

São Paulo, 13 de Maio de 2019

**Relatório Consolidado da Operação Urbana Consorciada Água Branca**  
Anexo ao Ofício nº 76/2019 Gerência Executiva Governo São Paulo/SP

**Sinopse:** Relatório de fiscalização do emprego dos recursos obtidos através da emissão pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, no período de 01 de Janeiro de 2019 à 31 de Março de 2019.

**Destinatário:** São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo.

**KAROLINE RESENDE MACHADO**

Assistente

Gerência Executiva e Negocial de Governo São Paulo/SP

**ALEXANDRE PESTANA**

Coordenador - Filial

Gerencia Executiva Governo São Paulo/SP

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA****Agente Fiscalizador:** Caixa Econômica Federal**Coordenador da Operação Urbana:** São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo**Coordenador da Distribuição de CEPAC:** BB Banco de Investimento S/A

- 1 A Caixa Econômica Federal atua como Agente Fiscalizador dos recursos obtidos com as Distribuições Públicas de CEPAC da **Operação Urbana Consorciada Água Branca**, bem como acompanha o andamento das intervenções, assegurando a suficiência e veracidade das informações que são periodicamente prestadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo ao mercado, nos termos do contrato nº 0541435000 vigente até 15/05/2019, conforme aditamento 06, firmado entre a São Paulo Urbanismo e a CAIXA para a prestação de serviços de análise, acompanhamento de obras e serviços de engenharia referentes às intervenções previstas na Lei Municipal nº 13.430/02. O contrato apresenta como intervenientes: a São Paulo Obras e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU).
- 1.1 A 1ª Distribuição Pública de CEPAC da **Operação Urbana Consorciada Água Branca** teve seus recursos creditados em contas pertencentes à CAIXA, possibilitando o acompanhamento e fiscalização de sua aplicação. Ressalta-se que do total arrecadado na 1ª Distribuição foi descontado o valor referente a taxa de Colocação e Distribuição do contrato nº 0031438000 com o Banco do Brasil.
- 2 O presente relatório trata da prestação de contas parcial referente às Emissões Públicas de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que abrange o custeio das intervenções constantes no prospecto da Operação.
- 3 Os valores arrecadados nas distribuições de CEPAC são apresentados a seguir:
- 3.1 1ª Distribuição de CEPAC

<b>1ª Distribuição de CEPAC</b>	<b>Data</b>	<b>Valor Arrecadado (R\$)</b>
1º Leilão Público	12/03/2015	9.288.000,00
Taxa de Colocação e Distribuição - BB	12/03/2015	(390.465,12)
<b>Total</b>	12/03/2015	<b>8.897.534,88</b>

4 Intervenções executadas na área da Operação Urbana Consorciada Água Branca com recursos do CEPAC, aferidos pela CAIXA em vistorias realizadas pela equipe técnica.

4.1 Concurso Público para projetos realizado pelo Instituto de Arquitetos do Brasil

Data da Vistoria	Período de Referência	Valor Atestado - P0 (R\$)	Reajuste (R\$)	Total Atestado (R\$)
23/12/15	01/06/15 a 30/06/15	R\$ 419.695,82	R\$ 0,00	R\$ 419.695,82
<b>Total Acumulado</b>		<b>R\$ 419.695,82</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 419.695,82</b>

Obs.: Não houve aferições de Jan/2016 a Dez/2018

4.2 Gerenciamento Técnico HIS Lote II  
Consórcio BUREAU  
Contrato nº 001/2010/SEHAB Gerenciamento técnico HIS

Data da Vistoria	Período de Referência	Valor Atestado - P0 (R\$)	Reajuste e Desconto (R\$)	Valor Atestado (R\$)
24/03/16	01/09/15 a 31/12/15	R\$ 133.167,47	R\$ 34.070,18	R\$ 167.237,65
27/05/16	01/01/16 a 31/01/16	R\$ 33.151,79	R\$ 8.848,21	R\$ 42.000,00
13/06/16	01/02/16 a 29/02/16	R\$ 33.151,79	R\$ 8.848,21	R\$ 42.000,00
<b>Total Acumulado</b>		<b>R\$ 199.471,05</b>	<b>R\$ 51.766,60</b>	<b>R\$ 251.237,65</b>

Obs.: Não houve aferições de Jul/2016 a Dez/2018

4.3 Elaboração de Projetos Básicos de Arquitetura para Urbanização do Subsetor A1  
Estúdio 41 Arquitetura SS Ltda  
Contrato nº 161509000

Data da Vistoria	Período de Referência	Valor Atestado - P0 (R\$)	Reajuste (R\$)	Total Atestado (R\$)
02/06/16	05/10/15 a 05/02/16	R\$ 300.032,00	R\$ 0,00	R\$ 300.032,00
08/02/17	01/09/16 a 30/09/16	R\$ 2.724.987,00	R\$ 0,00	R\$ 2.724.987,00
02/03/17	01/12/16 a 31/12/16	R\$ 133.832,00	R\$ 11.453,61	R\$ 145.285,61
20/09/17	01/12/16 a 31/12/16	R\$ 648.214,00	R\$ 55.475,45	R\$ 703.689,45
10/11/17	01/04/17 a 30/04/17	R\$ 106.265,01	R\$ 9.094,37	R\$ 115.359,38
12/12/17	01/09/17 a 30/09/17	R\$ 49.236,72	R\$ 2.215,65	R\$ 51.452,37
<b>Total Acumulado</b>		<b>R\$ 3.962.566,73</b>	<b>R\$ 78.239,08</b>	<b>R\$ 4.040.805,81</b>

Obs.: Não houve aferições de Jan/2018 a Dez/2018

4.4 Apoio ao gerenciamento do contrato 0161509000 referente à elaboração do projeto básico completo para o plano de urbanização do sub-setor a1 no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca  
Contrato nº 191502000

Data da Vistoria	Período de Referência	Valor Atestado - P0 (R\$)	Reajuste (R\$)	Total Atestado (R\$)
06/02/2017	01/11/16 a 30/11/16	R\$ 169.027,03	R\$ 0,00	R\$ 169.027,03
20/02/2017	01/12/16 a 31/12/16	R\$ 111.665,34	R\$ 0,00	R\$ 111.665,34
06/03/2017	01/01/17 a 31/01/17	R\$ 22.244,99	R\$ 0,00	R\$ 22.244,99
19/04/2017	01/02/17 a 28/02/17	R\$ 35.469,89	R\$ 0,00	R\$ 35.469,89

19/04/2017	01/03/17 a 31/03/17	R\$ 23.204,30	R\$ 0,00	R\$ 23.204,30
20/06/2017	01/04/17 a 30/04/17	R\$ 30.143,79	R\$ 0,00	R\$ 30.143,79
27/06/2017	01/05/17 a 31/05/17	R\$ 25.266,22	R\$ 0,00	R\$ 25.266,22
05/09/2017	01/06/17 a 30/06/17	R\$ 43.082,13	R\$ 0,00	R\$ 43.082,13
28/09/2017	01/07/17 a 31/07/17	R\$ 42.029,38	R\$ 0,00	R\$ 42.029,38
12/12/2017	01/09/17 a 30/09/17	R\$ 49.236,72	R\$ 2.215,65	R\$ 51.452,37
<b>29/01/2019</b>	<b>01/12/17 a 15/12/17</b>	<b>R\$ 33.067,43</b>	<b>R\$ 1.488,03</b>	<b>R\$ 34.555,46</b>
<b>Total Acumulado</b>		<b>R\$ 584.437,22</b>	<b>R\$ 3.703,68</b>	<b>R\$ 588.140,90</b>

#### 4.5 Manutenção e reforma em empreendimentos e imóveis Contrato nº 010/2016/SEHAB

Data da Vistoria	Período de Referência	Valor Atestado - P0 (R\$)	Reajuste (R\$)	Total Atestado (R\$)
16/12/16	01/03/2016 a 31/03/2016	R\$ 765.227,27	R\$ 137.359,29	R\$ 902.586,56
09/12/16	01/05/2016 a 31/05/2015	R\$ 1.861,60	R\$ 0,00	R\$ 1.861,60
09/12/16	01/04/2016 a 30/04/2016	R\$ 25.935,68	R\$ 0,00	R\$ 25.935,68
05/04/17	01/09/2016 a 30/09/2016	R\$ 34.246,91	R\$ 0,00	R\$ 34.246,91
05/04/17	01/10/2016 a 31/10/2016	R\$ 88.634,04	R\$ 0,00	R\$ 88.634,04
05/04/17	01/08/2016 a 31/08/2016	R\$ 487.190,58	R\$ 0,00	R\$ 487.190,58
<b>Total Acumulado</b>		<b>R\$ 1.403.096,08</b>	<b>R\$ 137.359,29</b>	<b>R\$ 1.540.455,37</b>

Obs.: Não houve aferições de Mai/2017 a Dez/2018

#### 4.6 Apoio ao Gerenciamento Técnico

Objeto: Gerenciamento social vinculados às atividades de manutenção do conjunto Vila Dignidade / FUNAPS

Os valores apurados nessas atividades correspondem a R\$ 173.463,72 foram pagos pela conta de outorga, todavia seu pagamento deveria ser efetuado por meio da conta de Cepac HIS 006.0000109-2, tendo em vista que, por força de ação civil Pública MP (processo 26856-85.2013.8.26.0053) apenas as atividades relacionadas às comunidades da Favela do Sapó e Aldeinha poderiam ser objeto de utilização dos recursos oriundos de outorga onerosa do direito de construir (Lei Municipal 11774/1995).

Data da Vistoria	Período de Referência	Valor Atestado - P0 (R\$)	Reajuste (R\$)	Total Atestado (R\$)
<b>08/02/2019</b>	<b>01/02/2016 a 31/05/2016</b>	<b>R\$ 173.463,72</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 173.463,72</b>
<b>Total Acumulado</b>		<b>R\$ 173.463,72</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 173.463,72</b>

**5 Total de obras e serviços atestados pela CAIXA**

Item	Especificação	Total Atestado até o trimestre anterior	Valor Atestado no trimestre (R\$)	Total Atestado pela CAIXA (R\$)
1	Concurso público para projetos da OU Água Branca	R\$ 419.695,82	R\$ 0,00	R\$ 419.695,82
2	Gerenciamento Técnico HIS Lote II	R\$ 251.237,65	R\$ 0,00	R\$ 251.237,65
3	Proj. Básico Urbanismo Subsetor A1	R\$ 4.040.805,81	R\$ 0,00	R\$ 4.040.805,81
4	Manutenção e Reforma em empreendimentos e imóveis	R\$ 1.540.455,37	R\$ 0,00	R\$ 1.540.455,37
5	Apoio ao Gerenciamento	R\$ 553.585,44	R\$ 34.555,46	R\$ 588.140,90
6	Gerenciamento Social	R\$ 0,00	R\$ 173.463,72	R\$ 173.463,72
<b>Total Acumulado</b>		<b>R\$ 6.805.780,09</b>	<b>R\$ 208.019,18</b>	<b>R\$ 7.013.799,27</b>

**6 Consolidação Bancária**
**6.1 Movimentação das Contas vinculadas à OUC Água Branca**

6.1.1 Conta: PMSP – conta geral  
Banco: Caixa Econômica Federal  
Agência: 2873 – Conta Corrente 006 – 109-2

HISTÓRICO	Data Movimento	VALOR		SALDO	
<b>TRX CT INV</b>	<b>04/01/2019</b>	<b>15.770,66</b>	<b>C</b>	<b>15.770,66</b>	<b>C</b>
Transferência para a conta 006.28-2, pois o valor corresponde a OUC Água Espirada.	04/01/2019	15.770,66	D	0,00	C
<b>TRX CT INV</b>	<b>20/03/2019</b>	<b>173.463,72</b>	<b>C</b>	<b>173.463,72</b>	<b>C</b>
TED mesma titularidade para ressarcimento dos valores pagos em 2016 com recursos de Outorga Onerosa (ref a. Gerenciamento social, empresa DIAGONAL), conforme AÇÃO CIVIL PÚBLICA 0026856.85.2013.8.26.0053 4ª VARA.: NLP 119.839 de 10/06/16, R\$ 37.110,58, NLP 119.841 de 10/06/16, R\$ 5.752,13, NLP de 21/06/16, R\$ 37.222,60, NLP 127.015 de 21/06/16 de R\$ 5.769,51, NLP 128.679 de 23/06/16, de R\$ 37.095,65, nlp 128.681, de R\$ 5.749,83, NLP 146.405 de R\$ 36.503,43, NLP 146.410 de 14/07/16, R\$ 5.658,03.	20/03/2019	173.463,72	D	0,00	C
<b>Saldo</b>					<b>C</b>

## 6.1.2 Conta: PMSP - HIS

Banco: Caixa Econômica Federal

Agência: 2873 – Conta Corrente 006 – 110-6

HISTÓRICO	Data Movimento	VALOR		SALDO	
<b>TRX CT INV</b>	<b>28/01/2019</b>	<b>6.535,38</b>	<b>C</b>	<b>6.535,38</b>	<b>C</b>
TRANSFERENCIA DE VALORES PARA A PREF. DE SÃO PAULO EM CUMPRIMENTO À PORTARIA MUNICIPAL DA FAZENDA PORTARIA (DESVINCULAÇÃO DE RECEITAS -DECRETO 57.380/16).	28/01/2019	6.535,38	D	0,00	C
<b>Saldo</b>				<b>-</b>	<b>C</b>

## 6.1.3 Conta: PMSP – SP Urbanismo

Banco: Caixa Econômica Federa

Agência: 2873 – Conta Corrente 006 – 125-4

HISTÓRICO	Data Movimento	VALOR		SALDO	
<b>TRX CT INV</b>	<b>28/01/2019</b>	<b>94,29</b>	<b>C</b>	<b>94,29</b>	<b>C</b>
TRANSFERENCIA DE VALORES PARA A PREF. DE SÃO PAULO EM CUMPRIMENTO À PORTARIA MUNICIPAL DA FAZENDA PORTARIA (DESVINCULAÇÃO DE RECEITAS -DECRETO 57.380/16).	28/01/2019	94,29	D	0,00	C
<b>Saldo</b>				<b>0,00</b>	<b>C</b>

## 6.2 Total desembolsado no trimestre em cada uma das contas vinculadas à Operação Urbana Consorciada Água Branca

Item	Especificação	Valor Desembolsado no trimestre (R\$)
6.2.1	Conta: PMSP - conta geral Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 109-2	R\$ 173.463,72
6.2.2	Conta: PMSP - HIS Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 110-6	R\$ 0,00
6.2.3	Conta: PMSP - SP Urbanismo Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 125-4	R\$ 0,00
<b>Total Aplicado no trimestre</b>		<b>R\$ 173.463,72</b>

## 6.3 Saldo dos Investimentos relativos às contas vinculadas à Operação Urbana Consorciada Água Branca

Item	Especificação	Saldo Bruto em 31/03/2019 (R\$)
6.3.1	Conta: PMSP - conta geral Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 109-2	R\$ 3.232.197,19
6.4.2	Conta: PMSP - HIS Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 110-6	R\$ 725.146,55
6.5.3	Conta: PMSP - SP Urbanismo Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 125-4	R\$ 10.463,73
<b>Saldo Bruto total de investimentos</b>		<b>R\$ 3.967.807,47</b>

## 6.3.1 DESVINCULAÇÃO DE RECEITAS (DECRETO 57.380/16 e PORTARIA SF nº 220 DE 23/01/18)

Total de Valores referentes à desvinculação de receitas		Valor
28/01/2019	2873.006.110-6	R\$ 6.535,38
28/01/2019	2873.006.125-4	R\$ 94,29
Total de Valores referentes à desvinculação de receitas		<b>R\$ 6.629,67</b>

## 6.4 Rendimento Acumulado dos Investimentos

Item	Especificação	Saldo Bruto em 31/03/2019 (R\$)
1	Total de recursos aplicados na OUC Água Branca	R\$ 8.224.025,27
2	Saldo Bruto total de investimentos em 31/12/2018	R\$ 3.967.807,47
3	Saldo Bruto total das contas correntes em 31/12/2018	R\$ 0,00
4	Total arrecadado nas Distribuições (Pública e Privada) de CEPAC	R\$ 9.288.000,00
(1 + 2 + 3 - 4)	Rentabilidade acumulada dos investimentos até 31/12/2018	<b>R\$ 2.903.832,74</b>

## 6.5 Total de Recursos aplicados na Operação Urbana Consorciada Água Branca

Especificação	Desembolsado até o trimestre anterior (R\$)	Desembolsado no trimestre (R\$)	Total Desembolsado (R\$)
Obras e Serviços (CEPAC - Leilão Público)	6.863.735,15	0,00	6.863.735,15
Obras e Serviços (CEPAC - Colocação Privada)	0,00	0,00	0,00
Desapropriações	0,00	0,00	0,00
Auxílio Aluguel e Gerenciamento Técnico Social - DIAGONAL	0,00	173.463,72	173.463,72
Taxas de Administração e Gerenciamento (EMURB, SP Urbanismo e SP Obras)	377.501,23	0,00	377.501,23
Taxa de Coordenação de Colocação (Banco do Brasil)	390.465,12	0,00	390.465,12
Taxa de Análise e Acompanhamento de Obras (CAIXA)	25.000,42	3.307,58	28.308,00
Impostos (COFINS, CSLL, PIS, PASEP, CPMF, ISS, IRRF, INSS)	30.663,66	0,00	30.663,66
Serviços e Consultorias (Comunicação, Jurídica)	0,00	0,00	0,00
Despesas Diversas (Publicação de Editais, Taxas de Registro, Escrituração de Títulos)	196.409,14	12.463,08	208.872,22
<b>Total Acumulado</b>	<b>7.883.774,72</b>	<b>189.234,38</b>	<b>8.073.009,10</b>

7 A SP Urbanismo apresentou à Caixa Econômica Federal toda documentação relativa às despesas decorrentes da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que foi analisada e aceita por esta instituição financeira.

7.1 As obras e serviços executados foram aferidos pela Caixa Econômica Federal. Para efetuar a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) – Distribuição Pública e Privada, a Prefeitura da Cidade de São Paulo, através da SP Urbanismo e SP Obras (ex-EMURB), adotou todos os procedimentos previstos no § 1º do art. 17 da Instrução CVM 401 de 23/12/2003, na Lei nº 13.769 de 26/01/2004, na Lei nº 13.871 de 08/07/2004 e na Portaria nº 174 de 30/07/2004.

7.2 Informamos que todas as despesas mencionadas no presente relatório foram justificadas, comprovadas e liquidadas pela SP Urbanismo e SP Obras, com exceção da seguinte despesa:

- Tarifa da Caixa, apesar do débito na conta da operação urbana ter ocorrido, não houve o pagamento devido à restrição da Caixa no CADIN.
- Valor de R\$ 43.629,25, debitado em 12/03/18, deverá ser esclarecido pela SP Urbanismo.

É o que temos a relatar.



**ANEXO I**

*Extratos dos Investimentos vinculados à OUC Água Branca na Caixa Econômica Federal*

- Banco 104 - Ag 2873 - c/c 006 – 109-2 – PMSP – Conta geral
- Banco 104 - Ag 2873 - c/c 006 – 110-6 – PMSP - HIS
- Banco 104 - Ag 2873 - c/c 006 – 125-4 – PMSP – SP Urbanismo