Anúncio de Início da 5ª Distribuição Pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC da



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar São Paulo, SP - CEP 01002-020

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

registrada na CVM em 15 de outubro de 2004 sob nº 2004/02

5ª Distribuição de CEPACs registrada sob o nº CVM/SRE/TIC/2019/009 em 04 de Novembro de 2019

Banco Coordenador



Agente Coordenador

Agente Fiscalizador





Comunicam o início da 5ª Distribuição Pública de 160.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") de emissão da Prefeitura do Município de São Paulo ("Emissora"), com sede no Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá, nº 15, 5° andar, São Paulo, SP, CEP 01002-020, ao preço mínimo de R\$6.531,01 por CEPAC, no montante de:

R\$1.044.961.600,00

I. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

- 1. Características da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é um instrumento urbanístico utilizado para requalificar a área de influência da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim, conforme descrito no Prospecto, por meio de um conjunto de intervenções (obras públicas, desapropriações e gerenciamento) coordenadas pela Prefeitura através São Paulo Urbanismo ("SP Urbanismo"), com a participação de proprietários de imóveis, usuários e investidores, visando a melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na referida área. Os recursos para financiar as intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima serão prioritariamente aqueles arrecadados com a venda de CEPAC.
- **2.** Coordenação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. A Operação Urbana Consorciada Faria Lima será coordenada pela SP URBANISMO. As ofertas e distribuições públicas dos CEPAC serão coordenadas pelo BB Banco de Investimento S.A. ("BB Investimentos").
- **3. Agente Fiscalizador.** A Caixa Econômica Federal CEF foi contratada pela SP Urbanismo para fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos com a venda de CEPAC no financiamento das intervenções previstas

na Operação Urbana Consorciada Faria Lima. A CEF acompanhará o andamento das intervenções, assegurando a veracidade e suficiência das informações que serão periodicamente prestadas pela Prefeitura ao mercado, nos termos do contrato firmado entre a SP Urbanismo e a CEF.

- **4. Agente Escriturador.** O Banco do Brasil S.A. foi contratado pela SP Urbanismo para prestar serviços de escrituração dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.
- **5. Consultor Legal.** A Procuradoria Geral do Município de São Paulo dará o suporte jurídico, por competência legal à 5ª Distribuição Pública de CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.
- **6. Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima**. A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi registrada na CVM em 15 de Outubro de 2004, sob nº 2004/02. As demais características da Operação Urbana Consorciada Faria Lima constam do Prospecto da operação Urbana Consorciada Faria Lima ("<u>Prospecto</u>").

II. CARACTERÍSTICAS DA 5ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

- **1. Autorizações Legais.** A emissão dos CEPAC é regida pela Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (Lei que regula a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 13.871, de 8 de julho de 2004, nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011) e pela Lei nº 16.242, de 31 de Julho de 2015, pela lei 16.402 de 22 de março de 2016 e pelos Decretos Municipal nº 53.094 de 19 de abril de 2012 e 56.301, de 31 de Julho de 2015, pelas disposições da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores ("Instrução CVM 401") e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 1.1 **Aprovação da 5ª Distribuição.** A 5ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi aprovada pela Diretoria da SP Urbanismo, por ocasião da Resolução de Diretoria RD nº DGO 003/2019, realizada em 25 de julho de 2019 Todos os documentos podem ser consultados nos anexos do Suplemento ao Prospecto da 5ª Distribuição ou no endereço eletrônico www.prefeitura.sp.gov.br/cepac.
- 2. Valor, quantidade, espécie e forma dos CEPAC a serem distribuídos. Serão ofertados até 160.000 CEPAC escriturais de emissão da Prefeitura pelo valor mínimo unitário de R\$6.531,01, num montante estimado de R\$1.044.961.600,00. Os CEPAC serão colocados por meio de um ou mais leilões públicos de venda a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da B3.
- 3. 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 Faria Lima) conferirá a seu titular direitos (denominados "Direitos Urbanísticos Adicionais") de (i) aumentar a área construída (em m²) 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 (obtida pela divisão da projeção horizontal da edificação do imóvel pela área do seu terreno); (iii) alterar a atividade ou uso do imóvel, bem como o Gabarito de Edificação (altura); e (iv) fazer uso dos demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, 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 dos CEPAC

PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES (*)	Equivalência de 1 CEPAC em m² de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m² de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m² de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
	1a	1,2	0,8	2	1,2	0,8
SETOR 1 Pinheiros	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
	2a	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
SETOR 2 Faria Lima	2b	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
	3a	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
SETOR 3 Hélio Pelegrino	3b	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3с	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	Зе	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
	4a	0,9	0,6	2	0,9	0,6
SETOR 4 Olimpíadas	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

(*)

1a, 3a, 4a - frente para a Av. F. Lima

frente para Av. F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim
 frente Av. F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino

2c - incluindo frente Av. C. Jardim
 3b - frente para Av. Juscelino Kubitschek

Os benefícios indicados na tabela acima só poderão ser utilizados em terrenos com área superior a 1.000m².

Fonte: Elaboração SP Urbanismo.

4. Setores da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

As tabelas abaixo apresentam o Estoque total de ACA disponível na Operação Urbana Consorciada Faria Lima e os Estoques disponíveis para conversão em cada um dos seus Subsetores. Importante mencionar que não há mais ACA disponível para vinculação de CEPAC para empreendimentos comerciais nos Subsetores Faria Lima, Pinheiros e Olimpíadas.

ESTOQUE MÁXIMO (m²) ESTOQUE CONSUMIDO (m2)		NSUMIDO (m2)	ESTOQUE EM ANÁLISE (m2)		ESTOQUE ESTIMADO DISPONÍVEL (m²)		PORCENTAGEM CONSUMIDA		
RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
292.445,00	182.505,00	203.105,87	99.766,51	6.486,00	0,00	89.339,13	82.738,49	69,45%	54,67%
288.190,00	73.715,00	91.948,15	73.714,27	0,00	0,00	196.241,85	0,73	31,91%	100,00%
286.695,00	96.600,00	131.398,99	96.599,98	0,00	0,00	155.296,01	0,02	45,83%	100,00%
190.440,00	95.565,00	67.853,82	95.563,13	2.275,19	0,00	122.586,19	1,87	35,63%	100,00%
	292.445,00 288.190,00 286.695,00	292.445,00 182.505,00 288.190,00 73.715,00 286.695,00 96.600,00	292.445,00 182.505,00 203.105,87 288.190,00 73.715,00 91.948,15 286.695,00 96.600,00 131.398,99	292.445,00 182.505,00 203.105,87 99.766,51 288.190,00 73.715,00 91.948,15 73.714,27 286.695,00 96.600,00 131.398,99 96.599,98	RESIDENCIAL 292.445,00 182.505,00 203.105,87 99.766,51 6.486,00 288.190,00 73.715,00 91.948,15 73.714,27 0,00 286.695,00 96.600,00 131.398,99 96.599,98 0,00	RESIDENCIAL RESIDENCIAL 292.445,00 182.505,00 203.105,87 99.766,51 6.486,00 0,00 288.190,00 73.715,00 91.948,15 73.714,27 0,00 0,00 286.695,00 96.600,00 131.398,99 96.599,98 0,00 0,00	RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL RESIDENCIAL RESIDENCIAL NÃO RESIDENCIAL

Fonte: SP Urbanismo, Posição de 31/12/2018.

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERT	A DE CEPAC
LIMITE DE ESTOQUE - LEI 13.769/04	1.310.000,00
Estoque Consumido Lei 11.732/95 *	(244.719,95)
Estoque Consumido Lei 13.769/04	(859.950,72)
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	205.329,33

^{*} Estoque consumido após a Lei 13.769/04

Estoque total consumido pela Lei.11.732/95 - 1.184.719,95 m² Fonte: SP Urbanismo, Posição de 31/12/2018.

Os CEPAC não representam direito de crédito contra a Emissora ou a SP Urbanismo. Uma vez alienados em leilão patrocinado pela Prefeitura, os CEPAC adquiridos a vista poderão ser livremente negociados no mercado secundário. Já os CEPACs adquiridos a prazo somente poderão ser livremente negociados após a sua quitação.

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 Faria Lima CVM/SP-Urbanismo, periodicamente pela SP Urbanismo no site da Emissora: 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.

- **5. Público Alvo.** Os CEPAC serão ofertados ao público em geral, especialmente investidores institucionais, incorporadores de empreendimentos imobiliários e investidores do mercado imobiliário.
- **6. Intervenções.** A 5^a distribuição contempla as seguintes intervenções detalhadas no Prospecto:

EM ANDAMENTO

- 3. Interligação prolongamento Av. Brig. Faria Lima com ligação Funchal/Haroldo Veloso
- 4. Reconversão Urbana do Largo da Bata Fase 3 (Parcial)
- 5. Boulevard Juscelino Kubitscheck
- 6. Produção de Habitação de Interesse Social HIS
- 7. Ciclovia
- 10. Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro
- 11. Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos

PREVISTAS

- 4. Reconversão Urbana do Largo da Bata Fase 3 (Parcial)
- 6. Produção de Habitação de Interesse Social HIS
- 9. Prolongamento Av. Brig. Faria Lima + Alça de ligação Av. Bandeirantes
- 11. Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos
- **Regime e condições de colocação.** Os CEPAC serão distribuídos, em regime de melhores esforços, por meio de um ou mais leilões públicos de venda a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da B3, por meio de seu sistema eletrônico de negociação, durante o período de distribuição, o qual será de 2 anos a contar da data de publicação deste Anúncio de Início de distribuição pública de CEPAC. Tendo em vista a possibilidade para esta 5ª Distribuição, de aquisição do CEPAC na condição de pagamento parcelado, 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.

Tendo em vista a possibilidade de aquisição de CEPAC sob a condição de pagamento parcelado nesta 5ª Distribuição Pública (vide tópico "CEPAC Parcelado", à pág. 23 do Prospecto), é facultado à Emissora a realização de leilões individualizados, para CEPAC de pagamento à vista ou pagamento parcelado, dada a inviabilidade operacional de realização de um único leilão com condições distintas de liquidação.

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.

- 7.1 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.
- 7.2 Não será feita coleta de intenções de investimento antes da realização dos leilões públicos de venda de CEPAC da 5ª Distribuição a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da B3.
- 7.3 Cada leilão será objeto de um edital de leilão próprio, o qual identificará a quantidade de CEPAC, objeto do leilão, o montante (em R\$) estimado a ser arrecadado com o leilão, a data do referido leilão e demais informações relativas. O edital de cada leilão será publicado no Boletim Diário de Informações da B3, no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, no site do Coordenador da Distribuição e em outros meios e/ou periódicos, se assim decidido pelo Banco Coordenador, com no mínimo dois dias de antecedência de sua realização.
- 7.4 Em cada leilão, as ofertas serão realizadas pelos intermediários credenciados no Mercado de Balcão Organizado da B3. O Banco Coordenador também poderá apresentar propostas de interessados no leilão, pois é um intermediário credenciado no Mercado de Balcão Organizado da B3. Como consequência, os investidores do setor imobiliário que tiverem interesse em participar poderão encaminhar suas ordens de compra ao intermediário de sua livre escolha ou ao Banco Coordenador.
- 7.5 Os CEPAC deverão ser integralizados à vista, em D+3, em moeda corrente nacional. Para CEPACs adquiridos em leilão "a prazo", este deverá ser integralizado de forma parcelada, sendo 15% do valor total a vista em D+3, mais 10 parcelas mensais sucessivas corrigidas pela Taxa SELIC, de acordo com as regras estabelecidas no Prospecto da 5ª Distribuição.

7.6 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 Faria Lima) conferirá a seu titular direitos (denominados "Direitos Urbanísticos Adicionais") de (i) aumentar a área construída (em m²) 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 (obtida pela divisão da projeção horizontal da edificação do imóvel pela área do seu terreno); (iii) alterar a atividade ou uso do imóvel, bem como o Gabarito de Edificação (altura); e (iv) fazer uso dos demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, 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). Ademais, dos 637.559 títulos distribuídos nas ofertas anteriores, somente 47.406 ainda restam em circulação (menos de 10%, portanto).

TABELA SALDO DE CEPAC

CEPAC Autorizado	1.000.000		
Leis 13.769/2004 e 15.519/2011			
Colocados	678.164		
Vinculados	641.024		
Diferença (em circulação)	37.140		
Total Disponível de CEPAC	321.836		

Fonte: Elaboração SP Urbanismo, Posição de 31/12/2018.

8. Registro da 5^a Distribuição. A 5^a Distribuição Pública de CEPAC foi registrada na CVM em 04 de Novembro de 2019 sob nº CVM/SRE/TIC/2019/009. As demais características da Operação Urbana Consorciada Faria Lima constam do Suplemento ao Prospecto da 5^a Distribuição ("Suplemento").

III. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Tanto o Prospecto quanto o Suplemento estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores: (i) junto à sede da SP Urbanismo, situada à Rua São Bento, nº 405, 15º andar, São Paulo – SP; (ii) no website da Prefeitura: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac; (iii) no Banco do Brasil, situado à Rua Senador Dantas nº 105, 37º andar Rio de Janeiro – RJ; (iv) no website do BB Investimentos: www.bb.com.br/ofertapublica; (v) na CVM, situada à Rua Sete de Setembro, nº 111, 30º andar, Rio de Janeiro – RJ, ou Rua Formosa, nº 367, 20º e 21º andares, São Paulo – SP; e (vi) no website da CVM: www.cvm.gov.br.

As instituições participantes vencedores do leilão (intermediários credenciados 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 no website www.b3.com.br.

O investimento em CEPAC representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, investidores que pretendam investir em CEPAC estão sujeitos à volatilidade do mercado. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir CEPAC. É recomendado aos investidores, antes da tomada de qualquer decisão de investimento, a leitura do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto.

Quaisquer outras informações relativas à Operação Urbana Consorciada Faria Lima e à 5ª Distribuição Pública podem ser obtidas no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto, bem como junto ao Banco Coordenador, à SP Urbanismo, na CVM e nos endereços mencionados acima.

"O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Prefeitura e da SP URBANISMO, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos".

BANCO COORDENADOR



A data deste anúncio de início de distribuição é 04 de Novembro de 2019