

ANÚNCIO DE INÍCIO DA 2ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO DA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, RELATIVAMENTE À COLOCAÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (“CEPAC”) DA

## OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

Registrada na CVM em 15 de agosto de 2014, sob o nº 2014/01



**PREFEITURA DA CIDADE DE**  
**SÃO PAULO**

Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar  
São Paulo, SP - CEP 01002-020  
Códigos ISIN nº BRPMSPCPA026, BRPMSPCPA034

**Coordenadora da Operação Urbana**  
**Consortiada Água Branca**



**Assessor Legal**

**PGM**  
**Procuradoria Geral do Município**

**Banco Coordenador**



**Agente Fiscalizador**



Nos termos do disposto no art. 41, da Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, e conforme decisão exarada pela SP Urbanismo, em Resolução de Diretoria RD nº DEO 04/2023 de 07 de agosto de 2023, comunicam o início da 2ª Distribuição Pública (“Distribuição” ou “Oferta”) de 744.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”), sendo 644.000 CEPAC-R e 100.000 CEPAC-nR, de emissão da Prefeitura do Município de São Paulo (“Prefeitura”), com sede no Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar, São Paulo, SP, CEP 01002-020, a partir do dia 21 de novembro de 2023, ao preço mínimo de R\$ 1.093,42 (CEPAC-R) e R\$ 1.128,47 (CEPAC-nR) por CEPAC, no montante de

**R\$ 817.009.480,00**

### **I. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA.**

- 1. Características da Operação Urbana Consorciada Água Branca.** A Operação Urbana Consorciada Água Branca (“OUCAB ou “Operação”) é um instrumento urbanístico utilizado para requalificar a área de influência da Avenida Marquês de São Vicente, conforme descrito no Prospecto, por meio de um conjunto de intervenções (obras públicas, desapropriações e gerenciamento) coordenadas pela Prefeitura através da São Paulo Urbanismo, com a participação de proprietários de imóveis, usuários e investidores, visando a melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na referida área. Os recursos para financiar as intervenções da OUCAB serão prioritariamente aqueles arrecadados com a venda de CEPAC.
- 2. Coordenação** A Operação será coordenada pela São Paulo Urbanismo S.A. (“SP Urbanismo”). A Distribuição será coordenada pelo BB-Banco de Investimento S.A. (“BB Investimentos”).
- 3. Agente Fiscalizador.** A Caixa Econômica Federal (“CEF”) foi contratada pela SP Urbanismo para fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos com a venda de CEPAC no financiamento das intervenções previstas na Operação. A CEF acompanhará o andamento das intervenções, assegurando a veracidade e suficiência das informações que serão periodicamente prestadas pela Prefeitura ao mercado, nos termos do contrato firmado entre a SP Urbanismo e a CEF, anexo ao Prospecto.

4. **Agente Escriturador.** O Banco do Brasil S.A. foi contratado pela SP Urbanismo para prestar serviços de escrituração dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação.
5. **Consultor Legal.** A Procuradoria Geral do Município de São Paulo dará o suporte jurídico, por competência legal à 2ª Distribuição Pública de CEPAC emitidos no âmbito da OUCAB.
6. **Registro da Operação.** A OUCAB foi registrada na CVM em 24 de dezembro de 2014, sob nº 2014/01 As demais características da Operação constam no seu respectivo Prospecto.

## II. CARACTERÍSTICAS DA 2ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

1. **Autorizações Legais.** A emissão do 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 15.893, de 7 de novembro de 2013 (Lei que regula a OUCAB), alterada pela Lei 17.561 de 04 de junho de 2021 e pelo Decreto Municipal nº 55.392, de 12 de agosto de 2014, alterado pelo Decreto 55.726 de 27 de novembro de 2014, pelas disposições da Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022, que revogou a Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
2. **Valor, quantidade, espécie e forma dos CEPAC a serem distribuídos.** Serão ofertados até 744.000 (setecentos e quarenta e quatro mil) CEPAC escriturais sendo 644.000 (seiscentos e quarenta e quatro mil) CEPAC-R e 100.000 (cem mil) CEPAC-nR, de emissão da Prefeitura pelo valor mínimo unitário de R\$ 1.093,42 (um mil e noventa e três reais e quarenta e dois centavos) e R\$ 1.128,47 (um mil, cento e vinte e oito reais e quarenta e sete centavos) respectivamente, perfazendo o montante estimado de R\$ 817.009.480 (oitocentos e dezessete milhões, nove mil e quatrocentos e oitenta reais). Os CEPAC serão colocados por meio de um ou mais leilões públicos de venda a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).
3. **Direitos e Vantagens e Restrições dos CEPACs.** Os CEPACs distribuídos publicamente são valores mobiliários, conforme decisão proferida pelo Colegiado da CVM, em 28 de agosto de 2003, e nos termos da Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022. Os CEPAC representam área (em m<sup>2</sup>) a ser construída, que (i) supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei da Operação Água Branca. Os CEPAC, quando utilizados, conferirão os direitos indicados na Tabela 1 abaixo, observados os estoques indicados na Tabela 2 abaixo:

**Tabela 1 – Conversão dos CEPAC**

Setores OUCAB	Área Adicional de Construção 1 CEPAC equivale a:
A	1,00 m <sup>2</sup>
A1	não se aplica
A2	não se aplica
A3	1,00 m <sup>2</sup>
B	1,00 m <sup>2</sup>
C	0,6 m <sup>2</sup>
D	não se aplica
E	1,00 m <sup>2</sup>
E1	1,00 m <sup>2</sup>
E2	1,00 m <sup>2</sup>
F	1,00 m <sup>2</sup>
F1	1,00 m <sup>2</sup>
F2	1,00 m <sup>2</sup>
G	1,00 m <sup>2</sup>
H	0,6 m <sup>2</sup>
I	0,4 m <sup>2</sup>
I1	0,4 m <sup>2</sup>

I2	não se aplica
----	---------------

Fonte: Quadro III anexo à Lei nº 15.893, de 2013 – Anexo Único da Lei nº 17.561, de 4 de junho de 2021

**Tabela 2 - Estoque**

Setores OUCAB	Estoque (m <sup>2</sup> )		
	Res	nR	Total
	<b>1.350.000</b>	<b>500.000</b>	<b>1.850.000</b>
A	90.000	55.000	145.000
A1	-	-	-
A2	-	-	-
A3	90.000	55.000	145.000
B	300.000	110.000	410.000
C	20.000	-	20.000
D	-	-	-
E	270.000	130.000	400.000
E1	50.000	50.000	100.000
E2	220.000	80.000	300.000
F	260.000	70.000	330.000
F1	60.000	40.000	100.000
F2	200.000	30.000	230.000
G	175.000	50.000	225.000
H	165.000	85.000	250.000
I	70.000	-	70.000
I1	70.000	-	70.000
I2	-	-	-

Fonte: Quadro VI anexo à Lei nº 15.893, de 2013

Os CEPAC não representam direito de crédito contra a Emissora ou a SP Urbanismo. Uma vez alienados em leilão realizado pela Prefeitura, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário.

**4. Público Alvo.** Os CEPAC serão ofertados ao público em geral, especialmente investidores institucionais e investidores do mercado imobiliário.

**5. Intervenções da Distribuição.** A 2ª Distribuição Pública de CEPAC servirá como instrumento para financiamento das obras e serviços das seguintes intervenções:

1. Produção de HIS, aquisição de terras e reurbanização de Conjuntos Habitacionais;
2. Equipamentos Públicos na Área Pública 02 (inclui parcelamento e melhoramentos viários);
3. Levantamento de Bens Tombados;
4. Drenagem;
5. Exigências da Licença Ambiental Prévia.

**6. Regime e condições de colocação.** Os CEPAC serão distribuídos, em regime de melhores esforços, por meio de um ou mais leilões públicos de venda a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da B3, por meio de seu sistema eletrônico de negociação, durante o período de distribuição, o qual será de 2 (dois) anos a contar da data de publicação deste Anúncio de Início.

6.1. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Banco Coordenador, com expressa anuência da SP Urbanismo, organizará plano de distribuição, o qual poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, nos termos previstos no artigo 49 da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022.

6.2. Não será feita coleta de intenções de investimento antes da realização dos leilões públicos de venda de CEPAC da Oferta a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da B3.

- 6.3. Cada leilão será objeto de um edital de leilão próprio, o qual identificará a quantidade de CEPAC por tipo, objeto do leilão, o montante (em R\$) estimado a ser arrecadado com o leilão, a data do referido leilão e demais informações relativas. O edital de cada leilão será publicado no Boletim Diário de Informações da B3, no Diário Oficial do Município, no site do Coordenador da Distribuição e, em outros meios e/ou periódicos, se assim decidido pelo Banco Coordenador, em comum acordo com o Coordenador da OUCAB, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência de sua realização.
- 6.4. Em cada leilão, as ofertas serão realizadas pelos intermediários credenciados no Mercado de Balcão Organizado da B3. O Banco Coordenador também poderá apresentar propostas de interessados no leilão, pois é um intermediário credenciado no Mercado de Balcão Organizado da B3. Como consequência, os investidores do setor imobiliário que tiverem interesse em participar poderão encaminhar suas ordens de compra ao intermediário de sua livre escolha ou ao Banco Coordenador.
- 6.5. Os CEPAC deverão ser integralizados à vista, em reais (R\$), em recursos imediatamente disponíveis, no prazo de 2 (dois) dias úteis (D+2).

7. **Registro da Distribuição.** A 2ª Distribuição Pública de CEPAC foi registrada na CVM em 16 de novembro de 2023, sob nº CVM/SRE/TIC/2023/10 (CEPAC-R) e CVM/SRE/TIC/2023/11 (CEPAC-nR). As demais características da OUCAB constam do Suplemento ao Prospecto da Distribuição (“Suplemento”).

### III. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Tanto o Prospecto quanto o Suplemento estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores: (i) junto à sede da SP Urbanismo, situada à Rua São Bento, nº 405, 16º andar, São Paulo – SP; (ii) no website da Prefeitura do Município de São Paulo: [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac); (iii) no BB Investimentos, situado à Avenida Paulista, 1230 – 9º andar, São Paulo – SP, (iv), no website do BB Investimentos: [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica); (v) na CVM, situada à Rua Sete de Setembro, nº 111, 30º andar, Rio de Janeiro – RJ, ou na Rua Formosa, nº 367, 20º e 21º andares, São Paulo – SP, e (vi) no website da CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br);

As instituições participantes vendedoras do leilão (intermediários credenciados no Mercado de Balcão Organizado da B3), deverão providenciar junto aos seus clientes ou aos adquirentes dos CEPAC a assinatura dos boletins de subscrição de CEPAC, que se encontram disponíveis no website [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br).

**O investimento em CEPAC representa um investimento de risco, por tratar-se de um investimento em renda variável, logo, investidores que pretendam investir em CEPAC estão sujeitos à volatilidade do mercado. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir CEPAC.**

**É recomendado aos investidores que, antes da tomada de qualquer decisão de investimento relativa aos CEPAC, leiam o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto.**

Quaisquer outras informações adicionais relativas à Operação Urbana Consorciada Água Branca e a 2ª Distribuição Pública de CEPAC pode ser obtidas no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto, bem como junto ao Banco Coordenador, à SP Urbanismo, na CVM e nos endereços mencionados acima.

**O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Prefeitura do Município de São Paulo, da SP Urbanismo, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos.**

Banco Coordenador



A data de publicação deste Anúncio de Início é 21 de novembro de 2023.