

PROSPECTO DE REGISTRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA (“PROSPECTO”)  
Emissora



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

A Prefeitura do Município de São Paulo (“Prefeitura ou Emissora”) está ofertando até 2.190.000 (Dois milhões, cento e noventa mil) CEPAC, sendo 1.605.000 (um milhão, seiscentos e cinco mil) CEPAC-R (residenciais) e 585.000 (quinhentos e oitenta e cinco mil) CEPAC-nR (não residenciais), pelo valor mínimo de R\$ 900,00 (Novecentos reais) e de R\$ 1.100,00 (hum mil e cem reais), previstos no artigo 3º da Lei 17.561/21 que modificou o artigo 40 da Lei 15.893/13, Lei da OUCAB.

A emissão dos CEPAC tem como objetivo o financiamento das intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Água Branca, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 2014/01 datado de 24 de dezembro de 2014.

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), alterada pela Lei 17.975 de 08 de julho de 2023, pela Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013 (Lei que regula a Operação Urbana Consorciada Água Branca), 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.

Os CEPAC serão colocados por meio de um ou mais leilões a serem organizados no Balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), bem como serão registrados para negociação secundária. Os investidores serão responsáveis pelo pagamento de todos e quaisquer custos, tributos ou emolumentos incorridos na negociação e transferência de CEPAC. A instituição líder da 2ª distribuição de CEPAC da OUCAB é o BB-Banco de Investimento S.A (“Banco Coordenador ou BB Investimentos ou BB-BI”).

O investimento em CEPAC não conta com a garantia da Emissora, da São Paulo Urbanismo, do BB Investimentos, do Banco do Brasil (“BB”), da Caixa Econômica Federal (“Agente Fiscalizador ou Caixa”), de suas respectivas autarquias, antes da Administração Pública Municipal direta ou indireta, 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”).

**Recomendamos aos potenciais investidores que, antes de adquirir um CEPAC, consultem o estoque disponível de Área de Construção Adicional (“ACA”) para cada setor e subsetor, conforme quadro “Resumo Geral”, disponibilizado periodicamente pela SP Urbanismo no link: [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac), seção “Água Branca”, subseção “Adesão e Controle de Estoques”, item “CEPAC”. Alertamos que poderá haver esgotamento de ACA em setores e subsetores.**

**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 a Emissora, foram por ela prestadas e são de sua inteira e exclusiva responsabilidade.**

**Os investimentos em CEPAC de que trata este Prospecto apresentam riscos ao investidor. Ainda que sejam mantidos sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para os investidores, os quais deverão ler a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 38 a 45.**

**O registro da presente operação urbana consorciada, para a negociação de CEPAC, não implica, por parteda CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do valor mobiliário emitido para financiar as intervenções previstas.**

Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Branca



Assessor Legal

PGM

Procuradoria Geral do Município

Banco Coordenador



Agente Fiscalizador



A data de publicação deste Prospecto é de 21 de novembro de 2023

## Índice

<u>RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O COORDENADOR DA OFERTA</u> .....	4
<u>IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES</u> .....	5
<u>SUMÁRIO DA 2ª DISTRIBUIÇÃO</u> .....	6
<u>GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS</u> .....	9
<u>OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA</u> .....	12
Operação Urbana Consorciada Água Branca .....	12
Recursos da alienação dos CEPAC .....	13
Quantidade Limitada de CEPAC .....	13
Direitos, vantagens e restrições dos CEPAC.....	14
Utilização do CEPAC.....	15
Leilões de CEPAC .....	15
Identificação do público-alvo e declaração de inadequação.....	16
Instituição intermediária.....	17
Contrato de Distribuição das Ações, condições de colocação e da garantia .....	17
<u>OPERAÇÕES URBANAS – CONTEXTO HISTÓRICO</u> .....	19
Introdução .....	19
Operação Urbana Anhangabaú.....	20
Operação Urbana Faria Lima e Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	20
Operação Urbana Água Branca.....	21
Operação Urbana Consorciada Água Branca .....	21
Operação Urbana Centro .....	21
Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.....	21
Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.....	23
<u>OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA</u> .....	24
Introdução .....	24
Perfil dos Distritos Atendidos pela Operação Urbana Consorciada Água Branca .....	25
Uso do Solo Área Construída - Uso Residencial.....	28
Renda, distribuição da População e usos predominantes por grupo de Distritos .....	29
Histórico da Operação Urbana Consorciada Água Branca.....	30
Principais Aspectos da Operação Urbana Consorciada Água Branca .....	30
<u>CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO – CEPAC</u> .....	34
Lógica da Operação Urbana Consorciada e do CEPAC .....	34
Ciclo do CEPAC.....	34
Novas Distribuições de CEPAC .....	36
Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da oferta .....	36
<u>FATORES DE RISCO</u> .....	38
<i>Fatores de Risco da Emissão</i> .....	38
<i>Riscos de Natureza Jurídica</i> .....	38
<i>Riscos Macroeconômicos</i> .....	38
<i>Riscos Setoriais</i> .....	39
<i>Risco de Regulamentação Específica e Meio Ambiente</i> .....	39
<i>Risco de Financiamento Imobiliário</i> .....	40
<i>Risco de Valorização</i> .....	40
<i>Fatores de Risco da Emissora</i> .....	40
<i>Riscos Políticos</i> .....	40
<i>Riscos de Alteração da Política de Investimentos</i> .....	41
<i>Fatores de Risco dos CEPAC</i> .....	41
<i>Riscos relacionados a Inovação</i> .....	41
<i>Riscos de Liquidez</i> .....	41
<i>Risco de Inexistência de Garantia de Financiamento da Intervenção</i> .....	41
<i>Risco de Descasamento de Fluxos</i> .....	42
<i>Risco de Inadimplência</i> .....	42
<i>Risco relativo aos Limites de CEPAC</i> .....	42
<i>Fatores de Risco de Natureza Política</i> .....	42

<i>Riscos de Modificação da Legislação</i> .....	42
<i>Riscos de Modificação do Valor Venal</i> .....	43
<i>Fatores de Risco das Intervenções</i> .....	43
<i>Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômica</i> .....	44
<i>Fatores de Risco da Insuficiência de Recursos</i> .....	44
<b>DESCRIÇÃO DAS INTERVENÇÕES PREVISTAS NA OUCAB</b> .....	46
Programa de Intervenções do artigo 8º da Lei 15.893/13.....	47
<b>GRUPO DE GESTÃO</b> .....	54
<b>MEIOS, RECURSOS E CONTRAPARTIDAS DA OUCAB</b> .....	55
Equivalência e Conversão dos CEPAC.....	55
Cálculo para determinação da quantidade de CEPAC.....	56
Valor mínimo do CEPAC.....	57
Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC.....	57
Desapropriações e Pagamentos de obras com CEPAC.....	57
Incentivos Adicionais.....	58
<b>A SP URBANISMO E A SP OBRAS</b> .....	60
<b>USO DOS RECURSOS</b> .....	61
<b>FISCALIZAÇÃO</b> .....	61
O EIA-RIMA.....	62
<b>ASPECTOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS</b> .....	63
<b>DADOS DO EMISSOR: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO</b> .....	65
<b>DADOS DO GESTOR E COORDENADOR: SÃO PAULO URBANISMO</b> .....	70
<b>RESUMO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL A OUCAB</b> .....	71
<b>OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA</b> .....	78
<b>ANEXO I – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL</b> .....	79
<b>ANEXO II – CONTRATO DE COORDENAÇÃO, COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC</b> .....	80
<b>ANEXO III – CONTRATO DE ESCRITURAÇÃO</b> .....	100
<b>ANEXO IV – CONTRATO DE FISCALIZAÇÃO</b> .....	122
<b>ANEXO V – LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA (LAP nº 02/SVMA.G/2012)</b> .....	134
<b>ANEXO VI – RESOLUÇÃO CADES 145/2012</b> .....	144
<b>ANEXO VII – MAPA DOS SETORES DA OUCAB</b> .....	156
<b>ANEXO VIII – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRO</b> .....	157

## **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 OUCAB.

O BB Investimentos mantém relacionamento com a Prefeitura na qualidade de Coordenador das Ofertas Públicas das Operações Urbanas Consorciadas Água Espriada 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, concessão de crédito consignado, arrecadação bancária de tributos, contratos de câmbio, pagamento de programas sociais, entre outros.

Além do relacionamento acima, o Banco do Brasil S.A. foi contratado para a prestação dos serviços de escrituração dos CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas Água Branca, Água Espriada e Faria Lima, bem como para a prestação de serviços bancários com Empresas Públicas Municipais.

Adicionalmente, informamos que não existe a intenção do Banco Coordenador de adquirir os CEPAC da presente distribuição.

## 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) 3113-8438  
Fax: (11) 3113-8468  
[www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

### 2. Coordenadora da OUCAB:

São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo  
Rua São Bento nº 405, 15º andar  
São Paulo – SP  
At.: Diretoria de Engenharia e Obras  
Tel.: (11) 3113-7543  
[www.spurbanismo.sp.gov.br](http://www.spurbanismo.sp.gov.br)

### 3. Coordenador Líder da Oferta Pública:

BB–Banco de Investimento S.A.  
Avenida Paulista, nº 1230 – 9º Andar  
São Paulo – SP  
At.: Sr. Michel da Silva Duarte  
Tel.: (11) 4298-7000  
Fax: (11) 4298-6698  
[www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica)

### 4. Assessor Legal da OUCAB (Emissora e Coordenadora da Operação Urbana)

Procuradoria Geral do Município (PGM)  
At.: Gabinete  
Viaduto do Chá, 15 – 10º andar - CEP. 01002-020  
(11) 3113-8000  
[gabinetepgm@prefeitura.sp.gov.br](mailto:gabinetepgm@prefeitura.sp.gov.br)

### 5. Agente Fiscalizador

Caixa Econômica Federal  
Av. Paulista, 2300, 11º andar  
São Paulo – SP  
At.: Alexandre Pestana  
Tel.: (11) 2220-2555  
Fax: (11) 3241-5551  
[www.cef.gov.br](http://www.cef.gov.br) e [gigovsp12@caixa.sp.gov.br](mailto:gigovsp12@caixa.sp.gov.br)

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

- **CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), 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 Água Branca, depois “Prospecto” e “Suplemento”.
- **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br), acessar “Mercados”, depois “Fundos/ETFs”, “CEPAC”, “Água Branca”, “Prospecto” e “Suplemento”.
- **PMSP:** [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac), acessar “Operação Urbana Consorciada Água Branca” e depois “Prospecto da Operação Urbana Consorciada” e “Suplemento da Operação Urbana Consorciada”.
- **COORDENADOR:** [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica), acessar “Outros Prospectos”, e depois “Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Branca” e “Suplemento da Operação Urbana Consorciada Água Branca”.

## SUMÁRIO DA 2ª DISTRIBUIÇÃO

Este sumário foi elaborado com base nas informações constantes do Prospecto e compreende as características básicas da 2ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Água Branca

Emissora	Prefeitura do Município de São Paulo
Distribuição	Os CEPAC serão colocados publicamente mediante 1 (um) ou mais leilões públicos na B3, conforme decisão exarada pela SP Urbanismo, em Resolução de Diretoria RD nº DEO 04/2023 de 07/08/2023. As distribuições públicas dependem de prévio registro junto à CVM. Os CEPAC poderão ser colocados privadamente quando forem utilizados diretamente para pagamento de obras e desapropriações previstas no Programa de Intervenções, bem como para o oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a instituições financeiras para custeio das referidas intervenções.
Natureza do CEPAC	Valor mobiliário utilizado como meio de pagamento de Contrapartida de Outorga Onerosa do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento (“CA”) básico, observadas as limitações de estoque de Área Adicional de Construção (“ACA”) por setor e/ou subsetor da OUCAB. Os CEPAC não representam direito de crédito contra a PMSP ou contra a SP Urbanismo.
Público-Alvo	A presente operação destina-se a qualquer tipo de investidor, não havendo restrições específicas, e sendo recomendado a leitura da seção Fatores de Risco deste documento.
Intervenções objeto da 2ª Distribuição	Indicado no quadro “Intervenções a serem financiadas com recursos da 2ª Distribuição de CEPAC – art. 9º da Lei 15.893/2013”, disponível na página 55 deste Prospecto.
Limite máximo de CEPAC autorizados pela lei nº 15.893/2013	Até 2.190.000, sendo: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 1.605.000 CEPAC-R, e;</li><li>▪ 585.000 CEPAC-nR</li></ul>
Quantidade de CEPAC comercializados na 1ª Distribuição	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 6.000 CEPAC-R</li></ul>
Quantidade de CEPAC a serem emitidos para financiar as Intervenções da 2ª Distribuição	Até 744.000, sendo: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 644.000 CEPAC-R, e;</li><li>▪ 100.000 CEPAC-Nr</li></ul>
Valor Unitário Mínimo Inicial dos CEPAC, conforme Lei 17.561/2021	R\$ 900,00 CEPAC-R, e; R\$ 1.100,00 CEPAC-nR
Valor Estimado da Distribuição	R\$689.600.000,00
Prazo para Colocação	2 anos, a partir da publicação do Anúncio de Início no Diário Oficial do Município de São Paulo
Forma de Pagamento	À vista ou parcelado
Banco Coordenador	BB-Banco de Investimento S.A. (BB Investimentos ou BB-BI)
Coordenadora da OUCAB	SP Urbanismo S.A. (SP Urbanismo)

Agente Fiscalizador	Caixa Econômica Federal (CEF)
Agente de Escrituração:	Banco do Brasil S.A.
Contas vinculadas	Os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC são vinculados ao financiamento das obras, projetos e serviços constantes no Programa de Intervenções, devendo tais recursos serem mantidos nas respectivas contas:  CEF Agência 2873 (i) 006.000.71077-8 - PMSP-SMDU/OUC AGUA BRANCA CEPAC (ii) 006.000.71078-6 - PMSP-SMDU/OUC AGUA BRANCA HIS CEPAC, e (iii) 006.000.71079-4 PMSP-SMDU/OUC AGUA BRANCA.
Prazo estimado da Operação Urbana Consorciada	12 anos
Prazo estimado de execução do Programa de Intervenções	Até 2035
Custo estimado da OUCAB	R\$ 8.499.761.346,33, sendo superior ao valor total de venda dos CEPAC pelo seu Valor Unitário Mínimo. Poderá ser necessário aporte de recursos do Tesouro Municipal para custear a totalidade das intervenções previstas, vide Fatores de Risco – Insuficiência de Recursos.
Negociação dos CEPAC	Os CEPAC serão admitidos à negociação no mercado de balcão organizado pela B3 e, uma vez alienados em leilão realizado pela Prefeitura do Município de São Paulo, poderão ser livremente negociados no mercado secundário até o momento em que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da operação.
Equivalência dos CEPAC e estoque por setor	Cada CEPAC conferirá ao seu titular direitos urbanísticos adicionais, de acordo com a Tabela de Equivalência dos CEPAC, disponível na página 14. A distribuição dos estoques por setor tem como objetivo evitar a concentração do adensamento construtivo e seu somatório corresponde ao estoque total. Os estoques possuem como fundamento garantir a qualidade urbanística da Operação Urbana. Os estoques em área (m <sup>2</sup> ) constam na Lei 17.561 de 04 de junho de 2021, que alterou a Lei 15.893 de 07 de novembro de 2013, e estão disponíveis na página 15 deste documento.
Fiscalização	A CEF será responsável por fiscalizar o emprego dos recursos obtidos nas distribuições públicas de CEPAC, exclusivamente nas intervenções previstas na Lei da OUCAB e seu licenciamento ambiental, bem como acompanhará o andamento das referidas intervenções, de forma a assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao Mercado.
Grupo de Gestão OUCAB	O Grupo de Gestão será coordenado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) e terá como atribuição principal definir e acompanhar o Programa de Intervenções previstas no âmbito da OUCAB.
Legislação Aplicável	As legislações, normas e decretos estão disponíveis no Prospecto,

seção “Legislação aplicável à OUCAB”.

Locais em que estão disponíveis as informações

Na sede da SP Urbanismo, na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, São Paulo – SP; no endereço da CVM: Rua Sete de Setembro, 111, 30º andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ ou Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista, São Paulo – SP, ou nos seguintes websites:

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), 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 Água Branca, depois “Prospecto Atualizado”.

[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br), acessar “Mercados”, depois “Fundos/ETFs”, “CEPAC”, “Água Branca” e “Prospecto”.

[www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac), acessar “Operação Urbana Consorciada Água Branca” e depois “Prospecto da Operação Urbana Consorciada”.

[www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica), acessar “Outros Prospectos”, e depois “Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Branca”.

## GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS

Para fins deste Prospecto, as definições aqui contidas, no singular ou no plural, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

<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 urbanísticos, 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>CEPAC</b>	Certificados de Potencial Adicional de Construção de emissão de municípios no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, utilizados como pagamento de potencial adicional de construção, e não representativos de dívida ou crédito.
<b>CEPAC-R</b>	É a classe de CEPAC utilizada para pagamento pelo potencial adicional de construção para o uso residencial.
<b>CEPAC-nR</b>	É a classe de CEPAC utilizada para pagamento pelo potencial adicional de construção para o uso não Residencial.
<b>COE</b>	Código de Obras e Edificações estabelecido pela Lei n.º 16.642 de 09 de maio de 2017, que revogou a Lei 11.228, de 25 de junho de 1.992. A lei 16.642/17 foi regulamentada pelo Decreto 57.776, de 7 de julho de 2017.
<b>Contas Vinculadas</b>	Contas em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC: CEF Agência 2873 (i)- 006.000.71077-8 - PMSP-SMDU/OUC AGUA BRANCA CEPAC (ii) 006.000.71078-6 - PMSP-SMDU/OUC AGUA BRANCA HISCEPAC, e (iii) 006.000.71079-4 PMSP-SMDU/OUC AGUA BRANCA
<b>Contrapartida ou Contrapartida Financeira</b>	Valor econômico correspondente ao pagamento pela aquisição de Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados pela municipalidade.
<b>Decreto Regulamentador</b>	Decreto nº 55.392, de 12 de agosto de 2014, que regula os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Branca.
<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) permitir a modificação de uso; (iii) demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca.
<b>EIA/RIMA</b>	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente.

<b>EIV/RIVI</b>	Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança
<b>Estoque de ACA</b>	Limite do Potencial Construtivo Adicional medido em m <sup>2</sup> (metros quadrados), definido para os setores da OUCAB.
<b>Gabarito da Edificação</b>	Altura da edificação, considerando como referências aquelas estabelecidas em legislação urbanística, como a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Edificações e disposições do IV COMAR.
<b>Grupo de Gestão</b>	Instância prevista na Lei da Operação Urbana Consorciada, que conta com a participação de secretarias, órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, coordenada pela SMUL – Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, com funções consultivas e deliberativas para a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Branca.
<b>HIS</b>	Habitação de Interesse Social.
<b>Intervenção</b>	Conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, sendo que o custo delas inclui todas as despesas necessárias à sua realização, inclusive os gastos incorridos com projetos, emissão dos CEPAC, remuneração da SP Urbanismo e SP Obras, despesas com gerenciamento, terceiros contratados e taxas a serem pagas para a distribuição pública dos CEPAC
<b>Lei que criou a Operação Urbana Consorciada Água Branca</b>	Lei da Operação Urbana: nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, alterada pela Lei 17.561 de 04 de junho de 2021 que revogou a Lei 11.774/1995 (lei que criou a Operação Urbana Água Branca, lastreada em concessão de outorga onerosa de direitos urbanísticos).
<b>Lei de Uso e Ocupação do Solo ou LPUOS</b>	Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016 e suas posteriores alterações 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>Operação Urbana ou Operação Urbana Consorciada</b>	Instrumento urbanístico implementado pelo Município com o objetivo de promover a reestruturação urbana de determinado território da cidade, o qual pode definir regimentos próprios de uso e ocupação dos lotes.
<b>OUCAB ou Operação Urbana Consorciada Água Branca</b>	Conjunto integrado de Intervenções coordenadas pela Prefeitura, por meio da SP Urbanismo, com participação dos proprietários moradores, usuários e investidores, visando implementar transformações urbanísticas, sociais e ambientais na área de abrangência territorial definida na lei 15.893/13, modificada pela Lei 17.561/21.
<b>Outorga Onerosa</b>	Outorga pública do direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional determinado por normativas específicas sendo este, geralmente, concedido mediante pagamento de contrapartida.
<b>Parâmetros Urbanísticos</b>	Todas as características urbanísticas contidas na Lei de Uso e

	Ocupação do Solo, em especial: Coeficiente de Aproveitamento (CA), Taxa de Ocupação (TO), Taxa de Permeabilidade (TP), uso misto e gabarito de altura das edificações.
<b>PGV ou Planta Genérica de Valores</b>	A Planta Genérica de Valores compreende a base 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 ou PDE</b>	Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, estabelecido pela Lei 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.
<b>Potencial Construtivo Básico</b>	Produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico, previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo
<b>Potencial Construtivo Máximo</b>	Produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo
<b>Potencial Construtivo Adicional</b>	Bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, correspondente à diferença entre o Potencial Construtivo Máximo (previsto na Lei de uso e ocupação do solo ou na específica da Operação Urbana Água Branca) e o Potencial Construtivo Básico (definido pelo Plano Diretor e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Artigo 116 da Lei 16.050/14).
<b>Resolução CVM nº 84/2022</b>	Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022, revogou e substituiu a Instrução CVM nº 401, que dispõe sobre os registros de negociação e distribuição pública de CEPAC.
<b>SFH</b>	Sistema Financeiro da Habitação
<b>Uso Misto</b>	Coexistência em uma mesma edificação ou lote de uso Residencial e Não Residencial
<b>Valor Venal de imóvel ou Valor Venal</b>	Valor venal atribuído ao imóvel pela PMSP, para efeito de tributação, obtido com base na PGV e outros fatores de avaliação
<b>Uso Misto</b>	Coexistência em uma mesma edificação ou lote de uso Residencial e Não Residencial
<b>Zoneamento</b>	Procedimento urbanístico definido em Lei, destinado a fixar os usos e parâmetros urbanísticos adequados para as diversas áreas do território municipal

## 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 no qual serão aplicados instrumentos urbanos, em que é estabelecido um programa de obras e intervenções para a região, contando 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.

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 o direito de construir área (em m<sup>2</sup>), acima dos limites básicos estabelecidos na legislação municipal. Assim, mediante pagamento, o interessado adquire o direito de aumentar a área de construção, sempre de acordo com regras pré-estabelecidas em legislação específica, entre outros e demais regulamentos sobre o assunto.

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).

A Operação Urbana Consorciada Água Branca é uma das várias Operações Urbanas Consorciadas previstas no Plano Diretor.

### Operação Urbana Consorciada Água Branca

A Operação Urbana Consorciada Água Branca foi criada pela Lei 15.893 de 07 de novembro de 2013, alterada pela Lei 17.561 de 4 de junho de 2021 e regulamentada pelo Decreto nº 55.392, de 12 de agosto de 2014 com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 55.726 de 27 de novembro de 2014.

O perímetro da Operação Urbana Água Branca, definido pela Lei 11.774 de 18 de maio de 1995, abrange parte dos bairros da Água Branca, Perdizes e Barra Funda, conforme demonstrado no mapa abaixo. Com fácil acesso, essa região tem boa infraestrutura de transportes, privilegiada pelas proximidades das rodovias Castelo Branco, Anhanguera, Bandeirantes e do terminal metrô-rodo-ferroviário da Barra Funda.

Quadro 1 – Perímetro da OUCAB (Setores e Subsetores)



Fonte: representação visual do perímetro definido pela Lei nº 15.893 de 07 de novembro de 2013. SP Urbanismo.

O objetivo estratégico da OUCAB é promover o desenvolvimento da região de modo equilibrado, dando condições para que as potencialidades regionais sejam devidamente efetivadas. Os objetivos específicos desta Operação Urbana são os seguintes:

- a. implantar um conjunto de melhoramentos viários visando ligações de longo percurso e a reestruturação do viário local, hoje fragmentado;
- b. melhorar os sistemas de macro e microdrenagem para diminuir os problemas de inundação ocasionados pela deficiência das redes e galerias existentes;
- c. implantar espaços públicos;
- d. implantar equipamentos de interesse da comunidade.

Para a OUCAB, a Outorga Onerosa paga em dinheiro, foi realizada, nos termos da Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, revogada com a publicação da Lei Ordinária nº 15.893, de 07 de novembro de 2013. Para os processos de adesão à OUCAB protocolados até essa data, foi permitido optar pela análise integral nos termos da Lei nº 15.893/2013, desde que se manifestassem formalmente dentro do prazo de 90 dias a partir da data de publicação desta lei.

A partir da publicação da citada Lei 15.893/13 os recursos obtidos pelo Município devem ser originados pela alienação de CEPAC utilizados no custeio das Intervenções previstas na lei e em seu licenciamento ambiental.

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

### **Recursos da alienação dos CEPAC**

Os recursos da colocação de CEPAC da OUCAB atualmente figuram no orçamento público, porém, sua utilização está obrigatoriamente destinada à realização das intervenções previstas na Lei específica da Operação e correspondentes obrigações também dispostas na legislação.

O CEPAC, sendo um valor mobiliário negociado em bolsa, pode, em função da sua procura pelo mercado investidor, sofrer valorização do seu preço unitário, gerando um valor excedente de arrecadação. Este valor adicional poderá ser utilizado para custeio das outras intervenções previstas na Lei nº 15.893/2013 (§4º art. 14 Decreto nº 55.392/14).

Além de financiar as Intervenções relacionadas neste Prospecto, os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC serão utilizados para o pagamento das instituições envolvidas nos processos de escrituração e distribuição dos CEPAC, bem como da gestão, coordenação e fiscalização das intervenções e, finalmente, para custeio das despesas relativas às taxas e aos emolumentos devidos por ocasião do registro e liquidação da oferta.

Enquanto os recursos não forem aplicados nas intervenções, estes serão depositados em aplicações financeiras de perfil conservador, mantidas em contas vinculadas à OUCAB, de forma a não permitir sua desvalorização monetária. Deve-se salientar a possível desvinculação de até 30% dos rendimentos financeiros dos fundos arrecadados pelas operações urbanas em favor do Tesouro Municipal, autorizados pela Emenda Constitucional 93/2016, pelo Decreto Municipal nº 57.380/2016 e nas Portarias 279/2016 e 28/2017, até 31 de dezembro de 2023.

Caso tenham sido concluídas as intervenções e, remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPAC no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para as Intervenções seguintes da OUCAB, sendo vedada sua utilização para outro fim.

Apesar da OUCAB ter por objetivo o financiamento das intervenções com recursos obtidos por meio da alienação de CEPAC, existe a possibilidade de o Poder Público, caso entenda adequado, realizar parcial ou totalmente as intervenções com recursos próprios ou por meio de convênios ou financiamentos.

Os recursos também poderão ser utilizados no pagamento de desapropriações necessárias e para a divulgação da OUCAB.

### **Quantidade Limitada de CEPAC**

Para a OUCAB, estabeleceu-se o limite máximo de 2.190.000 CEPAC a serem emitidos, sendo 1.605.000 CEPAC-R e 585.000 CEPAC-nR, para um estoque máximo, na época da promulgação da Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013,

de 1.850.000 m<sup>2</sup> de área disponível para construção acima dos limites estabelecidos por lei, sendo: 1.350.000 m<sup>2</sup> para uso residencial, incluídos 675.000 m<sup>2</sup> correspondentes a unidades habitacionais incentivadas, e 500.000 m<sup>2</sup> para outros usos.

A OUCAB é dividida em 9 (nove) Setores, cada qual com um limite de metros quadrados adicionais 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 OUCAB (respeitada a distinção entre CEPAC-R e CEPAC n-R e obedecida a tabela de conversão entre CEPAC e benefícios para cada setor), tão logo seja atingido o limite de um determinado setor, os CEPAC somente poderão ser utilizados em imóveis localizados nos demais setores.

Nesse sentido, recomendamos aos potenciais investidores que, antes de adquirir um CEPAC, consultem o estoque disponível de Área de Construção Adicional (“ACA”) para cada setor e subsetor, conforme quadro “Resumo Geral”, disponibilizado periodicamente pela SP Urbanismo no link: [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac), seção “Água Branca”, subseção “Adesão e Controle de Estoques”, item “CEPAC”.

### Direitos, vantagens e restrições dos CEPAC

Os CEPAC 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 OUCAB. 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 contra a SP Urbanismo. Uma vez alienados em leilão patrocinado pela Prefeitura, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário.

### Utilização do CEPAC

O interessado poderá utilizar os CEPAC como pagamento de Contrapartida em um projeto de construção apresentado à Prefeitura do Município de São Paulo, ou simplesmente vincular os direitos conferidos pelo CEPAC a um lote. Neste último caso, ao imóvel beneficiado ficam garantidos, no futuro, Direitos Urbanísticos Adicionais. Desta forma, o interessado garante o exercício desses direitos antes de esgotado o estoque de área construída adicional do respectivo setor da OUCAB, mesmo que não tenha a intenção de iniciar seu projeto imediatamente.

O adquirente que tiver interesse em utilizar os benefícios conferidos pelo CEPAC deverá apresentar seu pedido de vinculação ao 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 em vincular os 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 PMSU, por meio da secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento expedirá o competente alvará, conforme o caso.

### Leilões de CEPAC

Os CEPAC poderão ser adquiridos através de leilões públicos em Mercado de Balcão Organizado da B3, e ocorrerão em datas a serem definidas através da divulgação de editais de leilão, durante o período autorizado para distribuição.

Os leilões públicos de CEPAC serão divulgados no Boletim Diário de Informações da B3, com a antecedência de pelo menos 15 (quinze) dias corridos da data do leilão. No edital de cada leilão serão indicados:

- a) a data e horário do leilão;
- b) os meios de publicação em que o Anúncio de Início foi publicado, contendo as características da distribuição;
- c) a forma de oferta nos sistemas de negociação;
- d) que os pedidos de compra serão efetivados mediante registro de ofertas conforme normas da B3;
- e) a liquidação será processada de acordo com as normas da B3;
- f) a forma de cobrança dos emolumentos, e;
- g) local onde estarão disponibilizados os Boletins de Subscrição.

Tendo em vista que a Oferta será realizada por meio de leilão no sistema eletrônico de negociação da B3, as condições gerais de realização do leilão, assim como as regras de prorrogação e formação de preço durante o leilão, estão dispostas no item 6.5 do Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3.

Não haverá quantidade mínima de CEPAC para ser colocada ou de recurso a ser obtido em cada leilão, sendo a quantidade distribuída e intervalo definidos conforme a melhor conveniência para a Operação Urbana Consorciada, observada a avaliação da Emissora, do Banco Coordenador e mercado.

Os pedidos de compra dos investidores serão efetivados mediante o registro de ofertas de compra, de acordo com as regras da B3 ou Mercado de Balcão Organizado, por meio de sistema eletrônico.

Não será permitido o registro de ofertas de compra em quantidade superior à quantidade ofertada.

O preço mínimo do CEPAC nos leilões será definido através dos respectivos editais, realizados durante a distribuição, podendo ser ajustado conforme demanda verificada.

A forma de pagamento dos CEPAC será definida no respectivo Edital de Leilão, podendo ser a vista, ou parceladamente, com no mínimo 15% (quinze por cento) do valor pago à vista e o saldo restante em até 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas pelo Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (IPC-FIPE) ou, na ausência deste, de outro a ser definido pela SP Urbanismo, e desde que o saldo devedor seja garantido por fiança bancária ou seguro-garantia.

A relação de obrigações e deveres de compradores que eventualmente adquirem CEPAC parceladamente se dará, exclusivamente junto à Emissora e a SP Urbanismo, não tendo o Banco Coordenador, a B3, e suas respectivas afiliadas, envolvimento ou responsabilidades relacionadas ao parcelamento.

Tendo em vista a inviabilidade operacional de realizar um leilão com condições distintas de pagamento, o edital de cada leilão definirá uma única forma de pagamento. Caberá à SP Urbanismo, em comum acordo com o Banco Coordenador, e observadas as necessidades de arrecadação da OUCAB, definir a forma de pagamento.

A liquidação física e financeira da presente operação será efetuada à vista e em moeda corrente nacional, no segundo dia útil seguinte à realização do leilão (D+2), e será processada de acordo com as normas da Câmara de Compensação e Liquidação da B3, pelo módulo de liquidação bruta, no qual a referida Câmara coordena o processo de entrega contra pagamento, sem assumir a posição de contraparte central da garantidora.

Os emolumentos devidos serão cobrados de acordo com a tabela em vigor, sendo as corretagens livremente pactuadas entre as partes, obedecidas às disposições legais.

Será aplicada pela Prefeitura do Município de São Paulo, multa de 10% (dez por cento), sobre o valor total da oferta não liquidada, aos investidores que não honrarem o pagamento, cabendo, após procedimento interno de aplicação de penalidade, sua inclusão no CADIN, conforme disposto na Lei Municipal nº 14.094/05.

Caberá às Corretoras Participantes, cada qual sobre seus respectivos representados, disponibilizar as informações sobre qual deles foi responsável pela não liquidação e, caso não informe à PMSP, poderá ser responsabilizada pelo pagamento da multa acima mencionada e, em caso de não pagamento, poderá ocorrer sua inclusão no CADIN, nos termos da legislação municipal.

Quando da colocação dos últimos quantitativos de CEPAC previstos na distribuição, ocorrer sobras de CEPAC e o prazo da distribuição da Oferta Pública não esteja encerrado, poderão ser realizados Leilões em dias intercalados, observado o preço mínimo de liquidação com as mesmas regras do leilão principal.

### **Identificação do público-alvo e declaração de inadequação**

Não existe definição de parcela desta distribuição a investidores específicos, e não será imposta qualquer restrição a interessados.

A aquisição de CEPAC representa um investimento de risco, pois trata-se de ativo mobiliário de renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em CEPAC estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados aos CEPAC, à Emissora, ao setor em que atua, à natureza política, às intervenções urbanas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos nas seções Fatores de Riscos do Prospecto (pág. 38) e Suplemento (pág. 20) e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento.

A Oferta não é destinada a investidores que buscam retorno de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos. O investimento em CEPAC é inadequado para aqueles que não estejam dispostos a correr risco relacionado ao setor imobiliário.

Salvo as situações previstas nos Fatores de Risco do Prospecto (pág. 38) e no Suplemento (pág. 20), não há qualquer inadequação do investimento em CEPAC, a qualquer tipo de investidor.

### **Instituição intermediária**

O Banco do Brasil S.A. e seu conglomerado não prestaram e nem prestam atualmente qualquer tipo de financiamento à OUCAB.

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 Espreada 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 Espreada e Faria Lima, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais. Mais informações estão disponíveis no Prospecto da Oferta, seção “Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador da Oferta”.

### **Contrato de Distribuição das Ações, condições de colocação e da garantia**

Observadas as condições previstas no contrato, o Banco Coordenador fará a colocação de CEPAC em regime de melhores esforços.

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 art. 49, parágrafo único, da Resolução CVM 160.

Se, ao final do prazo de colocação das distribuições, os CEPAC objeto de melhores esforços não tiverem sido totalmente colocados, nem a SP Urbanismo, nem o Banco Coordenador terão a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, e a SP Urbanismo não terá a obrigação de utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros, da mesma forma que o Banco Coordenador não tem como obrigação a colocação dos CEPAC nos montantes ofertados.

A colocação pública de CEPAC somente terá início após a concessão do registro de distribuição pela CVM, a disponibilização do Prospecto e do Suplemento aos investidores e a publicação do anúncio de início de distribuição dos CEPAC, sendo que tal disponibilização e publicação deverão ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias da obtenção do registro, sob pena de caducidade do mesmo, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160.

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez dos CEPAC.

O Banco Coordenador deverá assessorar a SP Urbanismo no que for necessário para a realização da distribuição pública dos CEPAC, bem como no cumprimento de leis e regulamentos referentes às informações que devem constar no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto, dentre outras a seguir listamos as obrigações principais:

- I) solicitar, juntamente com a SP Urbanismo, o registro das distribuições públicas dos CEPAC, devidamente instruído, e assessorar a SP Urbanismo em todas as etapas das distribuições, acompanhando o processo de “*due diligence*,” em conjunto com seus consultores jurídicos;
- II) comunicar imediatamente à CVM qualquer eventual alteração no presente Contrato, ou a sua rescisão;
- III) remeter mensalmente à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, a partir da publicação do Anúncio de Início de Distribuição e até a publicação do Anúncio de Encerramento de Distribuição pública primária de CEPAC, relatório indicativo do movimento consolidado da distribuição pública dos CEPAC, conforme item VI do art. 83 da Resolução CVM 160;
- IV) participar ativamente, em conjunto com a SP Urbanismo, na elaboração do Prospecto e do Suplemento e na verificação da veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações deles constantes nos

termos do item VII do art. 83 da Resolução CVM 160, observadas as ressalvas feitas ou a serem feitas no Prospecto e/ou Suplemento no que diz respeito ao estudo de viabilidade da Operação Urbana Consorciada Água Branca;

- VI) manter o Prospecto e o Suplemento à disposição do público;
- VII) auxiliar a SP Urbanismo na preparação dos documentos, e nas publicações exigidas nos termos da regulamentação aplicável, bem como dar ampla divulgação à distribuição pública, publicando tais documentos, na forma prevista, no Diário Oficial do Município de São Paulo e/ou outro jornal de grande circulação, se for o caso;
- VIII) subsidiar a SP Urbanismo na elaboração do plano de distribuição de CEPAC e acompanhar e controlar seu desenvolvimento;
- IX) controlar os boletins de subscrição ou recibos de aquisição, devolvendo à SP Urbanismo os boletins de subscrição ou os recibos não utilizados, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o encerramento da distribuição pública dos CEPAC;
- X) suspender a distribuição dos CEPAC na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade, inclusive após a obtenção do registro, que venha a justificar a suspensão ou o cancelamento do registro, que venha a, no seu entendimento e no de seus assessores jurídicos, justificar a suspensão ou cancelamento do registro;
- XI) comunicar imediatamente a ocorrência do ato ou irregularidade ali mencionados à CVM, que verificará se a ocorrência do fato ou da irregularidade são sanáveis, nos termos do item XIV do art. 83 da Resolução CVM 160;
- XII) guardar, por 5 (cinco) anos, à disposição da CVM, toda a documentação relativa ao processo de registro da distribuição dos CEPAC, de elaboração do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto, bem como toda a documentação comprobatória de sua;
- XIII) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela SP Urbanismo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da distribuição pública;
- XIV) solicitar à CVM e ao mercado em que os CEPAC forem negociados, em conjunto com a SP Urbanismo, os registros necessários à realização dos leilões de venda de CEPAC de cada distribuição pública, acompanhados de todos os documentos exigidos pelas normas aplicáveis e praticar todos os atos necessários, assessorando a SP Urbanismo em todas as etapas das distribuições, visando à obtenção de tais registros;
- XV) prestar esclarecimentos e informações aos investidores a respeito das distribuições públicas;
- XVI) disponibilizar o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto na sua página da rede mundial de computadores;
- XVII) realizar o processo de “*due diligence*”, que compreenderá a análise de todos os documentos relativos à oferta e à operação, por parte dos seus analistas, bem como a análise de documentos de ordem jurídica, operacional e financeira, sendo o resultado consolidado na forma de um relatório de uso restrito que auxiliará na formatação dos termos da operação e na preparação do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto, de acordo com as normas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

## OPERAÇÕES URBANAS – CONTEXTO HISTÓRICO

### Introdução

Operação Urbana Consorciada, originalmente denominada Operação Urbana, é um instrumento urbanístico que objetiva promover a reestruturação urbana através da instituição de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo em determinado território da cidade, no qual há interesse de produção imobiliária, de maneira subsidiária ao Plano Diretor e à Lei de Uso e Ocupação do Solo. Busca promover um modelo específico de adensamento por meio da outorga onerosa de direitos urbanísticos, visando implantar e/ou ampliar infraestruturas urbanas, cujos recursos para sua execução serão captados no próprio mercado imobiliário.

Cada Operação Urbana é criada por meio de lei específica, sujeita à aprovação por quórum 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 será custeado 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, incluindo os perímetros direto e expandido.

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, transferidos para contas vinculadas a SP Urbanismo, SP Obras, ou conforme acordos celebrados com outros Órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, dos diversos entes, objetivando a execução das intervenções.

As Operações Urbanas têm origem no conceito de "solo criado", desenvolvido por urbanistas a partir de meados da década de 70. O solo criado pressupõe a existência de um Coeficiente de Aproveitamento para os lotes, 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:

- (i) necessidade de sua criação por meio de Lei Municipal específica, com definição da área atingida;
- (ii) especificação do plano de Operação Urbana Consorciada, contendo o programa básico de ocupação, o programa de atendimento econômico e social da população diretamente afetada;
- (iii) finalidade;
- (iv) estudo técnico do impacto de vizinhança;
- (v) contrapartida a ser exigida do proprietário que se beneficiar da Operação Urbana Consorciada;
- (vi) regras para as alterações dos índices de loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, regularizações de imóveis, com a emissão de CEPAC; e
- (vii) forma de controle da operação compartilhado com a 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, pg. 82).

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

- Operação Urbana Anhangabaú em 1991;
- Operação Urbana Faria Lima, em 1995;
- Operação Urbana Água Branca, em 1995;
- Operação Urbana Centro, em 1997;
- Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em 2001;
- Operação Urbana Consorciada Faria Lima, em 2004;
- Operação Urbana Consorciada Água Branca; em 2013.

Até a entrada em vigor do Estatuto da Cidade, a estrutura financeira das Operações Urbanas previa o pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais na forma autorizada em cada lei 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 protocolava seu projeto nos órgãos de licenciamento edilício 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, significava 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 outorgava.

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.

### **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, iniciadas na gestão anterior.

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

### **Operação Urbana Faria Lima e Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

A Operação Urbana Faria Lima foi originalmente instituída pela Lei 11.732/95 sobre uma área já urbanizada onde havia elevado interesse imobiliário. Os resultados financeiros durante seu período de vigência, conforme informado pela SP Urbanismo, alcançaram R\$420.487.635,64 (valor histórico). Dos estoques de área adicional de construção de 2.250.000m<sup>2</sup> inicialmente previstos, sendo 1.250.000m<sup>2</sup> para a área diretamente beneficiada e 1.000.000m<sup>2</sup> para a área indiretamente beneficiada, foram consumidos 940.000m<sup>2</sup> que representaram as áreas adicionais utilizadas nos empreendimentos aprovados até da promulgação da lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004 que substituiu a lei 11.732/95.

As áreas indiretamente e diretamente beneficiadas foram substituídas por 4 setores (Setor 1-Pinheiros; Setor 2-Faria Lima; Setor 3-Hélio Pellegrino e Setor 4-Olimpíadas, que 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. Foram mantidos também os estoques totais de área adicional de construção de 2.250.000m<sup>2</sup> que foram redistribuídos pelos quatro setores, e por uso residencial e de comércio e serviços, dos quais foram descontados 940.000m<sup>2</sup> já consumidos, restando, portanto, 1.281.908,54m<sup>2</sup>, uma vez que no intervalo entre a publicação e regulamentação da lei foram consumidos 28.091,46m<sup>2</sup> por meio de outorga onerosa. Para absorver esse estoque de área adicional de construção foi prevista na lei a emissão de 650.000 CEPAC a um valor mínimo de R\$1.100,00. Frente ao esgotamento dos títulos e a permanência de estoques de potencial construtivo, a Lei 15.519 de 29 de dezembro de 2011 permitiu a emissão de 1 milhão de CEPAC, possibilitando a colocação adicional de 350 mil títulos no mercado.

Com a aprovação da Lei 16.242 de 31 de julho de 2015, o plano de melhoramentos públicos na Avenida Santo Amaro, desde a Av. Presidente Juscelino Kubitschek até a Av. Dos Bandeirantes passou a integrar o programa de investimentos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima relacionados no Anexo 2 da Lei 13.769, de 26 de janeiro de 2004. Trata-se de melhoramento viário previsto na Lei 14.193, de 25 de agosto de 2006.

A principal Intervenção prevista – e já executada – nessa Operação Urbana foi o prolongamento da Avenida Faria Lima. Desde então, foram iniciadas outras Intervenções para absorver o impacto do Potencial Construtivo Adicional que a lei outorga (cruzamentos em desnível da Avenida Faria Lima com as Avenidas Rebouças e Cidade Jardim; alargamento da Rua Funchal; prolongamento da Avenida Hélio Pellegrino; Boulevard Juscelino Kubitschek), e de requalificação urbana Largo da Batata, esta última já na fase 3. Também foram entregues novo Terminal de ônibus Pinheiros, ciclovia demandada pela Licença Ambiental, ligando o CEAGESP ao Shopping Morumbi (sendo o último trecho que liga ao Shopping Morumbi executado dentro das obras do Corredor de ônibus Berrini) e conexão até o Parque Ibirapuera; HIS Real Parque, com 1246 unidades habitacionais. Estão em andamento etapas relacionadas às intervenções HIS Coliseu, com 272 unidades habitacionais, conexão da ciclovia com Cidade Universitária e sobre a Ponte do Jaguaré, e ciclo passarela paralela à Ponte Bernardo Goldfarb. As demais intervenções que integram o programa de investimentos do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 seguem em etapa de projeto.

### **Operação Urbana 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 15.893 de 07 de novembro de 2013, que instituiu a Operação Urbana Consorciada Água Branca e alterada pela Lei 17.561 de 04 de junho de 2021. O perímetro proposto pela lei de 1995 correspondia à antiga zona industrial, com predominância de grandes galpões e glebas não urbanizadas muito próximas do centro expandido da cidade. Essa região passava por intensa perda do dinamismo econômico em função da saída da atividade industrial. Não demonstrava expressiva dinâmica imobiliária e por esse motivo passou vários anos sem arrecadação e nem obras implantadas. Como nas operações urbanas anteriores ao Estatuto da Cidade, não havia plano urbanístico consolidado, mas apenas um conjunto de obras e diretrizes gerais de desenvolvimento.

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

Vide seção “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, delimita uma área totalmente urbanizada e consolidada que, basicamente, corresponde ao centro histórico de São Paulo. Foi concebida com o intuito de recuperar, dinamizar 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. Mais recentemente, foi revogada pela Lei nº 17.844/22, dando origem ao PIU Setor Central.

Particularmente, um de seus instrumentos, denominado transferência de potencial construtivo, sofreu uma Ação Direta de Inconstitucionalidade por parte do Ministério Público Estadual. Esse instrumento permitia que os proprietários de imóveis tombados, aos quais não é permitida alterações de construção por se constituírem como patrimônio histórico, transferir, de forma onerosa, o adicional de construção não utilizado para outro lote, em outra área da cidade. Esses recursos deveriam ser obrigatoriamente aplicados em obras de restauro 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 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 pelas Leis nº 15.419, de 22 de julho de 2011, 16.975 de 03 de setembro de 2018 e 17.541 de 21 de dezembro de 2020) e regulamentada pelos Decretos nº 53.364, de 17 de agosto de 2012, 56.635 de 24 de novembro de 2015 e 60.435 de 05 de agosto de 2021.

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Jornalista Roberto Marinho, 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.

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;
- Implantação de Sistemas de áreas verdes e de espaços públicos;

A Prefeitura do Município de São Paulo implementou 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:

Conclusão e adequação da av. Água Espraiada (atual avenida jorn. Roberto Marinho) e HIS;  
Parque Chuvisco;  
Sistema de transporte coletivo Av. Luís Carlos Berrini;  
Sistema de drenagem na bacia Cordeiro – Americanópolis;  
Desapropriações e  
Prolongamento da avenida Chucri Zaidan e ponte Burle Marx.

A 6ª distribuição de CEPAC, foi autorizada em 04 de dezembro de 2020, para a colocação de 320.000 CEPAC ao valor de R\$2.175,37, totalizando R\$696.118.400,00. As intervenções objeto desse registro foram: Continuidade do pagamento das desapropriações de terrenos para construção de HIS e implantação de obras viárias; conclusão da Av. Jornalista Roberto Marinho desde a Rua Lino de Moraes Leme até Rodovia dos Imigrantes; implantação de HIS, incluindo pagamento de auxílio aluguel e trabalho social; contrapartida para o financiamento do prolongamento da Av. Chucri Zaidan até a Av. João Dias.

## **Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí**

A partir de estudos desenvolvidos pela SP Urbanismo, a Secretaria de Urbanismo e Licenciamento elaborou a primeira versão da Minuta de projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Essa minuta exemplifica os principais direcionamentos do projeto, seus objetivos, estratégias e detalhes nesse projeto de qualificação dos bairros Cambuci, Moóca, Ipiranga, Vila Carioca e Vila Prudente. Após as audiências públicas, reuniões e oficina com Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) e várias agendas setoriais com movimentos sociais e empresariais, todas as contribuições oferecidas foram analisadas, servindo de base para o aprimoramento da versão inicial. A proposta foi concluída e encaminhada a Câmara Municipal através do PL 723/2015, onde permanece em avaliação.

## OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

### Introdução

A Operação Urbana Consorciada Água Branca foi criada pela Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, modificada pela Lei 17.561 de 04 de junho de 2021 definindo, assim, o atual conceito da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Foi regulamentada pelo 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.

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência definida no artigo 2º da Lei 15.893/13.

A Operação Urbana Consorciada Água Branca tem por objetivos específicos e diretrizes, conforme definido nos artigos 6º e 7º da Lei 15.893/13:

- promover a adequação do conjunto de infraestruturas necessárias para dar suporte ao adensamento populacional proposto e ao desenvolvimento econômico e aumento de empregos na região;
- promover o incremento das atividades econômicas e o adensamento populacional, com diferentes faixas de renda e composições familiares;
- promover a reconfiguração do território de forma adequada às características físicas, topográficas e geomorfológicas do sítio;
- aumentar a quantidade de áreas verdes e os equipamentos públicos, melhorando a qualidade, o dinamismo e a vitalidade dos espaços públicos;
- melhorar as condições de acesso e mobilidade da região, especialmente por meio de transportes coletivos, por meio de corredores de ônibus e transportes não motorizados, e oferecer conforto, acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas;
- promover a reinserção urbanística e a reconfiguração urbanística e paisagística das várzeas e áreas de proteção permanente dos cursos d'água existentes;
- solucionar os problemas de inundações em seu perímetro com a implantação de reservatórios para contenção de cheias, dispositivos de drenagem e capacitação da permeabilidade do solo, entre outras;
- promover a melhoria das condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais do perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido;
- produzir unidades habitacionais de interesse social, promover regularização fundiária e obras de reurbanização para o atendimento da demanda habitacional de interesse social existente no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido.
- compatibilizar a implantação das infraestruturas com a progressão do adensamento proposto, em harmonia com o uso e ocupação do solo e com os preceitos do plano urbanístico;
- promover a diversificação da produção imobiliária, visando à oferta de unidades habitacionais para diferentes faixas de renda e composições familiares;
- incentivar construção de empreendimentos de uso misto, empreendimentos com maior número de unidades habitacionais e melhor aproveitamento dos terrenos;
- estimular a utilização de estoques de potencial adicional de construção para unidades habitacionais incentivadas;
- incentivar o parcelamento e a ocupação de glebas vazias e subutilizadas, garantindo a destinação de áreas públicas e de áreas para implantação de programas habitacionais;
- constituir centralidades ao longo de eixos, de modo a concentrar a verticalização e conformar referências funcionais e visuais;
- incentivar a doação de imóveis para a implantação de melhoramentos públicos;
- promover a instalação dos usos de comércio e serviços de âmbito local;
- aperfeiçoar o sistema de circulação, por meio da abertura e alargamento de vias, enterramentos de redes, construção de valas técnicas com viabilidade técnica, ciclovias e passeios públicos, visando ao conforto e à segurança dos usuários;
- incrementar o sistema de transporte coletivo por meio de corredores de ônibus, e outros modais, investindo na expansão da rede;
- preservar o lençol freático por meio da limitação do número de pavimentos em subsolo nas edificações;
- ampliar e melhorar a infraestrutura de drenagem, inclusive por meio da utilização de materiais com maior permeabilidade na pavimentação das obras públicas, tais como pisos intertravados e filtros drenantes;
- promover o tratamento das águas pluviais e a prevenção contra a poluição difusa;
- implantar parques lineares e projetos paisagísticos ao longo dos cursos d'água existentes, canalizando, com funções de lazer e de retardamento do escoamento de águas pluviais;

- propiciar a implantação de empreendimentos com certificação ambiental ou com projetos sustentáveis e energeticamente eficientes;
- estimular empreendimentos com menor número de vagas para estacionamento de veículos;
- investir na provisão de Habitação de Interesse Social e na urbanização de assentamentos precários no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido.

### Perfil dos Distritos Atendidos pela Operação Urbana Consorciada Água Branca

O perímetro de intervenção direta da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que encerra a área de 540ha, descrita no parágrafo único do artigo 2º da lei 15.893/13 abrange quase que totalmente a área do distrito da Barra Funda, deixando de fora apenas algumas quadras junto ao Parque Fernando Costa e a área da fábrica da Vidraria Santa Marina.

Os distritos limieiros da Subprefeitura Lapa: Lapa e Perdizes, estão fora do perímetro direto embora estejam parcialmente incluídos no perímetro indireto, assim como os distritos de Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, Santana, Casa Verde, Limão e Freguesia do Ó que integram outras Subprefeituras.

Os setores e quadras integrantes do perímetro direto estão discriminados na Tabela de setores e Quadras abaixo:

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA	
Setores e Quadras do Perímetro direto da OUCAB	
SETOR	QUADRAS
20	22
21	002;004,006;007;008; 009;014;015;016;021; 022;023;024;053;054;055;057;067;068;113
22	006;086; 088; 089; 090; 091; 092; 093; 094; 095
191	110; 122
197	003; 004 ;005 ;006 ;007; 008; 009; 010; 011; 012; 013; 014; 015; 016; 018; 019; 020; 021; 022; 023; 024; 025; 026; 027; 028; 029; 030; 031; 032; 033; 034; 035; 036; 037; 038; 039; 039; 040; 041; 042; 043; 044; 046; 047; 048; 049;050; 051; 052; 053; 054; 055; 055; 056; 057; 058; 059

É importante destacar que o perímetro do distrito da Barra Funda (área de intervenção direta da OUCAB) não coincide com o limite imaginário que delimita os bairros que o integram. O bairro de Perdizes, por exemplo, encontra-se parcialmente contido no distrito da Barra Funda. O Mapa III anexo a lei 15.893/13, além da delimitação dos perímetros de intervenção direta e indireta, apresenta a divisão de distritos limieiros ao distrito Barra Funda.

A evolução demográfica do distrito Barra Funda (perímetro direto) e dos distritos: Lapa, Perdizes, Consolação, Santa Cecília, Bom Retiro, Santana, Casa Verde, limão e Freguesia do Ó, parcialmente contidos no perímetro indireto é apresentado na Tabela abaixo:

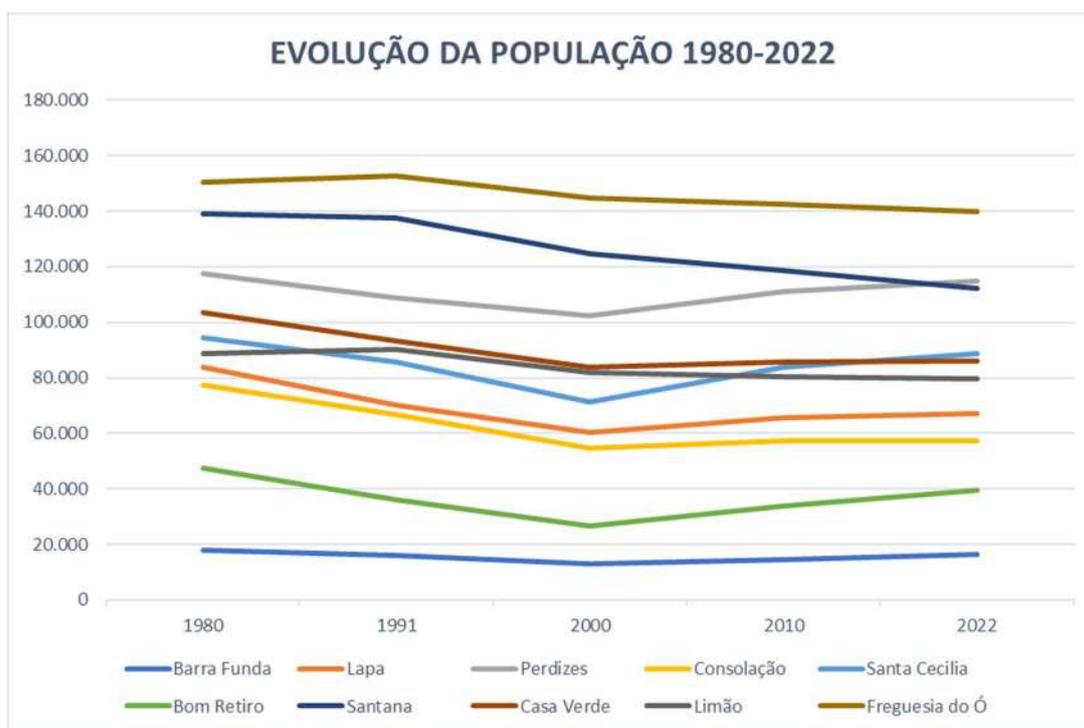
POPULAÇÃO RECENSEADA, TAXA DE CRESCIMENTO POPULACIONAL E DENSIDADE DEMOGRAFICA 1980 - 2022																
Município de São Paulo, Subprefeituras e distritos dos perímetros direto e indireto da OUCAB																
Unidade Territorial	Área (ha)	População Recenseada (Hab.)						Taxa de Crescimento (%)				Densidade Demografica (Hab./há)				
		1980	1991	2000	2010	2022	1980-1981	1991-2000	2000-2010	2010-2022	1980	1991	2000	2010	2022	
MSP	150.900	8.493.226	9.646.185	10.434.252	11.253.503	11.960.216	1,16	0,88	0,76	0,54	56,28	63,92	69,15	74,58	79,26	
Perímetro Direto	Barra Funda	560	17.894	15.977	12.965	14.483	16.574	-1,02	-2,29	1,04	1,15	31,95	28,53	23,15	25,68	29,6
Perímetro Indireto	Lapa	1.000	83.705	70.319	60.184	65.739	66.997	-1,57	-1,71	0,89	0,22	83,7	70,32	60,18	65,74	66,99
	Perdizes	610	117.392	108.840	102.445	111.161	114.710	-0,69	-0,67	0,82	0,33	192,45	178,43	167,94	182,23	188,04
	Consolação	370	77.338	66.590	54.522	57.365	57.186	-1,35	-2,2	0,51	0,01	209,02	179,97	147,36	155,04	154,55
	Santa Cecilia	390	94.542	85.829	71.179	83.717	88.704	-0,88	-2,06	1,64	0,57	242,42	220,07	182,51	214,66	227,44
	Bom Retiro	400	47.588	36.136	26.598	33.892	39.528	-2,47	-3,35	2,45	1,4	118,97	90,34	66,5	84,73	98,82
	Santana	1.260	139.026	137.679	124.654	118.797	112.078	-0,09	-1,1	-0,48	-0,49	110,34	109,27	98,93	94,28	88,95
	Casa Verde	710	103.455	93.396	83.629	85.624	85.918	-0,64	-1,57	0,24	0,05	145,71	135,77	117,79	120,6	121,01
	Limão	630	88.911	90.422	82.045	80.229	79.678	0,15	-1,07	-0,22	-0,07	141,13	143,53	130,23	127,35	126,47
	Freguesia do Ó	1.050	150.578	152.672	144.923	142.327	139.854	0,13	-0,58	-0,18	-0,16	143,41	145,4	138,02	135,55	133,19

Fonte SMDU/Infocidade – Compilação SP URBANISMO

Observa-se em todos os distritos pesquisados no período intercensitário 1991- 2000, a tendência de redução da população residente, especialmente naqueles localizados nas Subprefeituras mais centrais da cidade. Essa tendência já vinha se manifestando no período intercensitário de 1980-1991 como se pode observar nos distritos do perímetro direto e do perímetro expandido, com exceção dos distritos do Limão e Freguesia do Ó, que são mais periféricos.

No período intercensitário de 2000-2010 a tendência de redução começa a se reverter, e se apresenta positiva no período de 2010 a 2022, passando as áreas mais centrais a apresentar taxas de crescimento positivas e as áreas mais periféricas a apresentarem taxas de crescimento negativas conforme se observa nos distritos de Santana, Limão e Freguesia do Ó.

O gráfico abaixo apresenta as curvas de evolução populacional dos distritos integrantes dos perímetros direto e expandido da Operação Urbana Consorciada Água Branca entre 1980 e 2022.

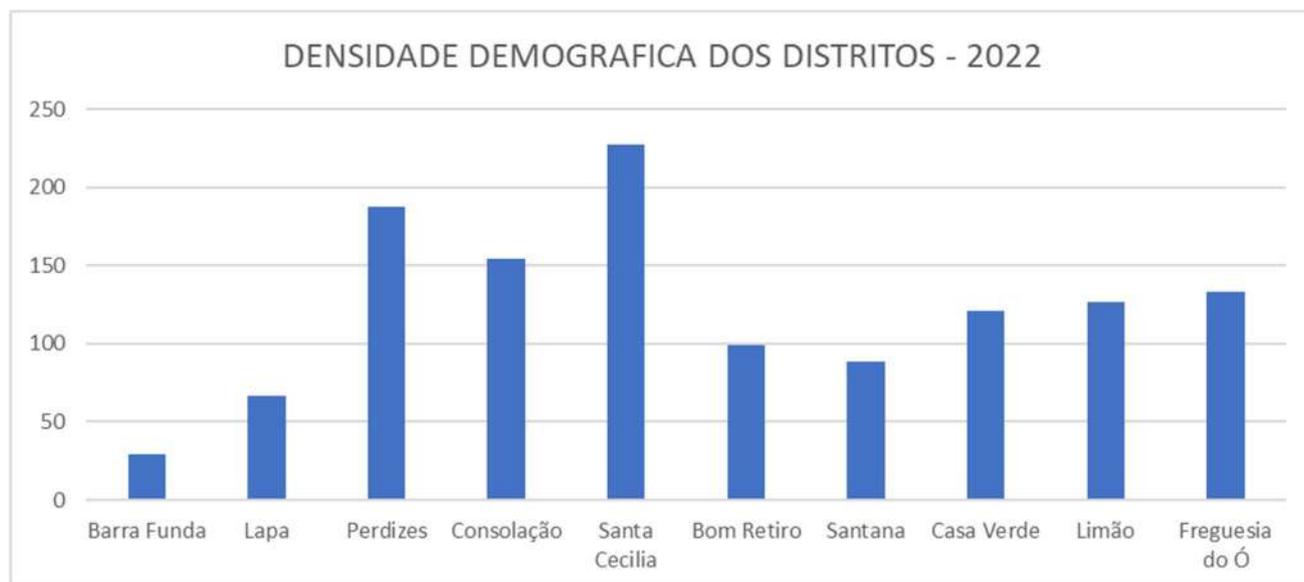


Curvas de Evolução populacional nos distritos integrantes dos perímetros direto e indireto da OUCAB - Fonte: SP URBANISMO

Conforme se observa no gráfico acima, a evolução da população residente nos distritos integrantes do perímetro direto e do perímetro expandido da OUCAB apresenta comportamento similar, configurando queda no período de 1.991 a 2.000 com retomada do crescimento após o ano 2000 e manutenção da tendencia de crescimento após 2010 e até 2022.

O comportamento evolutivo das densidades demográficas reflete a mesma dinâmica da evolução da população, destacando-se que o distrito Barra Funda (perímetro de intervenção direta) é o de menor densidade demográfica entre todos os distritos, sendo aproximadamente um terço da densidade média do município de São Paulo e quase dez vezes menor que a densidade demográfica do distrito vizinho de Santa Cecília. No ano de 2010 as densidades aferidas foram de 25,66 habitantes por hectare (“hab/ha”) no distrito da Barra Funda, passando por 65 hab/ha no distrito da Lapa e alcançando 214,66 hab/ha no distrito Santa Cecília.

O Gráfico a seguir apresenta a densidade demográfica dos distritos integrantes dos perímetros direto e indireto da Operação urbana Consorciada Água Branca no ano de 2022.



Densidade demográfica dos distritos integrantes dos perímetros direto e indireto da Operação Urbana Consorciada Água Branca no ano de 2022. Fonte: SP Urbanismo/DGF/GOU

Taxa de Crescimento Populacional por distrito 1991 – 2010 agrupados por crescimento (Grupo A distritos com crescimento populacional positivo e Grupo B – distritos com crescimento populacional negativo)

1991_2000_ Grupo A 43 Distritos Cresc. Pop.Pos	
Nome_Distrito	Tx-Cresci_91/00
VILA LEOPOLDINA	(0,45)
SÃO MATEUS	0,30
VILA SONIA	0,57
CID.ADEMAR	0,59
JACANÁ	0,62
PIRITUBA	0,67
SACOMÁ	0,87
RIO PEQUENO	0,93
SAPOEMBA	1,02
RAPOSO	1,07
CAMPO GRANDE	1,20
ERMELINO	1,24
CID. DUTRA	1,40
ITAQUERA	1,56
PQUE DO CARMO	1,76
JD. SÃO LUIZ	1,77
CACHOEIRINHA	1,79
JD. HELENA	1,81
SÃO DOMINGOS	1,83
VILA CURUÇÁ	1,84
CANGAIBA	1,99
CID. LIDER	2,05
CAMPO LIMPO	2,06
GUAIANASES	2,15
BRASILANDIA	2,30
CAPÃO REDONDO	2,46
ITAIM PAULISTA	2,98
TREMEMBÉ	3,04
JD. ANGELA	3,63
SÃO RAFAEL	3,74
LAJEADO	3,80
MARSILAC	3,83
VILA JACUI	3,83
PEDREIRA	4,47
PERUS	4,81
JARAGUA	5,11
IGUATEMI	6,08
GRAJAU	6,22
VILA ANDRADE	6,28
PARELHEIROS	7,07
CID. TIRADENTES	7,89
ANHANGUERA	13,38

1991_2010_ Grupo B 53 Distritos Cresc. Pop. Neg.	
Nome_Distrito	Tx-Cresci_91/00
PARI	(3,96)
<b>BOM RETIRO</b>	<b>(3,35)</b>
SÉ	(3,29)
BRAS	(3,14)
ITAIM BIBI	(3,04)
CAMBUCI	(2,80)
BELEM	(2,49)
PINHEIROS	(2,43)
SANTO AMARO	(2,43)
JD. PAULISTA	(2,30)
VILA GUILHERME	(2,30)
<b>BARRA FUNDA</b>	<b>(2,29)</b>
LIBERDADE	(2,29)
<b>CONSOLAÇÃO</b>	<b>(2,20)</b>
REPUBLICA	(2,11)
<b>SANTA CECILIA</b>	<b>(2,06)</b>
CAMPO BELO	(1,73)
<b>LAPA</b>	<b>(1,71)</b>
JAGUARA	(1,62)
MORUMBI	(1,61)
<b>CASA VERDE</b>	<b>(1,57)</b>
MOOCA	(1,42)
BELA VISTA	(1,41)
ALTO DE PINHEIROS	(1,37)
TUCURUVI	(1,31)
VILA PRUDENTE	(1,25)
CARRÃO	(1,22)
VILA MEDEIROS	(1,16)
ÁGUA RASA	(1,12)
<b>SANTANA</b>	<b>(1,10)</b>
SOCORRO	(1,10)
BUTANTÁ	(1,07)
LIMÃO	(1,07)
SÃO LUCAS	(0,96)
MOEMA	(0,90)
CURSINO	(0,87)
VILA MARIA	(0,83)
VILA MARIANA	(0,79)
SAUDE	(0,77)
PENHA	(0,75)
ARTUR ALVIM	(0,71)
<b>PERDIZES</b>	<b>(0,67)</b>
VILA MATILDE	(0,64)
SÃO MIGUEL	(0,62)

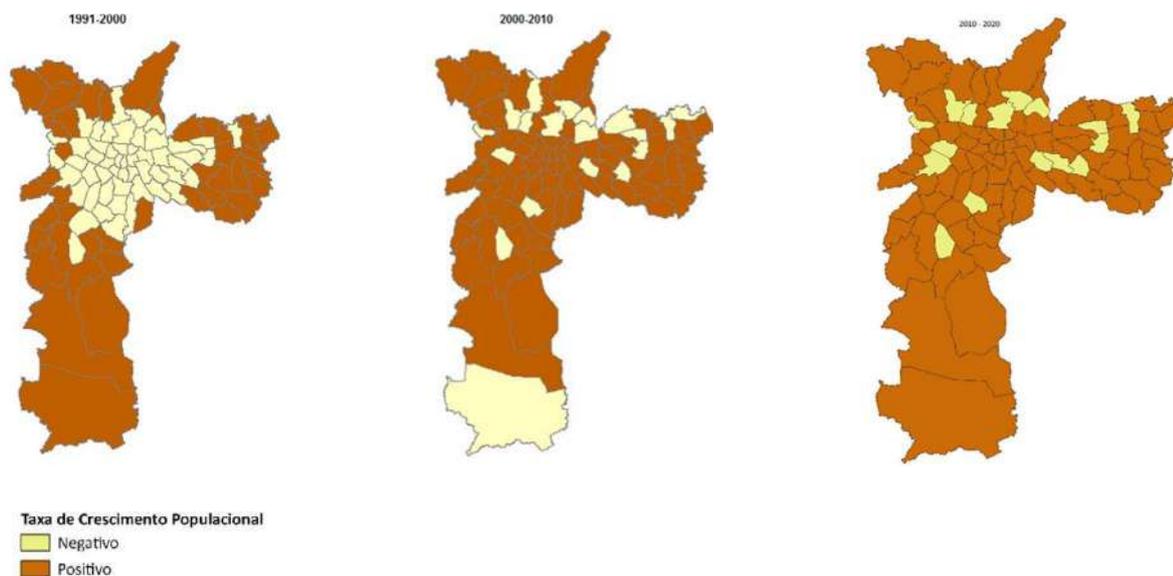
2000_2000_ Grupo A 77 Distritos Cresc. Pop.Pos	
Nome_Distrito	Tx-Cresci_00/10
SÃO MATEUS	0,02
VILA JACUI	0,03
SAPOEMBA	0,08
VILA FORMOSA	0,10
VILA CURUÇÁ	0,17
ITAQUERA	0,17
VILA MATILDE	0,19
VILA PRUDENTE	0,21
SÃO LUCAS	0,21
SÃO DOMINGOS	0,24
<b>CASA VERDE</b>	<b>0,24</b>
CID. DUTRA	0,26
PENHA	0,28
BUTANTÁ	0,29
JACANÁ	0,30
PINHEIROS	0,37
PIRITUBA	0,37
LAJEADO	0,42
MANDAQUI	0,42
JABAQUARA	0,44
CONSOLAÇÃO	0,51
ITAIM PAULISTA	0,52
VILA MARIANA	0,54
GUAIANASES	0,54
RIO PEQUENO	0,58
JARDIM PAULISTA	0,58
ERMELINO	0,62
CARRÃO	0,63
PARQUE DO CARMO	0,64
CURSINO	0,67
BRASILANDIA	0,69
IPIRANGA	0,78
GRAJAU	0,79
CID. LIDER	0,81
<b>PERDIZES</b>	<b>0,82</b>
SACOMÁ	0,83
VILA GUILHERME	0,84
<b>LAPA</b>	<b>0,89</b>
CID. ADEMAR	0,92
RAPOSO	0,94
BELA VISTA	0,95
CAMPO GRANDE	0,98
CAMPO LIMPO	0,99
SAUDE	1,03

2000_2000_ Grupo A 19 Distritos Cresc. Pop. Neg.	
Nome_Distrito	Tx-Cresci_00/10
VILA MEDEIROS	(0,78)
SÃO MIGUEL	(0,56)
ARICANDUVA	(0,56)
ARTUR ALVIM	(0,55)
<b>SANTANA</b>	<b>(0,48)</b>
PONTE RASA	(0,44)
SOCORRO	(0,34)
JAGUARA	(0,32)
JD. HELENA	(0,30)
ALTO DE PINHEIROS	(0,30)
CACHOEIRINHA	(0,28)
LIMÃO	(0,22)
MARSILAC	(0,18)
<b>FREGUESIA DO Ó</b>	<b>(0,18)</b>
CAMPO BELO	(0,13)
ÁGUA RASA	(0,11)
TUCURUVI	(0,09)
CANGAIBA	(0,06)
VILA MARIA	(0,03)

FREGUESIA DO Ó	(0,58)
PONTE RASA	(0,51)
JAGUARÉ	(0,48)
VILA FORMOSA	(0,47)
TATUAPÉ	(0,34)
IPIRANGA	(0,30)
ARICANDUVA	(0,20)
MANDAQUI	(0,10)
JABAQUARA	(0,01)

<b>BARRA FUNDA</b>	<b>1,04</b>
CID. TIRADENTES	1,04
CAPÃO REDONDO	1,10
LIBERDADE	1,11
JD. SÃO LUIS	1,14
PEDREIRA	1,25
PERUS	1,27
BELEM	1,29
ITAIM BIBI	1,29
SÃO RAFAEL	1,42
TATUAPÉ	1,45
JOSE BONIFACIO	1,49
BRÁS	1,52
PARI	1,56
MOEMA	1,58
JAGUARÉ	1,62
SÉ	1,63
<b>SANTA CECILIA</b>	<b>1,64</b>
SANTO AMARO	1,69
REPUBLICA	1,79
MOOCA	1,81
JD. ANGELA	1,86
TREMEMBÉ	1,88
VILA SONIA	2,18
IGUATEMI	2,29
JARAGUÁ	2,39
BOM RETIRO	2,45
PARELHEIROS	2,46
CAMBUCI	2,55
MORUMBI	3,10
VILA LEOPOLDINA	3,92
ANHANGUERA	5,54
VILA ANDRADE	5,60

### Taxa de Crescimento Populacional do Município de São Paulo por distritos no período de 1991 a 2020



### Uso do Solo Área Construída - Uso Residencial

#### Período: 1991-2000

Comparando a transformação das áreas construídas para uso residencial no Município nos distritos em questão, verifica-se um processo de substituição dos imóveis horizontais pelos edifícios residenciais.

Nos distritos do Grupo B apenas 16,5% dos 30 milhões de m<sup>2</sup> acrescentados foram de construções horizontais, enquanto a grande maioria (mais de 83%) apresentou aumentos de áreas residenciais verticais, corroborando a tendência de verticalização dos distritos mais centrais do Município.

#### Período: 2000-2009\* (fonte – cadastro TPCL)

Nos distritos do Grupo A, 35,97% dos 154 milhões de m<sup>2</sup> acrescentados foram de construções horizontais, enquanto a maioria (mais de 64%) apresentou aumentos de áreas residenciais verticais, indicando a tendência de verticalização nos 77 distritos que compõem o grupo A.

**Tabela 1 - Incremento de área construída - uso Residencial por padrão segundo grupos**

Distrito	Incremento Populacional 1991-2000 (Hab.)	1991-2000 - Incremento de área construída residencial						Incremento Populacional 1991-2000 (%)	2000-2009 - Incremento de área construída residencial					
		Total Hor+ Vert.	Horizontal		Vertical		Total Hor+ Vert.		Horizontal		Vertical			
			Total	%	Total	%			Total	%	Total	%		
Município	788.067	58.969	245.452	43,15	33.523	56,85	7,85	38.874,00	8.303,00	21,36	30.571	78,64		
Grupo A	1.250.456	28.894	20.470	70,85	8.428	29,15	-51,67	154.142,00	55.451,00	35,97	98.690	64,03		
Grupo B	-462.839	30.075	4.982	16,57	25.095	83,43	58,12	-113.962,00	-45.854,00	40,24	-68.108	59,76		

Fonte IBGE – Censos Demográficos – Elaboração SMDU/Dipro

### Período: 1991-2000

Se analisarmos o incremento de área construída no Município destinada aos usos de comércio e serviços, perceberemos um equilíbrio na distribuição entre os dois grupos de análise, isto é, entre os municípios centrais e periféricos. Num total de 25 milhões de m<sup>2</sup> de área construída no período, os distritos do Grupo A absorveram 42,73% e os distritos do grupo B, 57,27%.

Este equilíbrio se mantém quando se analisa apenas o incremento dos usos comerciais e de serviços em edificações horizontais.

Porém, a análise do incremento da área construída para usos de comércio e serviços em edificações verticais reflete o processo acelerado de verticalização dos distritos centrais. Assim, 87,45% da área construída se localiza nos distritos do Grupo B.

Dentre os distritos do Grupo B, os maiores aumentos de área comércio / serviços verticais verificaram-se nos distritos de Itaim-Bibi (1,98 milhões de m<sup>2</sup>), Santo Amaro (670 mil m<sup>2</sup>), Vila Mariana (320 mil m<sup>2</sup>), Jardim Paulista e Pinheiros, cada um com 290 mil m<sup>2</sup> adicionais, aproximadamente.

### Período: 2000-2009

O incremento de área construída no Município, destinada aos usos de comércio e serviços apresentou grande desequilíbrio na distribuição entre os dois grupos de distritos. A grande maioria deles, englobados no Grupo A, obteve um crescimento total de 63 milhões de m<sup>2</sup> de área construída no período, sendo 29 milhões de m<sup>2</sup> deste montante representados por edificações horizontais e 34 milhões de m<sup>2</sup> por edificações verticais. O processo de verticalização se mantém acelerado, avançando sobre a maioria dos distritos do município, sendo que para o Grupo B, cujos distritos tiveram perda de população, se observa significativa perda de área construída de uso comércio e serviços.

**Tabela 2 - Incremento de área construída - uso não Residencial por padrão segundo grupos**

Distrito	Incremento Populacional 1991-2000 (Hab.)	1991-2000 - Incremento de área construída residencial						Incremento Populacional 1991-2000 (%)	2000-2009 - Incremento de área construída residencial					
		Total Hor+ Vert.	Horizontal		Vertical		Total Hor+ Vert.		Horizontal		Vertical			
			Total	%	Total	%			Total	%	Total	%		
Município	788.067	24.855	17.742	100	7.113	100	7,85	10.779,00	3.959,00	100	6.820	100		
Grupo A	1.250.456	10.621	9.718	54,77	893	12,55	-51,67	63.292,00	28.761,00	726,47	34.530	506,3		
Grupo B	-462.839	14.234	8.014	45,17	6.220	87,45	58,12	-52.513,00	-24.802,00	-626,47	-27.710	-406,3		

Fonte IBGE – Censos Demográficos – Elaboração SMDU/Dipro

### Renda, distribuição da População e usos predominantes por grupo de Distritos

A renda média dos chefes de família do Município passou de R\$ 1.369,71 em 1991 para R\$ 1.354,64 no ano de 2000, registrando uma variação de - 1,10% no período (decréscimo de R\$ 15,07). Porém, a disparidade é muito grande quando se verifica a transformação ocorrida entre os grupos dos municípios centrais e periféricos.

**Tabela 2 - Renda Média do Chefes de família por grupos**

	Variação			
	1991 ( R\$)	2000 ( R\$)	Absol ( R\$)	%
<b>Município</b>	R\$ 1.361,71	R\$ 1.354,64	-R\$ 15,07	-1,10%
<b>Grupo A</b>	R\$ 937,90	R\$ 881,58	-R\$ 52,32	-6,00%
<b>Grupo B</b>	R\$ 1.838,17	R\$ 2.333,17	R\$ 495,00	26,93%

## Histórico da Operação Urbana Consorciada Água Branca

A Lei 15.893, de 07/11/2013 - Operação Urbana Consorciada Água Branca

Com a aprovação pelo Congresso Nacional do Estatuto da Cidade, o CEPAC passou a ser utilizado como instrumento financeiro das Operações Urbanas Consorciadas, entretanto, a segurança jurídica exigida pelos investidores do mercado de capitais, bem como pelos investidores imobiliários sobre um título com essa característica, não era compatível com o grau de subjetividade que o cálculo da contrapartida financeira, prevista na lei 11.774/95, permitia. Essa subjetividade ensejou diversos questionamentos jurídicos.

Esses questionamentos ocorreram basicamente por se avaliar que a Operação Urbana Água Branca estabelecia valores de Contrapartida inferiores aos de mercado, beneficiando o empreendedor imobiliário e não atendendo aos interesses públicos.

A PMSF 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.

## Principais Aspectos da Operação Urbana Consorciada Água Branca

O escopo da Operação Urbana Consorciada Água Branca 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 implementar transformações urbanísticas sociais e ambientais na área definida pelo perímetro que se inicia na confluência da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, prossegue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Ponte da Casa Verde, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Pacaembu, prossegue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiaçu, segue pela Rua Turiaçu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Avenida Antártica, segue pela Avenida Antártica até a Rua Turiaçu, segue pela Rua Turiaçu até a Rua Carlos Vicari, segue pela Rua Carlos Vicari até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até a Avenida Ermano Marchetti, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial.

A referida área compreende os seguintes setores e subsetores:

- I. SETOR A - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto, segue pela Ponte Júlio de Mesquita Neto até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, contorna a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Dr. Pedro Corazza, contorna a Praça Dr. Pedro Corazza até Avenida Comendador Martinelli, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial:
  - a. SUBSETOR A1 - começa no ponto A, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157 e 197.006.0137 com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto, segue pela Ponte Júlio de Mesquita Neto até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, contorna a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente numa extensão de 370,00 metros até o ponto D, do ponto D reflete 93° na extensão de 255,00 metros até o ponto C, do ponto C deflete 125° até o ponto B, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0137, 197.006.0146 e 197.006.0157, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0137 e 197.006.0157 até o ponto inicial A;
  - b. SUBSETOR A2 - começa no ponto F, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 com a Rua Professor José Nelo Lorenzon, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 até o ponto G, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125, 197.006.0144 e 197.006.0146, configurando o segmento FG, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144 e 197.006.0146 até o ponto H, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144, 197.006.0146 e 197.006.0157, configurando o segmento GH, segue pela divisa dos lotes 197.006.0146 e 197.006.0157 até o ponto B, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0137, 197.006.0146 e 197.006.0157, do ponto B reflete 306° na extensão de 54,00 metros até o ponto C, do ponto C reflete 267° na extensão de 255,00 metros até o ponto D, do

ponto D segue pela Avenida Marquês de São Vicente até o ponto E, situado na confluência da Avenida Marquês de São Vicente com o lote com número de contribuinte 197.006.0141, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0141 e 197.006.0146 até o ponto inicial F;

- c. SUBSETOR A3 - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até o ponto A, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157 e 197.006.0137 com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157 e 197.006.0137 até o ponto B, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157, 197.006.0137 e 197.006.0146, configurando o segmento AB, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157 e 197.006.0146 até o ponto H, situado na divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0157, 197.006.0144 e 197.006.0146, configurando o segmento BH, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144 e 197.006.0146 até o ponto G, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0144, 197.006.0146 e 197.006.0125, configurando o segmento HG, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 até o ponto F, situado na confluência dos lotes com números de contribuinte 197.006.0125 e 197.006.0146 com a Rua Professor José Nelo Lorenzon, configurando o segmento GF, segue pela Rua Professor José Nelo Lorenzon até o ponto E, situado na confluência do lote com número de contribuinte 197.006.0141 com a Avenida Marquês de São Vicente, configurando o segmento FE, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Dr. Pedro Corazza, contorna a Praça Dr. Pedro Corazza até Avenida Comendador Martinelli, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial;
- II. SETOR B - começa na confluência das Avenidas Santa Marina e Marquês de São Vicente com a Praça Dr. Pedro Corazza, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a confluência da Praça José Vieira de Carvalho Mesquita com a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a confluência da Avenida Nicolas Boer com o lote com número de contribuinte 197.034.0025 e a área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.034.0025 e 197.033.0113 até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até o ponto inicial;
- III. SETOR C - começa na confluência da Avenida Santa Marina com o lote com número de contribuinte 197.033.0113 e com a área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.033.0113 e 197.034.0025 e a área ocupada pela ferrovia operada pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM até o Viaduto Antártica, segue pelo eixo do Viaduto Antártica até a Avenida Auro Soares de Moura Andrade, cruza a Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Pedro Machado, segue a Rua Pedro Machado até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Rua Carlos Vicari, segue pela Rua Carlos Vicari até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até o ponto inicial;
- IV. SETOR D - começa na confluência da Rua Carlos Vicari com a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a confluência da Praça Marrey Júnior com Avenida Antártica, segue pela Avenida Antártica até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até o ponto inicial;
- V. SETOR E - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Rua Dr. Zimon Leirner, segue pela Rua Dr. Zimon Leirner até a Rua Edgar Theotônio Santana, segue pela Rua Edgar Theotônio Santana até a Rua Dr. Moisés Kahan, segue pela Rua Dr. Moisés Kahan até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins e chega à Avenida Marquês de São Vicente, cruza a Avenida Marquês de São Vicente, contorna a Praça Pascoal Martins e chega até a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até o ponto L situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento LM, segue pela divisa dos lotes até o ponto N situado na confluência da divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, configurando o segmento MN, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até a Rua Gustav Willi Borghoff, segue pela Rua Gustav Willi Borghoff até a projeção do eixo do Viaduto Pompéia, segue pelo Viaduto Pompéia até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita,

contorna a Praça José Vieira de Carvalho Mesquita, segue pela Avenida Nicolas Boer até o ponto inicial:

- a. SUBSETOR E1 - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte Júlio de Mesquita Neto com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Rua Dr. Zimon Leirner, segue pela Rua Dr. Zimon Leirner até a Rua Edgar Theotônio Santana, segue pela Rua Edgar Theotônio Santana até a Rua Dr. Moisés Kahan, segue pela Rua Dr. Moisés Kahan até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins e chega à Avenida Marquês de São Vicente, atravessa a Avenida Marquês de São Vicente, contorna a Praça Pascoal Martins e chega até a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até o ponto L, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento LM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0004, 197.039.0050, 197.039.0051, 197.039.0005, 197.039.0083, 197.039.0084, 197.039.0002 até o ponto J, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0001, 197.035.0006, 197.039.0001 e 197.039.0084, configurando o segmento MJ, segue pela divisa dos lotes até o ponto I, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0006 e 197.039.0062 com a Avenida Marquês de São Vicente, configurando o segmento JI, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a confluência da Praça José Vieira de Carvalho Mesquita com a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até o ponto inicial;
  - b. SUBSETOR E2 - começa na confluência da Praça José Vieira de Carvalho Mesquita com as Avenidas Nicolas Boer e Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até o ponto I, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0006 e 197.039.0062 com a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.035.0006 e 197.039.0062 até o ponto J, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.035.0001, 197.035.0006, 197.039.0001 e 197.039.0084, configurando o segmento JI, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0004, 197.039.0050, 197.039.0051, 197.039.0005, 197.039.0083, 197.039.0084, 197.039.0002 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento JM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0006, 197.039.0008, 197.039.0066, 197.039.0074, 197.039.0086, 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto N, situado na confluência da divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, configurando o segmento MN, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até a Rua Gustav Willi Borghoff, segue pela Rua Gustav Willi Borghoff até a projeção do eixo do Viaduto Pompéia, segue pela projeção do eixo do Viaduto Pompéia até a Avenida Nicolas Boer, segue pela Avenida Nicolas Boer até o ponto inicial;
- VI. SETOR F - começa na confluência da Rua Zimon Leirner com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte do Limão, segue pela Ponte do Limão até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Praça Luiz Carlos Mesquita, contorna a Praça Luiz Carlos Mesquita e segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Rua Gustav Willi Borghoff, segue pela Rua Gustav Willi Borghoff até divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto N, situado na confluência da divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0006, 197.039.0008, 197.039.0066, 197.039.0074, 197.039.0086, 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento NM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto L, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins até a Avenida Marquês de São Vicente, cruza a Avenida Marquês de São Vicente e segue até a Rua Moisés Kahan, segue pela Rua Moisés Kahan até a Rua Doutor Edgar Teotônio Santana, segue pela Rua Edgar Theotônio Santana até a Rua Zimon Leirner, segue pela Rua Zimon Leirner até o ponto inicial:
- a. SUBSETOR F1 - começa na confluência da Rua Zimon Leirner com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte do Limão,

segue pela Ponte do Limão até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Praça Luiz Carlos Mesquita, contorna a Praça Luiz Carlos Mesquita até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Pascoal Martins, contorna a Praça Pascoal Martins até a Rua Dr. Moisés Kahan, segue pela Rua Dr. Moisés Kahan até a Rua Dr. Edgar Theotônio Santana, segue pela Rua Dr. Edgar Theotônio Santana até a Rua Zimon Leirner, segue pela Rua Zimon Leirner até o ponto inicial;

- b. SUBSETOR F2 - começa na confluência da Praça Pascoal Martins com a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Praça Luiz Carlos Mesquita, contorna a Praça Luiz Carlos Mesquita até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Rua Gustav Willi Borghoff, segue pela Rua Gustav Willi Borghoff até divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue sobre a divisa dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto N, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.056.0052 e 197.056.0047, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0006, 197.039.0008, 197.039.0066, 197.039.0074, 197.039.0086, 197.056.0052 e 197.056.0047 até o ponto M, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049, 197.039.0050 e 197.039.0004, configurando o segmento NM, segue pela divisa dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 até o ponto L, situado na confluência das divisas dos lotes com números de contribuinte 197.039.0049 e 197.039.0050 com a Rua Robert Bosch, segue pela Rua Robert Bosch até o ponto inicial;
- VII. SETOR G - começa na confluência da projeção do eixo da Ponte do Limão com a Avenida Presidente Castelo Branco, segue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a projeção do eixo da Ponte da Casa Verde, segue pela Ponte da Casa Verde até a Avenida Abraão Ribeiro, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a confluência da Praça Luiz Carlos Mesquita com Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até a Ponte do Limão, segue pela Ponte do Limão até o ponto inicial;
  - VIII. SETOR H - começa na confluência da Praça Luiz Carlos Mesquita com as Avenidas Antártica e Marquês de São Vicente, segue pela Avenida Marquês de São Vicente até a Avenida Abraão Ribeiro, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Pacaembu, segue pela Avenida Pacaembu até a Avenida Auro Soares de Moura Andrade, segue pela Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Rua Fuad Nautel, segue pela Rua Fuad Nautel até a Rua Tagipuru, segue pela Rua Tagipuru até a Rua Adolpho Pinto, segue pela Rua Adolpho Pinto até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até o Viaduto Antártica, segue pela projeção do eixo do Viaduto Antártica até a Avenida Ordem e Progresso, segue pela Avenida Ordem e Progresso até o ponto inicial;
  - IX. SETOR I - começa na confluência da Rua Fuad Nautel com a Avenida Auro Soares de Moura Andrade, segue pela Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Avenida Pacaembu, segue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Rua Adolpho Pinto, segue pela Rua Adolpho Pinto até a Rua Tagipuru, segue a Rua Tagipuru até a Rua Fuad Nautel, segue pela Rua Fuad Nautel até o ponto inicial:
    - a. SUBSETOR I1 - começa na confluência da Rua Fuad Nautel e Avenida Auro Soares de Moura Andrade, segue pela Avenida Auro Soares de Moura Andrade até a Avenida Pacaembu, segue pela Avenida Pacaembu até a Avenida General Olímpio da Silveira, segue pela Avenida General Olímpio da Silveira até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Rua Adolpho Pinto, segue pela Rua Adolpho Pinto até a Rua Tagipuru, segue pela Rua Tagipuru até a Rua Fuad Nautel, segue pela Rua Fuad Nautel até o ponto inicial;
    - b. SUBSETOR I2 - começa na confluência da Avenida Pacaembu com Avenida General Olímpio da Silveira, segue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Avenida General Olímpio da Silveira, segue pela Avenida General Olímpio da Silveira até o ponto inicial.

## **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, de modificar uso e/ou excepcionalizar outros parâmetros urbanísticos no âmbito de uma Operação Urbana Consorciada. No caso da Operação Urbana Consorciada Água Branca, está prevista a utilização dos CEPAC exclusivamente para aquisição do direito adicional de construir.

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

Operação Urbana Consorciada – OUC, é um instrumento urbanístico previsto no Plano Diretor do Município e no Estatuto da Cidade que objetiva promover a reestruturação urbana por meio da instituição de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo a determinado território da cidade, de maneira subsidiária à legislação urbana geral do Município. Dessa maneira, busca promover um determinado modelo de adensamento construtivo que se viabiliza através da outorga onerosa do direito de construir, do licenciamento edilício e da produção imobiliária. Adicionalmente, também objetiva implantar e ampliar infraestruturas urbanas, por meio de intervenções previstas no programa específico de cada lei.

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 convertido para possibilitar: (i) aumento da área de construção que supere o Coeficiente de Aproveitamento básico estabelecido pela legislação de uso e ocupação do solo vigente; (ii) modificação de usos e parâmetros urbanísticos previstos em lei, quando for o caso, (iii) acesso aos demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

De acordo com a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca, quaisquer interessados em construir acima do Coeficiente de Aproveitamento básico, definido pela legislação geral de uso e ocupação do solo, deverão obrigatoriamente adquirir CEPAC como meio de aquisição de área adicional de construção.

É limitada a quantidade de CEPAC que podem ser emitidos no âmbito de uma Operação Urbana Consorciada. Além disso, há Estoques máximos para a conversão dos CEPAC nos diversos setores e subsetores que abrangem a Operação Urbana Consorciada, ou seja, desta forma evita-se a 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 operação onde haja estoque de área adicional de construção disponível ou para viabilizar solicitações de modificação de parâmetros urbanísticos, nos termos definidos na lei.

Após a utilização da quantidade total de CEPAC previstos em lei, 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 ou alterar qualquer outro parâmetro urbanístico.

Há vinculação expressa do emprego dos recursos obtidos com a alienação de CEPAC à realização das Intervenções (obra ou desapropriação, demais serviços necessários, etc.), não sendo permitido destinar os valores para quaisquer outros fins, observada a possibilidade de desvinculação de parte das receitas de rendimentos indicadas nos Fatores de Risco Setorial. 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 das Operações Urbanas Consorciadas e que não configuram endividamento para o Poder Público municipal.

A Emissora poderá realizar distribuições públicas de CEPAC. Não poderão ser emitidos mais CEPAC do que o limite estabelecido pela lei que instituir cada Operação Urbana Consorciada. Para cada distribuição pública, será publicado pela SP Urbanismo, anúncio ao Mercado imobiliário, contendo:

- a indicação da Operação Urbana Consorciada;

- indicação da Obra, Intervenção ou grupo de intervenções 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 valor mínimo de cada CEPAC;
- a quantidade de CEPAC ofertada;
- a tabela de conversão; e
- outras informações relevantes.

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 84/22.

Eventualmente, a SP URBANISMO poderá decidir pela colocação privada dos CEPAC para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, relativos ao programa de intervenções (desde que aceito pelos executores das obras ou pelos expropriados, nos casos de desapropriações), bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a instituições financeiras, para custeio das referidas intervenções. Nesses casos adota-se como valor do CEPAC o preço de venda obtido no último leilão realizado, atualizado de acordo com o artigo 15 do Decreto Municipal nº 55.392/2014, pelo IPC-FIPE. Em nenhuma hipótese o preço dos CEPAC poderá ser inferior ao valor mínimo de emissão previsto na lei específica que instituir a Operação Urbana Consorciada.

No pagamento de desapropriações necessárias às Intervenções da Operação Urbana Consorciada, os CEPAC somente poderão ser oferecidos em pagamento utilizados 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.

Cabe à SP URBANISMO adotar providências necessárias para o controle das emissões, alienações, transferências, 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. Caso o titular dos CEPAC seja, ou venha a ser proprietário de imóvel na área da Operação Urbana Consorciada poderá, observada a disponibilidade de Estoques, vinculá-los a seu terreno, aumentando assim, a área construída total e/ou alterando os usos e parâmetros de utilização de seu terreno.

A SP Urbanismo divulgará trimestralmente o Estoque de CEPAC disponível nas mãos de terceiros, bem como a quantidade de CEPAC vinculados a cada setor/subsetor e por tipo de uso.

### **Utilização do CEPAC pelo interessado na Operação Urbana Consorciada Água Branca**

Aquele que tiver interesse em utilizar os benefícios descritos nas leis de regência da Operação Urbana Consorciada Água Branca deverá apresentar pedido de vinculação de CEPAC a um imóvel, no protocolo da SP Urbanismo, atendendo todas as exigências e regras previstas na legislação municipal.

Os pedidos de vinculação serão examinados à luz da normativa vigente à época do protocolo. Dentre os critérios de avaliação do pedido que são atualmente considerados, destacamos que o interessado deverá comprovar a titularidade, a posse ou a legitimidade para utilização dos CEPAC necessários para custear os benefícios desejados. A SP Urbanismo analisará a proposta sob os aspectos documentais e fará a conferência do cálculo da quantidade de CEPAC necessária. Em caso de coerência e legalidade do pedido e correção do cálculo da quantidade de CEPAC, emitirá a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

A Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, deverá ser apresentada pelo interessado aos setores da PMSP responsáveis pelo Licenciamento edilício para obtenção do Alvará de Aprovação ou de Aprovação e Execução de obra Nova, conforme o caso.

Quando da emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, a SP Urbanismo comunicará ao Banco Escriturador para que proceda ao cancelamento do definitivo dos CEPAC utilizados, e atualizará os controles do Estoque da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que são periodicamente informados ao mercado.

## **Novas Distribuições de CEPAC**

Na forma do Art. 15 da Resolução CVM nº 84, o deferimento de registro de uma nova distribuição de CEPAC no âmbito da mesma Operação Urbana Consorciada, só será possível quando:

- (i) terem sido concluídas as Intervenções, ou grupo de Intervenções, abrangidas pela distribuição anterior; ou
- (ii) ter sido esgotada a distribuição de CEPAC previamente aprovada; ou
- (iii) terem sido captados, comprovadamente, por meio de depósito na Conta Vinculada, os recursos necessários para a conclusão das Intervenções, ou grupo de Intervenções, objeto da distribuição 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 outra Intervenção da mesma Operação Urbana Consorciada, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim não expresso em lei.

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 incidentes, devidamente comprovadas, inclusive estudos, projetos e custos de administração próprios da Operação Urbana Consorciada.

Por ocasião da 1ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Branca, foi realizado leilão único em 12/03/2015, pelo qual foram vendidos 6.000 (seis mil) CEPAC, totalizando R\$ 9.288.000,00, que foram insuficientes para execução das Intervenções a serem financiadas, estimadas em R\$ 1.516.300.000,00, conforme divulgado no Suplemento da 1ª Distribuição, em sua página 19, justificando a necessidade de nova distribuição de CEPAC no âmbito da OUCAB, conforme item (iii) do Art. 15 da Resolução CVM nº 84.

## **Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da oferta**

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta pública de distribuição, tal qual a dos CEPAC, que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do Registro; (ii) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores imobiliários; ou (iii) tenha sido havida por ilegal, contrária a 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, modificação ou cancelamento da Oferta será informada 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 o disposto no parágrafo primeiro do art. 71 da Resolução CVM nº 160, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida aos CEPAC, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária e com o débito de eventuais tributos ou taxas existentes ou que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada.

A Prefeitura, em conjunto com o Banco Coordenador, poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta, que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pela Prefeitura, nos termos do art. 67 da Resolução CVM 160.

Adicionalmente, a Prefeitura, em conjunto com o Banco Coordenador, pode a qualquer tempo, modificar a Oferta com vistas a melhorar os seus termos e condições em favor daqueles que tiverem interesse em adquirir os CEPAC, nos termos do art. 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160.

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 do Município de São Paulo e, ao menos, nos mesmos veículos utilizados para publicação do Anúncio de Início da Distribuição, de acordo com o art. 69 da Resolução CVM 160.

O Banco Coordenador deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento da aceitação da Oferta, de que o Proponente está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. A revogação ou qualquer modificação torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, motivo pela qual deverão ser restituídos no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, e com o débito de

eventuais tributos ou taxas existentes ou que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada, a aqueles que pretendiam adquirir os CEPAC, bens ou direitos dados em contrapartida aos CEPAC distribuídos, nos termos do art. 68 da Resolução CVM 160.

Na hipótese prevista acima, os interessados 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**

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 no Prospecto e Suplemento e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir.

### ***Fatores de Risco da Emissão***

#### **Riscos de Natureza Jurídica**

Podem ocorrer demandas judiciais relativas à Prefeitura ou a OUCAB que podem afetar negativamente a distribuição e a utilização de CEPAC e/ou atividades vinculadas, mesmo após terem sido arrematados em leilão.

As Operações Urbanas Consorciadas estão relacionadas a diversos contratos, muitas vezes com vários aditivos, sujeitos a questionamentos e processos administrativos, inclusive do Tribunal de Contas do Município, ou judiciais. Estas situações podem gerar embargo e suspensão das obras em andamento, e impactar negativamente em potencial valorização do CEPAC.

Na hipótese de a OUCAB ser declarada nula ou de ocorrer mudança na legislação urbanística que impeça a utilização dos CEPAC, os investidores adquirentes que não os vincularam a um terreno ou obra podem não ser indenizados pela Prefeitura e, para isso, poderão ser obrigados a mover ações judiciais cujo pagamento estará sujeito aos tramites de precatórios contra o Município de São Paulo.

Existe Ação Civil Pública, representada nos autos nº 0026856-85.2013.8.26.0053 – 4ª Vara da Fazenda Pública em que, liminarmente, foi determinado pelo juízo o bloqueio dos valores ainda não comprometidos nas contas vinculadas da antiga Operação Urbana Água Branca, visando garantir a execução das intervenções previstas na Lei nº 11.774/95. Essas intervenções foram recepcionadas no artigo 8º da Lei 15.893/13. Após a conclusão das intervenções da referida Lei, 11.774/95 poderão estes recursos serem aplicados nas intervenções específicas previstas na Lei nº 15.893/2013. A Prefeitura do Município de São Paulo tomou as medidas judiciais cabíveis para a solução desta demanda judicial, ficando acordado que os recursos seriam desbloqueados paulatinamente à medida que a SP Obras, executora das intervenções, apresentasse os projetos específicos, cronogramas e orçamentos das obras a executar, porém não há previsão sobre a total liberação desses recursos.

Existe ADIN – Ação Direta de Inconstitucionalidade, 2182422-74-2021.8.26.0000 relativa a suspensão da aplicação da Lei 17.561 de 04 de junho de 2021, por falta de participação popular que já transitou em julgado e foi extinta em setembro de 2022. Tendo sido a lei da OUCAB objeto de contestações judiciais acerca de sua legalidade e, ainda que julgada e extinta, novas ações e questionamentos poderão ser impetrados e, na hipótese de concessão de liminar aos reclamantes, interrupções, suspensões e atrasos poderão interferir diretamente nas diversas etapas que compreendem a operação.

As leis de operações urbanas podem levar a entendimento diverso quanto às suas respectivas vigências, notadamente pela existência de alterações ou revogações, que podem não ser percebidas por todos os intervenientes. As alterações e revogações são comuns conforme exemplo da Operação Urbana Água Espraiada, que teve sua respectiva “lei mãe” de 2001, alterada por três leis: a Lei 15.416 /2011, Lei 16.975 /2018, e a Lei 17.541/2020. Tais alterações ou revogações podem modificar a compreensão dos intervenientes ou até mesmo passarem despercebidas por alguns deles. Nesse sentido a decisão de adquirir ou não os CEPAC pode ser tomada com base em legislação anterior, afetando a compreensão da operação urbana e, conseqüentemente, a atratividade do CEPAC.

#### **Riscos Macroeconômicos**

A potencial valorização dos CEPAC está diretamente relacionada ao preço dos imóveis praticado no âmbito da OUCAB. Eventuais modificações na conjuntura econômica que afetem o mercado imobiliário podem afetar a demanda por CEPAC e seu respectivo preço.

Frequentemente, o Governo Brasileiro intervém na economia do país, realizando, ocasionalmente, mudanças drásticas e repentinas nas suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária tem envolvido alterações nas taxas de juros, desvalorização na moeda, controle de câmbio, tarifas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como algumas condições macroeconômicas, causam 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 econômicas 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 imobiliários e os investimentos em CEPAC.

O cenário internacional vem sendo impactado por elevação de preços, escassez de produtos e conflitos armados. A combinação de eventos tem elevado a volatilidade nos mercados, em especial os emergentes, com flutuação imprevisível do valor dos ativos. O agravamento e eventual permanência deste cenário pode ocasionar ainda mais imprevisibilidade, elevando a desconfiança de investidores e aversão ao risco, impactando a tomada de decisão quanto à aquisição de ativos mobiliários, como os CEPAC.

### **Riscos Setoriais**

O mercado imobiliário está sujeito a oscilações significativas de preços. Uma eventual desvalorização do 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 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 OUCAB, nesta data, bem como as Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (“ZEU”) e os PIUS-Planos de Intervenção Urbana previstos no Plano Diretor Estratégico de São Paulo (“PDE”), podem 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 em adquirir CEPAC, oscilando a valorização desses valores mobiliários durante a vigência da OUCAB.

Adicionalmente, observa-se forte competição dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) e de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) instituídos no Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/14), reforçados na sua revisão intermediária, Lei 17.975 de 08 de julho de 2023, e consolidados na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/16). A instituição dessas diretrizes de adensamento permite utilização de potencial construtivo adicional com coeficientes de aproveitamento similares ao previsto na lei da OUCAB, sem consumo de CEPAC, e tem como objetivo direcionar a produção imobiliária ao longo dos eixos de transporte de média e alta capacidade, bem como fomentar a produção de unidades habitacionais de interesse social, inclusive nos territórios das operações urbanas consorciadas.

Nos EETU, ocorre a incidência de pagamento de outorga onerosa do direito de construir conforme fórmula de cálculo de legislação ordinária e, no caso da EHIS, há a isenção do pagamento de contrapartida financeira para aquisição de potencial construtivo adicional. Dessa maneira, há maior disponibilidade para atuação do mercado imobiliário por localização e segmento de renda, o que pode resultar em competição para produção imobiliária próxima ao perímetro da OUCAB. Para maiores detalhes, verificar o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro (EVEF).

A possível desvinculação de até 30% dos rendimentos financeiros dos fundos arrecadados pelas operações urbanas em favor do Tesouro Municipal, autorizados pela Emenda Constitucional nº 93/2016, pelo Decreto Municipal nº 57.380/16 e Portarias 279/2016 e 28/2017, vigentes até dezembro de 2023, podem impactar na velocidade de realização das obras e intervenções, e conseqüentemente, em potencial valorização do CEPAC.

### **Risco de 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 brasileira 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 a demanda por CEPAC e, conseqüentemente, seu preço.

Em função da natureza e magnitude da OUCAB, cuja implantação será feita ao longo das próximas décadas, a continuidade do licenciamento ambiental deverá considerar o processo de consolidação da própria operação.

Quanto ao licenciamento das obras previstas no Processo de Intervenção, o mesmo se dará de forma individualizada, por meio da emissão das licenças ambientais para cada uma delas, fazendo referência à licença prévia da OUCAB vigente.

Essa necessidade de emissão de novas licenças configura um risco para os investidores, na medida em que novos licenciamentos, ou no caso de mudança da legislação, poderão ser impostos requisitos atualmente não previstos.

### **Risco de Financiamento Imobiliário**

Os diferentes tipos de financiamentos bancários obtidos pelos consumidores para compra de imóveis possuem como principal fonte o Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), financiado com recursos captados através dos depósitos em caderneta de poupança. Com frequência, o Conselho Monetário Nacional (“CMN”) altera o limite dos bancos de disporem desses recursos para fins de financiamento imobiliários. Assim, caso o CMN restrinja 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.

### **Risco de Valorização**

Historicamente, a execução de intervenções e obras públicas, em geral, acarreta significativa valorização do mercado imobiliário da região da Intervenção.

Não há garantia que as intervenções no âmbito da OUCAB gerarão valorização imobiliária na Área de Intervenção Urbana da referida Operação. Como a valorização dos CEPAC 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 OUCAB já está em vigor há 28 anos (incluindo o período de vigência da Lei nº 11.774/95, sua precursora), assim, uma parte significativa, mas não quantificável, da valorização imobiliária dela decorrente já foi absorvida pelo preço de que os CEPAC adquiridos nesta distribuição sofrerão valorização semelhante à da distribuição anterior.

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

#### **Riscos Políticos**

O Município de São Paulo possui um Plano Diretor Estratégico instituído pela Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014, revisado pela Lei 17.975/23, recentemente aprovada, 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 OUCAB foi criada pela Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013 e alterada pela Lei nº 17.561 de 04 de junho de 2021, esta 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.

São possíveis alterações legislativas que tragam mudanças na Operação Urbana Consorciada, nas intervenções previstas ou a serem executadas, na quantidade de CEPAC emitidos, nos estoques de metros quadrados da Operação 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, acreditando na valorização da área e de seus títulos.

Não existe garantia de manutenção das características da OUCAB, ainda que definidas em legislação específica, pois esta poderá ser modificada a qualquer tempo, observados os trâmites legais.

## **Riscos de Alteração da Política de Investimentos**

O governo municipal poderá estabelecer políticas que venham a retardar ou paralisar a implementação das Intervenções na OUCAB.

Portanto, algumas ou todas as Intervenções previstas na OUCAB que ainda não tenham sido objeto de emissão de CEPAC poderão sofrer modificações, ser substituídas ou simplesmente não se realizar.

O estabelecimento, pela Prefeitura, 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 OUCAB e, portanto, a valorização dos CEPAC.

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

### **Riscos relacionados a Inovação**

O CEPAC é uma modalidade de investimento introduzida no mercado de valores mobiliários brasileiro, que não representa crédito contra seu emissor, não estando, portanto, sujeito a rendimento pré-determinado ou resgate.

Servem como instrumento de política pública para angariar recursos privados e financiar intervenções e obras públicas de infraestrutura urbana e de cunho social. Em contrapartida, investidores adquirem CEPAC recebem direitos urbanísticos adicionais, para utilização em imóveis, com condições específicas além do estabelecido em Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Devido ao seu uso específico, o CEPAC é, em geral, adquirido por investidores interessados em desenvolver empreendimentos imobiliários, para conversão em área construída adicional e, portanto, ainda não teve sua utilização disseminada e difundida amplamente.

Tais aspectos podem resultar em uma dificuldade maior de aceitação dos CEPAC se comparados a outras modalidades de investimento disponíveis no mercado de valores mobiliários, ou com outros ativos disponíveis para investimento.

### **Riscos de Liquidez**

O mercado secundário de CEPAC ainda é incipiente e, conseqüentemente, o histórico de negociação desses títulos é pequeno. 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, poderão ser obrigados a oferecer descontos substanciais para vendê-los, realizando uma perda de parte do seu investimento.

Adicionalmente, os CEPAC não são resgatáveis, tendo sua utilização restrita ao pagamento de contrapartida para vinculação à um imóvel dentro do perímetro da OUCAB, que poderá contribuir para a iliquidez destes valores mobiliários no mercado secundário.

### **Risco de 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.

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 remanescentes, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

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, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Com isso, nada assegura que a Prefeitura conseguirá distribuir tantos CEPAC quanto necessários para a realização de qualquer Intervenção no âmbito da OUCAB e que o valor arrecadado seja suficiente para a realização das intervenções

elencadas, nem que a Prefeitura 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.

Os orçamentos para realização das obras previstas em cada uma das intervenções são estimativas, podendo ser afetados, especialmente, pelo aumento dos custos de construção civil, desapropriação dos imóveis necessários para realização das intervenções previstas, como aumento do valor de indenização ou necessidade de desapropriações adicionais, além de mudanças de projeto ou questões ordinárias relativas à execução das obras.

### **Risco de 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, fazendo-se necessária novas Distribuições, com vistas à conclusão das intervenções já realizadas.

### **Risco de Inadimplência**

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

### **Risco relativo aos Limites de CEPAC**

A OUCAB é dividida em setores e subsetores com estoques distintos de área adicional de construção. Uma vez atingidos tais limites, os titulares de CEPAC somente poderão utilizá-los nos setores remanescentes, sempre dentro do perímetro abrangido pela operação. Reserva-se ainda a utilização mínima de 675.000 m<sup>2</sup> dos estoques residenciais para a tipologia “habitacional incentivada” (unidades residenciais com área entre 45 e 50 m<sup>2</sup>, com um banheiro e até uma vaga de garagem).

Assim, quanto maior for o tempo para exercício dos direitos assegurados pelo CEPAC, maior o risco de se esgotarem as possibilidades do seu uso em determinado setor/subsetor da OUCAB.

### ***Fatores de Risco de Natureza Política***

#### **Riscos de 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.

A referida norma assegura aos Municípios o direito de fixar coeficientes de construção e usos permitidos 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.

Em 04 de junho de 2021 foi promulgada a Lei nº 17.561/21, que altera a Lei 15.893/13 em disposições como: valor mínimo de CEPAC e tabela de conversão. Houve embargo liminar do Ministério Público do Estado de São Paulo alegando inconstitucionalidade pela falta de participação popular. O embargo foi derrubado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em setembro de 2022, decidindo pela legalidade da lei e sua aplicabilidade.

Em 08 de julho de 2023 foi aprovada a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico, Lei 16.050/2014, por meio da Lei 17.975/2023. No que se refere às operações urbanas especificamente, foram alterados os artigos 141 e 142 e inserido o §4º ao artigo 382, estabelecendo que as regras para finalização de uma operação urbana deverão ser definidas por lei específica e que as regras de transição serão iniciadas apenas para os lotes que não se enquadram nos tamanhos mínimos

previstos nas respectivas leis. O percentual de aplicação dos recursos da operação em HIS, passou a ser 35%, anteriormente era de 30%. Em relação às disposições concorrentes com a operação urbana consorciada, o artigo 25 prevê a alteração do artigo 77, possibilitando a revisão dos limites dos eixos de estruturação da transformação urbana, quando da revisão da Lei de uso e ocupação do solo, ampliando assim, a quantidade de terrenos que poderão usufruir de benefícios similares aos previstos nos perímetros das operações urbanas, pagando outorga onerosa do direito de construir.

Portanto, a legislação que disciplina os CEPAC, e as operações urbanas estão sujeitas a alterações, complementos e revisão, parcial ou integral, inclusive sem consulta prévia aos proprietários de terrenos e detentores de CEPAC, o que poderá acarretar prejuízo para os investidores.

### **Riscos de Modificação do Valor Venal**

Para terrenos não abrangidos por Operação Urbana Consorciada, a única maneira de se adquirir direitos urbanísticos adicionais é por meio de outorga onerosa, cujo preço leva em consideração o Valor Venal do imóvel.

A Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, como base do valor venal, pode ser modificada por meio de procedimentos técnicos estatísticos de avaliação em massa de imóveis, que é apresentada e discutida na Comissão Municipal de Valores Imobiliários. Após discussões, o Executivo Municipal elabora o Projeto de Lei que deve ser aprovado na Câmara dos Vereadores, que segue para promulgação do Prefeito. A lei entra em vigor no ano seguinte a sua promulgação.

Assim, qualquer modificação no cálculo do Valor Venal do imóvel pode tornar mais vantajoso, sob o ponto de vista econômico, executar empreendimento imobiliário em lote fora da Operação Urbana Consorciada.

Na atualização do Estudo de Viabilidade Econômica, elaborado para a OUCAB levou-se em consideração os valores de mercado estimados dos terrenos inseridos no perímetro da Operação e não pelos seus valores venais.

### ***Fatores de Risco das Intervenções***

As intervenções, especialmente as obras, projetos e desapropriações, podem ser alteradas e até não serem realizadas por razões de ordem política, econômica, técnica, ambiental, urbanística, social ou jurídica. As obras e projetos podem ser modificadas por alterações nas políticas públicas de Prefeitura, do Governo do Estado ou do Governo Federal, obrigando a adaptação das intervenções previstas.

O valor total de recursos previsto para captação de cada distribuição é baseado em orçamento estimativo do custo total de todas as intervenções restantes para a finalização do Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada, acrescido das despesas estimadas com a elaboração de projetos, estudos, desapropriações e demais providências necessárias para sua realização.

Para as intervenções em curso, são considerados os valores das obras e atividades previstas e já efetuadas, porém ainda não pagas. O orçamento das obras, projetos e desapropriações são realizados considerando-se os valores praticados na ocasião de cada distribuição, contudo, o prazo indicado como estimado para a realização das obras só se inicia após sua efetiva contratação com os prestadores de serviço vencedores de processos licitatórios específicos, assim, em vista da instabilidade política e econômica experimentada pela economia brasileira e o risco de inflação, o custo final das referidas despesas poderá ser significativamente superior à estimativa de orçamento apresentada e, como consequência, os recursos captados poderão ser insuficientes para o custeio de todas as intervenções.

Os valores das desapropriações considerados para cada distribuição são baseados em avaliações realizadas pela própria Prefeitura, estando sujeitas a discussão judicial. Para alguns desses casos, estão orçados valores destinados ao pagamento de remanescentes das desapropriações já realizadas, tendo em vista a existência de diferenças apuradas entre o valor dos imóveis calculados e eventual valor de mercado dos imóveis desapropriados, apurados em laudo judicial.

Razões de ordem econômica podem exigir a modificação das intervenções, quando os custos efetivos demonstrarem ser muito superiores aos previstos na distribuição, como, por exemplo, a avaliação judicial de um imóvel for muito superior à avaliação administrativa, podendo levar até a desistência desta desapropriação.

As obras e projetos podem ser alterados por razões de ordem técnica de engenharia, geológica, hidrológica, etc., como, por exemplo, a necessidade de alteração do método construtivo de uma obra em razão do solo existente.

As intervenções podem ser 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.

Cabe ressaltar que a Licença Ambiental Prévia (“LAP”) possui exigências pendentes de atendimento e que condicionam a concessão da Licença Ambiental de Instalação e sua validade expirou em 11/04/2017, entretanto, há o entendimento da SVMA, conforme SEI 6027.2021/0004768-0, que a partir do início da execução das intervenções da OUCAB a Licença Ambiental Prévia não mais expira até o término das intervenções previstas quando será solicitada a licença de instalação. As intervenções previstas na OUCAB cobertas por CEPAC iniciaram-se com o concurso de ideias e da elaboração dos projetos do subsetor A1.

Como a cidade de São Paulo, inclusive a região da OUCAB, encontra-se em constante transformação, questões de ordem urbanística podem demandar alterações nas intervenções.

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, exigir alteração de projeto, bem como pode aumentar os valores previstos para a desapropriação.

Por fim, é importante ressaltar que os valores constantes nas distribuições 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***

O Estudo de Viabilidade Econômica (“EVEF”) é embasado com dados e levantamentos de diversas fontes. No entanto cumpre destacar que quando se realizam estudos de viabilidade, as premissas e parâmetros utilizados podem trazer como resultado diferentes valores de CEPAC.

Desta forma, os valores de CEPAC obtidos nos estudos realizados, podem não trazer resultados compatíveis com outros estudos que algum interessado possa realizar individualmente. Soma-se a isto o fato de que os modelos econométricos para construção de índices de preços, índices de preços de área construída e demanda de área construída representam novidade nessa área e foram testados no estudo de viabilidade econômica da OUCAB que embasou a 1ª Distribuição.

Tendo em vista a necessidade de atualizar o EVEF que subsidia a 2ª Distribuição, em decorrência do longo tempo decorrido desde a 1ª Distribuição, realizada em 2014, e após autorização da Diretoria Executiva da SP Urbanismo, foi publicado o Edital de Chamamento Público nº 002/SP-URB/2022, com vistas ao recebimento de bem e serviço concerne à elaboração do EVEF para a OUCAB. Por meio do Ofício contido no documento nº 075367802 do Processo SEI 7810.2022/0001592-5, o SECOVI-SP credenciou-se para apresentação do estudo, bem como toda a documentação exigível. O EVEF foi encaminhado em abril de 2023, tendo atendido os requisitos técnicos constantes do Termo de Referência e os requisitos da ABNT NBR 14.653-1/2019. O desenvolvimento do trabalho foi acompanhado e supervisionado tecnicamente pela equipe técnica da Diretoria de Engenharia e Obras da SP Urbanismo.

As premissas e parâmetros utilizados nas modelagens foram aferidas com rigor técnico e levando em consideração as práticas utilizadas por empresas do mercado imobiliário. Cumpre destacar, entretanto, que os estudos são parâmetros meramente indicativos para o investidor, uma vez que premissas podem variar dependendo da conjuntura econômica, perfil do investidor, mudanças na legislação vigente e, especialmente, o uso pretendido do CEPAC por cada investidor.

Desta forma, recomenda-se que o investidor faça sua própria análise de viabilidade, utilizando-se suas próprias premissas, antes de adquirir o CEPAC.

#### ***Fatores de Risco da Insuficiência de Recursos***

As intervenções discriminadas na Lei estabelecem hipóteses que ensejam a captação total de recursos para pagamento dos custos dessas intervenções por meio de CEPAC. Não há garantia de que os CEPAC sejam vendidos por preço superior ao seu valor mínimo. Neste caso, a Emissora poderá ter que aportar recursos do caixa da PMSP no valor estimado de até R\$ 6.417.161.346,33, diferença entre o valor total estimado das intervenções e o valor de venda de todos os CEPAC pelo valor mínimo.

Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos financeiros suficientes para fazer frente ao pagamento dos custos, tendo em vista as limitações orçamentárias e financeiras existentes, bem como eventual aumento dos custos decorrentes de ordem técnica, política ou econômica (vide “das Intervenções”) acarretando assim a possibilidade de inexecução parcial ou total de algumas delas, podendo impactar a valorização dos terrenos e conseqüentemente dos CEPAC.

A antiga operação Urbana Água Branca arrecadou recursos relativos à outorga onerosa para financiamento das intervenções previstas na Lei 11.774/95, recepcionadas no artigo 8º da lei 15.893/13, cujo saldo em 31/05/2023 era de R\$ 815.461.808,00, recursos que se destinam, inicialmente, ao financiamento de intervenções relacionadas no art. 8º da Lei 15.893/13 e, em havendo saldo, após a execução destas, poderão ser utilizados conforme disposto nos art.11 e 59 da Lei 15.893/13, nas intervenções previstas no artigo 9º.

Os recursos arrecadados na vigência da Lei 11.774/95 foram parcialmente bloqueados em função de ação civil pública nº **0026856-85.2013.8.26.0053 - 4ª Vara da Fazenda Pública**, porém, por determinação Judicial estão sendo liberados paulatinamente mediante apresentação por parte de SP Obras, executora das intervenções, dos cronogramas de obras, dos projetos e seus respectivos custos de execução.

## DESCRIÇÃO DAS INTERVENÇÕES PREVISTAS NA OUCAB

As obras e intervenções previstas na Lei 15.893/13, a seguir descritas, são decorrentes de um Plano Urbanístico proposto para o perímetro de abrangência da operação urbana e seu perímetro expandido, a partir de estudos e trabalhos que contaram com a participação de diversos órgãos da administração pública municipal, conduzidos pela então EMURB, atual São Paulo Urbanismo.

Substituindo a Lei 11.774/95, a Lei 15.893/13 traz não apenas uma atualização dos instrumentos de controle e gestão da Operação Urbana Água Branca como também, e sobretudo, uma visão mais profunda e realista das tendências do mercado imobiliário em consonância com um plano urbanístico. Assim, as intenções iniciais desta operação urbana, com a edição da nova lei, estão mais claramente explicitadas, integrando e ampliando o plano de obras e intervenções, vislumbrando, com mais clareza, onde se deve priorizar a alocação dos recursos financeiros, atendendo à disponibilidade financeira e orçamentária e as políticas públicas definidas pela administração municipal.

Entre os diversos aspectos considerados na elaboração do Plano Urbanístico está a constatação de que a região objeto da Operação Urbana Consorciada Água Branca está inserida, em sua maior parte, na várzea natural do Rio Tietê, englobando inclusive os seus antigos meandros e de alguns de seus afluentes. É também uma área quase que totalmente plana, susceptível a inundações, com sistema público de drenagem antigo e ineficiente, onde se configura um sistema viário local e coletor truncado e desconexo que obriga a utilização do viário estrutural, já bastante carregado, para viagens de curto percurso, dentro da própria área.

Constatou-se ainda que, apesar da proximidade do centro da cidade, é uma região de vazios urbanos com excelente oferta de infraestrutura de transporte público de alta capacidade e com enorme potencial de adensamento, já que a densidade demográfica atual não ultrapassa 25,68 hab/ha, o que representa aproximadamente um terço da densidade demográfica média da cidade de São Paulo que é 79,26 hab/ha, segundo dados do DEINFO/SMDU, baseados no CENSO 2022.

O objetivo das intervenções aqui elencadas é compatibilizar o crescimento da população e suas respectivas necessidades com as consequências desse crescimento sobre o uso do solo, sobre as infraestruturas instaladas, em especial as redes viárias estrutural, local e coletora, assim como a rede de transportes, oferecendo condições socioeconômicas e ambientais de promover o desenvolvimento de forma equilibrada e sustentável.

Os recursos auferidos com a alienação dos CEPAC devem ser empregados na execução de um Programa de Intervenções que alcança investimentos em política habitacional, instalação de equipamentos, execução de melhoramentos e obras de infraestrutura urbana e transporte coletivo, incluídos os investimentos em desapropriações necessárias à implantação das intervenções, tendo sido estabelecida a destinação de 30% do valor arrecadado para investimentos em política habitacional.

O artigo 1º da Lei 17.561 de 04 de junho de 2021 modificou o artigo 12 da Lei 15.893/13, passando a ser reservado o percentual de 30% do total dos recursos arrecadados que poderão ser destinados a construção e recuperação de HIS, reurbanização de favelas, programas vinculados ao PMH – Plano Municipal de Habitação, programas públicos de habitação, incluindo aquisição de terras, os serviços de apoio e o custo de atendimento à população assistida no perímetro da operação e em seu perímetro expandido. No artigo 5º ficou consignado que nos leilões de CEPAC realizados após a publicação desta Lei, ou seja, a partir de 04 de junho de 2021, serão reservados especificamente para aplicação nos termos do artigo 12 da Lei 15.893/13, dentre os valores iniciais arrecadados, o montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Em outras palavras, os primeiros R\$ 150 milhões de reais arrecadados com a venda de CEPAC em cada leilão serão destinados a construção e recuperação de HIS, reurbanização de favelas e programas vinculados ao PMH.

Os melhoramentos públicos encontram-se detalhados nos mapas e quadros integrantes da Lei 15.893/13, fundamentando o incentivo para doações, à Municipalidade, de parcelas dos imóveis atingidos, de modo a reduzir os investimentos com futuras desapropriações, abrangendo não somente intervenções de caráter viário – aqui incluídos os alargamentos de passeios e ciclovias, mas também espaços públicos e áreas verdes, igualmente constantes no plano urbanístico, destinadas a assegurar a qualidade de vida para os moradores e usuários da área, especialmente sob o ponto de vista ambiental.

O Plano Urbanístico alcançado, que tem como instrumento de aplicação da presente operação urbana consorciada, pretende, por meio das intervenções viárias abaixo descritas, adequar o sistema viário local e coletor ao desempenho de suas funções em face do aumento das densidades construtivas.

No tocante às áreas públicas, o que se propõe, no âmbito do Programa de Intervenções e, em cumprimento ao Plano Urbanístico, é uma nova forma de utilização das áreas localizadas entre a ferrovia e o rio Tietê, integrando essas áreas públicas com os particulares a serem doadas ao município quando do parcelamento das glebas ainda existentes, o que possibilitará a criação de um grande parque urbano indutor do desenvolvimento dos eixos estruturadores da região: o leito

ferroviário e rio Tietê. Estabelecem-se, dessa forma, as duas vertentes norteadoras do Plano Urbanístico: a reurbanização da orla ferroviária e a reinserção do rio Tietê ao contexto urbano da região.

Desta forma, os estudos realizados identificaram necessidades que estão sendo atendidas nas respectivas intervenções, em sua maior parte ligadas a adequação do sistema viário, algumas das quais já constantes do quadro de obras e intervenções da lei 11.774/95 e outras entendidas como necessárias ao cumprimento das diretrizes do próprio Plano Urbanístico e dos objetivos gerais da Operação Urbana Consorciada

O conjunto dessas intervenções, hierarquizado e contextualizado foi devidamente discutido com as secretarias e órgãos municipais envolvidos, destacando-se a CET- Cia. de Engenharia de Tráfego, a SIURB – Secretaria da Infraestrutura Urbana e SVMA- Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, em diversas reuniões técnicas específicas e nas reuniões plenárias para apresentação dos resultados alcançados, que levaram à consolidação das intervenções elencadas, que estão descritas abaixo, porém em seu artigo 6º a lei nº 17.561 de 04 de junho de 2021 determinou que o Executivo deveria encaminhar em 180 dias projeto de Lei complementar contendo os melhoramentos públicos que deverão garantir a qualidade ambiental e o devido suporte viário as demandas oriundas do adensamento decorrente da lei 15.893/13, considerando eventuais adequações com relação aos melhoramentos inicialmente previstos.

Deve ser ressaltado que as intervenções constantes do artigo 8º da Lei 15.893/2013 deverão ser suportadas com recursos oriundos da outorga onerosa obtidos na vigência da Lei 11.774/1995, e caso se revelarem insuficientes (Artigo 8º, §§ 1º e 2º), serão complementados com recursos oriundos da venda de CEPAC. Esta é a razão dessas intervenções estarem aqui apresentadas.

Destaque-se ainda, que os valores apontados para as intervenções e prazos de execução são estimados, baseados na experiência e em dados técnicos oriundos de obras públicas e estudos específicos já desenvolvidos no âmbito da presente operação urbana, passíveis de ajustes ao longo de sua implantação. Justifica-se tal afirmação em função de que a realização de obras e projetos relativos às intervenções (muitas das quais não estão incluídas na lista daquelas relativas à 1ª e 2ª distribuição) é dependente tanto do fluxo de recursos arrecadados por meio de leilões, como também das decisões sobre sua priorização pelo Grupo de Gestão (inciso I, parágrafo único do art. 56 da lei 15.893/2013).

Acrescentamos que, como o prazo previsto inicialmente para toda operação era de 12 anos, que não pode ser cumprido em face da captação de recursos, ações judiciais e outros entraves de naturezas diversas, estão sendo previstas novas distribuições para 2025 e 2027, revistos os prazos estimados de execução das obras e intervenções para cada item abaixo descrito, que poderá sofrer modificações no tempo, devido a impossibilidade de se prever o volume de entrada de recursos e, por consequência, de distribuições necessárias para angaria-los, bem como dos processos licitatórios necessários que demandam toda sua estruturação e formalização, visto que somente poderão ser iniciados se previamente houver recursos suficientes, podendo, ainda, haver questionamentos dos órgãos reguladores no seu andamento, como Controladoria Geral do Município e Tribunal de Contas do Município e eventuais recursos dos particulares.

Por fim, para execução das intervenções, é presumido a captação do total de recursos estimados para pagamento de seus custos. Não há garantia de que os CEPAC sejam vendidos por preço superior ao seu valor mínimo. Neste caso a Emissora poderá ter que aportar recursos do caixa da PMSP, correspondentes a diferença entre o valor total estimado das intervenções e o valor de venda dos CEPAC pelo valor mínimo definido no §1º do artigo 3º da Lei 17.561/2021 que alterou o artigo 40 da Lei 15.893/2013. Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos financeiros suficientes para fazer frente ao pagamento dos custos, tendo em vista as limitações orçamentárias e financeiras existentes, bem como eventuais aumentos dos custos decorrentes de ordem técnica, política ou econômica, acarretando assim a possibilidade de execução parcial ou não execução de algumas delas, podendo impactar o valor dos terrenos e dos CEPAC.

### **Programa de Intervenções do artigo 8º da Lei 15.893/13**

#### *Obras de drenagem nos córregos Água Preta e Sumaré*

Art. 8º item I – Córregos Água Preta e Sumaré. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 84/2022 – Art. 13, item V.

Valor da intervenção: R\$221.107.226,00 (duzentos e vinte e um milhões, cento e sete mil, duzentos e vinte e seis reais); já gastos, faltam R\$35.055.056,00 (trinta e cinco milhões, cinquenta e cinco mil e cinquenta e seis reais) de execução estimado/início: (obras em fase final de execução).

*Construção de, no mínimo 630 UH dentro do perímetro da OUCAB, com atendimento preferencial dos moradores das Favelas Aldeinha e do Sapo, incluindo aquisição de terras para a produção*

Art. 8º item II – Execução de 630 unidades de interesse social que serão destinadas ao atendimento preferencial de demanda oriunda das favelas Aldeinha e do Sapo. Esta intervenção atende à Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, itens II e III.

Valor estimado da intervenção: R\$ 316.626.310,00 (trezentos e dezesseis milhões, seiscentos e vinte e seis mil, trezentos e dez reais); prazo de execução estimado/início: 48 meses a partir de dezembro de 2022 (obras em licitação).

*Prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade até Rua Santa Marina (a partir do codlog 49308-2), conexões do referido prolongamento com a Rua Guaicurus, abertura de novas ligações entre Av. Francisco Matarazzo e Av. Auro Soares de Moura Andrade, além de melhoramentos urbanísticos e novas conexões entre a Av. Francisco Matarazzo e a Rua Tagipuru, demarcados no Mapa IV*

Art. 8º item III – Melhoramento viário constante do Mapa IV anexo da Lei 15.893/13. Esta intervenção atende à Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, item IV.

Valor estimado da intervenção: R\$ 481.933.497,00 (quatrocentos e oitenta e um milhões, novecentos e trinta e três mil, quatrocentos e noventa e sete reais); prazo de execução estimado/início: 30 meses/ dezembro de 2022. (projeto executivo e estudos ambientais em andamento).

*Conexões do prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade até Rua Santa Marina com a Rua Guaicurus*

Art. 8º item III – São os seguintes melhoramentos viários, constantes do Mapa IV anexo da Lei 15.893/13: Rua Mênfis e Rua Joaquim Ferreira (Quadro IA da Lei) e Av. Santa Marina (prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade/Praça dos Inconfidentes), constantes do Mapa IV anexo da Lei 15.893/13. Esta intervenção atende à Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, item IV.

Valor estimado da intervenção: incluída no item 3 do Art. 8º da Lei 15.893/13; prazo de execução estimado/início: incluído no item 3 do Art. 8º da Lei 15.893/13.

*Abertura de novas ligações entre as Avenidas Francisco Matarazzo e Auro Soares de Moura Andrade*

Art. 8º item III - Melhoramento viário constante do Mapa IV anexo da Lei 15.893/13 correspondente a acesso à Av. Francisco Matarazzo, Setor Fiscal 022/ Quadra Fiscal 006, sem codlog, constante do Mapa IV anexo da Lei 15.893/13. Esta intervenção atende à Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, item IV.

Valor estimado da intervenção: incluído no item 3 do Art. 8º da Lei 15.893/13; prazo de execução estimado/início: incluído no item 3 do Art. 8º da Lei 15.893/13.

*Melhoramentos Urbanísticos e novas conexões entre a Av. Francisco Matarazzo e a Rua Tagipuru*

Art. 8º III – As conexões referidas são os seguintes melhoramentos viários: ruas projetadas “P”, “Q” e “W”, constantes do Quadro IA e Mapa IV anexos da Lei 15.893/13. Neste item 6 estará contemplada apenas a conexão correspondente à rua projetada “W”, e as demais continuarão integrando as obras referentes ao Quadro IA. Esta intervenção atende à Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, item IV. Também são parte integrante deste item melhoramentos urbanísticos: custos relativos à implantação de praças, ampliação e melhoria de passeios públicos, mobiliários urbanos e passagens subterrâneas. Estes melhoramentos atendem à Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, itens V e VI.

Valor estimado da intervenção: incluído no item 3 do Art. 8º da Lei 15.893/13; prazo de execução estimado/início: incluído no item 3 do Art. 8º da Lei 15.893/13.

*Extensão da Av. Pompéia até Av. Auro Soares de Moura Andrade*

Art. 8º V - Melhoramento viário constante do Mapa IV anexo à Lei 15.893/13. Esta intervenção atende à Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, item IV.

Valor estimado da intervenção: incluído no item 3 do Art. 8º da Lei 15.893/13; prazo de execução estimado/início: incluído no item 3 do Art. 8º da Lei 15.893/13.

## **Programa de Intervenções do artigo 9º da Lei 15.893/13**

*I - Aquisição de terras e produção de HIS no perímetro da OUCAB e em seu perímetro expandido, sendo prioritário o reassentamento das famílias atingidas pelas obras previstas no programa de intervenções, no perímetro da operação urbana, atendendo até 5.000 famílias*

Art. 9º I - Execução de até 5000 unidades habitacionais no perímetro e perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada Água Branca, sendo prioritário o atendimento de famílias atingidas pelas obras previstas no Programa de Intervenções. Esta intervenção atende à Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, itens II e III.

Valor estimado da intervenção: R\$ 1.839.980.554,00 (um bilhão, oitocentos e trinta e nove milhões, novecentos e oitenta mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais); prazo de execução estimado/início: 144 meses / janeiro de 2024 (intervenção a ser contemplada nas 3 distribuições planejadas).

*II - Reurbanização de Favelas no perímetro da OUCAB e em seu perímetro expandido, observado o limite mínimo estabelecido no caput do artigo 12, desta Lei conforme - Quadro IC da Lei 15.893/2013*

Art. 9º II – Esta intervenção se refere à regularização/ reurbanização das seguintes favelas: Moinho, Inajar de Souza I, Vila Bancária, Benedito Guedes de Oliveira, Baltazar de Quadros, Vila Albertina, Depósito, Balsa, Francisco, Minas Gás II, Papaterra Limongi, Lidiane, Casa Verde Baixa, Bento Bicudo I, Bento Bicudo II. Também estão contemplados neste item a reforma e requalificação dos seguintes conjuntos habitacionais: Vila Dignidade, FUNAPS Água Branca, FUNAPS Água Branca (mutirão), PROVER Água Branca, além de equipamentos públicos necessários. Embora esta reforma e requalificação estejam descritas no artigo 8º - IV da Lei 15.893/2013, elas serão executadas com recursos oriundos da venda de CEPAC pois não integravam o escopo de intervenções da Lei 11.774/1995. As obras deste item atendem à Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, itens I, II, V e VI.

Valor estimado da intervenção: R\$ 176.572.909,00 (cento e setenta e seis milhões, quinhentos e setenta e dois mil, novecentos e nove reais); prazo de execução estimado/início: 96 meses/janeiro de 2024 (intervenção contemplada nas duas primeiras distribuições planejadas).

*III - Implantação de equipamentos sociais e urbanos necessários ao adensamento da região, sendo, no mínimo 10 centros de educação infantil, 2 escolas municipais de educação infantil, 4 escolas municipais de ensino fundamental, 1 escola de ensino médio, 2 unidades básicas de saúde e 1 unidade básica de saúde com assistência médica ambulatorial conforme Quadro IB da Lei 15.893/2013*

Art. 9º III – A partir dos estudos realizados que subsidiaram o desenvolvimento do Plano Urbanístico contido nesta operação urbana, foram identificadas necessidades de equipamentos públicos que pudessem atender adequadamente ao incremento populacional que se seguirá: são parques, creches, escolas de educação infantil e fundamental, entre outros, além de equipamentos de cultura e lazer. O programa recomendado se encontra nas áreas institucionais constantes do Quadro IB. Esta intervenção atende à Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, itens V e VI.

Valor estimado da intervenção: R\$ 1.684.367.870,00 (um bilhão, seiscentos e oitenta e quatro milhões, trezentos e sessenta e sete mil e oitocentos e setenta reais); prazo de execução estimado/início: 144 meses / janeiro de 2024 (intervenção contemplada nas 3 distribuições planejadas).

*IV - Execução de melhoramentos públicos, sinalização de vias, enterramento de redes e outros dispositivos estabelecidos no Mapa IV e melhoramentos viários descritos nos quadros IA e IB da Lei 15.893/2013*

Art. 9º IV – Os melhoramentos viários constantes do Quadro IA trazem consigo a premissa de transformar o atual sistema viário local e coletor da região, truncado e desconexo, numa nova realidade compatível com o crescimento da população e suas respectivas necessidades; prover o quanto necessário do ponto de vista da malha viária, objeto desta intervenção, frente às consequências do adensamento construtivo sobre o uso do solo, sobre as infraestruturas instaladas, em especial as redes viárias estrutural, local e coletora, contribuindo assim para promover o desenvolvimento de forma equilibrada e sustentável. Esta intervenção atende à Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, item IV.

Valor estimado da intervenção: R\$ 2.917.180.620,00 (dois bilhões, novecentos e dezessete milhões, cento e oitenta mil e seiscentos e vinte reais); prazo de execução estimado/início: 144 meses / janeiro de 2024 (intervenção contemplada nas 3 distribuições planejadas).

*V- Execução de obras de Drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes, tais como reservatórios contra cheias, sistemas de bombeamento e dispositivos diversos na área da operação urbana consorciada*

Art. 9º V - Os recursos apartados para esta intervenção destinam-se à execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes, tais como reservatórios contra cheias, sistemas de bombeamentos e dispositivos diversos. Estas obras atendem à Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, item V.

Valor estimado da intervenção: R\$ 409.801.291,00 (quatrocentos e nove milhões, oitocentos e um mil, duzentos e noventa e um reais); prazo de execução estimado/início: 96 meses / janeiro de 2024 (intervenção contemplada em 2 distribuições planejadas).

*VI - Ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo, preferencialmente por modos não poluentes e por meio de corredores de ônibus ou outros modais*

Art. 9º VI - Esta intervenção contempla obras como implantação de corredores de ônibus, monitoramento inteligente de trânsito, sistema cicloviário. As obras que compõem este item atendem à Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, item V.

Valor estimado: R\$ 222.014.244,00 (duzentos e vinte e dois milhões, quatorze mil e duzentos e quarenta e quatro reais); prazo de execução estimado/início: 84 meses / janeiro de 2024 (intervenção contemplada em 2 distribuições planejadas).

*VII - Levantamento do patrimônio cultural no perímetro da Operação Urbana Consorciada, incluindo os bens de natureza material e imaterial*

Art. 9º VII – O levantamento proposto está em consonância com a Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, item VIII.

Valor estimado da intervenção: R\$ 555.036,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil e trinta e seis reais); prazo de execução estimado/início: 24 meses / dezembro de 2023. (intervenção contemplada com recursos da 1ª Distribuição).

*VIII - Interligação de corredor viário da Zona Noroeste da cidade, com os corredores existentes na área da Operação, incluindo infraestrutura para transporte coletivo e melhoramentos necessários, via corredor exclusivo para ônibus e outros modais*

Art. 9º VIII/ Art. 13 V – Esta intervenção é parte integrante das adequações propostas à malha viária buscando torná-la eficiente diante dos adensamentos esperados e inclui a construção de ponte junto à Avenida Raimundo Pereira Magalhães. Esta intervenção atende à Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, item IV.

Valor estimado da intervenção: R\$ 370.000.000,00 (trezentos e setenta milhões); prazo de execução estimado/início: Foi iniciada em 2018 com recursos do FUNDURB.

*IX - Implementação dos programas, ações e demais exigências impostas no licenciamento ambiental da Operação Urbana Consorciada e de seu programa de intervenções, inclusive elaboração de plano de educação ambiental destinado a sensibilização da coletividade quanto as questões ambientais, sua organização e participação na defesa do meio ambiente, excetuadas as medidas de mitigação e de remediação de passivos ambientais em áreas particulares*

Art. 9º IX – São gastos destinados ao atendimento do quanto explicitado na Licença Ambiental Prévia da OUC Água Branca (LAP nº 02/SVMA-G/2012). A aplicação destes recursos atende ao Art. 13 da Resolução CVM nº 84/2022 em todos os seus itens.

Valor estimado da intervenção: R\$ 18.501.187,00 (dezoito milhões, quinhentos e um mil, cento e oitenta e sete reais); As ações demandadas pela LAP da OUC Água Branca deverão ser implementadas ao longo da execução das obras do Programa de Intervenções da operação urbana, integrando todas as distribuições.

*X- Obras de transposições em desnível das ferrovias existentes, para meios não motorizados exceções feitas aos equipamentos motorizados de utilização por pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida*

Art. 9º X – Esta intervenção atende à Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, item V.

Valor estimado da intervenção: R\$ 12.506.802,00 (doze milhões, quinhentos e seis mil, oitocentos e dois reais); prazo de execução estimado/início: 24 meses / janeiro de 2025 (intervenção a ser contemplada na 3ª Distribuição planejada).

*XI - Execução de alças de acesso da Avenida Presidente Castelo Branco à Ponte Júlio de Mesquita Neto ao sul do Rio Tietê*

Art. 9º XI - As obras que compõem esta intervenção fazem parte do projeto de parcelamento da área onde se situa a Área Pública AP 02, quadro IB da Lei 15.893/2013. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 84/2022 – Art. 13, item IV.

Valor estimado da intervenção: R\$ 34.733.391,00 (trinta e quatro milhões, setecentos e trinta e três mil e trezentos e noventa e um reais); prazo de execução estimado/início: 48 meses/ janeiro de 2024 (intervenção a ser contemplada na 2ª Distribuição planejada).

*XII - Execução de alça de acesso da Avenida Otaviano Alves de Lima à Ponte Júlio de Mesquita Neto e conexão com a Avenida José Papaterra Limongi \**

Art. 9º XI – Semelhantemente ao item anterior, esta intervenção também se destina a adequações necessárias à malha viária. Esta intervenção atende à Instrução CVM nº 84/2022 – Art. 13, item IV.

Valor estimado das obras: R\$ 14.620.452,00 (quatorze milhões, seiscentos e vinte mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais); prazo de execução estimado/início: 48 meses/ janeiro de 2024 (intervenção a ser contemplada na 2ª Distribuição planejada).

*XIII- Medidas de mitigação e remediação de passivos ambientais dos terrenos públicos municipais*

Art. 9º § 3º - Trata-se de recursos apartados para gestão de eventuais passivos ambientais numa região com histórico de ocupação industrial. A aplicação destes recursos atende ao Art. 13 da Instrução CVM nº 84/2022 em seus itens VII e VIII.

Valor estimado: R\$ 9.250.593,00 (nove milhões, duzentos e cinquenta mil, quinhentos e noventa e três reais); deverão ser implementadas ao longo da execução das obras do Programa de Intervenções da operação urbana, integrando todas as distribuições.

*XIV - Construção de transposições sobre o Rio Tietê (preferencialmente para meios não motorizados, exceto motorizados para deficientes e transporte coletivo)*

Art. 13 - IV - Esta intervenção se insere no contexto de melhorias na mobilidade da população residente, que trabalha ou apenas deverá desfrutar dos equipamentos culturais e de lazer propostos. Esta intervenção atende à Resolução CVM nº 84/2022 – Art. 13, item V.

Valor estimado da intervenção: R\$ 199.812.819,00 (cento e noventa e nove milhões, oitocentos e doze mil e oitocentos e dezenove reais); prazo de execução estimado/início: 132 meses / janeiro de 2024 (intervenção a ser contemplada nas 3 distribuições planejadas).

*XV - Projetos, Estudos e Prospecções Relativos aos itens I a XIV*

Para consecução das intervenções 1 a 14 acima indicadas foram estimados valores relativos aos projetos, estudos e prospecções necessários. Para tanto, adotou-se um percentual de cerca de 3% sobre o valor total apartado para tais intervenções.

Valor estimado dos serviços: R\$ 238.665.312,00 (duzentos e trinta e oito milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, trezentos e doze reais). Como suporte à execução de todas estas intervenções, a utilização deste valor está em consonância com todos os itens do Artigo 13 da Resolução CVM nº 84/2022, a elas pertinentes e já referidos.

*XVI - Taxas relativas à remuneração da São Paulo Urbanismo, São Paulo Obras e Caixa Econômica Federal*

Trata-se de taxas correspondentes à remuneração de 4% para a SP Urbanismo, calculados sobre os valores efetivamente arrecadados nos leilões. Incluem ainda 4% de remuneração para a SP Obras, e 0,38% de remuneração para a CEF pelo serviço de fiscalização do emprego dos recursos, calculados sobre os valores efetivamente pagos na execução das intervenções.

Valor estimado dos serviços: R\$ 703.045.105,00 (setecentos e três milhões, quarenta e cinco mil e cento e cinco reais)

Quadro de obras previstas no artigo 8º da Lei 15.893/13, com respectivos custos e prazos de execução

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA - LEI 15.893/2013			
Progra de Intervenções a serem custeadas com recursos da Operação Urbana Água Branca - Lei nº 11.774/95 (por ordem de prioridade - Lei 15.893/13 - Art. 8º)			
	DESCRIÇÃO DAS INTERVENÇÕES	PRAZO ESTIMADO PARA EXECUÇÃO	VALOR ESTIMADO(R\$)
Art.8º I	1 - Execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes	Obras em andamento	<b>35.055.056,00</b>
Art.8º II	2 - HIS - 630 UH * dentro do perímetro da OUCAB (atendimento preferencial Favelas Aldeinha e do Sapo)	48 meses – dez./2022	<b>316.626.310,00</b>
Art.8º III	3 - Prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade até Rua Santa Marina(a partir do codlog 49308-2)	30 meses – dez./2022	<b>481.933.497,00</b>
Art.8º III	4 - Conexões do prolongamento da Av. Auro Soares de Moura Andrade até Rua Santa Marina com a Rua Guaicurus	Incluído no item 3	<b>0,00</b>
Art.8º III	5 - Abertura de novas ligações entre as Avenidas Francisco Matarazzo e Auro Soares de Moura Andrade	Incluído no item 3	<b>0,00</b>
Art.8º III	6 - Melhoramentos Urbanísticos e novas conexões entre a Av. Francisco Matarazzo e a Rua Tagipuru	Incluído no item 3	<b>0,00</b>
Art.8º V	7 - Extensão da Av. Pompéia até Av. Auro Soares de Moura Andrade	Incluído no item 3	<b>0,00</b>
<b>VALOR TOTAL ESTIMADO DAS OBRAS COM RECURSOS DA LEI 11.774/1995</b>			<b>833.614.863,00</b>
<b>RECURSOS REMANESCENTES PROVENIENTES DA LEI 11.774/1995 **</b>			<b>815.461.701,67</b>
<b>SALDO A COMPLEMENTAR COM RECURSOS DA LEI 15.893/13</b>			<b>(18.153.161,33)</b>

Quadro de obras previstas no artigo 9º da Lei 15.893/13, com respectivos custos e prazos de execução

Programa de Intervenções a serem custeadas com recursos de CEPAC, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca (Lei nº 15.893/13 - Art. 9º)

	DESCRIÇÃO DAS INTERVENÇÕES	INSTRUÇÃO CVMNº 84 - Art. 13	PRAZO ESTIMADO PARA EXECUÇÃO	ESTIMADO(R\$)
Art.9º I	1 - Provisão de até 5000 UH *	itens II, III	144 meses - jan/2024	1.839.980.554,00
Art.9º II	2 - Intervenções em Núcleos Habitacionais - Quadro IC da Lei 15.893/2013	itens I, II, V, VI	96 meses - jan/2024	176.572.909,00
Art.9º III	3 - Melhoramentos Urbanísticos - Quadro IB da Lei 15.893/2013	itens V, VI	144 meses - jan/2024	1.684.367.870,00
Art.9º IV *	4 - Execução de melhoramentos viários constantes do Quadro IA da Lei 15.893/2013	item IV	144 meses - jan/2024	2.917.180.620,00
Art.9º V	5 - Execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes, tais como reservatórios contra cheias, sistemas de bombeamentos e dispositivos diversos, na área da Operação Urbana Consorciada *	item V	96 meses - jan/2024	409.801.291,00
Art.9º VI	6 - Ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo, preferencialmente por modos não poluentes e por meio de corredores de ônibus ou outros modais *	item V	84 meses - jan/2024	222.014.244,00
Art.9º VII	7 - Levantamento do patrimônio cultural no perímetro da Operação Urbana Consorciada, incluindo os bens de natureza material e imaterial	itens VII, VIII	24 meses - dez/2023	555.036,00
Art.9º VIII/ Art.13 V	8 - Interligação de corredor viário da Zona Noroeste da cidade ( Av. Raimundo Pereira Magalhães, com os corredores existentes na área da Operação) *	item IV	Iniciada em 2018	Recursos do FUNDURB
Art.9º IX	9 - Implementação dos programas, ações e demais exigências impostas no licenciamento ambiental -LAP -da Operação Urbana Consorciada Água Branca	itens VII, VIII	Ao longo da implantação de todas as obras previstas na Lei 15.893/2013 - jan/2024	18.501.187,00
Art.9º X	10 - Obras de transposições em desnível das ferrovias existentes, para meios não motorizados *	item V	24 meses - jan/2027	12.506.802,00
Art.9º XI	11 - Execução de alças de acesso da Avenida Presidente Castelo Branco à Ponte Júlio de Mesquita Neto ao sul do Rio Tietê *	item IV	48 meses - jan/2023	34.733.391,00
Art.9º XI	12 - Execução de alça de acesso da Avenida Otaviano Alves de Lima à Ponte Júlio de Mesquita Neto e conexão com a Avenida José Papaterra Limongi *	item IV	48 meses - jan/2023	14.620.452,00
Art.9º, § 3º	13 - Medidas de mitigação e remediação de passivos ambientais dos terrenos públicos municipais	itens VII, VIII	Ao longo da implantação das Intervenções - jan/2023	9.250.593,00
Art.13 IV	14 - Construção de transposições sobre o Rio Tietê (preferencialmente para meios não motorizados, exceto motorizados para deficientes e transporte coletivo)	item V	132 meses - jan/2023	199.812.819,00
	15 - Estudos e Projetos relativos aos itens acima (3%)			238.665.312,00
	16 -Taxas: Remuneração SP Urbanismo/ SP Obras/ CEF			703.045.105,00
				<b>TOTAL ESTIMADO PROVISÓRIO</b>
				<b>8.481.608.186,00</b>
				<b>TOTAL ESTIMADO DAS INTERVENÇÕES OUC ÁGUA BRANCA</b>
				<b>8.481.608.186,00</b>
				<b>SALDO A COMPLETAR DAS INTERVENÇÕES LEI 11.774/95</b>
				<b>(18.153.161,33)</b>
				<b>TOTAL ESTIMADO DOS RECURSOS NECESSÁRIOS</b>
				<b>8.499.761.346,33</b>
	* inclui desapropriações necessárias			
	** <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/ouab/ou_agua_branca_resumo_financ_eiro_junho_2014.pdf">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/ouab/ou_agua_branca_resumo_financ_eiro_junho_2014.pdf</a>			

## GRUPO DE GESTÃO

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca instituiu o Grupo de Gestão, órgão consultivo e deliberativo coordenado pela SMUL e do qual participam órgãos municipais (secretarias) e entidades representativas da sociedade civil organizada, trabalhadores, empresários e moradores da região, visando à implementação do Programa de Intervenções da Operação Urbana, bem como a definição da prioridade na aplicação dos seus recursos. O Decreto nº 54.911 de 10 de março de 2014 definiu regulamentou sua composição e o processo de eleição dos membros da Sociedade civil.

O Grupo de Gestão terá a seguinte composição:

- 1 (um) representante de cada um dos seguintes órgãos e entidades municipais: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, SP Urbanismo - São Paulo Urbanismo, Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB, Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade - SMT, Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras - SMSUB, Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico - SF e SP Obras - São Paulo Obras;
- 9 (nove) representantes de entidades da sociedade civil, eleitos para um período de 2 (dois) anos, com a seguinte distribuição: 1 (um) representante de organizações não governamentais com atuação na região, 1 (um) representante de entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões urbanas e ambientais, 1 (um) representante de empresários com atuação na região, 1 (um) representante dos movimentos de moradia com atuação na região e 5 (cinco) representantes de moradores ou trabalhadores, sendo 2 (dois) do perímetro expandido e 3 (três) do perímetro da Operação Urbana.

Ao Grupo de Gestão cabe deliberar sobre o plano de prioridades para implementação do programa de intervenções elaborado pela SP Urbanismo, respeitadas as diretrizes da lei 15.893/13 e do Plano Diretor Estratégico, podendo, ainda, prever em seu Regimento Interno:

- A definição aplicação de seus recursos;
- O acompanhamento dos planos e projetos urbanísticos previstos no Programa de Intervenções; e
- A Identificação de formas de atuação do Poder Público capazes de potencializar a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

São atribuições da Coordenação do Grupo de Gestão:

- Coordenar as atividades pertinentes às atribuições do Grupo de Gestão;
- Apresentar, ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Branca, o Plano de Prioridades do Programa de Investimentos, em função dos recursos disponíveis;
- Convocar e presidir as reuniões, elaborando a Ordem do Dia;
- Submeter ao plenário os assuntos constantes da Ordem do Dia;
- Decidir sobre questões de ordem;
- Formalizar as decisões do Comitê e exercer o “voto de Minerva” nas situações de empate;
- Publicar as resoluções do Grupo de Gestão;
- Submeter minutas de projetos de lei, de decretos ou de outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes;
- Comunicar aos órgãos e às entidades representadas os casos de ausência de seus representantes consultando-as sobre a conveniência de sua substituição;
- 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 de acordo com o determinado em seu Regimento Interno, mediante convocação prévia, definindo ainda os quóruns de instalação e deliberação das reuniões do Grupo de Gestão.

## MEIOS, RECURSOS E CONTRAPARTIDAS DA OUCAB

As Obras e Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Água Branca tem custo e prazo originalmente estimados de aproximadamente R\$ 8.499.761.346,33 e 12 anos, respectivamente, destacando-se que o prazo, iniciado a partir de 2013 não pode ser cumprido em face de dificuldade para captação de recursos, de questionamentos judiciais e outros entraves relacionados a aplicação da lei.

Com a finalidade de custear as obras e Intervenções, o Poder Executivo Municipal pode outorgar de forma onerosa, potencial adicional de construção mediante colocação de CEPAC, para lotes contidos no perímetro da Operação, conforme a tabela de estoques de ACA abaixo, em que estão definidos os Estoques de área adicional de construção (em metros quadrados) por setor e subsetor e uso:

**Tabela – Estoques**

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

A distribuição dos Estoques por setor e subsetor tem como objetivo evitar a concentração do adensamento construtivo em apenas alguns setores, em detrimento dos demais e sua somatória corresponde ao Estoque total da Operação Urbana Consorciada. Os Estoques têm como objetivo principal garantir a qualidade urbanística da Operação Urbana.

### Equivalência e Conversão dos CEPAC

Cada CEPAC conferirá ao seu titular os Direitos Urbanísticos Adicionais de acordo com a seguinte tabela de conversão:

**Tabela – 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>
II	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

A tabela de equivalência do CEPAC está prevista no Anexo Único da Lei 17.561 de 04 de junho de 2021 que modificou a Lei 15.893/13 - Operação Urbana Consorciada Água Branca, 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.

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 ZM, e no setor C:

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado em Zona ZM, 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 Mista para o Uso Residencial é igual a 1,00. Sendo assim, a área construída computável permitida é de 1.000,00m<sup>2</sup>.

Porém, com o advento da Operação Urbana Consorciada Água Branca 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 total 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 setor C e que o empreendimento pretendido é de uso residencial, o fator de conversão indicado pela Tabela de Equivalência é 0,60.

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:

Quantidade de CEPAC = área construída adicional computável (em m<sup>2</sup>) / fator de conversão

Quantidade de CEPAC = 3.000,00 / 0,60

Quantidade de CEPAC = 5000.

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

O Decreto nº 55.392, de 12 de agosto de 2014, que regulamenta a Lei nº 15.893/13, 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, conforme Anexo I daquele regulamento:

#### **CÁLCULO DA QUANTIDADE DE CEPAC:**

Potencial adicional de construção pelo aumento do coeficiente de aproveitamento:

Cálculo da área construída computável adicional (Aca):

$$Aca = (Ato \times Cproj) - (Ato \times CBas)$$

(no caso de uso misto as Aca(s) deverão ser calculadas separadamente, mesmo estando em um único edifício.)

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para construção adicional: (Qcp)  
(no caso de uso misto ou residencial incentivado apresentar o Qcp relativo a cada uso)

$Qcp = \text{Quantidade de CEPAC a serem apresentados}$   $Qcp = \text{Aca} : \text{Fe}$   
(no caso de uso misto ou residencial incentivado apresentar o Qcp relativo a cada uso)

Onde:

Aca = Área construída adicional;

Ato = Área do terreno anterior à doação para melhoramentos viários previstos na Lei nº 15.893/2013;

Cproj = Coeficiente de Aproveitamento Máximo do lote (não superior a 4,0 X);

Cbas = Coeficiente de aproveitamento básico da zona, segundo lei 16.402/16;

Fe = Fator de equivalência em CEPAC (ver anexo único da lei 17.561/21 – PAG. 79)

Qcp = Quantidade de CEPAC a ser recolhida.

### **Valor mínimo do CEPAC**

A Lei 17.561/21, que alterou o §1º do artigo 40 da Lei 15.893/13, estabeleceu o valor de R\$ 900,00 (Novecentos reais), no caso de CEPAC-R, e de R\$ 1.100,00 (hum mil e cem reais), no caso de CEPAC-nR. Com base nas disposições do artigo 40 da lei 15.893/13, e no Decreto nº 55.726/14, que acrescentou parágrafo único ao art. 9º do Decreto 55.392/14, a SP Urbanismo adotou no 1º leilão da 1ª distribuição os valores de R\$ 1.548,00 e R\$ 1769,00 respectivamente. Posteriormente a Lei 17.561 de 04 de junho de 2021 trouxe nova redação aos artigos 40 e 41 da Lei 15.893/13 redefinindo o valor mínimo dos CEPAC para R\$900,00 CEPAC(R) e R\$1.100,00 CEPAC (nR).

A PMSP poderá realizar leilões de CEPAC, estabelecendo o preço mínimo de venda, de acordo com o ciclo econômico do mercado e utilizando como política de fomento a ocupação dos diversos setores, não podendo ser inferior ao valor mínimo estabelecido na Lei. A SP Urbanismo poderá atualizar o valor mínimo do CEPAC por índice definido no Decreto municipal nº 55.392 de 12 de agosto de 2014, ouvido o Grupo de Gestão.

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

A SP Urbanismo será responsável por receber o pagamento da venda dos CEPAC, à vista ou em parcelas, de acordo com decisão tomada antes de cada Distribuição na(s) Conta(s) Vinculada(s). No caso das vendas do CEPAC parceladamente, o pagamento se efetuará com no mínimo 15% à vista, e o saldo restante em até 10 parcelas mensais iguais e consecutivas, devidamente corrigidas pelo IPC-FIPE, e desde que o saldo devedor seja garantido por fiança bancária ou seguro-garantia.

Para a 2ª Distribuição, os CEPAC serão negociados exclusivamente à vista.

Os CEPAC serão alienados em leilão(ões) público(s) ou utilizados para pagamento de projetos, desapropriações, gerenciamento e obras previstas no programa de Investimentos previstos na Lei. A quantidade de CEPAC a ser ofertada em cada leilão público será mensurada pela SP Urbanismo de acordo com a demanda, adequando ao planejamento da Operação Urbana.

A SP Urbanismo será responsável pelo controle de emissão e abatimento de CEPAC e da área construída adicional.

Os CEPAC serão emitidos em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos. Sua escrituração será feita pelo Banco Brasil em nome do investidor dos CEPAC. Os titulares dos CEPAC poderão alienar seu título no mercado secundário.

Os CEPAC poderão ser livremente negociados até que seus direitos sejam vinculados a um lote específico, com ou sem projeto.

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

Poderão ser realizados pagamentos do valor da indenização de desapropriações ou obras em CEPAC, desde que haja concordância por parte do expropriado, que deverá manifestar sua concordância formalmente.

Nestas hipóteses, o valor dos CEPAC a ser adotado será o obtido no último leilão realizado antes do pagamento, atualizado pelo IPC-FIPE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

## Incentivos Adicionais

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca prevê incentivos adicionais que serão concedidos a proprietários de imóveis sem lastro em CEPAC, conforme definido nas Leis 15.893/13 e 17.561/21, segundo esses dispositivos são consideradas áreas não computáveis:

- As áreas comuns de circulação até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável de cada pavimento tipo, nos seguintes casos:
- empreendimentos residenciais em que no mínimo 40% (quarenta por cento) da área construída computável correspondam a unidades habitacionais incentivadas;
- empreendimentos de uso misto em que no mínimo 40% (quarenta por cento) da área construída computável sejam destinados a uso residencial e no mínimo 20% da área construída computável sejam destinados a unidades habitacionais incentivadas;
- empreendimentos de uso não residencial destinados a hotéis, admitida a instalação, no pavimento térreo, de subcategorias usos não residenciais compatíveis - nR1 e usos não residenciais toleráveis - nR2, nos termos da Lei nº 16.402, de 2016, e sua regulamentação;
- as áreas comuns de circulação, até os limites percentuais fixados no Quadro V, anexo à lei 15.893/13 incidentes sobre a área construída computável de cada pavimento tipo, nos seguintes casos:
  - empreendimentos residenciais não enquadrados na alínea “a” do inciso I deste artigo;
  - empreendimentos de uso misto não enquadrados na alínea “b” do inciso I deste artigo, desde que tenham no mínimo 40% (quarenta por cento) de sua área destinados ao uso residencial;
  - as áreas destinadas aos usos classificados nas subcategorias usos não residenciais compatíveis - nR1 ou usos não residenciais toleráveis - nR2, nos termos da Lei nº 16.402, de 2016, e sua regulamentação, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, situadas no pavimento térreo, com acesso direto e abertura para logradouros;
  - as saliências correspondentes aos balcões e terraços abertos, sem caixilho, até o limite de 5% (cinco por cento) da área do lote, por pavimento;
  - as áreas de no máximo dois pavimentos por edificação, quando desembaraçadas de qualquer vedação a não ser a das caixas de escadas, elevadores e controle de acesso, limitadas a 30% (trinta por cento) da área do pavimento;
  - nos empreendimentos enquadrados na categoria de uso R2v ou de uso misto, as áreas comuns de quaisquer pavimentos destinadas ao lazer, desde que a soma total dessas áreas corresponda no máximo a 50% (cinquenta por cento) da área do lote.

Serão também consideradas não computáveis as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que o número de vagas de garagem observe os seguintes limites:

- a. nos empreendimentos residenciais: uma vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área privativa limitada a um total de até três vagas de estacionamento por unidade habitacional;
- b. nos empreendimentos não residenciais: uma vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída computável, desprezadas as frações;
- c. nos empreendimentos de uso misto: uma vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área privativa limitada a um total de até três vagas de estacionamento por unidade habitacional e uma vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída computável destinada a uso não residencial, desprezadas as frações.

Nos empreendimentos de uso misto, as áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos poderão servir indistintamente aos usos residenciais e não residenciais, sem necessidade de compartimentação por uso e de criação de acessos e saídas independentes, desde que sejam demarcadas as vagas correspondentes às unidades residenciais e às áreas não residenciais.

Quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada àquela finalidade, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

- a. a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos;
- b. a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e esteja localizada no pavimento térreo;
- c. a proposta receba manifestação favorável da SP Urbanismo, cabendo recurso, em caso de negativa, à Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

Quando doada à Municipalidade parcela de imóvel necessária à execução de melhoramento público, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original.

Nos empreendimentos situados no perímetro da Operação Urbana Consorciada não será necessário o atendimento a número mínimo de vagas de estacionamento estabelecido na legislação em vigor, em especial a Lei nº 16.402, de 2016.

No caso de empreendimento não residencial ou misto que esteja sujeito à fixação de diretrizes pelo órgão oficial de trânsito, estas deverão observar o limite máximo de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

Não se aplicam as regras de recuo frontal de subsolo, previstas na legislação de uso e ocupação do solo, desde que sejam respeitados os novos alinhamentos previstos nesta lei.

## A SP URBANISMO E A 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 a São Paulo Obras – SP Obras, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009 e edição dos Decretos n.º 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;
- Administrar os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Água Branca, por meio da Contas Vinculadas, até sua efetiva utilização nas Intervenções;
- Controlar o consumo de Estoque de ACA, da emissão dos CEPAC, até o limite previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- Secretariar o Grupo de Gestão;
- Auxiliar o Coordenador nas atividades do Grupo de Gestão;
- Submeter minutas de projetos de lei, decretos e outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes;
- Acompanhar os 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; e
- Preparar os Prospectos e Suplementos de cada distribuição de CEPAC.

A SP Urbanismo será remunerada em percentual de 4% do valor arrecadado nos termos da Lei 11.774/95, e em percentual de 4% com as distribuições de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Branca, sendo parte na data do leilão dos CEPAC e o saldo em prestações mensais, segundo valores estabelecidos em Portaria de SMDU, sendo que os valores das prestações mensais serão corrigidos, se o caso, em janeiro de cada exercício pelo IPC- FIPE.

Eventuais diferenças relativas à aplicação da remuneração prevista no Decreto 53.804/2013 no período entre a publicação da Lei 15.893/2013 e a publicação desse decreto, em relação tanto à SP Urbanismo quanto à SP Obras, deverão ser apuradas e compensadas nos pagamentos futuros.

A SP Urbanismo será o órgão responsável pela análise, acompanhamento e prestação de esclarecimentos técnicos sobre a Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Adicionalmente a outras atribuições aqui contidas e definidas em legislação própria, caberá à SP Urbanismo publicar um comunicado, no Diário Oficial da Cidade, bem como em jornais de grande circulação, com as condições específicas de cada distribuição de CEPAC, contendo, em especial:

- A indicação da distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- a indicação das intervenções que serão custeadas com a distribuição dos CEPAC, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPAC;
- o valor total da distribuição;
- o valor mínimo de cada CEPAC;
- a quantidade de CEPAC a ser distribuída; e
- outras informações que entender relevantes.

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

A SP Obras receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados relativos à administração de projetos e obras previstos no Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Branca, nos termos do artigo 60 da Lei nº 15.893 de 2013, 4% (quatro por cento), do valor das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e administrativo e demais despesas, salvo nas hipóteses em que haja definição expressa de outro percentual no edital de licitação das respectivas obras e projetos.

## **USO DOS RECURSOS**

Os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Água Branca com a emissão e comercialização dos CEPAC serão administrados pela SP Urbanismo e fiscalizados pela Caixa Econômica Federal, sendo depositados em contas vinculadas de titularidade da PMSP, e quando necessário, transferidos para contas vinculadas da SP Urbanismo, SP Obras, COHAB, ou conforme acordos celebrados com outros Órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, dos diversos Entes, objetivando a execução das intervenções.

Estes recursos 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 previstas na legislação e as normas exaradas pela Comissão de Valores Mobiliários, até sua efetiva utilização em Intervenções no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca, conforme o programa de Intervenções (vide “Operação Urbana Consorciada Água Branca – Descrição das Intervenções”). Os recursos disponíveis na Conta Vinculada também poderão ser utilizados no pagamento das desapropriações necessárias e para a divulgação da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

## **FISCALIZAÇÃO**

Na forma exigida pela Resolução CVM 84/2022 que substituiu a Instrução CVM401/03, a CEF será responsável pela fiscalização do emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC, exclusivamente nas Intervenções das Operações Urbanas Consorciadas, bem como acompanhar o andamento das referidas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município 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 em geral.

## O EIA-RIMA

O Licenciamento Ambiental tem por objetivo o controle da instalação de obras ou atividades de forma a garantir a qualidade do meio ambiente de forma compatibilizada com as diferentes etapas de implantação do empreendimento. O Licenciamento Ambiental, de acordo com o Decreto Federal nº 99.274/90 é formado pela Licença Ambiental Prévia (“LAP”), Licença Ambiental de Instalação (LAI) e Licença Ambiental de Operação (LAO).

A Lei de Operação Urbana Consorciada Água Branca prevê o atendimento às exigências estabelecidas na Licença Ambiental Prévia, decorrentes da apresentação e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA como condição para a sua implementação.

Para a elaboração do EIA/RIMA a PMSP, com apoio da SP Urbanismo, procedeu à licitação para habilitação e a contratação de uma empresa que atendia às qualificações exigidas no edital específico.

A SVMA, em conjunto SP Urbanismo, elaboraram um Termo de Referência que serviu como base para elaboração do EIA/RIMA, sempre levando em consideração que a Operação Urbana Consorciada é constituída por intervenções de naturezas diversas, com destaque para o incremento de área construída, diversificação de usos, bem como a implantação das obras e intervenções previstas no Plano Urbanístico.

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.

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 autoriza o início da intervenção.

A versão integral do EIA/RIMA (15 volumes) pode ser consultada na sede da SP URBANISMO, Rua São Bento, no. 405, 15º andar (biblioteca), bem como no seguinte endereço eletrônico:

[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio\\_ambiente/eia/rima/eva/index.php?p=21045](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/eia/rima/eva/index.php?p=21045)

## ASPECTOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS

Ação Civil Pública, autos nº 0026856-85.2013.8.26.0053 - 4ª VFP

Em virtude de supostas irregularidades na aplicação futura dos recursos provenientes da denominada Operação Água Branca, instituída pela Lei Municipal nº 11.774/95, foi ajuizada a Ação Civil Pública (autos nº 0026856- 85.2013.8.26.0053 - 4ª VFP) pelo Ministério Público do Estado de São Paulo. Alega o representante ministerial, em síntese: que os recursos de outorga onerosa, arrecadados com a implantação da Operação Urbana, nos termos da Lei 11.774/95, destinados ao Fundo Especial de Operação Urbana Água Branca não poderiam ser revertidos a um único fundo, como preconiza o Projeto de Lei 505/2012.

A despeito de o citado Projeto de Lei sequer ter sido aprovado, temia o douto Promotor pela regularidade da aplicação dos recursos.

À luz das alegações formuladas, foi deferida a antecipação da tutela pelo MM. Juízo a quo, nos seguintes termos:

“Trata-se de ação civil pública em que o Ministério Público aduz que, com a edição da Lei Municipal nº 11.774/95, criou-se a Operação Urbana Água Branca, com objetivo de promover o desenvolvimento daquela região de modo equilibrado, prevendo a norma municipal a aplicação dos recursos do Fundo Especial de Operação Urbana Água Branca exclusivamente em investimentos na referida operação urbana, seguindo as diretrizes e prioridades determinadas na lei. Notícia, no entanto, que o artigo 70 do projeto de lei que revê a referida Operação (PL 505/2012), já aprovado em primeira votação na Câmara Municipal em 09/04/13, estabelece que os valores até então arrecadados sob a égide da Lei 11.774/95, sejam revertidos para um único fundo especial, cujas diretrizes sequer estão delineadas, posto que não encerrado o processo legislativo, com o que não concorda o Parquet. Requereu, preliminarmente, a requisição de planilhas e documentos à Prefeitura Municipal de São Paulo. Em sede de antecipação da tutela, requereu o bloqueio dos valores atualmente depositados no Fundo de Operação Urbana Água Branca, que não estejam empenhados com contratos celebrados sob essa a OUAB bem como a antecipação dos efeitos da tutela para obrigar a ré a empregar imediatamente os recursos já arrecadados com a Operação Urbana Água Branca, nos termos da Lei Municipal nº 11.774/95, na implementação de obras de drenagem, sistema viário e atendimento à população carente. É o relatório. DECIDO. Ao que parece, passados mais de 18 anos da edição da Lei Municipal nº 11.774/95, que aprovou a implantação da Operação Urbana Água Branca, pouco o Poder Público teria feito no sentido de promover o desenvolvimento urbano da região, de modo que não se mostra razoável a união dos valores existentes no Fundo Especial da Operação Urbana Água Branca - FEAB com outros que venham a ser arrecadados na implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca (PL 505/12), podendo ir de encontro ao interesse da coletividade manifestado até o momento. Desta forma, presentes os requisitos legais, defiro a liminar para determinar o bloqueio dos valores, livres de empenho ou de vinculação a algum contrato em vigor, atualmente depositados no FEAB, visando a garantir os objetivos traçados na Lei Municipal nº 11.774/95, até decisão judicial em contrário. Defiro o requerido a fls. 30, requisitando-se as informações numeradas nas alíneas a a g. Descabe a concessão da tutela antecipada para determinar à ré a aplicação imediata dos recursos arrecadados com a Operação Urbana Água Branca, posto que evidentemente necessárias providências de escolha de políticas públicas para atender às ordens contidas na legislação, que têm os objetivos genéricos da implementação de obras de drenagem, no sistema viário, bem como de atendimento à população carente, de tal sorte que fica indeferida, ao menos por ora. Cite-se para os termos da ação proposta. Intime-se.”

Em estrito cumprimento à R. decisão, a Municipalidade prestou as informações requisitadas e foi interposto o recurso de agravo contra a decisão.

Por meio de decisão proferida no âmbito do Agravo de Instrumento nº 2017093- 88.2013.8.26.0000, em que foi relatora a d. Desembargadora Silvia Meirelles, foi dado parcial provimento ao recurso desta Municipalidade para permitir a aplicação de 4% sobre o valor de cada obra a ser realizada para os gastos com os projetos, licenciamentos ambientais, entre outros, na medida em que estes forem sendo apresentados, e com a indicação de seu valor pormenorizado e global, além da fiscalização pelo “parquet”.

Posteriormente, a despeito de o Projeto de Lei haver sido aprovado, sem que ocorresse a temida integração dos fundos, o MM. Juízo recebeu, após a citação e apresentação de defesa pela Municipalidade, aditamento à petição inicial e ampliou os limites da anterior medida liminar para “bloquear eventuais valores que possam advir da autorização concedida para o empreendimento que ocupará o imóvel onde antes instalado o ”Play center”, o que deu origem à interposição de novo Agravo, ainda não julgado.

Em paralelo, como está afastada a possibilidade de “desvirtuamento” dos recursos a serem aplicados, à luz da aprovação da lei nº 15.893/13, que não integrou as contas relacionadas a cada um dos fundos, a PMSP reiterou o pedido de desbloqueio das contas relacionadas à Operação Urbana Água Branca e requereu a extinção do processo, em face da ausência superveniente de interesse para agir, aguardando-se julgamento final.

Em acordo posterior realizado junto ao MPE, os recursos bloqueados vêm sendo liberados paulatinamente, mediante apresentação por SP OBRAS dos projetos e cronogramas das intervenções previstas no artigo 8º da Lei 15.893/13.

Ação Direta de Inconstitucionalidade, autos nº 218422-742021.8.26.000

O órgão especial do Tribunal de Justiça de São Paulo, em sessão realizada no dia 28 de setembro de 2022, por votação unânime, julgou improcedente a ação proposta pelo Exmo. Procurador Geral de justiça do Estado de SP, decretando improcedência da ação e, por consequência, reconhecendo a constitucionalidade da Lei do Município de São Paulo nº 17.561 de 04 de junho de 2021 que estabelece diretrizes gerais, específicas e mecanismos para implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define o programa de Intervenções para a área da operação, bem como substituiu o Quadro III – Fatores de Equivalência de CEPAC anexo à citada Lei, revogando portanto a liminar inicialmente concedida. Tal decisão não transitou em julgado, vez que a publicação dando conta do resultado do julgamento foi publicada em 05/10/2022.

(Publicação do Diário Oficial do Município de 06/10/2022)

## 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 (10.886.518 habitantes). Sua Região Metropolitana possui uma população de cerca de 19 milhões de pessoas.

Considerados os dados de 2011, a economia paulistana representou 11,5% do PIB nacional e 35,3% do PIB paulista.

O município continua sendo o polo fundamental de organização de uma imensa rede de serviços, distribuição de mercadorias e produção industrial. (Fonte–SEADE/IBGE e <http://veja.abril.com.br/noticia/economia/pib- municipios-2011-cidade-de-sao-paulo-perde-participacao-no-pib-nacional>)

O quadro abaixo apresenta a evolução da população residente para o ano de 2022:

<b>POPULAÇÃO 2022</b>	
<b>Em milhares de habitantes</b>	
<b>Discriminação</b>	<b>2022</b>
<b>Brasil*</b>	213.317.639
<b>Estado de São Paulo</b>	46.649.132
<b>Região Metropolitana de São Paulo</b>	20.128.227
<b>Município de São Paulo</b>	11.253.503

Fonte: [https://www.seade.gov.br/produtos/perfil\\_regional/index.php](https://www.seade.gov.br/produtos/perfil_regional/index.php)

O quadro abaixo apresenta o Produto Interno Bruto, resultante das atividades econômicas no Município de São Paulo e na Região Metropolitana para o ano de 2020:

<b>PRODUTO INTERNO BRUTO 2020</b>		
<b>Discriminação</b>	<b>R\$</b>	<b>Per Capita R\$</b>
<b>Estado de São Paulo</b>	<b>2.377.639.000</b>	
<b>Município de São Paulo</b>	<b>748.759.000</b>	<b>60.750,09</b>

### Poder Descentralizado

O Executivo em São Paulo tem como tarefa administrar o maior PIB e a cidade mais populosa do país. Para garantir a eficácia em suas dezenas de atribuições, a Administração é dividida entre 27 Secretarias, 10 Empresas, 5 Autarquias e 32 Subprefeituras.

### Organização da Prefeitura

Prefeito – Ricardo Luis R Nunes

Vice-prefeito – Não há

### Secretarias

Controladoria Geral do Município, Secretaria de Comunicação, Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência, Secretaria Municipal dos Direitos Humanos e Cidadania, Secretaria Municipal de Licenciamento, Secretaria Municipal de Política para Mulheres, Secretaria Municipal de Promoção da Igualdade Racial, Secretaria Municipal da Saúde, Secretaria Municipal de Assistência Social, Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras, Secretaria Municipal de Cultura, Secretaria Municipal do Trabalho e Empreendedorismo, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Secretaria Municipal de Educação, Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação, Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, Secretaria Municipal de Relações Internacionais e Federativas, Secretaria Municipal de Segurança Urbana, Secretaria Municipal de Serviços, Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos, Secretaria Municipal dos Transportes, Secretaria do Governo Municipal e Secretaria de Relações Governamentais.

## **Empresas**

CET – Companhia de Engenharia de Tráfego, COHAB-SP – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, PRODAM - Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município de São Paulo, SPDA – Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos, SP Negócios, SP- OBRAS – São Paulo Obras, SP Securitização – Companhia Paulista de Securitização, SPTrans – São Paulo Transportes, SPTuris – São Paulo Turismo e SP Urbanismo – São Paulo Urbanismo.

## **Autarquias**

AHMSP - Autarquia Hospitalar do Município de São Paulo, AMLURB - Autoridade Municipal de Limpeza Urbana, HSPM - Hospital do Servidor Público Municipal, IPREM - Instituto de Previdência Municipal de São Paulo, SFMSP - Serviço Funerário do Município de São Paulo.

## **Coordenadorias**

Juventude, Inclusão Digital, Mulher, Negro, Convivência, Participação e Empreendedorismo Social, Diversidade Sexual e Idoso.

## **Subprefeituras**

Aricanduva/Vila Formosa, Butantã, Campo Limpo, Casa Verde, Capela do Socorro, Cidade Ademar, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Freguesia do Ó/ Brasilândia, Guaianases, Ipiranga, Itaim Paulista, Itaquera, Jaçanã/Tremembé, Jabaquara, Lapa, M'Boi Mirim, Mooca, Parelheiros, Penha, Perus, Pinheiros, Pirituba/Jaraguá, Santana/Tucuruvi, Santo Amaro, São Mateus, São Miguel Paulista, Sé, Vila Maria/V. Guilherme, Vila Mariana, Vila Prudente e Sapopemba.

## **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 12 milhões de habitantes, foram criadas as subprefeituras. A cidade foi territorialmente dividida em 32 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 2012 nas seguintes proporções:

2012 – 38,7 bilhões  
2013 – 42,0 bilhões  
2014 – 50,7 bilhões  
2015 – 51,3 bilhões  
2016 – 54,4 bilhões  
2017 – 54,6 bilhões  
2018 – 56,3 bilhões  
2019 – 60,6 bilhões  
2020 – 68,9 bilhões  
2021 – 67,9 bilhões  
2022 – 82,8 bilhões  
2023 – 95,8 bilhões

## **Plano Diretor Estratégico (PDE)**

Aprovado como dispositivo legal – Lei 16.050/2014, o Plano Diretor da cidade de São Paulo traz uma série de diretrizes para orientar o desenvolvimento eo crescimento da cidade.

O principal objetivo do PDE de 2014 é humanizar e reequilibrar São Paulo, aproximando moradia e emprego e enfrentando as desigualdades socio-territoriais. Para atingir esses objetivos é necessário combater a terra ociosa, que não cumpre a

função social; implantar a política habitacional para quem precisa; valorizar o meio ambiente; orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público; qualificar a vida urbana na escala de bairro; promover o desenvolvimento econômico na cidade; preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais; e fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade.

A criação da Macroárea de Estruturação Metropolitana define um território de relação de São Paulo com os demais municípios da metrópole. Espaço destinado a projetos especiais que tem como um dos principais objetivos requalificar os espaços públicos reaproximando a cidade da sua rede hídrica.

Edifícios de uso misto com fachadas ativas que deem vida aos espaços públicos da cidade são incentivados ao longo dos eixos de transporte coletivo, locais prioritários para a transformação urbana e otimização da terra urbana, o que permite resguardar mais tranquilidade para os bairros residenciais situados entre os eixos dessa rede.

O PDE estimula, por meio de benefícios urbanísticos, o crescimento da cidade em torno dos eixos de mobilidade, como corredores de ônibus e estações do metrô ou trem.

Facilitar o deslocamento dos 12 milhões de habitantes, incentivando o uso do transporte coletivo ou de modais não motorizados como a bicicleta, é também uma das premissas do novo PDE.

De acordo com o plano, empreendimentos que se instalarem no raio de até 400 metros das estações de trem, metrô e monotrilho ou, ainda, a 150 metros de corredores de ônibus poderão intensificar seu uso com aumento do potencial construtivo permitido.

O PDE acaba com a exigência de uma quantidade mínima de vagas de garagem nos empreendimentos próximos a esses eixos de mobilidade. As vagas de garagem só serão consideradas áreas não computáveis enquanto não ultrapassarem o limite de uma vaga por unidade habitacional ou para cada 70 metros quadrados de área construída computável para usos não residenciais – acima disso, passa a ser considerada área construída computável. O PDE também incentiva a construção de empreendimentos habitacionais e de uso misto próximos às estruturas de transporte coletivo e desestimula o uso do carro.

### ***Emprego e moradia***

Além de incentivar a produção de novas moradias próximas aos eixos de mobilidade já existentes ou previstos, o novo Plano Diretor também busca criar mais oportunidades de emprego próximas as moradias dos paulistanos.

Para garantir que empresas se instalem em bairros com alta densidade populacional, mas baixa oferta de empregos, o PDE cria os perímetros especiais de incentivo ao desenvolvimento econômico. Nessas áreas, os empreendimentos não residenciais ou de uso misto têm isenção da outorga onerosa e o potencial construtivo é mais elevado, chegando ao coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0 (número que multiplicado pela área do terreno indica o número de metros quadrados que podem ser construídos). Regiões como o entorno da avenida Cupecê fazem parte dessas intervenções.

A instalação de usos não residenciais, como o comércio, no térreo dos novos prédios habitacionais também é incentivada no plano, considerando esses espaços como área não computável em até 20% do terreno. Outra novidade do PDE é a criação dos Polos de Desenvolvimento Econômico, localizados em sua maioria nas regiões periféricas, onde as empresas poderão ter isenção ou desconto em impostos como ITBI, IPTU e ISS.

### ***Mais recursos***

Outro aspecto do Plano Diretor é que no mínimo 30% dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb) é destinado para financiar o transporte coletivo, ciclovias e circulação de pedestres.

O PDE ainda garante, por meio de diretrizes urbanísticas, espaço para a construção de uma rede de transportes, contando com espaço para as ciclovias integrados a outros modais como ônibus e o metrô.

As principais estratégias do plano sancionado conforme contido a Lei 16.050/2014 foram o retorno da demarcação de Zona Rural, inexistente desde 2002, além do pagamento por serviço ambiental e a aproximação de moradias e empregos, reduzindo deslocamentos motorizados e conseqüentemente a emissão de poluentes.

Para incorporar uma agenda ambiental ao desenvolvimento de São Paulo, o Plano Diretor Estratégico (PDE) propõe um modelo que busca conciliar o desenvolvimento econômico, a transformação territorial e a função social da cidade com preservação, conservação e recuperação ambiental.

O PDE destina duas macroáreas do município para a conservação de paisagem e do meio ambiente, permitindo usos compatíveis com a preservação dos ecossistemas naturais e com o desenvolvimento sustentável. O objetivo dessas zonas rurais é limitar o crescimento urbano, evitando que a metrópole se estenda horizontalmente, gerando áreas precárias de moradia e maiores distâncias entre a habitação e o trabalho. Além disso, essa demarcação garante a proteção dos mananciais de água situados no município, permitindo que a região se desenvolva de forma sustentável e com o apoio de políticas públicas.

Nessas regiões, haverá o incentivo de usos e atividades econômicas que sejam capazes de conciliar proteção ambiental com geração de emprego e renda. Isso irá estimular uma melhora na qualidade de vida dos moradores, além de reduzir a vulnerabilidade e a exclusão socioambiental desses distritos que concentram índices de pobreza significativos e degradação ambiental. Nas áreas onde a preservação deve ser maior, ou seja, onde já existem parques estaduais e parques naturais municipais, os usos serão apenas os permitidos nos planos de manejo destes parques, obedecendo a legislação federal.

### ***Outros instrumentos***

O PDE previu ainda a elaboração de um Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável, em consonância com a legislação federal pertinente, mas que reconhece as especificidades e desafios destas regiões, em especial por se constituírem em regiões produtoras de água, alimento e biodiversidade. Este plano terá como eixo principal o desenvolvimento de programas de incentivo ao ecoturismo e a agroecologia e produção orgânica, atividade que é compatível e desejável em áreas de proteção de mananciais.

Há ainda o instrumento da transferência do direito de construir, que em locais específicos pode constituir reserva de áreas para a implantação de parques sem que seja necessária a desapropriação pelo Poder Público. Com este instrumento, proprietários de áreas grafadas como ZEPAM poderão utilizar o direito de construir em outro local da cidade com a doação da área original, se houver interesse da Prefeitura.

### ***Menos poluição***

Outra estratégia contida no plano é a priorização do adensamento populacional construtivo ao longo do sistema estrutural de transporte coletivo de alta e média capacidade, minimizando os deslocamentos diários. A medida reduziria, em médio prazo, a principal fonte de emissão de gases de efeito estufa (GEE) e o avanço da urbanização sobre áreas de importância ambiental (mananciais).

### ***Mais áreas verdes***

Reconhecendo a escassez e a distribuição desigual das áreas verdes públicas em São Paulo, o PDE propõe para a criação de 161 parques na cidade, de diferentes tipologias. Serão parques urbanos, pequenos parques, parques lineares e parques naturais.

Esses parques irão se juntar aos parques municipais existentes hoje, articulando-se com outras áreas verdes públicas (parques estaduais, praças, canteiros, rotatórias, jardins de equipamentos públicos, entre outros), a arborização viária e áreas verdes particulares, constituindo o Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres.

Para garantir a aquisição de áreas privadas que estão previstas no Plano Diretor para a implantação de futuros parques foi criado o mecanismo do Fundo Municipal de Parques. O instrumento permite que a aquisição dos espaços possa ser feita por meio de parcerias e contribuições da iniciativa privada e cidadãos, desde que garantido o controle social. Este fundo deve atuar de forma complementar e articulada com as formas de execução orçamentárias tradicionais para suprir a questão dos recursos financeiros destinados a criação e gestão das áreas verdes na cidade.

### ***Pagamento por Serviço Ambiental***

Ainda pouco utilizado em áreas urbanas no Brasil, o Pagamento por Serviço Ambiental é um instrumento baseado no princípio do Protetor-Receptor, que possibilita a retribuição, monetária ou não, a proprietários ou possuidores de imóveis (urbanos ou rurais) que preservem suas áreas, consideradas de importância fundamental para a sustentabilidade da metrópole – reconhecidas pelos serviços ambientais prestados, como a produção de água, atenuação de enchentes e ilhas de calor, preservação da paisagem e da biodiversidade.

### ***Revisão Intermediária do plano Diretor – Lei 17.975 de 08 de julho de 2023***

Na revisão intermediária do Plano Diretor foram consolidados e ampliados os principais dispositivos instituídos pela Lei 16.050/14. Especificamente as Operações urbanas consorciadas, foram alterados os artigos 141 e 142 e inserido o §4º ao artigo 382, estabelecendo que as regras para finalização de uma operação urbana deverão ser definidas por lei específica e que as regras de transição serão iniciadas apenas para os lotes que não se enquadram nos tamanhos mínimos previstos nas respectivas leis. O percentual de aplicação dos recursos da operação em HIS, passou a ser 35%, anteriormente era de 30%. No que se refere as disposições concorrentes com a operação urbana consorciada, o artigo 25 prevê a alteração do artigo 77, possibilitando a revisão dos limites dos eixos de estruturação da transformação urbana, quando da revisão da Lei de uso e ocupação do solo.

## DADOS DO GESTOR E COORDENADOR: SÃO PAULO URBANISMO

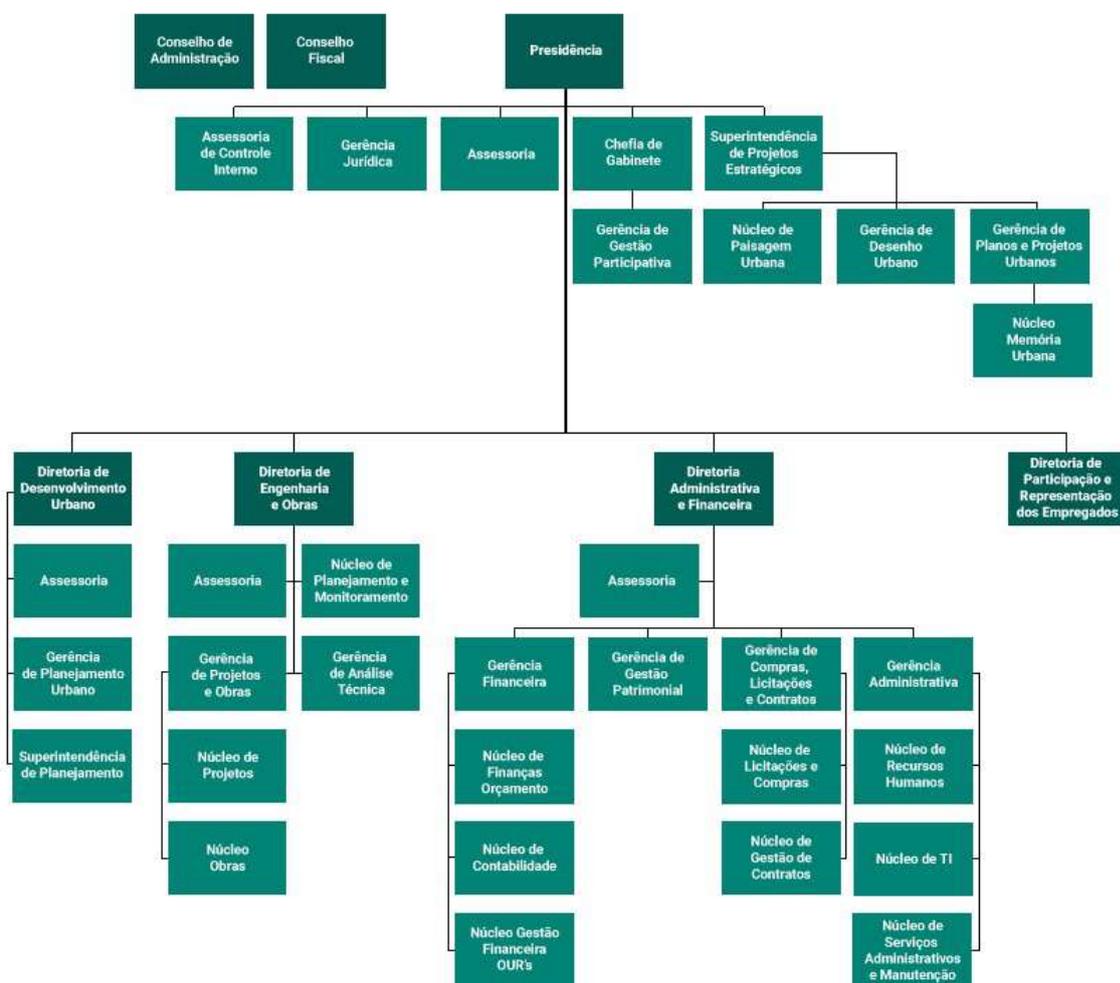
A SP Urbanismo e a SP Obras são empresas municipais constituídas na forma de sociedade simples, cuja autorização para sua criação se deu pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

A SP Urbanismo tem por objetivo 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, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, e em especial Coordenar as Operações Urbanas Consorciadas.

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

A SP Urbanismo e a SP Obras participam das três Operações Urbanas Consorciadas 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 três Operações Urbanas Consorciadas: Faria Lima, Água Espraiada e Água Branca.

Figura 2 - Organograma SP Urbanismo



Fonte: SP urbanismo

## RESUMO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL A OUCAB

Os principais diplomas legais que dispõem, direta ou indiretamente, sobre a Operação Urbana Consorciada Branca e a emissão de CEPAC são:

- Constituição Federal (artigo 182);
- Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);
- Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo);
- Lei nº 16.402/16. (Lei de Uso e Ocupação do Solo);
- Lei 11.774 , de 18 de maio de 1995 – Instituiu a Operação Urbana Água Branca (Revogada pela Lei 15.893/13, que instituiu a Operação Urbana Consorciada Água Branca);
- Lei 15.893 de 07 de novembro de 2013 – Instituiu a Operação Urbana Consorciada Água Branca e revogou a Lei 11.774/95;
- Lei 17.561 de 04 de junho de 2021 altera disposições da Lei 15.893/13, com destaque para a Tabela de conversão dos CEPAC;
- Decreto nº 54.911, de 10 março de 2014 – Regulamenta a constituição do Grupo de Gestão da OUCAB;
- Decreto nº 55.392 de 12 de agosto de 2014 (com as alterações introduzidas pelo Decreto 55.726 de 27 de novembro de 2014) - Regulamentam a Operação Urbana consorciada Água Branca;
- Decreto 59.886 de 04 de novembro de 2020 - Consolida a disciplina específica de uso e ocupação do solo para os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS e Empreendimentos em ZEIS - EZEIS a serem executados nas áreas das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca e na Operação Urbana Centro;
- Decreto 59.885 de 04 de novembro de 2020 - Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS, nos termos das Leis [nº 16.050, de 31 de julho de 2014](#), [nº 16.402, de 22 de março de 2016](#) (LPUOS) e [nº 16.642, de 09 de maio de 2017](#) (COE);
- Decreto 59.592 de 09 de julho de 2020 - Estabelece a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB como ente responsável pela gestão e execução das obras e serviços que especifica;
- Resolução nº 3.305, de 27 de setembro de 2005 (Regulamenta as diretrizes pertinentes à aplicação dos recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar);
- Portaria 074, de 2 de novembro de 2012. (desvinculação de CEPAC);
- Portaria 143, de 08 de maio de 2013 (indicação do representante perante a CVM);
- Portaria nº 34 de 10 de março de 2015 -Dispõe sobre procedimentos para a obtenção da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPACs;

A seguir, os principais destaques da legislação pertinente (a legislação consta como anexo ao presente Prospecto e também pode ser consultada no site: [http://www.camara.sp.gov.br/index.php?option=com\\_wrapper&view=wrapper&Itemid=46](http://www.camara.sp.gov.br/index.php?option=com_wrapper&view=wrapper&Itemid=46))

### ***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 da Cidade)***

O Estatuto da Cidade 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 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 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo)***

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo prevê, em seu Capítulo III, os instrumentos de gestão urbana e ambiental, dentre os quais as Operações Urbanas Consorciadas (artigo 134, §5º, inciso I).

A Subseção II da Seção II desse Capítulo (artigos 137 a 143), disciplina diversas questões afetas às operações urbanas consorciadas, desde as regiões no Município onde as novas operações poderão ser implantadas até o escopo básico a ser contemplado pelas leis específicas que as criarem, conforme passamos a destacar:

O artigo 137 prevê a possibilidade de criação de novas operações urbanas, sendo que em seu parágrafo único, são priorizadas novas Operações Urbanas Consorciadas para os seguintes subsetores:

- Arco Tietê;
- Arco Jurubatuba;
- Arco Pinheiros.

O artigo 138 prevê as finalidades das Operações Urbanas Consorciadas:

- otimizar a ocupação de áreas subutilizadas, por meio de intervenções urbanísticas;
- implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

- ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural;
- promover a recuperação ambiental de áreas contaminadas e áreas passíveis de inundação;
- implantar equipamentos públicos sociais, espaços públicos e áreas verdes;
- promover empreendimentos de habitação de interesse social e urbanizar e regularizar assentamentos precários;
- proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural; VIII – promover o desenvolvimento econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos.
- O artigo 139 disciplina os benefícios que podem ser concedidos mediante o pagamento de contrapartida, quais sejam:
  - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias; e
  - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo em seu artigo 141 é ainda mais rígido do que o Estatuto da Cidade (art. 33), ao exigir, para cada lei que criar Operação Urbana Consorciada:

- delimitação do perímetro de abrangência da operação urbana consorciada;
- delimitação do perímetro expandido no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria operação urbana consorciada, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros;
- finalidade da operação urbana consorciada;
- plano urbanístico;
- programa básico de intervenções urbanas articulado com as finalidades da operação urbana consorciada e com o seu plano urbanístico;
- estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança, quando couber, associado aos estudos necessários à área de intervenção;
- programa de atendimento econômico, social e habitacional para a população diretamente afetada pela operação;
- previsão de glebas e terrenos para a produção habitacional de interesse social dentro de seu perímetro de abrangência ou perímetro expandido;
- a regulamentação das condições específicas de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórias para glebas, lotes e edificações subutilizadas, não utilizadas e não edificadas, de acordo com o previsto nesta lei;
- mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- instrumentos urbanísticos complementares e de gestão ambiental a serem utilizados na implantação da operação urbana consorciada;
- contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- estoques de potencial construtivo adicional;
- forma de controle e gestão da operação urbana consorciada, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do poder público e da sociedade civil;
- fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras e correntes dos benefícios urbanísticos concedidos;
- regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, aplicáveis ao final de cada operação urbana consorciada.

E a despeito do que já determina o Estatuto da Cidade (artigo 33, §1º), o parágrafo único do artigo 142 do Plano Diretor Estratégico exige que os recursos obtidos pelo Poder Público com o pagamento das contrapartidas sejam aplicados integralmente nas Intervenções da Operação Urbana Consorciada.

O artigo 143 prevê que lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à implantação do programa de intervenções bem como oferecidos em garantia para financiamento da implantação da operação.

Os recursos obtidos pelo pagamento da contrapartida, por meio de CEPAC, somente podem ser utilizados nas áreas da própria Operação Urbana Consorciada (artigo 142) sendo que 25%, no caso das novas operações que venham a ser criadas, serão obrigatoriamente destinados à implantação de Habitações de Interesse Social, no perímetro de sua abrangência ou em seu perímetro expandido, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes.

O interessado pode utilizar os CEPAC na aprovação de projeto de edificação específico (art. 143, §2º), ou vinculá-los a um terreno, assegurando assim os benefícios para utilização futura naquele mesmo terreno (art. 143, §3º).

Finalmente, o §5º desse mesmo artigo determina que as leis relativas às operações urbanas deverão estabelecer o seguinte:

- a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção –CEPAC a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação urbana consorciada e de acordo com critérios de flexibilização de parâmetros e regularizações previstas na OUC;
- o valor mínimo do CEPAC;
- as formas de cálculo das contrapartidas;
- as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;
- o limite mínimo dos recursos destinados para aquisição de terrenos para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social.

O Plano Diretor Estratégico trata genericamente da outorga onerosa do direito de construir (conforme artigos 28/31 do Estatuto da Cidade) em seu art. 116, reservando o inciso IV do §2º à outorga onerosa nas operações urbanas em vigor, esclarecendo que deverão ser respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo fixados em suas respectivas leis em vigor, ressalvando no §3º que novas operações urbanas poderão, através das leis específicas que as criarem, fixar coeficientes de aproveitamento máximo distintos daqueles apresentados no Plano Diretor Estratégico, mantido o coeficiente básico em um. Deve-se ressaltar que o artigo 117, que trata da fórmula de cálculo das contrapartidas financeiras à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, ressalva em seu §4º que os critérios de cálculo estabelecidos nas leis de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas em vigor permanecem conformidade com suas respectivas leis.

O artigo 130, estabelece que é expressamente vedada a transferência de potencial construtivo obtido a partir de outras regiões para áreas de Operações Urbanas, ou seja, no âmbito de Operações Urbanas, o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico da zona somente pode ser outorgado de acordo com as regras específicas das leis que as regem, sendo vedado a utilização nos perímetros das Operações Urbanas de benefícios relativos à outorga onerosa do direito de construir auferidos de outras maneiras que não através do regramento da própria operação urbana.

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo prevê, em seu Capítulo III, os instrumentos de gestão urbana e ambiental, dentre os quais as Operações Urbanas Consorciadas (artigo 134, §5º, inciso I).

A Subseção II da Seção II desse Capítulo (artigos 137 a 143), disciplina diversas questões afetas às operações urbanas consorciadas, desde as regiões no Município onde as novas operações poderão ser implantadas até o escopo básico a ser contemplado pelas leis específicas que as criarem, conforme passamos a destacar:

Os recursos obtidos pelo pagamento da contrapartida, por meio de CEPAC, somente podem ser utilizados nas áreas da própria Operação Urbana Consorciada (artigo 142) sendo que 25%, no caso das novas operações que venham a ser criadas, serão obrigatoriamente destinados à implantação de Habitações de Interesse Social, no perímetro de sua abrangência ou em seu perímetro expandido, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes.

O interessado pode utilizar os CEPAC na aprovação de projeto de edificação específico (art. 143, §2º), ou vinculá-los a um terreno, assegurando assim os benefícios para utilização futura naquele mesmo terreno (art. 143, §3º).

Finalmente, o §5º desse mesmo artigo determina que as leis relativas às operações urbanas deverão estabelecer o seguinte:

- a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção – CEPAC a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação urbana consorciada e de acordo com critérios de flexibilização de parâmetros e regularizações previstas na OUC;
- o valor mínimo do CEPAC;
- as formas de cálculo das contrapartidas;
- as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;
- o limite mínimo dos recursos destinados para aquisição de terrenos para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social.

O Plano Diretor Estratégico trata genericamente da outorga onerosa do direito de construir (conforme artigos 28/31 do Estatuto da Cidade) em seu art. 116, reservando o inciso IV do §2º à outorga onerosa nas operações urbanas em vigor, esclarecendo que deverão ser respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo fixados em suas respectivas leis em vigor, ressalvando no §3º que novas operações urbanas poderão, através das leis específicas que as criarem, fixar coeficientes de aproveitamento máximo distintos daqueles apresentados no Plano Diretor Estratégico, mantido o coeficiente básico em um. Deve-se ressaltar que o artigo 117, que trata da fórmula de cálculo das contrapartidas

financeiras à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, ressalva em seu §4º que os critérios de cálculo estabelecidos nas leis de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas em vigor permanecem conformidade com suas respectivas leis.

O artigo 130, estabelece que é expressamente vedada a transferência de potencial construtivo obtido a partir de outras regiões para áreas de Operações Urbanas, ou seja, no âmbito de Operações Urbanas, o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico da zona somente pode ser outorgado de acordo com as regras específicas das leis que as regem, sendo vedado a utilização nos perímetros das Operações Urbanas de benefícios relativos à outorga onerosa do direito de construir auferidos de outras maneiras que não através do regramento da própria operação urbana.

#### ***Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016***

Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico. No §3º do artigo 108 determina que a elaboração do EIV-RIV para as Operações Urbanas Consorciadas, nos termos da lei federal nº 10.257, de 10 de junho de 2020 – estatuto da Cidade, e da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, não dispensará a elaboração de EIV/RIV para empreendimentos inseridos no perímetro da respectiva Operação urbana consorciada. E, no artigo 154 define que nas áreas das operações urbanas e operações urbanas consorciadas em curso, aplicam-se as disposições desta lei, mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram.

#### ***Lei Municipal nº 11.774, de 18 de maio de 1995 (Revogada pela Lei 15.893/13)***

A Lei 11.774/95 estabeleceu o perímetro entre a Av. Pacaembu, Rua Paraguassu, R. Traipu, R. Turiassu, Av. Pompéia, R. Carlos Vicari, Av. Santa Marina, Av. Comendador Martinelli até o ponto inicial para a Operação Urbana Água Branca com o objetivo de promover o desenvolvimento urbano e melhorar a qualidade de vida dos moradores daquela área, promovendo a valorização da paisagem urbana, a melhoria da infraestrutura e da sua qualidade ambiental através do adensamento e a reestruturação da área oferta de empregos no setor terciário, oferta de unidades residenciais, a otimização na utilização da oferta de transporte coletivo e a implantação de equipamentos coletivos de áreas verdes entre outras ações. Como meio para atingi-los, sendo anterior ao Estatuto da Cidade, benefícios construtivos e exceções à legislação de uso e ocupação do solo e às normas edilícias poderiam ser concedidos mediante propostas cuja contrapartida poderia ser efetuada financeiramente ao Fundo da operação bem como através doação de imóveis ou execução de intervenções previstas na lei.

#### ***Lei Municipal nº 15.893 de 07 de novembro de 2013***

Revoga e substitui a Lei 11.774/95. Traz não apenas uma atualização dos instrumentos de controle e gestão da Operação Urbana Água Branca, como também, e sobretudo, uma visão mais profunda e realista das tendências do mercado imobiliário em consonância com um plano urbanístico no qual as intenções iniciais desta operação urbana estão mais claramente explicitadas, integrando e ampliando o plano de obras e intervenções inicialmente previstos. Estabelece ainda novo perímetro que se inicia na confluência da Ponte Freguesia do Ó com a Avenida Presidente Castelo Branco, prossegue pela Avenida Presidente Castelo Branco até a Ponte da Casa Verde, segue pela Avenida Abraão Ribeiro até a Avenida Pacaembu, prossegue pela Avenida Pacaembu até a Rua Paraguassu, segue pela Rua Paraguassu até a Rua Traipu, segue pela Rua Traipu até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Ministro Godoi, segue pela Rua Ministro Godoi até a Avenida Francisco Matarazzo, segue pela Avenida Francisco Matarazzo até a Avenida Antártica, segue pela Avenida Antártica até a Rua Turiassu, segue pela Rua Turiassu até a Rua Carlos Vicari, segue pela Rua Carlos Vicari até a Avenida Santa Marina, segue pela Avenida Santa Marina até a Avenida Ermano Marchetti, segue pela Avenida Comendador Martinelli até o ponto inicial. Inovou em dois aspectos, primeiro em relação aos benefícios que poderão ser adquiridos com CEPAC, restrito apenas ao aumento do potencial construtivo, e dividiu o CEPAC em dois tipos, CEPAC-R, para usos residenciais e CEPAC-nR, para usos não residenciais.

#### ***Lei Municipal 17.561 de 04 de junho de 2021***

Altera disposições da Lei 15.893, de 07 de novembro de 2013, que estabelece diretrizes gerais e específicas e mecanismos para implantação da operação urbana consorciada Água Branca e define o programa de intervenções para a área da operação, bem como substitui o Quadro III – Fatores de Equivalência de CEPAC, anexo a citada lei.

#### ***Decreto nº 54.911 de 10 de março de 2014***

Regulamenta a constituição do Grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada Água Branca instituído nos artigos 61 e 62 pela Lei 15.893/2013 estabelecendo sua composição e o processo de eleição de seus membros.

***Decreto nº 55.392 de 12 de agosto de 2014 e 55.726 de 27 de novembro de 2014***

Regulamentam a Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, que aprovou a Operação Urbana Consorciada. Em seu art. 3º. Autoriza a emissão de até 1.605.000 (um milhão seiscentos e cinco mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção Residenciais (CEPAC-R), e até 585.000 (quinhentos e oitenta e cinco mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção não Residenciais (CEPAC-nR). No art. 4º. Diz que essas emissões de CEPAC poderão ser objeto de colocações privadas ou públicas.

O art. 9º delega competência à SP Urbanismo para realizar todas as providências necessárias para viabilizar as operações com CEPAC.

O Decreto 55.726/14 acrescentou parágrafo único a esse artigo, especificando os índices financeiros passíveis de utilização para atualização do valor mínimo dos CEPAC, ficando a escolha a critério da SP Urbanismo

Cada distribuição está diretamente vinculada e limitada à quantidade de CEPAC necessária ao custeio da intervenção ou intervenções consideradas em conjunto, que tenham sido previamente definidas pela SP Urbanismo.

Os recursos obtidos com a venda dos CEPAC, bem como os recursos obtidos por meio de financiamento em que tais certificados tenham sido oferecidos em garantia, somente poderão ser utilizados para o pagamento de obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo da intervenção ou do conjunto de intervenções que fundamentou a distribuição. Caso tenha sido concluída a intervenção ou conjunto de intervenções e remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPAC no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para outra intervenção da Operação Urbana Consorciada Água Branca, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

Os estoques residenciais estarão sempre disponíveis para vinculação de CEPAC para unidades habitacionais incentivadas.

Os interessados deverão protocolar, única e exclusivamente na SP Urbanismo, seu pedido de obtenção de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC independentemente da existência prévia de qualquer pedido de licenciamento edilício que seguirá os trâmites da Secretaria Municipal de Urbanismo de Licenciamento.

Finda a análise da documentação, encontrando-se em condições de aprovação, a SP Urbanismo emitirá a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, em 4 (quatro) vias, duas a serem encaminhadas à SMUL e ao interessado e as demais, uma juntada ao processo e a última permanecendo na SP Urbanismo para controle do estoque.

A SP Obras receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados, 4% (quatro por cento), do valor das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e administrativo e demais despesas a ela atribuídas e a SP Urbanismo será remunerada em percentual de 4% do valor arrecadado nos termos da Lei 11.774/95 e em percentual de 4% com as distribuições de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

***Decreto 59.886 de 04 de novembro de 2020***

Consolida a disciplina específica de uso e ocupação do solo para empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS e empreendimentos em ZEIS – EZEIS a serem executados nas áreas das operações urbanas consorciadas Água Espraiada, Faria Lima, Água Branca e na Operação Urbana Centro.

***Decreto 59.885 de 04 de novembro de 2020***

Estabelece a disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social – EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular – EHMP e empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social – EZEIS, nos termos das Leis 16.050, de 31 de julho de 2014, nº 16.402, de 22 de março de 2016 (LPUOS) e nº 16.642, de 09 de maio de 2017 (COE).

***Decreto nº 59.592 de 09 de julho de 2020***

Estabelece a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP como responsável pela gestão e execução das obras e serviços que especifica.

***Lei 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 determina que ficam excluídas, das áreas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, as áreas cobertas, em qualquer pavimento, destinadas a garagem, estacionamento, carga, descarga e manobra de veículos, até o limite máximo do coeficiente de aproveitamento efetivamente adotado no projeto.

Nas edificações destinadas aos grupos de atividades não-residenciais referentes a serviços de armazenamento e guarda de bens móveis, oficinas e indústrias dos tipos Ind-1b e Ind-2, as áreas cobertas mencionadas não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite de 50% do coeficiente adotado no projeto.

#### ***Resolução nº 3.305, de 27 de setembro de 2005***

Regulamenta as diretrizes pertinentes à aplicação dos recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar). O artigo 22, V estabelece que se incluem na carteira de renda variável - outros ativos, os certificados de potencial adicional de construção, de que trata o artigo 34 da lei 10.257, de 10 de julho de 2001, negociados em bolsa de valores ou admitidos à negociação em mercado de balcão organizado por entidade credenciada na Comissão de Valores Mobiliários, cuja distribuição tenha sido registrada naquela Autarquia.

De acordo com o artigo 25, IV da referida resolução, os recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar aplicados ao segmento de renda variável - outros ativos subordinam-se ao limite de até 3% (três) por cento.

#### ***Portaria 074, de 2 de novembro de 2012. (desvinculação de CEPAC)***

Esta Portaria traçou os procedimentos necessários para a desvinculação de CEPAC, autorizada pela Lei nº 15.519/2011, e regulamentada no art. 37 do decreto, em que é previsto uma multa de 10% sobre o valor dos respectivos CEPAC, calculado com base no valor do último leilão, atualizado pelo IPC- FIPE.

Os CEPAC desvinculados somente poderão ser novamente utilizados após 180 dias da decisão que autorizou a sua desvinculação, e somente serão autorizados mediante prévia manifestação de SEHAB.

Quanto aos estoques relativos aos CEPAC desvinculados, somente serão liberados após 90 dias a contar também desta decisão.

A análise do pedido deverá ser protocolado na SP Urbanismo, cabendo ao interessado a apresentação de justificativas e demais documentos previstos na Portaria.

Em nenhuma hipótese será permitida a desvinculação de CEPAC após a expedição do Auto de Conclusão que tenha utilizados os benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

#### ***Portaria 143, de 08 de maio de 2013 (indicação do representante perante a CVM)***

Trata esta Portaria de designação do representante da Municipalidade, como sendo o Diretor de Gestão e Finanças, 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, aos detentores de CEPAC, aos investidores, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação.

#### ***Portaria nº 34, de 10 de março de 2015***

Dispõe sobre procedimentos para obtenção da Certidão de Pagamento de outorga onerosa em CEPAC, o interessado deverá apresentar a documentação especificada no decreto no protocolo da SP Urbanismo

## OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001) instituiu a base de um novo marco regulatório para as cidades, tendo regulamentado nacionalmente as Operações Urbanas Consorciadas, criado o CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção como instrumento de financiamento nas Operações Urbanas Consorciadas e, ainda, determinando a implantação de Planos Diretores na forma que estabelece a lei.

A cidade de São Paulo, já sob a vigência do Estatuto da Cidade, instituiu seu atual Plano Diretor Estratégico por meio da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

De outra parte, para efeitos de consolidação de um novo marco regulatório urbanístico para a cidade de São Paulo, o legislativo municipal, aprovou a Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016 a qual *“estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo”*.

O Plano Diretor reforçou o instrumento de outorga onerosa para todo o território urbano, conceito esse já presente nos casos de Operações Urbanas Consorciadas. Esse instrumento prevê que a municipalidade admita um coeficiente de aproveitamento mínimo (básico) e gratuito de construção, definido a partir da relação entre a área do terreno e a área construída computável.

Acima desse coeficiente básico, a municipalidade admite áreas construídas até um máximo estabelecido em lei, de forma onerosa.

Por força do disposto no Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo não pode alterar os Coeficientes de Aproveitamento Básicos.

Esse é o conceito estabelecido pelo Plano Diretor: definir o Coeficiente de Aproveitamento Básico para toda a cidade e permiti-lo gratuitamente, ao mesmo tempo em que introduziu um coeficiente de aproveitamento máximo, que somente pode ser empregado mediante pagamento de Outorga Onerosa.

As Operações Urbanas, no Plano Diretor, são tratadas na Subseção II da Seção III - Dos Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação urbana (art. 134.), e no artigo 382, abaixo transcrito:

*“Art. 382. Ficam recepcionadas as leis relativas a Operações urbanas e Operações urbanas consorciadas em curso na data da promulgação desta lei e mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram.*

*§ 1º Nas áreas das Operações urbanas e Operações urbanas consorciadas em curso, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo e demais índices e parâmetros de uso e ocupação do solo serão os correspondentes aos definidos pelas normas vigentes anteriormente a presente lei.”*

De todo o exposto, infere-se que, o Plano Diretor, e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, estabelece-se o regramento urbanístico que se norteará o desenvolvimento urbano, social e econômico da cidade de São Paulo, Toda a legislação complementar superveniente deverá ter como base esse conjunto normativo.

## ANEXO I – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Abaixo seguem os endereços eletrônicos onde poderá ser consultado o texto integral das Leis, Decretos, Resoluções e Portarias que dispõem sobre Operações urbanas consorciadas em geral e sobre a Operação urbana Consorciada Água Branca especificamente.

**1. Constituição Federal:**

[https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/518231/CF88\\_Livro\\_EC91\\_2016.pdf](https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/518231/CF88_Livro_EC91_2016.pdf)

**2. Lei federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade:**

<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70317/000070317.pdf>

**3. Lei municipal nº 16.050/2014 – Plano Diretor Estratégico:**

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>

**4. Lei 16.402/2016 – Lei de uso e Ocupação do Solo:**

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16402-de-22-de-marco-de-2016>

**5. Lei 11.774/1995 – Operação urbana Água Branca (Revogada pela Lei 15.893/13):**

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-11774-de-18-de-maio-de-1995>

**6. Lei 15.893/2013 – Lei da Operação urbana Consorciada Água Branca:**

<https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/sao-paulo/lei-ordinaria/2013/1590/15893/lei-ordinaria-n-15893-2013-estabelece-novas-diretrizes-gerais-especificas-e-mecanismos-para-a-implantacao-da-operacao-urbana-consorciada-agua-branca-e-define-programa-de-intervencoes-para-a-area-da-operacao-revoga-a-lei-n-11774-de-18-de-maio-de-1995-e-altera-a-redacao-do-2-do-art-3-da-lei-n-15056-de-8-de-dezembro-de-2009>

**7. Lei 17.561/2021 Altera disposições da lei 15.893/2013:**

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17561-de-4-de-junho-de-2021>

**8. Decreto nº 54.911/2014 – Regulamenta constituição do Grupo de Gestão da OUCAB:**

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-54911-de-10-de-marco-de-2014>

**9. Decreto nº 55.392/2014 – Regulamenta disposições da OUCAB:**

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-55392-de-12-de-agosto-de-2014>

**10. Decreto nº 55.726/2014 – Altera disposições do Decreto nº 55.392/2014:**

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-55726-de-27-de-novembro-de-2014/detalhe>

**11. Decreto nº 59.886/2020 Consolida disciplina específica para EHS e EZEIS a serem executados em área de operações urbanas:**

<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-59886-de-4-de-novembro-de-2020>

**12. Decreto nº 59.885/2020 – Estabelece a disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como Normas edilícias para HIS, HMP, EHS e EHMP em ZEIS nos termos das Leis 16.050/14 e 16.402/17:**

<https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-59885-de-4-de-novembro-de-2020>

**13. Decreto nº 59.592/2020 – estabelece a COHAB como responsável pela gestão e execução de obras e serviços que especifica:**

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-59592-de-9-de-julho-de-2020>

**14. Resolução 3.305/2005 - Regulamenta as diretrizes pertinentes a aplicação de recursos dos planos de benefícios das entidades fechadas de previdência complementar:**

[https://www.bcb.gov.br/pre/normativos/res/2005/pdf/res\\_3305\\_v2\\_L.pdf](https://www.bcb.gov.br/pre/normativos/res/2005/pdf/res_3305_v2_L.pdf)

**15. Portaria nº 074 de 2012 – Regulamenta desvinculação de CEPAC**

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/cepac/index.php?p=47586](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=47586)

**16. Portaria nº 143 de 2013 – indica o representante da Prefeitura perante a CVM, no que se refere as Operações Urbanas Consorciadas**

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/cepac/index.php?p=40856](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=40856)

**17. Portaria nº 34 de 2015 – Dispõe sobre o procedimento para obtenção de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, na SP Urbanismo**

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/portaria-secretaria-municipal-de-desenvolvimento-urbano-34-de-18-de-marco-de-2015>

## ANEXO II – CONTRATO DE COORDENAÇÃO, COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC



CONTRATO Nº 17/2020/SMDU

PROCESSO Nº 6066.2020/0002847-4

**Contrato que entre si celebram o Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU e o BB-Banco de Investimento S.A para a prestação de serviços especializados de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Primária de CEPAC, sob regime de melhores esforços, no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas Água Espreiada, Faria Lima e Água Branca, nos termos da exigência da IN nº 401 da CVM.**

Pelo presente instrumento particular, de um lado o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.577.663/0001-27 com sede nesta Capital à Rua São Bento, 405, 18º andar – Centro, neste ato representado por seu Secretário, Fernando Barrancos Chucre, ora denominada **CONTRATANTE**, com interveniência da **SÃO PAULO URBANISMO**, empresa pública de direito privado, com sede à Rua São Bento, 405, 16º andar – Centro, neste ato representado por seu Diretor Presidente José Armênio de Brito Cruz e por sua Diretora de Implementação de Projetos Urbanos Denise Lopes de Souza, ora denominada **“SP URBANISMO”** e do outro lado o **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, empresa pública de direito privado, com sede à Rua Senador Dantas, 105, 37º andar, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, neste ato representada por seus procuradores, Jean Martinelli e Michel da Silva Duarte, doravante denominado **“Banco Coordenador”**, firmam o presente instrumento, autorizado pelo processo em epígrafe, com fundamento no inciso VIII do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações (“Lei de Licitações e Contratos”), e ainda com fundamento na Lei Federal nº 10.257/2001 (“Estatuto da Cidade”), e na Lei Municipal nº 16.050/2014 (“Plano Diretor”), conforme preâmbulo e cláusulas abaixo:

### PREÂMBULO

- (i) De acordo com as Leis Municipais nº 13.260/2001, 15.416/2011 e 16.975/2018 (“Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada”), nº 13.769/2004 e 16.242/2015 (“Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima”) e 15.893/2013 (“Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca”), o Poder Executivo Municipal, sob coordenação da SP-URBANISMO, poderá emitir, para a Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, até 4.490.999 (quatro milhões, quatrocentos e noventa mil e novecentos e noventa e nove), para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, até 1.000.000 (hum milhão) e para a Operação Urbana Consorciada Água Branca, até 2.190.000 (dois milhões, cento e noventa mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) para a outorga onerosa de (i) potencial adicional de construção, (ii) modificação de uso do solo e (iii) demais parâmetros urbanísticos (em conjunto, os “Direitos Urbanísticos Adicionais”);
- (ii) Os recursos obtidos com a emissão dos CEPAC devem ser obrigatoriamente utilizados para o financiamento das Intervenções previstas nas Leis das Operações Urbanas Consorciadas Água Espreiada, Faria Lima e Água Branca, sendo que, para os fins deste instrumento, “Intervenção” ou “Intervenções” significarão o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas ou a serem praticadas, direta ou indiretamente, pela Prefeitura do Município de São Paulo por meio de obras públicas e desapropriações no âmbito das referidas Operações Urbanas.
- (iii) O Grupo de Gestão das Operações Urbanas Consorciadas Água Espreiada, Faria Lima e Água Branca, que é coordenado pela SP-Urbano no caso das duas primeiras e por SMDU no caso da terceira (“Grupo de Gestão”) definirá as Intervenções relativas às distribuições.

- (iv) A SMDU necessita contratar, com a interveniência da SP-URBANISMO, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com a finalidade de coordenar a colocação e a distribuição pública primária de CEPAC, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 ("Lei de Licitações"), Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 ("Lei nº 6.385/76"), Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400/03"), e Instrução nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 401/03"), da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

O Banco Coordenador é uma instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e está devidamente autorizado a operar no mercado de capitais brasileiro;

- (v) Na forma do artigo 72, da Lei de Licitações, as Partes têm a intenção de facultar ao Banco Coordenador, na qualidade de instituição líder das distribuições, a formação de consórcio, na forma dos artigos 34 e 37, inciso III, da Instrução CVM 400/03, mediante subcontratação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, apenas para participar da distribuição pública de CEPAC emitidos no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca ("Instituições Subcontratadas"), bem como complementar e ajustar determinadas disposições para melhor refletir aspectos das referidas Operações Urbanas Consorciadas, atender exigência da CVM e efetuar o necessário detalhamento operacional das ofertas públicas de CEPAC, no âmbito das referidas operações, permanecendo a coordenação de cada distribuição pública de CEPAC sempre sob a responsabilidade do Banco Coordenador.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. Constitui objeto do presente instrumento, a prestação, pelo Banco Coordenador, de serviços especializados de Coordenação, Colocação e Distribuição Primária de CEPAC, sob regime de melhores esforços, no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca, com assessoramento ao Município de São Paulo no que for necessário, bem como no cumprimento das disposições legais pertinentes e instruções editadas pela CVM e pelos demais órgãos normativos e fiscalizadores.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DOS REQUISITOS

##### 2. Registros na CVM

2.1.1 As Operações Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca registradas na CVM, nos termos da Instrução CVM 401/03, sob nºs 2004/01, de 14 de julho de 2004, 2004/02, de 15 de outubro de 2004, e 2014/001 (CEPAC-R) 2014/002 (CEPAC-nR), de 24 de dezembro de 2014, respectivamente.

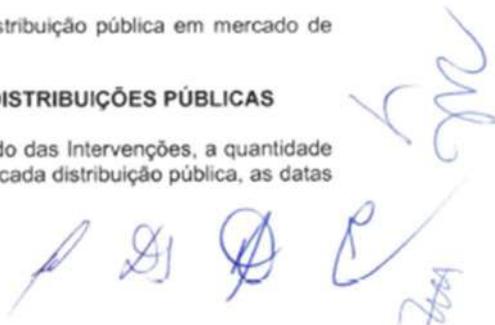
2.1.2 As distribuições públicas dos CEPAC serão devidamente registradas na CVM, na forma prevista na Lei nº 6.385/76 e na Instrução CVM 401/03.

##### 2.2 Registro para Negociação

2.2.1 Os CEPAC serão registrados para negociação e distribuição pública em mercado de balcão organizado ou em bolsa de valores.

#### CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DAS DISTRIBUIÇÕES PÚBLICAS

3.1 **Custo Estimado das Intervenções:** o custo estimado das Intervenções, a quantidade de CEPAC e números de leilões, o montante total de cada distribuição pública, as datas



das distribuições públicas e demais detalhes operacionais serão estabelecidos pelas "Partes" após a conclusão do Suplemento ao Prospecto relativo à cada distribuição pública.

- 3.1.1 O custo estimado das intervenções objeto de cada distribuição pública deverá incluir todas as despesas necessárias à sua realização, sejam elas já incorridas ou a serem incorridas, incluindo os gastos com projetos, distribuição dos CEPAC, remuneração da SP-URBANISMO e de terceiros contratados e as taxas a serem pagas para a distribuição pública dos CEPAC, entre outros.
- 3.2. **Valores Unitários Mínimos:** os valores unitários mínimos de cada CEPAC estabelecidos nas leis das operações urbanas consorciadas são: (i) R\$ 300,00 (trezentos reais) para a Operação Água Espraiada; (ii) R\$ 1.100,00 (hum mil e cem reais) para a Operação Faria Lima e (iii) R\$ 1.400,00 (hum mil e quatrocentos reais) (CEPAC-R) e R\$ 1.600,00 (hum mil e seiscentos reais) (CEPAC-nR) para a Operação Água Branca. Os valores poderão ser reajustados na forma de cada lei específica.
- 3.3. **Forma:** os CEPAC deverão ser registrados em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos e atendidos os requisitos de segurança, transparência e economicidade.
- 3.4. **Subscrição e Forma de Integralização:** os CEPAC deverão ser integralizados à vista em moeda corrente nacional.
- 3.5. **Direitos Urbanísticos Adicionais:** cada CEPAC representa área (em m<sup>2</sup>) a ser construída, que
- (i) supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até os limites fixados pelas Leis das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca;
  - (ii) confira utilização do imóvel diversa da prevista pela legislação de uso e ocupação do solo, nos limites fixados pela Lei das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca e/ou;
  - (iii) supere as restrições impostas a cada zona pela legislação de uso e ocupação do solo.
- 3.5.1 Cada CEPAC poderá ser convertido em área construída, observados os parâmetros de conversão indicados nas leis específicas de cada Operação Urbana Consorciada integrante do objeto do presente contrato.
- 3.5.2 As Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca observarão os estoques máximos de potencial adicional de construção, definidos nas respectivas Leis de cada Operação Urbana, para cada setor que as compõem, bem como os estoques já consumidos disponibilizados nos quadros de controle de estoques periodicamente publicados no site da SP-URBANISMO.
- 3.6 **Prazos e Remuneração:** os CEPAC não representarão títulos de dívida do Município de São Paulo ou da SP-URBANISMO, ou de crédito contra o Município de São Paulo ou a SP-URBANISMO e, portanto, não atribuirão a seus titulares direito de resgate ou amortização, nem terão prazo de vencimento ou prazo determinado para utilização. A valorização de CEPAC está basicamente ligada à valorização imobiliária e às regras de demanda e oferta por direitos urbanísticos adicionais.

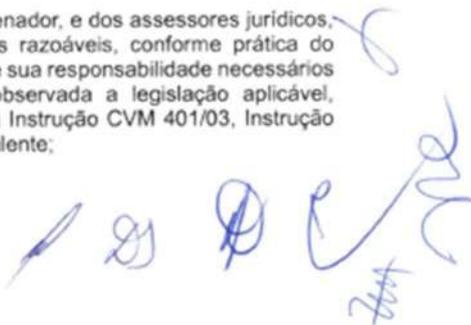
- 3.7 **Fiscalização:** a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU com a interveniência da SP-URBANISMO, contratou instituição financeira para fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas Água Espriada, Faria Lima e Água Branca, bem como para acompanhar o andamento das respectivas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo poder executivo municipal ao mercado.
- 3.8 **Escrituração:** a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da SP-URBANISMO, contratou o Banco do Brasil S.A. para prestação de serviços de escrituração dos CEPAC.

#### CLÁUSULA QUARTA - REGIME E CONDIÇÕES DE COLOCAÇÃO

- 4.1 Observadas as condições previstas neste contrato, o Banco Coordenador fará a colocação de CEPAC em regime de melhores esforços.
- 4.2 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 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400/03.
- 4.3 Se, ao final do prazo das distribuições, os CEPAC, objeto de melhores esforços, não tiverem sido totalmente colocados, o Banco Coordenador não terá a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes.
- 4.4 Os CEPAC deverão ser integralizados à vista em moeda corrente nacional.
- 4.5 A colocação pública de CEPAC somente terá início após a concessão do registro de distribuição pela CVM, a disponibilização do Prospecto e do Suplemento aos investidores e a publicação do anúncio de início de distribuição dos CEPAC, sendo que tal disponibilização e publicação deverão ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias da obtenção do registro, sob pena de caducidade do mesmo, nos termos do artigo 17, da Instrução CVM 400/03.
- 4.6 Não será constituído fundo de manutenção de liquidez dos CEPAC.

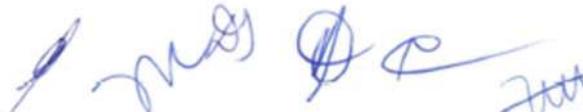
#### CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES

- 5.1 A SP-URBANISMO, na qualidade de interveniente e coordenadora das Operações Água Espriada, Faria Lima e Água Branca, agindo em nome da Prefeitura do Município de São Paulo, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano obriga-se a:
- (a) preencher, com o auxílio do Banco Coordenador, todos os documentos necessários para a obtenção do registro das distribuições e dos respectivos leilões públicos de venda na CVM e em mercado de balcão organizado ou em bolsa de valores, conforme o caso;
- (b) preparar, com a assistência do Banco Coordenador, e dos assessores jurídicos, nos prazos adequados e dentro dos limites razoáveis, conforme prática do mercado, todos os materiais e documentos de sua responsabilidade necessários à distribuição e colocação dos CEPAC, observada a legislação aplicável, especialmente as disposições constantes da Instrução CVM 401/03, Instrução CVM 400/03 e do Código ANBIMA, ou equivalente;



  
**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO

- (c) manter sempre à disposição, e apresentar, o mais rapidamente possível, desde que solicitado pelo Banco Coordenador, os documentos e informações utilizados para preenchimento dos documentos mencionados nos itens "a" e "b" acima;
- (d) manter atualizados os registros das Operações Urbanas Consorciadas perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 401/03;
- (e) relativamente à cada distribuição, enviar à CVM, trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre do ano civil, por meio do Prefeito ou de seu representante, consoante parágrafo único, do artigo 7º, da Instrução CVM 401/03, as seguintes informações periódicas:
  - (i) relatório informando o andamento das Operações Urbanas Consorciadas e das distribuições, a situação atualizada dos setores em que os CEPAC ainda podem ser utilizados, o prazo estimado para o seu término, os custos já incorridos, a quantidade de CEPAC distribuídos pública e privadamente e quaisquer outros elementos que direta ou indiretamente afetem a execução das intervenções;
  - (ii) relatório da instituição financeira contratada para fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos com a distribuição pública dos CEPAC e ao andamento das Operações Urbanas Consorciadas; e
  - (iii) discriminação da quantidade de CEPAC utilizados, a área disponível para utilização de CEPAC e o estoque remanescente de CEPAC.
- (f) comunicar, imediatamente à CVM, ao Banco Coordenador e ao mercado a existência de estudos, projetos de lei ou quaisquer iniciativas que possam modificar o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo ou quaisquer aspectos das Operações Urbanas Consorciadas;
- (g) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo aos CEPAC, de modo a garantir aos investidores acesso a informações que possam direta ou indiretamente afetar o valor de mercado dos CEPAC ou influir em suas decisões de adquirir, permanecer ou alienar CEPAC;
- (h) viabilizar, com todos os custos relativos a: (a) confecção do Prospecto e do Suplemento, (b) elaboração, distribuição, publicação e veiculação de qualquer material publicitário que se faça necessário ao bom desempenho das distribuições públicas, (c) publicações necessárias no âmbito das distribuições públicas, quer sejam exigidas pelo presente instrumento ou decorrentes de exigência legal ou regulamentar, (d) pagamento da taxa de registro e fiscalização da CVM, (e) evento para divulgação da empresa e do CEPAC (*road show*), e (f) confecção e publicação de todo material necessário à distribuição e colocação dos CEPAC, incluindo mas não se limitando aos editais de leilão público de venda e demais avisos previstos na Instrução CVM 401/03 e Instrução CVM 400/03;
- (i) viabilizar a contratação direta ou indiretamente, com todos os custos, despesas e remunerações incorridos na contratação, se necessário, de consultores externos da Prefeitura do Município de São Paulo, especialmente auditores, banco mandatário, instituição financeira fiscalizadora e custodiante dos CEPAC, necessários ao bom desempenho das distribuições, bem como arcar com os custos decorrentes do registro das distribuições na CVM e em mercado de balcão organizado ou em bolsa de valores e/ou outros custos atribuíveis à SP-URBANISMO nos mercados em que os CEPAC forem negociados;





- (j) cumprir integralmente a legislação e regulamentação aplicáveis relativamente às distribuições e às Operações Urbanas Consorciadas;
- (k) assegurar que os CEPAC sejam registrados em nome dos respectivos subscritores;
- (l) disponibilizar todas as informações que lhe sejam exigíveis à CVM, ao mercado e ao Banco Coordenador, na forma da alínea (e) acima;
- (m) não veicular para o público, sem o prévio conhecimento do Banco Coordenador, qualquer informação estratégica, ou ainda, qualquer informação que altere o conteúdo do registro das Operações Urbanas Consorciadas e das distribuições, exceto as legalmente exigíveis;
- (n) caso ocorram, no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas, distribuições privadas de CEPAC, comunicar tal fato à CVM, à bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, ou outro mercado em que os CEPAC sejam ou venham a ser negociados e ao escriturador dos CEPAC, bem como informar a quantidade de CEPAC distribuída e o valor dos CEPAC adotado como referência;
- (o) participar da realização do "road show" para investidores, que se concretizará por meio de reuniões em grupo, com a presença de representantes da SP-Urbanismo; e
- (p) observar e cumprir na qualidade de interveniente o presente Contrato firmado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU.

**5.2. O Banco Coordenador obriga-se a:**

- (a) assessorar o Município de São Paulo e a SP-URBANISMO no que for necessário para a realização da distribuição pública dos CEPAC, bem como no cumprimento de leis e regulamentos referentes às informações que devem constar no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto;
- (b) solicitar, juntamente com a SP-URBANISMO, o registro das distribuições públicas dos CEPAC, devidamente instruído, e assessorar a SP-URBANISMO em todas as etapas das distribuições, acompanhando o processo de *due diligence*;
- (c) comunicar imediatamente à CVM qualquer eventual alteração no presente Contrato, ou a sua rescisão;
- (d) remeter mensalmente à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, a partir da publicação do Anúncio de Início de Distribuição e até a publicação do Anúncio de Encerramento de Distribuição pública primária de CEPAC, relatório indicativo do movimento consolidado da distribuição pública dos CEPAC, conforme Anexo VII da Instrução CVM 400/03;
- (e) participar ativamente, em conjunto com a SP-URBANISMO, na elaboração do Prospecto e do Suplemento e na verificação da veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações deles constantes nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400/03, observadas as ressalvas feitas ou a serem feitas no Prospecto e/ou Suplemento no que diz respeito ao estudo de viabilidade das Operações Urbanas Consorciadas;
- (f) disponibilizar o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto na sua página da rede mundial de computadores;

- (g) auxiliar a SP-URBANISMO na preparação dos avisos e dos documentos, mencionados nas alíneas "a" e "b" do subitem 5.1 retro e nas publicações exigidas nos termos da regulamentação aplicável, bem como na divulgação das distribuições públicas no Diário Oficial do Município de São Paulo e/ou outro jornal de grande circulação, se for o caso;
- (h) subsidiar a SP-URBANISMO na elaboração do plano de distribuição de CEPAC e acompanhar e controlar seu desenvolvimento;
- (i) suspender a distribuição dos CEPAC na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade, inclusive após a obtenção do registro, que venha a, no seu entendimento e no de seus assessores jurídicos, justificar a suspensão ou cancelamento do registro;
- (j) sem prejuízo do disposto no item (i) acima, comunicar imediatamente a ocorrência do ato ou irregularidade ali mencionados à CVM, que verificará se a ocorrência do fato ou da irregularidade são sanáveis, nos termos do artigo 19, da Instrução CVM 400/03;
- (k) guardar, por 5 (cinco) anos, à disposição da CVM, toda a documentação relativa ao processo de registro da distribuição dos CEPAC, de elaboração do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto, bem como toda a documentação comprobatória de sua diligência para o cumprimento do disposto no item (l) abaixo;
- (l) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela SP-URBANISMO são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da distribuição pública;
- (m) solicitar à CVM e ao mercado em que os CEPAC forem negociados, em conjunto com a SP-URBANISMO, os registros necessários à realização dos leilões de venda de CEPAC de cada distribuição pública, acompanhados de todos os documentos exigidos pelas normas aplicáveis e praticar todos os atos necessários, assessorando a SP-URBANISMO em todas as etapas das distribuições, visando à obtenção de tais registros;
- (n) prestar esclarecimentos e informações aos investidores a respeito das distribuições públicas;
- (o) organizar consórcio com outras instituições financeiras para participar da distribuição dos CEPAC, desde que previamente autorizado pela SP-URBANISMO, nos termos dos artigos 34 e 37, inciso III, da Instrução CVM 400/03;
- (p) acompanhar e coordenar o processo de *due diligence*, que compreenderá a análise de todos os documentos relativos à oferta e à operação, bem como a análise de documentos de ordem jurídica, operacional e financeira, realizado pelos assessores jurídicos e pelos seus analistas, respectivamente, sendo o resultado consolidado na forma de um relatório de uso restrito que auxiliará na formatação dos termos da operação e na preparação do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto, de acordo com as normas da CVM;
- (q) programar e organizar apresentações ("road show"), caso necessário e em comum acordo com a SP-URBANISMO, que serão realizados pela SP-URBANISMO, com a presença de seus representantes; e

- (r) observar e cumprir o presente contrato.

**5.3. A CONTRATANTE obriga-se a:**

- (a) Acompanhamento do presente Contrato conforme disposições da lei federal nº 8.666/93;
- (b) Acompanhar os resultados dos leilões, bem verificar a aplicação correta do percentual constantes na CLAUSULA SEXTA – do presente contrato;
- (c) Realizar a escrituração contábil "entradas, saídas e deduções de remuneração" junto ao sistema SOF, após os prazos estabelecido pós leilão.

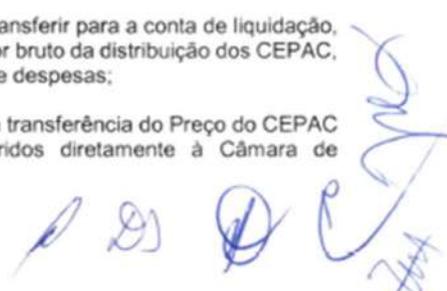
**CLÁUSULA SEXTA – REMUNERAÇÃO**

- 6.1. Pelos serviços prestados, sem garantia firme de colocação dos CEPAC, será devida, pela CONTRATANTE, ao Banco Coordenador, uma remuneração variável equivalente a 0.90% (zero vírgula noventa por cento) a ser aplicada sobre o valor total do lote de CEPAC efetivamente distribuído em cada leilão público de venda das distribuições.
- 6.1.1. A importância devida ao Banco Coordenador, a título de pagamento de remuneração variável deverá ser deduzida, integralmente em moeda corrente nacional, na liquidação financeira da venda dos CEPAC, em cada leilão público de venda das distribuições.
- 6.1.2. O Banco Coordenador firmará recibos, dando quitação das importâncias recebidas a título de remuneração.

Parágrafo Único – Os valores devidos pelo CONTRATANTE ao CONTRATADO a cada leilão previsto na cláusula 6.1 serão fixados após a apuração do montante arrecadado em cada evento.

**CLÁUSULA SÉTIMA - LIQUIDAÇÃO**

- 7.1. Integralização e Pagamento. Os pagamentos pela subscrição/aquisição dos CEPAC deverão ser feitos à vista, em moeda corrente nacional, pelo preço final por certificado distribuído no leilão ("Preço por CEPAC") multiplicado pelo número de CEPAC alocados, observando-se o procedimento a seguir indicado. No caso de pagamento parcelado, deverá ser efetuado o pagamento a vista de 20% do preço final conforme indicado.
- (a) até as 09:00 horas da data de liquidação prevista no respectivo Suplemento (Data de Liquidação), os CEPAC deverão ter sido integralmente disponibilizados junto à câmara de liquidação do mercado primário em que serão distribuídos ("Câmara de Liquidação"). Os CEPAC deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer encargos. Após o depósito dos CEPAC, a Câmara de Liquidação iniciará o processo de liquidação, debitando a conta de custódia do alienante e emitindo mensagens, no Sistema de Transferência de Reservas do Banco Central, informando aos bancos liquidantes das instituições participantes da oferta os valores a serem pagos;
- (b) as instituições participantes da oferta deverão transferir para a conta de liquidação, até as 11:00 horas da Data de Liquidação, o valor bruto da distribuição dos CEPAC, ou seja, sem dedução de quaisquer comissões e despesas;
- (c) os investidores que tiverem optado por efetuar a transferência do Preço do CEPAC multiplicado pelo número de CEPAC adquiridos diretamente à Câmara de





Liquidação, por meio de seu custodiante, deverão fazê-lo também até as 11:00 horas da Data de Liquidação;

- (d) até as 11:15 horas da Data de Liquidação, a Câmara de Liquidação deverá informar, ao Banco Coordenador acerca do recebimento dos valores totais depositados na conta de liquidação, identificando os respectivos investidores que não efetuaram depósitos;
- (e) tendo em vista que a liquidação dos CEPAC será processada pelo módulo de liquidação bruta, a Câmara de Liquidação não assume a posição de contraparte central garantidora e nem o Banco Coordenador nem a SP-URBANISMO se responsabilizam pelos investidores que não efetuarem os depósitos em contraprestação aos CEPAC;
- (f) uma vez confirmado o recebimento dos valores mencionados nas alíneas (b) e (c), desta Cláusula 6.1, pela Câmara de Liquidação, o Banco Coordenador terá cumprido integralmente suas obrigações financeiras perante a SP-URBANISMO;
- (g) até as 12:00 horas da Data de Liquidação, o Banco Coordenador deverá informar à Câmara de Liquidação, os titulares e os montantes líquidos a serem transferidos, conforme orientação da SP-URBANISMO;
- (h) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a Câmara de Liquidação deverá transferir à Prefeitura do Município de São Paulo os respectivos montantes, conforme informado pelo Banco Coordenador;
- (i) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a Câmara de Liquidação deverá transferir, aos investidores, o respectivo número de CEPAC.

7.2. As despesas decorrentes deste Contrato onerarão as dotações orçamentárias n.ºs: 37.20.15.451.3022.3.662.44903900.08, 37.30.15.451.3022.3.662.44903900.08 e 37.50.15.451.3022.3.662.44903900.08.

7.2.1 Será obedecido o princípio da anualidade orçamentária, devendo as despesas do exercício subsequente onerar as dotações próprias do orçamento.

#### **CLÁUSULA OITAVA - PODERES DE REPRESENTAÇÃO**

- 8.1 A fim de possibilitar o cumprimento das atribuições decorrentes deste Contrato, fica o Banco Coordenador constituído, pela CONTRATANTE com a interveniência da SP-URBANISMO, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 653, do Código Civil, como seu bastante procurador, de forma individual, investido de poderes especiais para dar quitação referente ao pagamento dos CEPAC, após devida compensação bancária, cujo processamento venha a realizar.

#### **CLÁUSULA NONA - INDENIZAÇÃO**

- 9.1 A parte culpada por inadimplemento contratual obriga-se a isentar de responsabilidade e a indenizar integralmente a parte inocente, suas controladoras e controladas, seus respectivos diretores, funcionários e agentes, por quaisquer perdas, danos diretos, obrigações ou despesas (incluindo taxas e honorários advocatícios), em razão de ação ou omissão decorrente de conduta dolosa ou culposa da parte contratante responsável, resultantes de quaisquer dos negócios e ou atos jurídicos contemplados no presente Contrato.
- 9.2. A parte culpada por inadimplemento contratual obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a ressarcir a parte inocente ou quaisquer das pessoas físicas ou jurídicas



mencionadas no item 9.1 acima, de qualquer custo incorrido ou despesa que esta tiver de incorrer para a defesa de seus direitos e interesses, ou que tiver de suportar em decorrência das situações previstas no item 9.1 acima.

- 9.3. A CONTRATANTE com a interveniência da SP-URBANISMO obriga-se, ainda, a indenizar o Banco Coordenador por eventuais prejuízos decorrentes da não veracidade, inconsistência, falta de qualidade ou insuficiência de informações prestadas no âmbito da distribuição dos CEPAC referentes às Operações Urbanas Consorciadas.
- 9.4. Os itens 9.1, 9.2 e 9.3 acima continuarão em pleno vigor, sendo existentes, válidos e eficazes, mesmo após a expiração do prazo de duração do presente Contrato, previsto na Cláusula Décima Sétima abaixo.

#### CLÁUSULA DÉCIMA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

10.1 O Banco Coordenador declara e garante à CONTRATANTE que:

- (a) está devidamente autorizado a celebrar o presente Contrato e a cumprir as obrigações ora assumidas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;
- (b) as obrigações estabelecidas no presente Contrato não infringem qualquer obrigação por ele anteriormente assumida;
- (c) o presente contrato constitui uma obrigação legal, válida e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (d) cumpre todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (e) as informações por ele fornecidas por escrito para inclusão no Prospecto e nos Suplementos ao Prospecto são verdadeiras; e
- (f) manterá atualizadas as inscrições e certidões mencionadas no artigo 40 do Decreto Municipal nº 44.279, de 24 de dezembro de 2003.

10.2 A CONTRATANTE e a SP-URBANISMO declaram e garantem ao Banco Coordenador que:

- (a) estão devidamente autorizadas pela Prefeitura do Município de São Paulo a celebrar o presente Contrato e os contratos com a instituição financeira fiscalizadora e a escrituradora dos CEPAC, no concerner às cláusulas contratuais que especificamente lhe digam respeito, e a cumprir as obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;
- (b) os contratos mencionados na alínea "a" não infringirão qualquer obrigação assumida no presente contrato e constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (c) os contratos mencionados na alínea "a" não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento dos quais a CONTRATANTE e a SP-URBANISMO sejam parte, nem resultarão em (i) vencimento antecipado de obrigação estabelecida em quaisquer desses instrumentos, (ii) na rescisão de quaisquer



desses contratos ou instrumentos, ou (iii) na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da CONTRATANTE e da SP-URBANISMO;

- (d) estão devidamente autorizadas e obtiveram, ou obterão, todas as licenças e autorizações necessárias perante os órgãos municipais, estaduais e federais competentes, às distribuições e ao perfeito e integral cumprimento de suas obrigações aqui previstas;
- (e) o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto conterão todas as informações e declarações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da distribuição pública, dos CEPAC, da SP-URBANISMO, da Prefeitura e suas Secretarias, autarquias, empresas públicas e demais órgãos envolvidos nas Operações Urbanas Consorciadas, suas respectivas atividades, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, necessárias para que investidores e seus consultores tenham condições de efetuar uma análise para a aquisição de CEPAC, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, bem como que o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;
- (f) cumprem todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (g) não é de seu conhecimento a existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante nas Operações Urbanas Consorciadas e nas distribuições, exceto pelas ações judiciais, procedimentos administrativos ou arbitrais, inquéritos ou outras investigações informadas no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto;
- (h) não omitiram ou omitirão nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos investidores dos CEPAC;
- (i) os recursos obtidos com a colocação dos CEPAC em cada distribuição pública serão integralmente utilizados para financiar as intervenções de acordo com o que restar estabelecido no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto;
- (j) a SP URBANISMO, interveniente, é designada como órgão da Prefeitura do Município de São Paulo responsável pela análise e acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas Consorciadas e pelo atendimento e prestação de esclarecimentos técnicos ao Banco Coordenador, à instituição financeira responsável pela fiscalização do emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública dos CEPAC, aos titulares de CEPAC, aos investidores em geral e à CVM, à bolsa de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que os CEPAC estiverem admitidos à negociação; na forma determinada pelo parágrafo único, do artigo 7º, da Instrução CVM 401/03.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CONFIDENCIALIDADE E EXCLUSIVIDADE

- 11.1 Cada uma das Partes deste contrato deverá manter confidenciais todas as informações que lhe forem fornecidas pelas demais Partes e que não sejam: (i) de domínio público; (ii) de divulgação necessária à execução do presente contrato ou à divulgação de informações relativas à colocação pública dos CEPAC; (iii) de divulgação exigida por lei.

regulamentação ou qualquer normativo; ou, (iv) de fornecimento obrigatório por ordem judicial ou administrativa (doravante designadas "Informações Confidenciais").

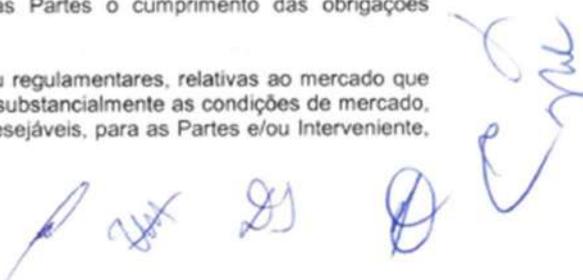
- 11.1.1 É necessária a prévia aprovação escrita do Banco Coordenador ou da SP-URBANISMO como interveniente ou da CONTRATANTE, conforme o caso, para que quaisquer Informações Confidenciais obtidas no âmbito deste instrumento sejam transmitidas a terceiros.
- 11.1.2 O Banco Coordenador e/ou a SP-URBANISMO e/ou a CONTRATANTE poderão fornecer as Informações Confidenciais para seus funcionários, prepostos ou representantes de suas controladoras, controladas e coligadas que venham a auxiliar na execução dos serviços ora contratados.
- 11.2 A obrigação de confidencialidade prevista nesta Cláusula Décima Primeira terá validade desde a celebração do presente contrato até a apresentação das informações à CVM.
- 11.3 A CONTRATANTE e a interveniente SP-URBANISMO conferem, neste ato e por meio deste contrato, ao Banco Coordenador, exclusividade para estruturação e implementação das distribuições públicas, comprometendo-se, ainda, a não contratar, sem anuência do Banco Coordenador, nenhuma outra instituição financeira para assessorar a SP-URBANISMO na colocação pública de CEPAC, durante a vigência deste contrato.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – MULTA

- 12.1 A Parte que infringir quaisquer obrigações previstas neste contrato, e não as sanar no prazo de até 30 (trinta) dias após ter sido expressamente notificada, ficará sujeita ao pagamento de multa não compensatória de 2% (dois por cento), incidente sobre o valor total da remuneração prevista na Cláusula Sexta deste contrato, além de honorários advocatícios na eventualidade de instauração de procedimento judicial, sem prejuízo da rescisão contratual e demais penalidades legais.
- 12.2 A penalidade prevista neste Contrato será aplicada sem prejuízo das demais sanções, administrativas ou penais, previstas na Lei Federal nº 8.666/93, na Lei Municipal nº 13.278/02 e no Decreto Municipal nº 44.279/03.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – RESILIÇÃO

- 13.1 O presente contrato poderá ser resiliado se, por avaliação de qualquer das Partes, a ocorrência das hipóteses abaixo listadas vier a resultar na inexecutabilidade ou na inadequação das distribuições, exceto a obrigação de ressarcimento ao Banco Coordenador, pela CONTRATANTE, das despesas efetuadas com relação à prestação de serviços decorrentes do presente contrato até o momento da resilição, desde que devidamente comprovadas:
- (a) se a CVM negar o competente registro das distribuições ou impuser exigências de tal ordem que dificultem ou tornem desaconselhável ou indesejável às Partes a obtenção do citado registro;
  - (b) se ocorrerem eventos graves de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira, que não possam ser razoavelmente previstos ou evitados, ou que tornem impossível a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;
  - (c) modificações das normas legais ou regulamentares, relativas ao mercado que venham de qualquer forma alterar substancialmente as condições de mercado, tornando desaconselháveis ou indesejáveis, para as Partes e/ou Interveniente,



a realização das distribuições, quer sob o aspecto administrativo, quer sob o aspecto jurídico;

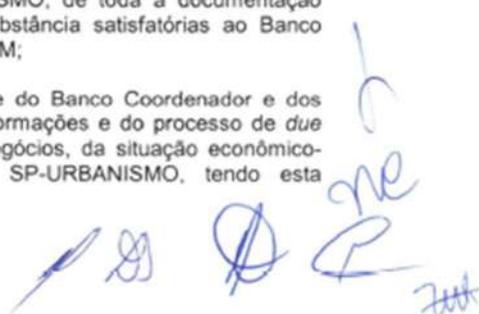
- (d) ocorrência da incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada neste contrato, desde que afetem substancialmente as condições contratadas, ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data; e
- (e) ocorrência de caso fortuito ou de força maior, nos termos do artigo 393, parágrafo único, do Código Civil, que tornem inviável a prestação dos serviços objeto do presente contrato.

13.2 O presente contrato poderá ser resiliado, ainda, sem quaisquer obrigações e/ou ônus para as Partes quanto às estipulações ora pactuadas, exceto a obrigação de ressarcimento, ao Banco Coordenador, pela CONTRATANTE, das despesas devidamente comprovadas e efetuadas com relação à prestação de serviços decorrentes do presente instrumento até o momento da rescisão, se ocorrer, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição pública, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela CONTRATANTE e interveniente SP-URBANISMO e inerentes à própria distribuição pública, que levem a CVM a acolher pleito de modificação ou revogação da oferta, nos termos do artigo 25, da Instrução CVM 400/03.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – CONDIÇÕES PRECEDENTES

14.1 O cumprimento, por parte do Banco Coordenador, das obrigações assumidas no presente contrato, está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes:

- (a) liberdade, do Banco Coordenador, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições das distribuições por qualquer meio e com expressa autorização da interveniente SP-URBANISMO para efetuar publicação de *marketing* com o logo desta;
- (b) aprovação, pelo Banco Coordenador e/ou seus assessores jurídicos externos, de toda documentação legal pertinente ao processo das distribuições;
- (c) comprometimento, da SP-URBANISMO, em fornecer, ao Banco Coordenador, todas as informações necessárias, e em tempo hábil, para atender os requisitos das distribuições.
- (d) fornecimento, pela SP-URBANISMO, de informações que cumpram os requisitos de veracidade, consistência, qualidade e suficiência permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das distribuições;
- (e) contratação e remuneração, pela CONTRATANTE ou SP-URBANISMO, dos prestadores de serviços que incluem, agente fiscalizador e banco escriturador e custodiador dos CEPAC;
- (f) negociação e preparação, pela SP-URBANISMO, de toda a documentação necessária às distribuições, em forma e substância satisfatórias ao Banco Coordenador, aos assessores jurídicos e à CVM;
- (g) realização e conclusão satisfatória, por parte do Banco Coordenador e dos assessores jurídicos, do levantamento de informações e do processo de *due diligence*, incluindo análise detalhada dos negócios, da situação econômico-financeira e dos documentos legais da SP-URBANISMO, tendo esta





disponibilizado todas as informações razoavelmente necessárias ao atendimento das normas pertinentes;

- (h) obtenção do registro das distribuições públicas de CEPAC junto à CVM e junto às entidades de mercado de balcão organizado e/ou bolsa de valores em que os CEPAC vierem a ser negociados, inclusive para a realização dos leilões públicos de venda dos CEPAC e obtenção de eventuais autorizações necessárias, inclusive de agências reguladoras, se for o caso, previstas em lei, para realização das distribuições; e
- (i) apresentação, pela SP-URBANISMO, de parecer, atestando que as Operações Urbanas Consorciadas e as distribuições públicas atendem e atenderão, em todos os aspectos relevantes, a todos os dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, em formato aceitável para o Banco Coordenador.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - RESCISÃO**

- 15.1 Este contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas nos termos da Lei de Licitações, artigos 77 e 78.
- 15.2 Caso o presente contrato venha a ser rescindido por vontade única e exclusiva da CONTRATANTE, esta reembolsará o Banco Coordenador das despesas por ele incorridas e desde que comprovadas no âmbito das distribuições de CEPAC ou decorrentes do presente contrato, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis, contados do término do prazo previsto no item 15.1 acima.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ALTERAÇÕES**

- 16.1 Quaisquer alterações das condições do presente contrato deverão obedecer às disposições da Lei de Licitações e, após o início da distribuição, também deverão ser previamente submetidas à CVM, observado o disposto no artigo 35 da Instrução CVM 400/03.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PRAZO**

- 17.1 O prazo de vigência e execução dos serviços objeto deste Contrato são de 24 meses, contados da data de sua assinatura, renovável por iguais e sucessivos períodos, conforme artigo 57, II, da Lei 8.666/93.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO ACOMPANHAMENTO/FISCALIZAÇÃO E DA FORMA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO**

- 18.1 O Banco Coordenador, a CONTRATANTE e a SP-URBANISMO designarão cada uma, por escrito, em até 5 (cinco) dias da assinatura deste instrumento, um representante devidamente habilitado para adotar as providências necessárias ao bom andamento dos serviços, através dos quais serão feitos os contatos entre as partes, devendo indicar também o(s) endereço(s) para onde deverão ser encaminhadas as correspondências e os volumes contendo toda e qualquer documentação relativa ao contrato.
- 18.2 O Banco Coordenador fornecerá também à CONTRATANTE, no mesmo prazo, relação contendo os dados completos (nome, endereços, telefones, correio eletrônico e qualificação técnica) dos profissionais habilitados designados para a execução dos serviços previstos neste contrato, bem como será responsável pela sua atualização sempre que houver alteração destes dados.

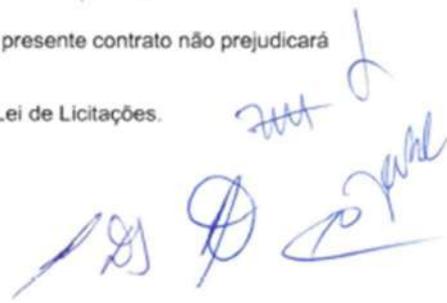
- 18.3 A fiscalização dos serviços pelo Contratante não exime nem diminui a completa responsabilidade da Contratada, por qualquer inobservância ou omissão às cláusulas contratuais.
- 18.4 O Contratante poderá, a seu critério e a qualquer tempo, realizar diligências durante a execução dos serviços e verificar o cumprimento de normas preestabelecidas no contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – REQUISITOS PARA CONTRATAÇÕES**

- 19.1 O contratado deverá ser empresa autorizada pela CVM nos termos das Instruções Normativas CVM nº401/2003 e nº482/2013;
- 19.2 O contratado deverá declarar possuir processos e sistemas informatizados seguros e adequados ao exercício das atividades que pretendem exercer, de forma a permitir a execução dos deveres e obrigações a elas concernentes;
- 19.2.1 Os processos e sistemas devem ser compatíveis com o tamanho, às características e volume das operações de responsabilidade das licitantes, bem como com a natureza e a espécie dos valores mobiliários;
- 19.3 O contratado deverá declarar possuir capacidade econômico-financeira compatível com as operações a serem desempenhadas e possuir condições para o cumprimento dos seguintes requisitos e deveres:
- a) Dispor de recursos humanos suficientes e tecnicamente capazes de realizar os processos e operar os sistemas envolvidos na prestação dos seus serviços;
  - b) Manter lista atualizada de profissionais com acesso aos seus sistemas, monitorando e registrando os acessos realizados;
  - c) Assegurar, de forma permanente, a qualidade de seus processos e sistemas informatizados, mensurando e mantendo registro de erros, incidentes e interrupções em suas operações;
  - d) Manter atualizados os manuais operacionais, a descrição geral dos sistemas a serem adotados na prestação dos serviços, fluxograma de rotinas, a documentação de programas, os controles de qualidade e os regulamentos de segurança física e lógica;
  - e) Dispor de plano de continuidade de negócios apto a assegurar a continuidade da prestação dos serviços.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 20.1 O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer qualquer direito não significará renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação prevista neste contrato. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes deste contrato ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante legal da Parte renunciante, devidamente autorizado.
- 20.2 A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente contrato não prejudicará a validade e a eficácia das suas demais cláusulas.
- 20.3 Aplica-se, no que couber, o disposto no artigo 62, da Lei de Licitações.



- 20.4 Os casos omissos serão resolvidos com base nos princípios estatuidos na Lei Federal nº 8.666/93, na Lei Municipal nº 13.278/02 e nos Decretos Municipais nº 44.279/03 e 57.547/16.
- 20.5 As condições pactuadas neste Contrato poderão ser alteradas por ulterior edição de normas federais ou municipais.
- 20.6 Para a execução deste Contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - COMUNICAÇÕES

- 21.1 Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deste contrato deverão ser encaminhadas:

Para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU

Rua São Bento, 405, 18º andar, centro  
São Paulo – SP  
CEP: 01008-906  
Tel.: (11) 3113-7829  
Email.: fsilvarodrigues@prefeitura.sp.gov.br  
A/C Francinaldo da Silva Rodrigues

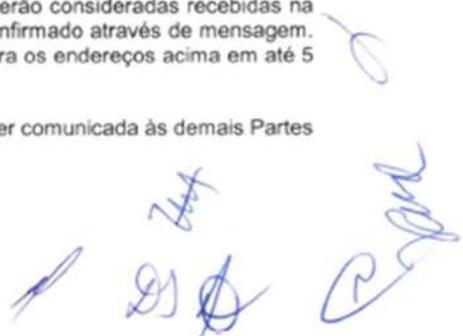
Para a SP-URBANISMO:

Rua São Bento, 405, 15º andar, centro  
São Paulo – SP  
CEP: 01008-906  
Tel.: (11) 3113-7514  
Email.:  
A/C Diretor de Implementação de Projetos Urbanos

Para o Banco Coordenador:

Rua Senador Dantas, 105, 37º andar  
Rio de Janeiro – RJ  
CEP: 20031-923  
Tel: (21) 3808-3436  
Email.: bbbi.ecm@bb.com.br  
At.: Sr. Jean Martinelli

- 21.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio, ou por mensagem eletrônica nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de mensagem. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.
- 21.3 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver tido seu endereço alterado.





**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA- FORO**

**22.1** Fica eleito o Foro da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Contrato.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma e para um só efeito, juntamente com 02 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, *15 de novembro de 2020*

**SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU**

**FERNANDO BARRANCOS CHUCRE**  
Secretário Municipal

**BB - BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**  
Procuradores

*Jean Martinelli*  
**Jean Martinelli**  
Procurador

*Michel Duarte*  
**Michel Duarte**  
Procurador

**INTERVENIENTE:**

**SÃO PAULO URBANISMO**

*José Armênio de Brito Cruz*  
**JOSE ARMÊNIO DE BRITO CRUZ**  
Presidente

*Denise Lopes de Souza*  
**DENISE LOPES DE SOUZA**  
Diretora de Implementação de Projetos Urbanos

**TESTEMUNHAS**

*[Signature]*  
Francinaldo de Almeida  
Coordenador Geral SMDU/CAF  
RG: 758.489.3

*[Signature]*  
**Flávio Faccin Corradi**  
RF: 852 92 91

**TERMO DE ADITAMENTO Nº 31/2022/SMUL  
AO CONTRATO Nº 017/2020/SMDU**

**PROCESSO SEI Nº** 6066.2020/0002847-4

**CONTRATANTE:** Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL.

**CNPJ:** 33.840.043/0001-34

**INTERVENIENTE:** SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO

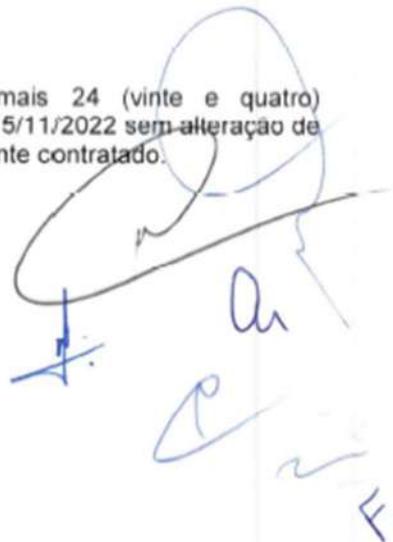
**CNPJ:** 43.336.288/0001-82

**CONTRATADA:** BB-BANCO DE INVESTIMENTOS S.A

**CNPJ:** 24.933.830/0001-30

**OBJETO DO CONTRATO:** Prestação de serviços especializados de Coordenação, Colocação e Distribuição Primária de CEPAC, sob regime de melhores esforços, no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca, com assessoramento ao Município de São Paulo no que for necessário, bem como no cumprimento das disposições legais pertinentes e instruções editadas pela CVM e pelos demais órgãos normativos e fiscalizadores.

**OBJETO DO ADITAMENTO:** Prorrogação por mais 24 (vinte e quatro) meses, a partir de 15/11/2022 sem alteração de valor ao anteriormente contratado.



**TERMO DE ADITAMENTO Nº 31/2021/SMUL  
AO CONTRATO Nº 017/2020/SMDU**

*Prorrogação por mais 24 (vinte e quatro) meses, a partir 15/11/2021 sem alteração de valor ao anteriormente contratado.*

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – PMS, por meio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL**, inscrita no CNPJ Nº 33.840.043/0001-34, com sede na Rua Libero Badaró, nº 504 - São Paulo/SP, 22º ANDAR, neste ato representada pelo Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento **MARCOS DUQUE GADELHO**, portador do RG nº 4.101.835-0/SSP/SP e do CPF nº 191.514548-15, adiante designada apenas **CONTRATANTE**, de outro lado, a empresa **São Paulo Urbanismo – SP URBANISMO**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.288/0001-82, situada na Rua Libero Badaró, 504 - 16º andar – Centro – São Paulo – SP, neste ato representada pelos Senhores **CESAR AZEVEDO**, inscrito no CPF sob o nº 343.022.158-79, portador do RG nº 40.601.996, e **WALDIR AGNELLO**, portador do RG nº 12.569.711 e CPF sob o nº 007.710.738-10, conforme instrumento probatório, designada a seguir como **INTERVENIENTE** e, de outro lado, a empresa **BB-BANCO DE INVESTIMENTOS S.A**, empresa pública de direito privado, com sede à Rua Senador Dantas, 105, 37º andar, Rio de Janeiro - RJ, neste ato representada por seus procuradores **JALCE LEAL RODRIGUES JUNIOR**, inscrito no CPF sob o nº 620.203.740-72 e portador do RG nº 37.730.972-2/SSP/SP, e **MICHEL DA SILVA DUARTE**, inscrito no CPF sob o nº 052.516.867-22 e portador do RG nº 110597572/IFP/RJ, doravante simplesmente designada **CONTRATADA**, firmam o presente Termo de Aditamento ao Contrato nº 17/2020/SMDU, nos termos da Lei Federal de 8.666 de 1993, para que conste:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1. Constitui objeto do presente aditamento a prorrogação do Contrato nº 17/2020/SMDU por mais 24 (vinte e quatro) meses, a partir de 15/11/2022, com Cláusula Resolutiva, podendo o ajuste ser encerrado antecipadamente.

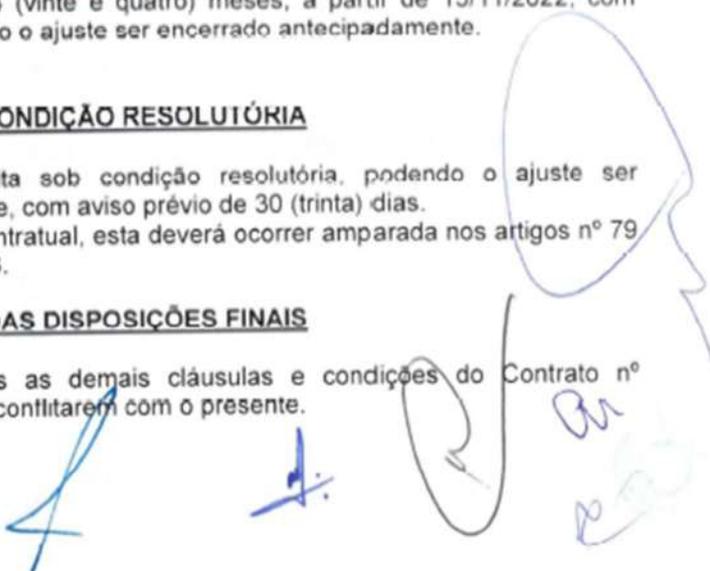
**CLÁUSULA SEGUNDA – CONDIÇÃO RESOLUTÓRIA**

2. Esta prorrogação é feita sob condição resolutória, podendo o ajuste ser rescindido antecipadamente, com aviso prévio de 30 (trinta) dias.

2.1. No caso de rescisão contratual, esta deverá ocorrer amparada nos artigos nº 79 e 80 da Lei Federal 8.666/93.

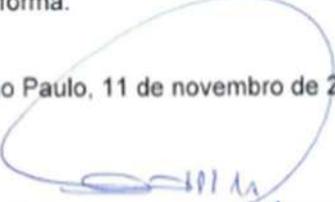
**CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

3. Ficam inalteradas todas as demais cláusulas e condições do Contrato nº 17/2020/SMDU no que não conflitarem com o presente.

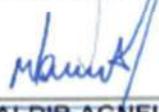


E, por estarem entre si justas e contratadas, assinam as partes o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 11 de novembro de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
**MARCOS DUQUE GADELHO**

Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento

  
\_\_\_\_\_  
**WALDIR AGNELLO**

Diretor de Adm e Finanças  
SP URBANISMO

  
\_\_\_\_\_  
**CÉSAR AZEVEDO**

Diretor Presidente  
SP URBANISMO

  
\_\_\_\_\_  
**JALCE LEAL RODRIGUES JUNIOR**

Procurador  
BB-BANCO DE INVESTIMENTOS S.A

  
\_\_\_\_\_  
**MICHEL DA SILVA DUARTE**

Procurador  
BB-BANCO DE INVESTIMENTOS S.A

TESTEMUNHAS:

  
\_\_\_\_\_  
FERNANDO CASSOS VIEIRA  
RP: 040.771.1

  
\_\_\_\_\_  
Artur do Prado Araújo  
RP: 8598851

## ANEXO III – CONTRATO DE ESCRITURAÇÃO

Ouvidoria BB:  
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.  
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.



#Pública

### CONTRATO N.º 24.6/2022 DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE AÇÕES CONTRATO SPURBANISMO N.º 040/SP-URB/2022

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, por meio da **SÃO PAULO URBANISMO – SPURBANISMO**, com sede na RUA LIBERO BADARO, 50416.AND., CENTRO, CEP 01.008-906, SÃO PAULO – SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.336.288/0001-82, por seus representantes legais ao final assinados, doravante designado(a) **CLIENTE**;

**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL**, na qualidade de órgão responsável pela dotação orçamentária, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.577.663/0001-27, com sede na Rua São Bento, n.º 405, Centro – São Paulo – SP, doravante denominada (o) simplesmente **INTERVENIENTE**;

**BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista com sede no Setor de Autarquias Norte - Quadra 5 – Lote B – Edifício BB – Torres I, II e III, Brasília (DF), CEP 70.040-912, inscrito no CNPJ sob n.º 00.000.000/0001-91, e prestação de serviços à Rua Lélio Gama, 105, 38º andar, Centro, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20.031-080, por seus representantes legais ao final assinados, doravante designado **BANCO**.

**CLIENTE** e **BANCO** serão, doravante, também denominados de forma individual como “Parte” e em conjunto como “Partes”.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Contrato, terão o significado previsto nos Anexos Operacionais; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente instrumento contratual segundo as cláusulas e condições a seguir.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

**1** O **BANCO**, na qualidade de instituição autorizada pela CVM, prestará ao (à) **CLIENTE** serviço de escrituração de valores mobiliários, escrituração de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, referentes à Operação Urbana Consorciada Água Branca, Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Operação Urbana Consorciada Faria Lima na forma da Resolução CVM n.º 33, de 19.5.2021 e suas alterações posteriores, bem como da Lei n.º 6.404/76 e suas alterações posteriores, observadas as cláusulas e condições aqui estabelecidas, bem como demais instruções editadas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários e pelos demais órgãos normatizadores/fiscalizadores.

**1.1** Para efeito desse **CONTRATO**, o serviço de escrituração se restringe CEPACs emitidos pelo **CLIENTE**, bem como qualquer direito advindo diretamente delas, não incluindo debêntures de qualquer natureza.

**1.2** O **BANCO** não exercerá a atividade de agente emissor de certificados.

**1.3** Fica estabelecido entre as **PARTES** que somente o **BANCO** poderá praticar os atos de escrituração dos valores mobiliários objeto desse **CONTRATO** e especificados na CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO DE ESCRITURAÇÃO.

Ouvidoria BB:  
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.  
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES

**2** Fazem parte integrante do presente **CONTRATO**, como se neste estivessem transcritos, os seguintes documentos, cujo inteiro teor as **PARTES** declaram ter pleno conhecimento:

- 2.1. Anexo I – Planilha de Preços;
- 2.2. Anexo II - Procuração - Relação de Cartões de Pessoas Autorizadas.
- 2.3. Os documentos referidos na presente cláusula são considerados suficientes para, em complemento a este **CONTRATO**, definir a sua extensão e intenção, e, desta forma, reger a execução adequada do objeto contratado dentro dos mais altos padrões da técnica atual.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO DE ESCRITURAÇÃO

### 3 ABERTURA DO LIVRO DE REGISTROS

**3.1** O **BANCO** implantará em seu sistema de escrituração, com a finalidade de abrir o livro de registro de valores mobiliários do(a) **CLIENTE**, na totalidade dos CEPACS integralizados que não estejam em ambiente de depositário central, as seguintes informações:

**3.1.1** a identificação, qualificação, natureza jurídica, domicílio e regime tributário do titular do valor mobiliário/investidor, ou, quando for o caso, a identificação do depositário central que mantiver o valor mobiliário naquele ambiente/depositário central;

**3.1.2** a natureza, espécie e classe dos valores mobiliários;

**3.1.3** a quantidade de valores mobiliários de titularidade de investidores ou dos depositários centrais;

**3.1.4** os gravames e ônus sobre os valores mobiliários no escriturador;

**3.1.5** o registro dos eventos incidentes sobre os valores mobiliários;

**3.1.6** o registro dos proventos aprovados e ainda não pagos/creditados aos investidores;

**3.1.7** o registro dos proventos distribuídos, não recebidos pelos investidores e não prescritos, detalhados por exercício, com o respectivo valor de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF.

**3.2** O(A) **CLIENTE**, que poderá ser representada pelo escriturador anterior, encaminhará ao **BANCO**, por meio eletrônico ou físico, as informações constantes no item 3.1 anterior, sendo exigidos para a implantação dos investidores, os seguintes dados mínimos, em conformidade com a base da Receita Federal:

**3.2.1** PESSOA FÍSICA – nome COMPLETO, CPF e data de nascimento;

**3.2.2** PESSOA JURÍDICA – razão social e CNPJ.

**3.3** Em caso de rejeição de registros, será de responsabilidade do(a) **CLIENTE** a correta identificação dos investidores rejeitados.

### 3.4 REGISTRO EM CONTA DE VALORES MOBILIÁRIOS

**3.4.1** O **BANCO** criará nova conta de registro a partir da aquisição de valor mobiliário no mercado,

Página 2 de 22 DO CONTRATO N.º 24.6/2022 E 040/SP-URB/2022 DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE AÇÕES FIRMADO ENTRE

Ouvidoria BB:  
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.  
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.



sendo o agente de custódia do investidor a instituição responsável pelos dados de identificação, qualificação, natureza jurídica, domicílio e regime tributário do titular do valor mobiliário, em conformidade com a legislação vigente.

**3.4.2** O BANCO atualizará os dados cadastrais dos investidores, de acordo com o disposto na Instrução CVM nº 50, de 02.09.2021, Resolução CVM nº 33, de 19.05.2021 e demais legislações correlatas, desde que apresentados na rede de agências do BANCO, documentos originais exigidos pela legislação vigente de acordo com o domicílio fiscal do investidor:

#### **3.4.2.1 NO PAÍS**

**3.4.2.1.1 PESSOA FÍSICA** – original e cópia de documento de identidade com fé pública, CPF, comprovante de residência, de renda e de regime tributário, telefone e endereço eletrônico. Quando casado deverá apresentar complementarmente, original e cópia da certidão de casamento, do documento de identidade civil e do CPF do cônjuge. Havendo representação civil, deverá ser apresentado original e cópia do documento que a comprove;

**3.4.2.1.2 PESSOA JURÍDICA** – documento de constituição ou documento consolidado e, se for o caso, alterações contratuais que comprovam a situação atual da empresa quanto a sua representação e atividade econômica, devidamente registrados no órgão competente, telefone e endereço eletrônico, original e cópia da Demonstração do Resultado do Exercício – DRE, Declaração Simplificada de Pessoa Jurídica ou Declaração de Informações Econômico Fiscais - DIPJ, referente ao último exercício/ano-calendário; Declaração de Imunidade de tributos; original e cópia de documento de identidade com fé pública, CPF e comprovante de residência dos representantes da empresa. No caso de outorga de poderes, deverá ser apresentado original e cópia do instrumento de mandato.

#### **3.4.2.2 NO EXTERIOR**

**3.4.2.2.1 PESSOA FÍSICA** – cópia autenticada em cartório de documento de identificação no país de origem ou passaporte do investidor, e comprovação da origem dos investimentos se regidos pela Resolução CMN 4.373, de 24.10.2014 (Resolução 4.373) e demais legislações correlatas: declaração contendo as informações e dados mencionados na Resolução CVM nº 13, de 18.11.2020, comprovante de Código Operacional CVM (ou Número de Registro CVM) do investidor não residente; se recursos regidos pela Lei n.º 4.131: tela do CADEMP que comprove o cadastramento do capital internacional investido no país (Registro Declaratório Eletrônico – Investimento Externo Direto – RDE-IED), com identificação do investidor e seu representante legal no país; original e cópia de procuração outorgada ao representante legal no país, com poderes específicos para movimentar e alienar ações e receber citações administrativas e judiciais, traduzida por tradutor matriculado em junta comercial do representante no país, com visto do consulado brasileiro do domicílio fiscal do investidor domiciliado no exterior.

**3.4.2.2.2 PESSOA JURÍDICA** – cópia autenticada em cartório do ato de constituição traduzido por tradutor matriculado em junta comercial do representante no país, com visto do consulado brasileiro do domicílio fiscal do investidor domiciliado no exterior, e comprovação da origem dos investimentos se regidos pela Resolução CMN 4.373, de 24.10.2014 (Resolução 4.373) e demais legislações correlatas, declaração contendo as informações e dados mencionados na Resolução CVM nº 13, de 18.11.2020; comprovante de Código Operacional CVM (ou Número de Registro CVM) do investidor não residente; se recursos regidos pela Lei n.º 4.131: tela do CADEMP que comprove o cadastramento do capital internacional investido no país (Registro Declaratório Eletrônico – Investimento Externo Direto – RDE-IED), com identificação do investidor e seu representante legal no país; original e cópia de procuração outorgada ao representante legal no país, com poderes específicos para movimentar e alienar ações e receber citações administrativas e judiciais, traduzida por tradutor matriculado em junta comercial do representante no país, com visto do consulado brasileiro do domicílio fiscal do investidor domiciliado no exterior.

Ouvidoria BB:  
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.  
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

**3.4.3** A qualificação mínima bem como a documentação exigida poderão sofrer ajustes de acordo com a legislação vigente.

**3.4.4** O **BANCO** efetuará registros de movimentações e de constituição ou extinção de gravames no ambiente escritural, desde que cumpridas as exigências legais e a documentação hábil seja apresentada, com indicação de poderes específicos suficientes e adequados para o registro cabível, em decorrência de:

**3.4.4.1** ordem do titular do valor mobiliário ou pessoa legitimada por contrato ou mandato;

**3.4.4.2** ordem judicial;

**3.4.4.3** ato ou evento societário com efeitos equivalentes promovidos pelo emissor ou responsável legal;

**3.4.4.4** instrução de depositário central.

**3.4.5** O **BANCO** deverá arquivar e guardar toda documentação apresentada para ultimar os registros descritos no item 3.4.4 anterior, até o prazo de prescrição legal, devendo disponibilizá-las ao(à) **CLIENTE** quando solicitado.

**3.4.6** O **BANCO** pode se recusar, de forma justificada, a realizar o registro de que trata o item 3.4.4, bem como o pagamento de valores correspondentes a eventos, nas seguintes hipóteses:

**3.4.6.1** impossibilidade de identificação do titular do valor mobiliário ou insuficiência de elementos que viabilizem a sua realização;

**3.4.6.2** existência de gravames ou ônus sobre o valor mobiliário;

**3.4.6.3** insuficiência ou indício de irregularidade da documentação apresentada;

**3.4.6.4** indícios de irregularidade na transferência pretendida.

**3.4.7** O **BANCO** não efetuará registros de empréstimos em ambiente escritural.

### **3.5 ATENDIMENTO A INVESTIDORES**

**3.5.1** O atendimento a investidores ou seus representantes legais será realizado nas agências do **BANCO** distribuídas em todo o território nacional, devendo os titulares dos valores mobiliários apresentarem-se munidos de documentos de identificação civil com fé pública.

**3.5.2** Os registros nas contas de valores mobiliários efetuados em decorrência de ordens dos titulares dos valores mobiliários ou de pessoas legitimadas por contrato ou mandato serão realizados mediante:

**3.5.2.1** entrega de documentação específica que respalde o registro em questão;

**3.5.2.2** validação da documentação pelo **BANCO**; e

**3.5.2.3** pagamento de tarifa conforme tabela de tarifas do Banco do Brasil S.A, em vigor na data da entrega da documentação.

### 3.6 ATENDIMENTO A ÓRGÃOS FISCALIZADORES E JUÍZOS

**3.6.1** O BANCO atenderá demandas dos órgãos fiscalizadores e do poder judiciário, quando as solicitações forem endereçadas ao BANCO ou ao(à) CLIENTE, desde que (i) o repasse do ofício/mandado ocorra em tempo hábil para seu cumprimento; e (ii) tais pedidos/ordens estejam vinculados à prestação de serviços contratados, sendo certo que o atendimento em referência não abrange, sob nenhuma hipótese, o oferecimento de defesa ou a condução, judicial e/ou administrativa, pelo BANCO, de processos/procedimentos em que o(a) CLIENTE é parte ou terceiro Interessado.

### 3.7 INFORMAÇÃO A INVESTIDORES

**3.7.1** O BANCO enviará por correio aos investidores, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado:

**3.7.1.1** extrato das contas de valores mobiliários do mês em que ocorrer movimentação, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao término do mês em que ocorrer movimentação e quando solicitado, no prazo de 2 (dois) dias úteis da solicitação, desde que referente ao mês corrente;

**3.7.1.2** informações sobre saldo existente ao final do ano anterior, até o final do mês de fevereiro do ano subsequente.

**3.7.2** O BANCO disponibilizará anualmente aos investidores, informes para fins de declaração de imposto de renda, na forma e prazos definidos pela Receita Federal do Brasil.

**3.7.3** informações relativas aos eventos incidentes sobre os valores mobiliários, sempre que solicitadas.

**3.7.4** Os custos de postagem serão repassados ao(à) CLIENTE pela incorporação de seus valores à relação mensal de serviços, conforme item 9.2 da CLÁUSULA NONA – DA REMUNERAÇÃO.

**3.7.5** O BANCO colocará à disposição dos investidores nas agências em território nacional, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado:

**3.7.5.1** extrato das contas de valores mobiliários;

**3.7.5.2** extrato dos proventos recebidos sobre os valores mobiliários;

**3.7.5.3** informações sobre saldo existente ao final do ano anterior;

**3.7.5.4** informações relativas aos eventos incidentes sobre os valores mobiliários;

**3.7.5.5** informações referentes às medidas necessárias para o pagamento de proventos deliberados e pagos pelo emissor, quando o investidor não possuir as informações cadastrais atualizadas.

**3.7.6** O BANCO, em observação ao disposto na Resolução CVM nº 33, de 19.5.2021 e suas atualizações, reserva-se o direito de somente enviar extratos e informações aos investidores com endereço válido em seu cadastro, podendo efetuar bloqueio do envio de correspondências por carta ou através de meio eletrônico, na ausência de dados necessários bem como por devolução de correspondências pelos correios por insuficiência de informação.

### 3.8 INFORMAÇÃO AO(À) CLIENTE

3.8.1 O **BANCO** colocará à disposição do(a) **CLIENTE**:

3.8.1.1 mensalmente, até o 3º (terceiro) dia útil, lista de investidores, refletindo a posição total de valores mobiliários (base de investidores), incluindo a abertura analítica das posições dos investidores mantidas sob a titularidade fiduciária do depositário central, quando for o caso;

3.8.1.2 quando solicitado, relatório contendo as transferências de titularidade ocorridas nas contas de valores mobiliários;

3.8.1.3 em até 7 (sete) dias úteis após o término do evento, relação de quem tenha exercido direitos relativos a eventos incidentes sobre os valores mobiliários;

3.8.1.4 quando solicitado, relação dos direitos reais de fruição ou de garantia, assim como outros gravames incidentes sobre os valores mobiliários;

3.8.1.5 mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil, relatório de pagamentos de proventos efetuados no mês anterior;

3.8.1.6 até o dia útil anterior à data do crédito/pagamento a investidores, relatório dos cálculos de proventos efetuados com valor do IRRF incidente.

3.8.2 Solicitações extraordinárias da base atual de investidores serão atendidas em até 1 (um) dia útil.

3.8.3 O **BANCO** fornecerá ao(à) **CLIENTE** acesso "on line" às informações contidas no SISTEMA escritural do Banco do Brasil S.A., onde poderão ser consultados os dados/relatórios gerenciais elencados no manual de aplicativo na web.

3.8.4 Demais informações e serviços específicos solicitados ou em leiautes específicos a ser fornecido/exigido pelo(a) **CLIENTE**, ou que não estejam dentro das informações disponibilizadas pelo **BANCO**, estarão sujeitos à disponibilidade dos sistemas do **BANCO**, e serão efetuados mediante o aceite do(a) **CLIENTE** a orçamento a ser realizado para execução dos serviços.

3.8.5 O **CONTRATADO** manterá os registros de investidores à disposição da **CONTRATANTE** para a realização de verificações e auditorias internas ou por auditores independentes bem como cooperará e dará assistência aos procedimentos de auditoria

### 3.9 PROCESSAMENTO DE EVENTOS

3.9.1 O **BANCO** dará cumprimento às deliberações do(a) **CLIENTE**, assim como procederá ao registro dos direitos gerados e outras alterações nas contas de valores mobiliários em nome dos investidores e efetuará o pagamento de eventos decorrente de atos de responsabilidade do(a) **CLIENTE**, bem como outros eventos que possam ser deliberados, devendo-se observar os requisitos abaixo:

3.9.1.1 o(a) **CLIENTE** deverá cientificar o **BANCO**, imediatamente e por escrito, das deliberações assembleares ou qualquer outro evento que venha a ocorrer com os valores mobiliários de sua emissão, de forma que o **BANCO** tenha tempo hábil para tomar as providências cabíveis ao seu cumprimento;

3.9.1.2 o(a) **CLIENTE** deverá observar todas as regras e prazos para liquidação e disponibilização de eventos definidos pelo **BANCO** e demais intervenientes do processo;

### **3.8 INFORMAÇÃO AO(À) CLIENTE**

**3.8.1** O **BANCO** colocará à disposição do(a) **CLIENTE**:

**3.8.1.1** mensalmente, até o 3º (terceiro) dia útil, lista de investidores, refletindo a posição total de valores mobiliários (base de investidores), incluindo a abertura analítica das posições dos investidores mantidas sob a titularidade fiduciária do depositário central, quando for o caso;

**3.8.1.2** quando solicitado, relatório contendo as transferências de titularidade ocorridas nas contas de valores mobiliários;

**3.8.1.3** em até 7 (sete) dias úteis após o término do evento, relação de quem tenha exercido direitos relativos a eventos incidentes sobre os valores mobiliários;

**3.8.1.4** quando solicitado, relação dos direitos reais de fruição ou de garantia, assim como outros gravames incidentes sobre os valores mobiliários;

**3.8.1.5** mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil, relatório de pagamentos de proventos efetuados no mês anterior;

**3.8.1.6** até o dia útil anterior à data do crédito/pagamento a investidores, relatório dos cálculos de proventos efetuados com valor do IRRF incidente.

**3.8.2** Solicitações extraordinárias da base atual de investidores serão atendidas em até 1 (um) dia útil.

**3.8.3** O **BANCO** fornecerá ao(à) **CLIENTE** acesso "on line" às informações contidas no SISTEMA escritural do Banco do Brasil S.A., onde poderão ser consultados os dados/relatórios gerenciais elencados no manual de aplicativo na web.

**3.8.4** Demais informações e serviços específicos solicitados ou em leiautes específicos a ser fornecido/exigido pelo(a) **CLIENTE**, ou que não estejam dentro das informações disponibilizadas pelo **BANCO**, estarão sujeitos à disponibilidade dos sistemas do **BANCO**, e serão efetuados mediante o aceite do(a) **CLIENTE** a orçamento a ser realizado para execução dos serviços.

**3.8.5** O **CONTRATADO** manterá os registros de investidores à disposição da **CONTRATANTE** para a realização de verificações e auditorias internas ou por auditores independentes bem como cooperará e dará assistência aos procedimentos de auditoria

### **3.9 PROCESSAMENTO DE EVENTOS**

**3.9.1** O **BANCO** dará cumprimento às deliberações do(a) **CLIENTE**, assim como procederá ao registro dos direitos gerados e outras alterações nas contas de valores mobiliários em nome dos investidores e efetuará o pagamento de eventos decorrente de atos de responsabilidade do(a) **CLIENTE**, bem como outros eventos que possam ser deliberados, devendo-se observar os requisitos abaixo:

**3.9.1.1** o(a) **CLIENTE** deverá cientificar o **BANCO**, imediatamente e por escrito, das deliberações assembleares ou qualquer outro evento que venha a acorrer com os valores mobiliários de sua emissão, de forma que o **BANCO** tenha tempo hábil para tomar as providências cabíveis ao seu cumprimento;

**3.9.1.2** o(a) **CLIENTE** deverá observar todas as regras e prazos para liquidação e disponibilização de eventos definidos pelo **BANCO** e demais intervenientes do processo;



#Pública

Ouvidoria BB:  
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.  
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

rendimentos societários e outras bonificações em dinheiro, desde que os dados cadastrais estejam atualizados e em conformidade com a legislação vigente, por meio de:

**3.9.8.1** crédito em conta corrente ou poupança que o titular do direito mantenha junto ao **BANCO** no país;

**3.9.8.2** transferência eletrônica para conta corrente ou poupança mantida em outra instituição financeira no país, sendo cobrada tarifa do investidor, conforme tabela de tarifas do Banco do Brasil S.A, em vigor na data da transferência;

**3.9.8.3** crédito em conta de Depósito Judicial Remunerado, quando admitido pela legislação vigente;

**3.9.8.4** caixas das agências do Banco do Brasil, ao titular do direito ou seus representantes legais.

**3.9.9** O **BANCO** transferirá ao depositário central, através de mensagem do Sistema de Pagamento Brasileiro – SPB, os valores de rendimentos relativos aos investidores com valores mobiliários em custódia nessa instituição.

**3.9.10** O **BANCO** não efetuará remessa de rendimentos para o exterior ou crédito em contas DDE – depósitos de domiciliados no exterior.

**3.9.11** O **BANCO** não efetuará o registro de eventos com data retroativa.

### **3.10 RETENÇÃO E RECOLHIMENTO DO IMPOSTO DE RENDA**

**3.10.1** O **BANCO** deverá reter e recolher, em nome do(a) **CLIENTE**, o IRRF incidente sobre os valores de atualização de dividendos e atualização de JCP, dentro dos prazos legais.

**3.10.2** O **BANCO** deverá reter o IRRF incidente sobre os valores distribuídos a título de JCP.

**3.10.3** O(A) **CLIENTE** deverá recolher o IRRF incidente sobre o JCP e remeter a cópia do DARF relativa ao recolhimento.

**3.10.4** O **BANCO** disponibilizará ao(à) **CLIENTE** os DARF do IRRF incidentes sobre os valores de atualização de dividendos e atualização de JCP por ele recolhidos.

**3.10.5** Em qualquer outro evento, compreendendo, mas não se limitando à restituição/redução de capital e dissidência, fica o **BANCO** responsável pelo cálculo e recolhimento do IRRF.

### **3.11 CONCILIAÇÃO**

**3.11.1** O **BANCO** é responsável pela conciliação diária das posições registradas nas contas de valores mobiliários e dos eventos incidentes sobre essas posições, quando for o caso, com os registros mantidos e informados pelo depositário central e pelo(a) **CLIENTE**.

### **3.12 LIVROS SOCIAIS**

**3.12.1** O **BANCO** escriturará, controlará e guardará, em arquivos lógicos, os assentamentos necessários à emissão dos livros sociais constantes no Artigo 100, Incisos I, II e III da Lei n.º 6.404/76 e alterações posteriores (“livros sociais”), os quais serão consolidados, pelo **BANCO**, num único exemplar, denominado, para fins deste **CONTRATO**, de “LIVRO RAN”.

Ouvidoria BB:  
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.  
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.



#Pública

**3.12.2** O(A) **CLIENTE** disponibilizará ao **BANCO**, no início da prestação dos serviços, cópia digitalizada dos termos de abertura e encerramento do último LIVRO RAN emitido, onde deverá constar:

- 3.12.2.1** o número do livro;
- 3.12.2.2** o período de abrangência;
- 3.12.2.3** a identificação do registro no órgão competente.

**3.12.3** O **BANCO** emitirá e entregará ao(à) **CLIENTE**, para registro no órgão competente, o LIVRO RAN emitido, na forma e nos prazos previstos na legislação vigente, desde que o(a) **CLIENTE** tenha disponibilizado as cópias previstas no item 3.12.2 e informe a qualificação do administrador e do contabilista que assinarão o Livro RAN.

**3.12.4** O(A) **CLIENTE** disponibilizará ao **BANCO**, após registro no órgão competente, cópia digitalizada dos termos de abertura e encerramento do Livro RAN entregue, onde deverá constar a identificação do registro no órgão competente.

**3.12.5** O impedimento do **BANCO** em gerar e emitir o Livro RAN, decorrente da falta de informações ou disponibilização de informações inconsistentes de responsabilidade do(a) **CLIENTE**, ou de pendências de quaisquer ordens, anteriores ao presente **CONTRATO**, isenta o **BANCO** das responsabilidades e cominações decorrentes deste impedimento.

**3.12.6** O atraso da geração e emissão do Livro RAN, pelo **BANCO**, decorrente da falta de informações ou disponibilizações de informações inconsistentes de responsabilidade do(a) **CLIENTE** não configura descumprimento da obrigação contratual do **BANCO**, não cabendo o direito de regresso do(a) **CLIENTE** para se ressarcir de possíveis danos eventualmente causados em decorrência desse atraso.

### **3.13 PROCESSAMENTO DE EVENTO DE VOTO A DISTÂNCIA**

**3.13.1** O(A) **CLIENTE** deverá cientificar o **BANCO**, imediatamente e por escrito, sobre a disponibilização de boletins de voto a distância e suas alterações, de forma que o **BANCO** tenha tempo hábil para tomar as providências cabíveis ao atendimento dos procedimentos relativos ao evento.

**3.13.2** O **BANCO** receberá, dentro do prazo legal estabelecido para o evento, os boletins de voto a distância em sua rede de agências em território nacional desde que:

**3.13.2.1** o titular do valor mobiliário ou seu(s) representante(s) esteja(m) munido(s) de documento de identificação civil com fé pública; e

**3.13.2.2** os valores mobiliários que concederam o direito de voto não sejam objeto de depósito centralizado.

**3.13.3** O **BANCO** deverá:

**3.13.3.1** receber do depositário central arquivo lógico com as informações dos votos efetuados sobre o os valores mobiliários que são objeto de depósito centralizado;

**3.13.4** compilar e conciliar as instruções de voto recebidas em sua rede de agências com aquelas vindas do depositário central;

**3.13.5** identificar instruções de voto conflitantes;

Página 9 de 22 DO CONTRATO N.º 24.6/2022 E 040/SP-URB/2022 DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE AÇÕES FIRMADO ENTRE

**3.13.6** encaminhar ao(à) **CLIENTE**, com antecedência de 48 horas da assembleia, arquivo eletrônico com os mapas analíticos e sintéticos contendo as instruções de voto dos investidores.

**3.14** O arquivo eletrônico com os mapas será entregue ao(à) **CLIENTE** no leiaute utilizado pelas instituições reguladas pela ANBIMA.

**3.15** O **BANCO** não será responsável pela identificação de requisitos de elegibilidade do investidor para o exercício do direito de voto.

#### CLÁUSULA QUARTA - DAS PESSOAS AUTORIZADAS E DAS PESSOAS DE CONTATO

**4** O **BANCO** somente prestará informações e/ou acatará as ordens do(a) **CLIENTE**, respeitadas as regras e procedimentos definidos neste **CONTRATO**, assinadas pelos:

**4.1** representantes legais, acompanhados dos documentos de representação;

**4.2** mandatários constituídos por procuração específica;

**4.3** indicados no Anexo II – Procuração - Relação de Cartões de Pessoas Autorizadas, que faz parte integrante do presente **CONTRATO**.

**4.4** As solicitações de informações e/ou ordens poderão ser enviadas por correspondência com aviso de recebimento ou por meio eletrônico, desde que os meios utilizados possam identificar o representante legal e/ou a Pessoa Autorizada do(a) **CLIENTE**, sob pena de não surtirem efeito.

**4.5** Nos casos de comunicação por meio eletrônico, o(a) **CLIENTE** deverá confirmar o recebimento das ordens pelo **BANCO**, sob pena de não surtirem efeito.

**4.6** O(A) **CLIENTE** obriga-se a comunicar ao **BANCO**, de imediato, as alterações, as inclusões e as exclusões de qualquer Pessoa Autorizada ou dos dados informados, promovendo a substituição do Anexo II – Procuração - Relação de Cartões de Pessoas Autorizadas.

**4.7** As instruções transmitidas por Pessoas Autorizadas serão aceitas pelo **BANCO**, até que seja notificado do contrário, por escrito pelo(a) **CLIENTE**.

**4.8** Em caso de ambiguidade das instruções transmitidas por quaisquer das Pessoa Autorizadas, deverá o **BANCO**:

**4.8.1** informar a ocorrência aos emissores das instruções ambíguas, por correspondência ou por meio eletrônico;

**4.8.2** recusar-se a cumprir as instruções até que a ambiguidade seja sanada.

**4.9** O **BANCO** cumprirá as instruções que acreditar de boa-fé terem sido solicitadas por Pessoas Autorizadas do(a) **CLIENTE**.

**4.10** O **BANCO** poderá se pautar em quaisquer avisos, instruções ou solicitações, por escrito, que lhe sejam enviados, dentro das especificações contidas nesta cláusula quarta, e que tenha motivos para acreditar que sejam documentos firmados ou apresentados pelas partes competentes, não sendo responsável por quaisquer atos ou omissões amparados em tais documentos.

**4.11** O **BANCO** não estará obrigado a examinar ou investigar a validade, precisão ou conteúdo dos referidos avisos, instruções ou solicitações, por escrito, que lhe sejam enviados, dentro das especificações

Ouvidoria BB:  
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.  
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.



#Pública

contidas nesta cláusula quarta, e que tenha motivos para acreditar que sejam documentos firmados ou apresentados pelas partes competentes.

#### CLÁUSULA QUINTA - DO MANDATO E DA AUTORIZAÇÃO

**5** A(O) **CLIENTE** neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, nomeia e constitui o **BANCO** como seu procurador, de acordo com os Artigos 653, 683, 686, e seu parágrafo único do Código Civil Brasileiro, a quem confere poderes especiais e específicos para representá-la na prática dos atos necessários ao desempenho dos serviços pelo **BANCO**, especialmente para representá-la nos atos de:

**5.1** registrar transferências, movimentações e bloqueios de valores mobiliários;

**5.2** executar deliberações assembleares, de reuniões do Conselho de Administração ou de sua Diretoria, para crédito/pagamento de eventos deliberados.

**5.3** O **BANCO** observará estritamente as instruções que lhe forem dadas pelo(a) **CLIENTE** na execução do mandato que lhe é outorgado, ficando vedada a realização de qualquer outro negócio jurídico estranho a este **CONTRATO**.

**5.4** O **BANCO** fica autorizado pelo(a) **CLIENTE**, de forma irrevogável e irretroatável, a prestar informações do livro de registro dos valores mobiliários objeto deste **CONTRATO** aos órgãos reguladores, fiscalizadores e juízos, bem como acatar ordens de bloqueios dos valores mobiliários e seus rendimentos registrados nas contas de valores mobiliários em nome dos investidores.

**5.5** O **BANCO** fica autorizado pelo(a) **CLIENTE**, de forma irrevogável e irretroatável, acatar ordens emitidas por juízos que determinem bloqueio de valores mobiliários registrados na conta de valores mobiliários em nome do(a) **CLIENTE**, bem como de valores disponibilizados na(s) conta(s) do(a) **CLIENTE**, indicada(s) nos itens 8 e 8.1 da CLÁUSULA OITAVA – DAS AUTORIZAÇÕES.

#### CLÁUSULA SEXTA - DAS RESPONSABILIDADES E DAS OBRIGAÇÕES DO BANCO

**6** O **BANCO** deve:

**6.1** exercer suas atividades com boa fé, diligência e lealdade em relação aos interesses dos emissores e dos titulares de valores mobiliários, sendo vedado privilegiar seus próprios interesses ou de pessoas a ele vinculadas;

**6.2** manter contas de valores mobiliários individualizadas em nome dos titulares do valor mobiliário;

**6.3** assegurar que os registros relativos às transferências e constituições de direitos, de fruição ou de garantia, assim como outros gravames sobre os valores mobiliários escriturados sejam feitos no menor prazo possível e que estejam amparados em documentos juridicamente válidos;

**6.4** efetuar, no menor prazo possível e sem prejuízo da segurança necessária, as transferências, inscrições e averbações nas contas de valores mobiliários;

**6.5** tomar todas as medidas cabíveis para o pagamento de proventos deliberados e pagos pelo emissor, quando o titular do valor mobiliário não possuir informações cadastrais atualizadas;

**6.6** responder pela legitimidade e pela veracidade dos registros das movimentações efetuadas e da titularidade dos valores mobiliários;

Página 11 de 22 DO CONTRATO N.º 24.6/2022 E 040/SP-URB/2022 DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE AÇÕES FIRMADO

**6.7** registrar nas contas de valores mobiliários as modificações dos valores mobiliários, após recebimento de instrução do(a) **CLIENTE**;

**6.8** praticar os atos de sua responsabilidade envolvidos com o repasse aos investidores e aos depositários centrais dos valores devidos por força de eventos incidentes sobre os valores mobiliários;

**6.9** repassar ao(a) **CLIENTE** os valores previamente recebidos dos investidores, relativos ao exercício de direitos onerosos;

**6.10** registrar os direitos de fruição ou de garantia, assim como outros gravames sobre os valores mobiliários, quando solicitados pelos respectivos titulares, diretamente ou por meio de seus representantes, nos termos da regulação pertinente, ou por determinação judicial;

**6.11** adotar os procedimentos necessários ao cumprimento de solicitações dos custodiantes para a realização de depósito de valores mobiliários escriturais junto a depositário central, observados os procedimentos prévia e expressamente estabelecidos pelo **BANCO** e pelo depositário central.

**6.12** O **BANCO** responsabiliza-se por eventuais perdas e/ou danos sofridos pelo(a) **CLIENTE**, relativos aos serviços prestados pelo **BANCO** no âmbito deste **CONTRATO**, resultantes de dolo e/ou culpa devidamente comprovados após apuração na forma prevista na legislação em vigor, exceto se restar comprovado que tal perda ou dano resultou de causas alheias ao seu controle e vontade, em decorrência de instruções erradas, incompletas, intempestivas e/ou omissão na prestação de informação pelo(a) **CLIENTE**.

**6.13** O **BANCO** não será responsabilizado por operações realizadas pelo(a) **CLIENTE** e/ou respectivos titulares das contas de valores mobiliários em desconformidade com a legislação vigente.

**6.14** Fica certa e definida para ambas as **PARTES** que subscrevem este instrumento, em caráter irrevogável e irretroatável, a inexistência de qualquer responsabilidade ou garantia do **BANCO** pelo pagamento de qualquer evento objeto deste **CONTRATO** aos investidores, cabendo a ele apenas e tão somente a responsabilidade pela execução dos atos e procedimentos previstos neste **CONTRATO**, em conformidade com as ordens enviadas pelo(a) **CLIENTE**.

**6.15** Além das demais obrigações previstas ou decorrentes deste **CONTRATO**, o **BANCO** é obrigado a:

**6.15.1** colocar os serviços objeto deste **CONTRATO** à disposição dos investidores e demais detentores de direitos sobre os valores mobiliários, através da rede de Agências do Banco do Brasil S.A.;

**6.15.2** manter pontos de atendimento aos agentes de custódia para acolhimento de ordens de transferência – OTA.

**6.16** O **BANCO** não se responsabiliza pelas informações cadastrais registradas nos depositários centrais.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DAS RESPONSABILIDADES E DAS OBRIGAÇÕES DA CLIENTE

**7.** O(A) **CLIENTE** é a única responsável pela emissão de seus valores mobiliários e, portanto, única titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, devendo estar o(a) **CLIENTE** e seus atos, enquadrados e em conformidade com a legislação e a regulamentação pertinente.

**7.1.** O(A) **CLIENTE** deverá manter, em agência do **CONTRATADO** no país durante a vigência deste contrato, conta corrente de livre movimentação ativa, por força da autorização concedida na Cláusula Oitava

Ouvidoria BB:  
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.  
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

– das Autorizações, devendo informar ao **CONTRATADO**, qualquer alteração nessa conta

**7.2.** O(A) **CLIENTE** obriga-se a assumir a responsabilidade relativa à eventual irregularidade ocorrida nos dados de seu livro de registros anteriores à migração para o **BANCO**.

**7.3.** O(A) **CLIENTE** responsabiliza-se pela gestão, administração e manutenção de saldo suficiente na(s) conta(s) corrente(s) com débito autorizado conforme CLÁUSULA OITAVA – DAS AUTORIZAÇÕES, para:

**7.3.1.** suportar os débitos relativos aos créditos/pagamentos previstos nos itens 3.9.8 e 3.9.9 da CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO DE ESCRITURAÇÃO;

**7.3.2.** quitar os valores relativos à remuneração pelos serviços decorrentes deste **CONTRATO** e ao ressarcimento das despesas com postagem incorridas pelo **BANCO**, respeitadas as condições da CLÁUSULA NONA – DA REMUNERAÇÃO.

**7.4.** O (A) **CLIENTE** deverá colocar a disposição do **BANCO** todas as informações, instruções e documentos referentes aos serviços ora contratados e tudo quanto for necessário para o correto e adequado atendimento das disposições deste **CONTRATO**.

**7.5.** O(A) **CLIENTE** desobriga o **BANCO** de prestar os serviços objeto deste **CONTRATO** enquanto não sejam disponibilizados recursos suficientes para creditar/pagar/transferir aos investidores do(a) **CLIENTE** eo depositário central, quaisquer valores relativos a rendimentos e outras bonificações em dinheiro devidas aos investidores, na forma prevista na CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO DE ESCRITURAÇÃO, itens 3.9.8 e 3.9.9, pelo que, desde já, é isento de qualquer eventual responsabilidade por perdas ou danos sofridos pelo(a) **CLIENTE**, pelos investidores e/ou por terceiros.

**7.6.** Entretanto, se o **BANCO**, a seu critério, aceitar solicitação do(a) **CLIENTE** para realizar os pagamentos previstos na CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO DE ESCRITURAÇÃO, itens 3.9.8 e 3.9.9, sem o devido provisionamento de saldo na conta corrente indicada no item 8 da CLÁUSULA OITAVA – DAS AUTORIZAÇÕES, esse valor será havido como “adiantamento à depositante”, sujeitando-se o(a) **CLIENTE** a restituí-lo, acrescido dos juros à taxa de mercado, IOF e demais encargos previstos no contrato de abertura de conta corrente, no dia útil imediato à sua ocorrência.

**7.7.** O(A) **CLIENTE** responsabiliza-se, quando aplicável, pelas obrigações decorrentes de sua adesão ao **FATCA** (cadastro do investidor – *onboarding*).

**7.8.** O(A) **CLIENTE** se obriga, ainda, a:

**7.8.1.** informar ao **BANCO** qualquer alteração na(s) conta(s) corrente(s) objeto da autorização concedida na CLÁUSULA OITAVA – DAS AUTORIZAÇÕES, comunicado que servirá ao seu propósito sem a necessidade de instrumento aditivo ao **CONTRATO**;

**7.8.2.** manter disponível, diariamente, na conta corrente com débito autorizado conforme item 8, recursos necessários ao pagamento de investidores, conforme descrito no item 3.9.8 da CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO DE ESCRITURAÇÃO.

#### CLÁUSULA OITAVA – DAS AUTORIZAÇÕES

**8.** O **BANCO** fica autorizado a efetuar os débitos dos valores decorrentes do processamento de deliberações do(a) **CLIENTE** para crédito/pagamento de rendimentos e bonificações em dinheiro a seus investidores, na conta n.º 6.387-8, mantida junto à agência 1987-x.

**8.1.** O **BANCO** fica autorizado a efetuar os débitos dos valores devidos pela prestação dos serviços

Página 13 de 22 DO CONTRATO N.º 24.6/2022 E 040/SP-URB/2022 DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE AÇÕES FIRMADO

Ouvidoria BB:  
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.  
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.



#Pública

decorrentes deste **CONTRATO** e do ressarcimento dos custos de postagem, na conta n.º 6.387-8, mantida junto à agência 1987-X.

#### CLÁUSULA NONA – DA REMUNERAÇÃO

9. O valor dos serviços prestados pelo **BANCO**, em razão deste **CONTRATO**, é fixado na forma estabelecida no “Anexo I – Planilha de Preços”, devendo ser pago pelo(a) **CLIENTE** de acordo com o estipulado na CLÁUSULA DÉCIMA – DO PAGAMENTO.

9.1 O valor total estimado deste contrato é de R\$ 335.371,68 (trezentos e trinta e cinco mil, trezentos e setenta e um reais e sessenta e oito centavos).

9.2. Os preços do **BANCO** têm por base o dia da assinatura deste **CONTRATO** e, observada a legislação vigente, serão reajustados de acordo com a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor (IPC), e, na sua falta, por outro índice de base equivalente que venha a substituí-lo.

9.2.1. Os reajustes dos preços serão realizados anualmente na data do dia **02 de dezembro** com base no índice acumulado dos últimos 12 meses.

9.3. Os custos de postagem serão cobrados de acordo com as tabelas de tarifas divulgadas pela ECT - Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos e incorporados à relação mensal de serviços.

9.4. A quantidade de investidor/mês, para efeito de cálculo referente à parcela variável do preço, será obtida através do somatório da quantidade total de investidores do(a) **CLIENTE**, ainda que sejam objeto de depósito centralizado, ao final do último dia útil do mês de referência.

9.5. Em caso de prorrogação da vigência do contrato, **quando ultrapassados 12 (doze) meses**, os preços contratuais poderão ser reajustados;

9.5.1. Os preços contratuais serão reajustados, observada a periodicidade anual que terá como termo inicial para apuração do índice a data de apresentação da proposta, nos termos previstos no Decreto Municipal nº 48.971/07 e Lei Federal 10.192/2001. O índice de reajuste será o Índice de Preços ao Consumidor (IPC), apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), nos termos da Portaria SF nº 389, de 18 de dezembro de 2017, editada pela Secretaria Municipal de Fazenda. O índice previsto no item acima poderá ser substituído por meio de Decreto ou Portaria da Secretaria Municipal da Fazenda restando vedada a aplicação de índices acumulados por um período superior a 12 (doze) meses.

9.5.2. O marco inicial para cômputo do período de reajuste será a data limite para apresentação da proposta, nos termos do que dispõe o Decreto Municipal nº 48.971/2007;

9.5.3. As condições pactuadas poderão ser alteradas por ulterior edição de Normas Federais ou Municipais.

#### CLÁUSULA DÉCIMA – DO PAGAMENTO

10. Em contrapartida aos serviços prestados conforme descrito na CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO e na CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO DE ESCRITURAÇÃO, o(a) **CLIENTE** pagará ao **BANCO**, mensalmente, a partir da data de entrada em vigor deste **CONTRATO** fixada no item 11 da CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VIGÊNCIA, os valores apresentados na relação mensal de serviços do mês em referência.

10.1. A relação mensal de serviços deverá ser disponibilizada pelo **BANCO** ao(a) **CLIENTE** até o 5º

Página 14 de 22 DO CONTRATO N.º 24.6/2022 E 040/SP-URB/2022 DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE AÇÕES FIRMADO

(quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de referência e incluirá os custos de postagem descritos no item 9.2 da CLÁUSULA NONA – DA REMUNERAÇÃO.

**10.2.** O(A) **CLIENTE** terá até 4 (quatro) dias úteis após disponibilização para manifestar formalmente qualquer discordância quanto aos serviços prestados e os custos de postagem incluídos na relação mensal de serviços.

**10.3.** Findo o prazo disposto no item 10.2 desta cláusula, o silêncio do(a) **CLIENTE** implicará na sua concordância aos valores expressos na relação mensal de serviços, ficando autorizado o débito, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês em referência, conforme autorização expressa na CLÁUSULA OITAVA – DAS AUTORIZAÇÕES.

**10.4.** Os valores atingidos pela discordância permanecerão na conta de depósito descrita no item 8 da CLÁUSULA OITAVA – DAS AUTORIZAÇÕES, até deliberação final das **PARTES**, quando serão transferidos ao **BANCO**, caso a discordância seja considerada ilegítima.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VIGÊNCIA

**11.** O presente **CONTRATO** entrará em vigor a partir de 02/12/2022 e vigorará por 48 (quarenta e oito) meses, podendo ser prorrogado, de comum acordo entre as **PARTES**, mediante termo aditivo.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA INCIDÊNCIA FISCAL

**12.1** Todos os tributos (impostos, taxas, emolumentos, contribuições fiscais e parafiscais) que sejam devidos em decorrência, direta ou indireta, do presente contrato ou de sua execução, serão de exclusiva responsabilidade do contribuinte assim definido na norma tributária, sem direito a reembolso.

**12.2.** A **CONTRATANTE** deverá reter e recolher os tributos devidos pelo **CONTRATADO**, na forma da legislação aplicável, nos valores descritos na relação mensal dos serviços disponibilizada à **CONTRATANTE** conforme descrito no item 10.2 da Cláusula Décima – do Pagamento, fornecer o comprovante de recolhimento dos tributos (DARF) após o pagamento e remeter o Comprovante Anual de Retenção, até o último dia útil de fevereiro do ano subsequente, podendo ser disponibilizado em meio eletrônico, com as informações relativas a cada mês em que houver sido efetuado o pagamento, os códigos de retenção, os valores pagos e os valores retidos.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESILIÇÃO

**13.** Este **CONTRATO** pode ser resiliado a qualquer momento, por qualquer das **PARTES**, sem direito a compensações ou indenizações, mediante notificação da **PORTE** interessada à outra **PORTE**, por escrito, com o mínimo de 90 (noventa) dias de antecedência, contados do recebimento do comunicado da outra **PORTE**.

**13.1.** Durante o prazo de aviso prévio do item 12 da presente cláusula, as **PARTES** continuarão a cumprir suas respectivas obrigações, facultando-se ao(à) **CLIENTE**, se for a **PORTE** interessada, dispensar o **BANCO** do cumprimento de qualquer obrigação.

**13.2.** As **PARTES** poderão, ainda, dar este **CONTRATO** por resiliado, mediante simples aviso por escrito à outra **PORTE** quando constatada a ocorrência de caso fortuito ou força maior que impeça uma das **PARTES** de cumprir suas obrigações, sendo certo que neste caso nenhuma quantia será devida para uma **PORTE** à outra, a título de perdas, danos, multas ou penalidades

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO

14. As **PARTES** ajustam que o inadimplemento das obrigações assumidas neste **CONTRATO** dará à **PORTE** inocente o direito de rescindi-lo.

14.1. São hipóteses aceitas para a rescisão contratual:

14.1.1. o não cumprimento por qualquer das **PARTES** de cláusulas contratuais;

14.1.2. a paralisação do serviço ou lentidão nos prazos estipulados, sem justa causa e prévia comunicação ao(à) **CLIENTE**;

14.1.3. a alteração societária ou a modificação da finalidade ou da estrutura do(a) **CLIENTE**, que prejudique a execução do **CONTRATO**;

14.1.4. a prática, por qualquer das **PARTES**, de operação ilegal ou de natureza ilícita em face das normas vigentes no mercado de capitais ou de praxe desse mercado;

14.1.5. a falência, recuperação judicial ou extrajudicial; intervenção extrajudicial; dissolução; liquidação judicial ou extrajudicial de qualquer das **PARTES**;

14.1.6. a suspensão ou cancelamento, por parte da CVM, do registro de emissor de valores mobiliários do(a) **CLIENTE**;

14.1.7. a suspensão ou cancelamento, por parte de órgãos reguladores, da autorização do **BANCO** para execução dos serviços ora contratados.

14.2. A rescisão do **CONTRATO** poderá ser ainda determinada por ato oficial da autoridade governamental ou judicial nos termos da legislação pertinente competente.

14.3. Se a rescisão for de iniciativa do **BANCO**, caberá a ele prestar conta de todos os serviços que até então tenham sido prestados/executados, recebendo, em seguida, a importância que eventualmente fizer jus, perecendo o direito a qualquer pagamento pelos serviços que não tenham sido concluídos.

14.4. Sendo do(a) **CLIENTE** a iniciativa de rescindir o **CONTRATO**, serão devidos somente os valores em relação aos serviços das etapas já concluídas e que estejam pendentes de pagamento.

14.5. Fica estabelecido em 90 (noventa) dias, contados do recebimento, por escrito, do comunicado de intenção de rescisão do **CONTRATO** por uma das **PARTES**, o prazo de aviso prévio para rescisão do **CONTRATO**.

14.6. Durante o prazo de aviso prévio estipulado no item anterior, as **PARTES** continuarão a cumprir suas respectivas obrigações, facultando-se ao(à) **CLIENTE**, se for a **PORTE** denunciante, dispensar o **BANCO** do cumprimento de qualquer obrigação.

14.7. O descumprimento das regras Anticorrupção, conforme descrito na cláusula vigésima – das declarações e garantias anticorrupção

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO ENVIO DAS INFORMAÇÕES PARA EXTINÇÃO DO CONTRATO

15. O **BANCO** transmitirá, especialmente por via eletrônica, ao(à) **CLIENTE** e/ou pessoas por ela indicadas, todas as informações relativas aos titulares de valores mobiliários que estejam em sua base de dados por conta desse **CONTRATO** até a data de extinção do mesmo, sem qualquer custo adicional, observado que:

- 15.1. os arquivos eletrônicos serão entregues ao(à) **CLIENTE** no leiaute utilizado pelas instituições reguladas pela ANBIMA;
- 15.2. observado o período de aviso prévio para rescisão ou rescisão contratual, fica estabelecido que o leiaute deverá estar disponível, conforme previsto no item anterior, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar do início do período de aviso prévio, e o conteúdo dos arquivos prévios e definitivos, até o 20º (vigésimo) dia anterior ao final do referido período e até o 5º (quinto) dia anterior ao final do referido período, respectivamente;
- 15.3. os documentos originais que forem mantidos com o **BANCO** serão sempre, a critério do(a) **CLIENTE**, disponibilizados para consulta e, conforme o caso, para reprodução de cópias, observando-se os prazos prescricionais previstos em lei.
- 15.4. O término da prestação de serviços é caracterizado pelo envio eletrônico, sem necessidade de confirmação de recebimento pelo destinatário, da base de investidores para outro escriturador ou para o(a) próprio(a) **CLIENTE**.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA CONFIDENCIALIDADE

16. As **PARTES**, por si, seus diretores e demais representantes, seus empregados e prepostos, agentes, consultores e empresas contratadas, sob as penas da lei, manterão, inclusive após a rescisão deste **CONTRATO**, o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, matérias, pormenores, documentos, especificações técnicas e comerciais de produtos e de informações das demais partes, ou de terceiros, de que venham a ter conhecimento ou acesso, ou que lhes venham a ser confiados, em razão deste **CONTRATO**, salvo quando essa divulgação for imposta por lei, por ordem judicial ou em decorrência de normas e instruções expedidas por autoridades reguladoras e fiscalizadoras ou ainda se fizer necessário para a elaboração de algum relatório ou processo diretamente relativo ao escopo dos serviços prestados.
- 16.1. Se uma das **PARTES**, por determinação legal ou em decorrência de ordem judicial ou de autoridade fiscalizadora, tiver que revelar algo sigiloso, sem prejuízo do atendimento tempestivo à determinação legal ou administrativa, imediatamente dará notícia desse fato à outra **PARTE** e lhe prestará as informações e subsídios que possam ser necessários para que a seu critério, possa defender-se contra a divulgação de qualquer das informações sigilosas.
- 16.2. O **BANCO** não utilizará, no interesse de terceiros, as informações confidenciais que detiver em relação às operações realizadas pelo(a) **CLIENTE** às quais teve acesso em decorrência deste **CONTRATO**.
- 16.3. Não são consideradas confidenciais as informações obtidas pelo **BANCO** junto a qualquer fonte pública, nem as geradas pelo **BANCO**, com base em outras fontes não vinculadas aos serviços prestado pelo **BANCO**.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA ADERÊNCIA À LEI 13.709 (LGPD)

17. As **PARTES** se comprometem a cumprir os princípios e requisitos das legislações de proteção de Dados Pessoais vigentes, incluindo, mas não se limitando à Lei no 13.709, de 14 de agosto de 2018 (“LGPD”), em relação às atividades de tratamento e processamento dos dados pessoais dos investidores e dos dirigentes das **PARTES**.

- 17.1. O **BANCO** poderá manter e tratar, tanto eletrônica quanto manualmente, os dados pessoais dos investidores e dos dirigentes do(a) **CLIENTE** que sejam necessários para a execução deste **CONTRATO** ou

Ouvidoria BB:  
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.  
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.



#Pública

para cumprimento de obrigações legais.

**17.2.** As informações acerca das atividades de tratamento de dados pessoais realizadas pelo **BANCO** estão declaradas na sua Política de Privacidade, disponível no site <https://www.bb.com.br/>.

**17.3.** O **BANCO** poderá disponibilizar os dados pessoais dos investidores para as centrais depositárias, no exercício de suas funções de prestador de serviço de depósito centralizado regulamentadas pela Resolução CVM nº 31, de 19.5.2021, com a finalidade específica e exclusiva de executar as atividades necessárias à prestação do serviço objeto deste **CONTRATO**.

**17.4.** O **BANCO** poderá disponibilizar os dados pessoais dos investidores e dos dirigentes do(a) **CLIENTE** aos órgãos judiciais, reguladores e fiscais que as solicitem no exercício de suas funções.

**17.5.** O(A) **CLIENTE** declara neste ato que está ciente e de acordo com a manutenção e o tratamento dos dados pessoais dos investidores e dos dados pessoais de seus dirigentes, fornecidos ao **BANCO** diretamente ou através de qualquer intermediário, se aplicável, e as obtidas na ocasião do desenvolvimento do **CONTRATO**.

#### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS PENALIDADES

**18.** Ressalvados os casos fortuitos ou de força maior, devidamente caracterizados, a **PARTE** que der causa ao inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas neste **CONTRATO** responderá pelos danos comprovadamente causados à **PARTE** inocente, independentemente da sujeição às demais sanções legais aplicáveis.

**18.1.** Não serão penalizáveis quaisquer atrasos que decorram de falhas de sistema e/ou de comunicação entre as **PARTES**, as quais, não obstante, deverão diligenciar para imediata correção de tais falhas.

**18.2.** O **BANCO** ressarcirá em moeda corrente, ou em valores mobiliários, da forma que for solicitado, o investidor ou o(a) **CLIENTE** de qualquer prejuízo que tenham em decorrência de transferência, ativação, conversão ou pagamento efetivado indevidamente, por falha exclusiva do **BANCO**.

**18.3.** Para os fins do subitem 3.10.1 da CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO DE ESCRITURAÇÃO, o **BANCO** se obriga, em caso de recolhimento a menor ou não recolhimento do Imposto de Renda sob sua responsabilidade, a ressarcir ao(a) **CLIENTE** de todas as multas e penalidades que for objeto de cobrança por parte da Receita Federal do Brasil - RFB.

**18.4.** Na impossibilidade de efetivar o débito descrito no item 10.3 da CLÁUSULA DÉCIMA – DO PAGAMENTO, os valores devidos serão atualizados monetariamente, desde o vencimento até o efetivo pagamento, pela variação positiva do mesmo índice estipulado no item 9.1 da CLÁUSULA NONA – DA REMUNERAÇÃO, acrescidos de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora, na razão de 10% (dez por cento) ao ano.

#### CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS PRÁTICAS E PROCEDIMENTOS DA LEI 9.613/98

**19.** O **BANCO** obriga-se, no que lhe couber, a cumprir todos os procedimentos e determinações contidas nas Circulares n.º 3.290/05, de 05/09/2005 e n.º 3.978, de 23/01/2020, e nas Cartas Circulares n.º 4.001, de 29/01/2020 e 3.342/08, de 02/10/2008, todas do BACEN, Instrução CVM n.º 50, de 02/09/2021 e alterações posteriores e quaisquer outras normas, resoluções, instruções, circulares e ofícios vigentes, ainda que aqui não expressamente mencionados, expedidos ou que venham a ser expedidos pelos referidos órgãos

Página 18 de 22 DO CONTRATO N.º 24.6/2022 E 040/SP-URB/2022 DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE AÇÕES FIRMADO

fiscalizadores, pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), ou pelos órgãos fiscalizadores setoriais, fazendo as comunicações determinadas nas referidas normas à CVM e/ou BACEN, conforme o caso, através dos meios disponíveis para tal fim, de todas as operações cujas características, no que se refere às **PARTES** envolvidas, valores, formas de realização e instrumentos utilizados, ou que, por falta de fundamento econômico ou legal, possam indicar a existência do crime previsto na Lei n.º 9.613, de 03/03/1998, e alterações que lhe forem posteriores.

**19.1.** A alteração, substituição, revogação ou eventual omissão de qualquer das normas ou instruções mencionadas no item anterior não afasta a responsabilidade do **BANCO** no que diz respeito às comunicações às quais possa estar obrigado, valendo para tal a lei ou norma vigente à época da comunicação ou do fato conforme decisão exclusiva do **BANCO**.

**19.2.** O(A) **CLIENTE** expressamente declara eximir o **BANCO** do dever de confidencialidade ou de sigilo quando este, em perfeita consonância com a lei e no estrito dever legal, comunicar às autoridades competentes a ocorrência de indícios de crime de lavagem de dinheiro.

**19.3.** O(A) **CLIENTE** declara conhecer a legislação pertinente ao crime de lavagem de dinheiro, bem como as orientações normativas emanadas dos órgãos fiscalizadores ou reguladores dos Mercados Financeiro e de Capitais, bem como declara que adota ou adotará, no que lhe couber, mecanismos e práticas que coibam o crime previsto na Lei n.º 9.613/98.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS ANTICORRUPÇÃO**

**20.** As **PARTES** declaram neste ato que estão cientes, conhecem e entendem os termos das leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre o objeto do presente **CONTRATO**, em especial o *Foreign Corrupt Practices Act – Act, 15 U.S.C. §§ 78dd1 et seq* - (“FCPA”) dos Estados Unidos da América do Norte (“Regras Anticorrupção”) e a Lei n.º 12.486, de 1º de agosto de 2013, comprometendo-se a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação das disposições destas Regras Anticorrupção.

**20.1.** As **PARTES**, por si e por seus administradores, diretores, funcionários e agentes, bem como seus sócios que venham a agir em seu nome, obrigam-se a conduzir suas práticas comerciais, durante a consecução do presente **CONTRATO**, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis.

**20.2.** Para os fins da presente Cláusula, as **PARTES** declaram neste ato que:

**20.2.1.** não violou, viola ou violará as Regras Anticorrupção;

**20.2.2.** tem ciência que qualquer atividade que viole as normas anticorrupção é proibida e que conhece as consequências possíveis de tal violação.

**20.3.** Qualquer descumprimento das Regras Anticorrupção, pelas **PARTES**, no âmbito deste acordo, em qualquer um dos seus aspectos, ensejará sua rescisão, independentemente de qualquer notificação, observadas as penalidades previstas neste **CONTRATO**.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DAS NOTIFICAÇÕES E AVISOS ENTRE AS PARTES**

**21.** A comunicação entre o(a) **CLIENTE** e o **BANCO** será sempre formal e por meio de seus representantes credenciados.

**21.1** Quando, por motivo de urgência, houver entendimentos verbais, esses deverão ser formalizados, sob pena de não serem reconhecidos pelas **PARTES**.

Ouvidoria BB:  
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.  
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

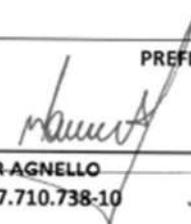
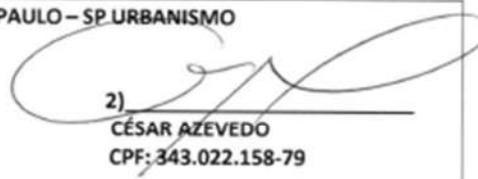


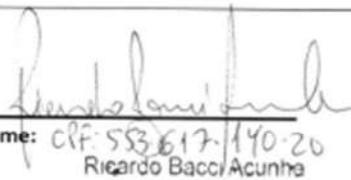
#Pública

outro, por mais privilegiado que seja, para a solução de qualquer questão ou litígio decorrente do presente **CONTRATO**.

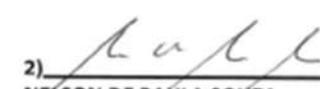
Assim, justas e acertadas, as **PARTES** firmam o presente **CONTRATO**, em 3 (três) vias de igual teor e forma, além de rubricarem os **ANEXOS** que o integram para todos os efeitos, ante as testemunhas abaixo assinadas, para os seus devidos fins e efeitos jurídicos.

São Paulo, 29 de novembro de 2022.

<b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – SP URBANISMO</b>	
1)  _____ <b>WALDIR AGNELLO</b> CPF: 007.710.738-10	2)  _____ <b>CÉSAR AZEVEDO</b> CPF: 343.022.158-79

<b>BANCO DO BRASIL S.A.</b>	
1)  _____ Nome: CPF: 553.617.140-20 Ricardo Bacci Acunha Gerente Geral	2) _____ Nome:

<b>INTERVENIENTE</b> Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento	
1)  _____ <b>CAROLINA DE ABREU DIAS COSTA</b> CPF 340.804.868-12	

<b>TESTEMUNHAS</b>	
1)  _____ <b>NIVALDETE S. C. JESUS</b> CPF: 952.557.888-72	2)  _____ <b>NELSON DE PAULA SOUZA</b> CPF: 994.569.408-10

**CONTRATO N.º 24.6/2022 DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE AÇÕES  
CONTRATO SPURBANISMO N.º 040/SP-URB/2022**

PROCESSO SEI N.º 7810.2022/0000590-3

**TERMO DE ADITAMENTO E RETI-RATIFICAÇÃO N.º 01**

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por meio da SÃO PAULO URBANISMO – SPURBANISMO**, com sede na RUA LIBERO BADARO, 504 16.AND., CENTRO, CEP 01.008-906, SÃO PAULO – SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.336.288/0001-82, por seus representantes legais ao final assinados, doravante designado(a) **CLIENTE**;

**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL**, na qualidade de órgão responsável pela dotação orçamentária, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.840.043/0001-34, com sede na Rua São Bento, n.º 405, Centro – São Paulo – SP, doravante denominada (o) simplesmente **INTERVENIENTE**;

**BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista com sede no Setor de Autarquias Norte - Quadra 5 – Lote B – Edifício BB – Torres I, II e III, Brasília (DF), CEP 70.040-912, inscrito no CNPJ sob n.º 00.000.000/0001- 91, e prestação de serviços à Rua Lélío Gama, 105, 38º andar, Centro, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20.031-080, por seus representantes legais ao final assinados, doravante designado **BANCO**.

Resolvem as Partes celebrar o presente Termo de Aditamento n.º 01 e de Reti-Ratificação do Contrato n.º 24.6/2022 de Prestação de Serviços de Escrituração de Ações – Contrato SPURBANISMO n.º 040/SP-URB/2022, para alteração e retificação das cláusulas contratuais seguir elencadas;

**CLÁUSULA PRIMEIRA – CNPJ DA INTERVENIENTE**

Fica alterado o CNPJ da **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL** passando a ser 33.840.043/0001-34 em função do cancelamento do anterior.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DO PAGAMENTO**

10.3. Os pagamentos pelos serviços contratados serão efetuados em até 30 (trinta) dias após a emissão do respectivo Atestado de Liberação pelo Fiscal do Contrato, mediante crédito em Conta Corrente n.º 99.739.311-4, agência 1897-X, do Banco do Brasil, ficando sem efeito as cláusulas contratuais que, eventualmente, estejam em desacordo com a forma e o modo de pagamento ora ajustada entre as partes.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VIGÊNCIA**

11. O presente CONTRATO entrará em vigor a partir de 02/12/2022 e vigará por 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado, de comum acordo entre as partes, mediante termo aditivo.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO**

Ficam ratificadas todas as demais cláusulas do contrato, naquilo que não colidam com o presente aditamento.

E, por se acharem justas e contratadas, firmam as partes o presente contrato em 02 (duas) vias de idêntico conteúdo e forma, ante as testemunhas a seguir assinadas.

São Paulo, 20 DE ABRIL DE 2023.

**Pela CONTRATANTE:**

CONTEÚDO PROTEGIDO PELA  
LEI 13.709/18 (LGDP)

**CESAR AZEVEDO**  
Presidente

CONTEÚDO PROTEGIDO PELA  
LEI 13.709/18 (LGDP)

**WALDIR AGNELLO**  
Diretor Administrativo e Financeiro

**Pela CONTRATADA:**

CONTEÚDO PROTEGIDO PELA LEI 13.709/18 (LGDP)

Ricardo Bacci Acunha  
Gerente Geral

**Pela INTERVENIENTE:**

CONTEÚDO PROTEGIDO PELA  
LEI 13.709/18 (LGDP)

Coordenador V - SIMULCAF  
RF [REDACTED]

**TESTEMUNHAS:**

CONTEÚDO PROTEGIDO PELA  
LEI 13.709/18 (LGDP)

Antônio Carlos de Paiva  
Garante Complex Licitações - GC  
SP Urbanismo

CONTEÚDO PROTEGIDO PELA  
LEI 13.709/18 (LGDP)

N  
A

SP Urbanismo

11/9  
11/0



## ANEXO IV – CONTRATO DE FISCALIZAÇÃO



### CONTRATO Nº 12/2019/SMDU

#### PROCESSO SEI Nº 6068.2019/0003799-5

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU E A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESPECIALIZADOS DE ANÁLISE, ACOMPANHAMENTO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA REFERENTES ÀS INTERVENÇÕES PREVISTAS NAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS ÁGUA ESPRAIADA, FARIA LIMA E ÁGUA BRANCA, NOS TERMOS DA EXIGÊNCIA DA IN Nº 401 DA CVM.

Pelo presente instrumento particular, de um lado o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por intermédio da SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.577.663/0001-27, com sede nesta Capital à Rua São Bento, nº 405, 18º andar – Centro, neste ato representado por seu Secretário **FERNANDO BARRANCOS CHUCRE**, ora denominada CONTRATANTE, com INTERVENIÊNCIA da SP URBANISMO, empresa pública de direito privado, com sede à Rua São Bento, nº 405, 16º andar – Centro, neste ato representada por seu Diretor Presidente **JOSÉ ARMÊNIO BRITO CRUZ** e por sua Diretora de Gestão das Operações Urbanas **DENISE LOPES DE SOUZA**, ora denominada INTERVENIENTE e do outro lado a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, empresa pública de direito privado, com sede à ST BANCARIO SUL QUADRA 04, nº 34, bloco A, BRASÍLIA/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada pelo seu procurador, **AUGUSTO CESAR MEREY VILHALBA**, doravante denominada CONTRATADA, firmam o presente instrumento, autorizado pelo Processo SEI nº **6068.2019/0003799-5**, com fundamento no inciso VIII do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações, conforme cláusulas abaixo:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente instrumento, a prestação, pela CAIXA, de serviços especializados de análise, acompanhamento de obras e serviços de engenharia referentes às intervenções previstas nas Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca, e demais despesas custeadas com recursos advindos da alienação do título mobiliário (CEPAC) em conformidade com a Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003.

O acompanhamento descrito neste Contrato refere-se à verificação de compatibilidade da execução físico-financeira e contratual da obra ou serviço com as Operações Urbanas vinculadas, verificação da pertinência das despesas integrantes de pedido de liberação de recursos vinculados, relatórios e informações técnicas, bem a confecção de relatórios financeiros divulgados ao mercado no que se refere aos desembolsos para as obras e serviços. Inclui a consolidação dos demonstrativos financeiros necessários para prestação de informações ao mercado, que engloba as informações do contrato,



do CONTRATANTE e da engenharia da CAIXA, o controle e movimentação de recursos com informações sobre a conta vinculada e a rentabilidade e disponibilidade financeira.

Refere-se, ainda aos serviços adicionais custeados com o mesmo recurso, relacionados à verificação de documentação relacionada às desapropriações, verificação de relatórios de trabalho social, verificação de pagamento de auxílio aluguel e demais despesas afins.

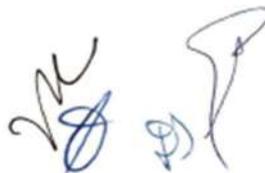
**Parágrafo Primeiro** - Os serviços de assessoramento técnico não incluem a análise de viabilidade técnica das obras e serviços sob aspectos de funcionalidade, habitabilidade, salubridade, exequibilidade técnica e economicidade, o estudo de arranjos e alternativas, o acompanhamento da validade das licenças ambientais e urbanísticas e o cumprimento das normas técnicas e da legislação trabalhista, inclusive sob aspectos de segurança do trabalho, a realização de ensaios, testes e demais provas requeridas por normas técnicas para a verificação da boa execução das obras e serviços públicos, a verificação da legalidade das licitações e da compatibilidade dos custos, quantidades e projetos das intervenções frente aos preços de mercado.

**Parágrafo Segundo** – Não é objeto deste Contrato nem responsabilidade da Caixa a fiscalização técnica da execução das obras e serviços públicos, incluindo a verificação de itens que são afetos unicamente à relação entre o contratante das obras e serviços e empresas executoras, como suficiência de equipamentos e materiais alocados nas obras e serviços, manutenção adequada de diário de obras e de canteiro de obras e verificação de itens de qualidade, atividades essas que são de responsabilidade exclusiva do profissional (engenheiro ou arquiteto) do o contratante das obras e serviços identificado na respectiva ART/RRT registrada no CREA/CAU de competência.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES

**Parágrafo Primeiro** – A CAIXA obriga-se a:

- a) atender ao disposto no artigo 9º, da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, no que se refere à função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC, exclusivamente nas intervenções das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca, bem como acompanhar o andamento das intervenções previstas e definidas nas Operações em questão e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas ao mercado;
- b) elaborar, em conjunto com a CONTRATANTE e INTERVENIENTE, a programação dos serviços de análise e acompanhamento das obras e serviços de engenharia, objeto do presente termo;
- c) manter, durante todo o contrato, equipe técnica regular, qualificada e suficiente para a prestação dos serviços aqui descritos;



- d) não empregar, na realização dos serviços objeto do presente Contrato, pessoas físicas ou jurídicas envolvidas nos projetos, serviços e obras licitados pelo contratante das obras e serviços, para a execução da intervenção elencada e definida, devendo prestar os serviços por intermédio de profissionais devidamente habilitados, selecionados e qualificados, na forma da legislação aplicável.
- e) fornecer à CONTRATANTE e à INTERVENIENTE Relatórios de Análise de Engenharia – RAE periódicos relativos às execuções das obras e serviços, bem como relatório consolidado trimestral acompanhado da pertinente documentação sobre a evolução das obras e serviços, resumindo todas as análises e acompanhamentos realizados no período, bem como atendimento do disposto na alínea b, inciso I do art. 7º da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, no prazo de 40 (quarenta) dias contados do encerramento do trimestre a que se refere o relatório.
- f) informar à CONTRATANTE e à INTERVENIENTE toda e qualquer impropriedade e ou irregularidade que puder ser constatada durante as vistorias de acompanhamento, podendo sugerir as correções necessárias para o fiel cumprimento das intervenções dentro do âmbito das Operações Urbanas Consorciadas, sendo de responsabilidade exclusiva da CONTRATANTE e da INTERVENIENTE adotar as providências cabíveis junto aos órgãos contratantes das obras e serviços.
- g) manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas neste ato;
- h) prestar todos os esclarecimentos solicitados pela CONTRATANTE e INTERVENIENTE e atender às determinações destas, no que for cabível, relativas ao presente contrato, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento da comunicação por ela efetuada;
- i) respeitar rigorosamente na execução deste Contrato a legislação trabalhista, fiscal, previdenciária e comercial, bem como toda legislação aplicável à presente contratação, dos fatos e pessoas da sua responsabilidade, restritos ao objeto do contrato;
- j) comunicar à CONTRATANTE e à INTERVENIENTE, por escrito, qualquer anormalidade possível de ser verificada na vistoria de acompanhamento, que ponha em risco a segurança e a qualidade dos serviços e sua execução, dentro do prazo pactuado;
- k) comunicar à CONTRATANTE os eventuais casos fortuitos ou de força maior, que possam impedir ou atrasar a consecução do objeto deste contrato, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis após a verificação do fato e apresentar os documentos para análise e eventual aprovação da CONTRATANTE, em até 5 (cinco) dias consecutivos, a partir da data de comunicação, sob pena da



incidência das penalidades contratuais, bem como reparação dos eventuais danos causados à CONTRATANTE;

- l) providenciar a publicação do extrato deste Contrato, na forma da lei;
- m) à manutenção, por si e por seus prepostos, de completo sigilo sobre os dados, informações e pormenores fornecidos pela CONTRATANTE e INTERVENIENTE, bem como a não divulgar a terceiros quaisquer informações relacionadas com o objeto deste contrato, exceto quanto aos órgãos legalmente incumbidos de fiscalização, sem a prévia autorização dada pela CONTRATANTE, por escrito, obrigando-se, também, a não utilizar o nome ou a logomarca da CONTRATANTE sem sua prévia autorização, respondendo civil e criminalmente pela inobservância destas obrigações;
- n) a ser a única e exclusiva responsável pelo estudo de todos os documentos e outros elementos fornecidos pela CONTRATANTE e INTERVENIENTE para a prestação dos serviços, não se admitindo, em nenhuma hipótese, a alegação de ignorância dos mesmos, restringindo-se a responsabilidade aos documentos fornecidos pela CONTRATANTE.
- o) promover a organização técnica e administrativa dos serviços objeto deste contrato.
- p) não contratar ou manter em seu quadro funcional, durante a prestação dos serviços objeto deste contrato, menores de idade fora das condições indicadas no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal, sob pena de rescisão contratual, conforme disposto no inciso XVIII do artigo 78 da Lei Federal nº 8.666/93, e suas atualizações.
- q) informar à CONTRATANTE e à INTERVENIENTE o nome e qualificação de responsável técnico pelos serviços contratados.

**Parágrafo Segundo – A CONTRATANTE obriga-se a:**

- a) representar, no que couber, o Município de São Paulo, conforme disposições da lei federal nº 8.666/93 no acompanhamento do presente Contrato;
- b) atender, por intermédio do INTERVENIENTE ao disposto no inciso I do artigo 7º, da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, referente aos esclarecimentos e informações técnicas a serem prestadas à CAIXA, na forma do art. 9º da referida Instrução;
- c) encaminhar, por intermédio do INTERVENIENTE, à CAIXA os contratos, planilhas de serviços, cronogramas físico-financeiros, peças gráficas, projetos, ordens de serviços e demais documentos necessários e suficientes para viabilizar as vistorias visuais de acompanhamento, inclusive todo e qualquer documento referente ao aditamento ou alteração contratual;

