



Relatório Trimestral - Instrução CVM N.º 401/2003
Operação Urbana Consorciada Água Espreada - CEPAC

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 3º Trimestre / 2020
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

- **Operação Urbana Consorciada Água Espreada**
Criada pela Lei Municipal n.º 13260 de 28/12/2001 alterada pelas Leis Municipais n.º 15.416, de 22/07/2011 e 15.519 de 29/12/2011
Regulamentada pelo Decreto n.º 53.364 de 17/08/2012
- **Emissor**
Prefeitura do Município de São Paulo
Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá, 15 – 10º andar
São Paulo – SP
- **Coordenador da Operação Urbana**
São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Rua São Bento, 405 – 16º andar
São Paulo – SP
- **Coordenador da emissão**
BB–Banco de Investimento S/A – Contrato n.º 0611438000
- **Escriturador**
Banco do Brasil S/A – Contrato n.º 7810.2017/0000109-7
- **Distribuição Pública**
Mercado de Balcão Organizado
- **Liquidação e Custódia**
CBLC - Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia
- **Agente Fiscalizador**
Caixa Econômica Federal – Contrato n.º 12/2019/SMDU

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
 Período: 3º Trimestre / 2020
 Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

QUADRO I - PROGRAMA

Movimentação	Quantidade CEPAC
Total da Operação - Lei 13.260/2001 e 16.975/2018	4.490.999
1ª Distribuição (14/07/2004) - Encerrada	(660.468)
Saldo da 1ª Distribuição - Encerrada	361.100
2ª Distribuição (10/01/2007) - Encerrada	(317.781)
Colocações Privadas Programa	(127.092)
3ª Distribuição (23/01/2008) - Encerrada	(186.740)
4ª Distribuição (05/09/2008) - Encerrada	(1.201.841)
Saldo da 4ª Distribuição - Encerrada	102.161
5ª Distribuição (09/02/2012)	(1.719.339)
Saldo da 5ª Distribuição - Encerrada	359.001
Saldo Total	1.100.000

QUADRO II - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 1ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2004	1º Leilão	20/07/04	100.000	100.000	560.468	300	30.000.000	35.238.690,00
	2º Leilão	22/12/04	70.000	16.899	543.569	310	5.238.690	
2005	3º Leilão	29/11/05	56.500	56.500	487.069	370	20.961.500	20.961.500,00
2006	4º Leilão	31/05/06	180.000	125.969	361.100	370	46.608.530	46.608.530,00
Total	-	-	-	299.368	361.100	-	102.808.720,00	-

QUADRO III - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 2ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2007	1º Leilão	30/01/07	50.000	50.000	267.781	400	20.550.000	130.609.991,00
	2º Leilão	25/04/07	100.000	100.000	167.781	411	41.102.000	
	3º Leilão	29/05/07	167.781	158.773	9.008	411	65.255.703	
	Colocação Privada	30/08/07	-	9.008	-	411	3.702.288	
Total	-	-	317.781	317.781	-	-	130.609.991	-

QUADRO IV - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 3ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	1º Leilão	22/02/08	186.740	186.740	-	460	207.281.400	207.281.400,00
Total	-	-	186.740	186.740	-	-	207.281.400	-

QUADRO V - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 4ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	1º Leilão	02/10/08	650.000	379.650	822.191	535,00	203.112.750,00	203.112.750,00
2009	2º Leilão	27/08/09	73.500	73.500	748.691	611,00	45.239.250,00	95.828.250,00
	3º Leilão	26/11/09	175.000	72.270	676.421	700,00	50.589.000,00	
2010	4º Leilão	04/05/10	170.000	137.346	539.075	715,00	98.202.390,00	423.982.890,00
	5º Leilão	17/06/10	30.000	30.000	509.075	721,50	21.645.000,00	
	6º Leilão	14/07/10	100.000	70.000	439.075	735,00	51.450.000,00	
	7º Leilão	31/08/10	439.075	336.914	102.161	750,00	252.685.500,00	
Total	-	-	-	1.099.680	102.161	-	722.923.890	-

QUADRO VI - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 5ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2012	1º Leilão	24/04/12	600.000	600.000	1.119.339	900,00	756.600.000	1.731.353.316,00
	2º Leilão	14/06/12	900.000	760.338	359.001	1.282,00	974.753.316	
Total	-	-	-	1.360.338	359.001	-	1.731.353.316	-

QUADRO VII - COLOCAÇÕES PRIVADAS - PROGRAMA

Colocação Privada	Data	Colocado	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2006	Colocação Privada	30/11/06	22.657	371	8.405.747
2007	Colocação Privada	01/10/07	12.413	411	5.101.743
	Colocação Privada	30/10/07	10.018	411	4.117.398
	Colocação Privada	26/11/07	3.304	411	1.357.944
	Colocação Privada	30/11/07	9.738	411	4.002.318
	Colocação Privada	26/12/07	32.849	411	13.500.939
2008	Colocação Privada	02/01/08	11.121	411	4.570.731
	Colocação Privada	24/01/08	15.598	411	6.410.778
	Colocação Privada	30/01/08	9.394	411	3.860.934
Total		127.092		51.328.532	

QUADRO VIII - 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

QUADRO IX - CEPAC - RESUMO

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

QUADRO X - ÁREAS UTILIZADAS (M²) POR SETOR

SETORES	ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m²) *	ESTOQUE POR USO (m²)		ESTOQUE CONSUMIDO (m²)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m²)		ESTOQUE TOTAL ESTIMADO DISPONÍVEL (m²)	OBSERVAÇÕES	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	-203,17	593.311,29	Estoque total estimado disponível liberado para os dois usos	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	Estoque disponível para vinculação no uso residencial	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	Estoque total estimado disponível liberado para o uso residencial ou até 156.058,66 m² para o uso não residencial	28,86%	43,99%
CHUCRI ZAIDAN ²	2.000.000,00	600.000,00	1.400.000,00	629.501,64	1.136.568,47	-89.245,01	86.156,82	233.929,90	Estoque reservado para vinculação exclusiva no uso residencial é de 117.514,42m² (*). Saldo resultante do consumo do estoque residencial após a sanção da Lei 16.975/2018. Estoque disponível para vinculação de uso não residencial e residencial: 108.121,38m² (*)	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	Estoque total estimado disponível liberado para o uso residencial ou até 175.000,00 m² para o uso não residencial	3,08%	0,00%
SUBTOTAL PERMITIDO	4.600.000,00	1.380.000,00	3.220.000,00	1.590.294,37	1.740.714,18	-69.311,39	85.953,65				
RESERVA TÉCNICA	250.000,00	250.000,00		3.331.008,55			16.642,26				
TOTAL PERMITIDO	4.850.000,00	4.850.000,00									

1. De acordo com a Resolução 001/2018 do Grupo Gestor da DUCAE, Pronunciamento CTU 001/2019 e Despacho Decisório da SP Urbanismo, publicado em 11/05/2019, ficou limitado a utilização dos estoques de potencial construtivo destinados ao Setor Berrini para: I – mínimo de 50% para uso Residencial e; II – máximo de 50% para os demais usos admitidos na Lei nº 13.260/2001.

2. Art. 9º, § 5º da Lei 13.260/2001, alterado pelo Art. 9º da Lei 16.975/2018. O total da área adicional construída para o setor Chucri Zaidan não poderá exceder a 2.000.000m² (dois milhões de metros quadrados), desde que 216.442,47m² (duzentos e dezesseis mil, quatrocentos e quarenta e dois metros quadrados e quarenta e sete decímetros quadrados), disponibilizados a partir da promulgação desta lei, sejam destinados exclusivamente ao uso residencial.

Consumo de estoque residencial após alteração da Lei 16.975/2018 = 83.449,00m².
Portanto, 216.442,47m² - 83.449,00m² = 132.993,47 m²

3. Estoque considerando alteração da CERTIDÃO AE-007/2019 (Cancela a certidão AE-016/2014) + Certidão DESVINCULAÇÃO AE-001/2019 (83.449,00m² + 27.933,26m² = 111.384,48m²)

4. Processos em análise com pedido de alteração de uso R já consumido para uso nR.

QUADRO XI - LIMITE DE ESTOQUE (m²) PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC (m²)	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	16.642,26	

Relatório Trimestral - Instrução CVM N.º 401/2003
Operação Urbana Consorciada Água Espreiada - CEPAC

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 3º Trimestre / 2020
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

QUADRO XII - ANDAMENTO DAS INTERVENÇÕES: vide quadros relativos à integração das intervenções da 4ª e 5ª Distribuições no Prospecto da OUC Água Espreiada (fls.66 e 67) e no Suplemento ao Prospecto da 5ª Distribuição (fls. 25 e 26), conforme registrados na CVM em 09/02/2012.

Distribuição	INTERVENÇÃO	SITUAÇÃO
1ª, 2ª	Duas Pontes Estaiadas sobre o Rio Pinheiros interligando o rio Pinheiros a Avenida Jornalista Roberto Marinho com a Marginal do Rio Pinheiros - Av. das Nações Unidas	Concluída
1ª, 2ª, 3ª	HIS - Habitação de Interesse Social com 600 unidades para atendimento das famílias moradoras da favela Jardim Edith.	Concluída
4ª, 5ª	Projeto Executivo Via Parque (Setor Jabaquara), Projeto Executivo HIS e Projeto Básico Vias Locais do Setor Brooklin	Em execução
4ª, 5ª	Projeto Executivo do Túnel	Contrato suspenso
4ª, 5ª	Obras do Túnel, Via Parque e HIS	Em execução (exceto túnel) Contratos a serem rescindidos
4ª, 5ª	Obras das Vias Locais do Setor Brooklin e alargamento da Av. Washington Luiz no trecho da OUC Água Espreiada	Em estudo
4ª, 5ª	Transporte Coletivo - Linha 17 Ouro Monotrilho do Metrô	Suspenso
4ª, 5ª	Parque Chuvisco - inclui projeto executivo e obras	Concluído
4ª, 5ª	Sistema de drenagem - Bacia Cordeiro - Americanópolis (Setor Chucru Zaidan)	Em estudo
4ª, 5ª	Desapropriações - Túnel/ Via Parque	Em execução
4ª, 5ª	Desapropriações - HIS	Em execução
4ª, 5ª	Desapropriações - Prolongamento da Av. Chucru Zaidan e Ponte Burle Marx	Em execução
4ª, 5ª	Desapropriações - Vias Locais do Brooklin	Em estudo
4ª, 5ª	Desapropriações - Parque Chuvisco	Concluído
5ª	Prolongamento da Av. Chucru Zaidan e Ponte Burle Marx - inclui projeto executivo e obras	Em execução
4ª, 5ª	Apoio às atividades no gerenciamento de obras e projetos (não inclui desapropriações)	Em execução

QUADRO XIII - PRAZO ESTIMADO PARA TÉRMINO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Prospecto de 11 de Setembro de 2020, página 17	9 ANOS
--	--------

QUADRO XIV - CUSTOS DAS INTERVENÇÕES

Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Leilão Público	R\$ 3.777.508.099,25
Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada	R\$ 55.030.819,86
Custo Total Já Incorrido	R\$ 3.832.538.919,11

QUADRO XV - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Em 04/06/2019 foi encaminhado a Câmara Municipal de São Paulo, Projeto de Lei nº 381/2019, que aprova os melhoramentos públicos complementares do Plano Urbanístico Chucru Zaidan, em cumprimento ao art.21 da Lei nº 16.975/2018. Aprovado em 1ª Discussão –Sessão Extraordinária 279, em 02/09/20, aguarda 2ª Discussão.

Lei nº17.335 de 27/03/20

Dispõe sobre autorização de medidas excepcionais no âmbito dos contratos administrativos de prestação de serviços, finanças públicas e outras medidas em face da situação de emergência e estado de calamidade pública decorrentes do coronavírus, no âmbito do Município de São Paulo.

O Registro de oferta pública de distribuição primária da 6ª emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") da OUCAE foi protocolado na CVM em 23/10/2020.

DENISE LOPES DE SOUZA
 Diretora de Implementação de Projetos Urbanos