



**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: 3º Trimestre / 2023**

**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 040/SP-URB/2022

**- 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**

<b>Movimentação</b>	<b>Quantidade CEPAC</b>
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 da 6ª Distribuição - Encerrada	141.900
<b>Saldo Total</b>	<b>921.900</b>

**QUADRO II - OFERTA PÚBLICA - 1ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA**

<b>Leilão/ Colocação Privada</b>	<b>Data</b>	<b>Ofertados</b>	<b>Saldo em CEPAC</b>	<b>Preço Mínimo R\$</b>	<b>Preço Realizado R\$</b>	<b>R\$</b>	<b>Consolidado Ano R\$</b>
2004	1º Leilão	20/07/04	100.000	300	300	30.000.000	35.238.690,00
	2º Leilão	22/12/04	70.000	310	310	5.238.690	
2005	3º Leilão	29/11/05	56.500	370	371	20.961.500	20.961.500,00
2006	4º Leilão	31/05/06	180.000	370	370	46.608.530	46.608.530,00
Total	-	-	361.100	-	-	102.808.720,00	-

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

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

#### QUADRO IV - OFERTA PÚBLICA - 3ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados		Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	1º Leilão	22/02/08	186.740		-	460	1.110	207.281.400	207.281.400,00
Total		-	186.740		-	-	-	207.281.400	

#### QUADRO V - OFERTA PÚBLICA - 4ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/Colocação Privada		Data	Ofertados		Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	1º Leilão	02/10/08	650.000		822.191	535,00	535,00	203.112.750,00	203.112.750,00
2009	2º Leilão	27/08/09	73.500		748.691	611,00	615,50	45.239.250,00	95.828.250,00
	3º Leilão	26/11/09	175.000		676.421	700,00	700,00	50.589.000,00	
2010	4º Leilão	04/05/10	170.000		539.075	715,00	715,00	98.202.390,00	423.982.890,00
	5º Leilão	17/06/10	30.000		509.075	721,50	721,50	21.645.000,00	
	6º Leilão	14/07/10	100.000		439.075	735,00	735,00	51.450.000,00	
7º Leilão	31/08/10	439.075		102.161	750,00	750,00	252.685.500,00		
Total		-	-		102.161	-	-	722.923.890	

#### QUADRO VI - OFERTA PÚBLICA - 5ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/Colocação Privada		Data	Ofertados		Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2012	1º Leilão	24/04/12	600.000		1.119.339	900,00	1.261,00	756.600.000	1.731.353.316,00
	2º Leilão	14/06/12	900.000		359.001	1.282,00	1.282,00	974.753.316	
Total		-	-		<b>359.001</b>	-	-	<b>1.731.353.316</b>	

**QUADRO VII - OFERTA PÚBLICA - 6º DISTRIBUIÇÃO**

Leilão/Colocação Privada		Data	Ofertados		Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2022	1º Leilão	26/07/22	160.000		160.000	2.261,72	3.200,00	512.000.000	512.000.000,00
2022	2º Leilão	24/11/22	160.000		141.900	3.214,09	3.214,09	58.175.029,00	58.175.029,00
<b>Total</b>		-			<b>141.900</b>	-	-	<b>512.000.000</b>	

**QUADRO VIII - COLOCAÇÕES PRIVADAS - PROGRAMA**

Colocação Privada		Data	Colocado		R\$	Consolidado Ano R\$
2006	Colocação Privada	30/11/06	22.657		8.405.747	8.405.747
2007	Colocação Privada	01/10/07	12.413		5.101.743	28.080.342
	Colocação Privada	30/10/07	10.018		4.117.398	
	Colocação Privada	26/11/07	3.304		1.357.944	
	Colocação Privada	30/11/07	9.738		4.002.318	
	Colocação Privada	26/12/07	32.849		13.500.939	
2008	Colocação Privada	02/01/08	11.121		4.570.731	14.842.443
	Colocação Privada	24/01/08	15.598		6.410.778	
	Colocação Privada	30/01/08	9.394		3.860.934	
<b>Total</b>			<b>127.092</b>		<b>51.328.532</b>	

**QUADRO IX - UTILIZAÇÃO DE CEPAC**

SETORES	Área Adicional	Modificação de Uso
BROOKLIN	721.730	234.880
BERRINI	345.046	70.371
MARGINAL PINHEIROS	276.791	62.038
CHUCRI ZAIDAN	1.869.078	67.042
JABAQUARA	2.420	2.160
<b>Total</b>	<b>3.215.065</b>	<b>436.491</b>

**QUADRO X - CEPAC - RESUMO**

Leilão	3.432.999
--------	-----------

Colocação Privada	136.100
Utilizados	(3.651.556)
Em circulação	(82.457)

#### QUADRO XI - 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	687.486,13	111.020,84	0,00	0,00	601.493,02		Estoque mínimo residencial (30%) já atingido, portanto o estoque disponível pode ser para qualquer uso.	49,11%	11,33%
BERRINI <sup>1</sup>	350.000,00	175.000,00	175.000,00	213.157,88	199.914,70	0,00	0,00	0,00	0,00	Estoque máximo não residencial já atingido (50%). Estoque total do setor esgotado	60,90%	57,12%
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	180.000,00	420.000,00	242.773,52	244.198,75	-2.162,82	0,00	113.027,73	175.801,25	Estoque total estimado disponível liberado para o uso residencial ou até 156.058,66 m² para o uso não residencial. Diferença referente a desvinculação	40,46%	40,70%
CHUCRI ZAIDAN <sup>2</sup>	2.000.000,00	600.000,00	1.400.000,00	716.641,57	1.215.031,66	8.250,91	0,00	60.075,86	44.540,45	Estoque reservado para vinculação no uso residencial após a sanção da Lei 16.975/2018. (216.444,70m²). Estoque não residencial, resultante de desvinculação	35,83%	60,75%
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>1.450.000,00</b>	<b>3.150.000,00</b>	<b>1.867.768,95</b>	<b>1.770.165,95</b>	<b>6.088,09</b>	<b>0,00</b>					
		<b>4.600.000,00</b>		<b>3.637.934,90</b>		<b>6.088,09</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 XII - 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	3.637.934,90	-
<b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>	<b>962.065,10</b>	<b>250.000,00</b>

ESTOQUE TOTAL EM ANÁLISE	6.088,09
--------------------------	----------

**QUADRO XIII - 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 30/09/2023
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	trâmites para encerramento
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	7910.2021/0001246-4 Em licitação
4ª, 5ª e 6ª	Apoio às atividades no gerenciamento de obras e projetos (não inclui desapropriações)	Em execução

**QUADRO XIV - PRAZO ESTIMADO PARA TÉRMINO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**

Prospecto de 11 de Setembro de 2020, página 17	2001-2029
--	-----------

**QUADRO XV - CUSTOS DAS INTERVENÇÕES**

Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Leilão Público	R\$ 3.871.412.657,31
Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada	R\$ 55.030.819,86
Custo Total Já Incorrido	R\$ 3.926.443.477,17

**QUADRO XVI - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

**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.

Em 26 de julho de 2022, foi realizado o 1º Leilão de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espreada com a colocação de 160.000 títulos ao preço unitário de R\$ 3.200,00, correspondendo ao volume total de R\$ 512.000.000,00.

Em 24 de novembro de 2022, foi realizado o 2º Leilão de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espreada com a colocação de 18.100 títulos ao preço unitário de R\$ 3.214,09, correspondendo ao volume total de R\$ 58.175.029,00.

Em 02 de dezembro de 2022 foi encerrada a 6ª Distribuição, conforme Anúncio publicado do Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 14 de dezembro de 2022, pag. 61.

**Felipe Scigliano Pereira**  
**Diretoria de Engenharia e Obras**  
**Portaria - PREF Nº 559/2015**



**FELIPE SCIGLIANO PEREIRA**  
**Diretor(a) de Engenharia e Obras**  
Em 14/11/2023, às 12:20.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **093338897** e o código CRC **1CB3E346**.