

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

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 4º 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 17/2020/SMDU
- **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: 4º 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
6ª Distribuição (04/12/2020)	(320.000)
Saldo Total	780.000

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	300	30.000.000
	2º Leilão	22/12/04	70.000	16.899	543.569	310	310	5.238.690
2005	3º Leilão	29/11/05	56.500	56.500	487.069	370	371	20.961.500
2006	4º Leilão	31/05/06	180.000	125.969	361.100	370	370	46.608.530
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	411	20.550.000
	2º Leilão	25/04/07	100.000	100.000	167.781	411	411	41.102.000
	3º Leilão	29/05/07	167.781	158.773	9.008	411	411	65.255.703
	Colocação Privada	30/08/07	-	9.008	-	411	411	3.702.288
Total	-	317.781	317.781	-	-	-	130.609.991	130.609.991,00

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	1.110	207.281.400
Total	-	186.740	186.740	-	-	-	207.281.400	207.281.400,00

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	535,00	203.112.750,00
2009	2º Leilão	27/08/09	73.500	73.500	748.691	611,00	615,50	45.239.250,00
	3º Leilão	26/11/09	175.000	72.270	676.421	700,00	700,00	50.589.000,00
2010	4º Leilão	04/05/10	170.000	137.346	539.075	715,00	715,00	98.202.390,00
	5º Leilão	17/06/10	30.000	30.000	509.075	721,50	721,50	21.645.000,00
	6º Leilão	14/07/10	100.000	70.000	439.075	735,00	735,00	51.450.000,00
	7º Leilão	31/08/10	439.075	336.914	102.161	750,00	750,00	252.685.500,00
Total	-	-	1.099.680	102.161	-	-	722.923.890	423.982.890,00

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	1.261,00	756.600.000
	2º Leilão	14/06/12	900.000	760.338	359.001	1.282,00	1.282,00	974.753.316
Total	-	-	1.360.338	359.001	-	-	1.731.353.316	1.731.353.316,00

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	28.080.342

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 Z Aidan	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	OBSERVAÇÕES	PORCENTAGEM	
		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 Z Aidan ²	2.000.000,00	600.000,00	1.400.000,00	615.632,64	1.139.831,57	-94.765,97	111.656,10	244.535,80	Estoque reservado para vinculação exclusiva no uso residencial é de 136.416,64m² (?). 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: 108.119,16m² (?)	30,78%	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	1.576.425,37	1.743.977,28	-74.832,35	111.452,93				
		4.600.000,00		3.320.402,65		36.620,58					
RESERVA TÉCNICA	250.000,00	250.000,00									
TOTAL PERMITIDO	4.850.000,00	4.850.000,00									

1. De acordo com a Resolução 001/2018 do Grupo Gestor da OUCAE, Pronunciamento CTLU 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.

2. De acordo com 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, desde que, a partir da promulgação da lei, 216.442,47m² sejam destinados exclusivamente ao uso residencial.

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	(3.320.402,65)	-
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	1.279.597,35	250.000,00
ESTOQUE TOTAL EM ANÁLISE	36.620,58	

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

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 4º Trimestre / 2020
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

QUADRO XII - ANDAMENTO DAS INTERVENÇÕES: vide quadros relativos à integração das intervenções da 4ª, 5ª e 6ª Distribuições no Prospecto da OUC Água Espreada (fls.81 a 83) e no Suplemento ao Prospecto da 6ª Distribuição (fl. 16), conforme registrados na CVM em 04/12/2020.

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 Espreada	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 / nova licitação
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 07 de dezembro de 2020, página 17	11 ANOS
--	---------

QUADRO XIV - CUSTOS DAS INTERVENÇÕES

Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Leilão Público	R\$ 3.789.887.018,84
Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada	R\$ 55.030.819,86
Custo Total Já Incorrido	R\$ 3.844.917.838,70

QUADRO XV - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Lei nº 17.541, de 21 de dezembro de 2020, sancionada em 21/12/2020, antigo PL nº 381/2019, aprova os melhoramentos públicos complementares do Plano Urbanístico Chucru Zaidan, em cumprimento ao art.21 da Lei nº 16.975/2018.

Lei nº 17.335 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.

A 6ª Distribuição Pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção -CEPAC da OUCAE foi registrada na CVM em 04/12/2020, com oferta prevista de 320.000 CEPACs.

Francisco Roberto Arantes Filho
Presidente