



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

**Empresa:** São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
**Período:** 1º Trimestre / 2021  
**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: 1º Trimestre / 2021

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)        |
| <b>Saldo Total</b>                                | <b>780.000</b>   |

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

| Leilão/<br>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/<br>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/<br>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           | 704.975          | 227.568            |
| BERRINI            | 284.428          | 24.779             |
| MARGINAL PINHEIROS | 211.467          | 77.563             |
| CHUCRI ZAIDAN      | 1.697.666        | 50.861             |
| JABAQUARA          | 2.420            | 2.160              |
| <b>Total</b>       | <b>2.900.956</b> | <b>382.931</b>     |

**QUADRO IX - CEPAC - RESUMO**

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Leilão            | 3.254.899   |
| Colocação Privada | 136.100     |
| Utilizados        | (3.283.887) |
| Em circulação     | 107.112     |

**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 mínimo residencial já atingido, portanto o estoque disponível pode ser para qualquer uso.   | 47,83%      | 9,79%           |
| BERRINI 1                 | 350.000,00                      | 175.000,00                | 175.000,00                    | 99.397,60              | 203.202,23          | 19.933,62               | 0,00             | 47.400,17                         | Estoque máximo não residencial já atingido (1). Disponível para vinculação no uso residencial   | 28,40%      | 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                  | 615.632,64             | 1.139.831,57        | -50.923,35              | 68.907,79        | 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.<br>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%           |
| <b>SUBTOTAL PERMITIDO</b> | <b>4.600.000,00</b>             | <b>1.380.000,00</b>       | <b>3.220.000,00</b>           | <b>1.565.606,10</b>    | <b>1.743.974,56</b> | <b>-30.989,73</b>       | <b>68.704,62</b> | <b>1.290.419,34</b>               |   |             |                 |
|                           |                                 | <b>4.600.000,00</b>       |                               | <b>3.309.580,66</b>    |                     |                         | <b>37.714,89</b> |                                   |   |             |                 |
| RESERVA TÉCNICA           | 250.000,00                      |                           | 250.000,00                    |                        |                     |                         |                  |                                   |   |             |                 |
| <b>TOTAL PERMITIDO</b>    | <b>4.850.000,00</b>             |                           | <b>4.850.000,00</b>           |                        |                     |                         |                  |                                   |   |             |                 |

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                                     | (3.309.580,66)      | -                 |
| <b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>                       | <b>1.290.419,34</b> | <b>250.000,00</b> |
| ESTOQUE TOTAL EM ANÁLISE                              | <b>37.714,89</b>    |                   |

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

**Empresa:** São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
**Período:** 1º Trimestre / 2021  
**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)<br>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 Chucri Zaidan)   | Em estudo   |
| 4ª, 5ª       | Desapropriações - Túnel/ Via Parque   | Em execução   |
| 4ª, 5ª       | Desapropriações - HIS   | Em execução   |
| 4ª, 5ª       | Desapropriações - Prolongamento da Av. Chucri 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. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx - inclui projeto executivo e obras  | Em andamento.<br>Remanescente de obra                       |
| 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 |
|--|---------|

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

**Empresa:** São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
**Período:** 1º Trimestre / 2021  
**Operação:** Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

**QUADRO XIV - CUSTOS DAS INTERVENÇÕES**

|  |                      |
|--|----------------------|
| Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Leilão Público    | R\$ 3.796.297.369,57 |
| Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada | R\$ 55.030.819,86    |
| Custo Total Já Incorrido                                       | R\$ 3.851.328.189,43 |

**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 Chucri Zaidan, em cumprimento ao art.21 da Lei nº 16.975/2018.

**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.

**A 6ª Distribuicao 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.

**O 1º Leilao com oferta de 160.000 CEPAC's estava previsto para 17/12/2020, porém foi suspenso pelo TCM em 16/12/2020. Sem previsao de nova data.**

**Decreto nº60.040 de 31/12/20** - § 3º A SP-Urbanismo será responsável pela execução de obras e intervenções no âmbito das OU e OUC, sendo responsável pelo acompanhamento técnico, gerenciamento, fiscalização e procedimentos de ateste, liquidação e pagamento das despesas contratadas, podendo contratar empresas para auxiliá-la na execução de suas atribuições.

**JOSÉ CARLOS CONSTANTINO**  
Diretor de Implementação de Projetos Urbanos