



ECONÔMICA  
FEDERAL

Relatório Gerência Executiva e Negocial de Governo São Paulo/SP Nº 08/2022

fl. 1/7

São Paulo, 09 de fevereiro de 2022

**Relatório Consolidado da Operação Urbana Consorciada Água Branca**  
Anexo ao Ofício nº 135/2022 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 outubro de 2021 à 31 de dezembro de 2021.

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

**Cristina Roxo de Almeida Seraphim**

Assistente

Gerência Executiva de Governo São Paulo/SP  
Caixa Econômica Federal

**Bruno Kenji Ueno**

Engenheiro Civil

Gerência Executiva Governo São Paulo/SP  
Caixa Econômica Federal

**Gustavo Doratioto Albano**

Engenheiro Civil

Gerência Executiva Governo São Paulo/SP  
Caixa Econômica Federal

**Alexandre pestana**

Coordenador de Filial

Gerência Executiva Governo São Paulo/SP  
Caixa Econômica Federal

Rubrica

**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 Primeira 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 CONTRATOS CONCLUÍDOS

Descrição	Contrato	Contratada	Início da Execução	Término da Execução	Valor total atestado
EDITAL CONCUSO PUBLICO PARA PROJETOS		Instituto de Arquitetos do Brasil	01/06/2015	30/06/2015	R\$ 419.695,82
GERENCIAMENTO TÉCNICO HIS	001/2010/SEHAB	Lote II - Consórcio BUREAU	01/09/2015	29/02/2016	R\$ 251.237,65
Elaboração de projetos básicos urbanização Subsetor A1	0161509000	Estúdio 41 Arquitetura SS Ltda	05/10/2015	21/12/2016	R\$ 4.144.684,07
Apoio ao gerenciamento do contrato 0161509000 referente à elaboração do projeto básico completo para o plano de urbanização do subsetor a1 no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca	0191502000	Núcleo Engenharia Consultiva Ltda	01/11/2016	28/02/2018	R\$ 607.132,69
Manutenção e Reforma em empreendimentos e imóveis	010/2016/SEHAB	Construtora Jataí Ltda	01/03/2016	31/08/2016	R\$ 1.540.455,37
Gerenciamento social vinculados às atividades de manutenção do conjunto Vila Dignidade / FUNAPS			01/02/2016	30/05/2016	R\$ 173.463,72

## 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\$ 4.144.684,07	R\$ 0,00	R\$ 4.144.684,07
4	Apoio ao Gerenciamento	R\$ 607.132,69	R\$ 0,00	R\$ 607.132,69
5	Manutenção e Reforma em empreendimentos e imóveis	R\$ 1.540.455,37	R\$ 0,00	R\$ 1.540.455,37
6	Gerenciamento Social	R\$ 173.463,72	R\$ 0,00	R\$ 173.463,72
<b>Total Acumulado</b>		<b>R\$ 7.136.669,31</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 7.136.669,31</b>

## 6 Consolidação Bancária

### 6.1 Saldo dos investimentos relativos às contas vinculadas e total desembolsado no trimestre em cada uma das contas vinculadas à Operação Urbana Consorciada Água Branca

Item	Especificação	Valor Desembolsado no trimestre (R\$)	SALDO BRUTO DAS CONTAS INVESTIMENTO em (R\$)
			31/12/2021
6.1.1	Conta: PMSP - conta geral Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 109-2	R\$ 14.308,96	R\$ 3.353.606,05
6.1.2	Conta: PMSP - HIS Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 110-6	R\$ 0,00	R\$ 788.356,34
6.1.3	Conta: PMSP - SP Urbanismo Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 125-4	R\$ 0,00	R\$ 11.375,59
<b>Saldo Bruto total de investimentos</b>		<b>R\$ 14.308,96</b>	<b>R\$ 4.153.337,98</b>

### 6.2 Rendimento Acumulado dos Investimentos

Item	Especificação	Saldo Bruto em 31/12/2021 (R\$)
1	Total de recursos aplicados na OUC Água Branca	R\$ 8.316.515,03
2	Saldo Bruto total de investimentos em 31/12/2021	R\$ 4.153.337,98
3	Saldo Bruto total das contas correntes em 31/12/2021	R\$ 0,00
4	Total arrecadado nas Distribuições (Pública e Privada) de CEPAC	R\$ 9.288.000,00
(1 + 2 + 3) - (4 + 5)	Rentabilidade acumulada dos investimentos até 31/12/2021	<b>R\$ 3.181.853,01</b>

7 Total de Recursos aplicados na Operação Urbana Consorciada Água Branca

Especificação	Total Desembolsado no trimestre anterior (R\$)	Total Desembolsado no Trimestre atual	Total Desembolsado (R\$)
	30/09/2021		31/12/2021
Obras e Serviços (CEPAC - Leilão Público)	R\$ 6.986.605,19	R\$ 0,00	6.986.605,19
Obras e Serviços (CEPAC - Colocação Privada)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,00
Desapropriações	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,00
Aluguel Social e Gerenciamento Técnico Social	R\$ 173.463,72	R\$ 0,00	173.463,72
Taxas de Administração e Gerenciamento (EMURB, SP Urbanismo e SP Obras)	R\$ 377.501,23	R\$ 0,00	377.501,23
Taxa de Coordenação de Colocação (Banco do Brasil)	R\$ 390.465,12	R\$ 0,00	390.465,12
Taxa de Análise e Acompanhamento de Obras (CAIXA)	R\$ 30.271,25	R\$ 0,00	30.271,25
Impostos (COFINS, CSLL, PIS, PASEP, CPMF, ISS, IRRF, INSS)	R\$ 32.046,96	R\$ 675,52	32.722,48
Estudos e Consultorias (Engenharia, Comunicação, Jurídica)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,00
Despesas Diversas (Publicação de Editais, Taxas de Registro, Escrituração de Títulos)	R\$ 311.852,60	R\$ 13.633,44	325.486,04
<b>Total Acumulado</b>	<b>R\$ 8.302.206,07</b>	<b>R\$ 14.308,96</b>	<b>8.316.515,03</b>

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

Data do Evento	Conta de Desvinculação	Valor
	acumulado até trimestre anterior	R\$ 149.805,15
	TOTAL ACUMULADO	R\$ 149.805,15

8 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.

8.1 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.

8.2 Informamos que todas as despesas mencionadas no presente relatório foram justificadas, comprovadas e liquidadas pela SP Urbanismo e SP Obras.

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