

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

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

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



Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar
São Paulo – SP – CEP 01002-020

Códigos ISIN nº **BRPMSPCPA026** , **BRPMSPCPA034**
perfazendo o total de até R\$ 689.600.000,00 no âmbito da

2ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA, REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/TIC/2023/010 (CEPAC-R) e Nº CVM/SRE/TIC/2023/11 (CEPAC-nR), EM 16 DE NOVEMBRO DE 2023.

Este Suplemento foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições das normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Todas as informações contidas neste documento, inclusive aqueles referentes ao Município de São Paulo foram por este prestadas e são de sua inteira e exclusiva responsabilidade.

O presente documento complementa as informações constantes e é parte integrante do Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Branca (“Prospecto”) e (“OUCAB”). Termos definidos naquele documento terão o mesmo significado neste Suplemento.

A Prefeitura, por intermédio e sob coordenação da São Paulo Urbanismo (“SP Urbanismo”), está ofertando até 744.000 CEPAC, sendo 644.000 CEPAC-R, com valor mínimo de R\$ 1.093,42 (um mil e noventa e três reais e quarenta e dois centavos) e 100.000 CEPAC-nR, com valor mínimo de R\$ 1.128,47 (hum mil, cento e vinte e oito reais e quarenta e sete centavos), conforme disposto no parágrafo único do artigo 3º da Lei 17.561/21 que modificou o artigo 40 da Lei 15.893/13, Lei da OUCAB totalizando o montante de R\$ 817.009.480,00 (oitocentos e dezessete milhões, nove mil e quatrocentos e oitenta reais).

Os CEPAC serão colocados por meio de um ou mais leilões a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e serão registrados neste mercado para negociação secundária. Os investidores serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos e emolumentos incorridos na aquisição, negociação e transferência dos CEPAC.

O Banco Coordenador da Distribuição Pública dos CEPAC será o BB-Banco de Investimento S.A (“Banco Coordenador” ou “BB Investimentos”).

A emissão de CEPAC é regida pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, alterada pela Lei 17.975 de 08 de julho de 2023 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), pela Lei nº 15.893 de 07 de novembro de 2013 (Lei que criou a Operação Urbana Consorciada Água Branca), alterada pela Lei 17.561 de 04 de junho de 2021 e pelas disposições da Instrução CVM nº 84 de 31 de março de 2022 que revogou a Resolução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Os investimentos em CEPAC não contam com a garantia do emissor: Município de São Paulo, da SP Urbanismo, do BB Investimentos, do Banco do Brasil S.A., da Caixa Econômica Federal, (Agente Fiscalizador) de suas respectivas autarquias, entes da administração pública municipal, direta ou indireta, pessoas controladas, sociedades direta ou indiretamente controladas, sociedades coligadas, sociedades sob controle comum, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

O registro da presente Distribuição não implica, por parte da CVM, em garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a emissora, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos.

Os investidores devem ler a Seção Fatores de Risco, deste Suplemento (págs. 20 a 26) e do Prospecto (págs. 38 a 45), disponíveis 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, 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, acessar “Mercados”, depois “Fundos/ETF”, “CEPAC”, “Água Branca” e “Prospecto”.

www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, acessar “Operação Urbana Consorciada Água Branca” e depois “Prospecto da Operação Urbana Consorciada”.

www.bb.com.br/ofertapublica, acessar “Outros Prospectos”, e depois “Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Branca”.

**Coordenadora da Operação Urbana
Consorticiada Água Branca**



Assessor Legal

**PGM
Procuradoria Geral do Município**

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

Banco Coordenador



Agente Fiscalizador



INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Alguns valores inteiros constantes de determinadas tabelas e/ou outras seções deste Suplemento podem não representar a soma aritmética dos números que os precedem em virtude de arredondamentos realizados.

Além disso, este Suplemento contém declarações, estimativas, e perspectivas quanto a eventos e operações futuras. Estas declarações, estimativas e perspectivas envolvem riscos e incertezas, tendo em vista que, dentre outros motivos, referem-se a análises, dados, e outras informações baseadas em previsões de resultados futuros e estimativas de valores ainda não determináveis.

Como decorrência de uma série de fatores, as projeções de valores aqui contidos podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos expressa ou implicitamente em declarações e estimativas deste Suplemento. Dentre esses fatores incluem-se:

- Medidas do Governo Federal,
- Condições sociais e políticas do Brasil,
- Variações da taxa de inflação,
- Flutuações das Taxas de Juros,
- Resultado de pendências judiciais,
- Outros fatores tratados na seção Fatores de Risco constante neste Suplemento, na páginas 20 a 26, e nas páginas 38 a 45 do Prospecto.

O Banco Coordenador declara que tomou e tomará todas as cautelas e agiu e agirá com elevados padrões de diligência para assegurar que:

- As informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, e as que integram o presente Suplemento, sejam consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- As informações prestadas pela Prefeitura do Município de São Paulo e pela SP Urbanismo fossem consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O investidor deverá analisar essas declarações e perspectivas e estimativas sobre eventos e operações futuras com cautela, uma vez que refletem as previsões apenas nas datas em que foram feitas.

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| INFORMAÇÕES PRELIMINARES | 2 |
| RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O COORDENADOR DA OFERTA | 5 |
| SUMÁRIO DA 2ª DISTRIBUIÇÃO | 6 |
| IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES | 9 |
| CARACTERÍSTICA DA 2ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC DA OUCAB | 10 |
| Operações Urbanas Consorciadas | 10 |
| Operação Urbana Consorciada Água Branca | 10 |
| Recursos da alienação dos CEPAC..... | 11 |
| Leilões de CEPAC | 12 |
| Quantidade Limitada de CEPAC | 12 |
| Direitos, vantagens e restrições dos CEPAC | 13 |
| Utilização do CEPAC | 14 |
| Identificação do público-alvo e declaração de inadequação | 14 |
| Da Instituição intermediária | 14 |
| Contrato de Distribuição dos CEPAC, condições de colocação e da garantia | 15 |
| INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA PÚBLICA – DOS VALORES E PRAZOS, SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO | 17 |
| Valor Unitário Mínimo do CEPAC..... | 17 |
| Cronograma Estimado das Etapas de Distribuição Pública | 17 |
| Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública | 17 |
| Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta | 18 |
| Outras informações | 19 |
| FATORES DE RISCO | 20 |
| Fatores de Risco da Emissão..... | 20 |
| Riscos de Natureza Jurídica | 20 |
| Riscos Macroeconômicos | 20 |
| Riscos Setoriais | 21 |
| Risco de Regulamentação Específica e Meio Ambiente | 21 |
| Risco de Financiamento Imobiliário | 22 |
| Risco de Valorização | 22 |
| Fatores de Risco da Emissora | 22 |
| Riscos Políticos | 22 |
| Riscos de Alteração da Política de Investimentos | 22 |
| Fatores de Risco dos CEPAC..... | 23 |
| Riscos relacionados a Inovação | 23 |
| Riscos de Liquidez | 23 |
| Risco de Inexistência de Garantia de Financiamento da Intervenção | 23 |
| Risco de Descasamento de Fluxos | 23 |
| Risco relativo aos Limites de CEPAC | 23 |
| Fatores de Risco de Natureza Política..... | 24 |
| Riscos de Modificação da Legislação | 24 |

| | |
|--|----|
| Riscos de Modificação do Valor Venal | 24 |
| Fatores de Risco das Intervenções | 24 |
| Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômica..... | 25 |
| Fatores de Risco da Insuficiência de Recursos | 26 |
| INTERVENÇÕES DA 2ª DISTRIBUIÇÃO | 27 |
| a) Produção de até 5.000 Unidades de Interesse Social (item 1) | 27 |
| b) Intervenção em núcleos habitacionais (item 2) | 28 |
| c) Melhoramentos urbanísticos (item 3) | 28 |
| d) Drenagem (item 4) | 29 |
| e) Ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo, preferencialmente por modos não poluentes e por meio de corredores de ônibus (item 6) | 29 |
| f) Levantamento do patrimônio cultural no perímetro da operação urbana, incluindo bens de natureza material e imaterial (item 7) | 29 |
| g) Implementação dos programas, ações e demais exigências impostas na licença ambiental prévia (item 9) | 29 |
| h) Projetos, estudos e prospecções relativos aos itens supramencionados (item 15) | 30 |
| i) Taxas Diversas (relativas à remuneração dos administradores e consultores, além de taxas de negociação, liquidação e registro da oferta) (item 16) | 30 |
| DECLARAÇÃO PARA FINS DO ART. Nº 24 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/2022 – EMISSORA..... | 31 |
| DECLARAÇÃO PARA FINS DO ART. Nº 24 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/2022 – PGM..... | 32 |
| DECLARAÇÃO PARA FINS DO ART. Nº 24 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/2022 – BANCO COORDENADOR | 34 |

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 Espraiada 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 Espraiada 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.

SUMÁRIO DA 2ª DISTRIBUIÇÃO

Este sumário foi elaborado com base nas informações constantes do Prospecto e compreende as características básicas da Ofeta de CEPAC da OUCAB

| | |
|--|---|
| 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 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 27. |
| Limite máximo de CEPAC autorizados pela lei nº 15.893/2013 | Até 2.190.000, sendo: <ul style="list-style-type: none">▪ 1.605.000 CEPAC-R, e;▪ 585.000 CEPAC-nR |
| Quantidade de CEPAC comercializados na 1ª Distribuição | <ul style="list-style-type: none">▪ 6.000 CEPAC-R |
| Quantidade de CEPAC a serem emitidos para financiar as Intervenções da 2ª Distribuição | Até 744.000, sendo: <ul style="list-style-type: none">▪ 644.000 CEPAC-R, e;▪ 100.000 CEPAC-nR |
| 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\$ 817.009.480,00 |
| 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 |
| 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: Caixa Econômica Federal, Agência 2873, contas: (i) 006.000.71077-8 - PMSP-SMDU/OUC ÁGUA BRANCA CEPAC, (ii) 006.000.71078-6 - PMSP-SMDU/OUC AGUA BRANCA HISCEPAC 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, 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 13. 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 ²) 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 14 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”, pág. 71. |
| 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, 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, acessar “Mercados”, depois “Fundos/ETFs”, “CEPAC”, “Água Branca” e “Prospecto”.

www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, acessar “Operação Urbana Consorciada Água Branca” e depois “Prospecto da Operação Urbana Consorciada”.

www.bb.com.br/ofertapublica, acessar “Outros Prospectos”, e depois “Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Branca”.

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

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

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

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

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 e gigovsp12@caixa.sp.gov.br

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

- **CVM:** 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, acessar “Mercados”, depois “Fundos/ETFs”, “CEPAC”, “Água Branca”, “Prospecto” e “Suplemento”.
- **PMSP:** 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, acessar “Outros Prospectos”, e depois “Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Branca” e “Suplemento da Operação Urbana Consorciada Água Branca”.

CARACTERÍSTICA DA 2ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC DA OUCAB

Trata-se de 2ª Distribuição Pública de CEPAC (“Distribuição” ou “Oferta”) pela Prefeitura no âmbito da OUCAB, aprovada em reunião da Diretoria Executiva da SP Urbanismo conforme Resolução de Diretoria RD nº DEO 04/2023 de 07/08/2023.

Serão disponibilizados 744.000 CEPAC, sendo 644.000 CEPAC-R e 100.000 CEPAC-nR, para serem colocados por um ou mais leilões públicos em Mercado de Balcão Organizado, administrado pela B3, durante o prazo de 2 (dois) anos, a contar da data de publicação do Anúncio de Início no Diário Oficial do Município de São Paulo.

A Oferta será realizada pelo BB Investimentos, na condição de Coordenador Líder da Oferta, conforme art. 77 da Resolução CVM 160, e a CEF foi escolhida como agente fiscalizador do emprego dos recursos obtidos com a distribuição, bem como para acompanhar o andamento das intervenções que a compõem, assegurando a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pela Emissora e pela SP Urbanismo, conforme o caso, ao mercado.

A SP Urbanismo, sucessora da EMURB, é a responsável pela coordenação da OUCAB, na forma da Lei Municipal nº 15.893/2013, alterada pela Lei 17.561/2021.

Operações Urbanas Consorciadas

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 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 m²), 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, modificada pela Lei 17.561 de 04 de junho de 2021 e regulamentada pelo Decreto nº 55.392, de 12 de agosto de 2014 com as alterações introduzidas pelos Decretos nº 54.911 de 10 de março de 2014 e 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-rodoviário 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:

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

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 Licença Ambiental.

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 Suplemento, 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 previstas e, remaneçam 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.

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 do 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 a vista. 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, as informações sobre qual deles foi responsável pela não liquidação e, caso esta 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.

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 m² de área disponível para construção acima dos limites estabelecidos por lei, sendo: 1.350.000 m² para uso residencial, incluídos 675.000 m² correspondentes a unidades habitacionais incentivadas, e 500.000 m² para outros usos.

A OUCAB é dividida em 9 (nove) Setores, cada qual com um próprio 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, 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 m²) 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 ² |
| A1 | não se aplica |
| A2 | não se aplica |
| A3 | 1,00 m ² |
| B | 1,00 m ² |
| C | 0,6 m ² |
| D | não se aplica |
| E | 1,00 m ² |
| E1 | 1,00 m ² |
| E2 | 1,00 m ² |
| F | 1,00 m ² |
| F1 | 1,00 m ² |
| F2 | 1,00 m ² |
| G | 1,00 m ² |
| H | 0,6 m ² |
| I | 0,4 m ² |
| I1 | 0,4 m ² |
| 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 (m²) | | |
|----------------------|--------------------------------|----------------|------------------|
| | Res | nR | Total |
| | 1.350.000 | 500.000 | 1.850.000 |
| A | 90.000 | 55.000 | 145.000 |
| A1 | - | - | - |
| A2 | - | - | - |
| A3 | 90.000 | 55.000 | 145.000 |
| B | 300.000 | 110.000 | 410.000 |
| C | 20.000 | - | 20.000 |
| D | - | - | - |
| E | 270.000 | 130.000 | 400.000 |
| E1 | 50.000 | 50.000 | 100.000 |
| E2 | 220.000 | 80.000 | 300.000 |
| F | 260.000 | 70.000 | 330.000 |
| F1 | 60.000 | 40.000 | 100.000 |

| | | | |
|----|---------|--------|---------|
| F2 | 200.000 | 30.000 | 230.000 |
| G | 175.000 | 50.000 | 225.000 |
| H | 165.000 | 85.000 | 250.000 |
| I | 70.000 | - | 70.000 |
| I1 | 70.000 | - | 70.000 |
| I2 | - | - | - |

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

Os CEPAC não representam direito de crédito contra a Emissora ou a SP Urbanismo. Uma vez alienados em leilão 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 em três vias. Com o recebimento da referida certidão de pagamento de outorga onerosa em CEPAC a PMSP expedirá o competente alvará, conforme o caso.

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.

Da 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 Espirada 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 Espirada 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”, pág. 4.

Contrato de Distribuição dos CEPAC, 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, observado o disposto 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”).

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA PÚBLICA – DOS VALORES E PRAZOS, SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO

Valor Unitário Mínimo do CEPAC

Para a presente Oferta, a SP Urbanismo definiu o Valor Unitário Mínimo em:

CEPAC-R: R\$ 1.093,42,00 (um mil e noventa e três reais e quarenta e dois centavos)

CEPAC-nR: R\$ 1.128,47 (um mil, cento e vinte e oito reais e quarenta e sete centavos), que representam o valor mínimo previsto no artigo 3º da Lei 17.561/2021 que modificou o artigo 40 da Lei 15.893/13, Lei da OUCAB.

A decisão foi tomada pela Diretoria Executiva da SP Urbanismo na reunião realizada no dia 23/10/2023, com base nos termos do parágrafo 1º do art. 41 da Lei nº 15.893/2003, tendo valor sugerido pelo Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira – EVEF em sua página 233 (Anexo I ao Prospecto), corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) de janeiro de 2023 até julho de 2023.

O valor do lance mínimo a ser oferecido nos leilões poderá ser igualmente revisto pela SP Urbanismo, no sentido de melhor adequá-lo aos parâmetros econômicos vigentes à época de cada leilão, respeitados os trâmites previstos em lei.

Cronograma Estimado das Etapas de Distribuição Pública

Encontra-se a seguir o cronograma estimado das etapas da distribuição.

| Ordem | Evento | Data Prevista |
|-------|---|-------------------|
| 1 | Protocolo do pedido de registro da distribuição | 25/08/2023 |
| | Período regulamentar de análise CVM | 20 dias úteis |
| 2 | Recebimento do ofício de exigências da CVM | 25/09/2023 |
| 3 | Protocolo do cumprimento de exigências | 24/10/2023 |
| | Período regulamentar de análise CVM | 10 dias úteis |
| 4 | Recebimento do ofício de vícios sanáveis da CVM | 08/11/2023 |
| 5 | Protocolo para regularização de vícios sanáveis | 10/11/2023 |
| | Período regulamentar de análise CVM | 5 dias úteis |
| 6 | Concessão do Registro da Distribuição pela CVM | 16/11/2023 |
| 7 | Publicação do Anúncio de Início da Distribuição | 21/11/2023 |
| 8 | Disponibilização do prospecto e suplemento | 21/11/2023 |
| 9 | Publicação do edital do 1º leilão* | 21/11/2023 |
| 10 | Realização do 1º leilão** | 12/12/2023 |
| 11 | Liquidação financeira do 1º leilão*** | 14/12/2023 |
| 12 | Data Limite para publicação do Anúncio de Encerramento | 16/11/2025 |
| * | A Prefeitura e o Banco Coordenador, de comum acordo, fixarão as datas para realização de um ou mais leilões, sendo o Edital de cada leilão publicado no site da Prefeitura, do Coordenador e da B3, conforme artigo nº 17, § 3º da Resolução CVM nº 84. | |
| ** | Os leilões serão realizados no mínimo 15 dias após a publicação do respectivo Edital. | |
| *** | A liquidação financeira de cada leilão se dará em D+2, isto é, dois dias úteis após a publicação do respectivo edital. | |

1 - Qualquer modificação no cronograma acima será comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública

O custo estimado desta distribuição é de R\$ 43.032.495,00 (quarenta e três milhões, trinta e dois mil, quatrocentos e noventa e cinco reais). A proporção dos custos da distribuição em relação ao Valor Mínimo Unitário dos CEPAC é de 6,24%.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento dos custos equivalentes para CEPAC-R, CEPAC-nR e da 2ª Distribuição.

| Item | CEPAC-R | | | CEPAC-nR | | | 2ª Distribuição | |
|---|-------------------|--------------|--------------|------------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|
| | Valor Total | Custo Unit. | % | Valor Total | Custo Unit. | % | Valor Total | % |
| Comissão de Colocação, sendo: | 5.216.400 | 8,10 | 0,90% | 990.000 | 9,90 | 0,90% | 6.206.400 | 0,90% |
| Remuneração Líquida ¹ | 4.713.017 | 7,32 | 0,81% | 894.465 | 8,94 | 0,81% | 5.607.482 | 0,81% |
| Impostos, taxas e outras retenções ^{1 2} | 503.383 | 0,78 | 0,09% | 95.535 | 0,96 | 0,09% | 598.918 | 0,09% |
| Taxas de Negociação ¹ | 394.128 | 0,61 | 0,07% | 74.800 | 0,75 | 0,07% | 468.928 | 0,07% |
| Taxas de Liquidação ¹ | 34.776 | 0,05 | 0,01% | 6.600 | 0,07 | 0,01% | 41.376 | 0,01% |
| Subtotal (A) | 5.645.304 | 8,77 | 0,97% | 1.071.400 | 10,71 | 0,97% | 6.716.704 | 0,97% |
| Serviços de Escrituração | 93.959 | 0,15 | 0,02% | 17.832 | 0,18 | 0,02% | 111.791 | 0,02% |
| Despesas de Registro | 173.880 | 0,27 | 0,03% | 33.000 | 0,33 | 0,03% | 206.880 | 0,03% |
| Despesas com fiscalização ^{1 2 3} | 7.071.120 | 10,98 | 1,22% | 1.342.000 | 13,42 | 1,22% | 8.413.120 | 1,22% |
| Demais Despesas | 23.184.000 | 36,00 | 4,00% | 4.400.000 | 44,00 | 4,00% | 27.584.000 | 4,00% |
| Subtotal (B) | 30.522.959 | 47,40 | 5,27% | 5.792.832 | 57,93 | 5,27% | 36.315.791 | 5,27% |
| Total | 36.168.263 | 56,16 | 6,24% | 6.864.232 | 68,64 | 6,24% | 43.032.495 | 6,24% |

1 – Remuneração à SP Urbanismo de 4% em sobre o valor efetivamente arrecadado com a distribuição, fixada pelo Decreto Municipal nº 56.635, de 24 de novembro de 2015, da Prefeitura de São Paulo.

A SP-Obras receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados à administração, gerenciamento e apoio técnico de projetos e obras previstas no Programa de Investimentos da OUCAB, o equivalente a 4% (quatro por cento) do valor das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e demais despesas, conforme Decreto Municipal nº 56.635, de 24 de novembro de 2015. Por se tratar de custo diretamente relacionado às Intervenções e não à distribuição, este foi incluído no Valor Total das Intervenções.

Tabela Resumo de Custo Unitário da Distribuição

| | CEPAC-R | CEPAC-nR |
|--|------------|--------------|
| Quantidade de CEPAC | 644.000 | 100.000 |
| Valor Unitário Mínimo | R\$ 900,00 | R\$ 1.100,00 |
| Custo Unitário | R\$ 56,16 | R\$ 68,64 |
| Percentual (%) sobre Valor Unitário Mínimo | 6,24% | 6,24% |

Os demais custos e despesas relacionados à realização das obras e projetos de cada uma das Intervenções da 2ª Distribuição encontram-se discriminados no item “Estimativa de Custos das Intervenções da Distribuição” do presente Suplemento.

Da 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.

Outras informações

Na hipótese de a Prefeitura realizar colocação privada de CEPAC, deverá (i) comunicar à CVM, até três dias após a colocação, o valor total colocado; (ii) publicar aviso no mesmo jornal em que tenha sido publicado o Anúncio de Início da Distribuição informando o total de CEPAC colocado privadamente, o preço pelos qual os mesmos tenham sido colocados, o nome e a qualificação dos adquirentes na colocação privada.

Quaisquer comunicados, avisos ou anúncios relativos à distribuição, inclusive os relacionados a eventuais mudanças nas características da distribuição, deverão ser imediatamente comunicados à CVM, bem como divulgados ao mercado mediante publicação.

Todas as divulgações serão realizadas nos “websites” indicados abaixo, e no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, e/ou jornal de grande circulação, quando legalmente previsto.

Maiores informações ou dúvidas sobre o leilão poderão ser obtidas junto ao BB–Banco de Investimento S.A., nos telefones (11) 4298-7105 e/ou e-mails: cib.mercapequity@bb.com.br, michelduarte@bb.com.br, arthurmarcio@bb.com.br, eloialves@bb.com.br e @leomorita@bb.com.br, ou na Diretoria de Operações da B3 através dos telefones (11) 2565-4304 e (11) 2565-4305.

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 Estado, 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. Após a conclusão das intervenções da referida Lei, poderá ser aplicado estes recursos nas intervenções específicas previstas na Lei nº 15.893/2013, de acordo com seu artigo 8º. 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 a 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 aplicação da Lei 17.561 de 04 de junho de 2021 que 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.

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 a 27 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, apostando 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 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 consolidada mínima de 675.000 m² dos estoques residenciais para a tipologia “habitacional incentivada” (unidades residenciais com área entre 45 e 50 m², 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 as 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 é levado 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, leva-se em consideração os valores de mercado estimados dos terrenos em áreas abrangidas pelo perímetro da OUCAB, 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 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 vinculadas estabelecem hipóteses que ensejam a captação total de recursos para pagamento dos custos dessas intervenções. 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\$ 6.417.443.465,00, diferença entre o valor total estimado das intervenções e o valor de venda dos 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 dos CEPAC.

A antiga operação Urbana Água Branca arrecadou recursos relativos à outorga onerosa prevista no PDE para financiamento das intervenções previstas na Lei 11.774/95, cujo saldo em 31/05/2023 era de R\$ 815.461.701,67, 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, (pag.98)** 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.

INTERVENÇÕES DA 2ª DISTRIBUIÇÃO

A Lei da OUCAB estabeleceu o Programa de Intervenções a ser concretizado com os recursos que seriam arrecadados com as Distribuições de CEPAC, tendo por base as diretrizes urbanísticas para a área de influência da operação.

Considerando que não houve avanço na contratação das obras prioritizadas pela deliberação do Grupo Gestor em audiência pública, realizada em 04/08/2014, por falta de recursos e a realização de duas obras com outras fontes de financiamento, a 2ª Distribuição será composta pelas seguintes Intervenções:

1. Aquisição de terras e produção de HIS..., (Art. 9º - I);
2. Reurbanização de Favelas no perímetro da OUCAB e seu perímetro expandido...(Art. 9º - II;
3. Implantação de Equipamentos Sociais e urbanos...(Art. 9º - III – Quadro IB);
4. Execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes...(Art. 9º V);
5. Levantamento do patrimônio cultural no perímetro da OUCAB...(Art. 9º -VII);
6. Implementação dos programas, ações e demais Exigências impostas no licenciamento ambiental (Art. 9º - IX);
7. Projetos, Estudos e Prospecções relativos aos itens I a XV (Art. 9º - XV)

As intervenções previstas no art. 8º da Lei nº 15.893/13 serão suportadas inicialmente com os recursos remanescentes da arrecadação obtida nos termos da Lei 11.774/95.

Também serão contemplados nesta Distribuição os gastos com projetos, estudos e prospecções aos itens supra listados, além daqueles relacionados ao gerenciamento e fiscalização de obras e serviços.

O quadro abaixo apresenta o resumo das intervenções para quais serão arrecadados através da alienação de CEPAC da OUCAB.

| Operação Urbana Consorciada Água Branca | | | |
|--|--|--|---------------------------|
| Intervenções a serem financiadas com recursos da 2ª Distribuição de CEPAC - art. 9º da Lei 15.893/2013 | | | |
| Item | Intervenções | Prazo Estimado | Custo Estimado proposto |
| 1 | Aquisição de terras e produção de HIS | 48 meses a partir de Jan/2024 | R\$ 306.663.425,67 |
| 2 | Reurbanização de Favelas no perímetro da OUCAB e perímetro expandido | 48 meses a partir de Jan/2024 | R\$ 44.143.227,25 |
| 3 | Implantação de equipamentos sociais e urbanos | 48 meses a partir de Jan/2024 | R\$ 280.727.978,00 |
| 4 | Execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes | 48 meses a partir de Jan/2024 | R\$ 102.450.322,00 |
| 5 | Levantamento do patrimônio cultural no perímetro da OUCAB | 12 meses a partir de Jan/2024 | R\$ 255.036,00 |
| 6 | Implementação dos programas, ações e demais Exigências impostas no licenciamento ambiental | Ao longo da execução de todas as obras | R\$ 3.083.531,17 |
| 7. | Projetos, estudos e prospecções | Ao longo da execução de todas as obras | R\$ 39.777.552,00 |
| 8. | Taxas diversas e custos da 2ª Distribuição | | R\$ 117.174.184,17 |
| Total Estimado dos Custos | | | R\$ 894.275.256,26 |

Os valores das intervenções relacionadas no item anterior estão sujeitos a variações já que, nenhuma delas foi licitada, tendo sido, portanto, baseados em estimativas preliminares.

Assim, este Suplemento será ajustado oportunamente para conter (i) o custo das desapropriações que vierem a integrar a operação, nos termos do **art. 14, § 3º da RCVM 84**, e (ii) os eventuais custos adicionais, e seus respectivos documentos comprobatórios, nos termos do **art. 14, § 4º da RCVM 84**.

Ao investidor, em relação à aplicação dos recursos, recomenda-se a leitura dos Fatores de Risco de Natureza Jurídica, constantes neste Suplemento.

Abaixo a descrição sucinta das intervenções:

a) Produção de até 5.000 Unidades de Interesse Social (item 1)

Finalidade classificada pela Resolução CVM nº 84, art. 13º item II (execução de programas e projetos habitacionais de interesse social) e III (constituição de reserva fundiária).

A Lei 15.893/2013 assim estabelece em seu artigo 9º, item I: “aquisição de terras e produção de Habitações de Interesse Social no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, sendo prioritário o reassentamento das famílias atingidas pelas obras previstas no programa de intervenções no perímetro da Operação Urbana Consorciada, atendendo até 5.000 (cinco mil) famílias”.

Também estabelece no artigo 12 da referida lei, alterada pelo art. 1º da Lei 17.561/2021, que deverá ser destinado o percentual de 30% (trinta por cento) do total de recursos arrecadados À construção e recuperação de Habitações de Interesse Social, reurbanização de favelas, programas vinculados ao Plano Municipal de Habitação ou programa público de habitação, incluindo a aquisição de terras, os serviços de apoio e custos de atendimento à população assistida, no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido, bem como às medidas voltadas à provisão habitacional de interesse social destinada a faixa I de que trata o art. 46 da Lei 16.050/2014, no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido.

O valor destinado à aquisição de terras e construção de unidades habitacionais é resultado do percentual previsto pela referida lei, aplicado sobre o total dos custos das obras desta Distribuição.

- **Valor da Intervenção:** R\$ 306.663.425,67 (trezentos e seis milhões, seiscentos e sessenta e três mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e sessenta e sete centavos).
- **Prazo estimado para execução das atividades necessárias à consecução das obras:** 48 meses a partir de janeiro de 2024.

b) Intervenção em núcleos habitacionais (item 2)

Finalidade classificada pela Resolução CVM nº 84, art. 13º itens I (regularização fundiária), II (execução de programas e projetos habitacionais de interesse social), V (implantação de equipamentos urbanos e comunitários) e VI (criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes).

Descrita no item II do artigo 9º da Lei 15.893/2013 como “reurbanização de favelas no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido”, trata-se de intervenção voltada para ações e obras de regularização fundiária e reurbanização de assentamentos precários. Tais assentamentos encontram-se descritos no Quadro IC da lei.

Na composição dos custos envolvidos foram contemplados fatores como número de moradores (fonte: www.habisp.inf.br), presença de córregos, encostas, áreas de risco, entre outros.

Integram ainda este item as obras de reforma e requalificação dos seguintes conjuntos habitacionais (Lei 15.893/2013, artigo 8º IV): Conjunto Habitacional Vila Dignidade, FUNAPS Água Branca (prédios), FUNAPS Água Branca (mutirão), PROVER Água Branca e equipamentos públicos necessários.

- **Valor da Intervenção:** R\$ 44.143.227,25 (quarenta e quatro milhões, cento e quarenta e três mil, duzentos e vinte e sete reais e vinte e cinco centavos).
- **Prazo estimado para execução das atividades necessárias à consecução das obras:** 48 meses a partir de janeiro de 2024.

c) Melhoramentos urbanísticos (item 3)

Finalidade classificada pela Resolução CVM nº 84, art. 13º itens IV (ordenamento e direcionamento da expansão urbana), V (implantação de equipamentos urbanos e comunitários) e VI (criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes).

As obras referentes a este item fazem parte do Quadro IB anexo à Lei 15.893/2013, introduzido pelo item III do artigo 9º, especificamente aquelas relacionadas à Área Pública (AP02): parques e áreas verdes, equipamentos esportivo e cultural, creche, escolas, UBS e transferência da área operacional da CET. Também integram este item parte das obras de urbanização do Subsetor A1 da Operação Urbana Consorciada (artigos 47 e 48 da referida lei), através do parcelamento da Área Pública AP02 que prevê a implantação de acessos, conexões e alça urbana destinados a garantir as adequações de circulação viária necessárias no entorno para receber os equipamentos supra indicados na área pública.

- Parque e Áreas Verdes do subsetor A1;
- Equipamento Esportivo Equipamento Cultural;
- Creche;
- Escola Municipal de Educação Infantil;
- Escola Municipal de Ensino Fundamental;
- Unidade Básica de Saúde com Atendimento Médico Ambulatorial;
- Transferência da área operacional da CET;
- Abertura de rua projetada “F”;

- Abertura parcial de rua projetada “X” (melhoramentos previstos e extraídos do Quadro IC da Lei 15.893/2012 – artigo 9º item IV)
 - Abertura de rua projetada “XX”;
 - Alça de acesso da Av. Pres. Castelo Branco à Ponte Júlio de Mesquita Neto ao sul do Rio Tietê (artigo 9º, item XI), construídas com características vinculadas ao parcelamento do subsetor A1;
 - Transposição sobre o Rio Tietê (artigo 13, item IV)
- **Valor da Intervenção:** R\$ 280.727.978,00 (duzentos e oitenta milhões, setecentos e vinte e sete mil, novecentos e setenta e oito reais).
 - **Prazo estimado para execução das atividades necessárias à consecução das obras:** 48 meses a partir de janeiro de 2024.

d) Drenagem (item 4)

Finalidade classificada pela Resolução CVM nº 84, art. 13º item V (implantação de equipamentos urbanos e comunitários).

Os recursos apartados neste item destinam-se à execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes, tais como a implantação dos parques lineares Água Branca e Quirino dos Santos, reservatórios contra cheias, canalização e sistemas de bombeamentos e dispositivos diversos para complementação do sistema de drenagem dos córregos Sumaré, Água Preta e demais, na área da Operação Urbana Consorciada.

- **Valor da Intervenção:** R\$ 102.450.322,00 (cento e dois milhões, quatrocentos e cinquenta mil, trezentos e vinte e dois reais).
- **Prazo estimado para execução das atividades necessárias à consecução das obras:** 48 meses a partir de janeiro de 2024.

e) Ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo, preferencialmente por modos não poluentes e por meio de corredores de ônibus (item 6)

Finalidade classificada pela Resolução CVM nº 84, art. 13º item V (implantação de equipamentos urbanos e comunitários).

Nesta Distribuição de CEPAC da OUC Água Branca, o atendimento do quanto previsto no artigo 9º-VI, da Lei 15.983/2012, a saber, “VI - ampliação e melhoria do sistema de transporte coletivo, preferencialmente por modos não poluentes e por meio de corredores de ônibus ou outros modais”, apresentado neste item 6 como melhorias no transporte coletivo, se dará através de investimentos no corredor da Avenida Marquês de São Vicente, inclusive suas conexões com o subsetor A1 e com os parques lineares do córrego Água Branca e Quirino dos Santos, além da implantação de sistema de monitoramento inteligente de trânsito no perímetro da OUC.

- **Valor da Intervenção:** R\$ 55.503.561,00 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e três mil, quinhentos e sessenta e um reais).
- **Prazo estimado para execução das atividades necessárias à consecução das obras:** 24 meses a partir de janeiro de 2024.

f) Levantamento do patrimônio cultural no perímetro da operação urbana, incluindo bens de natureza material e imaterial (item 7)

Finalidade classificada pela Resolução CVM nº 84, art. 13º itens VII (criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental) e VIII (proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico).

O artigo 9º - item VII estabelece que deva ser promovido o levantamento do patrimônio cultural no perímetro da Operação Urbana Consorciada, incluindo os bens de natureza material e imaterial.

- **Valor da Intervenção:** R\$ 255.036,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil e trinta e seis reais).
- **Prazo estimado para execução das atividades necessárias à consecução das obras:** 12 meses a partir de janeiro de 2024.

g) Implementação dos programas, ações e demais exigências impostas na licença ambiental prévia (item 9)

Finalidade classificada pela Resolução CVM nº 84, art. 13º itens I (regularização fundiária), II (execução de programas e projetos habitacionais de interesse social), III (constituição de reserva fundiária), IV (ordenamento e direcionamento da expansão urbana), V (implantação de equipamentos urbanos e comunitários), VI (criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes), VII (criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental) e VIII (proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico).

O licenciamento ambiental é condição imprescindível à aplicação do instrumento urbanístico em questão. A Licença Ambiental Prévia da OUC Água Branca – LAP nº 02/SVMA.G/2012, processo administrativo nº 2012-0.154.938-0 - foi emitida em 11/04/2012 e traz consigo exigências que devem ser atendidas ao longo da vigência da OUC Água Branca e implantação de suas intervenções.

- **Valor da Intervenção:** R\$ 3.083.531,17 (cinquenta e cinco milhões, quinhentos e três mil, quinhentos e sessenta e um

reais).

- **Prazo estimado para execução das atividades necessárias à consecução das obras:** ao longo da execução de todas as obras.

h) Projetos, estudos e prospecções relativos aos itens supramencionados (item 15)

Finalidade classificada pela Resolução CVM nº 84, art. 13º itens I (regularização fundiária), II (execução de programas e projetos habitacionais de interesse social), III (constituição de reserva fundiária), IV (ordenamento e direcionamento da expansão urbana), V (implantação de equipamentos urbanos e comunitários), VI (criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes), VII (criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental) e VIII (proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico).

- **Valor da Intervenção:** R\$ 39.777.552,00 (trinta e nove milhões, setecentos e setenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e dois reais).
- **Prazo estimado para execução das atividades necessárias:** ao longo da execução de todas as obras.

i) Taxas Diversas (relativas à remuneração dos administradores e consultores, além de taxas de negociação, liquidação e registro da oferta) (item 16)

Importe referente ao custeio da 2ª Distribuição, compreendido por despesas diretamente relacionadas à Oferta, como (i) comissão de colocação do Banco Coordenador (0,9%); (ii) taxas de negociação e liquidação do Mercado de Balcão Organizado da B3 (0,068% e 0,006% respectivamente, totalizando 0,074); e (iii) remuneração da SP Urbanismo, pela coordenação da Distribuição (4%), conforme Decreto Municipal 56.635/2015, incidentes sobre o valor efetivamente arrecadado e; (vi) taxa de fiscalização da CVM para registro de oferta pública (0,03%), incidente sobre o valor pleiteado para registro da oferta.

Inclui também despesas relacionadas às intervenções, como (i) custos de coordenação, estruturação, gestão e implementação das intervenções constantes na OUCAB pela SP-Obras (4%), conforme Decreto Municipal 56.635/2015; (ii) custos de fiscalização dos recursos e controle de CEPAC, da Caixa Econômica Federal (1,22%), incidentes sobre o do valor das obras, projetos, desapropriações, serviços técnicos de apoio e demais despesas.

Por fim, incorpora os custos de escrituração dos CEPAC, na forma de valores mobiliários, junto ao Banco do Brasil, na qualidade de Escriturador.

- **Valor da Intervenção:** R\$ 117.174.184,17 (cento e dezessete milhões, cento e setenta e quatro mil, cento e oitenta e quatro reais e dezessete centavos).
- **Prazo estimado para execução das atividades necessárias obras:** ao longo da execução de todas as obras.

Os valores das intervenções estão sujeitos a variações, uma vez que nenhuma delas foi licitada, tendo sido, portanto, baseados em estimativas preliminares.



DECLARAÇÃO

A **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, por meio da **SÃO PAULO URBANISMO**, na qualidade de emissora dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – **CEPAC**, declara que é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

Declara que o Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Branca contém as informações relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos valores mobiliários ofertados da emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, à sua atividade, os riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes.

Declara também que não houve distribuição privadas de CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Declara, por fim, que o Prospecto foi elaborado de acordo com as Normas Técnicas pertinentes.

São Paulo, 17 de outubro de 2023.

FELIPE SCIGLIANO PEREIRA
Diretor de Engenharia e Obras
(nova denominação da Diretoria de Gestão das Operações Urbanas)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PGM/Coordenadoria Geral do Consultivo

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

DECLARAÇÃO

A **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**, declara, por meio da sua Procuradora Geral, **MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ**, que a Procuradoria Geral do Município foi designada para o acompanhamento do procedimento de registro da 2ª distribuição de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Declara, ainda, que, nos termos do acompanhamento realizado, as informações referentes a tal operação urbana constantes do respectivo Suplemento ao Prospecto e Prospecto atualizado são consistentes com aquelas analisadas durante o período de diligência legal, análise esta realizada com base nas declarações emitidas pela Prefeitura de São Paulo, pela SP Urbanismo e pelo Banco Coordenador, e que, no exercício de suas funções, não tomou conhecimento de fato ou ato que levasse a crer que qualquer informação contida no Suplemento ao Prospecto e Prospecto atualizado possa conter vício de qualquer natureza, ser inverídica, imprecisa, desatualizada ou incompleta.

São Paulo (SP), 10 de outubro de 2023.

MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP 169.314
PGM



Marina Magro Berings Martinez
Procurador(a) Geral do Município
Em 10/10/2023, às 17:47.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **091440534** e o código CRC **8FD4AFCF**.

Referência: Processo nº 7810.2023/0000950-1

SEI nº 091440534



DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM N° 160/2022

BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1230, 9º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.933.830/0001-30, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da 2ª Distribuição de CCPAC da Prefeitura do Município de São Paulo ("Prefeitura") no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca ("Operação") e determinadas corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3 S/A Brasil, Bolsa, Balcão ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), vem, respeitosamente, apresentar sua declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022:

Considerando que:

- (i) a Prefeitura constituiu assessor legal para auxiliá-la na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pela Prefeitura os documentos que a Prefeitura considerou relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Prefeitura, os quais a Prefeitura confirmou ter disponibilizado; e
- (iv) a Prefeitura confirmou ter disponibilizado todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Prefeitura para análise do Coordenador Líder, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

O Coordenador Líder declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que:

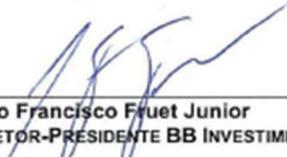
I - as informações prestadas pela Prefeitura são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e

II - as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Prefeitura, que venham a integrar o Prospecto e o Suplemento e as constantes do Estudo de Viabilidade Econômica e do Edital do Leilão, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder, ainda, declara que:

III – o Prospecto e o Suplemento conterão, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos CCPAC a serem ofertados, da Prefeitura, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto e o Suplemento serão elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 84.

São Paulo (SP), 27 de setembro de 2023.



João Francisco Ffuet Junior
DIRETOR-PRESIDENTE BB INVESTIMENTOS