



**SÃO PAULO URBANISMO**  
**Núcleo De Gestão Financeira Operações Urbanas**  
Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906  
Telefone: 11-3113-7500

Relatório

**Relatório Trimestral - Resolução CVM N.º 84/2022 (Itens "a" e "c", Inciso I, Art. 7º)**  
**Operação Urbana Consorciada Água Espreada - CEPAC**

**Empresa:** São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
**Período:** 2º Trimestre / 2022  
**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
- **Responsável pela análise e acompanhamento - Portaria PREF N.º 559/2015**  
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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**QUADRO VII - COLOCAÇÕES PRIVADAS - PROGRAMA**

Colocação Privada	Data	Colocado	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2006	Colocação Privada	30/11/06	22.657	371	8.405.747
2007	Colocação Privada	01/10/07	12.413	411	5.101.743
	Colocação Privada	30/10/07	10.018	411	4.117.398
	Colocação Privada	26/11/07	3.304	411	1.357.944
	Colocação Privada	30/11/07	9.738	411	4.002.318
	Colocação Privada	20/12/07	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
<b>Total</b>		<b>127.092</b>		<b>51.328.532</b>	

**QUADRO VIII - UTILIZAÇÃO DE CEPAC**

SETORES	Área Adicional	Modificação de Uso
BROOKLIN	687.269	231.470
BERRINI	302.981	24.779
MARGINAL PINHEIROS	214.036	77.563
CHUCRI ZAIDAN	1.732.697	60.769
JABAQUARA	2.420	2.160
<b>Total</b>	<b>2.939.403</b>	<b>396.741</b>

**QUADRO IX - CEPAC - RESUMO**

Leilão	3.550.999
Colocação Privada	136.100
Utilizados	(3.336.144)
Em circulação	214.855

**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		RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
BROOKLIN	1.400.000,00	420.000,00	980.000,00	669.168,43	111.020,84	0,00	0,00	619.810,72		Estoque mínimo residencial (30%) 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	122.493,29	199.914,70	0,00	0,00	27.592,01		Estoque máximo não residencial já atingido (50%). Estoque remanescente disponível para vinculação no uso residencial	28,40%	58,06%
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	180.000,00	420.000,00	178.316,14	263.941,34	53.391,81	0,00	1.683,86	156.058,66	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	577.084,52	1.211.349,10	29.562,08	0,00	112.335,79	53.743,97	Estoque reservado para vinculação no uso residencial após a sanção da Lei 16.975/2018 (216.444,70m²). Estoque não residencial, resultante de desvinculação	30,43%	60,44%
JABAQUARA	250.000,00	75.000,00	175.000,00	7.709,85	0,00	0,00	0,00	67.290,15	175.000,00	Estoque máximo 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>1.460.000,00</b>	<b>3.150.000,00</b>	<b>1.554.772,23</b>	<b>1.786.225,98</b>	<b>82.953,89</b>	<b>0,00</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	3.340.998,21	-
<b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>	<b>384.802,63</b>	<b>250.000,00</b>
ESTOQUE TOTAL EM ANÁLISE	82.953,89	

**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 EM 30/06/2022
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 Espreada	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	Concluída parcial. Aguardando financiamento para nova licitação de remanescente de obra (túnel)
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\$ 3.829.762.434,42
Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada	R\$ 55.030.819,86
Custo Total Já Incorrido	R\$ 3.884.793.254,28

**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 CEPAC's esta previsto para **26/07/2022**.

**Decreto nº 60.392 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.



Hugo Louro E Silva  
Diretor(a) de Engenharia e Obras  
Em 12/08/2022, às 18:04.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **068915027** e o código CRC **2788D935**.