

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

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 4º 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: 4º 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)
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	-

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	-

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	-

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	-

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	695.453	231.470
BERRINI	284.428	24.779
MARGINAL PINHEIROS	211.467	77.563
CHUCRI ZAIDAN	1.741.822	50.300
JABAQUARA	2.420	2.160
Total	2.935.590	386.272

QUADRO IX - CEPAC - RESUMO

Leilão	3.254.899
Colocação Privada	136.100
Utilizados	(3.321.862)
Em circulação	61.460

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	669.058,33	120.630,76	0,00	-203,17	610.310,90	Estoque mínimo residencial já atingido, portanto o estoque disponível pode ser para qualquer uso.	47,84%	9,45%
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	5.139,52	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	568.993,67	1.232.281,56	49.237,62	7.000,80	198.724,77	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 (?)	30,43%	60,44%
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	1.518.336,18	1.820.055,89	74.310,76	6.797,63	1.261.607,92			
RESERVA TÉCNICA	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	3.338.392,07	-
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	1.261.607,92	250.000,00
ESTOQUE TOTAL EM ANÁLISE	81.108,39	

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

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 4º 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 Espreiada (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 EM 31/12/2021
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 e 6ª	Projeto Executivo Via Parque (Setor Jabaquara), Projeto Básico e Executivo HIS e Projeto Básico Vias Locais do Setor Brooklin	Suspensão/ em rescisões contratuais
4ª, 5ª e 6ª	Projeto Executivo do Túnel	Contrato suspensão
4ª, 5ª e 6ª	Obras do Túnel, Via Parque e HIS	Suspensão/ em rescisões contratuais
4ª, 5ª e 6ª	Obras das Vias Locais do Setor Brooklin e alargamento da Av. Washington Luiz no trecho da OUC Água Espreiada	Em estudo
4ª, 5ª e 6ª	Transporte Coletivo - Linha 17 Ouro Monotrilho do Metrô	Suspensão
4ª, 5ª	Parque Chuvisco - inclui projeto executivo e obras	Concluído
4ª, 5ª e 6ª	Sistema de drenagem - Bacia Cordeiro - Americanópolis (Setor Chucri Zaidan)	Não iniciado
4ª, 5ª e 6ª	Desapropriações - Túnel/ Via Parque	Em execução
4ª, 5ª e 6ª	Desapropriações - HIS	Em execução
4ª, 5ª e 6ª	Desapropriações - Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx	Em execução
4ª, 5ª e 6ª	Desapropriações - Vias Locais do Brooklin	Em estudo
4ª, 5ª	Desapropriações - Parque Chuvisco	Concluído
5ª e 6ª	Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx - inclui projeto executivo e obras	Em andamento. Remanescente de obra (túnel) / nova licitação
4ª, 5ª e 6ª	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	2001-2029
--	-----------

QUADRO XIV - CUSTOS DAS INTERVENÇÕES

Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Leilão Público	R\$ 3.810.681.200,87
Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada	R\$ 55.030.819,86
Custo Total Já Incorrido	R\$ 3.865.712.020,73

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.

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.

O 1º Leilão com oferta de 160.000 CEPACs estava previsto para 17/12/2020, porém foi suspenso pelo TCM em 16/12/2020. Sem previsão de nova data.

Decreto nº60.392 de 22/07/21 - Aprova a alteração das Cláusulas 5ª, 18ª, 19ª e 32ª do contrato social da São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, constante do Anexo Único integrante do Decreto nº 52.063, de 30 de dezembro de 2010 e autoriza a sua consolidação; altera a ementa do Decreto nº 60.040, de 31 de dezembro de 2020.

José Carlos Constantino
 Diretoria de Engenharia e Obras
 Portaria - PREF Nº 559/2015