

06/01/2022	011119	DEISE APARECIDA CARTAGINEZZI KREITLOW	DISCO DE CORTE INOX	6,00000000	PC	4,00	24,00
06/01/2022	011119	DEISE APARECIDA CARTAGINEZZI KREITLOW	DISCO FLAP DE NYLON 7" GRÃO 80	4,00000000	PC	49,7500	199,00
07/01/2022	011132	DEISE APARECIDA CARTAGINEZZI KREITLOW	ARGAMASSA MASSA PRONTA INTERNO E EXTERNO CINZA 50 KG	2,00000000	SC	20,50	41,00
07/01/2022	011132	DEISE APARECIDA CARTAGINEZZI KREITLOW	BLOCO DE CONCRETO VEDAÇÃO VAZADO 9X19X39CM	20,00000000	PC	3,40	68,00
11/01/2022	011147	HANDOUR COMERCIAL E VAREJO LTDA	MANUTENÇÃO DE EMPILHADERA	1,00000000	PS	4.700,00	4.700,00
12/01/2022	011157	HELIO AUGUSTO FANHANI	CESTO DE LIXO DE 60 LITROS COM PEDAL	2,00000000	PC	60,00	120,00
14/01/2022	011173	HTECH ELEVADORES LTDA	LÂMPADA FLUORESCENTE TUBULAR DE 16W	80,00000000	PC	12,22	977,60
19/01/2022	011190	HD SOLUCOES TECNOLOGICAS LTDA	GOPRESENTEATEMSTOX	2,00000000	PC	6.500,00	13.000,00
19/01/2022	011190	HD SOLUCOES TECNOLOGICAS LTDA	MICROFONE DE EXPANSÃO	2,00000000	PC	2.000,00	4.000,00
19/01/2022	011191	CHARLES CONZATTI	TRIPÊ UNIVERSAL	2,00000000	PC	380,00	760,00
21/01/2022	011201	DAFMAQ COMERCIAL LTDA - ME	PORTA-CADEADO PEQUENO	20,00000000	PC	3,4745	69,49
21/01/2022	011205	RIO MADEIRA CERTIFICADORA DIGITAL EIRELI	CERTIFICADO A3 E CPF EM TOKEN	1,00000000	PS	206,00	206,00
27/01/2022	011218	LUIZ FERNANDO DA SILVA BARBOSA	SABONETEIRA JSN - MODELO J6	60,00000000	PC	71,7833	4.307,00
27/01/2022	011219	INSTITUTO REDE BRASIL DO PACTO GLOBAL	ADESAO AO PACTO GLOBAL DAS NAÇÕES UNIDAS	1,00000000	PS	27.750,00	27.750,00
27/01/2022	011220	ANCITI	AFILIAÇÃO ANCIT - ASSOCIAÇÃO NACIONAL DAS CIDADES INTELIGENTES	12,00000000	PS	2.000,00	24.000,00
31/01/2022	011222	ELOAH AILIEN PEDROSO	AÇUCAR REFINADO - EMBALAGEM PLÁSTICA, ATOXICA, INODORAS. CAPOACIDADE: 1 KG. FARDOS COM NO MÁXIMO 30 KG. VALIDADE: 06 MESES DA ENTREGA	100,00000000	KG	3,76	376,00

## SÃO PAULO URBANISMO

### GABINETE DO PRESIDENTE

#### PROCESSO Nº 7810.2022/0000230-0

##### Despacho Autorizatório

I - À vista das informações constantes no Processo SEI n.º 7810.2022/0000230-0, com fundamento no artigo 9º do Decreto 61.004/2022, **AUTORIZO** a contratação da empresa SUM IP SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA LTDA, CNPJ n.º 36.162.226/0001-36, para a execução de serviços de topografia em área localizada na Avenida do Estado, no perímetro entre as Ruas David Bigio, Rodolfo Miranda e Rua Prates, pelo valor de R\$ 37.337,20 (trinta e sete mil trezentos e trinta e sete reais e vinte centavos), cujo prazo de vigência do contrato será de 30 (trinta dias), contados a partir da data da emissão da ORDEM DE INÍCIO DOS SERVIÇOS (OS), prorrogável nos termos da legislação vigente, conforme as condições estabelecidas neste instrumento e seus anexos, a presente contratação é decorrente do termo de Credenciamento n.º 030/SP-URB/2022 e tem fundamento nas disposições da Lei n.º 13.303/16 e no Regulamento Interno de Licitações da SPURbanismo - NP - 58.02;

II - Em consequência emita-se Nota de Empenho que onerará a dotação 05.10.15.122.3024.2.100.3.3.90.39.00.09, Nota de Reserva no Sistema SOF n.º 62/2022

III - Outrossim, **AUTORIZO** a emissão de notas de empenho complementares para cobertura da despesa no corrente exercício;

##### III - PUBLIQUE-SE

IV - A fiscalização dos recursos será feita pelo Sr. Wagner Ti-bério de Vasconcelos, RF n.º 005223-0 e Renata Camila da Rocha Furtado RF 006022-4 que atuará na qualidade de suplente do Fiscal e Gestora do Contrato;

V - Após publicação encaminhe-se os autos à DAF/GFI para a emissão da Nota de Empenho.

#### ROBERTO ARANTES FILHO

Presidente da São Paulo Urbanismo

#### PROCESSO Nº 7810.2022/0000017-0

##### Despacho Autorizatório

I - À vista das informações constantes no Processo SEI n.º 7810.2022/0000017-0, com fundamento no artigo 9º do Decreto 61.004/2022, **AUTORIZO** o empenhamento do valor previsto de R\$ 53.124,32 (cinquenta e três mil cento e vinte e quatro reais e trinta e dois centavos) para reembolso de salário de servidor cedido pela Secretaria Municipal da Fazenda, CNPJ 46.392.130/0001-18, que onerará a dotação orçamentária n.º 05.10.15.122.3024.2.100.3.1.91.96.00.09, consoante Nota de Reserva no sistema SOF n.º 53/2022 para o período compreendido entre janeiro à dezembro de 2022;

II - Outrossim, **AUTORIZO** a emissão de notas de empenho complementares para cobertura da despesa no corrente exercício;

##### III - PUBLIQUE-SE

IV - A fiscalização dos recursos será feita pelo Sr. Valdete de Oliveira Soares, RF n.º 004962-0

V - Após publicação encaminhe-se os autos à DAF/GFI para a emissão da Nota de Empenho.

#### ROBERTO ARANTES FILHO

Presidente da São Paulo Urbanismo

#### PROCESSO SEI Nº 7810.2022/0000011-1

##### Despacho Autorizatório

I - À vista das informações constates no presente processo eletrônico 7810.2022/0000011-1 e atender à legislação pertinente, **AUTORIZO o empenho em favor de SÃO PAULO URBANISMO, CNPJ 43.336.288/0001-82, para pagamentos de auxílio diversos para empregados da São Paulo Urbanismo, com fundamento legal nas Lei Federais 13.303/2016, 4.320/1964 e suas alterações e na legislação municipal, no valor de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) - Referente a Auxílio Transporte - dotação 05.10.15.122.3024.2.100.3.3.90.49.00.09, Nota de Reserva n.º 21/2022 e R\$ 193.920,00 (cento e noventa e três mil novecentos e vinte reais) - Referente a Outros Auxílios - dotação 05.10.15.122.3024.2.100.3.3.90.08.00.09, Nota de Reswerva SOF n.º 22/2022;**

II - Outrossim, **AUTORIZO** a emissão de notas de empenho complementares para cobertura da despesa no corrente exercício;

III - A fiscalização do contrato será exercida por Joveli-na R. da Silva e Souza, RF 04941-7.

##### IV – PUBLIQUE-SE

V - À DAF/GFI para a emissão da nota de empenho.

#### ROBERTO ARANTES FILHO

Presidente da São Paulo Urbanismo

### PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

#### CNPJ Nº 46.392.130/001-18

### OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

#### FATO RELEVANTE

A Prefeitura do Município de São Paulo, em atendimento ao disposto no artigo 7º, inciso III da Instrução CVM nº 401, de 29/12/2003, vem informar ao mercado em geral, no que se refere à 6ª Distribuição de CEPACs, registrada na Comissão de Valores Mobiliários – CVM, sob o nº CVM/SERTIC/2020/005 em 4 de dezembro de 2020, que publica o Edital do 1º Leilão em 05 de fevereiro de 2022. Serão distribuídos até 320.000 (trezentos e vinte mil) CEPACs ao valor unitário mínimo de R\$ 2.175,37 (dois mil, cento e setenta e cinco reais e trinta e sete centavos). O leilão será realizado em 08 de março de 2022, das 12h30 às 12h45 no Mercado de Balcão Organizado da B3, com coordenação do BB-Banco de Investimento S.A.

### EDITAL DO 1º LEILÃO DA 6ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA NO MERCADO DE Balcão ORGANIZADO DA B3 - BRASIL, BOLSA, Balcão RELATIVAMENTE À COLOCAÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (CEPAC) DE EMISSÃO DA PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO.

perfazendo o total de até R\$ 696.118.400,00 no âmbito da OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA Registrada na CVM sob o nº 2004/01, em 14 de julho de 2004

6,00000000	PC	4,00	24,00
4,00000000	PC	49,7500	199,00
2,00000000	SC	20,50	41,00
20,00000000	PC	3,40	68,00
1,00000000	PS	4.700,00	4.700,00
2,00000000	PC	60,00	120,00
80,00000000	PC	12,22	977,60
2,00000000	PC	6.500,00	13.000,00
2,00000000	PC	2.000,00	4.000,00
2,00000000	PC	380,00	760,00
20,00000000	PC	3,4745	69,49
1,00000000	PS	206,00	206,00
60,00000000	PC	71,7833	4.307,00
1,00000000	PS	27.750,00	27.750,00
12,00000000	PS	2.000,00	24.000,00
100,00000000	KG	3,76	376,00

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

A colocação primária dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada junto à B3, segmento de mercado de balcão organizado, ocorrerá em 08 de março de 2022, às 12:30hs às 12:45hs. O Banco Coordenador da Colocação Pública dos CEPAC será o BB–Banco de Investimento S.A (“BB Investimentos”) com intermediação, via conta e ordem, operacionalizada pela Genial Investimentos S.A.

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 Espraiada CVM/SP-Urbanismo, periodicamente pela SP Urbanismo no site da Emissora: [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://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.

“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos.”

Os investidores devem ler a seção Fatores de Risco do Prospecto (págs. 30 a 38) e do Suplemento ao Prospecto (pág. 6), disponíveis na sede da São Paulo Urbanismo (“SP Urbanismo”), na Rua São Bento nº 405, 15º andar, São Paulo – SP, e endereço da CVM: Rua Sete de Setembro nº 111, 30º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ, ou Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista, São Paulo/SP ou nos seguintes websites:

(i) [www.cvm.gov.br](http://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 Espraiada, depois "PROSPECTO ATUALIZADO”;

(ii) [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br), acessar "MERCADOS”, "Fundos/ETFs”, depois "CEPAC”, “Água Espraiada”, e "Prospecto”;

(iii) [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp\\_urbanismo/cepac/index.php?m=19458](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp_urbanismo/cepac/index.php?m=19458);

(iv) [www.bb.com.br/fortepublica](http://www.bb.com.br/fortepublica), acessar "Outros Prospectos”, “CEPAC - Prospecto da Operação Urbana Água Espraiada”.

A data de disponibilização desse Edital de Leilão é 05 de março de 2022.

##### Índice

GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS	1
PESSOAS E INSTITUIÇÕES	3
INFORMAÇÕES E CONDIÇÕES RELATIVAS À OFERTA	5
BREVE DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA	7
Operação Urbana Consorciada	7
Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	7
Quantidade Limitada de CEPAC	7
Direitos e Vantagens e Restrições dos CEPAC	8
Outras Características dos CEPAC	9
Utilização dos CEPAC	9
CARACTERÍSTICAS DA 6ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA	9
Intervenções da 6ª Distribuição	10
Coordenador Líder da Oferta	11
Identificação do Público-Alvo, Preço e Montante da Distribuição	11
Cotação dos CEPAC na B3	12
Cronograma Estimado das Etapas da Distribuição Pública	12
Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta	12
Declaração de inadequação do investimento	13
Contrato de Distribuição	13
Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública	13
FATORES DE RISCO	14
Custo Estimativo das Intervenções	14
Desapropriações	14
Custos de Distribuição	15
Inexistência de Garantia Firme de Colocação	15
Insuficiência de Recursos	15
IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES	15
Emissora	15
Informações sobre as demais instituições	16

##### GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS

Para fins deste Edital, as definições aqui contidas, no singular ou no plural, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

Alteração de Uso Alteração de uso dado a um imóvel, diverso do permitido pela legislação vigente

Área Construída Parcela de área construída de uma edificação considerada para o cálculo do Computável

Coefficiente de Aproveitamento definido pela legislação urbanística

Áreas de Inter- Porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, venação Urbana que são objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de intervenção, previstos no Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental

Certificados de Potencial Adicional de Construção de emissão de municípios no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, utilizados como pagamento de Contrapartida de Outorga Onerosa, e não representativos de dívida ou crédito

Coefficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote podendo ser:

- básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;
- máximo, que não pode ser ultrapassado;
- mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.

COE Código de Obras e Edificações estabelecido pela Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, que substituiu a anterior Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1.992. A Lei nº 16.642 foi regulamentada pelo Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017.

Contas Vinculadas Contas em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC: Caixa Econômica Federal, Agência 2873, Contas: 006.018-5, 006.028-2, e 003.1269-3.

Contrapartida Valor econômico correspondente ao pagamento pela aquisição de Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados pela municipalidade

Decreto Regulamentador Decreto nº 53.364, de 17 de agosto de 2012, que regula os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Direitos Urbanísticos Adicionais Direitos outorgados pelo Município para (i) aumentar a área construída de imóveis acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico previsto no Plano Diretor Estratégico, (ii) permitir a Modificação do Uso e a modificação dos Parâmetros Urbanísticos previstos para a região, e (iii) demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, para todos os casos, observados os limites máximos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

EI/ARIMA Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiental

#### Estatuto da Cidade Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001

Estoque Limite do Potencial Construtivo Adicional medido em m2, definido para a Operação Urbana e seus setores

Gabarito da Edificação Altura da edificação considerando como referências aquelas estabelecidas em legislações urbanísticas, como a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras e Edificações.

Grupo de Gestão Instância prevista na Lei da Operação Urbana, composta por representantes da sociedade civil e prefeitura, coordenada pela SP-Urbanismo com funções consultivas e deliberativas para a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

HIS Habitação de Interesse Social

Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública dos CEPAC

Intervenção Conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, sendo que o custo delas inclui todas as despesas necessárias à sua realização, inclusive os gastos incorridos com projetos, emissão dos CEPAC, remuneração da SP-Urbanismo e SP-Obras, despesas com gerenciamento, terceiros contratados e taxas a serem pagas para distribuição pública dos CEPAC

Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que institui a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, parcialmente alterada pelas Leis nº 15.416, de 22 de julho de 2011 e nº 16.975, de 3 de setembro de 2018

Lei de Uso e Ocupação do Solo ou "LPUOS" Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, que substituiu a anterior Lei Municipal nº 13.885 de 25 de Agosto de 2004, que estabelece os Coeficientes de Aproveitamento e parâmetros de uso e ocupação do solo no Município de São Paulo

LAI Licença Ambiental de Instalação

LAO Licença Ambiental de Operação

LAP Licença Ambiental Prévia

Modificação de Uso ou Ocupação do Solo Alteração de uso ou parâmetro estabelecido a um lote pela legislação urbanística ordinária, de acordo com o previsto pela lei específica da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Operação Urbana ou Operação Urbana Consorciada Instrumento urbanístico implementado com o objetivo de promover a reestruturação urbana de determinado território da cidade, o qual pode possuir regramento próprio de uso e ocupação dos lotes.

Operação Urbana Consorciada Conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da SP-Urbanismo, com a participação dos proprietários moradores, usuários e investidores, visando à melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na área de influência da Avenida Água Espraiada (atual Avenida Jornalista Roberto Marinho)

Outorga Onerosa Outorga pública do Direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional determinado por normativas específicas sendo este, geralmente, concedido, mediante pagamento de Contrapartida

Parâmetros Urbanísticos Todas as características urbanísticas contidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, em especial uso misto, remembramento de lote em corredor de uso especial e gabarito de altura das edificações.

PGV ou Planta Genérica de Valores A Planta Genérica de Valores compreende a base de apuração de cálculo do valor venal dos imóveis utilizada para fins de apuração do imposto predial territorial urbano, em conformidade com o disposto no art. 31 da Lei nº 6989/1966.

Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, estabelecido pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, o qual consiste em um instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no município

Potencial Construtivo Produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento

Potencial Construtivo Adicional Bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, correspondente à diferença entre o potencial construtivo utilizado (previsto na Lei específica da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada) e o potencial construtivo básico (definido pelo Plano Diretor e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo). (Artigo 116, Lei 16.050/2014)

Uso Misto Coexistência de um ou mais usos ou atividades em um imóvel

Valor Venal Valor venal atribuído ao imóvel pela PMSF, obtido com base na PGV e outros fatores de avaliação

Zoneamento Procedimento urbanístico destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal

SFH Sistema Financeiro da Habitação

#### PESSOAS E INSTITUIÇÕES

Agente Fiscalizador Caixa Econômica Federal-CEF

Banco Coordenador ou BB-BI Banco de Investimento S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Rua Senador Dantas, nº 105 - 37º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, coordenador da oferta pública de CEPAC

Banco Escriturador Banco do Brasil S.A.

B3 Brasil, Bolsa e Balcão, antiga BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

BNDES Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

CADES Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável

CEF Caixa Econômica Federal

CETIP Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos

CMN Conselho Monetário Nacional

CTLU Câmara Técnica de Legislação Urbanística

CVM Comissão de Valores Mobiliários

Coordenadora São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo

DECONT Departamento de Controle da Qualidade Ambiental

Emissora Prefeitura do Município de São Paulo

Genial Investimentos Genial Investimentos S.A. – Instituição designada pelo Coordenador Líder para operacionalização interna da intermediação e liquidação do leilão, sob a modalidade conta e ordem.

PMSF ou Prefeitura Prefeitura do Município de São Paulo

SEHAB Secretaria Municipal de Habitação

SEL Secretaria Municipal de Licenciamento

SIURB Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras

SF Secretaria Municipal da Fazenda

Desta forma, o Município obtém os recursos para financiar as Intervenções da área da Operação Urbana Consorciada sem aumento de seu endividamento. Além disso, oferece-se ao mercado imobiliário a oportunidade de adquirir Direitos Urbanísticos Adicionais para atendimento de suas necessidades antes mesmo da realização das Intervenções que, em tese, gerarão uma valorização dos imóveis do perímetro urbano respectivo, e consequentemente, desses próprios direitos.

#### Quantidade Limitada de CEPAC

Para a OUCAE, estabeleceu-se um limite máximo de 3.750.000 CEPAC a serem emitidos. Uma vez que ainda restam intervenções a executar, bem como estoque disponível no perímetro da operação, a Lei 16.975/2018, alterou o limite máximo para 4.490.999, resultando em um acréscimo de 750.000 títulos. Considerando que, até a data deste edital, foram colocados 3.390.999 CEPAC, restam disponíveis, 1.100.000 títulos para distribuição.

Essa quantidade, definida na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e no EIA/RIMA, é menor do que o Potencial Construtivo da área de Intervenção da OUCAE. Isso significa que existe uma escassez de CEPAC para a quantidade de metros quadrados de construção que poderia ser absorvida pelo mercado imobiliário. Além disso, para modificar o uso dos imóveis, os interessados deverão, igualmente, utilizar CEPAC, o que contribui para diminuir ainda mais a oferta de CEPAC diante da quantidade de metros quadrados (m2) que poderiam ser absorvidos pelo mercado imobiliário.

A OUCAE é dividida em diversos Setores (vide pág. 84 do Prospecto) 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 OUCAE (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 localizado nos demais setores, o que acentua a referida escassez para regiões em que a demanda, hoje, já se mostre elevada.

A transformação urbana é um processo longo e consorciado, ou seja, depende de fatores que não são inteiramente controlados pela Emissora como, por exemplo, a adesão do mercado privado. Por outro lado, deve-se ainda considerar a morosidade da máquina pública na implantação de grandes projetos urbanos que dependem de processos licitatórios e de desapropriações para a consecução das intervenções previstas, assim como o controle externo dos órgãos fiscalizadores (TCM e Ministério Público), que podem acarretar maiores prazos, com consequente aumento dos custos de execução. Adicionalmente, a instabilidade monetária (taxa de juros, inflação, etc.) a que está sujeita a economia brasileira contribui para a imprecisão dos preços orçados e estimativas utilizadas ao longo de mais de 16 (dezesseis) anos da OUCAE, sendo necessárias constantes revisões.

O investidor deve levar em consideração, também, que não há garantia de que os recursos captados sejam suficientes para conclusão de todas as obras previstas. A possível insuficiência de recursos para as obras previstas está mencionada na Seção “Breve Descrição das Intervenções” na pág. 49 do Prospecto.

O Estoque definido na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é menor do que o estoque potencial de construção (em m2) da Área de Intervenção da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, significando que existe uma limitação legal de Estoque (m2) face à quantidade de metros quadrados de construção que poderia ser absorvida pelo mercado imobiliário. Além disso, para a compra de parâmetros urbanísticos, tais como a superação do Gabarito de altura da Edificação e da Taxa de Ocupação, os interessados deverão igualmente fazer uso de CEPAC. A utilização do CEPAC para essa finalidade pode contribuir para o aumento da escassez do CEPAC disponível no mercado imobiliário para pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é dividida em 5 (cinco) Setores, cada qual com um limite de metros quadrados 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 Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (obedecida a tabela de conversão entre CEPAC e benefícios para cada subsetor), tão logo seja atingido o limite de um determinado setor, os CEPAC remanescentes somente poderão ser utilizados em imóveis localizados nos demais setores onde ainda haja estoque de área adicional de construção disponível, o que acentua a referida escassez nas regiões em que a demanda se mostre elevada.

Nesse sentido, recomendamos aos potenciais investidores que antes de adquirir um CEPAC, consultem o Estoque disponível para cada setor, conforme o quadro “Resumo Geral” disponibilizado no Relatório Água Espraiada CVM/ SP Urbanismo, periodicamente pela SP Urbanismo no site da Emissora: [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac).

#### 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 metros quadrados) 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; (iii) alterar a atividade ou uso do imóvel, bem como o Gabarito da altura da Edificação; 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 e Equivalência dos CEPAC

Setores	Equivalência de 1 CEPAC em m2 de área adicional de construção computável (F1)	Equivalência de 1 CEPAC em m2 de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros (F2)
Jabaquara	3 m2	2 m2
Brooklin	1 m2	1 m2
Berrini	1 m2	2 m2
Marginal Pinheiros	2 m2	2 m2
Churci Zaidan	1 m2	2 m2

Fonte: Elaboração SP Urbanismo.

#### Outras Características dos CEPAC

Os CEPAC são valores mobiliários, conforme estabelecido na Instrução CVM 401 e decisão proferida pelo Colegiado da CVM em Reunião havida em 28 de agosto de 2003, Ata nº 33, e sua distribuição pública está sujeita ao atendimento das determinações contidas na Instrução CVM 401.

A Prefeitura do Município de São Paulo editou o Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012 (que substituiu o Decreto nº 45.213/2004), que além de atender às exigências da Instrução CVM 401, regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento das Operações Urbanas Consorciadas, e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC.

#### Utilização dos CEPAC

Respeitados os limites por setor, o interessado poderá utilizar os CEPAC a qualquer momento como meio de pagamento da Contrapartida devida à PMSP por ocasião de um projeto de construção, ou para modificar os parâmetros

de uso do imóvel, ou simplesmente para vincular os direitos conferidos pelo CEPAC a um lote. Neste último caso, ao imóvel beneficiado ficam garantidos, no futuro, os Direitos Urbanísticos Adicionais correspondentes. Desta forma, o interessado garante o exercício desses direitos antes de esgotado o Estoque (em metros quadrados) do respectivo setor da Área da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, mesmo que não tenha a intenção de iniciar seu projeto imediatamente.

#### CARACTERÍSTICAS DA 6ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

Trata-se da 6ª Distribuição Pública de CEPAC pela Prefeitura no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a qual completou 18 (dezoito) anos em dezembro de 2019 com o advento da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2019.

O saldo de CEPAC ora disponível para emissão e negociação é de 1.100.000 de títulos. Nesta 6ª Distribuição serão disponibilizados 320.000 (trezentos e vinte mil) títulos do total para serem colocados, por meio de um ou mais leilões públicos a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3.

Tendo em vista a possibilidade para esta 6ª Distribuição, de aquisição do CEPAC na condição de pagamento parcelado (vide o tópico “CEPAC Parcelado, à pág. 21 do Prospecto), 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.

Não obstante, a distribuição de CEPAC na condição de pagamento parcelado está sujeita à existência de saldo posterior à realização do 1º Leilão desta Distribuição, cuja forma de integralização será feita exclusivamente à vista. Caso todos os títulos disponíveis nesta 6ª Distribuição Pública sejam integralmente colocados, não será possível a colocação de CEPACs de pagamento parcelado.

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.

Os recursos captados na 6ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, enquanto não aplicados na realização das Intervenções relacionadas no item 7 deste Suplemento, serão depositados em contas vinculadas junto à CEF e serão aplicados em operações financeiras de perfil conservador de forma a não permitir sua desvalorização monetária (vide pág. 23 do Prospecto).

Além de financiar as intervenções da 6ª Distribuição, os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC serão utilizados para o pagamento das instituições envolvidas nos processos de escrituração e distribuição dos CEPAC, 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 (CVM, B3, etc.). 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, 28/2017 até 31 de dezembro de 2023.

O CEPAC (vide pág.27 do Prospecto), sendo um valor mobiliário negociado em bolsa, pode, em função da sua procura pelo mercado investidor, ser negociado com ágio em relação ao Preço unitário mínimo, alavancando a arrecadação de recursos e gerando um valor excedente. Este valor excedente poderá ser utilizado para custeio das demais intervenções previstas nas Distribuições anteriores, segundo a ordem de prioridade estabelecida (vide item 7 deste Suplemento).

A 6ª Distribuição será distribuída pelo BB Investimentos na condição de coordenador-líder da Oferta (IN CVM 400) e a CEF foi contratada como agente fiscalizador do emprego dos recursos obtidos com a 6ª Distribuição, bem como acompanhará 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 Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, na forma da Lei Municipal nº 13.260/2001.

Os recursos da colocação de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada 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 legislação.

Apesar de a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada ter por objetivo o financiamento das Intervenções com os 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.

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 de Distribuição dos CEPAC informando o total de CEPAC colocado privadamente, o preço pelo qual os mesmos tenham sido colocados e o nome e qualificação dos adquirentes dos CEPAC na colocação privada.

Informações adicionais relativas à 6ª Distribuição podem ser obtidas na rede mundial de computadores por meio dos endereços eletrônicos; [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac); [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica), [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br), bem como na sede da SP Urbanismo, sito à Rua São Bento, nº 405, 15º andar, São Paulo, capital.

#### Intervenções da 6ª Distribuição

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada 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 atual Avenida Jornalista Roberto Marinho, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes.

Assim, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada abrange os bairros do entorno do córrego de mesmo nome, na zona sul de São Paulo. O projeto prolonga a Avenida Jornalista Roberto Marinho (antigamente conhecida como avenida Água Espraiada) até a Rodovia dos Imigrantes, além de revitalizar a região com a criação de espaços públicos de lazer e esportes.

As principais Intervenções previstas na lei são:

- \* 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 Churci 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;

O valor total das Intervenções foi inicialmente estimado em R\$1,125 bilhão conforme indicado no Prospecto de Registro da Operação em 2004, sendo que os recursos a serem aplicados viriam prioritariamente da colocação de CEPAC.

Desde então, as Intervenções foram revistas e ampliadas e os orçamentos originalmente apresentados foram revistos em função dos gastos incorridos, dos reajustes de preços e das desapropriações realizadas. Com base no Relatório da CEF do 1º Trimestre de 2020, o total atestado nas Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é de R\$ 3,861 bilhões, sendo estimado para as Intervenções em andamento e para aquelas ainda previstas o valor de R\$ 3,551 bilhões, totalizando um montante estimado de R\$ 7,412 bilhões. Os valores não consideram os custos de taxas de administração, impostos e despesas diversas necessários para a nova distribuição.

Na Primeira, Segunda, Terceira, Quarta e Quinta Distribuições públicas de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada que totalizaram a emissão de 3.390.999 CEPAC, foram captados, respectivamente, R\$ 102.808.720,00, R\$ 130.609.991,00, R\$ 207.281.400,00, R\$ 722.923.890,00 e R\$ 1.731.353.316,00, os quais, somados às colocações privadas R\$ 51.328.532,00, receita financeira líquida e outras entradas totalizam recursos de R\$ 2.946.305.849,00.

As Intervenções já concluídas, bem como as ações concluídas das Intervenções em andamento, e as Intervenções previstas, bem como recursos já aplicados e previstos podem ser consultados no tópico ‘Programa de Intervenções’ do Prospecto (págs. 45 a 67).

Os orçamentos poderão sofrer alterações por exigências de compensação ambiental, aumento do custo das obras ou das desapropriações ou outros fatores econômicos (vide item “Fatores de Risco ao Prospecto”).

#### Coordenador Líder da Oferta

O Banco do Brasil S.A. e seu conglomerado não prestam e nem prestam atualmente qualquer tipo de financiamento à OUCAE. O BB-Banco de Investimento S.A. (Banco Coordenador da Oferta), mantêm relacionamento com a Emissora na qualidade de banco coordenador de todas as ofertas públicas de CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas atualmente vigentes, conforme autorizadas pela CVM.

O Banco do Brasil S.A. manteve e mantém relacionamento comercial com a Emissora, 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 da Emissora, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais. Para maiores informações, vide item “Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador da Oferta”, págs. 13 e 14 do Prospecto.

Identificação do Público-Alvo, Preço e Montante da Distribuição

Não existe destinação de parcela da 6ª Distribuição a investidores específicos, e não será imposta qualquer restrição a interessados. Salvo as situações previstas nos Fatores de Risco do Prospecto e no presente Suplemento, não há qualquer inadequação do investimento em CEPAC, a qualquer tipo de investidor.

Nenhum CEPAC poderá ser alienado pela Emissora por valor inferior a R\$ 300,00. Referido valor mínimo foi revisto e reajustado pela SP Urbanismo em cada uma das distribuições públicas de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, conforme previsto no § 1º, do art. 11, da Lei nº 13.260/01.

Para a 6ª Distribuição Pública, a SP Urbanismo deliberou pelo reajuste do Valor Unitário Mínimo do CEPAC tomando por base o valor alcançado pelo título no último leilão da 5ª Distribuição pública, de R\$ 1.282,00.

Em 12 de janeiro de 2022, o Tribunal de Contas do Município de São Paulo, através do e-TCM Nnº 16.230/2020, determinou a atualização do Valor Unitário Mínimo do CEPAC do 1º Leilão para R\$ 2.175,35.

O valor do lance mínimo a ser oferecido nos leilões da 6ª Distribuição 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.

#### Cotação dos CEPAC na B3

Não há cotação atualizada diariamente em bolsa dos CEPAC e as negociações no mercado secundário não constituem base de dados expressiva que pudessem traduzir cotações consistentes, nesse sentido, vide “Fatores de Risco dos CEPAC”, “Liquidez”, pág. 35 do Prospecto.

Para referência, no 1º Leilão da 5ª Distribuição, realizado em 24/04/2012, 600.000 CEPAC foram colocados, ao preço R\$ 900,00 oferecido pela emissora, totalizando R\$ 756.600.000,00 (setecentos e cinquenta e seis milhões e seiscentos mil reais).

O 2º Leilão, por sua vez, realizado em 14/06/2012, 760.388 CEPAC foram colocados, ao preço R\$ 1.282,00 oferecido pela emissora, totalizando R\$ 974.753.316,00 (novecentos e setenta e quatro milhões, setecentos e cinquenta e três mil, trezentos e dezesseis reais).

Em valores totais, a 5ª Distribuição Pública colocou 1.360.338 CEPAC, totalizando R\$ 1.731.353.316 (um bilhão, setecentos e trinta e um milhões, trezentos e cinquenta e três mil, trezentos e dezesseis reais).

#### Cronograma Estimado das Etapas da Distribuição Pública

Abaixo apresentamos um cronograma estimado<sup>1</sup> das etapas do 1º Leilão da 6ª Distribuição Pública:

Ordem dos Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Distribuição na CVM
2	Protocolo do Pedido de Distribuição na B3
3	Recebimento do Ofício de Exigências da CVM
4	Protocolo do Cumprimento das Exigências na CVM
5	Recebimento do Ofício de Vícios Sanáveis na CVM
6	Protocolo da Regularização de Vícios Sanáveis na CVM
7	Concessão do Registro pelo CVM para a 6ª Distribuição
8	Disponibilização do Suplemento Definitivo
9	Disponibilização do Edital do 1º Leilão*
10	Suspensão do 1º Leilão após representação TCM-SP
11	Autorização para retomada do 1º Leilão
12	Repúblicação do Anúncio de Início e Suplemento Definitivo Atualizados
13	Disponibilização do Edital Atualizado do 1º Leilão
14	Realização do 1º Leilão**
15	Liquidação Financeira do 1º leilão***
16	Data Limite para disponibilização do Anúncio de Encerramento da 6ª Distribuição

\* A Prefeitura e o Banco Coordenador, de comum acordo, fixarão as datas da realização de um ou mais leilões, sendo que o Edital de cada leilão será publicado no site da Prefeitura, do Coordenador e da B3, conforme art. 52 da Instrução CVM 400.

\*\* Os leilões serão realizados no mínimo em 15 dias após a publicação de cada Edital.

\*\*\* A liquidação financeira se dará em D+2 ao dia da realização de cada leilão

1 – Qualquer modificação no Cronograma acima será comunicada à CVM e poderá ser analisada como Modificação da Oferta, conforme art. 25 e 27 da Instrução CVM 400.

Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta

Nos termos do art. 19 da Instrução CVM 400, a CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma Oferta, tal qual a dos CEPAC, que (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à 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 ou modificação ou o cancelamento da Oferta serão informados aos interessados em adquirir os CEPAC que já tenham aderido à Oferta, sendo-lhes facultada, 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 previsto acima terão direito à restituição integral dos valores dados em Contrapartida aos CEPAC, conforme o disposto no parágrafo único do art. 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária. A Emissora, em conjunto com o Banco Coordenador da Oferta, poderá requerer que a CVM autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM, que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pela PMSP, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 400.

Adicionalmente, a Emissora, em conjunto com o Banco Coordenador da Oferta, podem, a qualquer tempo, modificar a Oferta com vistas a melhorar os seus termos e condições em favor daqueles que possuem interesse em adquirir CEPAC, nos termos do art. 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. 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 da Cidade de São Paulo e, ao menos, nos mesmos veículos utilizados para publicação para a divulgação da Oferta, de acordo com o art. 27 da Instrução CVM 400.

O Banco Coordenador da Oferta 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 conhecimentos das novas condições. A revogação ou qualquer outra modificação torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, motivo pelo qual deverão ser restituídos integralmente, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, àqueles que pretendiam adquirir CEPAC, bens ou direitos dados em contrapartida aos CEPAC distribuídos, nos termos do art. 26 da Instrução CVM 400.

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.

Declaração de inadequação do investimento  
Este investimento é adequado a todos os tipos de investidores.

#### Contrato de Distribuição

Observadas as condições previstas no contrato firmado com a SP Urbanismo, 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, nos termos previstos no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400/03.

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.

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 17 da Instrução CVM 400/03.

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 o 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:

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública  
O custo estimado da oferta pública de distribuição é de R\$ 71.361.224,06 conforme tabela abaixo, corresponde ao custo unitário de distribuição de R\$ 223,00 por CEPAC, equivalente a percentagem de 10,25% em relação ao Valor Unitário Mínimo atualizado do CEPAC.

Custo da 6ª Distribuição Pública	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$)	(%)
Comissão de Colocação dos CEPAC	6.265.065,60	19,58	0,90%
Impostos, taxas e outras retenções <sup>1</sup>	604.578,83	1,89	0,09%
Taxas de Emolumentos e Liquidação	515.127,62	1,61	0,07%
Subtotal	6.780.193,22	21,19	0,97%
Escrituração dos CEPAC	81.600,00	0,26	0,01%
Despesas decorrentes do Registro	317.314,36	0,99	0,05%
Demais Despesas <sup>2</sup>	64.182.116,48	200,57	9,22%
Subtotal	64.581.030,84	201,82	9,28%
Custo Total de Distribuição	71.361.224,06	223,00	10,25%

1 – Inclui impostos, taxas e outras retenções, correspondentes à 9,65% sobre o valor da Comissão de Colocação dos CEPACs efetivamente recebidos, os quais deverão ser pagos pelo Coordenador Líder, observando os respectivos cronogramas de pagamento dos tributos PIS, COFINS, IR, CSLL e ISS, não havendo a incidência de gross-up, que portanto, não é somada aos custos totais da Oferta Pública.

2 – Demais despesas, correspondentes à (i) remuneração à SP Urbanismo e SP Obras, relativa à estruturação, gerenciamento, administração de projetos e obras, no valor de 3% (três por cento) sobre os valores das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e demais despesas, bem como 1% (um por cento) sobre os valores arrecadados com a venda de CEPACs, para cada uma das instituições, totalizando o montante de 8% (oito por cento), sendo estas fixadas pelo Decreto Municipal nº 56.635 de 24 de novembro de 2015, da Prefeitura de São Paulo, e (ii) remuneração à Caixa Econômica Federal, relativa à fiscalização das intervenções, no valor de 1,22% (um vírgula vinte e dois por cento) sobre o valor total das intervenções da OUCAE.

Resumo da 6ª Distribuição Pública	
Quantidade de CEPAC	320.000
Preço Unitário	R\$ 2.175,37
Custo Unitário (R\$)	R\$ 223,00
Percentual (%) sobre Valor Unitário Mínimo	10,25%

Os demais custos e despesas relacionados à realização das obras e projetos de cada uma das Intervenções da 6ª Distribuição encontram-se discriminados no item '7.7 – Estimativa de Custos das Intervenções da 6ª Distribuição' do presente Suplemento. A maioria desses custos é calculada em percentual sobre o valor total captado, tendo sido estimado pela Emissora o percentual de 9,22% (nove vírgula vinte e dois por cento) sobre o montante total arrecadado.

#### FATORES DE RISCO

##### Custo Estimativo das Intervenções

O valor total de recursos previsto para captação na 6ª Distribuição Pública é baseado em um orçamento estimativo do custo total de todas as Intervenções restantes para a finalização do Programa de Intervenções, previsto no Anexo 2 da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (conforme alterada). Além do custo estimado de realização das obras, foi acrescido ao orçamento as despesas estimadas com elaboração de projetos, estudos, desapropriações e demais providências necessárias para sua realização.

O custo das intervenções, já em curso, engloba os valores de obras e atividades previstas e realizadas, pendentes de pagamento, bem como os custos das obras e atividades previstas, pendentes de realização. O orçamento das obras, projetos e desapropriações foram efetuados considerando-se os valores praticados até o primeiro trimestre de 2020, contudo, o prazo indicado como estimado para a realização das obras somente se iniciará após a efetiva contratação dos respectivos prestadores de serviços, vencedores de processo licitatório específico. Assim, tendo em vista a instabilidade política e econômica vividas recentemente pela economia brasileira, bem como o risco de inflação, o custo final das referidas despesas poderá ser significativamente superior às estimativas de orçamento apresentadas e, como consequência, os recursos captados poderão ser insuficientes para o custeio de todas as intervenções planejadas.

#### Desapropriações

Os valores das desapropriações considerados para fins de composição do custo da 6ª Distribuição Pública 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 anteriormente realizadas, tendo em vista a existência de diferenças apuradas entre o valor dos imóveis calculados, de acordo com a metodologia prevista na Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo e o eventual valor de mercado dos imóveis desapropriados apurado em laudo judicial. Há valores destinados ao pagamento dessas diferenças judiciais no orçamento das Intervenções previstas nesta 6ª Distribuição Pública.

#### Custos de Distribuição

Adicionalmente, o Valor da Distribuição é composto pelas despesas relativas: (i) custo de gerenciamento de obras e coordenação da OUC Água Espraiada, devidas à SP Urbanismo e a SP Obras; (ii) serviços de fiscalização da aplicação dos recursos, devidos ao Agente Fiscalizador; (iii) escrituração e distribuição dos CEPAC, devidos ao Banco Coordenador, e; (iv) taxas e emolumentos devidos por ocasião do registro e liquidação da Oferta aos demais agentes (CVM, B3, etc.). A maioria desses custos é fixada em decreto municipal e calculada como percentual sobre o valor total captado, tendo sido estimado pela Emissora em 10,29% (dez vírgula vinte e nove por cento) sobre o montante total arrecadado (para maiores informações, leia o Decreto nº 56.635, de 24 de novembro de 2015 e pág 104 do Prospecto).

Tendo em vista que: (i) o financiamento das Intervenções da 6ª Distribuição Pública será feito, prioritariamente, com os recursos obtidos com a alienação de CEPAC em leilão público; (ii) não existe garantia de que haverá interesse do mercado em adquirir todos os CEPAC que serão ofertados, e; (iii) os custos efetivos das intervenções da 6ª Distribuição Pública podem ser maiores que os considerados para a determinação do Valor da Distribuição, o montante arrecadado com a colocação dos CEPAC poderá ser insuficiente para financiar integralmente os custos efetivos das intervenções.

#### Inexistência de Garantia Firme de Colocação

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, nem de utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

#### Insuficiência de Recursos

Apesar dos adquirentes de CEPAC possuírem o direito de utilizar os direitos urbanísticos adicionais conferidos a cada título, conforme previsto no Prospecto, não é possível garantir que a Prefeitura conseguirá implementar as Intervenções da 6ª Distribuição Pública. Adicionalmente, não há como prever se o fluxo de recursos captados com os leilões de CEPAC será compatível com os cronogramas físico-financeiros das Intervenções da 5ª Distribuição Pública, sujeitando os custos estimados e/ou prazos de execução a modificações substanciais. Assim, a não implementação das intervenções ou o descasamento de fluxos poderão resultar em uma valorização inferior à projetada na respectiva Área de Intervenções Urbana, e/ou afetar o valor dos CEPAC adquiridos em eventuais negociações no mercado secundário.

Os investidores devem considerar que, em função do aumento de custos, os recursos captados na 5ª Distribuição Pública de CEPAC da OUC Água Espraiada foram insuficientes para custear a totalidade dos custos incorridos com as intervenções previstas no respectivo Suplemento (leia a Seção "Dos meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada", a partir da pág. 69 do Prospecto).

Os fatores de risco indicados acima devem ser lidos em conjunto com os fatores de risco constantes do Prospecto.

As instituições participantes do leilão (instituições credenciadas 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 do website [http://www.b3.com.br/pt\\_br/servicos/leiloes/balcao-organizado/](http://www.b3.com.br/pt_br/servicos/leiloes/balcao-organizado/).

#### IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES

##### Emissora

Prefeitura do Município de São Paulo  
Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar  
São Paulo – SP  
Tel.: (11) 3113-6502

Tel: (11) 3113-9503

[www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

Informações sobre as demais instituições

Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo

Rua São Bento nº 405, 16º Andar

São Paulo – SP

At.: Diretoria de Engenharia e Obras

Tel.: (11) 3113-7500

[www.spurbanismo.sp.gov.br](http://www.spurbanismo.sp.gov.br)

Banco Coordenador da Oferta Pública

BB-Banco de Investimento S.A.

Rua Senador Dantas nº 105, 37º andar

Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Michel da Silva Duarte

Tel.: (21) 3808-3625

Fax: (21) 2262-3862

[www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica)

Consultores Legais da Emissora e da Coordenadora da

Operação Urbana

Procuradoria Geral do Município (PGM)

Rua Maria Paula, 270

São Paulo – SP

At.: Gabinete

Tel.: (11) 3396-1600

[gabineteppgm@prefeitura.sp.gov.br](mailto:gabineteppgm@prefeitura.sp.gov.br)

Os investidores que desejarem obter maiores informações sobre a presente Oferta Pública de CEPAC, sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, e aqueles que desejarem obter cópia dos exemplares do Prospecto e Suplemento, deverão dirigir-se aos endereços acima mencionados ou poderão acessá-los nos sites mencionados no Sumário.

Todas as informações e decisões relevantes inerentes à presente oferta pública serão divulgadas em Diário Oficial do Município, bem como nos endereços eletrônicos mencionados na capa deste Edital. Adicionalmente, de acordo com sua competência, a SP Urbanismo poderá optar por publicá-las em outros jornais de grande circulação.

# CONSULTA DE ANDAMENTO DE PROCESSOS

Consulte o andamento do seu processo físico ou eletrônico pela internet, no Portal de Processos Administrativos da Prefeitura de São Paulo.

Acesse: [processos.prefeitura.sp.gov.br](http://processos.prefeitura.sp.gov.br).

Se preferir, contate a Central 156, tendo em mãos o protocolo com o número do processo (entregue no momento da autuação).

Para mais informações, entre em contato com a unidade de análise por telefone ou pessoalmente.

