



**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: 4º 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° 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

Movimentação	Quantidade CEPAC	
Total da Operação - Lei 13.260/2001 e 16.975/2018	4.490.999	1.347.299.700
1ª Distribuição (14/07/2004) - Encerrada	(660.468)	(198.140.400)
Saldo da 1ª Distribuição - Encerrada	361.100	108.330.000
2ª Distribuição (10/01/2007) - Encerrada	(317.781)	(95.334.300)
Colocações Privadas Programa	(127.092)	(47.151.132)
3ª Distribuição (23/01/2008) - Encerrada	(186.740)	(56.022.000)
4ª Distribuição (05/09/2008) - Encerrada	(1.201.841)	(360.552.300)
Saldo da 4ª Distribuição - Encerrada	102.161	30.648.300
5ª Distribuição (09/02/2012)	(1.719.339)	(515.801.700)
Saldo da 5ª Distribuição - Encerrada	359.001	107.700.300
6ª Distribuição (04/12/2020)	(320.000)	(96.000.000)
Saldo da 6ª Distribuição - Encerrada	141.900	42.570.000
<b>Saldo Total</b>	<b>921.900</b>	

#### QUADRO II - OFERTA PÚBLICA - 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	35.238.690,00
	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	20.961.500,00
2006	4º Leilão	31/05/06	180.000	125.969	361.100	370	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	411	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 - 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	207.281.400,00
Total	-	186.740	186.740	-	-	-	-	207.281.400	

**QUADRO V - OFERTA PÚBLICA - 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	203.112.750,00
2009	2º Leilão	27/08/09	73.500	73.500	748.691	611,00	615,50	45.239.250,00	95.828.250,00
	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	423.982.890,00
	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 - 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	1.731.353.316,00
	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 - OFERTA PÚBLICA - 6ª DISTRIBUIÇÃO**

Leilão/Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$	
2022	1º Leilão	26/07/22	160.000	160.000	160.000	2.261,72	3.200,00	512.000.000	512.000.000
2022	2º Leilão	24/11/22	160.000	18.100	141.900	3.214,09	3.214,09	58.175.029	58.175.029
Total	-	-	178.100	141.900	-	-	-	570.175.029	

**QUADRO VIII - 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	8.405.747
2007	Colocação Privada	01/10/07	12.413	411	5.101.743	28.080.342
	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	14.842.443
	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 IX - UTILIZAÇÃO DE CEPAC**

SETORES	Área Adicional	Modificação de Uso
BROOKLIN	714.026	232.406
BERRINI	336.460	52.345
MARGINAL PINHEIROS	264.237	56.352
CHUCRI ZAIDAN	1.786.009	60.344
JABAQUARA	2.420	2.160

<b>Total</b>	<b>3.103.152</b>	<b>403.607</b>
--------------	------------------	----------------

#### QUADRO X - CEPAC - RESUMO

Leilão	3.432.999
Colocação Privada	136.100
Utilizados	3.506.759
Em circulação	62.340

#### 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	7.550,31	0,00	593.942,71		Estoque mínimo residencial ( 30%) já atingido, portanto o estoque disponível pode ser para qualquer uso.	49,11%	7,93%
BERRINI 1	350.000,00	175.000,00	175.000,00	169.518,01	199.914,70	0,00	0,00	0,00	0,00	Estoque máximo não residencial já atingido (50%). Estoque total do setor esgotado	48,43%	57,12%
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	180.000,00	420.000,00	230.909,89	244.198,75	0,00	0,00	50.909,89	175.801,25		38,48%	40,70%
CHUCRI ZAIDAN 2	2.000.000,00	600.000,00	1.400.000,00	594.499,02	1.215.031,66	41.594,44	0,00	79.632,89	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	29,72%	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>1.690.122,89</b>	<b>1.770.165,96</b>	<b>49.144,75</b>	<b>0,00</b>					
RESERVA TÉCNICA	250.000,00		250.000,00									
<b>TOTAL PERMITIDO</b>	<b>4.850.000,00</b>	<b>4.600.000,00</b>		<b>3.460.288,85</b>		<b>49.144,75</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	3.460.288,85	-
<b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>	<b>1.139.711,15</b>	<b>250.000,00</b>
ESTOQUE TOTAL EM ANÁLISE		<b>49.144,75</b>

QUADRO XIII - ANDAMENTO DAS INTERVENÇÕES: vide quadros relativos à integração das Intervenções da 4ª, 5ª e 6ª Distribuições no Prospecto da OUC Água Espirada (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 31/12/2023
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. 7910.2021/0001191-3 ( em andamento) Contratação de empresa para Execução das obras e serviços de complementação e finalização das HIS 27 e 41
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 Espirada	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 Recursos administrativos Apresentações de contrarrazões Análise de Recursos
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\$ 3.869.842.712,30
Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada	R\$ 55.030.819,86
Custo Total Já Incorrido	R\$ 3.924.873.532,16

**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 14/02/2024, às 17:37.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **098182730** e o código CRC **D335EE9B**.