

Anúncio de Início da 6ª Distribuição Pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC da



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
 Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar
 São Paulo, SP - CEP 01002-020

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA
 registrada na CVM em 14 de julho de 2004 sob nº 2004/01

6ª Distribuição de CEPACs registrada sob o nº CVM/SRE/TIC/2020/005 em 04 de Dezembro de 2020

Banco Coordenador



Agente Coordenador



Agente Fiscalizador



Comunicam o início da 6ª Distribuição Pública de até 320.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) de emissão da Prefeitura do Município de São Paulo (“Emissora”), com sede no Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar, São Paulo, SP, CEP 01002-020, ao preço mínimo de R\$ 1.282,00 por CEPAC, no montante de:

R\$ 410.240.000,00

I. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

- 1. Características da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.** A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é um instrumento urbanístico utilizado para requalificar a área de influência de parte da Marginal Pinheiros, Avenida Chucri Zaidan, Avenida Jornalista Roberto Marinho, assim como a área ao longo do córrego Jabaquara, conforme descrito no Prospecto, por meio de um conjunto de intervenções (obras públicas, desapropriações e gerenciamento) coordenadas pela Prefeitura através São Paulo Urbanismo (“SP Urbanismo”), com a participação de proprietários de imóveis, usuários e investidores, visando a melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na referida área. Os recursos para financiar as intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada serão prioritariamente aqueles arrecadados com a venda de CEPAC.
- 2. Coordenação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.** A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada será coordenada pela SP URBANISMO. As ofertas e distribuições públicas dos CEPAC serão coordenadas pelo BB – Banco de Investimento S.A. (“BB Investimentos”).
- 3. Agente Fiscalizador.** A Caixa Econômica Federal – CEF foi contratada pela SP Urbanismo para fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos com a venda de CEPAC no financiamento das intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. A CEF acompanhará o andamento das intervenções,

assegurando a veracidade e suficiência das informações que serão periodicamente prestadas pela Prefeitura ao mercado, nos termos do contrato firmado entre a SP Urbanismo e a CEF.

4. **Agente Escriturador.** O Banco do Brasil S.A. foi contratado pela SP Urbanismo para prestar serviços de escrituração dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.
5. **Consultor Legal.** A Procuradoria Geral do Município de São Paulo dará o suporte jurídico, por competência legal à 6ª Distribuição Pública de CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.
6. **Registro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.** A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi registrada na CVM em 14 de Julho de 2004, sob nº 2004/01. As demais características da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada constam do Prospecto da operação Urbana Consorciada Água Espraiada (“Prospecto”).

II. CARACTERÍSTICAS DA 6ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

1. **Autorizações Legais.** A emissão de CEPAC é regida pelas Leis nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), nº 16.402 de 22 de março de 2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo), nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Lei que criou a Operação Urbana Consorciada água Espraiada, com as alterações introduzidas pelas leis nº 15.416, de 22 de julho de 2011 e nº 16.975, de 3 de setembro de 2018, pelos Decretos Municipais nº 53.364, de 17 de agosto de 2012, nº 56.635, de 24 de novembro de 2015, pela Portaria nº 074/2012/SMDU-G, pela Instrução Normativa SMDU 005 de 5 de novembro de 2019 e pelas disposições da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (a “Instrução CVM”), e suas alterações posteriores, e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

1.1 **Aprovação da 6ª Distribuição.** A 6ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi aprovada pela Diretoria da SP Urbanismo, por ocasião da Resolução de Diretoria RD nº DIP 04/2020, realizada em 10 de setembro de 2020 – Todos os documentos podem ser consultados nos anexos do Suplemento ao Prospecto da 6ª Distribuição ou no endereço eletrônico www.prefeitura.sp.gov.br/cepac.

2. **Valor, quantidade, espécie e forma dos CEPAC a serem distribuídos.** Serão ofertados até 320.000 CEPACs escriturais de emissão da Prefeitura pelo valor mínimo unitário de R\$ 1.282,00, num montante estimado de **R\$ 410.240.000,00**. Os CEPAC serão colocados por meio de um ou mais leilões públicos de venda a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da B3.

3. **Direitos e 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 Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003. Cada CEPAC quando utilizado (ou seja, vinculado a um imóvel dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada) conferirá a seu titular direitos (denominados “Direitos Urbanísticos Adicionais”) de (i) aumentar a área construída (em m²) do imóvel acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico previsto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo; (ii) aumentar a Taxa de Ocupação do imóvel (obtida pela divisão da projeção horizontal da edificação do imóvel pela área do seu terreno); (iii) alterar a atividade ou uso do imóvel, bem como o Gabarito de Edificação (altura); e (iv) fazer uso dos demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, observados os limites estabelecidos na referida lei, conforme demonstra a Tabela de Equivalência e observados, ainda, os estoques por região, conforme ilustra a Tabela de Distribuição Geral de Estoques (vide tabelas abaixo).

Tabela 1 - Conversão dos CEPAC

Setores	Equivalência de 1 CEPAC em m ² de área adicional de construção computável (F1)	Equivalência de 1 CEPAC em m ² de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros (F2)
Jabaquara	3 m ²	2 m ²
Brooklin	1 m ²	1 m ²
Berrini	1 m ²	2 m ²
Marginal Pinheiros	2 m ²	2 m ²
Chucri Zaidan	1 m ²	2 m ²

Fonte: Elaboração SP Urbanismo.

4. Setores da Operação Urbana Consorciada Água Espreada

As tabelas abaixo apresentam o Estoque total de ACA disponível na Operação Urbana Consorciada Água Espreada e os Estoques disponíveis para conversão em cada um dos seus Subsetores. Importante mencionar que não há mais ACA disponível para vinculação de CEPAC para empreendimentos não residenciais no subsetor Berrini.

Áreas Utilizadas (m²) por Setor

SETORES	ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m ²) *	ESTOQUE POR USO (m ²)		ESTOQUE CONSUMIDO (m ²)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m ²)		ESTOQUE TOTAL ESTIMADO DISPONÍVEL (m ²)	PORCENTAGEM CONSUMIDA	
		RESIDENCIAL Mínimo de 30%	NÃO RESIDENCIAL Máximo de 70%	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL		RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
BROOKLIN	1.400.000,00	420.000,00	980.000,00	669.689,28	136.999,42	0,00	0,00	593.311,29	47,83%	9,79%
BERRINI ¹	350.000,00	175.000,00	175.000,00	110.216,87	203.204,95	19.933,62	0,00	36.578,18	31,49%	58,06%
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	180.000,00	420.000,00	173.176,73	263.941,34	0,00	0,00	162.881,93	28,86%	43,99%
CHUCRI ZAIDAN ²	2.000.000,00	600.000,00	1.400.000,00	634.532,64	1.139.831,57	-90.616,24	86.156,82	225.635,80	31,73%	56,99%
JABAQUARA	250.000,00	75.000,00	175.000,00	7.709,85	0,00	0,00	0,00	242.290,15	3,08%	0,00%
SUBTOTAL PERMITIDO	4.600.000,00	1.380.000,00	3.220.000,00	1.595.325,37	1.743.977,28	-70.682,62	86.156,82			
		4.600.000,00		3.339.302,65		15.474,20				
RESERVA TÉCNICA	250.000,00	250.000,00								
TOTAL PERMITIDO	4.850.000,00	4.850.000,00								

Fonte: Elaborado por SPUrbanismo, 31/08/2020

Limite de Estoque (m²) para Efeito de Oferta de CEPAC

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC (m ²)	DEMAIS SETORES	RESERVA TÉCNICA
LIMITE DE ESTOQUE	4.600.000,00	250.000,00
ESTOQUE CONSUMIDO	(3.339.302,65)	-
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	1.260.697,35	250.000,00
ESTOQUE TOTAL EM ANÁLISE	15.908,31	-

Fonte: Elaborado por SPUrbanismo, 31/08/2020

Em relação ao CEPAC, as tabelas a seguir indicam a quantidade de CEPAC utilizado e o saldo em circulação em 31/08/2020:

Utilização de CEPAC

SETORES	Área Adicional	Modificação de Uso
BROOKLIN	704.983	227.572
BERRINI	295.250	24.779
MARGINAL PINHEIROS	211.467	77.563
CHUCRI ZAIDAN	1.715.861	50.861
JABAQUARA	2.420	2.160
Total	2.929.981	382.935

Fonte: Elaborado por SPUrbanismo, 31/08/2020

Resumo - CEPAC

Leilão	3.254.899
Colocação Privada	136.100
Utilizados	(3.312.916)
Em circulação	78.083

Fonte: Elaborado por SPUrbanismo, 31/08/2020

Os CEPAC não representam direito de crédito contra a Emissora ou a SP Urbanismo. Uma vez alienados em leilão patrocinado pela Prefeitura, os CEPAC adquiridos a vista poderão ser livremente negociados no mercado secundário. Já os CEPACs adquiridos a prazo somente poderão ser livremente negociados após a sua quitação.

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 o quadro “Resumo Geral” disponibilizado no Relatório Água Espirada CVM/SP-Urbanismo, periodicamente pela SP Urbanismo no site da Emissora: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, e atualizações constantes do “Quadro de Controle de Estoques Atualizado”. Alertamos que poderá haver esgotamento de ACAs em determinados setores e subsetores.

5. Público Alvo. Os CEPAC serão ofertados ao público em geral, especialmente investidores institucionais, incorporadores de empreendimentos imobiliários e investidores do mercado imobiliário.

6. Intervenções. A 6ª distribuição contempla as seguintes intervenções detalhadas no Prospecto:

- prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho a partir da Avenida Dr. Lino de Moraes Leme até a Rodovia dos Imigrantes, numa extensão de aproximadamente 4,5 quilômetros;
- abertura de duas vias laterais (uma de cada lado) à Avenida Jornalista Roberto Marinho no trecho já executado, desde a Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini até a Avenida Washington Luis, para distribuição do tráfego local;
- duas novas pontes estaiadas sobre o rio Pinheiros ligando, a pista sul da Avenida Marginal Pinheiros e o bairro do Morumbi à Avenida Jornalista Roberto Marinho;
- prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até a Avenida João Dias;
- construção de passagens em desnível nos cruzamentos da Avenida Jornalista Roberto Marinho com as Avenidas Pedro Bueno, Santo Amaro e Hélio Lobo, e com as ruas Guaraiuva, Nova Iorque, Vitoriana, Franklin Magalhães e George Corbisier;
- implantação de passarelas de pedestres;
- construção de Habitação de Interesse Social – HIS destinadas ao reassentamento de famílias moradoras de favelas atingidas pelas intervenções;
- implantação de Sistemas de áreas verdes e de espaços públicos;

7. Regime e condições de colocação. Os CEPAC serão distribuídos, em regime de melhores esforços, por meio de um ou mais leilões públicos de venda a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da B3, por meio de seu sistema eletrônico de negociação, durante o período de distribuição, o qual será de 2 anos a contar da data de publicação deste Anúncio de Início de distribuição pública de CEPAC. Tendo em vista a possibilidade para esta 6ª Distribuição, de aquisição do CEPAC na condição de pagamento parcelado, está prevista a realização de leilões individualizados para o pagamento à vista e para o pagamento parcelado, dada a inviabilidade operacional de realização de um único leilão com condições distintas de liquidação.

Tendo em vista a possibilidade de aquisição de CEPAC sob a condição de pagamento parcelado nesta 6ª Distribuição Pública (vide tópico “CEPAC Parcelado”, à pág. 21 do Prospecto), é facultado à Emissora a realização de leilões individualizados, para CEPAC de pagamento à vista ou pagamento parcelado, dada a inviabilidade operacional de realização de um único leilão com condições distintas de liquidação.

O prazo estimado de distribuição, caso se verifique saldo de títulos após os leilões referidos, é de até 2 (dois) anos, sendo a quantidade distribuída e o intervalo definidos segundo a melhor conveniência da Emissora e resposta de mercado, conforme definido pela SP Urbanismo.

7.1 Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Banco Coordenador, com expressa anuência da SP URBANISMO, organizará plano de distribuição, o qual poderá levar

em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, nos termos previstos no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400/03.

7.2 Não será feita coleta de intenções de investimento antes da realização dos leilões públicos de venda de CEPAC da 6ª Distribuição a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da B3.

7.3 Cada leilão será objeto de um edital de leilão próprio, o qual identificará a quantidade de CEPAC, objeto do leilão, o montante (em R\$) estimado a ser arrecadado com o leilão, a data do referido leilão e demais informações relativas. O edital de cada leilão será publicado no Boletim Diário de Informações da B3, no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, no site do Coordenador da Distribuição e em outros meios e/ou periódicos, se assim decidido pelo Banco Coordenador, com no mínimo dois dias de antecedência de sua realização.

7.4 Em cada leilão, as ofertas serão realizadas pelos intermediários credenciados no Mercado de Balcão Organizado da B3. O Banco Coordenador também poderá apresentar propostas de interessados no leilão, pois é um intermediário credenciado no Mercado de Balcão Organizado da B3. Como consequência, os investidores do setor imobiliário que tiverem interesse em participar poderão encaminhar suas ordens de compra ao intermediário de sua livre escolha ou ao Banco Coordenador.

7.5 Os CEPAC deverão ser integralizados à vista, em D+2, em moeda corrente nacional. Para CEPACs adquiridos em leilão “a prazo”, este deverá ser integralizado de forma parcelada, sendo 20% do valor total a vista em D+2, mais 18 parcelas mensais sucessivas corrigidas pela Taxa SELIC, de acordo com as regras estabelecidas no Prospecto da 6ª Distribuição.

7.6 Direitos e 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 Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003. Cada CEPAC quando utilizado (ou seja, vinculado a um imóvel dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada) conferirá a seu titular direitos (denominados “Direitos Urbanísticos Adicionais”) de (i) aumentar a área construída (em m²) do imóvel acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico previsto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo; (ii) aumentar a Taxa de Ocupação do imóvel (obtida pela divisão da projeção horizontal da edificação do imóvel pela área do seu terreno); (iii) alterar a atividade ou uso do imóvel, bem como o Gabarito de Edificação (altura); e (iv) fazer uso dos demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, observados os limites estabelecidos na referida lei.

8. Registro da 6ª Distribuição. A 6ª Distribuição Pública de CEPAC foi registrada na CVM em 04 de Dezembro de 2020, sob nº CVM/SRE/TIC/2020/005 As demais características da Operação Urbana Consorciada Água Espreada constam do Suplemento ao Prospecto da 6ª Distribuição (“Suplemento”).

III. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Tanto o Prospecto quanto o Suplemento estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores: (i) junto à sede da SP Urbanismo, situada à Rua São Bento, nº 405, 15º andar, São Paulo – SP; (ii) no website da Prefeitura: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac; (iii) no Banco do Brasil, situado à Rua Senador Dantas nº 105, 37º andar Rio de Janeiro – RJ; (iv) no website do BB Investimentos: www.bb.com.br/ofertapublica; (v) na CVM, situada à Rua Sete de Setembro, nº 111, 30º andar, Rio de Janeiro – RJ, ou Rua Formosa, nº 367, 20º e 21º andares, São Paulo – SP; e (vi) no website da CVM: www.cvm.gov.br.

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

O investimento em CEPAC representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, investidores que pretendam investir em CEPAC estão sujeitos à volatilidade do mercado. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir CEPAC. É recomendado aos investidores, antes da tomada de qualquer decisão de investimento, a leitura do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto.

Quaisquer outras informações relativas à Operação Urbana Consorciada Água Espaiada e à 6ª Distribuição Pública podem ser obtidas no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto, bem como junto ao Banco Coordenador, à SP Urbanismo, na CVM e nos endereços mencionados acima.

“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Prefeitura e da SP URBANISMO, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos”.

BANCO COORDENADOR



A data deste anúncio de início de distribuição é 07 de Dezembro de 2020