

São Paulo, 13 de Agosto de 2020

**Relatório Consolidado da Operação Urbana Consorciada Água Branca**  
Anexo ao Ofício nº 626/2020 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 Abril de 2020 à 30 de Junho de 2020.

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

**LEILA YOSHIDA**

Assistente

Gerência Executiva e Negocial de Governo São Paulo/SP

**BRUNO KENJI UENO**

Coordenador de Filial S.E.

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 12/SMDU/2019 vigente até 11/12/2021 firmado entre a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) 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 13.769/04. O contrato teve como interveniente a SP Urbanismo.
  - 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 Jul/2020

#### 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\$)
02/06/2016	05/10/15 a 05/02/16	R\$ 300.032,00	R\$ 0,00	R\$ 300.032,00
08/02/2017	14/03/16 a 22/09/16	R\$ 2.724.987,00	R\$ 0,00	R\$ 2.724.987,00
02/03/2017	25/07/16 a 07/12/16	R\$ 133.832,00	R\$ 11.453,61	R\$ 145.285,61
20/09/2017	25/07/16 a 09/02/17	R\$ 648.214,00	R\$ 55.475,45	R\$ 703.689,45
10/11/2017	01/04/17 a 30/04/17	R\$ 106.265,01	R\$ 9.094,37	R\$ 115.359,38
12/12/2017	01/09/17 a 30/09/17	R\$ 49.236,72	R\$ 2.215,65	R\$ 51.452,37
18/04/2019	25/07/16 a 21/12/16	R\$ 95.689,00	R\$ 8.189,26	R\$ 103.878,26
<b>Total Acumulado</b>		<b>R\$ 4.058.255,73</b>	<b>R\$ 86.428,34</b>	<b>R\$ 4.144.684,07</b>

Obs.: Não houve aferições de Maio/2019 a Jul/2020

**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
29/01/2019	01/12/17 a 15/12/17	R\$ 33.067,43	R\$ 1.488,03	R\$ 34.555,46
11/04/2019	01/2017 a 04/2017	R\$ 12.147,23	R\$ 0,00	R\$ 12.147,23
15/05/2019	01/02/18 a 28/02/18	R\$ 6.478,52	R\$ 366,04	R\$ 6.844,56
<b>Total Acumulado</b>		<b>R\$ 603.062,97</b>	<b>R\$ 4.069,72</b>	<b>R\$ 607.132,69</b>

Obs.: Não houve aferições de Fev/2019 a Jul/2020

**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 desde Mai/2017

#### 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 Sapo 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\$)
08/02/2019	01/02/2016 a 31/05/2016	R\$ 173.463,72	R\$ 0,00	R\$ 173.463,72
<b>Total Acumulado</b>		<b>R\$ 173.463,72</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 173.463,72</b>

Obs.: Não houve aferições desde Fev/2019

#### 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\$ 4.093.231,70	R\$ 51.452,37	R\$ 4.144.684,07
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\$ 607.132,69	R\$ 0,00	R\$ 607.132,69
6	Gerenciamento Social	R\$ 173.463,72	R\$ 0,00	R\$ 173.463,72
<b>Total Acumulado</b>		<b>R\$ 7.085.216,94</b>	<b>R\$ 51.452,37</b>	<b>R\$ 7.136.669,31</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>03/06/2020</b>	<b>541,06</b>	<b>C</b>	<b>541,06 C</b>
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS SP URBANISMO / CEPAC 4º TRIMESTRE / CT 0541435000 / MED. 10/2019 / ND 503 de 28/05/2020	03/06/2020	541,06	D	0 C
<b>Saldo</b>				<b>0,00 C</b>

6.1.2 Conta: PMSP - HIS  
Banco: Caixa Econômica Federal  
Agência: 2873 – Conta Corrente 006 – 110-6

Sem movimentação

6.1.3 Conta: PMSP – SP Urbanismo  
Banco: Caixa Econômica Federa  
Agência: 2873 – Conta Corrente 006 – 125-4

Sem movimentação

**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\$ 541,06
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\$ 541,06</b>

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

Item	Especificação	Saldo Bruto em 30/06/2020 (R\$)
6.3.1	Conta: PMSP - conta geral Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 109-2	R\$ 3.254.533,25
6.4.2	Conta: PMSP - HIS Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 110-6	R\$ 756.893,71
6.5.3	Conta: PMSP - SP Urbanismo Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 125-4	R\$ 10.921,58
<b>Saldo Bruto total de investimentos</b>		<b>R\$ 4.022.348,54</b>

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

Sem movimento

TOTAL ACUMULADO	R\$ 141.275,47
-----------------	----------------

### 6.4 Rendimento Acumulado dos Investimentos

Item	Especificação	Saldo Bruto em 30/06/2020 (R\$)
1	Total de recursos aplicados na OUC Água Branca	R\$ 8.245.174,98
2	Saldo Bruto total de investimentos em 30/06/2020	R\$ 4.022.348,54
3	Saldo Bruto total das contas correntes em 30/06/2020	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 30/06/2020	<b>R\$ 2.979.523,52</b>

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

Especificação	Desembolsado até o trimestre anterior (R\$)	Desembolsado no trimestre ATUAL (R\$)	Total Desembolsado até 30/06/2020 (R\$)
Obras e Serviços (CEPAC - Leilão Público)	6.986.605,19	0,00	6.986.605,19
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	173.463,72	0,00	173.463,72
Taxas de Administração e Gerenciamento (EMURB, SP Urbanismo e SP Obras)	377.501,23	0,00	378.042,29

INFORMAÇÃO CONFIDENCIAL: Esta mensagem, incluindo anexos, contém informações confidenciais. O uso, divulgação, distribuição e/ou cópia não autorizados são estritamente proibidos e sujeitos às penalidades legais cabíveis. Caso esta mensagem tenha sido encaminhada indevidamente para você ou se houver necessidade de esclarecimento adicional, favor contatar o remetente.

Taxa de Coordenação de Colocação (Banco do Brasil)	390.465,12	0,00	390.465,12
Taxa de Análise e Acompanhamento de Obras (CAIXA)	29.097,73	541,06	29.638,79
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)	256.837,27	0,00	256.837,27
<b>Total Acumulado</b>	<b>8.238.079,86</b>	<b>541,06</b>	<b>8.245.174,98</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:

- Com relação a tarifa da CAIXA, o débito na conta da operação urbana ainda não foi efetuado por questões relacionadas a mudança do sistema de cobrança na CAIXA Econômica Federal. Mudanças essas que até o momento do fechamento deste relatório inviabilizaram a movimentação.
- Valor de R\$ 43.629,25, debitado em 12/03/18, deverá ser esclarecido pela SP Urbanismo.

## 8 Nota explicativa

8.1 Informamos que o item 6.5 “*Total de Recursos aplicados na Operação Urbana Consorciada Água Branca*” do relatório do 4º trimestre de 2019, apresentou lançamentos com valores incorretos. Abaixo, segue a tabela corrigida, com os valores destacados em vermelho para melhor visualização:



Especificação	Desembolsado até o trimestre anterior (R\$)	Desembolsado no trimestre ATUAL (R\$)	Total Desembolsado em 31/12/2019 (R\$)
Obras e Serviços (CEPAC - Leilão Público)	6.863.735,15	122.870,04	6.986.605,19
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	173.463,72	0,00	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)	28.308,00	789,73	29.097,73
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)	230.769,83	19.513,38	250.283,21
<b>Total Acumulado</b>	<b>8.094.906,71</b>	<b>143.173,15</b>	<b>8.238.079,86</b>

8.2 O valor de R\$ 19.513,38 havia sido lançado incorretamente no campo Taxas de Administração e Gerenciamento.

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