SPJT	Subprefeitura Jaçanã/Tremembé
SPLA	Subprefeitura Lapa
SPMB	Subprefeitura M'Boi Mirim
SPMO	Subprefeitura Mooca
SPPA	Subprefeitura Parelheiros
SPPE	Subprefeitura Penha
SPPR	Subprefeitura Perus
SPPI	Subprefeitura Pinheiros
SPPJ	Subprefeitura Pirituba/Jaraguá
SPST	Subprefeitura Santana/Tucuruvi
SPSA	Subprefeitura Santo Amaro
SPSM	Subprefeitura São Mateus
SPMP	Subprefeitura São Miguel Paulista
SPSE	Subprefeitura Sé
SPVM	Subprefeitura Vila Mariana
SPMG	Subprefeitura Vila Maria/Vila Guilherme
SPVP	Subprefeitura Vila Prudente

### 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:

<b>Ano</b>	<b>Orçamento (R\$)</b>
2001	8,8 bilhões
2002	9,2 bilhões
2003	11,2 bilhões
2004	14,2 bilhões

2005	15,2 bilhões
2006	17,2 bilhões
2007	21,5 bilhões
2008	25,3 bilhões
2009	27,5 bilhões
2010	27,9 bilhões
2011	35,6 bilhões
2012	38,8 bilhões
2013	42 bilhões
2014	50,6 bilhões

O Sistema de Planejamento da cidade é composto por vários instrumentos: LDO (Lei de Diretrizes Orçamentárias), PPA (Plano Plurianual), LOA (Lei de Orçamento Anual), PDE (Plano Diretor Estratégico) e PRE (Planos Regionais Estratégicos). As propostas de PPA e LOA, aprovadas na Câmara Municipal, foram concebidas e elaboradas tendo como referência aqueles outros instrumentos de planejamento, num esforço de união dessas ferramentas, visando aumentar a eficiência das ações da PMSP.

### **Plano Diretor Estratégico**

O Plano Diretor Estratégico (“PDE”) foi definido como peça fundamental da regulação da política urbana conforme a Constituição de 1988, contando com um conjunto de princípios de planejamento e gestão e de instrumentos urbanísticos que foram detalhados em nível federal pelo marco legal do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01) aprovado em 2001 para orientar a formulação e implementação da intervenção urbana municipal, conforme as especificidades territoriais locais e os anseios sociais presentes na política urbana de cada cidade. Dessa forma, o PDE é o instrumento que apresenta as diretrizes da política de desenvolvimento urbano executada pelo Poder Público Municipal, visando ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade.

O Plano Diretor Estratégico aprovado em 2002 apresentou as inovações e os avanços da política urbana para a cidade de São Paulo, incorporando as ênfases das diretrizes de uma política urbana voltada para a garantia da função social da propriedade e da cidade, bem como do processo participativo fundamental à formulação e implementação da lei.

Através da revisão do PDE 2002, foi possível avaliar a importância dos instrumentos e princípios contidos neste Plano, assim como os desafios para se efetivar a sua implementação nos últimos 12 anos, especialmente em face ao impacto das transformações urbanas ocorridas nesse período na cidade de São Paulo em diversos âmbitos: a ampliação do valor imobiliário e da terra urbana; as transformações produtivas, demográficas, do perfil societário e da unidade familiar; o crescimento da renda e do consumo; os limites dos recursos ambientais e de mobilidade; as novas dinâmicas econômicas e dos agentes da construção da cidade; bem como das dinâmicas metropolitanas que todas essas questões ocasionaram no padrão de uso e ocupação do solo, na forma de expansão da cidade e na produção, distribuição e apropriação das riquezas, bens e serviços urbanos.

#### **Aspectos Urbanísticos do Plano Diretor 2014**

O PDE 2014, sancionado em 31 de Julho de 2014 (Lei Municipal nº 16.050/2014), pretende garantir um desenvolvimento urbano sustentável e equilibrado, buscando promover a aproximação do emprego e moradia na cidade ao fomentar a produção de habitação de interesse social em terra bem localizada, o acesso à mobilidade e a reestruturação e qualificação das centralidades urbanas, articulando com as distintas visões existentes no Município e considerando em seu ordenamento as dimensões social, ambiental, imobiliária, econômica e cultural. Traz ainda como estratégia territorial a organização da cidade através de: i - macrozonas e macroáreas, que são áreas homogêneas que orientam, ao nível do território, os objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais; ii – uma rede de estruturação e transformação urbana, onde se concentram as transformações estratégicas propostas por este Plano, composta por elementos estruturadores do território tais como a Macroárea de Estruturação Metropolitana, a rede estrutural de transporte coletivo, a rede hídrica e ambiental e a rede de estruturação local.

Assim, o PDE define as vocações urbanas dentro do espaço da cidade, hierarquizando seus usos, definindo também as Zonas Especiais, tanto para a adoção de programas habitacionais, quanto para as áreas vocacionadas

às diversas formas de atividade econômica ou áreas estritamente residenciais. Incorpora diversos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade como o IPTU progressivo, Direito à Preempção, outorga onerosa e CEPAC entre outros. Também define a presença de um conjunto de outros instrumentos (AIU, OUC, Concessão Urbanística, AEL) que requer um Projeto de Intervenção Urbana (PIU), promovido pelo poder público, para articular medidas de financiamento, gestão, aquisição de terras (reordenamento urbano) e ações intersetoriais para estudar, debater e implementar as especificidades de cada intervenção proposta.

Também no sentido de dotar de maior efeito operativo o instrumento urbanístico e melhor relacionar com a qualificação do desenho urbano que se pretende, podendo ser implementado mediante PIU ou não, tem-se o caráter autoaplicável da regulação dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana e sua associação a parâmetros e regramentos específicos para a indução da transformação urbana qualificada tanto no sentido da transformação estrutural de ampliação do acesso à mobilidade em toda a cidade, quanto no sentido local com a promoção de centralidades e melhorias urbanas locais.

### **Reorganização e Racionalização Administrativa**

A PMSM direciona seus esforços no sentido de reorganizar e racionalizar a administração da cidade. Os serviços prestados pelas Subprefeituras foram reestruturados de maneira a aumentar a eficiência, e reduzir os custos dos serviços urbanos típicos, tais como, manutenção de vias e logradouros públicos, sinalização, poda de árvores, fiscalização de obras e anúncios, etc. Os serviços mais especializados, como saúde e educação são executados pelas respectivas Secretarias.

### **Obras de Infraestrutura Viária e Urbana**

As ações da Prefeitura voltadas para a infraestrutura da cidade têm dois eixos básicos: manutenção dos equipamentos disponíveis e aumento de oferta de infraestrutura, com obras destinadas a eliminar gargalos da cidade.

## **DADOS DO COORDENADOR DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA**

### **SP Urbanismo**

A SP Urbanismo e a SP Obras (vide pág. 43), são as novas empresas originadas a partir da cisão da EMURB, sendo as responsáveis pela transformação do perfil viário e urbanístico de São Paulo e estão presentes em todas as obras importantes da cidade, como a execução das avenidas Paulista e Faria Lima, a reurbanização do Vale do Anhangabaú e da Praça da Sé, a implantação de calçadas nas ruas do centro, a renovação do Edifício Martinelli e do Palácio das Indústrias e o complexo viário Ayrton Senna.

A SP Urbanismo e a SP Obras são empresas municipais constituídas na forma de sociedade simples, cuja autorização para sua criação se deu pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

A SP Urbanismo possui como objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, e em especial Coordenar as Operações Urbanas Consorciadas.

A SP Obras cumpre a execução de programas e obras de desenvolvimento urbano, obedecendo a planos elaborados de acordo com os órgãos próprios da Prefeitura e aprovados previamente pela Câmara Municipal, bem como implementar as obras na cidade e as que vierem a ser contratadas pela Administração Direta.

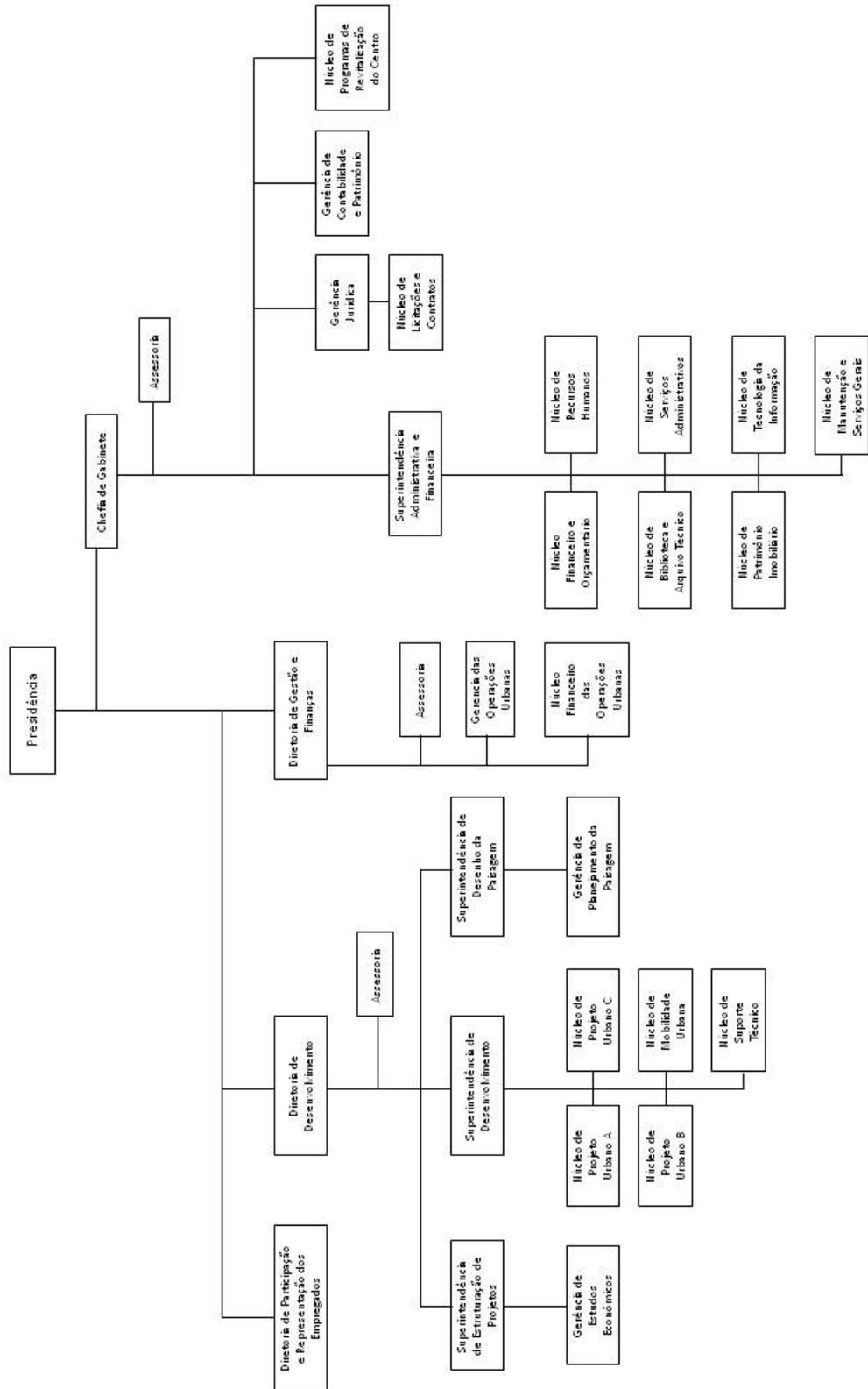
Atualmente, a SP Urbanismo planeja e faz a gestão das obras vinculadas às Operações Urbanas.

A SP Urbanismo e a SP Obras participam das quatro Operações Urbanas que visam promover melhorias em regiões pré-determinadas da cidade por meio de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada. Atualmente, estão em andamento quatro Operações Urbanas: Faria Lima, Água Espreada, Centro e Água Branca.

FIGURA 1 - ORGANOGRAMA SP URBANISMO

01/10/2015

SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO  
ORGANOGRAMA



Fonte: SP Urbanismo

## Resumo da Legislação Vigente

Os principais diplomas legais que afetam, direta ou indiretamente, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima e os CEPAC a serem emitidos são:

Constituição Federal (artigo 182);

Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);

Lei Municipal nº 13.769 de 26 de janeiro de 2004 (Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima), conforme alterada e/ou complementada posteriormente 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;

Lei Municipal nº 13.885, de 25 de agosto de 2004 (LPUOS e Plano Regional Estratégico das Subprefeituras);

Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo); e

Lei Municipal nº 16.242 de 31 de Julho de 2015.

Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005 (Regulamenta a equivalência entre as zonas de uso definidas pelas Leis nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 e nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior);

Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005 (Regulamenta a classificação dos usos residenciais e não residenciais);

Decretos nº 53.094, de 19 de abril de 2012 (Regulamenta a Operação Urbana Consorciada Faria Lima);

Decreto nº 56.301, de 31 de Julho de 2015 (destinação prioritária de recursos captados na Operação Urbana Consorciada Faria Lima para HIS);

Portaria nº 74, de 02 de novembro de 2012 (desvinculação de CEPAC);

Portaria nº 143, de 08 de maio de 2013 (indicação do representante perante a CVM);

A seguir, os principais aspectos da legislação pertinente.

### **Constituição Federal**

#### Artigo 182

O artigo 182 da Constituição Federal de 1988 atribui ao Poder Público municipal a competência para estabelecer a política de desenvolvimento urbano, por meio de um Plano Diretor aprovado pela Câmara Municipal, para municípios com mais de vinte mil habitantes (§1º).

### **Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001**

#### Estatuto das Cidades

O Estatuto das Cidades trata da execução da política urbana de que trata o artigo 182 da Constituição Federal.

Em seus artigos 28 a 31, o Estatuto da Cidade trata genericamente da outorga onerosa do direito de construir, pelo qual o beneficiário pode exercer um direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante o pagamento de contrapartida, sempre de acordo com o Plano Diretor Estratégico.

A Seção X do Estatuto da Cidade trata especificamente das Operações Urbanas Consorciadas, definidas no artigo 32, §1º, como “*o 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 uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental*”.

O §2º do mesmo artigo 32 expressamente autoriza, no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas: (i) a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente; e (ii) a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

O artigo 33 determina que a Operação Urbana Consorciada seja criada por lei específica e prevê requisitos mínimos para que seja válida, dentre os quais: (i) definição da área a ser atingida; (ii) programa básico de ocupação da área; (iii) programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; (iv) finalidades da operação; (v) estudo prévio de impacto de vizinhança; (vi) contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios; e (vii) forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Há expressa determinação para que os recursos obtidos pelo Poder Público municipal da contrapartida paga pelos beneficiários sejam utilizados, com exclusividade, na própria Operação Urbana Consorciada (artigo 33, §1º).

Finalmente, o artigo 34 autoriza os Municípios a emitir quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), definida na lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada, os quais deverão ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

Ainda por expressa disposição contida no Estatuto da Cidade, os CEPAC podem ser livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação (artigo 34, §1º). Os CEPAC devem ser utilizados como pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada (artigo 34, §2º).

Portanto, os CEPAC são o meio de pagamento da contrapartida pela outorga onerosa do direito de construir no âmbito específico de Operações Urbanas Consorciadas.

#### **Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004**

Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Trata-se da lei específica que disciplina a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, substituindo a lei anterior (Lei Municipal nº 11.732, de 14 de março de 1995), e que na sequência foi objeto de modificações e/ou complementações introduzidas pelas Leis Municipais nº 13.871, de 08 de julho de 2004, nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011 e mais recentemente pela Lei Municipal nº 16.242, de 31 de Julho de 2015.

O resumo da referida legislação está contemplada de forma contextualizada ao longo do presente Prospecto.

#### **Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004**

LPOUS e Plano Regional Estratégico das Subprefeituras

Esta lei estabelece normas complementares à Lei nº 13.430, de 13.09.2002, antigo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e, nesse sentido interessa à Operação Urbana Faria Lima no que tange aos planos regionais das subprefeituras envolvidas (Moema e Pinheiros).

Ademais, essa é a LPOUS vigente: dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo. Está em trâmite atualmente na Câmara Municipal de Vereadores do Município de São Paulo o PL 272/2015, que altera a LPUOS vigente.

#### **Lei Municipal nº 14.044, de 2 de setembro de 2005**

Dispõe sobre a exclusão das áreas cobertas de garagem das áreas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, nas condições que especifica

A Lei nº 14.044 determina as áreas computáveis, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, destinadas a garagem, estacionamento, carga, descarga e manobra de veículos.

**Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014**  
Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo

Na forma determinada pela Constituição e pelo Estatuto da Cidade, o Município de São Paulo tem um Plano Diretor Estratégico vigente, aprovado na Câmara Municipal em Julho de 2014 onde estão previstas as diretrizes de gestão urbana e ambiental, que as Operações Urbanas Consorciadas devem seguir. Para maiores detalhes, vide seção “Plano Diretor Estratégico”, na pág. 87.

**Lei Municipal nº 16.242 de 31 de Julho de 2015**  
Inclusão da Intervenção da Avenida Santo Amaro

A Lei 16.242, de 31 de Julho de 2015, prevê a inclusão de uma Intervenção no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima que tem por objetivo o alargamento e a requalificação urbanística do trecho da Av. Santo Amaro compreendido entre a Av. Juscelino Kubstichek e a Av. dos Bandeirantes, mediante desapropriação (parcial ou total) de parte os imóveis lindeiros, quando possível.

O principal objetivo do alargamento é criar maior eficiência no tráfego do transporte coletivo naquela avenida, proporcionando melhor fluidez com a inclusão de faixas para ultrapassagem. Ademais, as obras proporcionarão o alargamento do passeio público nos trechos onde houver desapropriações e seu melhoramento ao longo do trecho da avenida objeto da Intervenção.

Os imóveis que serão desapropriados (total ou parcialmente) estão contidos no Decreto de Utilidade Pública nº 56.061, de 13 de Abril de 2015.

**Decreto nº 45.726, de 21 de fevereiro de 2005**

Regulamenta a equivalência entre as zonas de uso definidas pelas Leis nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 e nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e as zonas de uso instituídas por legislação anterior

O Decreto nº 45.726 estabelece a correspondência entre as zonas de uso definidas pelas Leis nº 13.430 e 13.885 e àquelas vigentes à época da promulgação da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Nesse sentido, a tabela de correspondência entre as definições contidas na legislação vigente e naquela revogada tem por finalidade auxiliar sua utilização pelos interessados.

Caberá à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU dirimir dúvidas e omissões relativas à matéria disciplinada no decreto.

**Decreto nº 45.817, de 04 de abril de 2005**

Regulamenta a classificação dos usos residenciais e não residenciais

O Decreto nº 45.817 regulamenta a classificação dos usos em categorias, subcategorias, tipologias residenciais, bem como em grupos de atividades e atividades não residenciais, para fins da legislação de uso e ocupação do solo. Essas nomenclaturas e classificações são utilizadas no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Conforme já mencionado, está em trâmite atualmente o PL 272/2015, que altera a LPUOS vigente, que poderá trazer alterações significativas a essa dinâmica legislativa (vide seção “Fatores de Risco da Operação Urbana Consorciada Faria Lima”, Riscos de Natureza Jurídica, pág. 32).

**Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012**

Regulamenta a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

O Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012, regulamenta a Operação Urbana Consorciada Faria Lima e fixa a remuneração da SP Urbanismo e da SP Obras. As suas principais disposições encontram-se descritas e contextualizadas ao longo do presente Prospecto.

**Decreto nº 56.301, de 31 de Julho de 2015**

Destinação prioritária de recursos captados na Operação Urbana Consorciada Faria Lima para produção de HIS

O Decreto nº 56.301, de 31 de Julho de 2015, definiu novo percentual mínimo (25%) dos recursos captados nos futuros leilões de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima na para produção de habitação de interesse social no âmbito da referida Operação Urbana. Adicionalmente, estipulou percentual de 25% (vinte e cinco por cento) por cento dos recursos em existentes naquela data nas contas vinculadas para a mesma finalidade.

Nesse sentido, vide Fato Relevante publicado pela SP Urbanismo no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, em 04 de agosto de 2015, pág. 56.

**Portaria 74, de 02 de novembro de 2012**

Desvinculação de CEPAC

Esta Portaria estabelece os procedimentos necessários para a desvinculação de CEPAC. Para maiores detalhes, vide seção “Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC”, na pág. 79.

**Portaria 143, de 08 de maio de 2013**

Indicação do representante da OUC FL perante a CVM

DOC de 09 de Maio de 2013, página 08.

Trata esta Portaria de designação do representante da Municipalidade responsável pela análise e acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas e pelo atendimento e prestação de informações e esclarecimentos técnicos às instituições contratadas na forma dos artigos 9º e 18 da referida Instrução 401/2003, à CVM.

Nesse sentido, foi designada a designada 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.

Cópia de toda a legislação pertinente à Operação Urbana Consorciada Faria Lima poderá ser obtida no site da Emissora: [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac).

## **ANEXO A – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA**

A SP Urbanismo contratou o apoio técnico da empresa Amaral D’Avila para fornecer novos insumos qualificados para as modelagens econômicas e financeiras que seriam desenvolvidas internamente pelo corpo técnico da SP Urbanismo para subsidiar a revisão do presente Prospecto.

As premissas e parâmetros utilizados nestas modelagens foram aferidas com rigor técnico, levando-se em consideração as práticas utilizadas por empresas do mercado. Contudo, é importante destacar que os estudos são parâmetros indicativos para o investidor, uma vez que as premissas podem variar dependendo da conjuntura econômica, perfil do investidor, mudanças na legislação vigente e, especialmente, o uso pretendido do CEPAC por cada investidor, fator esse que não há como ser avaliado ou considerado pela SP Urbanismo. Desta forma, recomenda-se que o investidor faça sua própria análise de viabilidade de investimento pretendido, de acordo com a finalidade de uso, antes de adquirir CEPAC.

Os investidores podem acessar o estudo completo preparado pela empresa Amaral D’Avila no site da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, dentro do site Prefeitura, no endereço [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac).

**CEPAC**  
**Operação Urbana Consorciada Faria Lima**  
**Estudo de Viabilidade Econômica**

**JULHO DE 2015**

## SUMÁRIO

<b>ANEXO A – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA.....</b>	<b>93</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>97</b>
<b>1. A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA.....</b>	<b>98</b>
<b>2. EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>101</b>
2.1 Crédito Imobiliário.....	102
2.2 Mercado de Capitais .....	104
2.3 O mercado imobiliário na cidade de São Paulo e a participação da OUCFL.....	107
<b>3 EFEITOS DAS INTERVENÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS.....</b>	<b>112</b>
<b>4 ANÁLISE DA DEMANDA POR METRO QUADRADO ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO.....</b>	<b>114</b>
4.1 Evolução do uso do solo na OUCFL.....	114
4.2 Demanda por área construída adicional .....	121
<b>5 PRECIFICAÇÃO DO CEPAC.....</b>	<b>131</b>
5.1 Metodologia.....	132
5.2 Apresentação dos paradigmas .....	132
5.3 Valores de Terreno e de Preço de Venda .....	133
5.4 Custos de construção.....	135
5.5 Resultados.....	135
<b>6 CONCLUSÕES .....</b>	<b>140</b>
<b>APÊNDICE.....</b>	<b>142</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>147</b>

## TABELAS

Tabela 1 – Resumo colocações CEPAC.....	98
Tabela 2 – Desvinculações e Pedidos de Desvinculação de CEPAC .....	101
Tabela 3 – Variação dos Valores Nominais em R\$/m <sup>2</sup> de área útil de empreendimentos residenciais verticais e horizontais entre 2001 e 2012.....	113
Tabela 4 – Variação dos Valores Nominais em R\$/m <sup>2</sup> de terrenos .....	114
Tabela 5 – Taxa média anual de crescimento da área construída por setor (1997 a 2013).....	118
Tabela 6 – Vinculação de CEPAC de acordo com o CA básico .....	119
Tabela 7 – Estoques e Consumo de ACA na OUCFL por ano (m <sup>2</sup> ).....	121
Tabela 8 – Limites de Aplicação: Potencial Construtivo Computável Adicional disponível (Residencial; m <sup>2</sup> ) .	122
Tabela 9 – Limites de Aplicação: Potencial Construtivo Computável Adicional disponível (Não Residencial; m <sup>2</sup> ) .....	122
Tabela 10 – Consumo de Área Construída Computável Adicional por setor e subsetor (m <sup>2</sup> ) .....	123
Tabela 11 -- Consumo de CEPAC referente à área adicional (m <sup>2</sup> ) .....	124
Tabela 12 -- Consumo de CEPAC referente à modificação de uso ou parâmetros urbanísticos (m <sup>2</sup> ).....	125
Tabela 13 – Fatores sobre o TPCL considerados para determinação da área potencialmente renovável .....	129
Tabela 14 – Área de terreno passível de transformação por Setor da OUCFL.....	130
Tabela 15 – Estimativa da ACA para os próximos 4 anos (mil m <sup>2</sup> ) .....	131
Tabela 16 – Empreendimentos paradigmas por Setor .....	133
Tabela 17 – Valores de terreno e de preço de venda .....	134
Tabela 18 – Custos de construção (R\$ por metro quadrado de área construída).....	135
Tabela 19 – Valores de ACA e de CEPAC (Residencial; CA básico 1) .....	137
Tabela 20 – Valores de ACA e de CEPAC (Residencial; CA básico 2) .....	138
Tabela 21 – Valores de ACA e de CEPAC (Não Residencial; Alto Padrão; CA básico 1).....	139
Tabela 22 – Valores de ACA e de CEPAC (Não Residencial; Alto Padrão; CA básico 2).....	140
Tabela 23 – Área de terreno na OUCFL por tipo de uso de solo, setor e ano (m <sup>2</sup> ).....	143
Tabela 24 – OUCFL – Área construída na OUCFL por tipo de uso de solo, setor e ano (m <sup>2</sup> ).....	145

## GRÁFICOS

Gráfico 1 - Evolução do valor unitário do CEPAC em comparação com a valorização do INCC-DI e da SELIC (Nov/2004 = 100) .....	99
Gráfico 2 - Evolução do valor unitário do CEPAC em comparação com a valorização do FipeZap São Paulo, INCC e da SELIC (Jan/2008 = 100).....	100
Gráfico 3 – Propostas aprovadas por ano na OUCFL .....	100

Gráfico 4 – Participação do VABpb da construção civil no VABpb Brasil (%) e taxa real de crescimento da construção civil (%).....	102
Gráfico 5 – Unidades financiadas de construção e aquisição .....	103
Gráfico 6 – Valores dos financiamentos imobiliários (milhões R\$).....	104
Gráfico 7 – Emissão Primária e Secundária de Ações na BMF&Bovespa dos Segmentos de Construção Civil e Exploração de Imóveis .....	105
Gráfico 8 – Índice de variação do IRE em relação à variação do Ibovespa de maio de 2006 a maio de 2015 (mai/06 = 100).....	106
Gráfico 9 – Índice IRE de maio de 2006 a maio de 2015 (mai/06 = 100).....	106
Gráfico 10 – Evolução dos valores nominais – Média Simples de R\$/m <sup>2</sup> de área útil de empreendimentos residenciais verticais e horizontais entre 2001 e 2012.....	112
Gráfico 11 – OUCFL: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento (1997 a 2013).....	115
Gráfico 12 – Pinheiros: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento (1997 a 2013).....	116
Gráfico 13 – Faria Lima: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento (1997 a 2013).....	116
Gráfico 14 – Hélio Pellegrino: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento (1997 a 2013) .....	117
Gráfico 15 – Setor Olimpíadas: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento (1997 a 2013) .....	118
Gráfico 16 – Consumo acumulado de CEPAC previsto e realizado por Setor da OUCFL (Área Adicional) .....	126
Gráfico 17 – Consumo acumulado de CEPAC previsto e realizado – área adicional .....	127
Gráfico 18 – Consumo acumulado de CEPAC previsto e realizado – área adicional – mudança de parâmetros	128

## FIGURAS

FIGURA 1 - ORGANOGRAMA SP URBANISMO .....	89
Figura 2 – Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2015 (até R\$ 450 mil) .....	108
Figura 3 - Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2015 (até R\$ 450 mil a R\$ 650 mil) .....	109
Figura 4 - Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2015 (até R\$ 650 mil a R\$ 1.000 mil) .....	110
Figura 5 - Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2015 (acima de R\$ 1.000 mil) .....	111
Figura 6 - Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2015 por quartil de faixa de preço e Macroárea do PDE 2014 .....	112
Figura 7 – Evolução dos valores nominais de terreno por setor e subsetor da OUCFL, de acordo com a Zona de Uso (Lei 13.885/04) .....	113
Figura 8 – Distribuição espacial dos empreendimentos que vincularam CEPAC .....	120

## Introdução

O presente relatório apresenta o estudo de viabilidade econômica do Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) como valor mobiliário no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL), nos termos da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004. O CEPAC é um título mobiliário ofertado pela Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP) na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA), regulado pela instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

O valor de mercado decorre da interação entre a oferta estipulada pela PMSP e a demanda por parte do segmento imobiliário. Os CEPAC conferem ao seu detentor o direito de construir uma área adicional em relação àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico, estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 13.885 de 2004), no caso das Operações Urbanas Vigentes. No caso das Operações Urbanas a serem implantadas, o coeficiente de aproveitamento básico é dado pela nova redação do Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050 de 2014).

Este estudo toma como base o Prospecto<sup>3</sup>, atualizando-o com a finalidade de subsidiar uma nova distribuição pública de CEPAC. Assim, são considerados: o valor de mercado dos imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana (OU), os efeitos das intervenções sobre os imóveis e a análise da demanda por adicionais de construção na área, observando as exigências colocadas pela instrução CVM 401<sup>4</sup>.

Complementarmente, este estudo também discute o potencial de valorização do CEPAC e apresenta uma proposta de avaliação para o CEPAC, bem como de sua precificação futura de acordo com estudos específicos apresentados neste relatório.

O presente relatório está estruturado em seis capítulos. O primeiro recupera brevemente o histórico da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL) e apresenta a valorização do CEPAC desde o início da operação, tomando como referência o valor dos leilões. O segundo capítulo caracteriza a produção imobiliária nos últimos anos no perímetro da operação a partir de sua comparação com a produção imobiliária no Centro Expandido e no Município de São Paulo. O terceiro capítulo apresenta análise da variação de preços imobiliários na OUCFL em dois momentos: de 2004 a 2007, quando a Operação começou a contar com CEPAC e após 2007, quando as principais obras de infraestrutura começaram a ser entregues. Já no quarto capítulo analisa-se historicamente o consumo de estoques e as tendências do mercado imobiliário na cidade de São Paulo em cada setor da OUCFL, à luz da disponibilidade de terrenos passíveis de transformação no âmbito da OUCFL. O quinto capítulo trata de apresentar o resultado da precificação do CEPAC, detalhando a metodologia e as premissas em relação aos paradigmas e custos adotados por subsetor. Finalmente, o último capítulo traz as conclusões do estudo sobre as tendências da Operação Urbana em questão, os benefícios e riscos na aquisição do CEPAC e traz os possíveis valores do certificado por subsetor da Operação Urbana. No Apêndice são apresentadas as informações mais relevantes utilizadas na composição de tabelas, gráficos e resultados apresentados ao longo do trabalho.

---

<sup>3</sup> Prospecto de Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, EMURB, 2008. Disponível em: [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/arquivos/cepac/oucfl\\_prospecto.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/cepac/oucfl_prospecto.pdf).

<sup>4</sup> Instrução CVM Nº 401, de 29 de dezembro de 2003: Dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

## 1. A Operação Urbana Consorciada Faria Lima

A Operação Urbana Faria Lima compreende um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela prefeitura, por intermédio da SP Urbanismo, com participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores no geral, com a finalidade de alcançar melhorias viárias e valorização ambiental da área de influência desta operação.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi inicialmente instituída pela Lei 11.732, de 14 de março de 1995, a qual foi revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004. Em julho de 2004, esta última lei foi alterada pela Lei nº 13.871 adequando-se desta vez à Instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003, regulamentando, desta forma, o CEPAC enquanto um valor mobiliário. Posteriormente, em 29 de dezembro de 2011, a Lei nº 15.519 dá nova redação ao “caput” do artigo 8º da Lei nº 13.769.

A emissão dos CEPAC é regida pela Lei nº 16.050, Artigo 143, 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, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011), pelo Decreto Municipal nº 44.844, de 14 de junho de 2004, pelas disposições da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Em 15 de outubro de 2004, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o nº 2004/02. A emissão total autorizada pela CVM foi de 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) CEPAC. Frente ao esgotamento dos títulos e a permanência de estoques construtivos, a Lei 15.519 permitiu a emissão de 1 milhão de CEPAC, possibilitando a colocação adicional de 350 mil títulos no mercado, cuja distribuição se inicia a partir deste prospecto.

Até o momento, as colocações de CEPAC foram realizadas em três distribuições públicas, a saber: a 1ª Distribuição Pública ofertou 367.290, dos quais 53.830 foram colocados, totalizando R\$ 59.213.000, em Reais de outubro de 2004; a 2ª Distribuição Pública ofertou e colocou o restante da 1ª Distribuição Pública, isto é, 313.460 CEPAC, totalizando R\$ 413.662.359, em Reais de setembro de 2007; e a 3ª Distribuição Pública ofertou e colocou 267.769 CEPAC, totalizando um montante de R\$ 711.692.915, em Reais de janeiro de 2009.

Além dessas três distribuições públicas, foram realizadas também colocações privadas de CEPAC<sup>5</sup>. As colocações privadas referem-se à utilização de CEPAC para pagamento direto de obras e desapropriações previstas nas intervenções da Operação Urbana Consorciada.

**Tabela 1 – Resumo colocações CEPAC**

Distribuição autorizada pela CVM	CEPAC	R\$
1ª Distribuição - 26/10/2004	53.830	59.213.000
2ª Distribuição - 28/09/2007	313.460	413.662.359
3ª Distribuição - 20/01/2009	267.769	711.692.915
Total	635.059	1.184.568.274
Colocação privada	2.500	4.311.800
Total	637.559	1.188.880.074
Utilizado	(590.153)	N/A
Em circulação	47.406	N/A
Autorização total	650.000	N/A
Saldo	12.441	N/A

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado até junho de 2015.

<sup>5</sup> As colocações privadas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima podem ser consultadas em: [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/cepac/index.php?p=19568](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=19568).

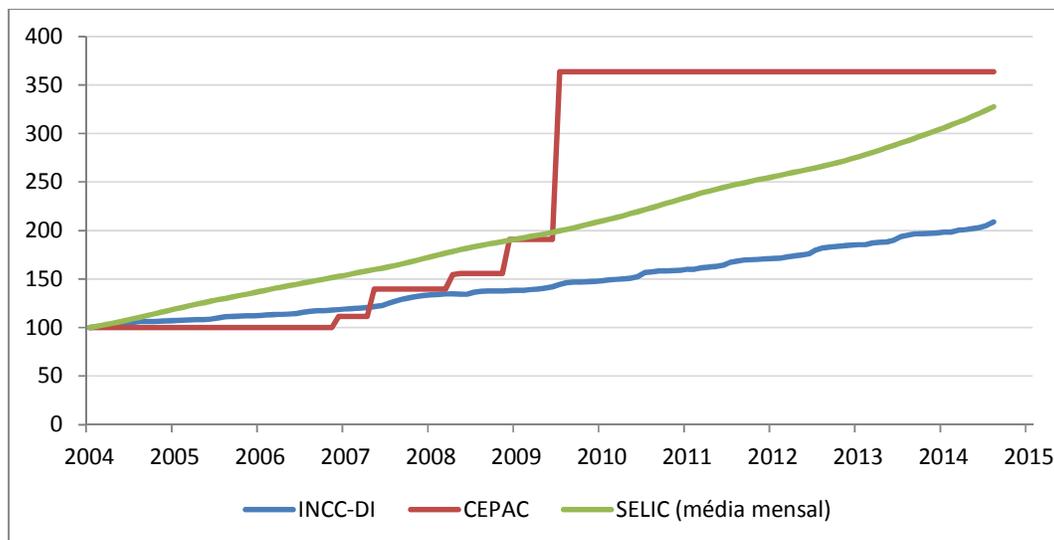
A primeira distribuição teve como objetivo lançar um título totalmente novo no mercado, dar-lhe credibilidade e sentido de continuidade em meio à troca de gestão municipal nos anos 2004/2005, fator sempre gerador de insegurança aos investidores potenciais. Os leilões seguintes ocorreram após intenso e necessário relacionamento do Poder Público com os agentes do mercado, reuniões com investidores, palestras e reuniões com representantes de classe além de seminários sobre o CEPAC na BOVESPA em agosto de 2005 e apresentações em faculdades, com o objetivo de confirmar o interesse, a relevância e propiciar a continuidade do programa. Um atento levantamento da demanda potencial resultou em colocações consideradas bem sucedidas, suprindo o mercado nas quantidades então demandadas e consolidando um novo patamar de valor para o título.

A melhoria da liquidez observada nos mercados de capitais a partir de meados do ano de 2006 e em 2007 propiciou um significativo movimento de empresas de diversos setores da economia a buscarem no mercado de capitais um financiamento mais vantajoso para seus projetos, na forma de aportes de capital. Este movimento também foi observado nas empresas de incorporação e construção, que efetuaram bem sucedidos IPO (*Initial Public Offerings*), levantando expressivas somas de recursos, que aplicados em sua atividade geraram forte movimento de aquisições de terrenos, projetos imobiliários e necessidade de CEPAC.

Frente a este cenário favorável, o Poder Público, numa série de bem sucedidos leilões, trouxe recursos da iniciativa privada para lastrear as intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Contudo, conforme o Gráfico 1, até outubro de 2007, a valorização do CEPAC se manteve abaixo da variação da SELIC e do INCC-DI, subestimando a capacidade de captura de valor do mercado para o financiamento da OUCFL. Após outubro de 2007, a valorização do CEPAC passou a ser superior aos demais índices. Em maio de 2010, o valor do CEPAC na OUCFL atingiu o preço realizado de R\$ 4.000, fazendo com que sua variação superasse inclusive a variação do FipeZap<sup>6</sup> no período para a cidade de São Paulo, atingindo o mesmo patamar de valorização no início de 2015, como pode ser observado no Gráfico 2.

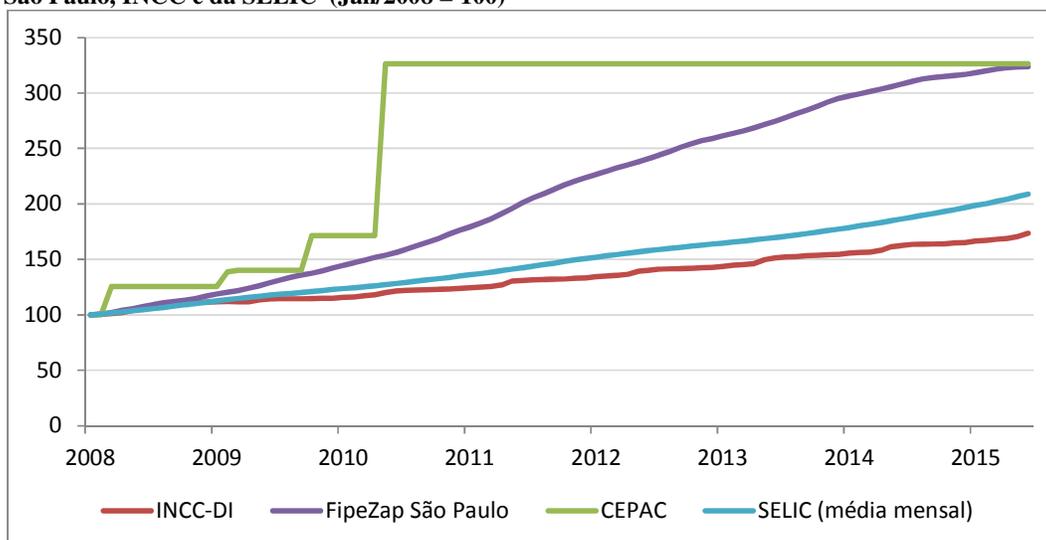
**Gráfico 1 - Evolução do valor unitário do CEPAC em comparação com a valorização do INCC-DI e da SELIC (Nov/2004 = 100)**



Fonte: IPEADATA e SP Urbanismo. Elaboração: SP Urbanismo.

<sup>6</sup> O Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados é um indicador com abrangência nacional que acompanha os preços de venda e locação de imóveis no Brasil. O índice é calculado com base nos anúncios publicados na página do ZAP Imóveis. A Fipe considera apenas os anúncios de apartamentos e leva em conta a localização (bairro), o número de dormitórios e a área útil.

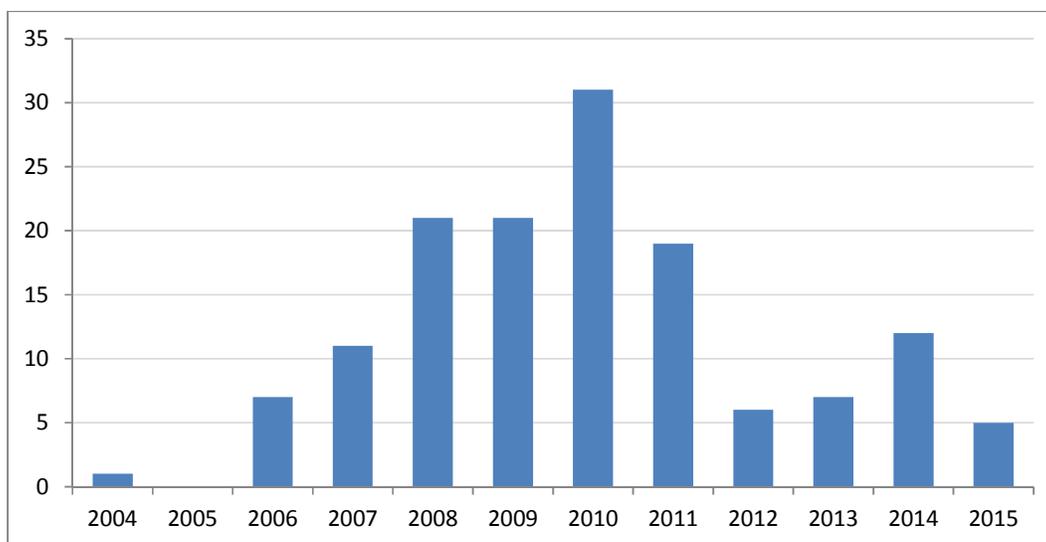
**Gráfico 2 - Evolução do valor unitário do CEPAC em comparação com a valorização do FipeZap São Paulo, INCC e da SELIC (Jan/2008 = 100)**



Fonte: IPEADATA, Fipe e SP Urbanismo. Elaboração: SP Urbanismo.

O Gráfico 3 ilustra a quantidade de propostas realizadas dentro da OUCFL entre 2004 e 2015. O número de propostas cresceu constantemente até 2010, ano do auge do mercado imobiliário, reduzindo-se aos patamares iniciais nos anos de 2012 e 2013, coincidindo com o esgotamento dos CEPAC e com o início do período de reestruturação do mercado, abalado por descasamentos de orçamento e elevados estoques de empreendimentos não residenciais.

**Gráfico 3 – Propostas aprovadas por ano na OUCFL**



Fonte: SP Urbanismo. Atualizado até junho de 2015.

Até junho de 2015, foram realizados quatro pedidos de desvinculação, de acordo com a Lei Municipal 15.519/11, dos quais um já foi deferido. Estes pedidos resultaram em 9.207 CEPAC, como indicado na Tabela 2.

**Tabela 2 – Desvinculações e Pedidos de Desvinculação de CEPAC**

<b>Data</b>	<b>Situação</b>	<b>Certidão</b>	<b>Requerente</b>	<b>CEPAC</b>
Jul/13	Desvinculado	FL-001/2013	JHS-F Incorporações S/A	348
Jun/14	Desvinculado	FL-001/2014	Construtora Kaufmann S/A	1.380
Jul/14	Desvinculado	FL-002/2014	Yuny Apollo Empreendimentos	7.479
Abr/15	Pedido de Desvinculação	FL-001/2015	VR Empreendimentos Participações e Serviços Ltda.	2.343
<b>Total</b>				<b>11.550</b>

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado até junho de 2015.

## **2. Evolução recente do mercado imobiliário**

O setor de construção civil compreende duas atividades: i) Edificações, que engloba obras habitacionais, comerciais, industriais, obras sociais e obras destinadas a atividades culturais, esportivas e de lazer; e ii) Construções Pesadas, que engloba vias de transporte, obras de saneamento, de irrigação/drenagem, de geração e transmissão de energia elétrica, de sistemas de comunicação e de infraestrutura de forma geral.

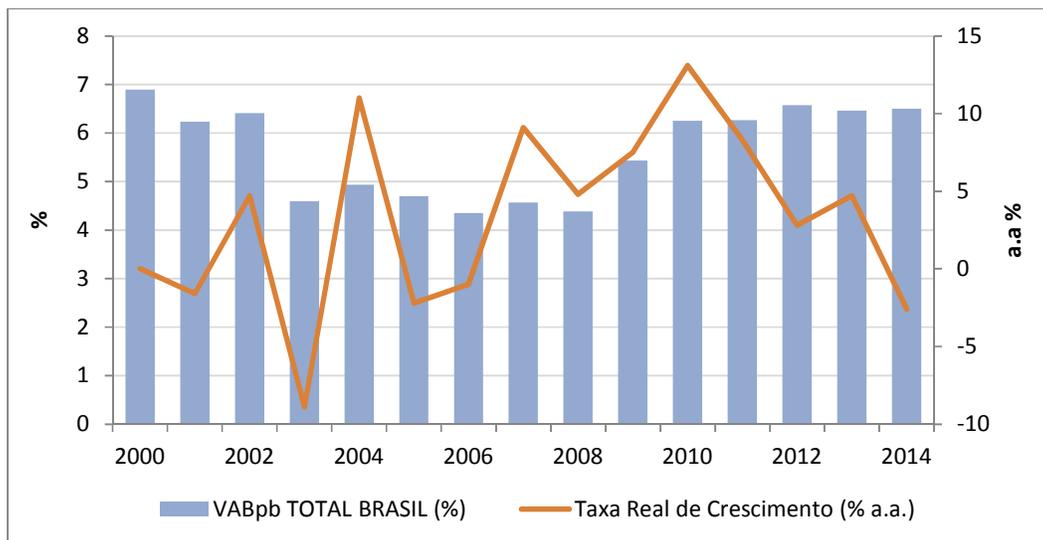
Esse setor possui um papel fundamental na economia brasileira tendo em vista o efeito multiplicativo na cadeia produtiva, contribuindo com o aumento de investimento, emprego e renda nacional.

No final da década de 1990, a construção civil sofre dificuldades devido à incerteza, à elevada taxa real de juros, à falta de investimentos e à redução do poder aquisitivo da população. Após um período de oscilação, durante a primeira metade dos anos 2000, a partir de 2005 o setor apresenta uma gradual recuperação.

Contudo, a crise de 2008 atinge diretamente o setor, que registra uma participação no Valor Adicionado Bruto a preços básicos (VABpb) de 4,4%, menor valor da série para a primeira década do século XXI, como mostrado no Gráfico 4. Após uma leve recuperação em 2010, o setor volta a desacelerar, registrando uma tendência de queda na taxa de crescimento real do setor, sendo que em 2014 a taxa de crescimento passa a ser negativa.

Portanto, a dinâmica do setor de construção civil deve ser considerada dentro da dinâmica da economia brasileira. O segmento imobiliário é bastante sensível às políticas macroeconômicas, as quais vêm favorecendo o segmento nos últimos anos. Os prazos de financiamentos foram alongados e aumentou-se a oferta de crédito imobiliário. Do lado das famílias, as melhores condições de financiamentos e maior oferta de crédito vêm favorecendo as compras dos imóveis.

**Gráfico 4 – Participação do VABpb da construção civil no VABpb Brasil (%) e taxa real de crescimento da construção civil (%)**



Fonte: IBGE. Elaboração: CBIC.

Uma das fontes de captação da indústria imobiliária é o mercado de capitais. Entre 2005 e 2012, vinte e duas empresas do setor de construção civil abriram seu capital na BM&FBovespa por meio de emissão de ações. Esse movimento gerou, a partir de então, intensa atividade imobiliária em São Paulo. Conseqüentemente, o recente *boom* acabou afetando o valor da unidade final que, por sua vez, pressiona o preço do terreno, que tem se tornado cada vez mais escasso. Assim, pode-se afirmar que a demanda por CEPAC também sofre influências das mudanças de oferta e demanda no setor imobiliário e das políticas macroeconômicas.

A sistemática atual de colocação de CEPAC foi idealizada e cuidadosamente construída para ser de fato títulos negociados no mercado de capitais brasileiro. Os anos iniciais de seu lançamento foram dedicados na apresentação do novo título, estruturação ao mercado, organização dos seus primeiros leilões, explicitação da sua aplicação e funcionamento, demonstração da sua viabilidade, e divulgação por meio de Seminário na Bolsa de Valores de São Paulo. Sendo novo e desconhecido, a sua demanda inicial foi restrita aos seus utilizadores finais, construtores e incorporadores.

Cabem duas perspectivas ao se considerar o CEPAC: uma visão mais geral, como título mobiliário, suas funções e objetivos como tal; uma visão objetiva de como abordar a questão da avaliação da faixa de valor viável para colocação do certificado no mercado.

Para o Poder Público, a plena implantação de seu título no mercado mobiliário pode estabelecer o necessário *funding* de recursos vindo da iniciativa privada, ainda restrita aos seus usuários finais. A nova revisão de sua viabilidade, contida no presente estudo econômico, se coloca dentro desse esforço, procurando alargar o entendimento dos métodos e critérios usados em sua análise, levando em conta a restrição imposta pela legislação de se ter um único valor de CEPAC para todo o perímetro da OUCFL que, abriga em si regiões de características e vocações bastante diversas entre si.

Desta forma, o estudo realiza a revisão periódica da adequação econômico-financeira da faixa de valores viáveis de CEPAC, no sentido de orientar o leilão e contribuir para uma compreensão cada vez maior de sua mecânica e de sua formação possível de valores.

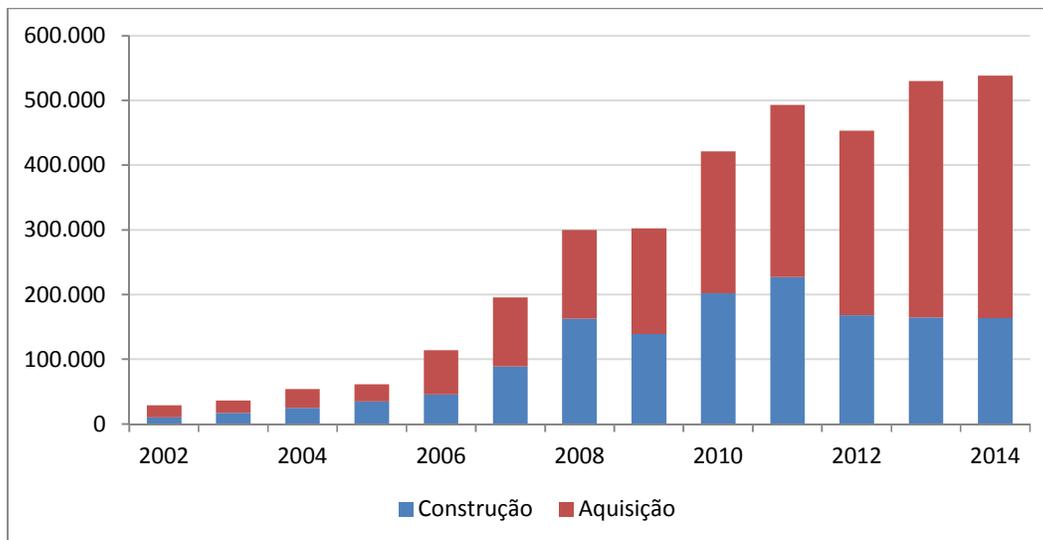
## 2.1 Crédito Imobiliário

Verifica-se um acréscimo considerável na concessão de crédito imobiliário entre 2002 e 2014, notadamente para a aquisição de novos imóveis. Nesse período, nota-se que enquanto o volume de unidades financiadas cresceu aproximadamente 18 vezes, os valores financiados, em termos correntes,

aumentaram na razão de 63 vezes. Parte desta distorção pode ser explicada pela evolução dos preços relativos ao setor imobiliário.

O Gráfico 5 mostra que o volume de unidades financiadas apresenta um crescimento de 2002 até 2011, com uma redução em 2012 e retomada do crescimento em 2013. A intensidade do aumento do número de unidades financiadas, porém, variou muito. A partir de 2006, esse crescimento ganha fôlego e, praticamente, quadruplica até 2010. Entre 2002 e 2005 a quantidade financiada cresceu de, aproximadamente, 30 mil para 60 mil unidades. Já em 2006, superou as 100 mil unidades financiadas, chegando a cerca de 490 mil unidades financiadas em 2011. Em 2014, o volume de unidades financiadas chegou a 538 mil.

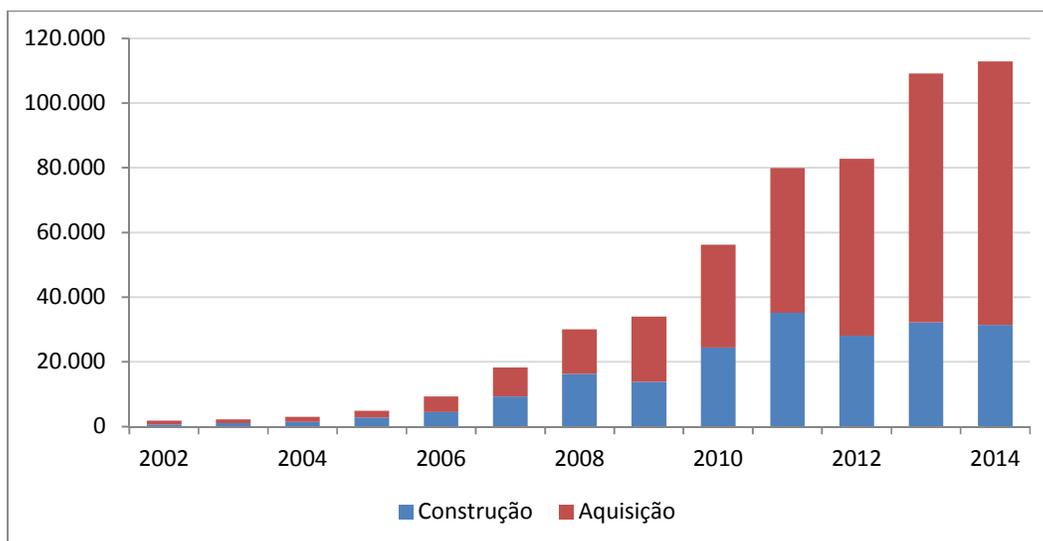
**Gráfico 5 – Unidades financiadas de construção e aquisição**



Fontes: ABECIP e Banco Central do Brasil. Elaboração: SP Urbanismo.

Entre os anos de 2012 e 2013, podemos notar uma recuperação na quantidade de unidades financiadas, quando o total de unidades passou de 500 mil. Observa-se no Gráfico 6 uma tendência: desde 2009, a relação entre os financiamentos para aquisição de unidades em relação ao total de unidades financiadas tem aumentado, atingindo 70% em 2014. Isso indica que ainda há forte demanda por unidades habitacionais e os imóveis que estão sendo adquiridos são aqueles que começaram a ser construídos por volta do ano de 2008, período em que a atividade do mercado imobiliário estava em curva ascendente, alimentada pelo caixa proveniente das ofertas públicas.

**Gráfico 6 – Valores dos financiamentos imobiliários (milhões R\$)**



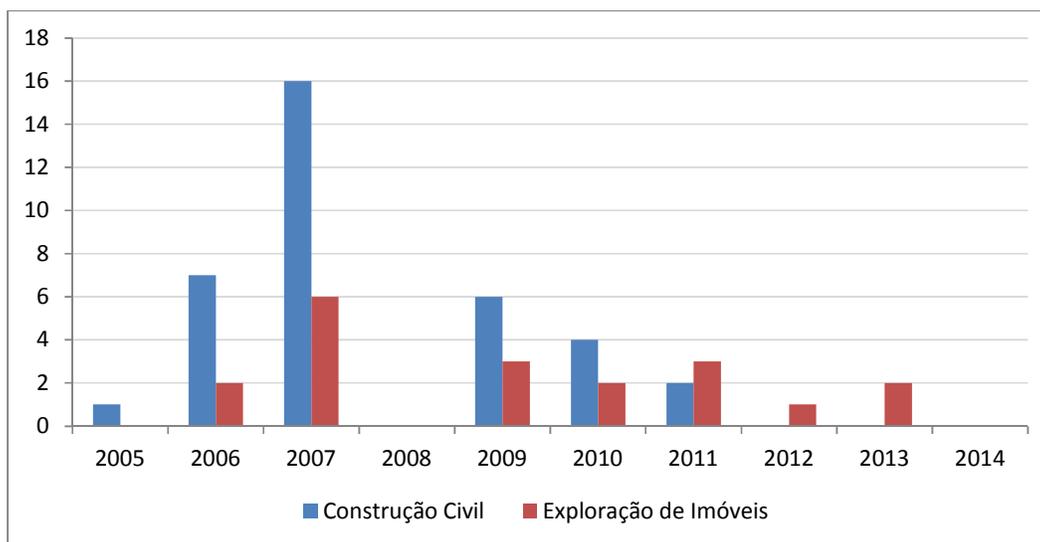
Fontes: ABECIP e Banco Central do Brasil. Elaboração: SP Urbanismo.

A evolução dos valores dos financiamentos imobiliários acompanha a evolução do número de unidades financiadas. Ou seja, após um crescimento brando no início da década, houve uma grande injeção de recursos no setor desde 2006. Entre 2002 e 2005 o total dos financiamentos imobiliários cresceu de cerca de R\$ 2 bilhões para quase R\$ 5 bilhões, em valores correntes. Já em 2006, o valor registrado praticamente dobrou e manteve altas taxas de crescimento nos anos subsequentes.

## 2.2 Mercado de Capitais

Segundo informações disponíveis no sítio eletrônico da BM&F Bovespa, no período de 2005 a 2014 foram registradas vinte aberturas de capital de empresas do segmento de construção civil, e nove de empresas do segmento de exploração de imóveis, movimentando um volume financeiro da ordem de R\$ 15,2 bilhões. A maior parte das emissões se deu nos anos 2006 e 2007, como pode ser observado no Gráfico 7. A partir do ano 2008 diversas fusões e aquisições ocorreram entre as empresas de construção civil de capital aberto.

**Gráfico 7 – Emissão Primária e Secundária de Ações na BMF&Bovespa dos Segmentos de Construção Civil e Exploração de Imóveis**



Fonte: BM&F Bovespa. Elaboração: SP Urbanismo.

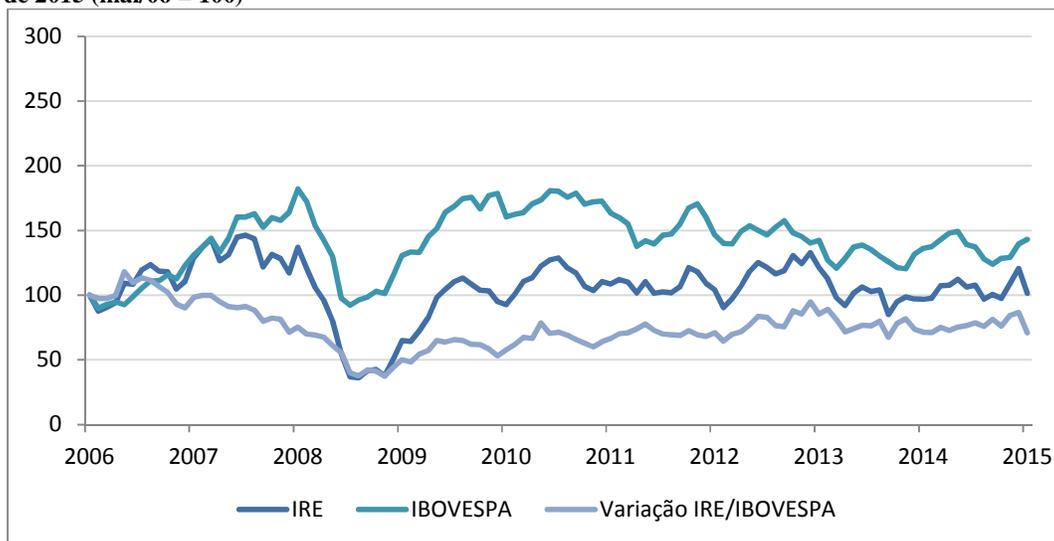
As companhias pertencentes ao segmento de construção civil são aquelas cuja atividade é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários para venda, residenciais ou não. As empresas de exploração de imóveis têm como objetivo o desenvolvimento de empreendimentos para obtenção de renda em longo prazo e, em geral, atuam em empreendimentos de escritórios, lajes corporativas, centros comerciais, condomínios industriais, entre outros.

Apesar de ambos os segmentos terem como fonte de receita o desenvolvimento e/ou exploração de imóveis, diferem na natureza destes, principalmente nos prazos dos fluxos de investimento e retorno, o que incorre em empresas com características financeiras e econômicas completamente distintas.

As empresas do segmento da construção civil têm suas ações acompanhadas pelo Núcleo de Real Estate da EPUSP – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo – por meio do Índice Setorial de Real Estate (IRE), que busca espelhar o comportamento médio dos preços das ações. O IRE é composto por três desagregações de índices - O IRE-50+, IRE-50- e IRE-BI.

O primeiro trata das ações das empresas do segmento voltado com volume de negócios correspondente a 50% do total das transações na Bovespa. O segundo identifica o comportamento das demais empresas do segmento, enquanto o último representa as empresas de exploração de imóveis (Base Imobiliária).

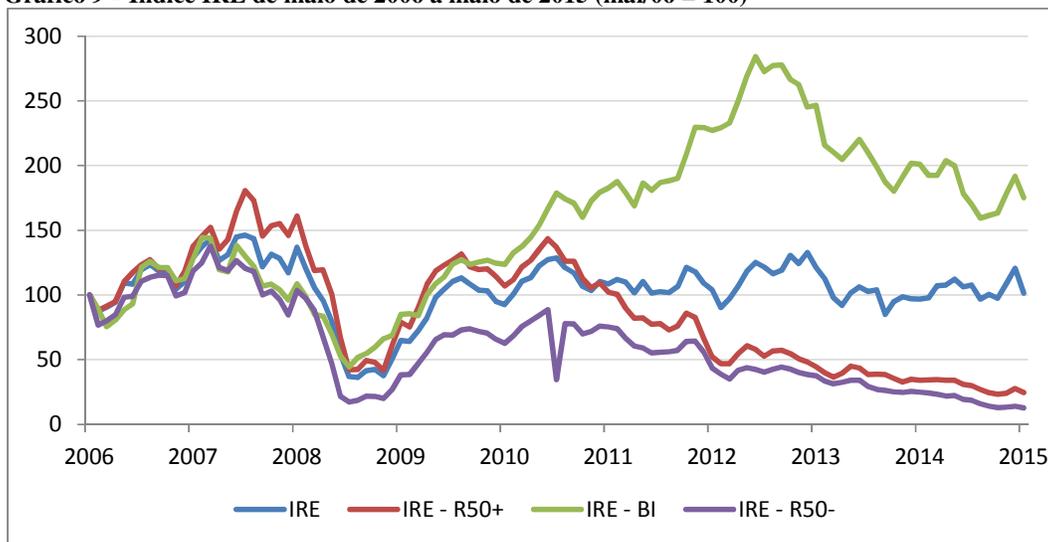
**Gráfico 8 – Índice de variação do IRE em relação à variação do Ibovespa de maio de 2006 a maio de 2015 (mai/06 = 100)**



Fonte: Núcleo de Real Estate da EPUSP.

De acordo com o Gráfico 8, verifica-se que o IRE apresentara desempenho inferior ao IBOVESPA, exceto no início da série. Ao analisar a decomposição do IRE (Gráfico 9), é possível observar que o índice relacionado com as empresas de exploração de imóveis (IRE-BI) apresenta melhor desempenho a partir de 2010, quando comparado com os índices das empresas de construção civil (IRE – 50+ e IRE – 50-), ainda que venham registrando reduções nos últimos anos.

**Gráfico 9 – Índice IRE de maio de 2006 a maio de 2015 (mai/06 = 100)**



Fonte: Núcleo de Real Estate da EPUSP.

Não é escopo deste trabalho inferir sobre as possíveis causas da variação dos preços das empresas do setor, no entanto, cabe destacar justamente os riscos inerentes à aquisição do CEPAC, visto que se trata de insumo utilizado tanto pelas empresas de construção civil como pelas empresas de base imobiliária, que, por terem características de negócios diferentes, apresentaram performances diferentes de suas ações nos últimos anos, agregando maior complexidade e incerteza na análise dos riscos associados à aquisição do certificado.

### **2.3 O mercado imobiliário na cidade de São Paulo e a participação da OUCFL**

A cidade de São Paulo é o maior mercado imobiliário do país. Ainda assim, após o ciclo de abertura de capital na BM&FBovespa, constata-se que a maioria das empresas, antes concentradas na cidade de São Paulo, região metropolitana e nos segmentos de maior poder aquisitivo, iniciaram movimento de diversificação para novas regiões geográficas e segmentos de mercado.

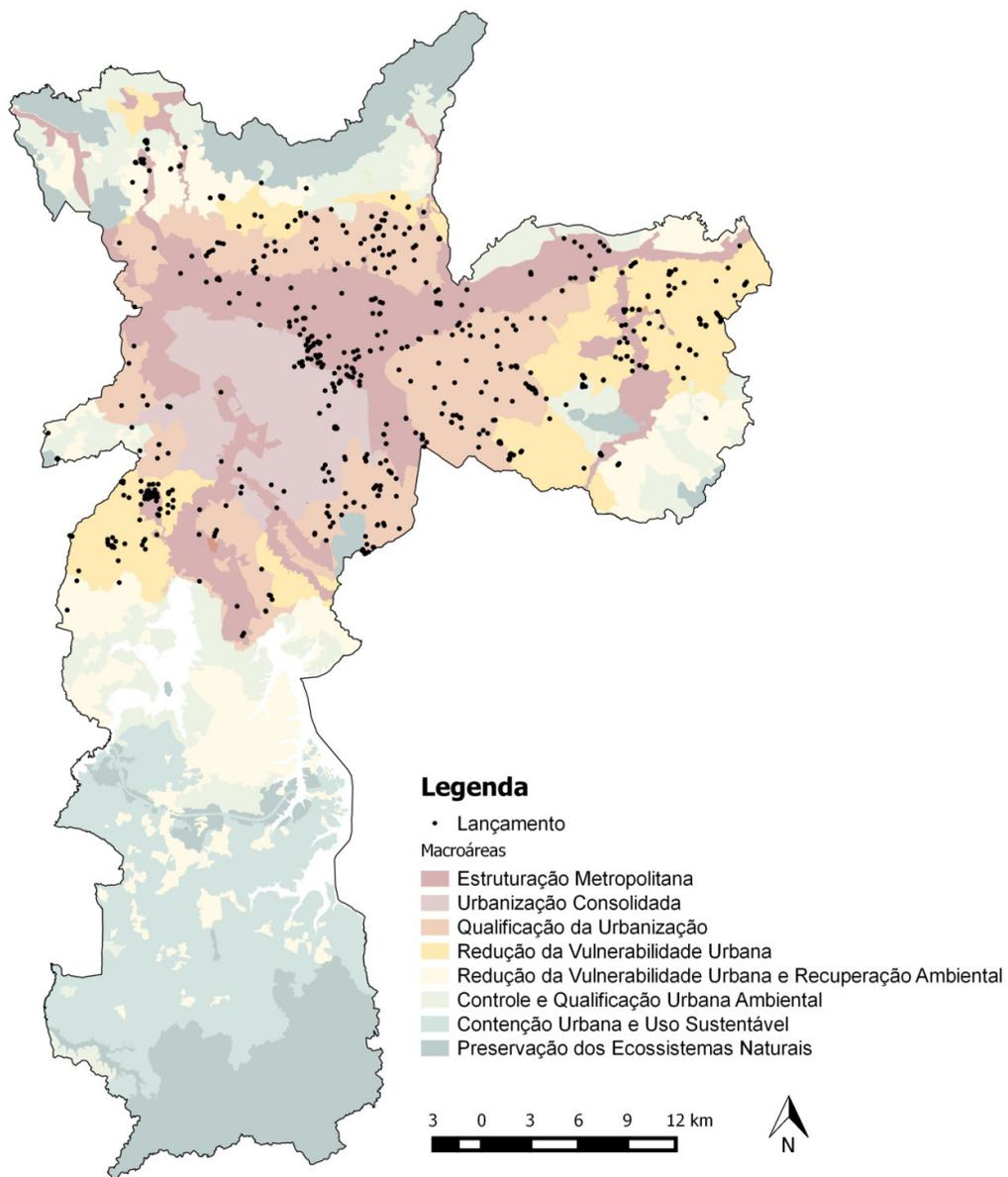
Este capítulo pretende caracterizar a produção imobiliária no perímetro da OUCFL a partir da comparação com a produção imobiliária nas Macroáreas do Plano Diretor de 2014. A análise recai sobre os empreendimentos residenciais, foco desta fase da OUCFL – vez que os estoques para empreendimentos não residenciais estão praticamente esgotados em todos os setores da Operação.

Os figuras 1 a 4 mostram os lançamentos residenciais ocorridos em São Paulo desde 2008, georreferenciados, divididos em quartis, de acordo com o preço de venda das unidades, atualizados pelo FipeZap São Paulo. Para o total de unidades lançadas neste período, os quartis obtidos foram: até R\$ 450 mil; de R\$ 450 a R\$ 650 mil; de R\$ 650 a 1.000 mil; e acima de R\$ 1.000 mil. Os lançamentos estão sobrepostos às Macroáreas do Plano Diretor de 2014.

Conforme se pode observar, a primeira faixa - até R\$ 450 mil – concentra parte relevante dos lançamentos residenciais, que estão localizados, em sua maioria, nas regiões periféricas do Município, afastados do centro expandido. Na segunda faixa, de R\$ 450 mil até R\$ 650 mil, os lançamentos aproximam-se um pouco mais do centro expandido, se comparados com o primeiro quartil. Apesar disto, há ainda uma boa parcela de lançamentos nas zonas Leste e Norte.

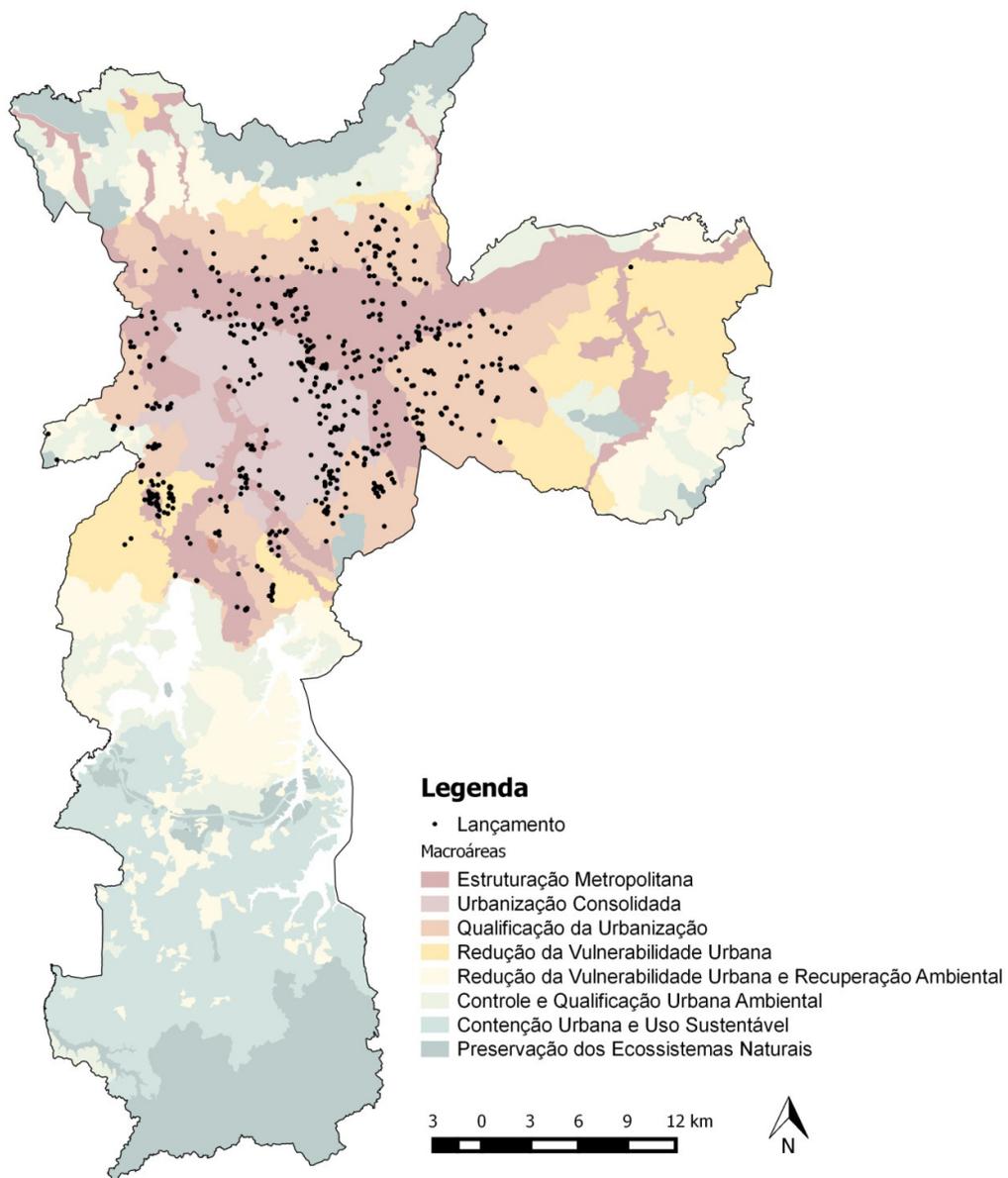
Na terceira faixa - de R\$ 650 mil até R\$ 1.000 mil, o volume de lançamentos se mantém alto e a mancha começa a se concentrar no centro da cidade, porém com alguma presença nas zonas Leste e Sul. Na quarta e última faixa, que engloba os lançamentos com preços acima de R\$ 1.000 mil, a mancha concentra-se quase que em sua totalidade no centro expandido da cidade, com exceção do centro antigo.

Figura 2 – Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2015 (até R\$ 450 mil)



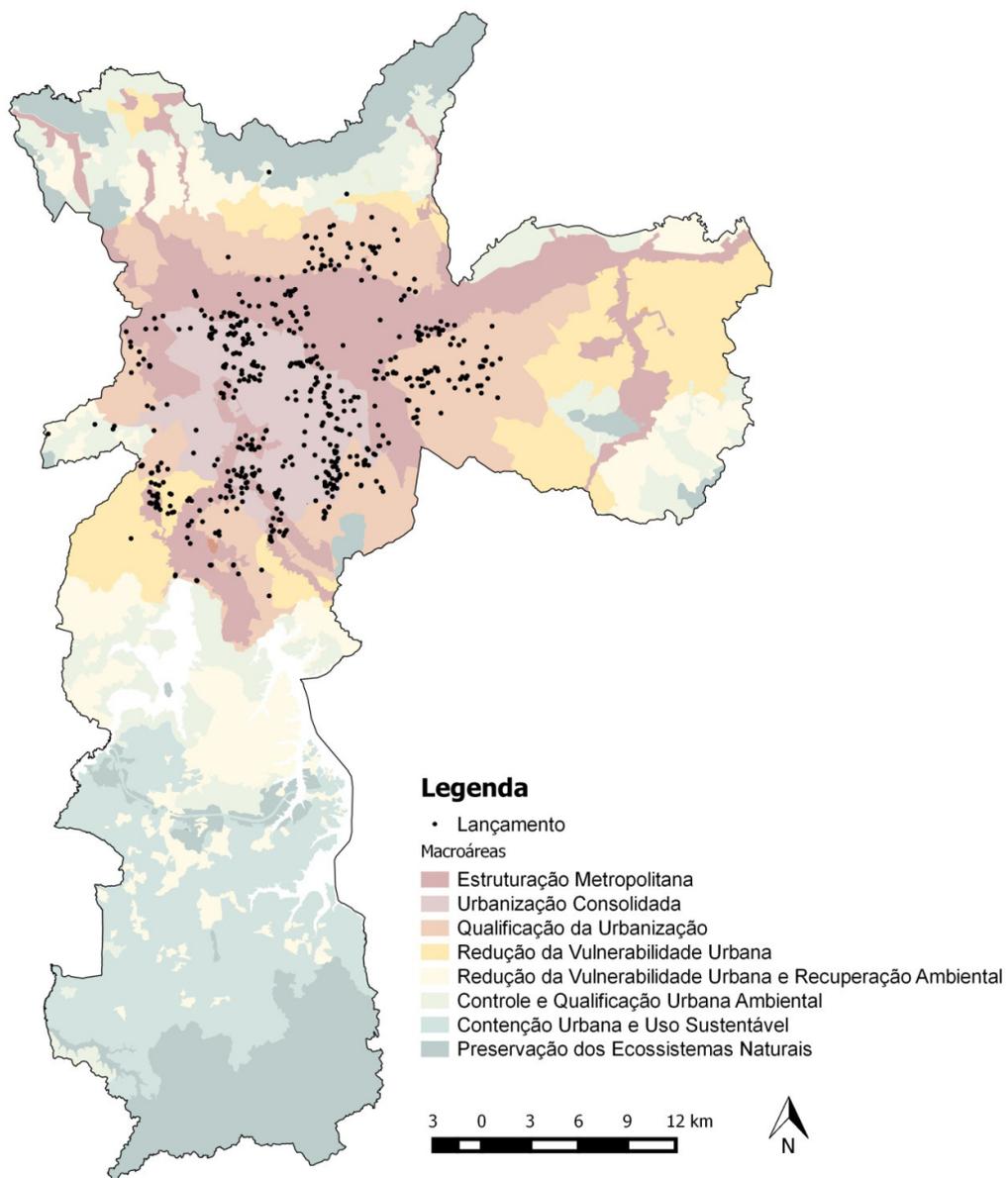
Fonte: Embraesp. Elaboração: SP Urbanismo.

**Figura 3 - Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2015 (até R\$ 450 mil a R\$ 650 mil)**



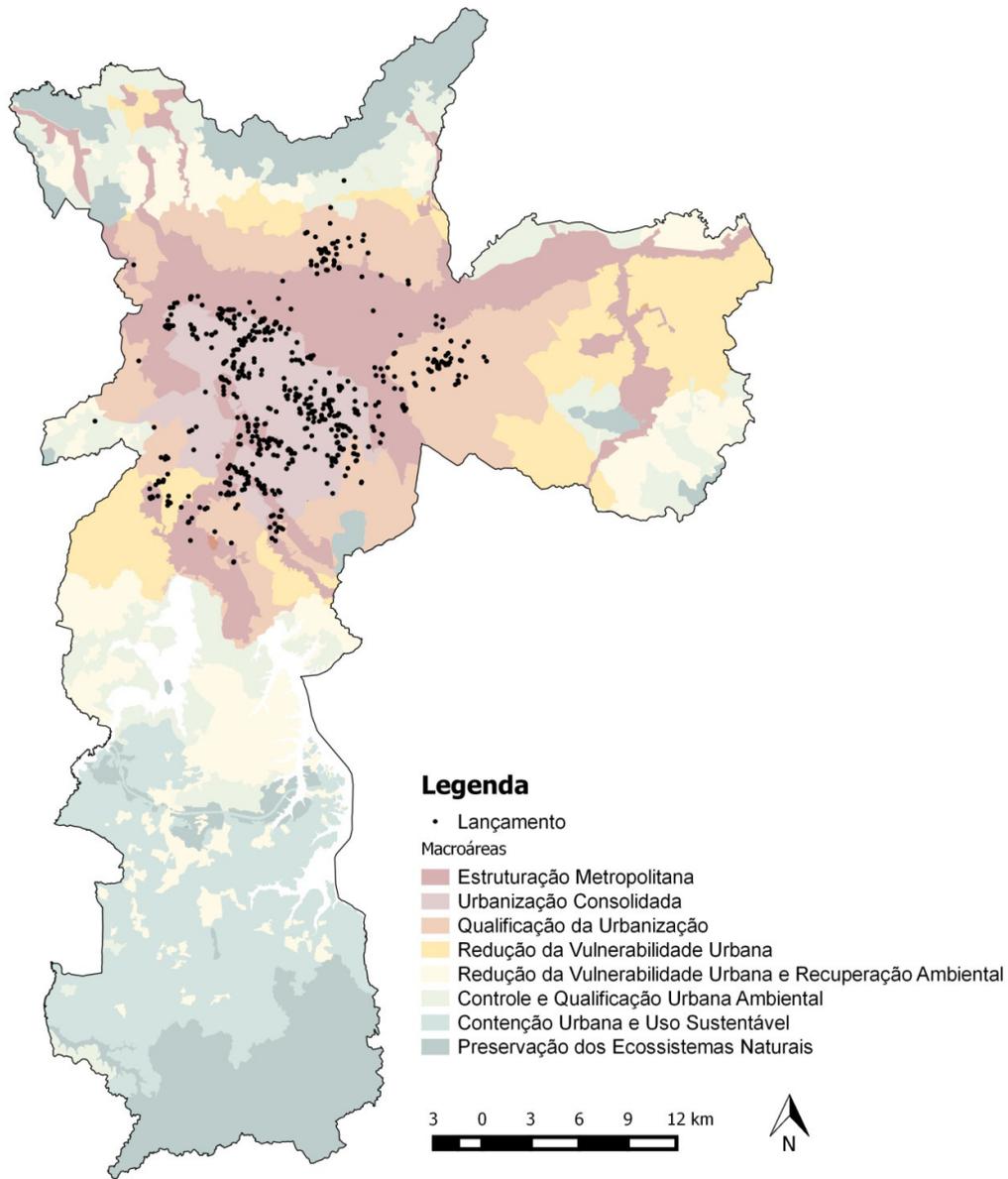
Fonte: Embraesp. Elaboração: SP Urbanismo.

**Figura 4 - Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2015 (até R\$ 650 mil a R\$ 1.000 mil)**



Fonte: Embraesp. Elaboração: SP Urbanismo.

**Figura 5 - Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2015 (acima de R\$ 1.000 mil)**

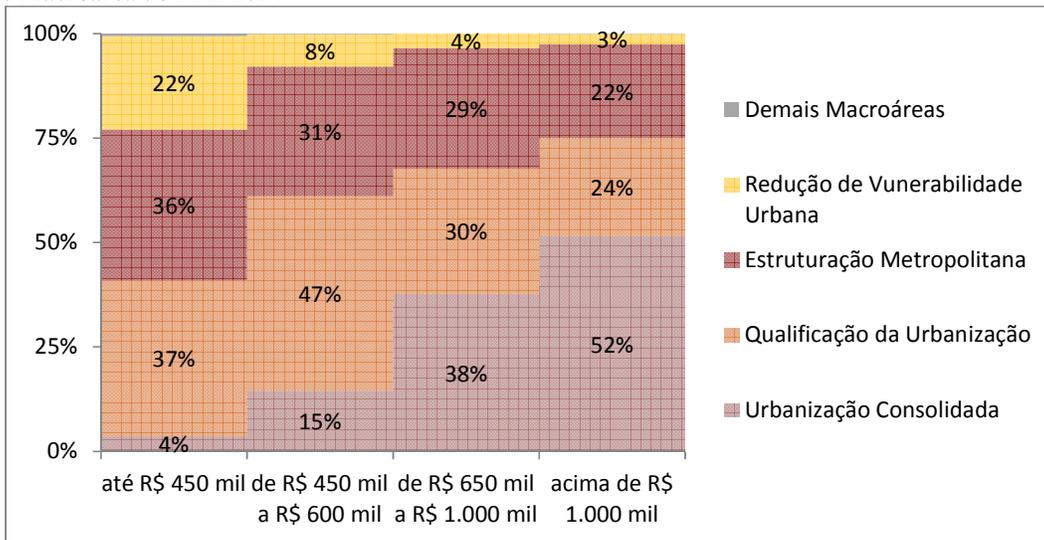


Fonte: Embraesp. Elaboração: SP Urbanismo.

A Figura 5 traz um resumo comparativo das proporções de lançamentos residenciais, por quartil, em cada Macroárea, com base no Plano Diretor Estratégico 2014.

No perímetro da OUCFL e em suas proximidades, portanto, estão concentrados os lançamentos dos dois quartis de preço superiores da cidade. Cerca de 75% dos imóveis do quarto quartil, aqueles que apresentam os valores mais elevados da cidade, estão concentrados na Macroárea de Estruturação Metropolitana, que contém a OUCFL, e na Macroárea de Urbanização Consolidada, que constitui a área de maior influência direta sobre a Operação Urbana.

**Figura 6 - Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2015 por quartil de faixa de preço e Macroárea do PDE 2014**



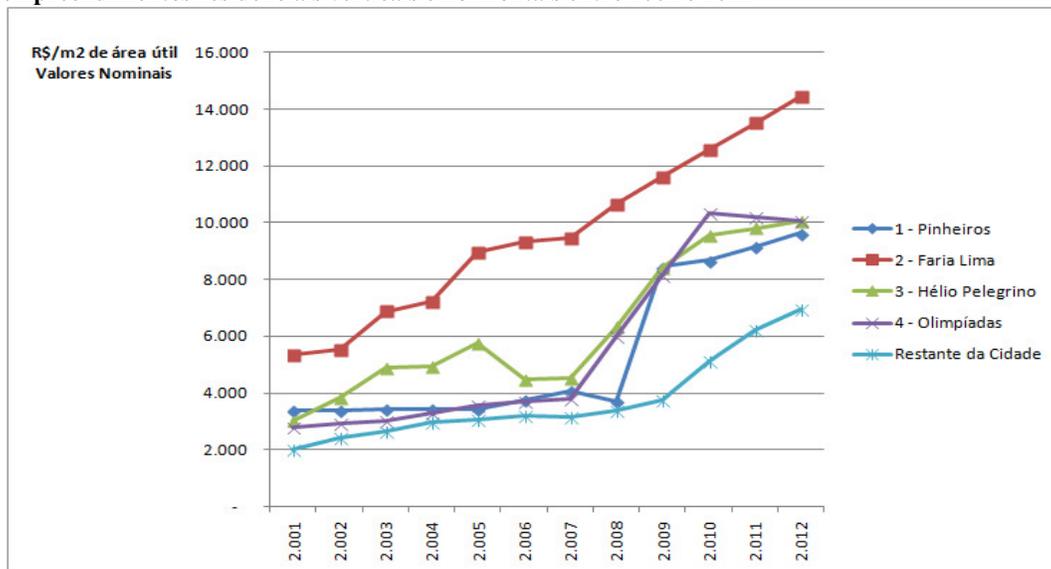
Fonte: Embraesp. Elaboração SP Urbanismo

### 3 Efeitos das intervenções sobre os imóveis

Esta seção apresenta análise da variação de preços imobiliários na OUCFL, com duas perspectivas: uma sobre o valor dos imóveis residenciais (como citado anteriormente, foco desta análise) e outra sobre o valor de terrenos. Para tanto, utilizaram-se dados da EMBRAESP e dados dos estudos elaborados pela Amaral D'Avila para a OUCFL (2004, 2007, 2012 e 2014).

O Gráfico 10 mostra que, para os imóveis residenciais, há dois momentos distintos na OUCFL, um até 2007 e outro após o biênio 2007, 2008. No primeiro período, marcado pelo planejamento e preparação para as intervenções urbanas previstas para o perímetro, a variação dos valores dos imóveis foi menor do que no restante da cidade, com exceção do Setor Faria Lima, já bastante transformado pela abertura da avenida que marcou a transformação da área na década anterior.

**Gráfico 10 – Evolução dos valores nominais – Média Simples de R\$/m<sup>2</sup> de área útil de empreendimentos residenciais verticais e horizontais entre 2001 e 2012**



Fonte: EMBRAESP. Valores de 2012 para os setores da OUCFL: Amaral D'Avila. Observação: Para os anos sem lançamentos optou-se por interpolar os valores entre o último ano e o próximo ano disponível. Elaboração: SP Urbanismo. As médias podem refletir variações dos tipos de produtos lançados de um ano para o outro.

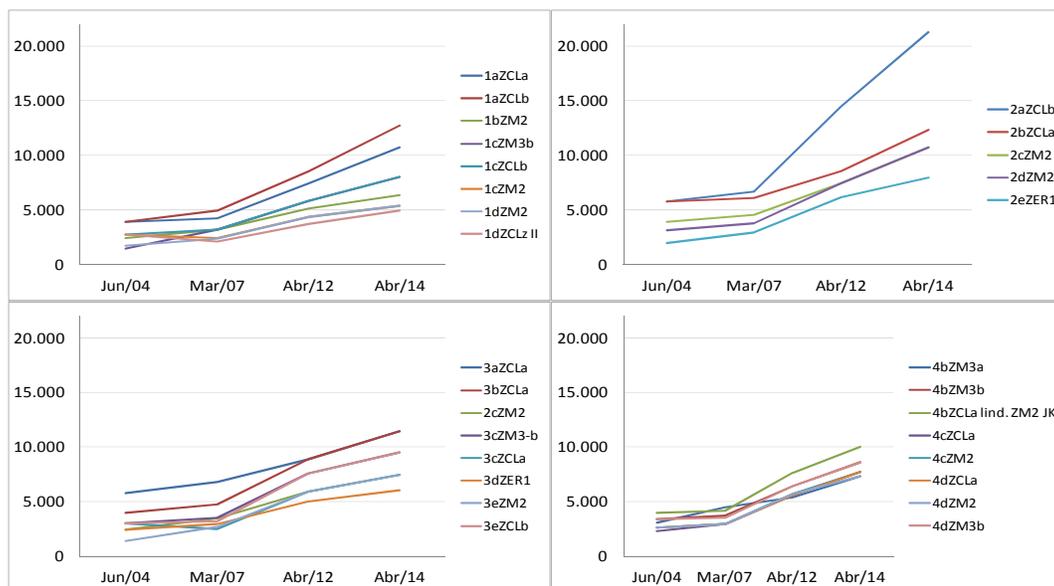
**Tabela 3 – Variação dos Valores Nominais em R\$/m² de área útil de empreendimentos residenciais verticais e horizontais entre 2001 e 2012**

Setores	Variação 2001 a 2007	Variação 2007 a 2012
<b>1 - Pinheiros</b>	21%	137%
<b>2 - Faria Lima</b>	77%	53%
<b>3 - Hélio Pelegrino</b>	50%	123%
<b>4 - Olimpíadas</b>	36%	165%
<b>Restante da Cidade</b>	57%	121%

Fonte: EMBRAESP. Valores de 2012 para os setores da OUCFL: Amaral D'ávila. Observação: Para os anos sem lançamentos optou-se por interpolar os valores entre o último ano e o próximo ano disponível. Elaboração: SP Urbanismo. As médias podem refletir variações dos tipos de produtos lançados de um ano para o outro.

Após 2008, ano em que houve segunda distribuição de CEPAC, a situação se inverte. Os setores Pinheiros, Hélio Pelegrino e Olimpíadas têm valorização superior ao restante da cidade. Neste período se inicia a reconversão do Largo da Batata, são inaugurados os túneis na Rebouças e, em 2010, inauguradas as estações Faria Lima e Paulista, ligando os principais polos empresariais da cidade. Tal movimento pode ser também observado nos valores de terrenos.

**Figura 7 – Evolução dos valores nominiais de terreno por setor e subsetor da OUCFL, de acordo com a Zona de Uso (Lei 13.885/04)**



Fonte: Amaral D'ávila.

Conforme a Tabela 4, a variação média anual dos preços nominiais de terrenos registrou um aumento médio de 7% ao ano, pouco acima da inflação média do período. De 2007 a 2014 a variação média praticamente dobra, atingindo 13% ao ano, quase o dobro da inflação no período

**Tabela 4 – Variação dos Valores Nominais em R\$/m<sup>2</sup> de terrenos**

Setor 1 - Pinheiros Residencial					Taxa Média de Variação Anual	
	Junho de 2004	Março de 2007*	Abril de 2012	Abril de 2014	2004 a 2007	2007 a 2014
1aZCLa	R\$ 3.911,45	R\$ 4.178,82	R\$ 7.408,19	R\$ 10.732,17	2%	14%
1aZCLb	R\$ 3.911,45	R\$ 4.916,26	R\$ 8.519,42	R\$ 12.726,40	9%	14%
1bZM2	R\$ 2.428,86	R\$ 3.171,04	R\$ 5.079,86	R\$ 6.323,40	10%	10%
1cZM3b	R\$ 1.461,63	R\$ 3.171,04	R\$ 5.841,84	R\$ 8.001,60	33%	14%
1cZCLb	R\$ 2.761,93	R\$ 3.171,04	R\$ 5.841,84	R\$ 8.001,60	5%	14%
1cZM2	R\$ 2.761,93	R\$ 2.410,93	R\$ 4.317,88	R\$ 5.374,89	-5%	12%
1dZM2	R\$ 1.711,14	R\$ 2.343,82	R\$ 4.317,88	R\$ 5.374,89	12%	12%
1dZCLz II	R\$ 2.761,93	R\$ 2.096,46	R\$ 3.694,93	R\$ 4.946,35	-10%	13%
<b>Média</b>					<b>7%</b>	<b>13%</b>
Setor 2 - Faria Lima Residencial						
	Junho de 2004	Março de 2007*	Abril de 2012	Abril de 2014	2004 a 2007	2007 a 2014
ZCLb	R\$ 5.778,74	R\$ 6.641,13	R\$ 14.465,00	R\$ 21.300,00	5%	18%
ZCLa	R\$ 5.778,74	R\$ 6.070,83	R\$ 8.519,42	R\$ 12.342,00	2%	11%
ZM2	R\$ 3.903,16	R\$ 4.551,43	R\$ 7.408,19	R\$ 10.732,17	6%	13%
ZM2	R\$ 3.084,92	R\$ 3.728,45	R\$ 7.408,19	R\$ 10.732,17	7%	16%
ZER1	R\$ 1.972,87	R\$ 2.906,90	R\$ 6.146,63	R\$ 7.952,93	15%	15%
<b>Média</b>					<b>7%</b>	<b>15%</b>
Setor 3 - Hélio Pellegrino Residencial						
	Junho de 2004	Março de 2007*	Abril de 2012	Abril de 2014	2004 a 2007	2007 a 2014
3aZCLa	R\$ 5.778,74	R\$ 6.813,48	R\$ 8.875,00	R\$ 11.425,00	6%	8%
3bZCLa	R\$ 3.947,98	R\$ 4.765,59	R\$ 8.875,00	R\$ 11.425,00	7%	13%
2cZM2	R\$ 2.407,31	R\$ 3.436,83	R\$ 5.875,66	R\$ 7.422,85	14%	11%
3cZM3-b	R\$ 3.013,10	R\$ 3.509,20	R\$ 7.553,50	R\$ 9.493,19	6%	15%
3cZCLa	R\$ 3.013,10	R\$ 2.513,82	R\$ 5.875,66	R\$ 7.422,85	-6%	17%
3dZER1	R\$ 2.407,31	R\$ 2.957,43	R\$ 4.994,31	R\$ 6.048,89	8%	11%
3eZM2	R\$ 1.404,94	R\$ 2.679,63	R\$ 5.875,66	R\$ 7.422,84	26%	15%
3eZCLb	R\$ 3.013,10	R\$ 3.198,82	R\$ 7.553,50	R\$ 9.493,19	2%	17%
<b>Média</b>					<b>8%</b>	<b>13%</b>
Setor 4 - Olimpíadas Residencial						
	Junho de 2004	Março de 2007*	Abril de 2012	Abril de 2014	2004 a 2007	2007 a 2014
4bZM3a	R\$ 3.039,70	R\$ 4.453,08	R\$ 5.372,13	R\$ 7.332,96	15%	7%
4bZM3b	R\$ 3.389,63	R\$ 3.684,86	R\$ 6.407,80	R\$ 8.627,01	3%	13%
4bZCLa lind. Z	R\$ 3.947,98	R\$ 4.173,06	R\$ 7.610,00	R\$ 10.010,00	2%	13%
4cZCLa	R\$ 2.282,02	R\$ 2.917,25	R\$ 5.572,00	R\$ 7.689,85	9%	15%
4cZM2	R\$ 2.622,96	R\$ 2.917,25	R\$ 5.732,13	R\$ 7.689,85	4%	15%
4dZCLa	R\$ 2.633,75	R\$ 2.917,25	R\$ 5.572,00	R\$ 7.689,85	4%	15%
4dZM2	R\$ 2.622,96	R\$ 2.917,25	R\$ 5.732,13	R\$ 7.332,96	4%	14%
4dZM3b	R\$ 3.389,63	R\$ 3.544,16	R\$ 6.407,80	R\$ 8.627,01	2%	13%
<b>Média</b>					<b>5%</b>	<b>13%</b>
<b>Média Geral</b>					<b>6,8%</b>	<b>13,1%</b>

Fonte: Amaral D'ávila (2004, 2007, 2012 e 2014).

#### 4 Análise da demanda por metro quadrado adicional de construção

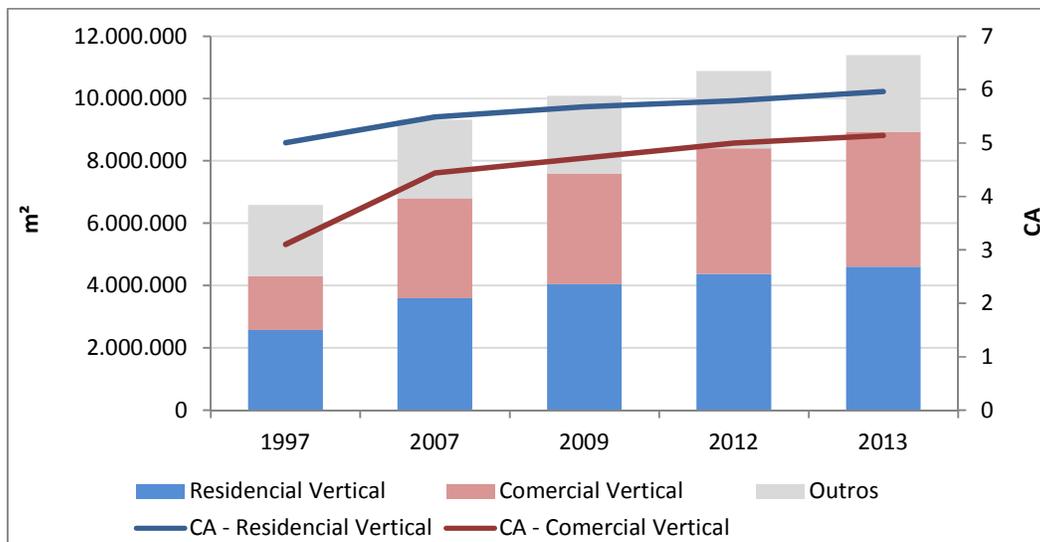
##### 4.1 Evolução do uso do solo na OUCFL

Esta seção discute a variação da área construída no perímetro da OUCFL no período entre 1997 e 2013. Os gráficos 11 a 15, decompostos em setores, mostram a distribuição de áreas construídas e a variação do coeficiente de aproveitamento (CA) bruto<sup>7</sup>, por tipo de uso: residencial vertical, comercial vertical e

<sup>7</sup> Coeficiente de aproveitamento bruto é a relação entre a área construída total de todas as edificações e a área de lotes do perímetro da OUC.

outros<sup>8</sup>. O objetivo geral desta análise é discutir a tendência do uso do solo nos próximos anos, tomando como referência a variação dos anos anteriores.

**Gráfico 11 – OUCFL: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento (1997 a 2013)**



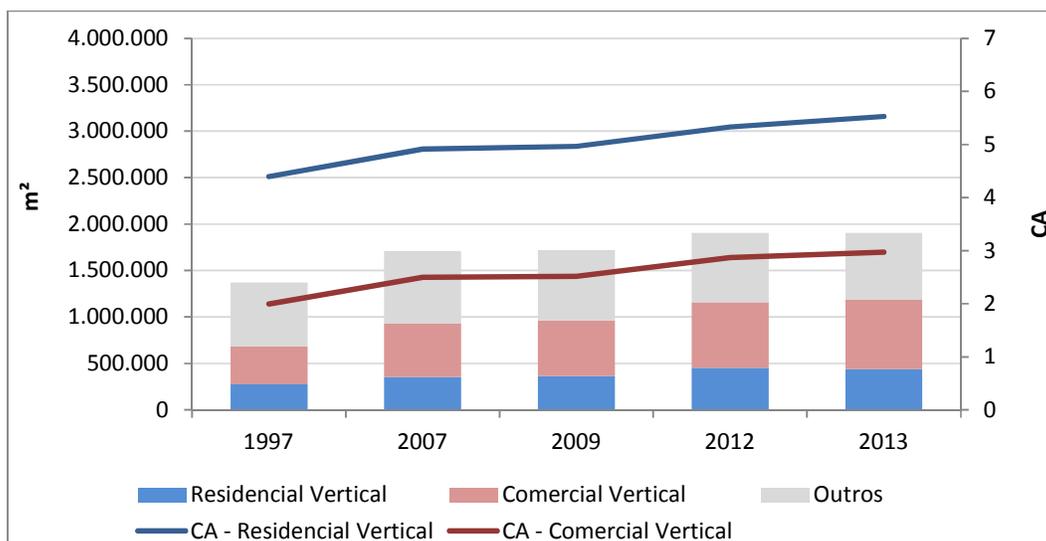
Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

A evolução do uso do solo no perímetro da OUCFL mostra que houve um adensamento construtivo na região desde o início da Operação. Como reflexo do sucesso da operação urbana e da venda dos CEPAC, é possível verificar que há um aumento de 151% das áreas construídas verticais destinadas a comércio e serviços e 79% das áreas construídas residenciais verticais, entre 1997 e 2012. Já os demais usos horizontais (*Outros*), registra um aumento, em menor grau, de 7% no período. Contudo, considerando que os estoques de CEPAC para uso não residencial estão esgotados nos setores Pinheiros, Faria Lima e Olímpadas, é esperado que a evolução da área construída nos próximos anos esteja concentrada no uso residencial vertical, com exceção do setor Hélio Pelegrino.

O Setor Pinheiros, embora exiba atratividade para empreendimentos residenciais, tem como principal vocação, atualmente, a implantação de estabelecimentos de comércio e serviços. Nesse contexto, destaca-se a Avenida Brigadeiro Faria Lima, que apresenta empreendimento com tecnologias modernas e com materiais de qualidade avançada. Também podem ser encontrados edifícios comerciais nas proximidades das avenidas Brigadeiro Faria Lima, Eusébio Matoso e Pedroso de Moraes. As demais áreas do setor também podem ser direcionadas para empreendimentos residenciais, principalmente unidades com três dormitórios, destacando-se as regiões situadas nas proximidades do Alto de Pinheiros.

<sup>8</sup> A categoria *outros usos* inclui residência horizontais, comércio horizontal; indústria, depósito, armazém; garagem não residencial; especial, escola, coletivo e outros.

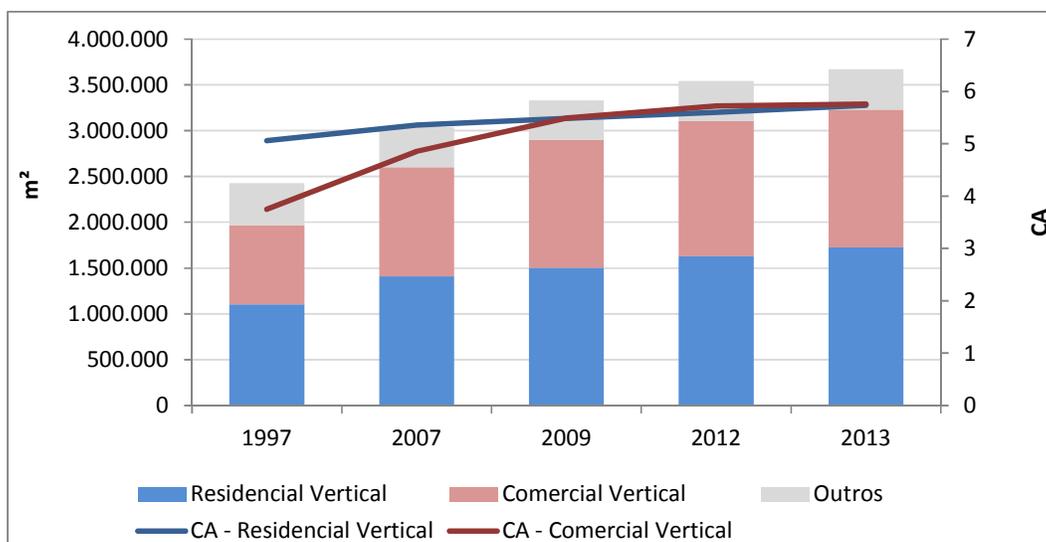
**Gráfico 12 – Pinheiros: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento (1997 a 2013)**



Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

O Setor Faria Lima, o menor setor da OUCFL e o mais construído, apresenta bom desempenho no período, registrando elevação de 51% da área construída entre 1997 e 2013. Essa região tem como principal vocação a implantação de estabelecimentos de comércio e serviços no térreo e serviços distribuídos nos empreendimentos verticais, compostos por amplas lajes contínuas. Nesse contexto, destaca-se a própria Avenida Brigadeiro Faria Lima, ao longo da qual podem ser encontrados inúmeros edifícios de Padrão AAA<sup>9</sup>. Também podem ser encontrados edifícios comerciais de elevada qualidade ao longo da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e em suas proximidades. As regiões situadas entre as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e Cidade Jardim e entre esta e a Rua Tucumã têm sido amplamente procuradas para a implantação de empreendimentos residenciais de padrão médio/alto a alto, provocando nos últimos anos intensa atividade do mercado imobiliário.

**Gráfico 13 – Faria Lima: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento (1997 a 2013)**

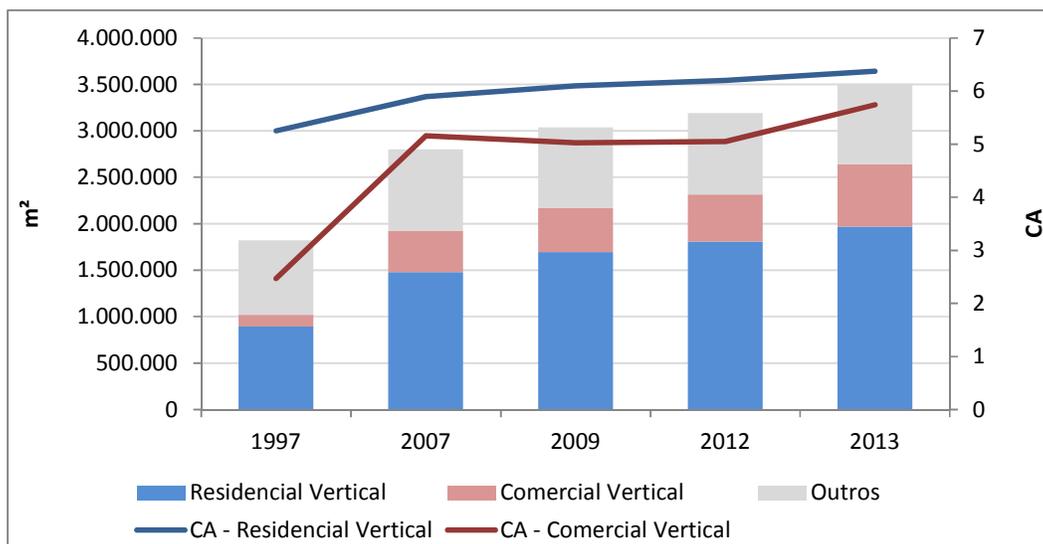


Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

<sup>9</sup> Segundo classificação bastante difundida no setor imobiliário, e de acordo com o Núcleo de Real Estate da Poli, disponível em <http://www.realestate.br/site/conteudo/pagina/1,45+O-SISTEMA-DE-CLASSIFICA%C3%87%C3%83O-DA-QUALIDADE.html>

A região compreendida pelo Setor Hélio Pellegrino tem como principal vocação a implantação de edifícios residenciais, com destaque para as regiões da Vila Nova Conceição e Moema. Ainda assim, houve um grande acréscimo de área construída para uso não residencial, nas regiões da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e da Avenida Santo Amaro. Este forte crescimento deve continuar neste setor, o único com estoques para este uso.

**Gráfico 14 – Hélio Pellegrino: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento (1997 a 2013)**

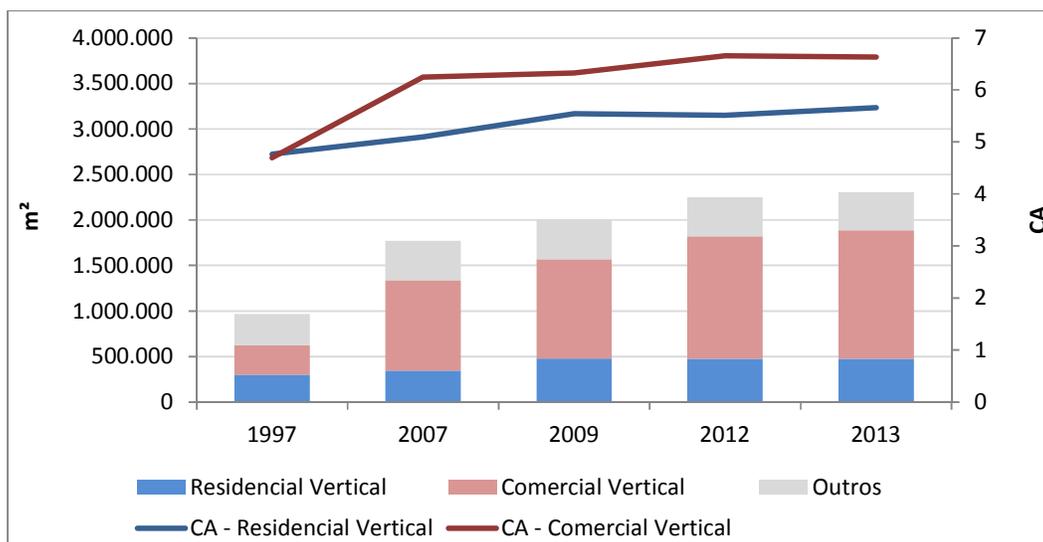


Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

O setor Olímpíadas registrou a maior taxa de crescimento em área construída vertical da OUCFL, aumento de 138% entre 1997 e 2013, com destaque para os edifícios de comércio e serviços na Rua Olímpíadas e Rua Funchal. Essa região tem como principal vocação a implantação de edifícios comerciais.

Nesse contexto, destaca-se a Vila Funchal onde já se verificava uma grande quantidade de edifícios de padrão elevado e cuja expectativa é de que se torne o prolongamento da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini. A região, situada na proximidade da confluência da Rua Nova Cidade com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, onde estão concentrados os restaurantes, bares e casas noturnas, pode tanto ser utilizada para a implantação de edifícios residenciais quanto comerciais.

**Gráfico 15 – Setor Olímpíadas: Evolução da área construída por metro quadrado e coeficiente de aproveitamento (1997 a 2013)**



Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

A Tabela 5 mostra a taxa média anual de crescimento composta da área construída por setor. É possível observar que o Setor Hélio Pelegrino apresenta a maior taxa de crescimento anual de área construída residencial e comercial vertical, aproximadamente 5% e 10% respectivamente no período. Já o Setor Olímpíadas é o que apresenta maior crescimento anual total.

**Tabela 5 – Taxa média anual de crescimento da área construída por setor (1997 a 2013)**

Setor	Residencial Vertical	Comercial Vertical	Outros	Total
1 - Pinheiros	2,8%	3,6%	0,2%	1,9%
2 - Faria Lima	2,7%	3,3%	-0,2%	2,5%
3 - Hélio Pelegrino	4,8%	10,3%	0,5%	3,9%
4 - Olímpíadas	2,8%	9,0%	1,2%	5,2%
<b>Total</b>	<b>3,5%</b>	<b>5,6%</b>	<b>0,4%</b>	<b>3,3%</b>

Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

A Tabela 6 indica os elementos característicos das vinculações de CEPAC de acordo com o CA básico associado à área empreendida. Conforme a tabela, é possível verificar que 75% dos empreendimentos vincularam CEPAC em lotes marcados com CA básico igual a 1,0. Já com relação à área adicional, esses empreendimentos vincularam 84% da área adicional total. Esses resultados sugerem que, apesar de vincularem, em média, mais área adicional, os empreendimentos com CA básico 1,0 não são menos atrativos que os empreendimentos localizados em área marcada com CA básico igual a 2,0. Esse resultado pode ser corroborado ao se observar a distribuição espacial dos empreendimentos que vincularam CEPAC na OUCFL, mostrado na Figura 7.

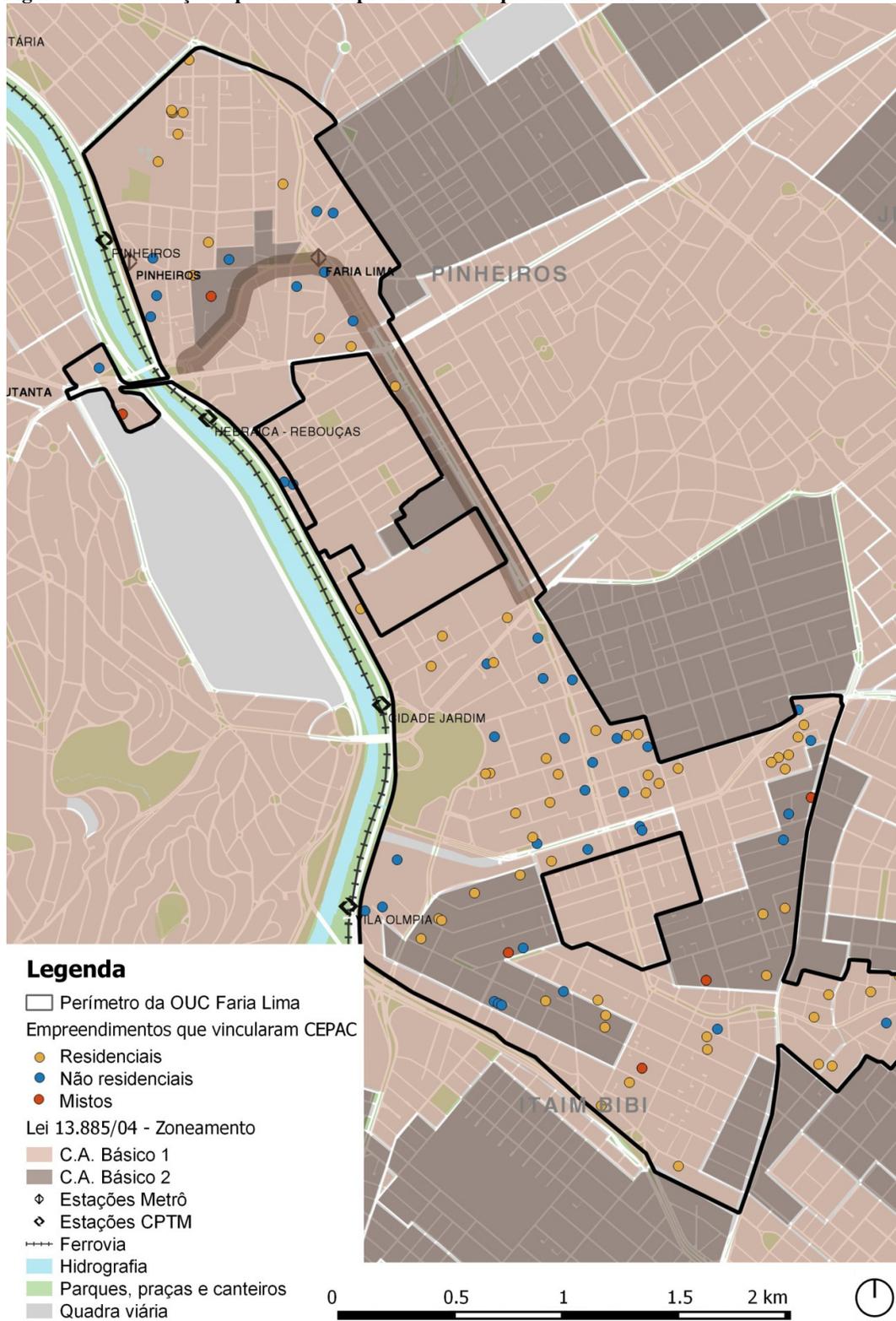
**Tabela 6 – Vinculação de CEPAC de acordo com o CA básico**

<b>Elemento</b>	<b>CA Básico 1,0</b>	<b>CA Básico 2,0</b>	<b>Total</b>
Número de Empreendimentos	85	28	113
Área Adicional Total (m <sup>2</sup> )	644.157	124.862	769.019
Residencial (m <sup>2</sup> )	342.616	67.507	410.123
Não Residencial (m <sup>2</sup> )	301.541	57.355	358.896
Área Adicional - CEPAC (m <sup>2</sup> )	471.589	71.535	543.124
Modificação de Uso - CEPAC (m <sup>2</sup> )	42.883	4.146	47.029

Fonte: SP Urbanismo.

Ainda de acordo com a Figura 7, a distribuição de empreendimentos por tipo de uso - residencial, não residencial e misto - conforme o CA básico segue a média descrita na Tabela 6. Assim, é possível sugerir que, historicamente, a viabilidade de empreendimentos por tipo de uso não está limitada pelo CA básico.

**Figura 8 – Distribuição espacial dos empreendimentos que vincularam CEPAC**



## 4.2 Demanda por área construída adicional

A demanda por área construída adicional (ACA) por adesão à OUCFL vem crescendo lentamente desde a aprovação da lei 13.260, em dezembro de 2001, tendo apresentado um incremento relevante após a aprovação da nova lei de zoneamento, em 2004, Lei 13.885/04, que reduziu de forma significativa o potencial dos terrenos no Município de São Paulo.

Visto que após a entrada em vigor da nova lei de zoneamento só era possível atingir, no Município de São Paulo, o coeficiente de aproveitamento de 4,0 vezes a área do terreno em áreas de Operações Urbanas, houve um aumento da demanda de terrenos no interior de seus perímetros, o que também favoreceu a OUCFL que, além disso, se beneficiou do aquecimento geral do setor imobiliário.

Desde a implantação da Operação Urbana até junho de 2015 foram consumidos cerca de 1,95 milhões de metros quadrados de ACA, que representam cerca de 90% dos 2,25 milhões de metros quadrados disponibilizados pela lei original (Lei 11.732/1995), conforme se verifica na Tabela 7.

Atualmente há, portanto, um estoque de ACA de aproximadamente de 296 mil m<sup>2</sup>, que podem ser aplicados conforme os limites de Potencial Construtivo Computável Adicional Disponível<sup>10</sup> (Estoque Máximo deduzido do Estoque Consumido) para cada setor da Operação Urbana, que somados representam cerca de 769 mil m<sup>2</sup>. Cabe destacar que o potencial construtivo não residencial disponível é de 89.489 m<sup>2</sup>, concentrado no Setor Hélio Pelegrino, conforme mostrado na Tabela 9.

**Tabela 7 – Estoques e Consumo de ACA na OUCFL por ano (m<sup>2</sup>)**

Período	Lei 11.732/95		Lei 13.769/04			Disponível	Consumido (acumulado)
	Ofertado	Consumido	Ofertado	Consumido (inicial)	Consumido		
1995 - 2004	2.250.000	940.000	-	-	-	1.310.000	940.000
2004	-	-	1.310.000	244.720	2.033	1.063.247	1.186.753
2005	-	-	-	-	-	1.063.247	1.186.753
2006	-	-	-	-	41.767	1.021.480	1.228.520
2007	-	-	-	-	54.191	967.289	1.282.711
2008	-	-	-	-	176.300	790.989	1.459.011
2009	-	-	-	-	88.708	702.281	1.547.719
2010	-	-	-	-	158.914	543.367	1.706.633
2011	-	-	-	-	111.637	431.730	1.818.270
2012	-	-	-	-	26.508	405.222	1.844.778
2013	-	-	-	-	11.153	394.069	1.855.931
2014	-	-	-	-	74.124	319.945	1.930.055
2015 <sup>1</sup>	-	-	-	-	23.684	296.261	1.953.739
<b>Total</b>	<b>2.250.000</b>	<b>940.000</b>	<b>1.310.000</b>	<b>244.720</b>	<b>769.019</b>		

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado em junho de 2015.

<sup>10</sup> O Potencial Construtivo Computável Adicional disponível refere-se ao máximo de ACA que pode ser aplicada em cada setor isoladamente. A soma deste potencial em todos os setores é superior aos estoques de ACA disponíveis, de forma a conferir flexibilidade na aplicação dos estoques.

**Tabela 8 – Limites de Aplicação: Potencial Construtivo Computável Adicional disponível (Residencial; m²)**

Setor	Potencial Construtivo Computável Adicional		
	Máximo	Consumido	Disponível
1 - Pinheiros	286.695	104.944	181.751
2 - Faria Lima	288.190	65.395	222.795
3 - Hélio Pelegrino	292.445	190.340	102.105
4 - Olimpíadas	190.440	49.444	140.996
<b>Total</b>	<b>1.057.770</b>	<b>410.123</b>	<b>647.647</b>

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado em junho de 2015.

**Tabela 9 – Limites de Aplicação: Potencial Construtivo Computável Adicional disponível (Não Residencial; m²)**

Setor	Potencial Construtivo Computável Adicional		
	Máximo	Consumido	Disponível
1 - Pinheiros	96.600	96.600	0
2 - Faria Lima	73.715	73.714	1
3 - Hélio Pelegrino	182.505	93.019	89.486
4 - Olimpíadas	95.565	95.563	2
<b>Total</b>	<b>448.385</b>	<b>358.896</b>	<b>89.489</b>

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado em junho de 2015.

As tabelas 10, 11 e 12 mostram como se distribui o consumo ACA por setor e subsetor da Operação Urbana, bem como o consumo de CEPAC relativo à ACA e à mudança de parâmetros, respectivamente.

**Tabela 10 – Consumo de Área Construída Computável Adicional por setor e subsetor (m²)**

Setor	Subsetor	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
1 - Pinheiros	a	-	-	-	-	-	-	5.709	16.410	-	-	-	-	22.119
	c	-	-	-	14.386	-	4.272	16.530	21.611	-	-	-	3.921	60.721
	d	-	-	22.770	-	-	13.241	31.237	21.607	7.620	-	16.310	5.920	118.704
2 - Faria Lima	a	-	-	-	-	-	-	-	4.807	-	-	(4.807)	-	-
	b	-	-	-	-	52	6.993	945	-	-	-	-	-	7.990
	c	-	-	-	4.086	-	-	9.000	-	-	-	(872)	10.422	22.637
	d	-	-	-	9.441	18.827	14.760	8.925	10.847	5.432	543	33.110	-	101.885
	e	2.033	-	-	4.564	-	-	-	-	-	-	-	-	6.597
3 - Hélio Pelegrino	a	-	-	781	-	-	-	-	-	7.058	-	-	-	7.839
	c	-	-	16.137	3.373	41.408	5.865	23.058	16.838	2.399	9.610	16.054	3.420	138.162
	d	-	-	-	4.915	18.373	18.494	30.810	5.136	-	-	-	-	77.729
	e	-	-	-	-	15.501	25.083	19.045	-	-	-	-	-	59.630
4 - Olimpíadas	b	-	-	2.079	13.425	70.501	-	6.185	14.382	4.000	-	12.137	-	122.709
	c	-	-	-	-	11.637	-	7.469	-	-	1.000	2.192	-	22.298
<b>Total</b>		<b>2.033</b>	<b>-</b>	<b>41.767</b>	<b>54.191</b>	<b>176.300</b>	<b>88.708</b>	<b>158.914</b>	<b>111.637</b>	<b>26.508</b>	<b>11.153</b>	<b>74.124</b>	<b>23.684</b>	<b>769.019</b>

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado em junho de 2015.

**Tabela 11 -- Consumo de CEPAC referente à área adicional (m²)**

Setor	Subsetor	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
1 - Pinheiros	a	-	-	6.090	-	-	-	3.023	7.435	-	-	-	-	16.548
	c	-	-	-	8.463	-	2.374	9.076	10.037	-	-	-	1.401	31.351
	d	-	-	2.043	-	-	4.976	16.606	8.171	2.540	-	5.670	1.819	41.825
2 - Faria Lima	a	-	-	-	-	-	-	-	6.009	-	-	(6.009)	-	-
	b	-	-	-	-	88	13.986	829	-	-	-	-	-	14.903
	c	-	-	-	3.715	-	-	8.182	-	-	-	(550)	6.768	18.115
	d	-	-	-	7.263	26.862	10.597	6.438	8.344	4.179	32	47.899	-	111.614
	e	-	-	-	3.804	-	-	-	-	-	-	-	-	3.804
3 - Hélio Pellegrino	a	-	-	975	-	-	-	-	-	8.823	-	(588)	-	9.210
	c	-	-	6.455	1.350	34.228	2.347	14.483	6.753	960	9.610	12.339	1.368	89.893
	d	-	-	-	3.277	11.982	12.000	19.893	3.425	-	(348)	-	-	50.229
	e	-	-	-	-	5.737	13.729	8.147	-	-	-	-	-	27.613
4 - Olimpíadas	b	-	-	2.311	14.917	78.337	-	3.093	7.191	2.000	-	5.725	-	113.574
	c	-	-	-	-	8.755	3	4.090	-	-	500	1.097	-	14.445
<b>Total</b>		-	-	<b>17.874</b>	<b>42.789</b>	<b>165.989</b>	<b>60.012</b>	<b>93.860</b>	<b>57.365</b>	<b>18.502</b>	<b>9.794</b>	<b>65.583</b>	<b>11.356</b>	<b>543.124</b>

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado em junho de 2015.

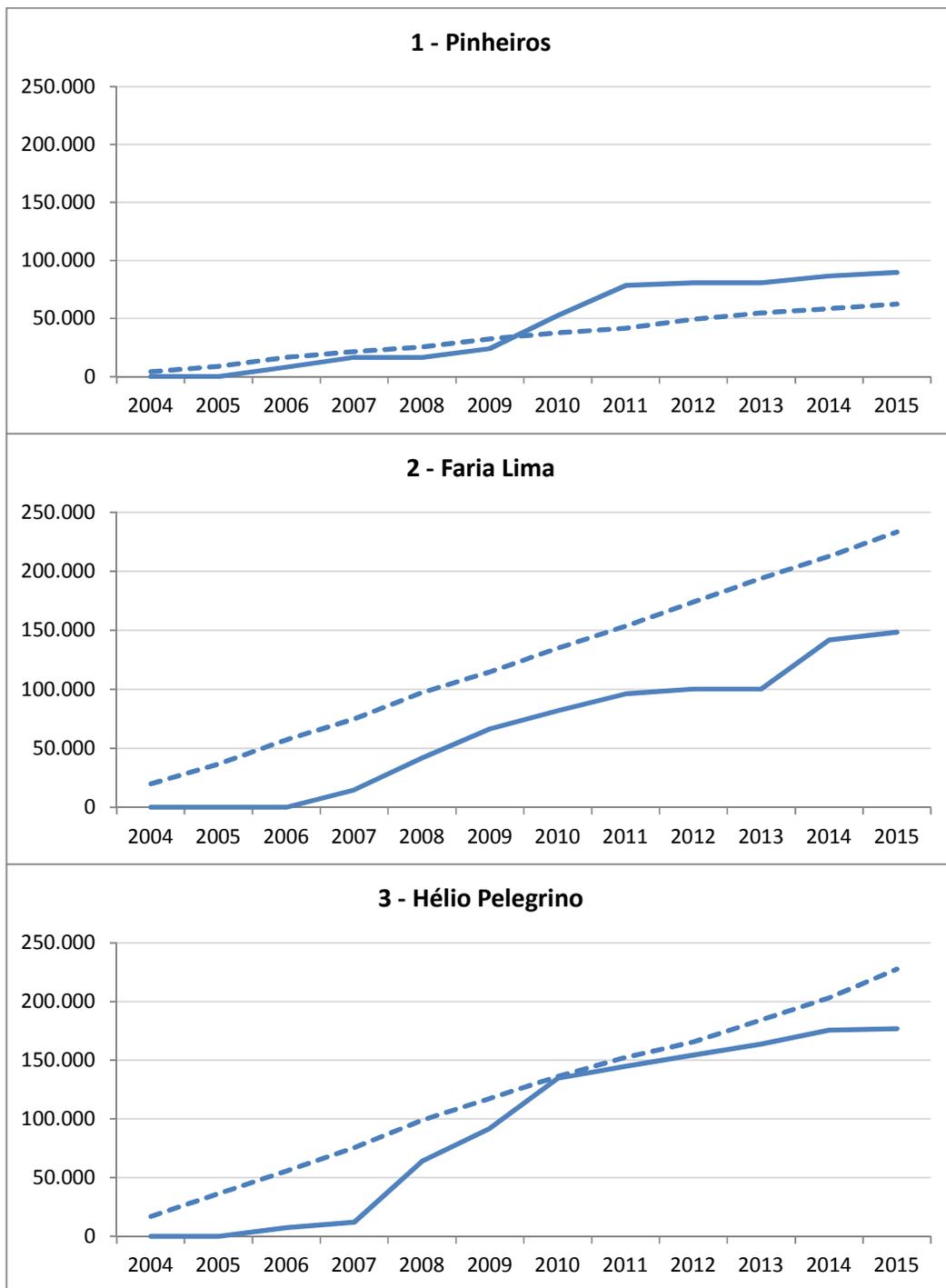
**Tabela 12 -- Consumo de CEPAC referente à modificação de uso ou parâmetros urbanísticos (m²)**

Setor	Subsetor	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
1 - Pinheiros	a	-	-	-	-	-	-	453	-	-	-	-	-	453
	c	-	-	-	-	-	280	2.343	-	-	-	-	-	2.623
	d	-	-	-	601	-	1.811	1.514	1.605	-	671	3.140	-	9.342
2 - Faria Lima	a	-	-	-	-	-	-	-	1.470	-	-	(1.470)	-	-
	b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45)	12	-
	d	-	-	-	-	1.920	1.053	733	-	-	-	2.729	-	6.435
	e	-	-	-	1.461	-	-	-	-	-	-	-	-	1.461
3 - Hélio Pelegrino	a	-	-	173	-	-	-	-	-	-	-	1.569	-	1.742
	c	-	-	-	-	-	-	-	194	-	-	-	12	206
	d	-	-	-	1.095	11.638	720	2.273	1.150	-	-	-	-	16.876
	e	-	-	-	-	-	3.584	54	-	-	-	-	-	3.638
4 - Olimpíadas	b	-	-	-	-	1.003	147	-	2.397	-	-	-	-	3.547
	c	-	-	-	-	500	-	-	-	-	112	127	-	739
<b>Total</b>		-	-	173	3.157	15.061	7.595	7.370	6.816	-	783	6.050	24	47.029

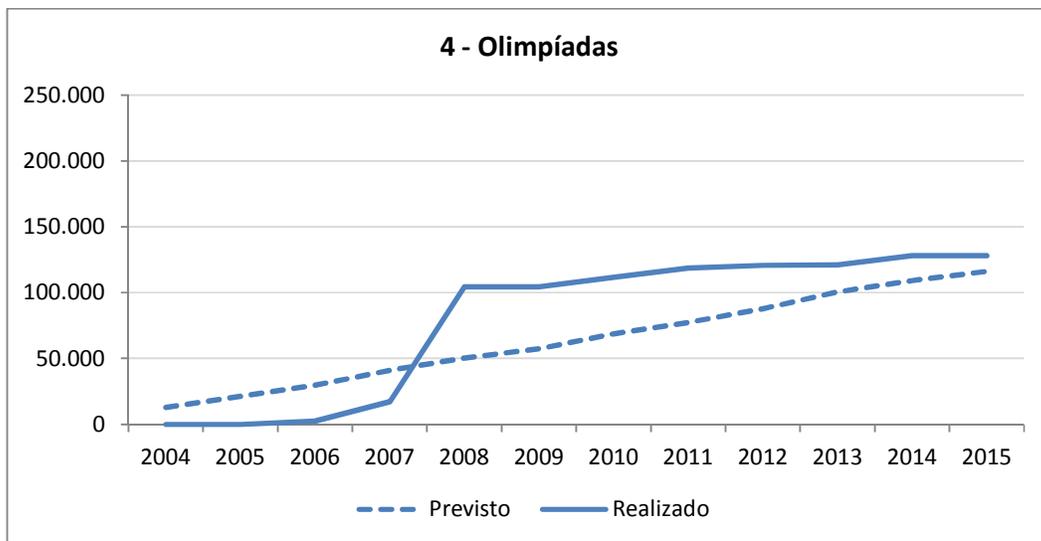
Fonte: SP Urbanismo. Atualizado em junho de 2015.

O Gráfico 16, por sua vez, demonstra o consumo de CEPAC para área adicional acumulado em cada setor da Operação Urbana, comparados ao cenário realista traçado pelo estudo de 2004 da Amaral D'avila<sup>11</sup>.

**Gráfico 16 – Consumo acumulado de CEPAC previsto e realizado por Setor da OUCFL (Área Adicional)**



<sup>11</sup> AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES. 2004. Estudo de Viabilidade – Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

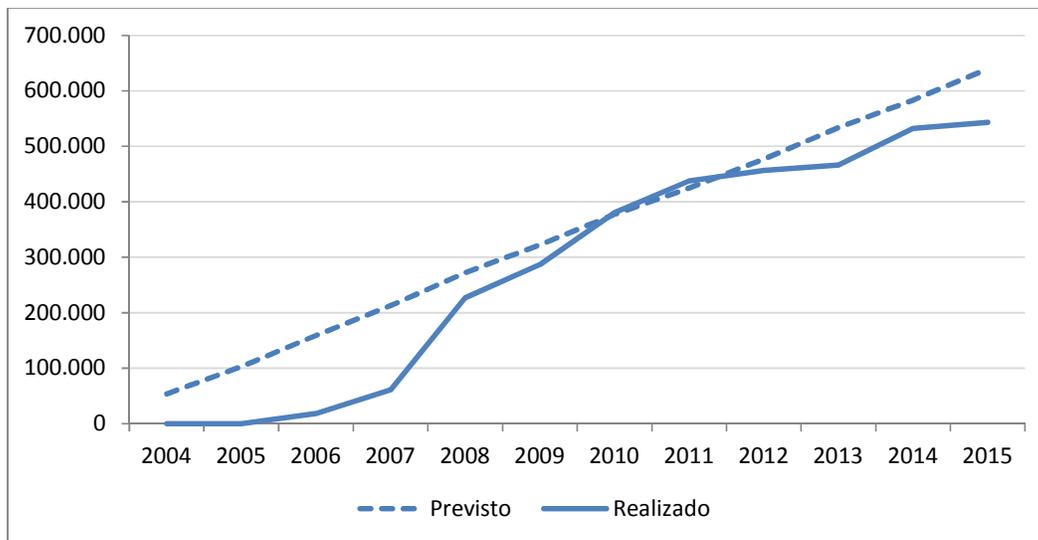


Fonte: Amaral D'avila e SP Urbanismo. Elaboração: SP Urbanismo. Atualizado em junho de 2015.

Como se pode notar, o consumo de CEPAC foi próximo ao cenário realista determinado na época do estudo. Em relação a este cenário, o setor Olimpíadas foi o que obteve melhor desempenho.

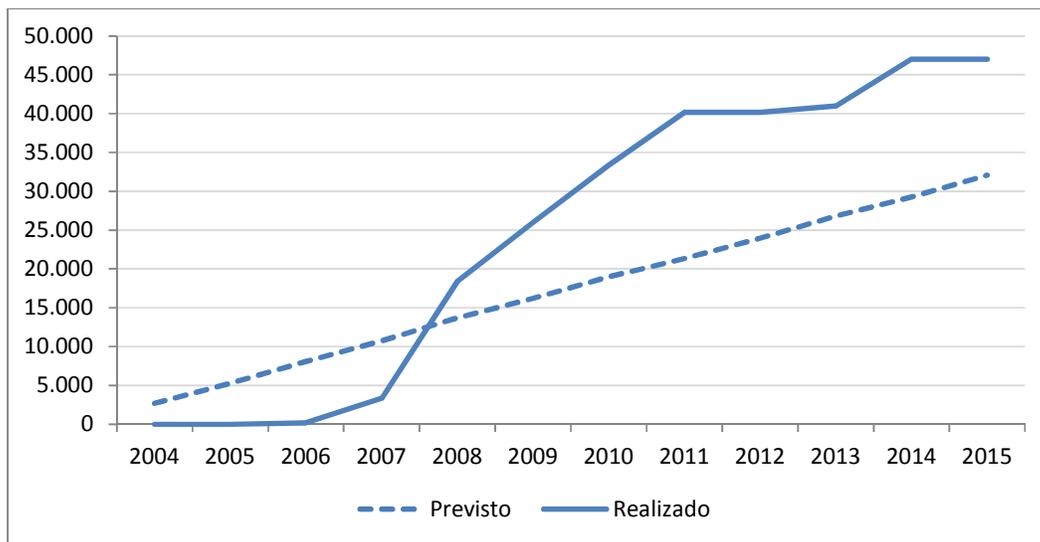
De forma geral, ao analisar o consumo total de CEPAC, tanto para área adicional (Gráfico 17) quanto para mudança de parâmetros (Gráfico 18), observa-se que a operação começou a apresentar um bom desempenho a partir de 2007/2008, o que pode ser observado na evolução dos valores de terreno, como exposto anteriormente.

**Gráfico 17 – Consumo acumulado de CEPAC previsto e realizado – área adicional**



Fonte: Amaral D'avila e SP Urbanismo. Elaboração: SP Urbanismo. Atualizado em junho de 2015.

**Gráfico 18 – Consumo acumulado de CEPAC previsto e realizado – área adicional – mudança de parâmetros**



Fonte: Amaral D’ávila e SP Urbanismo. Elaboração: SP Urbanismo. Atualizado em junho de 2015.

Após a análise histórica apresentada acima, o presente estudo econômico atualizou os dados, e processou a análise de demanda por ACA em duas etapas:

- Determinação de áreas potencialmente renováveis e da área transformável de acordo com os estoques da Operação;
- Projeção da área construída bruta e da área construída computável adicional (ACA).

Para determinação das áreas potencialmente renováveis, utilizou-se uma metodologia própria denominada internamente à SP Urbanismo como “TPR” (Terreno Potencialmente Renovável), mostrado na Tabela 13. Tal parâmetro indica a proporção de área potencialmente renovável por tipo de uso. Ela é aplicada à área de terrenos do perímetro de acordo com o cadastro municipal do TPCL 2012.

**Tabela 13 – Fatores sobre o TPCL considerados para determinação da área potencialmente renovável**

Tipo de Uso		TPR <sup>1</sup>
Código	Descrição	
01	Residencial horizontal baixo padrão	100%
02	Residencial horizontal médio padrão	100%
03	Residencial horizontal alto padrão	100%
04	Residencial vertical médio padrão	0%
05	Residencial vertical alto padrão	0%
06	Comercial e serviços horizontal	100%
07	Comercial e serviços vertical	0%
08	Industrial	100%
09	Armazéns e depósitos	100%
10	Especial (hotel, hospital, cartório)	0%
11	Escola	0%
12	Coletivo (cinema, teatro, clube, templo)	0%
13	Terreno vago	100%
14	Residencial vertical baixo padrão	0%
15	Garagens não residenciais	100%
99	Outros usos (uso e padrão não previsto)	0%

Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

Nota: (1) Terrenos Potencialmente Renováveis.

A Tabela 14 demonstra as áreas potencialmente renováveis e a área transformável de acordo com os limites de aplicação de estoques da Operação Urbana.

Tabela 14 – Área de terreno passível de transformação por Setor da OUCFL

Setor	Área de Terrenos - AT (m <sup>2</sup> )	Terrenos Potencialmente Renováveis - TPR (m <sup>2</sup> )	% AT	Residencial			Não Residencial			% TPR (R e NR)
				Potencial Construtivo Computável Disponível (m <sup>2</sup> )	Terrenos Renováveis (m <sup>2</sup> )	% TPR	Potencial Construtivo Computável Disponível (m <sup>2</sup> )	Terrenos Renováveis (m <sup>2</sup> )	% TPR	
1 - Pinheiros	1.062.002	587.401	55%	181.751	90.876	15%	0	0	0,0%	15%
2 - Faria Lima	1.151.272	517.624	45%	222.795	111.398	22%	1	0	0,0%	22%
3 - Hélio Pellegrino	1.318.243	761.720	58%	102.105	51.053		89.486	44.743	5,9%	13%
4 - Olimpíadas	643.786	298.518	46%	140.996	70.498	24%	2	1	0,0%	24%
<b>Total</b>	<b>4.175.303</b>	<b>2.165.263</b>	<b>52%</b>	<b>647.647</b>	<b>323.824</b>	<b>15%</b>	<b>89.489</b>	<b>44.744</b>	<b>50,0%</b>	<b>65%</b>

Fonte: SP Urbanismo e TPCL. Elaboração: SP Urbanismo. Atualizado em junho de 2015.

A área de terreno potencialmente transformável é de cerca de 2,2 milhões de m<sup>2</sup> de terreno. Os estoques de ACA disponíveis, de aproximadamente 317 mil m<sup>2</sup>, consumiriam de 7% a 24% dos terrenos potencialmente renováveis, considerando os limites de potencial construtivo computável disponível para cada setor. Esse consumo considera um CA médio igual a 2,0 (caso todos os novos empreendimentos fossem realizados em áreas com CA Básico igual a 2,0). Conclui-se que o perímetro possui terrenos em quantidade suficiente para acomodar a ACA restante da Operação Urbana em cada um de seus setores.

A Tabela 15 mostra a estimativa da ACA para os próximos 4 anos. A Projeção indica que poderão ser adicionados cerca de 440 mil m<sup>2</sup> de área bruta de uso vertical no perímetro da Operação, o que resultaria em cerca de 220 mil m<sup>2</sup> de área computável e 165 mil m<sup>2</sup> de ACA, ou 41 mil m<sup>2</sup> de ACA por ano. Esta demanda não considera a demanda por compra de parâmetros. Ao ponderar a ACA prevista para os próximos anos, desconsiderada eventual demanda reprimida desde o último leilão, pela média dos fatores de conversão dos setores (considerando apenas os setores e usos com estoques), se obtém uma demanda próxima a 26 mil CEPAC por ano.

**Tabela 15 – Estimativa da ACA para os próximos 4 anos (mil m<sup>2</sup>)**

Setores	Área Bruta Vertical Adicional entre 2015 e 2019	Área Construída Vertical Computável Estimada	Área Computável Adicional (ACA) Estimada	CEPAC (mil)	Taxa de Conversão Ponderada
1 - Pinheiros	146	73	55	26	2,1
2 - Faria Lima	110	55	41	35	1,2
3 - Hélio Pelegrino	101	50	38	27	1,4
4 - Olimpíadas	83	41	31	18	1,7
<b>Total 2015-2019</b>	<b>440</b>	<b>220</b>	<b>165</b>	<b>106</b>	
<b>Total Anual</b>	<b>110</b>	<b>55</b>	<b>41</b>	<b>26</b>	

Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

## 5 Precificação do CEPAC

Neste capítulo, a metodologia para avaliação do CEPAC é apresentada, bem como as faixas de valores viáveis para o certificado de acordo com as premissas estabelecidas.

Para o primeiro conjunto de demandantes finais – Incorporadores e Construtores – o CEPAC alavanca permissões de aproveitamento e mudanças dos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Assim, esses demandantes estarão dispostos a pagar pelo CEPAC o valor que, computado na formação do valor final do produto imobiliário, lhes permita atingir os parâmetros almejados para retorno de seu investimento vis-à-vis os riscos envolvidos.

Considerando que os preços dos imóveis variam em função das condições de oferta e de demanda intrínsecas, os valores de CEPAC também serão sensíveis aos indicadores na época da venda do título.

Do ponto de vista da oferta, é importante ressaltar que uma Operação Urbana tem um caráter geográfico e concentrar-se-á sempre em um certo volume de ações de empreendedores imobiliários, os quais atuarão de forma não linear, em função de sua capacidade de mobilizarem-se em uma nova região, e gerarem atração progressiva produzida pelos investimentos na urbanização dos bairros envolvidos.

O nível de atuação dos empreendedores variará ainda em função da disponibilidade de áreas potenciais para os lançamentos imobiliários, das possibilidades comerciais, técnicas, econômicas e jurídicas para viabilização de novos empreendimentos nessas áreas.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima, segundo informações apresentadas no capítulo quatro do presente relatório, apresenta aproximadamente o estoque de ACA das regiões que historicamente são de grande interesse do mercado imobiliário – distritos do centro expandido e Operação Urbana Consorciada

Água Espraiada. Assim, se mantida a tendência do mercado, a OUCFL figura como uma significativa alternativa para futuras incorporações no município de São Paulo.

Do lado da demanda, além das mudanças demográficas e dos fatores subjetivos presentes na decisão de compra de um imóvel, são, ainda, muito relevantes os indicadores de renda e de emprego dos adquirentes, além de condições macroeconômicas que possibilitem melhores financiamentos em termos de prazos e taxas de juros atraentes.

Sendo o CEPAC um mecanismo de viabilização de uma Operação Urbana, cujo objetivo envolve aspectos sociais, ele também funciona como indutor para a implantação de políticas públicas, de habitação, de transporte, de serviços públicos e de infraestrutura. Portanto, se o CEPAC é um título sujeito às condições de mercado e, ao mesmo tempo, um instrumento de política urbana, requer uma administração constante e intensa, pela complexidade e multiplicidade de parâmetros envolvidos.

## **5.1 Metodologia**

A determinação do valor do certificado é feita pelo método involutivo, que consiste em determinar o valor residual disponível para pagamento de terreno e potencial construtivo de um empreendimento imobiliário protótipo, considerando o fluxo de receitas e custos do empreendimento, buscando o atendimento de um padrão mínimo de rentabilidade. Deste residual, subtrai-se o valor do terreno, cuja parcela resultante é o valor disponível para pagamento do potencial construtivo. O valor do CEPAC é determinado pela razão entre o valor disponível e quantidade necessária de CEPAC.

O fluxo de recebimento derivado da venda das unidades imobiliárias – salas, conjuntos e unidade habitacionais - foi considerado como receita. São custos do empreendimento: a corretagem, que incide sobre o fluxo de recebimentos, os tributos; as despesas com desenvolvimento do projeto; taxa de aprovação; taxa de incorporação; juros, publicidade e propaganda, o conjunto de obras; o terreno e o potencial construtivo.

Os valores de ACA foram calculados com base nos empreendimentos residenciais, foco desta etapa da Operação Urbana Faria Lima. Entretanto, os valores de ACA obtidos para os empreendimentos não residenciais também são expostos.

Neste estudo, foram criados dois cenários extremos, com base nos custos dos paradigmas residenciais expostos adiante:

- Alto Padrão: empreendimentos com maior área construída, mais garagens, maior valor de venda e maior custo construtivo, correspondente ao padrão SINDUSCON-SP R16-A;
- Médio Padrão: empreendimentos com menor metragem, garagens limitadas, e custo construtivo correspondente ao padrão SINDUSCON-SP R16-N.

Assume-se que, na maior parte dos casos, os custos e as unidades habitacionais produzidas pelos empreendedores se encontrarão entre essa banda, de acordo com o posicionamento, estrutura de custos e estrutura de financiamento de cada empresa.

O custo construtivo foi a variável escolhida para a formulação dos cenários, uma vez que, após os preços de venda por metro quadrado de área privativa, é o item que apresenta maior sensibilidade no modelo de precificação.

## **5.2 Apresentação dos paradigmas**

Este item apresenta os paradigmas na OUCFL por setor. Os paradigmas foram determinados com base no estudo realizado pela Amaral D'ávila Engenharia de Avaliações, com data base de abril de 2014. O estudo completo encontra-se disponível na SP Urbanismo.

Vale observar que não serão analisados os setores Pinheiros, Faria Lima e Olímpíadas para o uso não residencial, visto que os estoques de CEPAC para esses setores nesse uso já se esgotaram.

**Tabela 16 – Empreendimentos paradigmas por Setor**

<b>Tipo</b>	<b>Padrão</b>	<b>Setor</b>	<b>Área Terreno (m<sup>2</sup>)</b>	<b>de</b>	<b>Área Privativa (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Garagens</b>
Residencial	Alto	1 - Pinheiros	2.000		70	2
		2 - Faria Lima	2.000		200	4
		3 - Hélio Pelegrino	2.000		70	2
		4 - Olimpíadas	2.000		70	2
	Médio	1 - Pinheiros	1.000		50	1
		2 - Faria Lima	1.000		100	2
		3 - Hélio Pelegrino	1.000		50	1
		4 - Olimpíadas	1.000		50	1
Não Residencial	Alto	3 - Hélio Pelegrino	2.000		60	2

Fonte: Amaral D'ávila. Elaboração: SP Urbanismo.

Nos paradigmas de Alto padrão foi adotada uma relação de área construída sobre área privativa de 2 vezes, enquanto no Médio Padrão adotou-se o valor de 1,8. Para ambos os padrões, adotou-se, ainda, uma relação de área computável sobre área privativa igual a 0,9 ou 90%. Estes valores foram determinados com base em benchmark dos lançamentos realizados nos distritos que abrangem a Operação Urbana Faria Lima.

### **5.3 Valores de Terreno e de Preço de Venda**

A Tabela 17 demonstra os valores de preços de terrenos e de preços de venda de área privativa levantados pelo estudo da Amaral D'ávila, com data base de abril de 2014, a preço de junho de 2015 atualizado pelo FipeZap São Paulo.

**Tabela 17 – Valores de terreno e de preço de venda**

Setor	Subsetor	Terreno <sup>1</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )		Residencial				Não Residencial			
		Residencial	Não Residencial	Preço da Área Privativa sem Garagem (R\$/m <sup>2</sup> )				Preço da Área Privativa sem Garagem (R\$/m <sup>2</sup> )			
				Utilizado	Mínimo	Médio	Máximo	Utilizado	Mínimo	Médio	Máximo
1 - Pinheiros	a	11.443		12.083	11.411	12.083	12.819				
	b	6.740		12.083							
	c	6.740		12.083							
	d	6.740		12.083							
2 - Faria Lima	a	22.716		19.181	17.416	18.237	19.181				
	b	13.160		18.237							
	c	11.443		18.237							
	d	11.443		18.237							
	e	11.443		18.237							
3 - Hélio Pelegrino	a	12.185	12.185	12.617	12.297	12.617	12.936	23.847	20.263	23.847	27.419
	b	12.185	12.185	12.617				23.847			
	c	7.915	7.915	12.617				23.847			
	d	7.915	7.915	12.617				23.847			
	e	7.915	7.915	12.617				23.847			
4 - Olimpíadas	a	N/A		N/A	13.246	13.811	14.430				
	b	9.201		13.811							
	c	9.201		13.811							
	d	8.200		13.811							

(1) Preço médio.

Nota: preços de terrenos e de preços de venda de área privativa com data base de abril de 2014, a preço de junho de 2015 atualizado pelo FipeZap São Paulo.

Fonte: Amaral D'ávila. Elaboração: SP Urbanismo.

Para o cálculo do valor do metro quadrado de ACA e consequentemente do valor do CEPAC, foram considerados os valores médios, atualizados pelo FipeZap São Paulo, obtidos na pesquisa, tanto para terrenos quanto para o preço de venda, que não considera o valor das garagens.

A estes valores, de acordo com os paradigmas estipulados por setor e por cenário, foi adicionado o valor das vagas de garagem, avaliadas em R\$ 60.000 por unidade nos estudos da Amaral D'avila.

Para o caso específico do Subsetor (a) do Setor Faria Lima não foram coletados valores de terreno, em função do esgotamento de terrenos em condições de receber novas incorporações imobiliárias.

#### 5.4 Custos de construção

Para estimativa dos custos de construção, mostrada na Tabela 18, o presente estudo empregou os custos unitários divulgados pelo SINDUSCON-SP acrescidos de outros custos relevantes que incidem sobre a empresa incorporadora do empreendimento, tais como: fundações especiais, ar condicionado, elevadores, paisagismo e BDI do construtor.

**Tabela 18 – Custos de construção (R\$ por metro quadrado de área construída)**

Elementos	CUB-16-A	CUB R-16-N	CSL-16-A
CUB	1.536	1.183	1746,73
Redutor de Magnitude	5%	5%	5%
<b>Subtotal (1)</b>	<b>1.459</b>	<b>1.124</b>	<b>1.659</b>
Fundações Especiais	10%	10%	10%
Ar Condicionado / Instalações Especiais	10%	0%	30%
Elevadores	10%	10%	10%
Paisagismo	10%	0%	10%
Dificuldade de Logística	10%	10%	10%
<b>Subtotal (2)</b>	<b>2.189</b>	<b>1.461</b>	<b>2.821</b>
BDI do Construtor	12%	12%	12%
<b>Total</b>	<b>2.452</b>	<b>1.636</b>	<b>3.159</b>

Nota: Valores referentes a junho de 2015.

Fonte: SINDUSCON-SP e SP Urbanismo. Elaboração: SP Urbanismo.

Conforme mostrado na tabela acima, é estimado um valor de R\$ 2.452 por m<sup>2</sup> de área bruta para os empreendimentos residenciais de alto padrão (CUB-16-A); R\$ 1.636 de área bruta para os empreendimentos residenciais de médio padrão (CUB-16-N); e R\$ 3.159 para empreendimentos não residenciais, considerando apenas os de alto padrão (CSL-16-A).

#### 5.5 Resultados

Os valores do CEPAC determinados nesta seção têm como objetivo validar o preço mínimo do certificado estabelecido em lei, bem como servir de referência para precificações futuras. Cabe destacar que os valores utilizados estão sujeitos aos fatores de riscos descritos em capítulo dedicado neste prospecto: Fatores de Risco da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

As tabelas 19 e 20 apresentam os valores de ACA e CEPAC que viabilizam os empreendimentos residenciais para cada subsetor da OUCFL. Para cada caso, foram calculados os resultados com um CA básico igual a 1,0 (um) e com um CA básico igual a 2,0 (dois).

De acordo com as tabelas é possível observar que o valor do CEPAC apresenta diferenças significativas entre os diversos subsetores, tendo em vista as diferentes conjunções entre preço de venda, de terreno e custos de construção, que variam de acordo com a tipologia empregada, a região e público alvo do empreendimento.

Os resultados apresentados nas tabelas são comparados com o valor do último leilão - R\$ 4.000 em maio de 2010 (4º Leilão da 3ª Distribuição Pública) - corrigido pela variação da SELIC, aproximadamente 63% no período<sup>12</sup>. Assim, o valor de referência é de R\$ 6.531.

---

<sup>12</sup> O período considerado é de 1º de junho de 2010 a 30 de junho de 2015.

**Tabela 19 – Valores de ACA e de CEPAC (Residencial; CA básico 1)**

Setor	Subsetores	R\$/m <sup>2</sup> de ACA		m <sup>2</sup> /CEPAC <sup>1</sup>	R\$/CEPAC	
		Padrão Alto	Padrão Médio		Padrão Alto	Padrão Médio
1 - Pinheiros	1a	1.055	2.140	1,2	1.266	2.568
	1b	2.471	3.557	1,8	4.448	6.403
	1c	2.471	3.557	2,6	6.425	9.248
	1d	2.471	3.557	2,8	6.919	9.960
2 - Faria Lima	2a	1.848	3.260	0,8	1.478	2.608
	2b	4.126	5.538	0,9	3.713	4.984
	2c	4.643	6.055	1,1	5.107	6.661
	2d	4.643	6.055	1,3	6.036	7.872
	2e	4.643	6.055	1,8	8.357	10.899
3 - Hélio Pelegrino	3a	1.171	2.256	1,2	1.405	2.707
	3b	1.171	2.256	1,2	1.405	2.707
	3c	2.457	3.542	2,5	6.143	8.855
	3d	2.457	3.542	1,5	3.686	5.313
	3e	2.457	3.542	2,5	6.143	8.855
4 - Olimpíadas	4a	N/A	N/A	0,9	N/A	N/A
	4b	2.830	3.915	2,0	5.660	7.830
	4c	2.830	3.915	2,0	5.660	7.830
	4d	3.131	4.216	2,0	6.262	8.432

Elaboração: SP Urbanismo. (1) m<sup>2</sup>/CEPAC referente à tabela vigente.

**Tabela 20 – Valores de ACA e de CEPAC (Residencial; CA básico 2)**

Setor	Subsetores	R\$/m² de ACA		m²/CEPAC <sup>1</sup>	R\$/CEPAC	
		Padrão Alto	Padrão Médio		Padrão Alto	Padrão Médio
1 - Pinheiros	1a	1.582	3.210	1,2	1.898	3.852
	1b	3.707	5.335	1,8	6.673	9.603
	1c	3.707	5.335	2,6	9.638	13.871
	1d	3.707	5.335	2,8	10.380	14.938
2 - Faria Lima	2a	2.772	4.891	0,8	2.218	3.913
	2b	6.188	8.307	0,9	5.569	7.476
	2c	6.964	9.083	1,1	7.660	9.991
	2d	6.964	9.083	1,3	9.053	11.808
	2e	6.964	9.083	1,8	12.535	16.349
3 - Hélio Pelegrino	3a	1.756	3.384	1,2	2.107	4.061
	3b	1.756	3.384	1,2	2.107	4.061
	3c	3.685	5.313	2,5	9.213	13.283
	3d	3.685	5.313	1,5	5.528	7.970
	3e	3.685	5.313	2,5	9.213	13.283
4 - Olimpíadas	4a	N/A	N/A	0,9	N/A	N/A
	4b	4.244	4.596	2,0	8.488	9.192
	4c	4.244	4.596	2,0	8.488	9.192
	4d	4.696	6.324	2,0	9.392	12.648

Elaboração: SP Urbanismo. (1) m²/CEPAC referente à tabela vigente.

De acordo com as tabelas, o último valor negociado em leilão atualizado pela SELIC do período ainda torna o título atrativo na maior parte dos casos considerados. Os subsetores 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b e 3d seriam menos atrativos quando considerado o caso com CA básico igual a 1,0, enquanto que apenas os subsetores 1a, 2a, 3a e 3b seriam menos atrativos quando considerado o caso do CA básico igual a 2,0. Contudo, com exceção do subsetor 2a, nesses subsetores há poucos terrenos para incorporação, o que já reduziria sua atratividade. Cabe destacar que os valores aqui obtidos não consideram os ganhos advindos da adesão aos incentivos previstos na lei.

As tabelas 21 e 22 apresentam os valores de ACA e CEPAC que viabilizam os empreendimentos não residenciais para cada subsetor. Nesse caso apenas o setor Hélio Pelegrino possui estoque. De acordo com as tabelas, o valor do título considerado é atrativo para todos os casos, exceto para o setor 3a que é menos atrativo quando considerado o caso com CA igual a 1,0.

**Tabela 21 – Valores de ACA e de CEPAC (Não Residencial; Alto Padrão; CA básico 1)**

Setor	Subsetores	R\$/m <sup>2</sup> de ACA	m <sup>2</sup> /CEPAC <sup>1</sup>	R\$/CEPAC
1 - Pinheiros	1a	N/A	0,8	N/A
	1b	N/A	1,5	N/A
	1c	N/A	1,7	N/A
	1d	N/A	1,8	N/A
2 - Faria Lima	2a	N/A	0,5	N/A
	2b	N/A	0,6	N/A
	2c	N/A	0,8	N/A
	2d	N/A	0,5	N/A
	2e	N/A	1,2	N/A
3 - Hélio Pelegrino	3a	7.341	0,8	5.873
	3b	7.341	1,0	7.341
	3c	8.626	1,0	8.626
	3d	8.626	1,0	8.626
	3e	8.626	1,5	12.939
4 - Olimpíadas	4a	N/A	0,6	N/A
	4b	N/A	0,9	N/A
	4c	N/A	1,2	N/A
	4d	N/A	1,0	N/A

Elaboração: SP Urbanismo. (1) m<sup>2</sup>/CEPAC referente à tabela vigente.

**Tabela 22 – Valores de ACA e de CEPAC (Não Residencial; Alto Padrão; CA básico 2)**

Setor	Subsetores	R\$/m <sup>2</sup> de ACA	m <sup>2</sup> /CEPAC <sup>1</sup>	R\$/CEPAC
1 - Pinheiros	1a	N/A	0,8	N/A
	1b	N/A	1,5	N/A
	1c	N/A	1,7	N/A
	1d	N/A	1,8	N/A
2 - Faria Lima	2a	N/A	0,5	N/A
	2b	N/A	0,6	N/A
	2c	N/A	0,8	N/A
	2d	N/A	0,5	N/A
	2e	N/A	1,2	N/A
3 - Hélio Pelegrino	3a	11.011	0,8	8.809
	3b	11.011	1,0	11.011
	3c	12.940	1,0	12.940
	3d	12.940	1,0	12.940
	3e	12.940	1,5	19.410
4 - Olimpíadas	4a	N/A	0,6	N/A
	4b	N/A	0,9	N/A
	4c	N/A	1,2	N/A
	4d	N/A	1,0	N/A

Elaboração: SP Urbanismo. (1) m<sup>2</sup>/CEPAC referente à tabela vigente.

## 6 Conclusões

As informações analisadas evidenciam que a região da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL) tem apresentado uma atividade imobiliária que combina uma série de especificidades, tanto em termos do volume de lançamentos quanto pelas tipologias lançadas.

O volume de lançamentos residenciais e não residenciais na região tem aumentado nos anos recentes, confirmando a tendência de expansão do mercado imobiliário para o vetor sudoeste da cidade. A área vem se configurando como frente de expansão para o uso não residencial que, diante do fim dos estoques nos setores Faria Lima, Olimpíadas e praticamente de Pinheiros, tem dirigido sua atenção ao setor Hélio Pelegrino.

No caso do uso residencial, é possível observar que a baixa disponibilidade de estoque não residencial em relação ao residencial tende a induzir a produção imobiliária para o uso residencial. A área da OUCFL é um dos polos concentradores de empregos qualificados da Região Metropolitana de São Paulo. Como tal, a região deve permanecer fortemente atrativa para o mercado residencial, sobretudo para procura morar próximo de seu local de trabalho e evitar custos de deslocamentos. A área concentra ainda grande oferta de serviços e opções de lazer, destacando-se no lançamento de modelos de negócios, de serviços e comércio inovadores.

A oferta de área adicional de construção na OUCFL ainda é grande e, quando comparada aos estoques disponíveis no Centro Expandido e na cidade de São Paulo, fica claro que esta é uma região onde ainda há grande potencial de desenvolvimento imobiliário. Este potencial é confirmado pela disponibilidade de terrenos passíveis de transformação dentro da OUCFL, conforme apresentado neste estudo.

Todos os dados relacionados à emissão e venda de CEPAC nos últimos anos têm demonstrado que o título é um bom instrumento e gera efeitos positivos para o desenvolvimento urbano na Operação proposta. Tal instrumento impulsiona desenvolvimento para a promoção de novos lançamentos residenciais e não residenciais.

O histórico dos preços alcançados nos leilões de CEPAC confirma a solidez do título, que quando comparado a outros índices do mercado financeiro, apresentou um trajetória destacada de valorização, confirmando-o como um bom investimento.

Ademais, as intervenções a serem financiadas pela próxima distribuição de CEPAC contribuirão para a qualificação da área, melhorando ainda mais a aceitação do título.

## **Apêndice**

### **PRECIFICAÇÃO DO CEPAC**

O presente item apresenta as premissas e resultados da precificação do CEPAC, por tipologia de empreendimento e por setor da OUCFL.

#### **Premissas**

É apresentado abaixo as principais premissas comuns a todos os setores da OUCFL. Considerou-se que tanto os empreendimentos residenciais como não residenciais apresentam ciclo de implantação de cinquenta meses, a contar a partir do pedido de aprovação e da aquisição do terreno e potencial construtivo. O lançamento ocorre no décimo segundo mês após a aquisição do terreno e as obras começam no vigésimo quarto mês e terminam no quadragésimo oitavo mês.

A compra do CEPAC ocorre no mês zero e o fluxo se dá em uma só parcela. A compra do terreno começa no mês zero (30% do valor) e termina no mês doze; o fluxo das saídas de caixa ocorre em parcelas constantes. O desenvolvimento do projeto começa no mês zero e termina três meses após o lançamento; o valor dessa atividade é 5% sobre o VGV (Valor Geral de Venda) e o fluxo das saídas de caixa ocorre em parcelas constantes.

Foi considerada uma taxa de aprovação do projeto de 5% sobre o custo total de construção, a ser paga um mês antes do lançamento. A taxa de incorporação começa no mês zero e dura até o final das obras; o valor dessa atividade é de 3% sobre o VGV e o fluxo de caixa ocorre em parcelas constantes.

A publicidade é dividida em três estágios: do mês doze até o lançamento é executado 20% do valor total; do lançamento até as obras é executado mais 56% do valor total; por fim, durante as obras é executado o restante. O valor dessa atividade é de 4% sobre o VGV e o fluxo de caixa ocorre em parcelas constantes ao longo de cada estágio.

Sobre as vendas das unidades, presume-se que 50% das unidades são vendidas do mês do lançamento até o início das obras. As demais unidades são vendidas até o término das obras, em ritmo constante. Para o fluxo de recebimento, considerou-se que 30% do preço total de cada unidade é recebido até o término das obras, sendo 5% no ato e os demais 25% em parcelas iguais e mensais. O restante 70% é recebido três meses após a entrega das chaves pelo sistema financeiro, responsável pelo financiamento da unidade para o comprador final. Sobre essa receita, foi descontado um imposto no valor de 6%.

O fluxo das saídas de caixa referentes à obra se dá em três estágios de oito meses cada, os quais são despendidos, nessa ordem, 25%, 35% e 40% sobre o custo total de construção. Também foi considerado que o incorporador vai recorrer a um financiamento, no qual 70% do custo total de construção é financiado a uma taxa de 11% ao ano.

Foi considerada uma taxa mínima de atratividade (TMA) esperada pelo incorporador de duas vezes o valor do CDI, resultando em 26,8% no acumulado até maio de 2014. Descontando a inflação, neste estudo considerado o valor do IPCA (9%), obtém-se um retorno real de 13,4% ao ano, utilizado como taxa de desconto no fluxo de caixa. Esse valor foi validado por meio de pesquisa em recentes estudos de Operações Urbanas e parâmetros de Mercado.

### ÁREAS DE TERRENO E CONSTRUÇÃO POR SETOR DA OUCFL (base TPCL)

O presente item tem como objetivo apresentar as informações que suportaram a composição das tabelas e demais informações presentes no Capítulo 4. O código do tipo de uso corresponde à descrição contida na Tabela 13.

**Tabela 23 – Área de terreno na OUCFL por tipo de uso de solo, setor e ano (m<sup>2</sup>)**

(continua)

Tipo de Uso	1 - Pinheiros						2 - Faria Lima					
	1997	2005	2007	2009	2012	2013	1997	2005	2007	2009	2012	2013
01	29.697	30.546	30.578	30.390	28.893	28.651	13.078	6.020	5.932	5.781	4.539	4.363
02	195.262	158.119	150.823	147.514	141.941	140.269	143.246	118.300	112.062	111.885	104.122	103.544
03	10.144	12.649	11.601	10.957	10.543	10.543	188.842	191.337	191.003	189.865	199.166	197.965
04	37.871	38.865	42.298	43.668	47.585	46.497	25.329	29.886	29.519	29.126	28.821	28.821
05	20.913	25.328	25.032	25.032	32.574	32.574	191.396	212.112	230.828	241.854	259.510	272.451
06	333.635	301.323	285.902	280.179	274.928	257.879	180.254	166.737	169.007	155.566	139.615	140.006
07	205.203	227.073	231.481	233.000	246.956	253.126	230.459	254.986	245.482	253.969	257.694	260.322
08	27.794	12.918	12.518	10.220	9.540	7.372	4.535	300	300	300	-	-
09	58.995	57.241	57.160	47.799	42.137	41.682	4.146	91	91	91	91	91
10	27.925	35.894	32.484	32.209	34.051	34.282	18.065	19.307	18.941	18.941	27.330	14.546
11	36.456	38.432	38.575	38.323	32.663	32.804	22.816	20.224	19.749	19.749	17.949	17.949
12	18.411	31.189	34.686	33.673	33.535	30.342	31.296	17.415	22.709	21.900	23.617	23.617
13	49.752	27.832	39.611	55.517	54.307	48.722	71.751	82.709	74.414	64.615	60.532	70.958
14	3.622	4.764	4.798	4.798	4.481	4.481	1.926	2.989	2.989	2.989	2.989	2.989
15	12.194	37.625	39.173	28.137	25.112	22.474	7.561	12.462	12.440	12.809	9.559	10.063
99	10.760	26.588	44.351	45.050	42.756	24.187	19.640	24.206	22.541	21.637	15.738	16.248
<b>Total</b>	<b>1.078.634</b>	<b>1.066.386</b>	<b>1.081.071</b>	<b>1.066.466</b>	<b>1.062.002</b>	<b>1.015.885</b>	<b>1.154.340</b>	<b>1.159.081</b>	<b>1.158.007</b>	<b>1.151.077</b>	<b>1.151.272</b>	<b>1.163.933</b>

Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo

**Tabela 22 – Área de terreno na OUCFL por tipo de uso de solo, setor e ano (m²)**

Tipo de Uso	3 - Hélio Pelegrino						4 - Olimpíadas					
	1997	2005	2007	2009	2012	2013	1997	2005	2007	2009	2012	2013
01	57.219	60.832	58.239	55.301	52.214	51.798	25.405	23.133	20.683	20.463	15.006	13.273
02	289.670	202.060	189.573	172.722	161.486	158.642	83.059	62.368	57.920	53.923	46.276	45.290
03	71.595	48.679	40.478	33.584	26.594	24.093	8.464	3.360	3.360	2.340	2.297	2.297
04	101.985	113.648	120.332	125.759	130.135	130.985	54.019	55.856	55.041	67.665	69.746	69.415
05	66.462	96.480	125.828	148.227	157.295	177.869	6.756	9.973	10.064	16.372	14.437	14.437
06	412.326	431.281	424.485	423.997	395.714	388.393	163.544	172.220	170.947	167.753	155.417	146.313
07	51.622	89.051	87.022	93.847	100.277	117.046	69.257	158.787	158.595	172.536	201.688	212.544
08	24.855	20.971	20.971	17.240	16.655	15.744	97.520	14.825	12.175	8.635	6.695	6.695
09	12.904	10.751	9.528	8.647	8.647	7.235	24.900	10.708	10.708	10.708	5.448	5.448
10	29.153	30.053	32.138	32.344	29.527	29.431	6.058	1.304	1.304	1.304	18.084	17.902
11	53.189	62.363	71.878	67.708	73.149	71.858	8.073	9.787	9.921	11.121	10.721	5.053
12	30.951	25.608	28.980	25.640	23.958	24.538	14.456	16.018	16.343	17.928	15.995	15.644
13	55.565	59.766	65.714	63.002	83.394	55.560	79.479	58.443	45.582	37.119	44.473	45.779
14	1.600	4.494	4.453	4.023	4.023	4.023	1.743	1.707	2.503	2.503	2.503	2.503
15	14.672	18.969	20.133	18.471	17.016	16.346	4.848	38.750	35.068	26.691	22.906	23.346
99	16.323	32.626	34.836	44.556	38.159	36.696	2.679	31.005	32.982	34.498	12.094	11.540
<b>Total</b>	<b>1.290.091</b>	<b>1.307.632</b>	<b>1.334.588</b>	<b>1.335.068</b>	<b>1.318.243</b>	<b>1.310.257</b>	<b>650.260</b>	<b>668.244</b>	<b>643.196</b>	<b>651.559</b>	<b>643.786</b>	<b>637.479</b>

Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo

Tabela 24 – OUCFL – Área construída na OUCFL por tipo de uso de solo, setor e ano (m²)

(continua)

Tipo de Uso	1 - Pinheiros						2 - Faria Lima					
	1997	2005	2007	2009	2012	2013	1997	2005	2007	2009	2012	2013
01	24.660	25.310	25.063	25.090	24.695	24.567	5.492	2.988	3.006	2.914	2.432	2.372
02	190.237	162.405	155.352	153.572	149.563	148.718	95.972	82.642	78.575	79.297	74.733	74.023
03	6.394	10.062	9.384	8.918	9.301	9.301	124.811	133.328	133.740	135.577	144.618	144.572
04	177.479	186.134	214.672	224.041	250.290	248.655	102.578	128.814	127.508	125.818	125.249	125.249
05	86.917	129.768	126.987	126.987	188.455	188.455	1.000.447	1.137.572	1.278.793	1.372.305	1.500.787	1.602.590
06	312.385	299.070	294.907	283.390	282.460	265.178	153.688	142.736	149.606	137.178	130.747	131.610
07	409.548	573.406	577.815	598.142	708.632	750.907	863.910	1.090.922	1.191.612	1.394.532	1.472.815	1.499.053
08	32.591	15.833	15.335	12.571	11.893	8.129	4.751	242	242	242	-	-
09	23.375	24.704	24.765	23.146	17.820	17.254	1.261	160	160	160	160	160
10	33.042	47.811	43.423	43.173	54.435	54.678	4.274	5.725	5.400	5.400	39.128	38.072
11	30.312	33.631	34.028	32.934	27.770	27.972	16.576	7.912	7.438	9.961	9.446	9.446
12	17.334	40.609	78.507	74.154	78.828	74.106	14.855	13.669	13.669	12.504	14.292	14.292
13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	9.803	12.496	12.598	12.598	12.099	12.099	2.607	4.628	4.628	4.628	4.628	4.628
15	6.779	12.708	13.165	13.856	12.616	12.252	2.117	2.390	2.135	4.187	3.331	3.374
99	10.840	64.055	84.807	85.193	75.439	62.169	30.822	34.791	42.259	43.408	20.086	20.342
<b>Total</b>	<b>1.371.696</b>	<b>1.638.002</b>	<b>1.710.808</b>	<b>1.717.765</b>	<b>1.904.296</b>	<b>1.904.440</b>	<b>2.424.161</b>	<b>2.788.519</b>	<b>3.038.771</b>	<b>3.328.111</b>	<b>3.542.452</b>	<b>3.669.783</b>

Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo

**Tabela 23 – OUCFL – Área construída na OUCFL por tipo de uso de solo, setor e ano (m²)**

Tipo de Uso	3 - Hélio Pelegrino						4 - Olimpíadas					
	1997	2005	2007	2009	2012	2013	1997	2005	2007	2009	2012	2013
01	27.467	35.331	34.051	32.754	31.875	31.620	12.669	14.043	12.915	12.694	10.299	9.326
02	212.951	168.278	157.974	148.958	141.254	139.693	68.954	57.000	52.897	50.636	45.176	44.548
03	52.237	33.005	29.514	24.148	20.167	18.599	4.720	2.589	2.589	1.719	1.376	1.376
04	561.339	643.194	691.285	728.020	761.433	765.805	256.362	275.048	274.709	366.821	380.262	380.278
05	327.079	542.054	777.065	958.067	1.037.997	1.201.869	39.034	65.998	66.715	109.527	94.096	94.096
06	357.108	374.807	378.334	382.545	387.111	382.813	128.422	141.712	147.484	150.089	155.751	146.622
07	127.282	450.536	448.631	471.574	506.417	672.073	325.181	898.204	990.995	1.091.435	1.342.482	1.409.885
08	27.416	24.317	24.624	19.839	20.240	18.407	88.070	14.743	12.763	9.036	7.323	7.323
09	9.142	8.097	7.425	7.217	7.217	5.703	20.199	8.831	8.895	8.895	4.520	4.520
10	54.543	55.793	58.163	72.561	103.541	103.007	9.468	1.383	1.383	1.383	145.884	145.514
11	33.193	52.812	90.129	76.382	103.479	99.238	3.201	4.428	4.622	9.055	8.817	7.172
12	13.050	10.654	13.517	21.721	22.206	23.706	8.200	25.376	26.365	27.560	28.777	28.319
13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	4.407	8.953	8.874	8.354	8.359	8.359	2.719	2.562	3.482	3.482	3.482	3.482
15	3.798	5.763	5.944	5.951	6.547	6.092	384	10.943	8.014	7.457	6.688	7.683
99	12.040	73.936	76.082	75.453	31.448	29.993	1.356	156.067	157.571	157.507	15.639	15.719
<b>Total</b>	<b>1.823.052</b>	<b>2.487.530</b>	<b>2.801.612</b>	<b>3.033.544</b>	<b>3.189.291</b>	<b>3.506.977</b>	<b>968.939</b>	<b>1.678.927</b>	<b>1.771.399</b>	<b>2.007.296</b>	<b>2.250.572</b>	<b>2.305.863</b>

Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo

**Referências**

AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES. 2004. Estudo de Viabilidade – Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES. 2007. Estudo de Viabilidade – Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES. 2012. Laudo técnico de avaliação de terrenos e empreendimentos paradigmas – Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES. 2014. Laudo técnico de avaliação de terrenos e empreendimentos paradigmas – Operação Urbana Consorciada Faria Lima.