Prospecto de Registro (o "Prospecto") da

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

Emissor

Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar
Código ISIN nº BRPMSPCPA018

A Prefeitura do Município de São Paulo ("Prefeitura" ou "Emissora") está ofertando até 1.000.000 (um milhão) Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC"), pelo valor unitário fixado por ocasião de cada uma das distribuições, respeitado o valor mínimo de R$ 1.100,00 fixado em lei. A emissão dos CEPAC tem como objetivo o financiamento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima ("OUC Faria Lima"), registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 2004/02, em 15 de outubro de 2004.

A emissão dos CEPAC é regida pelas Leis nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), nº 16.402, de 22 de março de 2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo 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), pelos Decretos Municipais nº 53.094, de 19 de abril de 2012, nº 56.301, de 31 de julho de 2015, nº 56.635 de 24 de novembro de 2015, pelas Portarias nº 074/2012/SMDU-G, nº 559 de 18 de dezembro 2015, pelas disposições da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores (a "Instrução CVM 401") e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Os CEPAC serão colocados por meio de um ou mais leilões a serem organizados no Balcão Organizado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), bem como serão registrados neste mesmo mercado para negociação secundária. Os investidores serão responsáveis pelo pagamento de todos e quaisquer custos, tributos e emolumentos incorridos na negociação e transferência dos CEPAC. A instituição líder da 5ª Distribuição de CEPAC da OUC Faria Lima é o BB-Banco de Investimento ("Banco Coordenador" ou "BB Investimentos").

Os investimentos em CEPAC não contam com garantia da Emissora, SP Urbanismo, do BB Investimentos, do Banco do Brasil ("BB"), da Caixa Econômica Federal ("Agente Fiscalizador" ou "CEF"), de suas respectivas autarquias, entes da administração pública municipal direta ou indireta, pessoas controladoras, sociedades direta ou indiretamente controladas, sociedades coligadas, sociedades sob controle comum, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC").

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições das normas emanadas pela CVM. Todas as informações contidas neste Prospecto, inclusive aquelas referentes à Emissora, foram por ela prestadas e são de sua inteira e exclusiva responsabilidade.

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.

Os investimentos em CEPAC apresentam riscos ao investidor. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para os investidores, os quais deverão ler a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto (pág. 35), disponíveis na sede da SP Urbanismo ou nos websites mencionados neste documento.

"O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos. "

Coordenador da Operação Urbana Consorciada

Banco Coordenador

Agente Fiscalizador

Assessores Legais

PGM
Procuradoria Geral do Município

A data deste Prospecto é 04 de Novembro de 2019.

Índice

GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS **6**
PESSOAS E INSTITUIÇÕES **9**
INFORMAÇÕES PRELIMINARES **10**
DECLARAÇÕES **11**
Declaração da Emissora 12
Declaração do Coordenador Líder 13
Declaração dos Assessores Legais 14
RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O COORDENADOR DA OFERTA **15**
IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES **17**
SUMÁRIO **19**
Características Básicas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima 19
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA **21**
Operação Urbana Consorciada Faria Lima 21
Quantidade Limitada de CEPAC 21
Outras Características dos CEPAC 22
Utilização dos CEPAC 23
CEPAC Parcelado 23
Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima 24
Divulgação de Informações da Operação Urbana Consorciada Faria Lima 26
Declaração de Inadequação 26
Percentuais Mínimos de distribuição parcial de CEPAC 26
OPERAÇÕES URBANAS **27**
Introdução 27
Operação Urbana Anhangabaú 28
Operação Urbana Faria Lima 28
Operação Urbana Água Branca e Operação Urbana Consorciada Água Branca 28
Operação Urbana Centro 29
Operação Urbana Consorciada Água Espraiada 29
CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC **31**
Lógica da Operação Urbana Consorciada e do CEPAC 31
Ciclo do CEPAC 31
Utilização do CEPAC pelo interessado na Operação Urbana Consorciada Faria Lima 32
Novas Distribuições de CEPAC 33
Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta 33
FATORES DE RISCO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA **35**
Fatores de Risco de Natureza Jurídica 35
Fatores de Risco Macroeconômicos 35
Fatores de Risco Setoriais 36
Fatores de Risco da Emissora 37

Fatores de Risco dos CEPAC 37
Fatores de Risco de Natureza Política 39
Fatores de Risco das Intervenções 39
Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômica 40
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA 41
Introdução 41
Mapa do Perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima 42
Histórico da Operação Urbana Faria Lima 44
Lei 13.769/2004: criação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima 45
SP Urbanismo e SP Obras 46
Grupo de Gestão 47
Principais Aspectos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima 47
Programa de Investimentos 47
Breve Descrição das Intervenções 48
1. Cruzamento em Desnível das Avenidas Brig. Faria Lima/Cidade Jardim e Nove de Julho - Túnel Max Feffer 48
2. Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima, Rebouças e Eusébio Matoso - Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello. 49
3. Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso. 49
4. Reconversão Urbana do Largo da Batata. 50
5. Boulevard JK. 51
6. Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Remoção das Favelas Real Parque, Coliseu e Panorama. 51
7. Ciclovias. 52
8. Transporte Coletivo. 52
9. Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes. 53
10. Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro. 53
11. Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos. 53
DOS MEIOS, RECURSOS E CONTRAPARTIDAS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA 54
Aplicação dos Recursos Captados 54
A - INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS 57
B - INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO 65
C - INTERVENÇÕES PREVISTAS 71
Recursos e Estoques 85
Equivalência e Conversão dos CEPAC 86
Cálculo para determinação da quantidade de CEPAC 88
Valor Mínimo dos CEPAC 89
Cotação dos CEPAC na [B]³ Brasil, Bolsa e Balcão 89
Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC 91
Desapropriações e Pagamentos de Obras com CEPAC 91
Incentivos Adicionais 92
Uso dos Recursos 92
Fiscalização 92
EIA/RIMA 92
INFORMAÇÕES SOBRE VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS 94
Primeira Distribuição 94

Segunda Distribuição 95
Terceira Distribuição 95
Quarta Distribuição 95
ASPECTOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS 96
DADOS DO EMISSOR 96
Prefeitura do Município de São Paulo 96
Organização do Executivo 96
Descentralização Administrativa 98
Orçamento Municipal 99
PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO 99
Aspectos Urbanísticos do Plano Diretor 2014 100
Reorganização e Racionalização Administrativa 100
Obras de Infraestrutura Viária e Urbana 100
DADOS DO COORDENADOR DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA 100
SP Urbanismo 100
RESUMO DA LEGISLAÇÃO VIGENTE 103
Constituição Federal 103
Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 103
Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 104
Lei Municipal n° 16.050, de 31 de julho de 2014 104
Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016 104
Lei Municipal n° 16.242 de 31 de Julho de 2015 104
Decreto nº 45.817, de 04 de abril de 2005 e decreto 56.767, de 13 de janeiro de 2016. 105
Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012 105
Decreto nº 56.301, de 31 de Julho de 2015 105
Decreto nº 56.635, de 24 de novembro de 2015 105
Portaria 74, de 02 de novembro de 2012 105
Portaria 559 de 18 de dezembro de 2015 106
ANEXO A – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA 106
SUMÁRIO 108
TABELAS 109
GRÁFICOS 110
FIGURAS 111
INTRODUÇÃO 112
1. A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA 113
2. EVOLUÇÃO RECENTE DO MERCADO IMOBILIÁRIO 117
2.1 Crédito Imobiliário 119
2.2 Mercado de Capitais 120
2.3 O mercado imobiliário na cidade de São Paulo e a participação da OUCFL 123
3. EFEITOS DAS INTERVENÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS 128
4. ANÁLISE DA DEMANDA POR METRO QUADRADO ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO 131
4.1 Evolução do uso do solo na OUCFL 131
4.2 Demanda por área construída adicional (ACA) e certificado de potencial de construção (CEPAC) . 136
5 PRECIFICAÇÃO DO CEPAC 142

5.1 Simulações de empreendimentos imobiliários para os setores da OUCFL 142
5.2 Custo de construção e outras premissas 147
5.3 Preço do CEPAC e probabilidade de consumo por setor 148
6 QUANTIDADE DE TÍTULOS A SEREM EMITIDOS E PREVISÃO DE RECEITA 154
7 CONCLUSÕES 156
BIBLIOGRAFIA 157

PARA FINS DESTE PROSPECTO, AS DEFINIÇÕES AQUI CONTIDAS, NO SINGULAR OU NO PLURAL, SALVO SE OUTRO SIGNIFICADO LHES FOR EXPRESSAMENTE ATRIBUÍDO, TÊM O SEGUINTE SIGNIFICADO:

GLOSSÁRIO e ABREVIATURAS

Área Construída Computável	Parcela de área construída de uma edificação utilizada para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento definida pela legislação urbanística
Áreas de Intervenção Urbana	Porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, que são objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de Intervenção, previstos no Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental
Benefício Econômico Agregado	Valorização do terreno decorrente da obtenção de Potencial Adicional de Construção, Alteração de Uso e Parâmetros Urbanísticos
CEPAC	Certificados de Potencial Adicional de Construção de emissão de municípios no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, utilizados como pagamento de Contrapartida de Outorga Onerosa, e não representativos de dívida ou crédito (vide pág. 31)
CEU	Centro Educacional Unificado
Coeficiente de Aproveitamento	Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote podendo ser: a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos; b) máximo, que não pode ser ultrapassado; c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.
COE	Código de Obras e Edificações estabelecido pela Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, que substituiu a anterior Lei n. º 11.228 de 25 de junho de 1.992. A Lei nº 16.642 foi regulamentada pelo Decreto nº 57.776 de 7 de julho de 2017.
Contas Vinculadas	Contas em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC: Caixa Econômica Federal Agência 2873 Contas 006.019-3, 006.027-4.
Contrapartida	Valor econômico correspondente ao pagamento pela aquisição de Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados pela municipalidade
Decreto Urbanístico	Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012, que regula os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (vide pág. 105)
Direitos Urbanísticos Adicionais	Direitos outorgados pelo Município para (i) aumentar a área construída de imóveis acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico previsto no Plano Diretor Estratégico; (ii) aumentar a Taxa de Ocupação; (iii) permitir a Modificação do Uso e a modificação dos Parâmetros Urbanísticos previstos para a região; e (iv) demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, para todos os casos, observados os limites máximos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
EIA/RIMA	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente
EIV/RIVI	Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança
Estatuto da Cidade	Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001.

Estoque	Limite do Potencial Construtivo Adicional medido em m², definido para a Operação Urbana e seus setores
Gabarito da Edificação	Distância entre o nível do pavimento térreo da edificação e o nível do ponto mais alto de sua cobertura, excetuados muretas, peitoris, áticos, coroamentos e platibandas nos termos do COE
Grupo de Gestão	Instância prevista no artigo 17 da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que conta com a participação de órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, coordenada pela SP Urbanismo, com funções consultivas e deliberativas para a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (vide pág. 47)
HIS	Habitação de Interesse Social
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano, utilizado para medir o nível de desenvolvimento humano dos países
Instrução CVM 401	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública dos CEPAC
Intervenção	Conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, sendo que no seu custo se incluem todas as despesas necessárias a sua realização, inclusive (mas não se limitando a) obras, projetos, distribuição pública dos CEPAC, remuneração dos agentes, terceiros contratados e taxas a serem pagas para distribuição pública dos CEPAC (vide pág. 47)
Lei que criou a Operação Urbana Faria Lima	Lei Municipal nº 11.732, de 14 de março de 1995, revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.
Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima	Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (conforme posteriormente alterada e/ou complementada pelas Leis nº 13.871, de 8 de julho de 2004, 15.519, de 29 de Dezembro de 2011 e 16.242, de 31 de Julho de 2015), a qual estabelece o programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pelegrino, Santo Amaro, dos Bandeirantes, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim
Lei de Uso e Ocupação do Solo ou "LPUOS"	Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, que substituiu a anterior Lei Municipal nº 13.885 de 25 de Agosto de 2004, que estabelece os Coeficientes de Aproveitamento e parâmetros de uso e ocupação do solo no Município de São Paulo.
LAI	Licença Ambiental de Instalação
LAO	Licença Ambiental de Operação
LAP	Licença Ambiental Prévia
Modificação de Uso ou Parâmetro	Alteração da atividade ou uso que uma edificação abriga (residencial, comercial, serviços, etc.), diverso daquele originalmente previsto pela regulamentação vigente. O uso de uma edificação é obrigatoriamente licenciado pela PMSP e deve ser permitido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.
Operação Urbana ou Operação Urbana Consorciada	Instrumento urbanístico utilizado para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infraestruturas urbanas

Operação Urbana Consorciada Faria Lima	Conjunto integrado de Intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da SP Urbanismo, com a participação dos proprietários moradores, usuários e investidores, visando à melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, dos Bandeirantes, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim
Outorga Onerosa	Concessão pelo Poder Público de Direitos Urbanísticos Adicionais, mediante pagamento de Contrapartida
Parâmetros Urbanísticos	Taxa de Ocupação e Gabarito da Edificação, conforme disposto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
PGV ou Planta Genérica de Valores	A Planta Genérica de Valores compreende a base de apuração de cálculo do valor venal dos imóveis utilizada para fins de apuração do imposto predial territorial urbano, em conformidade com o disposto no art. 31 da Lei nº 6989/1966.
Plano Diretor Estratégico/PDE	Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, estabelecido pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, o qual consiste em um instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no município (vide pág. 104)
Potencial Construtivo	Produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento
Potencial Adicional de Construção	Área (em m²) que pode ser construída além do Potencial Construtivo, mediante pagamento da Contrapartida, que é resultante da diferença entre o Potencial Construtivo máximo previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e o Potencial Construtivo estabelecido pelo Plano Diretor Estratégico e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo
Taxa de Ocupação	Índice urbanístico através do qual se avalia e pode se limitar a ocupação dos terrenos pelas construções e é obtido dividindo-se a projeção horizontal das edificações do imóvel pela área do seu terreno.
Uso Misto	Coexistência de um ou mais usos ou atividades em um imóvel.
Valor Venal	Valor atribuído ao imóvel pela PMSP, obtido com base na PGV e outros fatores de avaliação.
Zoneamento	Procedimento urbanístico destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal.
SFH	Sistema Financeiro da Habitação.

PESSOAS e INSTITUIÇÕES

Agente Fiscalizador	Caixa Econômica Federal-CEF (vide pág. 92)
Banco Coordenador ou Coordenador Líder ou BB-Investimentos	BB–Banco de Investimento S.A. (vide pág. 17)
Banco Escriturador	Banco do Brasil S.A.
B3	Brasil, Bolsa e Balcão, antiga BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
CADES	Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
CEF	Caixa Econômica Federal
CETIP	Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos
CTLU	Câmara Técnica de Legislação Urbana
CMN	Conselho Monetário Nacional
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
COORDENADORA	São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo
DECONT	Departamento de Controle da Qualidade Ambiental, vinculado à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente
EMISSORA	Prefeitura do Município de São Paulo
SP URBANISMO	São Paulo Urbanismo, coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
SP-OBRAS	São Paulo Obras responsável pela execução técnica e fiscalização dos serviços e obras contratados sob sua responsabilidade no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
PMSP ou Prefeitura	Prefeitura do Município de São Paulo
SMDET	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação
SMDU	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
SF	Secretaria Municipal da Fazenda
SVMA	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente
SEL	Secretaria Municipal de Licenciamento
SIURB	Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras

Informações Preliminares

Alguns valores inteiros constantes de determinadas tabelas e/ou outras seções deste Prospecto podem não representar a soma aritmética dos números que os precedem em virtude de arredondamentos realizados.

Além disso, este Prospecto contém declarações, estimativas, e perspectivas quanto a eventos e operações futuras. Estas declarações, estimativas e perspectivas envolvem riscos e incertezas, tendo em vista que, dentre outros motivos, referem-se a análises, dados, e outras informações baseadas em previsões de resultados futuros e estimativas de valores ainda não determináveis.

Como decorrência de uma série de fatores, as projeções de valores aqui contidos podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos expressa ou implicitamente em declarações e estimativas deste Prospecto. Dentre esses fatores incluem-se:

- medidas do governo federal e municipal;
- condições sociais e políticas do Brasil;
- variações da taxa de inflação;
- flutuações das taxas de juros;
- resultado de pendências judiciais;
- caráter dinâmico da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que apresenta Intervenções em curso e cujo (i) Estoque definido pela Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e (ii) custo a ser financiado com os recursos arrecadados com a colocação de CEPAC, podem não condizer com o Estoque efetivo e custo real a ser financiado quando da colocação dos CEPAC de cada Distribuição; e
- outros fatores tratados na seção fatores de risco.

O Banco Coordenador declara que tomou e tomará todas as cautelas, agiu e agirá com elevados padrões de diligência para assegurar que:

• as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, e as que integram o presente Prospecto, sejam consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e

• as informações prestadas pela Prefeitura do Município de São Paulo e pela SP Urbanismo fossem consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O investidor deverá analisar essas declarações e perspectivas e estimativas sobre eventos e operações futuras com cautela, uma vez que refletem as previsões apenas nas datas em que foram feitas.

A verificação das informações contidas neste Prospecto feita pelo BB Investimentos, como Banco Coordenador, é limitada pela premissa de que, no curso da auditoria que realizou (diretamente ou por meio de seus representantes), lhes foram fornecidas pela Prefeitura e pela SP Urbanismo (e por seus representantes) todas as informações, documentos, certidões e declarações necessárias para que tal verificação seja correta e suficiente.

O BB Investimentos, na qualidade de Banco Coordenador, não presta qualquer garantia com relação à veracidade, qualidade e suficiência dos critérios, dados e demais parâmetros utilizados na elaboração do estudo de viabilidade contido neste Prospecto, tendo sua análise relativa a tal estudo se limitado a conferir a lógica, consistência e sistemática da aplicação de tais critérios, dados e demais parâmetros.

Declarações

Considerando que: (i) a Emissora e o Banco Coordenador, constituíram a Procuradoria Geral do Município como assessor legal, para auxiliá-los na operação de registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e no registro da distribuição pública dos CEPAC; (ii) foi efetuada *"due diligence*" na Emissora e na SP Urbanismo; (iii) foram disponibilizados pela Emissora e pela SP Urbanismo os documentos considerados materialmente relevantes para os registros da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como para o registro da distribuição pública dos CEPAC; (iv) segundo a Emissora e a SP Urbanismo, foram disponibilizados todos os documentos e, foram prestadas todas as informações consideradas relevantes que permitam aos investidores a tomada de decisão fundamentada para a aquisição dos CEPAC.

A Emissora, o Banco Coordenador e a SP Urbanismo declaram que: (i) o presente Prospecto em conjunto com o correspondente Suplemento ao Prospecto a ser apresentado para o registro da oferta pública do CEPAC, contêm e/ou conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos CEPAC, da Emissora, da SP Urbanismo, de suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes e (ii) o presente Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes e (iii) as informações constantes do prospecto encontram-se atualizadas[1].

[1] Atualização efetuada em 02/04/2019.

CIDADE DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO
URBANO

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **Prefeitura do Município de São Paulo**, por meio da **São Paulo Urbanismo**, na qualidade de emissora dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, declara que é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações prestadas à Comissão de Valores Mobiliários e ao mercado, bem como das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

Declara também que o Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima contém todas as informações relevantes para conhecimento dos investidores da oferta, dos valores mobiliários ofertados, da emissora e de suas atividades, da situação econômico-financeira, à sua atividade e dos riscos a ela inerentes, bem como quaisquer outras informações julgadas relevantes para a oferta.

Declara, por fim, que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo (SP), 2 de abril de 2019.

DENISE LOPES DE SOUZA
Diretora de Gestão das Operações Urbanas
SP Urbanismo

SPUrbanismo

Declaração do Coordenador Líder

BB INVESTIMENTOS

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 37º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") da 5ª Distribuição de CEPAC da Prefeitura do Município de São Paulo ("Prefeitura") no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima ("Operação") e determinadas corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), vem, respeitosamente, apresentar sua declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.

Considerando que:

(i) a Prefeitura constituiu assessor legal para auxiliá-la na implementação da Oferta;

(ii) foram disponibilizados pela Prefeitura os documentos que a Prefeitura considerou relevantes para a Oferta;

(iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Prefeitura, os quais a Prefeitura confirmou ter disponibilizado; e

(iv) a Prefeitura confirmou ter disponibilizado todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Prefeitura para análise do Coordenador Líder, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

O Coordenador Líder declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que:

I - as informações prestadas pela Prefeitura são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e

II - as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Prefeitura, que venham a integrar o Prospecto e o Suplemento e as constantes do Estudo de Viabilidade Econômica e do Edital do Leilão, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder, ainda, declara que:

III – o Prospecto e o Suplemento conterão, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos CEPAC a serem ofertados, da Prefeitura, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto e o Suplemento serão elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e 401.

Rio de Janeiro (RJ), 12 de setembro de 2019.

DIRETOR-PRESIDENTE BB INVESTIMENTOS

Declaração dos Assessores Legais

PREFEITURA DE
SÃO PAULO

DECLARAÇÃO

A **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**, declara, por meio de sua Procuradora Geral, MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ, que a Procuradoria Geral do Município foi designada para o acompanhamento do procedimento de registro da 5ª distribuição de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Declara, ainda, que nos termos do acompanhamento realizado, as informações referentes a tal operação urbana constantes do respectivo Suplemento ao Prospecto são consistentes com aquelas analisadas durante o período de diligência legal, análise esta realizada com base nas declarações emitidas pela Prefeitura de São Paulo, pela SP Urbanismo e pelo Banco Coordenador, e que, no exercício de suas funções, não tomou conhecimento de fato ou ato que levasse a crer que qualquer informação contida no Suplemento ao Prospecto possa conter vicio de qualquer natureza, ser inverídica, imprecisa, desatualizada ou incompleta.

São Paulo (SP), 25 de setembro de 2019

MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP 169.314

Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador da Oferta

O Banco do Brasil S.A. e seu conglomerado não prestou e nem presta atualmente qualquer tipo de financiamento à Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

O BB Banco de Investimento S.A. (Coordenador da Oferta) mantém relacionamento com a Prefeitura na qualidade de Coordenador das ofertas públicas de CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima, autorizadas pela CVM.

O Banco do Brasil S.A. manteve e mantém relacionamento comercial com a Prefeitura, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, destacando-se: serviços de administração da folha de pagamento de servidores municipais, de concessão de crédito consignado, de arrecadação bancária de tributos, fechamento de contratos de câmbio, pagamento de programas sociais.

Além do relacionamento acima, o Banco do Brasil S.A., foi contratado para prestação dos serviços de escrituração dos CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Água Branca e Faria Lima, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais.

Além dos contratos decorrentes das Operações Urbanas Consorciadas acima referidas, segue abaixo relação dos principais instrumentos contratuais em vigor em 02 de abril de 2019 com o Banco do Brasil S.A.:

Contrato 01/2014 - Processo 2014-0.192.932-6
Contratante: PMSP
Contratado: Banco do Brasil
Objeto: Prestação de serviços de movimentação das disponibilidades de caixa, das aplicações financeiras, do pagamento aos servidores e do pagamento aos fornecedores do município de São Paulo
Data do Contrato: 03/12/2014;
Vigência: 60 meses a partir de 27/01/2015

Contrato de Arrecadação - Processo 2014-0.330.138-3
Contratante: PMSP
Contratado: Banco do Brasil
Objeto: Contrato de prestação de serviços de arrecadação de tributos e demais receitas públicas do município de São Paulo que entre si celebram o município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico e o Banco do Brasil S/A.
Data do Contrato: 30/12/2014;
Vigência: 60 meses a partir de 01/01/2015

Contrato de Depósito Judicial Tributário - Processo 2017-0.071.104-7
Contratante: PMSP
Contratado: Banco do Brasil
Objeto: A prestação de serviços ao Município, relativos à operacionalização das transferências para a Conta Única do Tesouro, dos depósitos judiciais em dinheiro, tributários ou não tributários, nos quais a Administração Direta do Poder Executivo do Município seja parte.
Data do Contrato: 04/06/2017
Vigência: Até 15/08/2019

Contrato de Depósito judicial e administrativo – Justiça Federal – Contrato n° 01/PREF.G/2018 – Processo 6017.2018-0053564-0
Contratante: PMSP
Contratado: CEF
Objeto: As transferências para a conta única do Tesouro do Município, o controle e o pagamento dos depósitos judiciais e administrativos em dinheiro, referentes a processos judiciais e administrativos em dinheiro, nos quais o Município seja parte, perante a Justiça Federal de primeiro ou segundo graus
Data do Contrato: 02/10/2018
Vigência: 36 meses

Contrato de Pagamento de Benefícios Sociais - Terceiro Termo de Aditamento Contratual - Processo 2012-0.069.581-6
Contratante: Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Trabalho e Empreendedorismo

Contratado: Banco do Brasil
Objeto: Prestação de Serviços de Pagamento de Benefício ao Programa Operação Trabalho e Programa Bolsa Trabalho
Data do Contrato: 02/07/2014
Vigência: 12 meses contados a partir de 02/07/2014

Contrato de Pagamento de Benefícios Sociais - Termo de Aditamento nº 83/SMADS/2013 - Processo 2012-0.067.855-5
Contratante: Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social - SMADS
Contratado: Banco do Brasil
Objeto: Prestação de Serviços de Pagamento de Benefícios do Programa de Garantia de Renda Mínima Municipal, previsto na Lei 14.255/06 e emissão, aos beneficiários, de cartão magnético (assunto: Prorrogação Contratual)
Data do Contrato: 03/12/2013
Vigência: 1 ano contado a partir de 03/12/2013

Contrato de Cobrança Bancária (RENAINF)
Contratante: Secretaria Municipal de Finanças
Contratado: Banco do Brasil
Objeto: Prestação de Serviços de Cobrança Bancária
Data do Contrato: 31/10/2013
Vigência: vigente até o pedido de cancelamento ou alteração por uma das partes

Termo de credenciamento nº 2015/0402-18-00 para Rede Complementar de Venda e Carregamento de créditos eletrônicos do Bilhete Único. Formalizado entre o BB e a SP Trans - Data do contrato: 24.08.16 e aditivado em 24.08.19 (vigência de mais 24 meses).

Identificação dos Administradores e Consultores

1. Emissora

Prefeitura do Município de São Paulo
Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar
São Paulo – SP
Tel.: (11) 3113-8438
Tel: (11) 3113-8468
www.prefeitura.sp.gov.br

2. Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo
Rua São Bento nº 405, 15º Andar
São Paulo – SP
At.: Diretoria de Gestão das Operações Urbanas
Tel.: (11) 3113-7543
www.spurbanismo.sp.gov.br

3. Coordenador Líder da Oferta Pública

BB Banco de Investimento S.A.
Rua Senador Dantas nº 105, 37º andar
Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. João Carlos Floriano
Tel.: (21) 3808-3625
Fax: (21) 2262-3862
www.bb.com.br/ofertapublica

4. Consultores Legais da Empresa e da Coordenadora da Operação Urbana
Procuradoria Geral do Município (PGM)
Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 10º andar
At.: Gabinete
Tel.: (11) 3113-8000
gabinetepgm@prefeitura.sp.gov.br

5. Agente Fiscalizador

Caixa Econômica Federal
Praça da Sé, nº 111 - 5º andar
São Paulo-SP
At.: Fernando Cera
Tel: (11) 3475-2574
Fax.: (11) 3241-5551

Os investidores que desejarem obter maiores informações sobre a presente Oferta Pública de CEPAC, bem como dos exemplares do Prospecto e Suplemento, deverão dirigir-se aos endereços anteriormente mencionados ou nos *websites:*

(i) **CVM**: www.cvm.gov.br – neste website acessar "Registros de Ofertas Públicas" – "CEPAC", depois "REGISTRO DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS PARA NEGOCIAÇÃO DE CEPAC CONCEDIDO", depois "PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO" na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, depois "PROSPECTO ATUALIZADO";

(ii) **B3 - Brasil, Bolsa, Balcão** antiga **BM&F BOVESPA**: www.b3.com.br – em tal página, em "MERCADOS" acessar "Fundos / ETFs", após "CEPAC", após "Faria Lima" e, posteriormente, acessar "Prospecto";

(iii) **PMSP**: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac - neste website acessar "Operação Urbana Consorciada Faria Lima", Prospecto da Operação Urbana Faria Lima;

(iv) **COORDENADOR**: www.bb.com.br/ofertapublica - neste website acessar "Outros Prospectos" e depois "CEPAC - Prospecto da Operação Urbana Faria Lima".

Informações adicionais sobre o registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima poderão ser obtidas na sede da São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo/ Diretoria de Gestão das Operações Urbanas, na Rua São Bento nº 405, 15º andar, São Paulo – SP.

Endereço da CVM: Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ, ou Rua Cincinato Braga, 340, 2º andar, Bela Vista, São Paulo.

SUMÁRIO

Este sumário foi elaborado com base nas informações constantes do presente Prospecto.

Características Básicas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Emissora:	Prefeitura do Município de São Paulo, sob coordenação da SP Urbanismo
Banco Coordenador da oferta pública:	BB Banco de Investimento S.A. ("BB-Investimentos")
Distribuição dos CEPAC:	os CEPAC podem ser colocados pública ou privadamente, as distribuições públicas dependem do prévio registro junto à CVM mediante a apresentação de Suplemento ao Prospecto e serão realizadas mediante um ou mais leilões públicos em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado para financiamento das Intervenções a que se destinam. Os CEPAC poderão ser colocados privadamente quando utilizados diretamente para pagamento de obras e desapropriações previstas nas Intervenções a que se destinam, bem como para o oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a instituições financeiras para custeio das referidas Intervenções.
Quantidade de CEPAC a serem emitidos e/ou ofertados:	(i) Até 1.000.000 (limite máximo autorizado pela Lei nº 15.519/2011) (ii) Total de CEPAC já emitidos = 637.559. (iii) Saldo dos CEPAC = 321.836. Saldo considerando o novo limite máximo autorizado pela Lei nº 15.519/2011 e o saldo total já anteriormente emitido.
Valor unitário mínimo inicial dos CEPAC (10/2004):	R$ 1.100,00
Valor unitário inicial de oferta dos CEPAC na última Distribuição (11/2015)	R$ 6.531,01
Valor unitário de Venda dos CEPAC no último leilão da 4ª Distribuição (09/2017)	R$ 6.531,01
Valor unitário estimado de Venda dos CEPAC na 5ª Distribuição	R$ 6.531,01
Contas Vinculadas:	Os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC são vinculados ao financiamento das Intervenções, devendo tais recursos ser mantidos nas Contas Vinculadas, conforme abaixo: Caixa Econômica Federal Agência 2873 Contas 006.019-3, 006.027-4.
Custo estimado da Operação Urbana Consorciada Faria Lima:	R$ 2,561 bilhões[2]
Prazo estimado da Operação Urbana Consorciada Faria Lima:	21 anos

[2] Os valores adotados para atualização do Prospecto se basearam no Relatório CEF consolidado até 4º trimestre de 2018 para os custos já demandados pelas Intervenções concluídas. Os valores para a conclusão das Intervenções em andamento e execução das Intervenções ainda não iniciadas foram calculados/ estimados tendo por base essa mesma data (31/12/2018). O custo total estimado da OUCFL é a somatória dos valores das Intervenções concluídas, em andamento e previstas.

Bancos em que serão mantidos os recursos captados com CEPAC:	Caixa Econômica Federal
Agente Fiscalizador:	CEF (vide pág. 92)
Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima:	SP Urbanismo (vide págs. 46 e 100)
Natureza dos CEPAC:	valor mobiliário utilizado como meio de pagamento de Contrapartida de Outorga Onerosa de Direitos Urbanísticos Adicionais. Os CEPAC não representam direito de crédito contra a Emissora ou a SP Urbanismo (vide pág. 31)
Escrituração dos CEPAC:	os CEPAC serão escriturados pelo Banco do Brasil S.A
Negociação:	os CEPAC serão admitidos à negociação a se realizar em Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado. Uma vez alienados em leilão patrocinado pela Emissora, os CEPAC adquiridos a vista poderão ser livremente negociados no mercado secundário até o momento em que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Já os CEPAC adquiridos a prazo somente poderão ser negociados livremente após a sua quitação.
Equivalência dos CEPAC:	cada CEPAC conferirá ao seu titular os Direitos Urbanísticos Adicionais de acordo com a "Tabela se Equivalência dos CEPAC", disponibilizada na pág. 85. A distribuição dos Estoques por Setor tem como objetivo evitar a concentração de adensamento construtivo e seu somatório corresponde ao Estoque total. Os Estoques têm como objetivo principal garantir a qualidade urbanística da Operação Urbana. Os Estoques de m² foram estipulados na Lei que criou a Operação Urbana Faria Lima e preservados por ocasião da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Uma Operação Urbana Consorciada envolve um conjunto de Intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em área específica, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. O Município define, por lei, um perímetro urbano que será objeto das Intervenções para o qual é estabelecido um programa de obras e desapropriações, com a participação da sociedade civil, visando melhorar a qualidade de vida da área, solucionar problemas sociais, valorizar os imóveis, organizar os meios de transporte local, e beneficiar o meio ambiente.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é uma das Operações Urbanas Consorciadas contidas no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Operação Urbana Consorciada Faria Lima

O Município de São Paulo, assim como qualquer outro município, possui limites de construção e regras de uso e ocupação do solo.

Na forma autorizada pelo Estatuto da Cidade, os municípios podem outorgar onerosamente um direito de construir área (em m²) acima dos limites básicos estabelecidos na legislação municipal vigente. Assim, mediante pagamento, o interessado adquire o direito de aumentar a área de construção, ou pode ainda modificar o uso do imóvel, sempre de acordo com regras pré-estabelecidas em legislação específica, dentre outros.

Para os imóveis contidos no perímetro de uma Operação Urbana Consorciada, essa outorga onerosa do direito adicional de construção somente pode ser paga, pelo interessado, por meio de CEPAC, não se admitindo qualquer outra Contrapartida (como, por exemplo, moeda corrente). Para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a Outorga Onerosa paga em dinheiro somente foi admitida até 1ª Distribuição e colocação pública do CEPAC, ocorrida em 27/12/2004, exceção feita aos projetos já protocolados junto à PMSP à época da referida distribuição, que puderam (ou poderão, conforme o caso) alternativamente adquirir Direitos Urbanísticos Adicionais mediante pagamento da Outorga Onerosa em dinheiro ou entrega de CEPAC, sem critério exclusivo.

Os recursos obtidos pelo Município com a alienação de CEPAC devem obrigatoriamente ser utilizados nas Intervenções previstas na mesma Operação Urbana Consorciada, conforme alteradas ou atualizadas de tempos em tempos em função de autorização legislativa e das novas distribuições.

Desta forma, o Município obtém os recursos para financiar as Intervenções planejadas para a área da Operação Urbana Consorciada sem aumento do seu endividamento. Além disso, oferece-se ao mercado imobiliário a oportunidade de adquirir Direitos Urbanísticos Adicionais para atendimento de suas necessidades antes mesmo da realização das Intervenções que, em tese, gerarão uma valorização dos imóveis do perímetro urbano respectivo, e consequentemente, desses próprios direitos.

Quantidade Limitada de CEPAC

Para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima estabeleceu-se um limite máximo de 650.000 CEPAC a serem emitidos, para um Estoque máximo, na época da promulgação da Lei nº 13.769/2004, de 1.310.000m² de área disponível para construção acima dos limites básicos estabelecidos por lei. Posteriormente, restando ainda Intervenções a executar, bem como Estoque disponível no perímetro da operação, a Lei nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, aumentou o limite máximo de CEPAC para 1.000.000 mantido o mesmo Estoque previsto na lei precedente.

A proposta do projeto de lei teve por base duas premissas básicas. Primeiramente, em estrita conformidade com a respectiva LAP, verificou-se a existência de saldo de Estoque de adicional de construção (ACA) no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima para ser consumido sem, contudo, haver saldo de CEPAC disponível para pagamento da respectiva contrapartida da Outorga Onerosa para os potenciais projetos. Isso se explica por uma complexa associação de razões, que decorrem desde a forma como se deu o uso dos CEPAC ao longo dessa operação, que conta com 18 (dezoito) subsetores (vide "Tabela de Equivalência dos CEPAC" na página 86), cada um com um fator de conversão próprio para cálculo da Outorga Onerosa, vale dizer, estatisticamente, o esgotamento dos estoques de CEPAC poderia se dar mediante uma série imprevisível de combinações. Ademais, o uso dos Estoques de fato não se deu de forma equilibrada entre os setores da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e os CEPAC consumidos não foram suficientes para esgotar os Estoques.

Em segundo lugar, os valores captados por ocasião das distribuições anteriores (vide págs. 93 a 95 deste Prospecto) não foram suficientes para a realização de todas as obras relativas às Intervenções previstas na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, restando ainda somente aquelas obras previstas no Suplemento ao Prospecto da 5ª Distribuição.

A transformação urbana é um processo longo e consorciado, vale dizer, depende de fatores que não são controlados pelo Estado como a adesão do mercado privado. Por outro lado, devemos ainda considerar a ineficiência da máquina pública na implantação de grandes projetos urbanos, cuja dependência de processos licitatórios e de desapropriações judiciais para a consecução das intervenções previstas, e o controle externo dos órgãos fiscalizadores (TCM e Ministério Público) podem resultar em morosidade e mobilização de persistentes canteiros de obra, com consequente aumento dos custos de execução. Adicionalmente, a instabilidade de preços (taxa de juros, inflação, etc.) a que está constantemente sujeita a economia brasileira contribui para a imprecisão dos preços orçados e estimativas utilizadas ao longo de mais de 10 (dez) anos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, sendo necessárias constantes revisões.

O investidor deve levar em consideração que não há garantia de que os recursos captados sejam suficientes para conclusão de todas as obras previstas. A insuficiência de recursos para as obras previstas pode ser consultada na Seção "Breve Descrição das Intervenções" na pág. 48 deste Prospecto.

O Programa de Intervenções previsto inicialmente na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima também foi incrementado com a previsão de investimentos na implantação da Linha 4 do Metrô de São Paulo e, posteriormente, no alargamento da Avenida Santo Amaro.

O Estoque definido na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é menor do que o estoque potencial de construção (em m²) da Área de Intervenção da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, significando que existe uma limitação legal de Estoque (m²) face à quantidade de metros quadrados de construção que poderia ser absorvida pelo mercado imobiliário. Além disso, a modificação de parâmetros de ocupação dos imóveis compreendidos na Área de Intervenção da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, tais como o Gabarito da Edificação e a Taxa de Ocupação, os interessados deverão igualmente fazer uso de CEPAC. A utilização do CEPAC para essa finalidade pode contribuir para o aumento da escassez do CEPAC disponível ao mercado imobiliário para pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais.

Está em vigor a Lei 16.402 de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE), que alterou substituindo a anterior Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004. A nova LPUOS vigente poderá implicar em alterações indiretas às regras de uso dos CEPAC especificamente no que se refere à aquisição dos Direitos Urbanísticos Adicionais e/ou alteração e modificação de parâmetros (vide seção "Fatores de Risco da Operação Urbana Consorciada Faria Lima", Riscos de Natureza Jurídica, pág. 35).

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é dividida em 4 (quatro) Setores (vide págs. 41 e 42), cada qual com um limite de metros quadrados que poderão ser utilizados como Direitos Urbanísticos Adicionais. Portanto, não obstante os CEPAC sejam os mesmos e possam ser utilizados em qualquer área contida no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (obedecida a tabela de conversão entre CEPAC e benefícios para cada subsetor), tão logo seja atingido o limite de um determinado setor, os CEPAC remanescentes somente poderão ser utilizados em imóveis localizados nos demais setores, o que acentua a referida escassez para regiões em que a demanda, hoje, já se mostre elevada.

Nesse sentido, recomendamos aos potenciais investidores que antes de adquirir um CEPAC, consulte o Estoque disponível para cada setor, conforme o quadro "Resumo Geral" disponibilizado periodicamente pela SP Urbanismo no site da Emissora: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac.

Outras Características dos CEPAC

Os CEPAC são valores mobiliários, conforme estabelecido na Instrução CVM 401 e decisão proferida pelo Colegiado da CVM em Reunião havida em 28 de agosto de 2003, Ata nº 33, e sua distribuição pública está sujeita ao atendimento das determinações contidas na Instrução CVM 401.

O Prefeito do Município de São Paulo editou o Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012 (em substituição ao Decreto nº 45.213/2004), que além de atender às exigências da Instrução CVM 401, regulamenta a emissão dos

títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e indica a forma de exercício dos direitos assegurados aos detentores dos CEPAC.

Utilização dos CEPAC

Respeitados os limites por setor, o interessado poderá utilizar os CEPAC a qualquer momento como meio de pagamento da Contrapartida devida à PMSP para modificar os parâmetros de uso do imóvel, ou simplesmente para vincular área adicional de construção, direitos conferidos pelo CEPAC a um lote. Nesses casos, ao imóvel beneficiado ficam garantidos, no futuro, os Direitos Urbanísticos Adicionais correspondentes. Dessa forma, o interessado garante o exercício desses direitos antes de esgotado o Estoque (em metros quadrados) do respectivo setor da Área da OUC Faria Lima, mesmo que não tenha a intenção de iniciar seu projeto imediatamente. Cabe ressaltar, contudo, que modificações no Plano Diretor ou na Lei de Uso e Ocupação do Solo podem acarretar na necessidade de vinculação de CEPAC para modificação de parâmetro ou a sua desvinculação, nos casos em que não seja mais necessária sua aquisição.

CEPAC Parcelado

Os estudos visando a disponibilização dos CEPAC para aquisição na condição de pagamento parcelado, advêm de interações junto aos agentes econômicos demandantes desse ativo municipal, atuantes no mercado imobiliário, visto que há previsão legal discriminada na Lei Específica da OUC Faria Lima nº 13.769/04.

De acordo com a Lei da OUC Faria Lima, há a previsão de venda a prazo de CEPAC, desde que cumpridos os requisitos contidos no §3 do artigo 7º. Cumpre mencionar que a mesma Lei também exige a apresentação de garantia bancária, na forma de fiança, no valor do débito como condição do parcelamento.

> *Art. 7º - A contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção, modificação de uso e parâmetros urbanísticos prevista no artigo 6º desta lei, somente será realizada através de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos definidos no artigo 8º desta lei. (...)*
> *§ 3º - O pagamento do valor da venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, poderá ser recebido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB à vista ou parceladamente, sendo neste caso, no mínimo 15% (quinze por cento) à vista, e o saldo restante em até 10 (dez) prestações mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, desde que seja apresentada fiança bancária como garantia correspondente ao valor do saldo devedor.*

Ainda, importa dizer que o Decreto Municipal nº 53.094/12, em seu artigo 8º, prevê a possibilidade de utilização de garantia, na modalidade seguro-fiança, quando da prestação da garantia exigida.

> *Art. 8º - Caso seja admitido o pagamento parcelado dos CEPACs, caberá à SP-Urbanismo definir, para cada leilão, nos termos do § 3º do artigo 7º da Lei nº 13.769, de 2004, a quantidade de parcelas, o local e a forma dos pagamentos, desde que as condições de atualização do valor das parcelas sejam, no mínimo, as mesmas condições de mercado obtidas pela SP-Urbanismo nos investimentos previstos no artigo 7º deste decreto, e que o saldo devedor seja garantido por fiança bancária ou seguro-garantia.*

Nos termos do artigo 8º da Lei da OUC Faria Lima nº 13.769/04, a entrada como sinal de pagamento para a quantidade de CEPAC demandada pelo interessado será de 15% (quinze por cento) e o restante deverá ser quitado em até 10 (dez) prestações mensais. Os valores das prestações serão corrigidos pela Taxa SELIC, devendo a Secretaria Municipal da Fazenda identificar o código de utilização para o sistema de preços públicos, permitindo a emissão das guias de pagamento por meio da SP-Urbanismo.

Quanto à gestão financeira deste procedimento, a SP-Urbanismo fará, além da emissão das Guias de Arrecadação Municipal, denominadas DAMSP, o controle de pagamento e recebimento das parcelas, acompanhando o fluxo das entradas, até que os recursos cheguem à conta específica da OUC Faria Lima.

Nos casos de pagamento parcelado, a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC trará em seu campo "Observações" a restrição quanto a emissão do Alvará de Execução das obras antes da quitação integral dos CEPAC adquiridos a prazo. Após a quitação integral das parcelas de CEPAC adquiridos a prazo, o interessado deverá obter junto à SP-Urbanismo nova Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, sem cláusula restritiva, por meio da qual poderá obter junto a SEL o Alvará de Execução das obras.

No caso de inadimplemento na quitação das parcelas, encontra-se previsto no §2º do artigo 29 do Decreto Municipal nº 53.094/12, que o Alvará de Aprovação, Alvará de Aprovação e Execução, Alvará de Execução, Certificado de Mudança de Uso e/ou a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC terão sua eficácia suspensa até que se normalizem os pagamentos ou até que sejam definitivamente executadas as garantias.

De forma a estabelecer o rito administrativo/operacional para os procedimentos da apresentação da garantia e do controle do pagamento das parcelas, estão apresentados a seguir os passos a serem observados:

- Será considerado o primeiro dia de contagem de prazo para os procedimentos, a data de recebimento pela SP-Urbanismo das informações consolidadas do Banco Coordenador sobre o resultado do Leilão para CEPAC Parcelado ("D");
- Em "D+1", a SP-Urbanismo emitirá solicitação de apresentação da garantia, com prazo máximo para recebimento em 30 dias corridos, correspondente ao saldo devedor, observando-se os Artigos 4º e 5º da Portaria SF nº 76 de 22/03/2019;
- A partir de "D+1" os interessados já poderão protocolar os processos de solicitação de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC;
- Em "D+21" A SP-Urbanismo emitirá a primeira guia para pagamento da primeira parcela, que deverá ocorrer até "D+31";
- Caso em "D+31" o interessado não apresente a garantia, a emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC ficará bloqueada, podendo o prazo ser prorrogado por mais 30 dias corridos, mediante justificativa do interessado, permanecendo garantida sua posição de reserva do estoque solicitado. Caso seja necessário prazo adicional, será permitida uma nova e última prorrogação excepcional de mais 30 dias, não sendo mais garantida a reserva do estoque para a Certidão solicitada;
- **Caso em "D+31" não seja verificado o pagamento da primeira parcela, a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, se já emitida, será suspensa, sendo notificada a SEL para também suspender as análises de aprovação dos projetos. O interessado será notificado para a regularização do pagamento em até 30 (trinta) dias corridos, aplicando-se multa de 2% (dois por cento) a.m., sob pena de vencimento antecipado das parcelas remanescentes e execução da garantia. Após recebidos os recursos do correspondente saldo devedor, o CEPAC poderá ser integralizado mediante anuência do agente segurador ou garantidor, podendo ser emitida a respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, se solicitada. Esse procedimento será aplicado em qualquer período em que se verificar o inadimplemento de parcelas;**
- **Caso ocorra a não apresentação da garantia, e o não pagamento da primeira parcela, em até "D+31", após as prorrogações expressamente concedidas pela SP-Urbanismo, o interessado perderá o pagamento efetuado a título de sinal da oferta, e os CEPAC correspondentes retornarão à Emissora.**

Após a quitação das 10 (dez) parcelas relativas à aquisição parcelada de CEPAC, a SP-Urbanismo converterá a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC definitiva que possibilitará ao interessado a obtenção do Alvará de Execução da obra e encaminhará uma cópia à SEL para prosseguimento.

Importante destacar que a previsão da disponibilização de CEPAC para aquisição na condição de pagamento parcelado, de acordo com orientações da B3, requer a operacionalização de leilões individualizados, para o pagamento a vista e o pagamento parcelado. Assim, cabe à Emissora a faculdade de decidir, a cada leilão, a forma de integralização dos CEPAC a serem distribuídos, isto é, a vista ou parcelado, observada sua melhor conveniência.

Não obstante, a distribuição de CEPAC na condição de pagamento parcelado está sujeita à existência de saldo posterior à realização do 1º Leilão desta Distribuição, cuja forma de integralização será feita exclusivamente a vista. Caso todos os títulos disponíveis nesta 5ª Distribuição Pública sejam integralmente colocados, não será possível a colocação de CEPACs de pagamento parcelado.

Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem como objetivos específicos a criação de condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação dos melhoramentos previstos nas Intervenções forneçam os recursos necessários à sua viabilização, sem qualquer ônus para a Municipalidade, melhorando, na área objeto da Operação Urbana, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal, e de usuários, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da

infraestrutura e da qualidade ambiental, mediante o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados e ampliação e requalificação dos espaços públicos.

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê o financiamento das seguintes Intervenções (Anexo II da Lei 11.732/95, mantido pela Lei 13.769/2004) com custeio da distribuição dos CEPAC:

I - Realização dos estudos e projetos das Intervenções previstas sob supervisão técnica remunerada da EMURB (atualmente SP Urbanismo e SP Obras);

II - Pagamento de desapropriações das Leis 5399/57, 7104/68, 8126/74 e 8274/75 e ao de Leis específicas referentes a melhoramentos viários contidos no perímetro da Operação Urbana;

III - Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos melhoramentos do inciso II acima, referentes a:

(a) demolições, remanejamento de redes e interferências, terraplenagem, remoção de entulho;
(b) pavimentação de vias e espaços públicos, drenagem urbana e redes de infraestrutura básica e de serviços públicos, iluminação, sinalização e semáforos; e
(c) mobiliário urbano, comunicação visual, paisagismo e ajardinamento.

IV - Realização de todas as obras e serviços necessários à implantação dos seguintes equipamentos:

(d) viaduto da Av. Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Guaraiúva e Ribeiro do Vale;
(e) acessos viários e passarelas do conjunto das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb sobre o Rio Pinheiros;
(f) acessos viários e passarelas da ponte Cidade Jardim sobre o Rio Pinheiros; e
(g) novo Terminal de ônibus nas proximidades do Largo da Batata, com instalações para lojas e estacionamento coletivo e demais melhoramentos destinados ao transporte coletivo.

V - Provisão de Habitações de Interesse Social, melhoramento e reurbanização das Favelas da Rua Coliseu, do Real Parque e Panorama.

VI - Construção de habitações multifamiliares para venda financiada à população residente em área objeto de desapropriação.

VII - Aquisição de imóveis para implantação de praças e equipamentos institucionais necessários para comportar o incremento populacional local.

VIII - Execução e implantação dos termos constantes do Alvará de Licença nº 01/SVMA-G/94, de 03 de março de 1994 da SVMA.

IX - Construção de passagem em desnível nos cruzamentos da Av. Faria Lima com Av. Rebouças/Eusébio Matoso e Cidade Jardim.

X - Execução de Boulevard na Av. Juscelino Kubitscheck, com rearranjo dos espaços públicos de circulação de pedestres e veículos, em trecho de aproximadamente um quilômetro, compreendido entre as ruas Ramos Batista e João Cachoeira.

XI - Execução de intervenção de requalificação urbana do Largo da Batata.

XII - Implantação de Sistema de Transporte Coletivo não poluente no eixo da Av. Brig. Faria Lima (art. 3º da Lei 13.769/2004).

Cabe ao Grupo de Gestão (vide pág. 47) da Operação Urbana Consorciada Faria Lima a definição do Plano de Prioridades para a implementação do Programa de Investimentos, bem como a aplicação dos recursos arrecadados nas Intervenções. O rol de Intervenções está detalhado no item “Breve Descrição das Intervenções”, na pág. 48.

Quando da aprovação da Lei nº 13.769/2004, a PMSP estimou que para consecução de todas as Intervenções previstas no Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima seria utilizado todo o

montante obtido com a alienação dos 650.000 CEPAC previstos na lei (que totalizariam o valor estimado de R$715.000.000,00 à época).

Em 2011, passados sete anos da distribuição inicial dos CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, verificou-se que havia saldo de Estoque na área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e restavam obras a executar e concluir no âmbito do Programa de Intervenções previstas na sua respectiva lei.

Nesse contexto, a PMSP enviou projeto de Lei à Câmara Municipal que modificava a lei vigente e autorizava a emissão de mais 350.000 CEPAC para o mesmo Estoque. Este projeto de Lei foi aprovado pela Câmara Municipal e sancionado pelo Executivo como a Lei nº 15.519, em 29 de dezembro de 2011.

O valor atualizado dos custos das Intervenções que compõem o atual Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, somando-se o valor já desembolsado nas intervenções executadas à estimativa de custos das intervenções em andamento, mais aquelas ainda previstas, resulta no total aproximado de R$2,561 bilhões.

É importante destacar que as estimativas da Emissora e da SP Urbanismo podem não se confirmar diante dos elementos concretos colhidos quando da elaboração dos projetos, realização das licitações e das desapropriações necessárias, devendo os custos das Intervenções serem considerados conforme detalhados nos respectivos Suplementos de Distribuição.

Vale lembrar que a Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem atualmente um prazo estimado de 21 anos para que seja concluída. As datas de início e término das Intervenções dependem de diversos fatores, tais como o encerramento de procedimentos licitatórios e de processos de desapropriação, alienação dos CEPAC com ingresso dos recursos necessários, ajustes de projetos por conta de fatos imprevistos quando do início da execução das Intervenções, etc., razão pela qual as características das Intervenções serão melhor detalhadas nos respectivos Suplementos (artigo 14 da Instrução CVM 401/03).

Os documentos referentes às Intervenções, inclusive os respectivos editais de licitação para contratação das obras e cópias dos decretos expropriatórios, poderão ser consultados na sede da SP Urbanismo.

Divulgação de Informações da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Após a primeira distribuição de CEPAC, a SP Urbanismo divulgará trimestralmente no Portal da Emissora na internet, além de outras informações que entender relevantes, pelo menos: (i) balancete contendo as receitas e despesas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima; (ii) a quantidade total de CEPAC emitidos; (iii) a quantidade de CEPAC utilizados diretamente no pagamento de desapropriações e obras; e (iv) a quantidade de CEPAC convertidos em Direitos Urbanísticos Adicionais e/ou utilizados para modificar os usos e parâmetros urbanísticos de imóveis.

Declaração de Inadequação

Não existe inadequação a qualquer tipo de investidor.

Percentuais Mínimos de distribuição parcial de CEPAC

Não existe previsão legal para o estabelecimento de percentuais mínimos de distribuição parcial de CEPAC.

OPERAÇÕES URBANAS

Introdução

Operação Urbana Consorciada, originalmente denominada Operação Urbana, é um instrumento urbanístico utilizado para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infraestruturas urbanas por meio de Intervenções onde haja interesse imobiliário com demanda acima dos limites estabelecidos pela legislação urbanística. Permite à municipalidade outorgar, de forma onerosa, Direitos Urbanísticos Adicionais a uma área urbana delimitada. A Operação Urbana autoriza o Poder Público Municipal a conceder, dentro de um perímetro definido em lei especifica índices e parâmetros urbanísticos adicionais àqueles previstos na legislação ordinária de uso e ocupação do solo, em troca de Contrapartida a ser paga pelo interessado.

Cada Operação Urbana é criada por meio de lei específica, sujeita à aprovação por quórum qualificado pela Câmara Municipal (aprovação por um mínimo de três quintos dos vereadores). A lei deve descrever o perímetro da Operação Urbana, conferir direitos e atribuir responsabilidades às partes envolvidas, definir os critérios de financiamento da Operação Urbana e estabelecer um Programa de Investimentos que será custeado com as Contrapartidas obtidas com a venda de CEPAC. Os recursos advindos das Contrapartidas são depositados em contas bancárias vinculadas a cada Operação Urbana Consorciada, não se confundindo, portanto, com o Caixa Geral da Prefeitura e devem, obrigatoriamente, ser aplicados nas Intervenções delineadas nas leis que regem tais operações urbanas, observada a possibilidade de desvinculação de parte dos rendimentos financeiros indicada nos Fatores de Risco Setoriais (vide pág. 35).

Os recursos serão depositados em contas vinculadas de titularidade da PMSP, e aplicados em caderneta de poupança ou em fundos de rendimentos lastreados em títulos públicos, de perfil conservador, com meta de rentabilidade de 100% do CDI, em semelhança aos fundos oferecidos pelo mercado financeiro para outros entes públicos, respeitando-se as regras previstas na legislação e as normas exaradas pela Comissão de Valores Mobiliários. A aplicação dos recursos em elaboração de estudos, levantamentos e projetos, execução de obras e serviços afins, bem como as remunerações previstas para a SP Urbanismo e SP Obras são atualmente fiscalizados pela Caixa Econômica Federal, cujo contrato de prestação de serviços encerra-se em agosto de 2019, quando será realizada nova contratação desse serviço.

As Operações Urbanas tiveram sua origem no conceito de "solo-criado", desenvolvido por urbanistas em meados da década de 70. O solo criado pressupõe a existência de um Coeficiente de Aproveitamento, de maneira a eliminar as diferenças econômicas entre regiões que o Zoneamento instituiu. A partir desse coeficiente – originalmente equivalente a uma vez a área do terreno – aquilo que fosse construído a mais seria considerado solo criado.

As diretrizes gerais da política urbana constantes do Estatuto da Cidade e relacionadas às Operações Urbanas Consorciadas são as seguintes:

- cooperação entre os diferentes níveis de governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade;
- ordenação e controle do uso do solo;
- justa distribuição de benefícios e ônus;
- adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos;
- recuperação dos investimentos do Poder Público; e
- igualdade de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos.

Nesse sentido, qualquer Operação Urbana Consorciada envolve os seguintes aspectos principais, a saber: necessidade de sua criação por meio de Lei Municipal específica, com definição da área atingida, a especificação do plano de Operação Urbana Consorciada contendo o programa básico de ocupação, o programa de atendimento econômico e social da população diretamente afetada, sua finalidade, o estudo técnico do impacto de vizinhança, a contrapartida a ser exigida do proprietário que se beneficiar da Operação Urbana Consorciada, as regras para as alterações dos índices de loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, regularizações de imóveis, com a emissão de CEPAC, e a forma de controle da operação compartilhado com representantes da sociedade civil.

No Brasil, o instrumento “Operações Urbanas” surge como proposta nos anos 80, e pela primeira vez é incluído no projeto de lei do Plano Diretor de São Paulo em 1985, já com o duplo objetivo de promover mudanças estruturais em certas áreas da cidade e mobilizar recursos privados para tal (“*Estatuto da Cidade – Guia para implementação pelos Municípios e Cidadãos*”, Mesa da Câmara dos Deputados, 51ª Legislatura, 3ª Sessão Legislativa, 2001, Realização Instituto Polis, pág. 102).

Em São Paulo, desde 1991 foram aprovadas cinco Operações Urbanas, quais sejam:

- Operação Urbana Anhangabaú, em 1991;
- Operação Urbana Faria Lima, em 1995;
- Operação Urbana Água Branca, em 1995;
- Operação Urbana Centro, em 1996;
- Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em 2001;
- Operação Urbana Consorciada Faria Lima, em 2004; e
- Operação Urbana Consorciada Água Branca, em 2013.

Até a entrada em vigor do Estatuto da Cidade, a engenharia financeira das Operações Urbanas previa o pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais na forma autorizada em cada lei de Operação Urbana, no momento da aprovação dos empreendimentos privados. Exigia-se que o interessado fosse detentor de um lote e que apresentasse um projeto do seu empreendimento. O interessado protocolizava seu pedido de Alvará de aprovação ou de aprovação e execução do projeto nos órgãos responsáveis da Prefeitura, e durante a análise era feito o cálculo da Contrapartida para aquisição dos Direitos Urbanísticos Adicionais que deveria ser quitada em dinheiro ou em obras, no momento da aprovação, dependendo da situação e do valor correspondente aos benefícios outorgados pela municipalidade. Para a Prefeitura, os valores das Contrapartidas, quando pagas em dinheiro, entravam na conta vinculada a cada Operação Urbana somente quando os projetos eram aprovados, tornando a execução de cada Intervenção pública prevista na lei específica, um processo dependente da aprovação de diversos projetos e o pagamento das respectivas Contrapartidas. Para o perímetro da Operação Urbana e indiretamente para a cidade como um todo, o impacto decorrente dos empreendimentos privados ocorria antes que as obras de infraestrutura necessárias para absorver o adensamento que a lei outorga pudessem ser contratadas e executadas.

Com a adoção dos CEPAC, a municipalidade antecipa o recebimento dos recursos e pode executar previamente as obras de infraestruturas necessárias para absorver os impactos decorrentes da concessão Direitos Urbanísticos Adicionais.

Operação Urbana Anhangabaú

Essa Operação Urbana foi aprovada pela Lei 11.090/91, com prazo de 3 anos, e visava, prioritariamente, a captação de recursos para finalizar as obras do Vale do Anhangabaú.

Essa Operação Urbana se extinguiu no prazo previsto na própria lei.

Operação Urbana Faria Lima

Vide seção “Operação Urbana Consorciada Faria Lima”.

Operação Urbana Água Branca e Operação Urbana Consorciada Água Branca

A Operação Urbana Água Branca foi originalmente instituída pela Lei 11.774, de 18 de maio de 1995, a qual foi posteriormente revogada pela Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, que instituiu a Operação Consorciada Água Branca com o conceito vigente. O perímetro proposto pela lei original correspondia à antiga zona industrial, com predominância de plantas industriais e glebas não urbanizadas muito próximas ao centro expandido da cidade. Essa região, que vinha paulatinamente perdendo seu dinamismo econômico em função das saídas das indústrias, não demonstrava expressiva dinâmica imobiliária. Assim como as demais Operações Urbanas que precederam a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, não havia plano urbanístico consolidado, mas apenas algumas diretrizes viárias específicas.

Com a aprovação da Lei n.º 15.893/2013, a Operação Urbana Água Branca foi revisada com o intuito de adequá-la ao Estatuto das Cidades e ao PDE vigente, criando um plano urbanístico para toda a sua área que contemplou melhorias no sistema de mobilidade, de habitação de interesse social (HIS), sistemas de macro e microdrenagem, parques e áreas públicas além de novas ferramentas urbanísticas que proporcionarão um melhor uso e ocupação do território, de forma a promover o desenvolvimento da região de modo equilibrado.

A Operação Urbana Consorciada Água Branca é atualmente regulamentada pelos Decretos nº 55.392, de 12 de agosto de 2014 (com as alterações introduzidas pelo Decreto 55.726 de 27 de novembro de 2014) e 54.911, de 10

de março de 2014. Maiores informações podem ser obtidas no Prospecto disponibilizado no site da Emissora, www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Operação Urbana Centro

Esta Operação Urbana possui motivações distintas das demais Operações Urbanas.

A Lei nº 12.349/97, que instituiu a Operação Urbana Centro, delimitou uma área totalmente urbanizada e consolidada que, basicamente, corresponde ao centro histórico de São Paulo. Foi concebida com o intuito de recuperar, redinamizar e requalificar a área central da cidade. Partiu do conceito de que era essencial repovoar o centro para recuperá-lo. Assim, foram estimulados o uso residencial, hoteleiro e de estacionamento. Para tanto, a lei prevê muito mais a criação de estímulos do que execução de Intervenções financiadas com Contrapartidas.

Particularmente, um de seus instrumentos, denominado transferência de potencial construtivo, gerou uma Ação Direta de Inconstitucionalidade por parte do Ministério Público Estadual. Esse instrumento permite que os proprietários de imóveis tombados, aos quais não é permitido qualquer acréscimo construtivo ou modificação de característica pudessem transferir o potencial de construção não utilizado para outro lote, dentro do perímetro da operação em outra área da cidade, exceto perímetros das demais operações urbanas. Os recursos obtidos com a venda desse potencial construtivo deveriam ser obrigatoriamente aplicados em obras de restauro e conservação do imóvel tombado, com acompanhamento dos órgãos públicos responsáveis. Entretanto, a Ação Direta de Inconstitucionalidade, que ainda não foi julgada quanto ao seu mérito pelo STF, suspendeu temporariamente a aprovação de transferências até a promulgação da lei 13.885/04 que regulamentou as questões relativas a TPC – Transferência de Potencial Construtivo e as TDC – Transferência do Direito de Construir, possibilitando a aplicabilidade desse instrumento no âmbito da OUC. Acórdão do STF e manifestação da PGM admitem que as transferências de potencial construtivo de imóveis tombados localizados dentro do perímetro da OUC, para fora desse perímetro da continuem ocorrendo.

Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi criada pela Lei 13.260 de 28 de dezembro de 2001 (alterada pela Lei nº 15.419, de 22 de julho de 2011), e segue regida por essa lei, bem como pelos instrumentos legais posteriores: Lei 15.519 de 29 de dezembro de 2011, Lei 16.975, de 3 de setembro de 2018. Regulamentam essa operação urbana consorciada o Decretos nº 53.364, de 17 de agosto de 2012, bem como a Portaria 074/SMDU/2012.G de 2 de novembro de 2012.

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Jornalista Roberto Marinho, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes.

Assim, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada abrange os bairros do entorno do córrego de mesmo nome, na zona sul de São Paulo. O projeto prolonga a Avenida Jornalista Roberto Marinho (antigamente conhecida como avenida Água Espraiada) até a Rodovia dos Imigrantes, além de revitalizar a região com a criação de espaços públicos de lazer e esportes.

As principais Intervenções previstas na lei são:

- prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho a partir da Avenida Lino de Moraes Leme até a Rodovia dos Imigrantes, numa extensão de aproximadamente 4,5 quilômetros;
- abertura de duas vias laterais (uma de cada lado do córrego) à Avenida Jornalista Roberto Marinho no trecho já executado, desde a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini até a Avenida Washington Luís, para distribuição do tráfego local;
- duas novas pontes estaiadas sobre o rio Pinheiros ligando, a pista sul da Avenida Marginal Pinheiros e o bairro do Morumbi à Avenida Jornalista Roberto Marinho;
- prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até a Avenida João Dias;
- construção de passagens em desnível nos cruzamentos da Avenida Jornalista Roberto Marinho com as Avenidas Pedro Bueno, Santo Amaro e Hélio Lobo, e com as ruas Guaraiuva, Nova Iorque, Vitoriana, Franklin Magalhães e George Corbisier;

- implantação de passarelas de pedestres;
- Construção de Habitação de Interesse Social – HIS destinadas ao reassentamento de famílias moradoras de favelas atingidas pelas intervenções; e
- Implantação de Sistemas de áreas verdes e de espaços públicos.

A Emissora efetuou a primeira Distribuição de CEPAC, da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em julho de 2004. O valor mínimo do CEPAC previsto no §1º do artigo 11 é de R$300,00; a partir daí, a atualização do valor mínimo no primeiro leilão de cada distribuição dependeu do reajuste pelo índice estabelecido ou pelo valor alcançado no leilão prévio.

Com essa Distribuição foi autorizada (julho de 2004), a colocação de até 660.468 CEPAC, ao valor mínimo de R$300,00 no primeiro leilão, alcançando até R$ 370,00 no último leilão, totalizando R$111.214.467,00, incluindo as colocações privadas. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: construção de Pontes sobre o Rio Pinheiros e Habitações de Interesse Social-HIS.

A segunda Distribuição foi autorizada em janeiro de 2007, para a colocação de até 317.781 CEPAC, ao valor mínimo de R$400,00 no primeiro leilão, alcançando até R$ 411,00 nos leilões subsequentes, totalizando R$173.532.776,00, incluindo as colocações privadas. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: continuação da construção das Pontes sobre o Rio Pinheiros e Habitações de Interesse Social-HIS.

A terceira Distribuição foi autorizada em janeiro de 2008 para a colocação de até 186.740 CEPAC, ao valor mínimo de R$460,00, e com valor de oferta que atingiu R$ 1.100,00, totalizando R$207.281.400,00. A Intervenção objeto do registro de distribuição foi a complementação dos recursos necessários para as Habitações de Interesse Social-HIS.

A quarta Distribuição foi autorizada em setembro de 2008 para colocação de até 1.201.841 CEPAC, ao valor mínimo de R$535,00 no primeiro leilão, alcançando até R$ 750,00 no último leilão, totalizando R$722.923.890,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: construção de unidades de Habitação de Interesse Social, projetos e obras de implantação de vias locais nos setores Brooklin e Jabaquara, prolongamento da av. Jornalista Roberto Marinho e obras de extensão até a av. Pedro Bueno, implantação de áreas verdes, implantação de sistema de transporte coletivo nos setores Chucri Zaidan e Brooklin, implantação de sistema de drenagem no setor Chucri Zaidan e aquisição/desapropriação de terrenos.

A quinta Distribuição de CEPAC foi autorizada em fevereiro de 2012, para a colocação de 1.719.339 de CEPAC, ao valor mínimo de R$900,00 no primeiro leilão, alcançando R$ 1.282,00 no último leilão, totalizando R$1.731.353.316,00. As intervenções objeto do registro foram: i) Conclusão e adequação da av. Água Espraiada (atual avenida jorn. Roberto Marinho) e HIS; ii) Parque Chuvisco; iii) Sistema de transporte coletivo Av. Luís Carlos Berrini; iv). Sistema de drenagem na bacia Cordeiro – Americanópolis; v) Desapropriações e; vi) Prolongamento da avenida Chucri Zaidan e ponte Burle Marx.

Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí (Em aprovação)

A partir de estudos desenvolvidos pela SP Urbanismo, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano elaborou a primeira versão da minuta do Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí (denominada Arco Tamanduateí no PDE 2014). Essa minuta exemplifica os principais direcionamentos do Projeto, seus objetivos, estratégias e detalhes nesse projeto de qualificação dos bairros do Cambuci, Mooca, Ipiranga, Vila Carioca e Vila Prudente. Após audiências públicas, reuniões com os Conselhos Participativos das Subprefeituras envolvidas, reuniões e oficina com o Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU), e várias agendas setoriais com movimentos sociais e empresariais, todas as contribuições oferecidas foram analisadas, servindo de base para o aprimoramento da versão inicial. A proposta foi concluída e encaminhada à Câmara Municipal através do Projeto de Lei 723/2015, ora em avaliação naquela Casa.

Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

Os CEPAC são títulos mobiliários a serem negociados em Bolsa de Valores por meio de leilão público, com a finalidade de permitir ao município emissor securitizar o potencial adicional de construção e a modificação de usos e parâmetros urbanísticos previstos na lei de uma Operação Urbana Consorciada.

Lógica da Operação Urbana Consorciada e do CEPAC

O Plano Diretor de um Município pode definir territórios nos quais deseja atuar de forma ostensiva por meio de programas de intervenções a serem custeados pela venda de Direitos Urbanísticos Adicionais aos beneficiários, o que se denomina Operação Urbana Consorciada. Em cada um desses territórios, os direitos urbanísticos adicionais, o programa de obras, o acompanhamento e a fiscalização da sociedade civil são definidos em leis especificas.

Operação Urbana Consorciada é, portanto, o conjunto de Intervenções coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em área específica, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

A mesma lei que cria a Operação Urbana Consorciada deve prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de CEPAC, que podem ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e desapropriações necessárias à própria operação.

Os CEPAC são utilizados no pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados onerosamente pela municipalidade. Cada CEPAC pode ser transformado: (i) em área de construção que supere os coeficientes estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada; (ii) em uso não conforme com a legislação ordinária de uso e ocupação do solo, respeitadas as determinações previstas na lei específica da Operação Urbana Consorciada; e (iii) em parâmetro urbanístico que supere as restrições impostas a cada zona pela lei de uso e ocupação do solo, também respeitadas as determinações previstas na lei específica da Operação Urbana Consorciada.

De acordo com a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, quaisquer interessados em construir acima do coeficiente de aproveitamento básico definido na legislação de uso e ocupação do solo, ou modificar o uso e parâmetros urbanísticos dos imóveis, deverão, obrigatoriamente, adquirir CEPAC como meio de pagamento desse tipo de benefício.
A quantidade de CEPAC que pode ser emitida no âmbito de uma Operação Urbana Consorciada é limitada. Além disso, há estoques máximos de área adicional de construção para a conversão dos CEPAC, nos diversos setores que abrangem a Operação Urbana Consorciada, ou seja, desta forma não haverá concentração por eventual utilização dos CEPAC em um único setor.

Uma vez esgotado o estoque de área adicional de construção em determinado setor da Operação Urbana Consorciada, os CEPAC em circulação ou ainda não leiloados, somente poderão ser utilizados nos outros setores da mesma operação onde haja estoque de área adicional de construção disponível.

Após a utilização da quantidade total de CEPAC previstos em lei e emitidos no âmbito de determinada Operação Urbana Consorciada, não será mais possível construir acima dos limites básicos impostos pela legislação, ou modificar o uso dos imóveis, naquela área a não ser pela edição de nova lei que aumente a quantidade de CEPACs para poder utilizar a área adicional de construção também prevista na lei da operação urbana, caso haja remanescente.

Há vinculação expressa entre o emprego dos recursos obtidos com a alienação de CEPAC e a realização do conjunto de Intervenções (obras e/ou desapropriações e demais providências necessárias) dentro da Área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, previstos na lei, não se podendo destinar esses valores para quaisquer outros fins, observada a possibilidade de desvinculação de parte dos rendimentos financeiros indicada nos Fatores de Risco Setoriais (vide pág. 37). Com a realização das Intervenções, pretende-se que ocorra a valorização da área da Operação Urbana Consorciada.

Ciclo do CEPAC

O CEPAC é um valor mobiliário de livre circulação no mercado que serve como instrumento de arrecadação voluntária dos Municípios, para financiar Intervenções específicas no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas e que não configuram endividamento para o Poder Público municipal.

A Emissora poderá realizar distribuições públicas ou privadas de CEPAC. Não poderão ser emitidos mais CEPAC do que o limite estabelecido pela lei que instituiu cada Operação Urbana Consorciada. Para cada uma das distribuições públicas de CEPAC, a Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da SP Urbanismo, deverá publicar anúncio ao Mercado Imobiliário contendo, no mínimo:

- a indicação da Operação Urbana Consorciada;
- a indicação da Intervenção(ões) que será(ão) custeadas pela distribuição dos CEPAC, ou as características do financiamento em que a garantia sejam os CEPAC;
- o valor total da distribuição;
- o preço de cada CEPAC;
- a quantidade de CEPAC ofertada;
- a tabela de conversão; e
- outras informações relevantes.

Os CEPAC poderão ser colocados de forma privada, a critério da Prefeitura, para pagamento das obras e desapropriações previstas nas Intervenções (desde que aceito pelos executores das obras ou pelos expropriados, no caso das desapropriações), bem como em garantia de financiamentos obtidos junto a instituições financeiras para custeio das Intervenções previstas na lei. Nesses casos, o valor dos CEPAC corresponderá ao negociado no último leilão público e, caso ainda não tenha ocorrido nenhum leilão público, o valor dos CEPAC será aquele estabelecido na lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada. Em nenhuma hipótese o preço dos CEPAC será inferior ao valor mínimo de emissão previsto na lei específica que instituir a Operação Urbana Consorciada.

Caberá a SP URBANISMO decidir pela colocação privada dos CEPAC, de acordo com a opção que se mostre mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da Intervenção.

No pagamento de desapropriações necessárias às Intervenções da Operação Urbana Consorciada, os CEPAC somente poderão ser oferecidos em pagamento após a publicação do decreto expropriatório. A avaliação administrativa e judicial para determinação do valor do imóvel expropriado e a celebração de documento comprobatório da concordância do proprietário em receber a indenização, ou parte dela, em CEPAC deverão constar do processo administrativo.

As colocações públicas de CEPAC serão objeto de um ou mais leilões realizados em bolsa de valores ou em entidades de mercado de balcão organizado, utilizando-se o sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere a Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a Instrução CVM 401.

Cabe à SP URBANISMO adotar providências necessárias para o controle das emissões, conversões dos benefícios, utilização direta em pagamento de obra ou das indenizações por desapropriações, podendo contratar terceiros para a escrituração dos certificados, bem como viabilizar a distribuição pública dos mesmos, na forma exigida pela CVM.

Para adquirir CEPAC não é preciso ser proprietário de terrenos, nem adquirir um imóvel na área da Operação Urbana Consorciada.

Utilização do CEPAC pelo interessado na Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Aquele que tiver interesse em utilizar os benefícios descritos nas leis de regência da Operação Urbana Consorciada Faria Lima deverá apresentar seu pedido de vinculação de CEPAC ao seu imóvel no protocolo da SP Urbanismo, atendendo todas as exigências e regras previstas na legislação municipal.

O interessado deverá comprovar à SP Urbanismo, a titularidade ou a posse da quantidade de CEPAC necessários para custear os benefícios desejados. A SP Urbanismo analisará a proposta sob os aspectos documentais e do cálculo da quantidade de CEPAC e em caso de concordância emitirá a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

A Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC conterá, além das informações relativas ao proprietário ou empreendedor, todos os benefícios que estão sendo adquiridos.
A Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC deverá ser apresentada pelo interessado aos setores da PMSP responsáveis pelo licenciamento edilício para obtenção do Alvará de Aprovação ou de Aprovação e Execução, conforme o caso.

Quando da emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa, a SP Urbanismo comunicará ao Banco Escriturador para que proceda ao cancelamento dos CEPAC utilizados no respectivo empreendimento e atualizará a tabela de estoque de área adicional de construção do setor da Operação Urbana Consorciada Faria Lima onde se encontra o empreendimento, publicando essa informação no sitio eletrônico da SP urbanismo, a fim de que o mercado imobiliário possa acompanhar o consumo dos estoques e o andamento da operação urbana consorciada.

Novas Distribuições de CEPAC

Somente serão distribuídos CEPAC para custeio de novas Intervenções, no âmbito da mesma Operação Urbana Consorciada, quando:

- for concluída a Intervenção ou grupo de Intervenções previstos na distribuição anterior; ou
- tenham sido leiloados todos os CEPAC da distribuição anterior; ou
- tenha-se escoado o prazo de distribuição; ou
- tenham sido comprovadamente assegurados por meio de depósito na Conta Vinculada, os recursos necessários à conclusão da Intervenção ou grupo de Intervenções da distribuição anterior.

Caso tenham sido concluídas a Intervenção ou grupo de Intervenções de determinada distribuição de CEPAC e remanesçam recursos obtidos com a sua alienação, tais recursos poderão ser transferidos para a Intervenção seguinte na ordem de prioridades definida pelo Grupo de Gestão, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

Na apuração do valor total da Intervenção, ou conjunto de Intervenções de determinada distribuição, para efeito de cálculo da quantidade total de CEPAC que poderão ser distribuídos, deverão ser incluídas todas as despesas estimadas, inclusive estudos, projetos e custos de administração e remunerações próprias da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta

Nos termos do art. 19 da Instrução CVM 400, a CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma Oferta, tal qual a dos CEPAC, que (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro.

A CVM deverá ainda suspender qualquer Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. A suspensão ou modificação ou o cancelamento da Oferta serão informados aos interessados em adquirir os CEPAC que já tenham aderido à Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os interessados em adquirir CEPAC que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e aqueles que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em Contrapartida aos CEPAC, conforme o disposto no parágrafo único do art. 20 da IN CVM 400, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária. A Emissora, em conjunto com o Coordenador Líder, poderá requerer que a CVM autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM, que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora, nos termos do art. 25 da IN CVM 400.

Adicionalmente, a Emissora, em conjunto com o Coordenador Líder, poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com vistas a melhorar os seus termos e condições em favor daqueles que possuem interesse em adquirir CEPAC, nos termos do art. 25, parágrafo 3º, da IN CVM 400.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A revogação ou qualquer modificação na Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores, e divulgada por meio de Anúncio de Retificação a ser publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e em jornais de grande circulação, mesmos veículos a serem utilizados para publicação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o art. 27 da IN CVM 400.

O Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento da aceitação da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

A revogação ou qualquer outra modificação torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, motivo pelo qual deverão ser restituídos integralmente no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, àqueles que pretendiam adquirir CEPAC, bens ou direitos dados em contrapartida aos CEPAC distribuídos, nos termos do art. 26 da IN CVM 400. Na hipótese prevista acima, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Fatores de Risco da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Prospecto e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir.

Fatores de Risco de Natureza Jurídica

(i) A realização das Intervenções da Operação Urbana Consorciada está relacionada a diversos contratos administrativos, muitas vezes com vários aditivos, sujeitos a questionamentos administrativos, inclusive pelo Tribunal de Contas do Município (TCM), ou mesmo judiciais, seja quanto à regularidade dos mesmos ou de execução das obras contratadas, possibilidade essa que pode, inclusive, resultar em embargo e/ou suspensão temporária de execução de obras em andamento, gerando efeitos negativos na valorização dos CEPAC.

(ii) Na hipótese de a Operação Urbana Consorciada Faria Lima ser declarada nula em virtude de questionamento judicial ou, ainda, de ocorrer mudança na legislação urbanística nacional que impeça a utilização dos CEPAC na forma hoje prevista na legislação, os investidores adquirentes de CEPAC que não tiverem feito uso dos direitos por ele concedidos terão direito a pleitear indenização em face da Prefeitura e, para isso, poderão ser obrigados a mover ações judiciais para reconhecimento dos referidos direitos, cujo pagamento, quando reconhecido, estará sujeito aos trâmites inerentes ao recebimento de precatórios contra o Município de São Paulo.

(iii) A Operação Urbana Consorciada Faria Lima deve atender aos requisitos previstos na legislação aplicável às operações urbanas consorciadas, conforme previstos no Estatuto das Cidades e, especialmente, na legislação municipal autorizativa de sua criação e execução. A transformação urbana é um processo dinâmico e seu resultado guarda grande dependência da participação de diversos agentes econômicos. Adicionalmente, as Intervenções previstas podem depender de obras vultosas, cuja implementação pode demandar longo período de tempo de execução. A regulamentação aplicável poderá sofrear alterações ao longo dos anos, impactando direta ou indiretamente tanto no procedimento de utilização dos CEPAC emitidos, como nos projetos das Intervenções previstas na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com o objetivo de adequação das Intervenções originalmente previstas ao impacto das Intervenções já realizadas.

(iv) Está em vigor a Lei 16.402 de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE), que alterou substituindo a anterior Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004. A nova LPUOS vigente poderá implicar em alterações indiretas às regras de uso dos CEPAC especificamente no que se refere à aquisição dos Direitos Urbanísticos Adicionais e/ou alteração e modificação de parâmetros. Foi publicado Fato Relevante no Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 6 de abril de 2016 (página 76) anunciando a aprovação da nova LPUOS. (Disponível em:
http://www.docidadesp.imprensaoficial.com.br/NavegaEdicao.aspx?ClipId=095739T5IJOL0e20TDO1DQQ12A6)

Fatores de Risco Macroeconômicos

A valorização dos CEPAC está diretamente relacionada ao preço dos imóveis e empreendimentos imobiliários praticados na Área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Eventuais modificações nas políticas e na conjuntura econômicas que afetem o mercado imobiliário podem afetar diretamente a demanda por CEPAC e, por consequência, o seu respectivo preço.

Frequentemente, o Governo Federal intervém na economia do País, realizando, ocasionalmente, mudanças drásticas e repentinas nas suas políticas. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido frequentemente alterações nas taxas de juros, desvalorização na moeda, controle de câmbio, tarifas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como algumas condições macroeconômicas, podem causar efeitos significativos na economia brasileira, assim como nos mercados financeiro, de capitais e imobiliário.

Adicionalmente, não há como prever por quanto tempo serão mantidas as atuais diretrizes das políticas econômica e monetária implementadas pelo atual Governo Federal.

A adoção de medidas, pelo Governo Federal, que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios no mercado imobiliário e, consequentemente, os investimentos em CEPAC.

Fatores de Risco Setoriais

O mercado imobiliário está sujeito a oscilações significativas de preços. Uma eventual retratação de demanda no mercado imobiliário poderá afetar a demanda por CEPAC e, consequentemente, seu preço.

Além de fatores externos, como os vistos acima, outros fatores intrínsecos ao setor imobiliário podem provocar oscilações, tais como alterações na legislação específica, criação ou alteração de leis sobre meio ambiente, ou medidas que afetem a escassez de financiamentos à habitação.

A existência de outras operações urbanas consorciadas dentro do Município de São Paulo, sejam elas com vigência concomitante à da Operação Urbana Consorciada Faria Lima nesta data ou posteriormente, pode influenciar o desenvolvimento imobiliário em diversas macro áreas do Município de forma concorrente, afetando o interesse de investidores e consumidores do mercado imobiliário tanto na sua decisão de adquirir imóveis como de CEPAC, oscilando a valorização desses valores mobiliários durante a vigência da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

A possível desvinculação de até 30% dos rendimentos financeiros dos fundos arrecadados pelas operações urbanas em favor do Tesouro municipal, autorizados pela Emenda Constitucional 93/2016, pelos Decreto Municipal nº 57.380/2016 e Portarias 279/2016, 28/2017 até 31 de dezembro de 2023 podem impactar na velocidade de realização das obras e intervenções e na possível valorização dos CEPAC.

Regulamentação Específica e Meio Ambiente

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação sobre construção e Zoneamento, que emana de diversas autoridades federais, estaduais e municipais e que afeta as atividades de aquisição de terrenos, incorporações e construções. O setor está sujeito também à regulamentação sobre crédito e proteção ao consumidor. As empresas que atuam no ramo imobiliário são obrigadas a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para suas atividades de incorporação, construção e comercialização, havendo a possibilidade de serem adotados novos regulamentos ou promulgadas novas leis, ou as leis ou os regulamentos serem interpretados de tal sorte a afetarem os resultados das operações dessas empresas.

As atividades das empresas do ramo também estão sujeitas à legislação e regulamentação federal, estadual e municipal do meio ambiente. Caso ocorra alteração na regulamentação relativa ao setor imobiliário, inclusive na regulamentação sobre o meio ambiente, as atividades e os resultados dessas empresas poderão ser afetados de maneira adversa. Tal cenário sugere oscilação para baixo dos preços praticados no mercado imobiliário que, se ocorrer, poderá afetar negativamente a demanda por CEPAC e, consequentemente, seu preço.

Financiamento Imobiliário

Grande percentual das vendas efetuadas no mercado imobiliário é financiado, o que resulta numa forte correlação entre o desempenho dessa indústria e as políticas econômicas vigentes, especialmente no que tange à política monetária. Os diferentes tipos de financiamentos bancários ofertados aos consumidores para compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados através dos depósitos em caderneta de poupança. Com frequência, o CMN altera o limite dos bancos de disporem desses recursos para fins de financiamento imobiliários. Assim, caso o CMN adote políticas que restrinjam o limite de disponibilidade das instituições financeiras destinado a financiar compra de imóveis, o volume de vendas das empresas do setor poderá diminuir, afetando, assim, a demanda por unidades habitacionais, por CEPAC e, consequentemente, seu preço.

Valorização

Historicamente, a execução de Intervenções e obras públicas em geral acarreta significativa valorização do dos imóveis existentes na região da Intervenção.

Não há garantia que as Intervenções no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima gerarão valorização imobiliária na Área de Intervenção da referida operação. Como a valorização de preço de negociação dos CEPAC no mercado secundário está atrelada, entre outros fatores, à valorização imobiliária da região a que se referem, também não há garantia de valorização dos CEPAC.

Adicionalmente, o investidor deveria considerar antes de efetuar a aquisição de CEPAC que a Operação Urbana Consorciada Faria Lima já está em vigor há aproximadamente quinze anos; assim, uma parte significativa (mas não quantificável) da valorização imobiliária dela decorrente já foi absorvida pelo preço dos imóveis na área das

Intervenções. Portanto, não há garantia de que os CEPAC adquiridos sofrerão valorização semelhante àquela percebida pelos CEPAC anteriormente distribuídos.

Fatores de Risco da Emissora

Riscos Políticos

O Município de São Paulo possui um novo Plano Diretor Estratégico, instituído pela Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, elaborado de acordo com o Estatuto da Cidade, que autoriza expressamente a emissão de CEPAC pelo município para financiamento das Intervenções no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi criada pela Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, e posteriormente alterada pela Lei nº 13.871, de 08 de julho de 2004, pelas Leis nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011 e 16.242, de 31 de julho de 2015. A Operação Urbana Consorciada Faria Lima está expressamente prevista no atual Plano Diretor Estratégico.

Quaisquer leis, federais ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo.

Novas alterações legislativas podem resultar em mudanças na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, tais como: alterações nas intervenções previstas e/ou a serem executadas, na quantidade de CEPAC emitidos, nos estoques de metros quadrados disponíveis, como um todo ou por setor, ou, ainda, modificações de coeficientes ou de valores básicos de imóveis em quaisquer áreas do Município, que, portanto, alterem o cenário considerado pelo investidor no momento da aquisição dos CEPAC, apostando na valorização da área e de seus títulos.

Não existe garantia de manutenção das características da Operação Urbana Consorciada Faria Lima nem das suas Intervenções, ainda que definidas em legislação específica, pois estas poderão ser modificadas a qualquer tempo, observados os trâmites legais.

Alteração da Política de Investimentos

A Emissora poderá estabelecer outras políticas públicas que venham a retardar ou paralisar a implementação das Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

O estabelecimento, pela Emissora, de políticas mais favoráveis ao mercado imobiliário de outras regiões do Município de São Paulo pode afetar o crescimento e o interesse imobiliário na região abrangida pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima e, consequentemente, a valorização esperada dos CEPAC.

A existência concomitante de outras Operações Urbanas Consorciadas no Município de São Paulo poderá igualmente influenciar o desenvolvimento do mercado imobiliário nas diversas macro áreas previstas no Plano Diretor Estratégico, podendo influenciar o interesse de investidores e consumidores pelos imóveis existentes no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, refletindo na valorização dos CEPAC adquiridos.

Fatores de Risco dos CEPAC

Inovação

Os CEPAC constituem uma modalidade de investimento recentemente introduzida no mercado de valores mobiliários brasileiro pela CVM, assim, não há massa crítica de dados estatísticos sobre sua negociação. Os CEPAC não constituem direto de crédito contra seu emissor, pelo que não garantem aos seus titulares o pagamento de rendimento pré-determinado ou mesmo de resgate, estando seu uso adstrito ao pagamento de Direitos Urbanísticos Adicionais no âmbito de uma Operação Urbana Consorciada.

Tais aspectos podem resultar em uma dificuldade maior de aceitação dos CEPAC como investimento se comparados a outras modalidades de investimento disponíveis no mercado de valores mobiliários, ou com outros ativos disponíveis para investimento. Liquidez

Ainda não existe mercado secundário líquido de CEPAC e, consequentemente, não existe histórico de negociação desses títulos. Não há como prever quais serão as movimentações futuras de compra e venda de CEPAC no mercado secundário. Caso os titulares de CEPAC desejem desfazer-se de seu investimento, podem ser obrigados

a oferecer descontos substanciais para vendê-los no mercado secundário, realizando uma perda de parte do seu investimento.

Adicionalmente, os CEPAC não são resgatáveis em dinheiro, sua utilização é restrita ao pagamento de Contrapartida para realização de empreendimentos imobiliários dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima o que igualmente pode contribuir para a iliquidez desses valores mobiliários no mercado secundário.

Inexistência de Garantia de Financiamento da Intervenção

Não existe garantia de que haverá interesse do mercado em adquirir todos os CEPAC necessários para o financiamento das Intervenções previstas na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Caso não haja procura para os CEPAC e, portanto, não haja recursos suficientes para o término das Intervenções, o Município de São Paulo não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes.

Além disso, não existe por parte do Banco Coordenador garantia firme de colocação dos CEPAC. Assim sendo, caso não haja a colocação dos CEPAC nos montantes ofertados, o Banco Coordenador não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes.

Com isso, nada assegura que a Prefeitura conseguirá distribuir tantos CEPAC quanto necessários para a realização de qualquer Intervenção no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e que o valor arrecadado seja suficiente para a realização das intervenções elencadas, nem tampouco que a Emissora complemente o custeio de qualquer Intervenção, o que pode resultar em uma valorização menor que a projetada na respectiva área de Intervenção Urbana, podendo impactar os CEPAC.

Adicionalmente, os orçamentos para realização das obras previstas em cada uma das Intervenções são estimativas, podendo ser afetados, especialmente, pelo aumento dos custos de construção civil, de desapropriação dos imóveis necessários para realização das Intervenções previstas (seja por conta de aumento do valor de indenização ou por necessidade de desapropriações adicionais), mudanças de projeto ou questões ordinárias relativas à execução das obras.

Descasamento de Fluxos

Não há como prever se o fluxo de recursos captados com as Distribuições de CEPAC será compatível com os cronogramas físico-financeiros das Intervenções urbanísticas programadas. Assim, caso ocorra o descasamento de fluxos, os valores orçados para as Intervenções urbanísticas poderão sofrer incrementos de valor inviabilizando sua finalização com recursos já captados com os CEPAC, fazendo-se necessária nova distribuição com vistas à conclusão das Intervenções já iniciadas.

Inadimplência

A compra dos CEPAC pelos investidores poderá ser financiada em até 10 prestações mensais, conforme a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Não há como prever se os titulares dos CEPAC irão honrar os financiamentos, nas datas aprazadas. Assim, eventual inadimplência ou atraso nos pagamentos das parcelas financiadas pelos titulares de CEPAC poderá comprometer o fluxo de recursos destinados às Intervenções e, portanto, a valorização dos CEPAC. Essa situação poderá afetar a valorização dos terrenos contidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e por consequência a valorização dos CEPAC.

Limites de CEPAC

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é dividida em 4 setores (vide pág. 41 e 42) com Estoques distintos de Direitos Urbanísticos Adicionais. Uma vez atingidos tais limites, os titulares de CEPAC somente poderão utilizá-los nos setores onde haja estoque de área adicional de construção remanescentes, sempre dentro da área abrangida pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Assim, quanto maior for o tempo para exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC, maior o risco de se esgotarem as possibilidades de uso de CEPAC em determinado setor da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. **Antes de efetuar qualquer investimento, o investidor deverá considerar que já existem Setores sem disponibilidade de Estoque para vinculação de CEPAC. Vide tabela constante na pág. 85 para detalhamento dos Estoques disponíveis por Setor.**

A Operação Urbana Faria Lima foi inicialmente aprovada pela Lei 11.732/95 com estoque de área adicional de construção de 2.250.000,00 m². Para adequar-se ao quanto estabelece o Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257/01, foi aprovada a Lei 13.769/04 que transformou a Operação Urbana Faria Lima em operação urbana consorciada, cujo saldo de estoque de área adicional de construção na data da nova lei era de 1.310.000,00 m². Conforme posição de estoques de 31/12/2018, resta saldo disponível para o consumo de 205.329,33 m². **Antes de efetuar qualquer investimento, o investidor deverá considerar os cenários apresentados no item 6 do Estudo de Viabilidade Econômica da Operação Urbana Consorciada Faria Lima – Anexo A. Existe a possibilidade de ocorrência de cenários em que o saldo de estoque disponível para área Adicional de Construção – ACA se esgote antes da utilização da totalidade dos CEPACs objeto desta Distribuição, caso em que somente será possível a utilização dos títulos para modificação de parâmetros.**

Fatores de Risco de Natureza Política

Modificação da Legislação

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) é uma norma de ordem pública, sancionada em 10 de julho de 2001, que regulamenta o artigo 182 da Constituição Federal de 1988. O Estatuto da Cidade assegura aos Municípios o direito de fixar coeficientes de construção e usos permitidos do solo e, ao mesmo tempo, outorgar, onerosamente, um direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico existente ou de alteração do uso do solo. Também permite a criação de Operações Urbanas Consorciadas por meio de leis específicas, e o financiamento das Intervenções por meio da Distribuição de CEPAC.

Quaisquer leis, federais ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo e impactar negativamente a valorização, negociabilidade e validade dos CEPAC.

Assim qualquer alteração na legislação que disciplina os CEPAC, poderá acarretar em prejuízo para os investidores. Nesse sentido, a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima poderá ser alterada, complementada ou totalmente revista sem necessidade de consulta prévia aos detentores de CEPAC.

Modificação do Valor Venal

Para terrenos não abrangidos por Operação Urbana Consorciada, a aquisição de Direitos Urbanísticos Adicionais se dá mediante o pagamento de Outorga Onerosa à Municipalidade, cujo cálculo do preço leva em consideração o Valor Venal do imóvel, conforme estabelecido na *planta genérica de valores*.

A Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, base de cálculo do Valor Venal de todos os imóveis da cidade, é periodicamente revista por meio de procedimentos técnicos estatísticos de avaliação em massa de imóveis de cada região do Município, e posteriormente apresentada e discutida na Comissão Municipal de Valores Imobiliários. Após as devidas discussões, o Executivo Municipal elabora um Projeto de Lei com os novos parâmetros e/ou valores que deverá ser encaminhado para aprovação pela Câmara Municipal dos Vereadores e, por fim, para sanção pelo Prefeito. Uma vez aprovada, essa lei entra em vigor no ano seguinte ao da sua promulgação.

Assim, o cálculo do Valor Venal de qualquer imóvel poderá em função da revisão da Planta Genérica de Valores e, portanto a avaliação do investidor, sob o ponto de vista econômico, acerca das vantagens em executar um determinado empreendimento imobiliário em lote dentro ou fora da Operação Urbana Consorciada poderá restar comprometida em função dessa revisão.

Na última atualização do Estudo de Viabilidade Econômica (vide Anexo A - pág. 106), levou-se em consideração os valores de mercado estimado dos terrenos das áreas abrangidas pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima e não seus Valores Venais.

Fatores de Risco das Intervenções

As Intervenções (vide págs. 48), especialmente as obras, projetos e desapropriações, podem ser revistas e alteradas ou até mesmo não serem realizadas por razões de ordem política, econômica, técnica, ambiental, urbanística, social ou jurídica. As obras e projetos podem ser modificados por alterações nas políticas públicas da Prefeitura, do Governo do Estado ou do Governo Federal, como, por exemplo, a previsão de uma nova linha de Metrô pelo Governo do Estado dentro do perímetro da Operação Urbana, obrigando a adaptação das Intervenções previstas.

Razões de ordem pública ou econômica podem exigir a modificação das Intervenções inicialmente propostas, como, por exemplo, em razão de os custos efetivos demonstrarem-se muito superiores aos estimados quando da

elaboração dos projetos, em razão da avaliação judicial de um imóvel ser muito superior à avaliação administrativa, situação que pode inclusive ocasionar a desistência dessa desapropriação.

As obras e projetos podem ser alterados por razões de ordem técnica de engenharia, geológica ou hidrológica, dentre outras, ou em virtude de interesse público. As Intervenções podem ser ainda modificadas ou canceladas por razões de ordem ambiental, especialmente porque cada intervenção precisa de licença ambiental específica, que pode não ser concedida ou então exigir alterações ou, ainda, exigir compensações para aprovação de sua execução.

Como o Município de São Paulo, inclusive a região da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, encontra-se em constante transformação, questões de ordem urbanística também podem demandar alterações nas Intervenções previstas. Questões de ordem social também podem exigir alterações, especialmente em relação ao atendimento dos atuais moradores das favelas, que podem exigir acréscimo nas unidades de HIS a serem construídas.

Decisões judiciais podem impedir a execução de alguma Intervenção ou retardá-la ou, ainda, resultar em alteração de projeto, o que pode sempre ocasionar o aumento dos valores originalmente previstos para a desapropriação do imóvel ou da sua execução. Por fim, é importante ressaltar que os valores constantes nos orçamentos são estimativos e podem sofrer alterações significativas pelas razões apresentadas neste tópico, bem como pela flutuação dos preços.

Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômica

Tendo em vista a necessidade de atualização dos estudos de viabilidade econômica inicialmente preparados por ocasião do prospecto de 2004 e posteriormente atualizados em 2015, a SP Urbanismo recebeu como contribuição o apoio técnico da empresa Contacto para fornecer insumos qualificados para as modelagens econômicas e financeiras desenvolvidas internamente pelo corpo técnico da SP Urbanismo.

As premissas e parâmetros utilizados nestas modelagens foram aferidas com rigor técnico, levando-se em consideração as práticas utilizadas por empresas do mercado. Contudo, é importante destacar que os estudos são parâmetros indicativos para o investidor, uma vez que as premissas podem variar dependendo da conjuntura econômica, perfil do investidor, mudanças na legislação vigente e, especialmente, o uso pretendido do CEPAC por cada investidor, fator esse que não há como ser avaliado ou considerado pela SP Urbanismo. Desta forma, recomenda-se que o investidor faça sua própria análise de viabilidade de investimento pretendido, de acordo com a finalidade de uso, antes de adquirir CEPAC.

Como já referido, o estudo preparado pela SP Urbanismo encontra-se no Anexo A - pág. 106 do presente Prospecto.

Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Introdução

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi originalmente instituída pela Lei 11.732, de 14 de março de 1995, a qual foi revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004. A Lei nº 13.769/04 foi posteriormente alterada pelas Leis nº 13.871, de 08 de julho de 2004, 15.519, de 29 de dezembro de 2011 e 16.242, de 31 de julho de 2015, definindo, assim, o atual conceito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é atualmente regulamentada pelo Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012, Decreto nº 56.301 de 31 de julho de 2015 e também pela Portaria nº 074/2012/SMDU-G.

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência definida em função da interligação da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, Santo Amaro, dos Bandeirantes, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim, em consonância com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

As obras previstas visam complementar a estrutura física, formal e de funcionamento da região da Faria Lima, por meio de intervenções que contemplem a melhoria da acessibilidade viária e de pedestres, a priorização do transporte público, a ampliação e organização da infraestrutura instalada e principalmente a reestruturação dos espaços públicos (ruas e praças).

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem por objetivos específicos:

- criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação das Intervenções previstas forneçam os recursos necessários à sua viabilização, sem qualquer ônus para a municipalidade;
- criar alternativas para que os proprietários de lote parcial ou totalmente atingidos por melhoramentos aprovados possam receber o valor justo de indenização, à vista e previamente e, ainda, participar da valorização esperada naquele perímetro;
- melhorar, na Área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infraestrutura e da qualidade ambiental;
- incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados; e
- ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres.

As diretrizes urbanísticas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima são:

- complementação e integração do sistema viário existente na região com o macrossistema de circulação da Zona Sudoeste, de forma a possibilitar a distribuição adequada dos fluxos de tráfego gerados pela Ponte Bernardo Goldfarb, pelo túnel sob o Rio Pinheiros, pelos corredores de ônibus e, ainda, pela implantação dos projetos de transporte de massa, elaborados pelo Metrô e pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, para atendimento dos usuários da região;
- abertura de espaços de uso público, compatíveis com a dinâmica de desenvolvimento da região, dimensionados de forma a possibilitar a criação de áreas de lazer e de circulação segura para pedestres e de vias que permitam a priorização do transporte coletivo sobre o individual;
- criação de condições ambientais diferenciadas para os novos espaços públicos obtidos, mediante a implantação de arborização, mobiliário urbano e comunicação visual adequados;
- uso do solo das propriedades públicas ou privadas compatível com a conformação das novas quadras criadas pela implantação das melhorias viárias e de infraestrutura;
- criação de condições para ampliação da oferta de habitações multifamiliares em áreas de melhor qualidade ambiental, de forma a possibilitar o atendimento do maior número de interessados;
- estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e ao adensamento, sem prejuízo da qualidade ambiental, respeitado o Coeficiente de Aproveitamento 4,0 (quatro);
- interligação de quadras e de edificações dentro de uma mesma quadra mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo inclusive dos logradouros públicos;

- incentivo a usos diferenciados nas áreas contidas no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com ocupação do pavimento térreo para fins comerciais até o máximo de 70% (setenta por cento) da área do lote;
- estímulo ao uso residencial em áreas específicas, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;
- criação de áreas verdes, ciclovias e adoção de mecanismos que possibilitem melhor drenagem das águas pluviais;
- provisão de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização em locais definidos pelos órgãos competentes da municipalidade, destinada à população favelada residente na área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e região do seu entorno;
- atendimento da população residente em áreas objeto de desapropriação, interessada em continuar morando na região, através do financiamento para aquisição de habitações multifamiliares já construídas ou que venham a ser construídas com recursos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima; e
- ampliação das áreas de estacionamento destinadas aos usos comerciais e de serviços.

Dentre as principais Intervenções ocorridas até a publicação da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (no âmbito, portanto, da antiga Operação Urbana Faria Lima), destacamos o prolongamento da atual Av. Faria Lima e obras do entorno. Para a sua realização foram investidos recursos recebidos com o pagamento de Outorga Onerosa.

Mapa do Perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

A seguir encontramos o mapa do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima contendo cada um dos setores e subsetores previstos na Lei destacados.

Fonte: Mapa Digital da Cidade – MDC, 2004. Elaboração: SP Urbanismo. (Dezembro/2018)

Histórico da Operação Urbana Faria Lima

A Operação Urbana Faria Lima foi apresentada pela primeira vez pela iniciativa privada na gestão do prefeito Jânio Quadros (1985/1988). Em 1991, durante a gestão da prefeita Luíza Erundina, foi incluída parcialmente no projeto de lei do Plano Diretor Estratégico encaminhado ao legislativo municipal, porém não aprovado pelos vereadores.

Em 1993, no início da gestão do prefeito Paulo Maluf, a Operação Urbana Faria Lima foi encaminhada à Câmara Municipal na forma de projeto de lei. Após dois anos, foi aprovada por unanimidade dos vereadores, e sancionada como Lei nº 11.732, em 1995.

A Operação Urbana Faria Lima foi a primeira a produzir resultados financeiros efetivos, ou seja, a gerar um ambiente de autofinanciamento para a realização das Intervenções previstas mediante Outorga Onerosa e sem comprometer, portanto, o orçamento e as finanças do Município.

A Operação Urbana Faria Lima encerra um perímetro de aproximadamente 4.500.000 m². Situada no quadrante sudoeste do Município de São Paulo, onde há forte dinâmica imobiliária, essa Operação insere-se em uma das regiões de maior valor imobiliário da cidade, seja para usos residenciais, seja para usos não residenciais. Nesse aspecto, pode-se dizer que a Operação Urbana Faria Lima, desde sua implementação, diferencia-se das demais, na medida em que esse instrumento urbanístico, nesse caso, foi aplicado em uma área já consolidada e com forte dinâmica econômica e imobiliária.

A principal infraestrutura urbana a ser implementada com os recursos advindos da Outorga Onerosa de direitos adicionais de construção, a que se pretendia a Operação Urbana Faria Lima, constituía em dotar aquele setor da cidade de uma via de ligação paralela e, portanto, alternativa ao eixo composto pela Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros), a partir do trecho existente da Avenida Brigadeiro Faria Lima. Na prática, se estaria ligando a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, no Brooklin, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, e esta, às avenidas Pedroso de Morais e Alceu de Campos Rodrigues.

As Intervenções urbanas tendem a produzir demanda e valorização imobiliária. Acredita-se que o prolongamento da Avenida Faria Lima em seus dois extremos implicaria valorização dos imóveis lindeiros à nova via.

A Lei que criou a Operação Urbana Faria Lima previa a Outorga Onerosa com limitação do Coeficiente de Aproveitamento em cada lote ao máximo de quatro vezes a área do terreno. Estabelecia também um programa de investimentos orçados, à época, em US$150 milhões, os quais incluíam a realização de desapropriações, obras viárias, a construção de um novo terminal de ônibus, o atendimento à população de favelas existentes dentro do perímetro da operação (favela Coliseu) e no fora de seu perímetro (favelas Panorama e Real Parque) e a construção de habitações multifamiliares para venda financiada à população residente em área desapropriada que pretendesse permanecer na região.

Ainda de acordo com a Lei que criou a Operação Urbana Faria Lima, a área correspondente ao seu perímetro dividia-se em (i) diretamente beneficiada, aquela mais próxima ao eixo das avenidas Brigadeiro Faria Lima e Hélio Pellegrino, e (ii) indiretamente beneficiada, equivalente ao restante da área interna do perímetro. Na área diretamente beneficiada, a lei estabelecia um estoque máximo de 1,25 milhões de m², ao passo que na área indiretamente beneficiada eram admitidos 1,0 milhão de m² de Estoque, compreendendo, portanto, um Estoque total máximo de 2,25 milhões de m².

Aos empreendimentos em lotes contidos na área diretamente beneficiada, as regras da Operação permitiam a adoção de mecanismo automático de cálculo de valor de contrapartida baseado em tabela de conversão fixada na própria lei. Na área Indiretamente Beneficiada, não era previsto o mecanismo automático, e as propostas eram analisadas caso a caso e o valor da contrapartida estabelecido mediante avaliação e negociação. Em ambos os casos, entretanto, a lei autorizava o pagamento da contrapartida em até dez prestações, sendo 10% do valor total no momento do alvará de execução.

Esse mecanismo da avaliação e da negociação gerou questionamentos políticos e judiciais quanto aos valores adotados para Contrapartidas em empreendimentos localizados na área indiretamente beneficiada, dada a subjetividade que esse procedimento ensejava, ainda que previsto em lei.

Especificidades

A primeira especificidade diz respeito aos tempos de execução da obra e de aprovação da lei que a criou. Como o anúncio da Operação enfrentou forte resistência dos moradores residentes no interior do seu perímetro, a sua aprovação na Câmara Municipal de São Paulo atrasou praticamente dois anos. Com isso, e para superar politicamente um impasse que se prolongava no legislativo, o executivo utilizou a lei de melhoramento que previa a execução das obras e que estava aprovada desde 1968. Dessa forma, o prolongamento da Avenida Brigadeiro Faria Lima foi executado com recursos orçamentários antes que a Lei 11.732/95 tivesse sido aprovada. Como a Lei dispunha sobre o ressarcimento de valores gastos pela municipalidade com a execução de obras previstas no seu programa de investimentos, os recursos orçamentários utilizados com desapropriações e com a realização daquela obra, foram recompostos quando a Operação foi aprovada pelo legislativo municipal, e as Contrapartidas advindas da Outorga Onerosa dos direitos adicionais de construção começaram a ser pagas.

A outra especificidade previa dois mecanismos distintos para pagamento da Contrapartida. Um, aquele que foi efetivamente implementado, a Outorga Onerosa de direitos adicionais de construção, aplicado lote a lote, empreendimento a empreendimento, onde o interessado apresentava o projeto com os direitos adicionais a serem adquiridos, e pagava a Contrapartida correspondente de acordo com o que dispunha a lei.

O outro mecanismo representou o lançamento do conceito de certidão de Potencial Adicional de Construção denominado CEPAC, da mesma forma como agora. Entretanto, naquele momento, esse título não chegou a se estabelecer como um papel negociável no mercado de capitais. A inexistência de autorização do poder legislativo federal para sua emissão, impediu sua implantação no âmbito da Operação Urbana Faria Lima. Dessa forma, diferentemente do CEPAC regulamentado pela Instrução CVM nº 401, e pelo Decreto Municipal nº 44.844/04, ele sequer chegou a se constituir enquanto um título público, não tendo sido, portanto, ofertado em distribuição pública ou privada, e transformou-se apenas em um valor de referência do custo da contrapartida dos direitos adicionais de construção para efeitos de aplicação da Lei que assim o previa.

Lei 13.769/2004: criação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Com a aprovação pelo Congresso Nacional do Estatuto da Cidade, o CEPAC passou a ser autorizado como instrumento financeiro das Operações Urbanas Consorciadas.

Entretanto, a estabilidade jurídica exigida de um título mobiliário pelos investidores do mercado de capitais, e mesmo pelos investidores imobiliários, não era compatível com o grau de subjetividade que o cálculo da Contrapartida prevista na lei original permitia, e nem com os questionamentos jurídicos que essa mesma subjetividade ensejou.

Esses questionamentos ocorreram basicamente por se julgar que esta Operação estabelecia valores de Contrapartida inferiores aos de mercado, beneficiando o empreendedor e não atendendo aos interesses públicos.

A PMSP optou por submeter ao legislativo municipal um projeto de lei com as devidas adequações ao que estabeleciam tanto o Estatuto da Cidade quanto o Plano Diretor Estratégico.

Dessa forma, foi aprovada pela Câmara Municipal a Lei nº 13.769, em 26 de janeiro de 2004, a qual *"Altera a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função 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, adequando-a à Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)."*

De maneira geral, essa nova Lei mantém o disposto na Lei 11.732/95. O que nela se altera é justamente os aspectos relacionados à adoção da lógica do CEPAC para efeitos de Outorga de Direitos Urbanísticos Adicionais. Para isso, procurou-se eliminar qualquer vestígio de subjetividade presente tanto na análise urbanística quanto na negociação até então prevista para efeitos de cálculo de valor de Contrapartida.

As áreas direta e indiretamente beneficiadas foram substituídas por 4 setores: Setor 1: Pinheiros; Setor 2: Faria Lima; Setor 3: Hélio Pellegrino; e Setor 4: Olimpíadas, os quais foram subdivididos em 18 subsetores. Foi adotada uma tabela de conversão de CEPAC em metros quadrados adicionais de construção e para Alteração de Usos e Parâmetros Urbanísticos, com valores distintos para as atividades residenciais e de comércio e serviços. Dessa forma, a nova lei eliminou a subjetividade presente na Lei original e implantou um modelo de cálculo direto através

dos valores estabelecidos na tabela, o que permite ao interessado saber de antemão qual será o valor a ser pago pelos benefícios outorgados pela municipalidade.

Também foi mantido o Estoque total de metros quadrados adicionais prevista na legislação anterior – 2.250.000 m², os quais foram redistribuídos pelos 4 setores e por uso, residencial ou comércio e serviços, e eliminadas as áreas direta e indiretamente beneficiadas. Desse Estoque previsto na Lei original, foram debitadas as áreas adicionais já utilizadas nos empreendimentos aprovados, os quais representavam 940.000 m² à época da elaboração do projeto de lei. Na promulgação da Lei, restavam, e eram passíveis de pagamento de contrapartida em CEPAC, 1.281.908,54 m² adicionais, pois nesse intervalo haviam sido consumidos 28.091,46 m² por meio de Outorga Onerosa.

A base legal definitiva que dá sustentação jurídica à Operação Urbana Consorciada Faria Lima é composta pelas leis municipais nº 13.769/04, nº 13.871/04, nº 15.519/11 e 16.242/15. Para efeitos de Coeficiente de Aproveitamento Básico sobre a qual se calcula a diferença de Potencial Construtivo a ser outorgado de forma onerosa, nos termos do que estabelecem as regras da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, adota o disposto na Lei nº 16.050/2014, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, a Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São Paulo, e o Decreto Municipal 53.094, de 19 de abril de 2012, que revogou os Decretos n° 44.844/04 e nº 45.213/04 que historicamente regulamentaram a Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

SP Urbanismo e SP Obras

A Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, passou a ser denominada São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo, na condição de empresa cindida dando origem, como empresa cindenda, à São Paulo Obras – SP Obras, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009 e edição dos Decretos n.os 51.415, de 16 de abril de 2010 e 52.063, de 30 de dezembro de 2010.

Caberá à SP Urbanismo, entre outras atividades aqui mencionadas e definidas em lei, e ainda, de acordo com o estabelecido no Decreto Municipal nº 58.172 de 29 de março de 2018:

- Realizar a gestão estratégica e financeira no que tange a realização das obras e intervenções;
- Estabelecer as diretrizes urbanísticas da intervenções;
- Estabelecer a estratégia para definição da respectiva ordem de prioridade;
- Planejamento, programação e acompanhamento da execução de projetos, obras e demais serviços e necessidades;
- Presidir e Secretariar o Grupo de Gestão;
- Submeter minutas de projetos de lei, decretos e outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes;
- Acompanhar o consumo de Estoques de área adicional de construção previstos na lei;
- Programar e coordenar as distribuições e leilões de CEPAC, até o limite previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

Caberá à SP Obras, entre outras atividades definidas em lei, a execução de programas e obras definidos pela na lei Operação Urbana Consorciada Faria Lima, seguindo as diretrizes e prioridades estabelecidas pela SP Urbanismo.

A SP Urbanismo e a SP Obras receberão, a título de remuneração pelos serviços prestados relativos à administração e ao gerenciamento de projetos e obras previstas no Programa de Investimentos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, para cada uma, um percentual fixado sobre o valor das obras, de acordo com o Decreto Municipal n.º 56.635, de 24 de novembro de 2015.

Além da remuneração acima, as empresas receberão, cada uma, pela gestão de concessão dos benefícios conferidos pela Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, uma remuneração calculada sobre o valor arrecadado com a venda de CEPAC, conforme previsto no mesmo Decreto.

A SP Urbanismo será responsável pela análise das propostas de adesão, acompanhamento e prestação de esclarecimentos técnicos sobre a Operação Urbana Consorciada Faria Lima aos empreendedores imobiliários, e ao público em geral.

Grupo de Gestão

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima instituiu em seu artigo 17 o Grupo de Gestão, órgão consultivo e deliberativo coordenado pela SP Urbanismo e do qual participam órgãos municipais (secretarias) e entidades representativas da sociedade civil organizada, visando à definição e implementação do Programa de Investimentos da Operação Urbana, bem como a definição de aplicação dos seus recursos.

O Grupo de Gestão tem a seguinte composição:

a) A SP Urbanismo, como coordenadora;
b) um representante e respectivo suplente de cada uma das entidades da sociedade civil a seguir descritas: (i) Movimento Defenda São Paulo; (ii) IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil; (iii) IE - Instituto de Engenharia; (iv) APEOP; (v) SECOVI; (vi) OAB; (vii) FAU/USP; (viii) União de Movimentos de Moradia, e (xix) Associação de Moradores de Favelas (das favelas envolvidas nesta Operação Urbana); e
c) um representante e respectivo suplente de cada um dos seguintes órgãos públicos municipais SMDU, SF, SMT, SVMA, SEHAB, SIURB, SG e SMSUB (siglas atualizadas)

O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi formalmente constituído e teve sua primeira reunião em Agosto de 2008. Foram definidas as seguintes principais atribuições:

- definição e implementação do Programa de Investimentos; e
- definição de aplicação dos recursos da Operação Urbana.

São atribuições da Coordenação no Grupo de Gestão:

- Coordenar as atividades pertinentes às atribuições do Grupo de Gestão;
- Apresentar, ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, o Plano de Prioridades do Programa de Investimentos, em função dos recursos disponíveis;
- Formalizar as decisões do Comitê e exercer o "voto de Minerva" nas situações de empate;
- Submeter minutas de projetos de lei, de decretos ou de outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes;
- Representar o Grupo de Gestão juntos ás autoridades e aos órgãos públicos e privados; e
- Dar encaminhamento às deliberações do Grupo de Gestão.

O Grupo de Gestão reunir-se-á ordinariamente a cada 90 dias e extraordinariamente sempre que necessário, mediante convocação prévia.

Principais Aspectos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

O escopo da Operação Urbana Consorciada Faria Lima compreende um conjunto integrado de Intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da SP Urbanismo, com participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando à melhoria e a valorização ambiental da área definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luís Carlos Berrini, Santo Amaro e Cidade Jardim.

A referida área compreende os seguintes setores:

- Pinheiros;
- Faria Lima;
- Hélio Pellegrino;
- Olimpíadas;

Programa de Investimentos

O Programa de Investimentos está contido no Anexo II da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e tem como preocupação primordial criar as condições de acessibilidade e mobilidade para que os seus objetivos sejam atingidos, em especial, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e usuários, inclusive promovendo a

melhoria da infraestrutura e da qualidade ambiental, sem a utilização dos recursos do orçamento municipal, ou com o mínimo necessário destes recursos.

Especificamente para concretizar a consecução dos objetivos da Operação, o Programa de Investimentos foi traduzido numa série de "macrointervenções" com a finalidade de fazer cumprir a implementação das suas diretrizes, em especial complementação e integração do sistema viário existente na região com o macrossistema de circulação da Zona Sul e Sudoeste da cidade, de forma a possibilitar a adequada distribuição de fluxos de tráfego, tanto os relativos ao transporte coletivo como ao individual.

Essas "macrointervenções" inicialmente previstas foram sendo desdobradas em Intervenções, cujo conjunto de obras e projetos foram sendo realizados ao longo do tempo pela Emissora com os recursos captados pela venda de CEPAC.

As macrointervenções abaixo já possuíram Intervenções objeto de captação de CEPAC nas distribuições anteriores:

1. Obras de passagem em desnível da Av. Brig. Faria Lima com a Av. Cidade Jardim e Av. Nove de Julho (Túnel Max Feffer);
2. Obras de passagem em desnível da Av. Brig. Faria Lima com a Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso (Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello);
3. Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação de avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso;
4. Reconversão Urbana do Largo da Batata;
5. Boulevard Av. Juscelino Kubitschek;
6. Produção de Habitação de Interesse Social;
7. Implementação de ciclovias;
8. Melhorias de transporte público;
9. Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes;
10. Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro (Lei 16.242/2015);
11. Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos.

Breve Descrição das Intervenções

Conforme foi acima explicitado, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima contempla a realização de uma série de Intervenções, e tem uma previsão de conclusão de 21 anos. Segue breve descrição das Intervenções:

1. Cruzamento em Desnível das Avenidas Brig. Faria Lima/Cidade Jardim e Nove de Julho - Túnel Max Feffer.

Esta Intervenção contempla aspectos ligados à requalificação urbana e reordenamento do tráfego nas imediações deste cruzamento e está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item IX. Essa Intervenção encontra-se concluída.

Por ocasião de sua implantação, as diretrizes que nortearam esta intervenção foram a requalificação urbana e reordenamento do tráfego nas imediações deste cruzamento buscando contemplar a diminuição dos tempos de percurso e conflitos para os usuários das duas avenidas, com prioridade para o transporte coletivo através de adequações geométricas e da implantação do programa Via Livre/CET; melhoria, sobretudo, das condições de segurança e conforto para os pedestres. Buscou também a readequação paisagística do cruzamento, dando continuidade ao projeto implantado ao longo de toda a avenida, iniciado em 2001.

No sentido Bairro - Centro, um ramo subterrâneo faz a conexão desta passagem inferior com a Av. Nove de Julho. Assim sendo, os veículos provenientes da Av. Marginal do Rio Pinheiros e bairros do Sudoeste da cidade, através da Av. Cidade Jardim, podem transpor a Av. Brig. Faria Lima e acessar diretamente as avenidas Europa e Nove de Julho.

O cruzamento entre estes importantes eixos viários situa-se em uma região com forte crescimento imobiliário, que cada vez mais assume características de área voltada ao comércio e à prestação de serviços, apresentando volumes de tráfego significativos em suas aproximações, constituindo-se em um dos pontos críticos do sistema viário

estrutural da cidade. O Túnel Max Feffer, já implantado, figura como importante equipamento auxiliar na configuração viária da cidade nesta área.

As obras acima descritas estão totalmente concluídas e foram financiadas com recursos da Primeira Distribuição de CEPAC, totalizando investimentos de **R$77,4** milhões desta fonte, bem como recursos recebidos pelo pagamento de Outorga Onerosa na vigência da Operação Urbana Faria Lima.

2. Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima, Rebouças e Eusébio Matoso - Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello.

Esta Intervenção contempla aspectos ligados à recuperação paisagística da avenida, além de ações para a adequação ao alto volume de veículos e ajustes das condições de fluidez do tráfego e de conforto e segurança para os pedestres, implicando na melhoria da infraestrutura - reforço de pavimento, obras de drenagem - ajustes de geometria junto às Avenidas Eusébio Matoso, Faria Lima e Av. Rebouças. Prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item IX, encontra-se concluída.

Integraram o escopo desta Intervenção a adaptação das redes elétrica e de telecomunicações das passagens em desnível, remoção de superestrutura da passarela da Av. Eusébio Matoso junto ao Shopping Eldorado, demolição da infraestrutura da passarela, demolição e adaptação do canteiro central e do sistema viário para a instalação de plataforma de ônibus, instalação e adaptação de passarela para o transporte público.

Por fim, integraram o escopo das Intervenções relativas às passagens em desnível o enterramento da rede elétrica da Eletropaulo nos trechos das Avenidas Eusébio Matoso, Rebouças e Cidade Jardim e a sua infraestrutura.

Como suporte às Intervenções acima descritas, relativas às passagens em desnível, foi contratado e executado projeto básico e executivo de enterramento da rede aérea e compatibilização com a rede subterrânea das Avenidas Rebouças, Eusébio Matoso, Cidade Jardim, Nove de Julho e Brig. Faria Lima (entre a Rua dos Pinheiros e Rua Luís Carlos Paraná).

As obras acima descritas estão totalmente concluídas e foram financiadas com recursos da Primeira Distribuição de CEPAC, totalizando investimentos de **R$85,2** milhões e também com recursos recebidos pelo pagamento de Outorga Onerosa na vigência da Operação Urbana Faria Lima.

3. Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso.

Esta Intervenção, prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item III, localiza-se entre vias de extrema importância, como a Av. dos Bandeirantes, a Av. Pres. Juscelino Kubitschek, a Av. Brig. Faria Lima e a Av. das Nações Unidas; a região objeto de estudo encontra-se em acelerado processo de expansão, observando-se a construção de inúmeros empreendimentos, em sua grande maioria comerciais e de serviços. A implantação destes novos edifícios, polos geradores de tráfego, empregos e demandas sobre a infraestrutura de redes de utilidades públicas, associada às limitações físicas do sistema viário existente, indicam a necessidade de reestruturação dos sistemas de circulação de pedestres, de tráfego e de transporte da região. As intervenções físicas e operacionais projetadas visavam implementar melhorias em todo o bairro, principalmente no sistema viário, adequando-o às suas futuras condições de uso.

Encontram-se concluídas diversas obras e serviços contemplados nessa rubrica, a saber: (i) prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação da avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso; (ii) obras e serviços de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação pública e infraestrutura no trecho entre a Alameda Raja Gabaglia e Rua Ramos Batista, na diretriz das Ruas Gomes de Carvalho e Olimpíadas; (iii) serviços e obras de execução de drenagem, movimento de terra, pavimentação e passeio em placas pré-moldadas na Rua Gomes de Carvalho; (iv) serviços de guias, sarjetas, fresagem e pavimentação nas ruas Raja Gabaglia, Tenerife, Fidêncio Ramos, Vicente Pinzon, do Rocio, Elvira Ferraz, Chinlon, Fiandeiras, Quatá, Casa do Ator, Cardoso de Melo, Alvorada, Nova Cidade e Ribeirão Claro; (v) abertura da Rua Carmontelle: movimento de terra, drenagem e pavimentação; (vi) Rua Olimpíadas: serviços de guias, sarjetas, fresagem, pavimentação e passeios de placas pré-moldadas; (vii) ligação da Rua Gomes de Carvalho com a Av. Brig. Faria Lima (Ramo 200) com serviços de demolição de edificações, escavações e reaterros, execução de galeria, drenagem, guias e sarjetas e pavimentação; e (viii) execução de sinalização horizontal e vertical e paisagismo em todo complexo.

As obras acima descritas foram financiadas com recursos da Primeira e Terceira Distribuições de CEPAC, totalizando investimentos de **R$45,7** milhões até a data deste Prospecto.

A Intervenção “Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso” contempla em seu escopo outras obras e serviços, conforme delineado no Programa de Intervenções - Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e LAP nº 01/SVMA-G/94, em planejamento de execução (vide abaixo os itens: “Intervenções em Andamento”).

Dos valores investidos, cerca de R$37,9 milhões foram aplicados no pagamento de diversas ações expropriatórias ajuizadas preliminarmente às obras. Referidos valores já foram pagos aos munícipes desapropriados. Eventuais pendências de pagamento de valores adicionais nesses processos, os quais não foram previstos nos orçamentos originalmente estimados, decorrentes do reconhecimento judicial do direito de os respectivos proprietários serem indenizados com base no valor de mercado dos imóveis foram estimados, e há valores provisionados para custeio dessas diferenças apuradas por ocasião da finalização dos processos judiciais.

4. Reconversão Urbana do Largo da Batata.

No primeiro semestre de 2002, a Emissora promoveu (através da Secretaria Municipal de Planejamento e da antiga EMURB, atual SP Urbanismo) em conjunto com o Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB, um Concurso Público Nacional para a Reconversão Urbana do Largo da Batata - com o objetivo de selecionar projetos que se caracterizassem como um conjunto coerente de intervenções e atuações no espaço urbano propiciador de melhoria da condição ambiental e da valorização das práticas sociais na região.

O projeto do Largo da Batata foi concebido já contemplando a implantação da Linha 4 Amarela do Metrô e incluiu também a transferência dos pontos finais das linhas de ônibus do Largo da Batata e imediações para uma área próxima à Estação Pinheiros de trem da CPTM, junto à Marginal Pinheiros, de modo a integrar ônibus, trem e metrô (Estação Pinheiros). Com isso, espaços antes ocupados pelos pontos terminais de ônibus seriam reaproveitados ampliando-se os espaços públicos e criando-se novas atividades principalmente na área da ex-Cooperativa Agrícola de Cotia, e vizinhança imediata.

Por ocasião das desapropriações, obras e serviços da chamada “Fase 1”, foram concluídos: (i) o novo traçado da Av. Brig. Faria Lima na área abrangida pelo projeto; (ii) a urbanização da esplanada – setor leste; (iii) a configuração de calçadões com acesso veicular controlado e complementação viária das ruas Baltazar Carrasco e do Sumidouro; (iv) a ligação Rua Cardeal Arcoverde com Rua Manuel Carlos de Almeida; (v) o novo Terminal de Ônibus de Pinheiros (Rua Capri), com edifícios de apoio e estacionamento; e (vi) a nova Praça de Pinheiros.

Ademais, foram contratados os serviços de suporte à esta intervenção, que foram também utilizados nas intervenções do Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima - Cidade Jardim/Rebouças - Eusébio Matoso. Trata-se de prestação de serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional às atividades de gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços, incluindo o fornecimento e disponibilização de equipamentos e veículos para execução dos escopos abrangidos.

A Reconversão Urbana do Largo da Batata prosseguiu na execução das desapropriações, obras e serviços em sua chamada “Fase 2”, cujo escopo englobou igualmente várias obras concluídas: (i) pavimentação parcial da Rua Fernão Dias; (ii) alargamento da Rua Eugênio de Medeiros e da Rua Capri, com adequação geométrica entre as Ruas Capri, Eugênio de Medeiros e Paes Leme, Rua Sebastião Gil e Orlando Vessoni e Rua Gilberto Sabino; (iii) conclusão de novas obras e melhorias no Terminal Capri (elétrica, ventilação, hidráulica e incêndio, incluindo prédio administrativo, estrutura metálica e vidros da cobertura, pavimentação e impermeabilização, elevador, paisagismo, esquadrias metálicas e de madeira); e (iv) complementações necessárias das obras e serviços de pavimentação, enterramento de redes, drenagem, passeios, iluminação pública, demolição de imóveis e sinalização viária na região.

A "Fase 3", última etapa da Intervenção Reconversão Urbana do Largo da Batata contempla em seu escopo obras e serviços inerentes aos melhoramentos urbanísticos demandados em função das obras realizadas nas Fases 1 e 2. A Fase 3 encontra-se em andamento e já conta com a conclusão de algumas das ações: Rua João Elias Saada (alargamento de calçadas, drenagem, infraestrutura para iluminação pública, pavimento), Rua Costa Carvalho (vala técnica executada pelas concessionárias telecomunicações, calçadas, pavimento), Rua Amaro Cavalheiro (inclui desapropriações, calçadas, drenagem, iluminação pública, pavimento, vala técnica executada pelas concessionárias de telecomunicações e sinalização pela Companhia de Engenharia de Tráfego - CET), Rua Amaro Cavalheiro - trecho novo (Rua Nova Amaro Cavalheiro: inclui desapropriações, calçadas, drenagem, iluminação pública, pavimento, vala técnica executada pelas concessionárias de telecomunicações e sinalização pela Companhia de Engenharia de Tráfego - CET), Rua Eugênio de Medeiros (adequação de imóveis parcialmente

desapropriados) e mobiliário no Largo da Batata. As demais ações desta última fase que se encontram em preparo de execução (licitação) estão descritas dentro do item "Intervenções em Andamento".

As obras acima descritas decorrem do Programa de Intervenções - Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e LAP nº 01/SVMA-G/94, e foram financiadas com recursos da Primeira, Segunda, Terceira e Quarta Distribuições de CEPAC, totalizando investimentos de **R$433,8 milhões** até a data deste Prospecto.

Dos valores investidos, cerca de R$82.8 milhões foram aplicados no pagamento de diversas ações expropriatórias ajuizadas preliminarmente às obras. Referidos valores já foram pagos aos munícipes desapropriados. Eventuais pendências de pagamento de valores adicionais nesses processos, os quais não foram previstos nos orçamentos originalmente estimados, decorrentes do reconhecimento judicial do direito de os respectivos proprietários serem indenizados com base no valor de mercado dos imóveis foram estimados, e há valores provisionados para custeio dessas diferenças apuradas por ocasião da finalização dos processos judiciais.

5. Boulevard JK.

O conjunto de obras que compõem esta Intervenção de qualificação urbana consiste no rearranjo dos espaços públicos de circulação de pedestres e veículos da Av. Juscelino Kubitschek, em trecho de aproximadamente 1 km, compreendido entre as ruas Ramos Batista e João Cachoeira. Estão previstos o alargamento e arborização de calçadas, enterramento das redes de infraestrutura, supressão do canteiro central, instalação de ciclovia bidirecional e redução de uma faixa de tráfego por sentido.

Foi elaborado um projeto do Boulevard Juscelino Kubitschek, contemplando o estudo de alternativas para o cruzamento das Avenidas Faria Lima e Juscelino Kubistchek, a reavaliação do projeto funcional da Intervenção e a elaboração do projeto preliminar. Algumas obras dessa Intervenção acabam fundindo-se às ações da Intervenção relativa à ligação Funchal com a Av. Brig. Faria Lima, tanto em razão da proximidade e até sobreposição do perímetro das duas intervenções, quanto pela natureza das obras e serviços envolvidos.

Foram contratados ainda serviços especializados de engenharia para a adequação de projetos executivos e assessoria técnica, tendo sido executadas obras de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação pública e infraestrutura no sistema viário de ligação da Rua Funchal com a Av. Brig. Faria Lima, na confluência com a Av. Hélio Pellegrino, no eixo das Ruas Gomes de Carvalho, Olimpíadas e Fiandeiras.

As demais ações relativas à Intervenção "Boulevard JK", conforme previstas no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – itens VIII e X e LAP nº 01/SVMA-G/94, que finalizarão as obras previstas nesta Intervenção estão descritas abaixo no item "Intervenções em Andamento".

As obras acima descritas foram financiadas com recursos da Primeira, Segunda, Terceira e Quarta Distribuições de CEPAC, totalizando investimentos de **R$57,6** milhões até a data deste Prospecto.

6. Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Remoção das Favelas Real Parque, Coliseu e Panorama.

O Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê a destinação de parte dos recursos captados para provisão de habitações de interesse social (HIS) para urbanização de três favelas indicadas: Coliseu, Panorama e Real Parque.

As obras de produção de HIS foram iniciadas pela favela Real Parque, tendo sido sua prioridade selecionada pela SEHAB e indicada ao Grupo Gestor em razão daquele assentamento apresentar maior risco para as famílias residentes. A construção do Conjunto Habitacional do Real Parque se deu em duas fases: a Fase 1 provisionou 937 unidades habitacionais, e a Fase 2 entregou mais 309 apartamentos, totalizando 1.246 unidades habitacionais. As últimas entregas de unidades ocorreram em agosto de 2016. Estão andamento para finalização do conjunto ações relacionadas a paisagismo e instalação de quadra poliesportiva.

As obras da intervenção HIS Real Parque atendem ao estabelecido nos itens V e VIII do Programa de Intervenções - Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e LAP nº 01/SVMA-G/94, tendo sido financiadas com recursos da Primeira, Segunda, Terceira e Quarta Distribuições de CEPAC, totalizando investimentos de **R$347,5** milhões até a data deste Prospecto. Referidos valores incluem os custos de projetos, obras, desapropriações, gerenciamento técnico e social e o auxílio aluguel para as famílias removidas.

Dos valores investidos, cerca de R$8,8 milhões foram aplicados no pagamento de diversas ações expropriatórias ajuizadas preliminarmente às obras. Referidos valores já foram pagos aos munícipes desapropriados. Eventuais pendências de pagamento de valores adicionais nesses processos, os quais não foram previstos nos orçamentos originalmente estimados, decorrentes do reconhecimento judicial do direito de os respectivos proprietários serem indenizados com base no valor de mercado dos imóveis, foram estimados, e há valores provisionados para custeio dessas diferenças apuradas por ocasião da finalização dos processos judiciais.

A Intervenção "Habitação de Interesse Social" HIS contempla ainda em seu escopo a remoção e o reassentamento das famílias das Favelas Coliseu (em andamento) e Panorama (planejada), em conjuntos habitacionais a serem implementados no mesmo local onde estão situadas essas favelas, a exemplo da intervenção na Favela Real Parque (vide abaixo os itens "Intervenções em Andamento" e "Intervenções Previstas"). A intervenção na Comunidade Coliseu, já iniciada, demandou investimentos de cerca de **R$ 20 milhões** até a data deste Prospecto, dos quais R$ 18,3 milhões foram gastos na desapropriação da área do empreendimento habitacional.

Recentemente, o Decreto nº 56.301, de 31 de Julho de 2015, definiu novo percentual mínimo (25%) dos recursos captados nos futuros leilões de CEPAC para produção de habitação de interesse social no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Adicionalmente, estipulou percentual de 25% (vinte e cento) por cento dos recursos existentes naquela data nas contas vinculadas para a mesma finalidade.

7. Ciclovias.

Esta Intervenção foi trazida ao escopo de obras e serviços da Operação Urbana Consorciada Faria Lima como requisito da Licença Ambiental de Instalação 01/SVMA-G/2004, item 1.4 (emitida com base na LAP nº 01/SVMA-G/94). Ademais, ela atende ao item VIII do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e tem por objetivo a implantação de aproximadamente 21 quilômetros de ciclovias, formando uma rede ao longo do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, ligando o CEAGESP ao Shopping Morumbi e ao Parque do Ibirapuera, passando pelo Largo da Batata e pelo Parque do Povo.

Por ocasião da atualização deste Prospecto, esta intervenção encontra-se em finalização, restando a execução das obras complementares, ora em licitação, cujo escopo é composto por reforma com ajustes necessários para abrigar acesso ciclo viário nas pontes Jaguaré e Cidade Universitária, com os complementos para chegada deste modal à Universidade São Paulo, a USP (vide item "Intervenções em Andamento - Ciclovias"). Já foram entregues à cidade os trechos que vão do CEAGESP ao Parque Ibirapuera, com várias conexões à malha ciclo viária existente, e também a ligação com o Shopping Morumbi, esta última executada integrando as obras do Corredor de Ônibus Berrini.

Para a consecução desta Intervenção concorreram recursos da Terceira e Quarta Distribuições de CEPAC, totalizando investimentos de **R$29,5** milhões até a data deste Prospecto. Esclarecemos que, além desse valor investido, houve também um trecho da ciclovia executado com recursos da primeira fase da operação urbana Faria Lima, arrecadados com propostas de participação em empreendimentos quando ainda não havia títulos no mercado - CEPAC; significa dizer que nesse trecho em particular, que vai das proximidades da Rua Pinheiros à Avenida Cidade Jardim, foram utilizados recursos de outorga onerosa, da ordem de **R$16,5** milhões, em contratos geridos pela então Subprefeitura de Pinheiros. Além da ciclovia no canteiro central, as obras neste trecho específico incluíram também reforma das calçadas e enterramento da fiação. Somando os valores com origem CEPAC e outorga onerosa, teremos um valor aproximado já investido nesta intervenção de **R$46** milhões.

8. Transporte Coletivo.

Os investimentos em transporte coletivo também estão contemplados no Programa de Investimentos da Lei 13.769/2004 – Anexo 2 – itens IV, alínea "g" e VIII e LAP nº 01/SVMA-G/2004, item 1.12.

Em atendimento a esse item, foi firmado Convênio EMURB e Cia. do METRÔ, de 22/12/2008, prevendo o custeio parcial da implantação da Linha 4 do Metrô no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima através de repasses de recursos oriundos da venda de CEPAC àquela Companhia, destinados à execução de projetos, obras, desapropriações e serviços para implantação da Linha 4, inclusive suas estações.

Os repasses para custeio parcial da Linha 4 do Metrô foram financiados com recursos da Terceira Distribuição de CEPAC e totalizaram investimentos de **R$200** milhões. Não há mais repasses previstos, restando a presente Intervenção totalmente concluída.

Especificamente com respeito ao item IV, alínea “g” do Anexo 2 da Lei 13.769/2004, o Terminal de Ônibus Pinheiros integrou o escopo das obras de Reconversão Urbana do Largo da Batata, em razão de sua interconexão com a circulação viária e as obras de melhorias aplicadas em vários logradouros daquela área (vide item 3. reconversão Urbana do Largo da Batata - Fases 1 e 2 acima). O Terminal já foi entregue à cidade, encontrando-se em pleno funcionamento.

9. Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes.

Essa Intervenção prevê o prolongamento da Av. Brigadeiro Faria Lima, que atualmente acaba na Av. Hélio Pelegrino, até a Av. dos Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Guaraiúva e Ribeiro do Vale, proporcionando o acesso direto entre as duas avenidas.

Nesse sentido, será ainda construída uma alça de ligação desse prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com a pista da Av. Bandeirantes sentido Aeroporto de Congonhas. Estas obras atendem ao quanto exigido pela Lei 13.769/2004 em seu anexo 2 - item III e IV, alínea “d”.

As obras e desapropriações necessárias para execução dessa Intervenção estão previstas, tendo sido captados recursos para sua execução a partir da Quarta Distribuição de CEPAC. Para informações adicionais (estimativa de custos envolvidos) vide item “Intervenções Previstas”.

10. Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro.

Essa Intervenção foi incluída ao rol de Intervenções da previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima pela Lei 16.242, de 31 de Julho de 2015, que prevê o alargamento do trecho da Av. Santo Amaro compreendido entre a Av. Juscelino Kubitschek e a Av. dos Bandeirantes, mediante desapropriação (parcial ou total) de parte dos imóveis lindeiros.

O principal objetivo do alargamento é criar maior eficiência no tráfego do transporte coletivo naquela avenida, proporcionando melhor fluidez com a inclusão de faixas para ultrapassagem, bem como a melhoria da acessibilidade aos pedestres através do alargamento do passeio público nos trechos onde houver desapropriações ao longo do trecho da avenida objeto da Intervenção.

Com sua inclusão a partir da 4ª Distribuição de CEPAC, as ações necessárias para sua consecução tiveram início com recursos auferidos nos 3 leilões realizados (novembro de 2015, agosto de 2016 e setembro de 2017). Foram contratados serviços técnicos (projetos e material técnico para subsidiar ações expropriatórias), ajuizados os processos de desapropriação e licitados projeto executivo e obras. O valor total empregado nesta Intervenção, que encontra-se em andamento, até a data de atualização deste Prospecto é de **R$ 96,8 milhões**.

Demais informações acerca desta Intervenção estão no item “Intervenções Em Andamento”.

11. Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos.

Nessa Intervenção estão contempladas diversas obras de acessibilidade, reforma de passeios, infraestrutura para enterramento de redes, paisagismo e mobiliário urbano em diversas regiões contidas dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme requisitos da LAP nº 01/SVMA-G/94 itens 1.4/ 1.9 e atendem ao quanto disposto no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item III / IV alínea “e” / VIII.

Integra o escopo dessa Intervenção a obra da ciclopassarela no conjunto das Pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb, com acessos pela Praça Oliveira Penteado e Rua Eugênio de Medeiros, permitindo a travessia de pedestres e ciclistas sobre a Marginal do Rio Pinheiros naquela região. A referida passarela contará ainda com acesso direto à ciclovia da Marginal do Rio Pinheiros, interligando a rede de ciclovias na Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Esta obra recebe o nome de Ciclopassarela Bernardo Goldfarb.

Quanto às demais ações previstas nesta intervenção, vide itens " Intervenções Em andamento" e “Intervenções Previstas”.

Dos Meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

As Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima tiveram custo e prazo originalmente estimados de aproximadamente R$715 milhões (segundo Prospecto de 2004) e 15 anos, respectivamente. Desde então, as Intervenções foram revistas e ampliadas e os orçamentos originalmente apresentados foram revistos em função dos gastos incorridos, do reajuste de preços e das desapropriações realizadas. Na data deste Prospecto, a somatória dos custos já incorridos nas Intervenções realizadas à estimativa de custos das Intervenções em andamento e aquelas ainda previstas é da ordem de R$2,561 bilhões.

A diferença entre o orçamento inicial e os gastos efetivamente incorridos pode ser explicada por uma conjuntura de fatores. Inicialmente, o orçamento original foi construído utilizando-se de preços de mercado vigentes à época do primeiro Prospecto de distribuição, que data de outubro de 2004. Nesse sentido, a mera atualização do orçamento pelo índice de preços da construção civil (INCC) para abril de 2019 levaria esse valor R$1,9 bilhão.

Na Primeira, Segunda, Terceira e Quarta Distribuições públicas de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima foram captados, respectivamente, R$13.002.000,00; R$323.213.549,00; R$711.692.915,00 e R$265.191.661,00, que somados às colocações privadas, nas quais foram arrecadados R$140.971.609,00, totalizam recursos de R$1.454.071.735,00, conforme demonstrado no quadro abaixo.

QUADRO RESUMO - CEPACs COLOCADOS POR DISTRIBUIÇÃO				
DISTRIBUIÇÃO	CEPAC		VALOR (R$)	
1ª Distribuição - 26/10/2004		53.830		59.213.000
Colocação Pública	11.820		13.002.000	
Colocação Privada	42.010		46.211.000	
2ª Distribuição - 28/09/2007		315.960		417.974.159
Colocação Pública	240.518		323.213.549	
Colocação Privada	75.442		94.760.609	
3ª Distribuição - 17/12/2008		267.769		711.692.915
Colocação Pública	267.769		711.692.915	
Colocação Privada	0		0	
4ª Distribuição - 12/11/2015		40.605		265.191.661
Colocação Pública	40.605		265.191.661	
Colocação Privada	0		0	
Total Colocado nas Distribuições		**678.164**		**1.454.071.735**
Colocação Pública (total)	560.712		1.313.100.125	
Colocação Privada (total)	117.452		140.971.609	
Total Colocado		**678.164**		**1.454.071.735**

Fonte: Quadro elaborado a partir do Histórico de Leilões de CEPAC - OUCFL - Posição 31/12/2018 - Site da SP Urbanismo.

Aplicação dos Recursos Captados

As Intervenções constantes do Programa de Investimentos - Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e Lei 16.242/2015 são compostas por diversas ações como projetos, obras, desapropriações e serviços. São ações adotadas com o fito de concretizar a consecução dos objetivos da OUCFL.

As Intervenções que foram sendo realizadas ao longo do tempo pela Emissora com os recursos captados pela venda de CEPAC através da execução de seu conjunto de ações foram organizadas numa listagem apresentada a seguir no intuito de oferecer melhor compreensão não apenas do quanto já realizado, como também do quanto está em andamento e o que falta ser realizado, a saber, as ações 'previstas'.

A numeração apresentada no Prospecto de 2015 foi revista e atualizada. De fato, há ações cujo status entre 2015 e 2018 passaram de 'previstas' a 'em andamento' ou 'executadas', além da readequação de status de algumas outras. Reiterando tratar-se de itemização numérica apenas para efeito de melhor apresentação e compreensão do andamento das Intervenções, segue o quadro contendo suas ações.

Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

DISTRIBUIÇÃO	INTERVENÇÕES E SUAS AÇÕES	STATUS DA AÇÃO *
1ª	**1 - Túnel Max Feffer**	concluída
1ª	**2 - Túnel Fernando Vieira de Mello**	
	2.1 - Túnel Fernando Vieira de Mello	concluída
	2.2 - Adaptação de redes	concluída
	2.3 - Enterramento de redes	concluída
	2.4 - Projetos redes	concluída
1ª, 3ª, 4ª,5ª	**3 - Interligação do Prolongamento da Av. Faria Lima com a Ligação Funchal - Haroldo Veloso**	
	3.1 - Prolongamento Hélio Pellegrino/ Funchal...	concluída
	3.2 - Obras e serviços pav/drenagem/iluminação pública...	concluída
	3.3 - Desapropriações	
	3.3.1 - Valores já pagos	concluída
	3.3.2 - Valores adicionais estimados	em andamento
	3.4 - Alargamento da Rua Elvira Ferraz	em andamento
	3.5 - Obras de drenagem na região da Vila Olímpia	em andamento
1ª à 5ª	**4 - Reconversão Urbana do Largo da Batata**	
	4.1 - Fase 1 - projetos e obras	concluída
	4.2 - Gerenciamento e fiscalização	concluída
	4.3 - Fase 2 - projetos e obras	concluída
	4.4 - Gerenciamento e fiscalização	concluída
	4.5 - Fase 3 - ações de requalificação para conservação e manutenção da malha viária, readequação e acessibilidade em passeios públicos, infraestrutura, serviços técnicos. Logradouros objeto das ações:	
	4.5.1 - Eugênio de Medeiros	concluída
	4.5.2 - Amaro Cavalheiro e Nova Amaro (trecho)	concluída
	4.5.3 - Costa Carvalho e Sumidouro (trecho)	concluída
	4.5.4 - João Elias Saada (trecho)	concluída
	4.5.5 - Serviços de sondagem e parecer técnico	concluída
	4.5.6 - Eugênio de Medeiros (passeio)	concluída
	4.5.7 - Eugênio de Medeiros (passeio)	concluída
	4.5.8 - Acesso á Ponte Bernardo Goldfarb	concluída
	4.5.9 - Rua Amaro Cavalheiro (passeio)	concluída
	4.5.10 -Rua Amaro Cavalheiro (passeio)	concluída
	4.5.11 -Ligação Amaro Cav./Butantã (passeio)	concluída
	4.5.12 -João Elias Saada (passeio)	concluída
	4.5.13 -Costa Carvalho (passeio)	concluída
	4.5.14 -Costa Carvalho (infraestrutura)	concluída
	4.5.15 -Mobiliário Urbano - Largo da Batata	concluída
	4.5.16 -Eugênio de Medeiros (reurbanização/infra/pavimentação)	em andamento
	4.5.17 -Amaro Cavalheiro e Paschoal Bianco (reurb/infra/pavimentação)	em andamento
	4.5.18 - Butantã (faixas interligação corredores/reurb/infra/pav)	em andamento
	4.5.19 - Costa Carvalho (reurbanização/infra/pavimentação)	em andamento
	4.5.20 - Av. Nações Unidas (acesso Term. Pinheiros/ equipamentos CPTM)	em andamento
	4.5.21 - Bartolomeu Zunega (reurbanização/infra/pavimentação)	prevista
	4.5.22 - João Elias Saada (reurbanização/infra/pavimentação)	prevista
	4.5.23 - Manoel C. F. de Almeida (bolsão pontos ônibus/reurb/infra/pav)	prevista
	4.5.24 - Jorge Rizzo (reurbanização/infra/pavimentação)	prevista
	4.5.25 - Cardeal Arcoverde (faixa interligação corredores/reurb/infra/pav)	prevista
	4.6 - Desapropriações	
	4.6.1 - Valores já pagos	concluída
	4.6.2 - Valores adicionais estimados	em andamento

(*) São consideradas "em andamento" intervenções que já iniciaram ações para sua consecução (estudos, projetos,etc)

Fonte: Elaboração SP Urbanismo.

Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (cont.)

DISTRIBUIÇÃO	INTERVENÇÕES E SUAS AÇÕES	STATUS DA AÇÃO *
1ª à 5ª	**5 - Boulevard Juscelino Kubitschek**	
	5.1 - Projeto inicial	concluída
	5.2 - Adequação de projetos executivos e assessoria técnica	concluída
	5.3 - Gerenciamento e fiscalização	concluída
	5.4 - Obras e serviços de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação...	concluída
	5.5 - Projetos, obras e serviços	em andamento
1ª, 3ª, 4ª,5ª	**6 - HIS**	
	6.1 - Real Parque - projetos e obras - Fase 1	concluída
	6.2 - Real Parque - projetos e obras - Fase 2	concluída
	6.3 - Despesas: Aux. Aluguel e Gerenciamentos	
	6.3.1 - Auxílio Aluguel	concluída
	6.3.2 - Gerenciamento Social (inclui Coliseu)	concluída
	6.3.3 - Gerenciamento Técnico (inclui Coliseu)	concluída
	6.4 - Desapropriações iniciais (Real Parque e Coliseu)	
	6.4.1 - Valores já pagos	concluída
	6.4.2 - Valores adicionais estimados	em andamento
	6.5 - HIS Real Parque - quadra poliesportiva + brinquedos	em andamento
	6.6 - HIS Coliseu - obras	em andamento
	6.7 - Demais despesas (aux. Aluguel/ ger. técnico e social) - Real Parque e Coliseu	em andamento
	6.8 - Passarela de apoio HIS Panorama e Real Parque	
	6.8.1 - Projeto funcional	concluída
	6.8.2 - Projetos e obras	em andamento
	6.8.3 - Alteamento de redes Eletropaulo	em andamento
	6.8.4 - Desapropriações estimadas	
	6.9 - HIS Panorama	prevista
3ª, 4ª, 5ª	**7 - Ciclovia**	
	7.1 - Ciclovia Faria Lima - obras - CEPAC	concluída
	7.2 - Projetos e Obras complementares - pontes Jaguaré e Cidade Universitária	em andamento
3ª	**8 - Transporte Coletivo**	concluída
	9 - Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima + Alça de ligação com Av. Bandeirantes	
	9.1 - Extensão da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti	
	9.1.1 - Projetos e obras	prevista
	9.1.2 - Desapropriações estimadas	prevista
	9.2 - Alça de ligação com Av. Bandeirantes sentido Aeroporto Congonhas	prevista
4ª, 5ª	**10 - Intervenção Avenida Santo Amaro**	
	10.1 - Desapropriações iniciais (material técnico + ações)	
	10.1.1 - Valores já pagos	concluída
	10.1.2 - Valores adicionais estimados	em andamento
	10.2 - Projetos, obras e serviços	em andamento
	11 - Ampliação e melhoria de espaços públicos	
	11.1 - Passarela e Ciclopassarela Bernardo Goldfarb	em andamento
	11.2 - Acessibilidade, passeios, infra para redes, paisagismo, mobiliário urbano	prevista

(*) São consideradas "em andamento" Intervenções que já iniciaram ações para sua consecução (estudos, projetos,etc)

Fonte: Elaboração SP Urbanismo.

Conforme mencionado, em cada Intervenção prevista na Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi realizada ao longo do tempo mediante um conjunto de ações à ela inerente, conforme descritas em cada um dos Suplementos de Distribuição.

Em conformidade com a itemização das ações de cada Intervenção retro apresentada, de forma a facilitar sua compreensão, trazemos a seguir informações das Intervenções, conforme seu status de andamento:

A – Intervenções Concluídas;
B – Intervenções em Andamento; e
C – Intervenções Previstas.

A - INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS

Inclui etapas concluídas de intervenções ainda em andamento, com os respectivos valores já investidos nas ações indicadas.

1 - Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima/Cidade Jardim e Nove de Julho - Túnel Max Feffer. Esta intervenção está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item IX e atende ao disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, itens IV e V, bem como à Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94 – item 1.11.

Valor investido (origem Cepac) – R$77.431.463,37
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.1

Status: Obra concluída.

2 - Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima / Rebouças e Eusébio Matoso - Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello. Essa intervenção está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item IX e atende ao disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, itens IV e V, bem como à Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94 – item 1.11.

2.1 Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima / Rebouças e Eusébio Matoso - Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello - obras

Valor investido (origem Cepac) – R$43.073.388,43
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.2

Status: Obra concluída.

2.2. Adaptação das redes elétrica e de telecomunicações das passagens em desnível, remoção de superestrutura da passarela da Av. Eusébio Matoso junto ao Shopping Eldorado, demolição da infraestrutura da passarela, demolição e adaptação do canteiro central e do sistema viário para a instalação de plataforma de ônibus, instalação e adaptação de passarela para o Passa Rápido.

Valor investido (origem Cepac) – R$25.180.826,90
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.3.2.

Status: Obra concluída.

2.3. Enterramento da rede elétrica da Eletropaulo nos trechos das Avenidas Eusébio Matoso, Rebouças e Cidade Jardim.

Valor investido (origem Cepac) – R$ 14.257.204,12
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.3.3.

Status: Obra concluída.

2.4. Como suporte às Intervenções acima descritas, relativas às passagens em desnível, foi contratado e executado projeto básico e executivo de enterramento da rede aérea e compatibilização com a rede subterrânea das Avenidas

Rebouças, Eusébio Matoso, Cidade Jardim, Nove de Julho e Brig. Faria Lima (entre a Rua dos Pinheiros e Rua Luís Carlos Paraná).

Valor investido (origem Cepac) – R$2.689.331,87
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.3.1.

Status: Serviços concluídos.

O total dos valores investidos na Intervenção **Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima / Rebouças e Eusébio Matoso - Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello** na data de atualização deste Prospecto é de **R$ 85.200.751,32.**

3 - Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso. Esta Intervenção, prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item III e na Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94, localiza-se entre vias de extrema importância, como a Av. dos Bandeirantes, a Av. Pres. Juscelino Kubitschek, a Av. Brig. Faria Lima e a Av. das Nações Unidas. Atende ao disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, itens IV e V.

3.1. Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação da avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso. Contrato nº 00233001000 de 19/09/2003.

Valor investido (origem Cepac) – R$ 3.141.904,30
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.4.

Status: Obra concluída.

3.2. Obras e serviços de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação pública e infraestrutura no trecho entre a Alameda Raja Gabaglia e Rua Ramos Batista, na diretriz das Ruas Gomes de Carvalho e Olimpíadas. Contrato nº 0143601000.

Valor investido (origem Cepac) – R$ 4.628.616,21
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.5.

Status: Obra concluída.

3.3. Desapropriações

3.3.1 - Despesas relativas a desapropriações já efetuadas na Intervenção
Valor investido (origem Cepac) – R$37.929.524,97
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.15.3.

Status: Os diversos processos de desapropriação já foram iniciados e se encontram em diversos estágios. Os valores acima já foram pagos aos munícipes desapropriados e há valores provisionados para custeio de eventuais diferenças apuradas quando da finalização dos processos judiciais.

O total dos valores investidos na Intervenção **Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso** na data de atualização deste Prospecto é de **R$ 45.700.045,48**.

4 - Reconversão Urbana do Largo da Batata. As várias obras e serviços que integram o escopo desta Intervenção estão prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – itens VIII e XI, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94. Atende ao disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, itens IV, V, VI e VIII.

4.1. Reconversão Urbana do Largo da Batata – Fase 1, elaboração de projeto executivo e execução de obras e serviços. Contrato n° 055301000 de 12/07/2004.

Valor investido (origem Cepac) – R$135.886.535,34
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.10.

Status: etapa concluída.

4.2. Por ocasião das obras e serviços da Intervenção "Largo da Batata - Fase 1" foram contratados serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional ao gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços (incluindo equipamentos e veículos para execução), utilizados também nas obras do cruzamento em desnível da Av. Brig. Faria Lima (item 2). Contrato n° 0255301001 de 24/09/2004.

Valor investido (origem Cepac) – R$6.673.514,50
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.11.

Status: serviços concluídos.

4.3. Reconversão Urbana do Largo da Batata – Fase 2, elaboração de projeto executivo e execução de obras e serviços. Contrato n° 178/SIURB/2011.

Valor investido (origem Cepac) – R$187.524.797,91
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.16

Status: etapa concluída.

4.4. Serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional ao gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços, (incluindo equipamentos e veículos para execução) para Intervenção "Largo da Batata - Fase 2" Contrato n° 0047901000 de 24/08/2009.

Valor investido (origem Cepac) – R$13.397.699,95
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.12

Status: serviços concluídos.

4.5. Reconversão Urbana do Largo da Batata – Fase 3. Embora as ações relacionadas a esta terceira e última fase da intervenção de Reconversão Urbana do Largo da Batata encontrem-se em andamento, algumas etapas já foram concluídas. Elas seguem abaixo explicitadas, com os custos incorridos para sua consecução:

4.5.1. Requalificação para conservação e manutenção da malha viária na Rua Eugênio de Medeiros, entre as Ruas Paes Leme e a Ponte Bernardo Goldfarb
Valor investido (origem Cepac) – R$129.680,75
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.22.2

4.5.2. Requalificação para conservação e manutenção da malha viária nas Ruas Amaro Cavalheiro e Nova Amaro Cavalheiro, entre as Ruas Paes Leme e Butantã e a Rua Paschoal Bianco
Valor investido (origem Cepac) – R$1.999.480,75
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.22.3

4.5.3. Requalificação para conservação e manutenção da malha viária nas Ruas Costa Carvalho, Sumidouro até Prof. Frederico Hermann Júnior
Valor investido (origem Cepac) – R$785.597,36
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.22.4

4.5.4. Requalificação para conservação e manutenção da malha viária nas Rua João Elias Saada, entre as Ruas Ferreira de Araújo e Padre Carvalho
Valor investido (origem Cepac) – R$172.243,85
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.22.5

4.5.5. Prestação de serviços técnico-profissionais de sondagem e parecer técnico de fundações para a Reconversão Urbana do Largo da Batata, situado no Largo da Batata - Fase 3
Valor investido (origem Cepac) – R$8.892,37
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.22.6

4.5.6. Manutenção, readequação e acessibilidade no passeio público localizado à Rua Eugênio de Medeiros
Valor investido (origem Cepac) – R$96.950,71

Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.22.7

4.5.7. Manutenção, readequação e acessibilidade no passeio público localizado à Rua Eugênio de Medeiros
Valor investido (origem Cepac) – R$354.048,71
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.22.8

4.5.8. Manutenção e readequação ao acesso da Ponte Bernardo Goldfarb
Valor investido (origem Cepac) – R$451.110,50
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.22.9

4.5.9. Manutenção, readequação e acessibilidade no passeio público localizado à Rua Amaro Cavalheiro
Valor investido (origem Cepac) – R$822.705,01
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.22.10

4.5.10. Manutenção, readequação e acessibilidade no passeio público localizado à Rua Amaro Cavalheiro
Valor investido (origem Cepac) – R$596.171,41
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.22.11

4.5.11. Manutenção, readequação e acessibilidade no passeio público na rua de ligação entre as Ruas Amaro Cavalheiro e Butantã
Valor investido (origem Cepac) – R$1.008.659,59
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.22.12

4.5.12. Manutenção e readequação na calçada da Rua João Elias Saada
Valor investido (origem Cepac) – R$385.011.56
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.22.13

4.5.13. Manutenção e readequação na calçada da Rua Costa Carvalho
Valor investido (origem Cepac) – R$335.802,51
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.22.14

4.5.14. Execução de serviços de readequação na rede de dutos da Rua Costa Carvalho
Valor investido (origem Cepac) – R$69.974,64
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.22.15

4.5.15. Instalação de Mobiliário Urbano - Largo da Batata Fase 3
Valor investido (origem Cepac) – R$702.812,03
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.22.1

4.6. Reconversão Urbana do Largo da Batata - Desapropriações

4.6.1. Despesas relativas a desapropriações já efetuadas na Intervenção
Valor investido (origem Cepac) – R$82.807.833,18
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - itens 4.15.2; 4.15.4; 4.15.5

Status: Os diversos processos de desapropriação já foram iniciados e se encontram em diversos estágios. Os valores acima já foram pagos aos munícipes desapropriados e há valores provisionados para custeio de eventuais diferenças apuradas nos processos judiciais (vide tópico relacionado a esta despesa em "Intervenções em Andamento").

O total dos valores investidos na Intervenção **Reconversão Urbana do Largo da Batata** na data de atualização deste Prospecto é de **R$ 433.824.511,07.**

5- Boulevard JK. O conjunto de obras que compõem esta Intervenção está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – itens VIII e X, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94. Atende ao disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, itens IV, V e VI.

5.1. Projeto do Boulevard Juscelino Kubitschek, contemplando o estudo de alternativas para o cruzamento das Avenidas Faria Lima e Juscelino Kubistchek, a reavaliação do projeto funcional da Intervenção e a elaboração do projeto preliminar.

Valor investido (origem Cepac) – R$ 1.045.416,68
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.8.

Status: Serviços concluídos.

5.2 Prestação de serviços especializados de engenharia para a adequação de projetos executivos e assessoria técnica para construção do Boulevard JK.

Valor investido (origem Cepac) – R$96.540,00
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.9.

Status: Serviços concluídos.

5.3. Serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional ao gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços, (incluindo equipamentos e veículos para execução) para Intervenção "Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso" e "Boulevard JK". Contrato nº 0255301003 de 01/09/2003.

Valor investido (origem Cepac) – R$8.445.793,11
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.7.

Status: Serviços concluídos.

5.4. Boulevard Juscelino Kubitschek, no trecho compreendido entre os túneis Sebastião Camargo/Jânio Quadros e a R. Atílio Innocenti. Estão concluídas várias ações de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação pública e infraestrutura no sistema viário de ligação da R. Funchal com a Av. Brig. Faria Lima na confluência com a Av. Hélio Pellegrino, no eixo das Ruas Gomes de Carvalho, Olimpíadas e Fiandeiras, executadas através do Contrato nº 005701000, celebrado em 05/03/1987, retomado através dos Termos Aditivos nº34, de 23/11/2007, e nº 35, de 28/01/2008 - Construções e Comércio Camargo Corrêa S/A.

Valor investido (origem Cepac) – R$ 48.024.733,63
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.6.

Status: serviços concluídos.

O total dos valores investidos na Intervenção **Boulevard JK** na data de atualização deste Prospecto é de **R$57.612.483,42**.

6 – Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Remoção das Favelas Real Parque, Coliseu e Panorama. Esta Intervenção faz parte do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – itens V e VIII, e Lei 15.519/2011, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94. Atende ao disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, itens I, II, V e VI.

6.1. Favela Real Parque - Fase 1. Foram construídas e entregues 937 unidades habitacionais. Contrato SEHAB n° 010/2010 de 28/09/2010.

Valor investido (origem Cepac) – R$197.283.820,26
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.13.1.

Status: etapa concluída.

6.2. Favela Real Parque - Fase 2. Foram entregues 309 unidades habitacionais remanescentes, que completaram o total de 1.246 UH no conjunto, além de vários boxes comerciais. Contrato SEHAB n° 010/2010 de 28/09/2010.

Valor investido (origem Cepac) – R$107.226.190,28

Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.13.2.

Status: etapa concluída.

6.3. Produção de HIS Real Parque/Coliseu - Despesas gerenciamento técnico habitação e gerenciamento social, inclusive despesas referentes a auxílio aluguel para famílias removidas - trata-se de valores já aplicados nesses serviços e provisão de auxílio aluguel até o quarto trimestre de 2018, conforme Relatório CEF apontado.

6.3.1 - Auxílio Aluguel - R$ 9.727.300,00
Este valor inclui benefícios às famílias do Real Parque, pelo tempo que estiveram em situação de auxílio aluguel, e também família da Favela Coliseu, já removidas por situação de risco.
Fonte: SEHAB e Gerência de Gestão Financeira da Diretoria de Gestão das Operações Urbanas da SP Urbanismo. Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 – item 4.17.5

6.3.2 - Gerenciamento Social - R$ 21.102.418,24
Contrato nº 011/2012 - SEHAB
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 – item 4.17.2

6.3.3 - Gerenciamento Técnico - R$7.631.304,71
Contratos nº 002/2010 - SEHAB; nº 017/2016 - SEHAB; nº 018/2016 - SEHAB
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 – itens 4.17.1; 4.17.3; 4.17.4

Total já investido nas despesas que integram o item 6.3 (origem Cepac) – R$36.284.777,03

6.4. Favela Real Parque / Coliseu – Desapropriações

6.4.1 - Despesas relativas a desapropriações já efetuadas na Intervenção
Valor investido - Real Parque (origem Cepac) – R$8.367.698,13
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.15.1
Valor investido - Coliseu (origem Cepac) – R$18.366.297,37
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.15.6/ DGO/GGF - SP Urbanismo e Superintendência Jurídica da COHAB.

Total já investido nas despesas que integram o item 6.4 (origem Cepac) – R$26.733.995,50

Status: Os diversos processos de desapropriação já foram iniciados e se encontram em diversos estágios. Os valores adicionais estimados para desapropriação encontram-se indicados no item 6.4 do tópico "Intervenções em Andamento".

6.8. Ciclopassarela de apoio Real Parque / Coliseu

Valor investido - projeto – R$173.019,54
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.20 (item de 20/01/2016)

O total dos valores investidos na Intervenção **Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Remoção das Favelas Real Parque, Coliseu e Panorama** na data de atualização deste Prospecto é de **R$ 369.878.093,53**.

7 – Ciclovia. Esta intervenção foi trazida ao escopo de obras e serviços da Operação Urbana Consorciada Faria Lima como atendimento ao quanto estabelece a Licença Ambiental de Instalação - LAP nº 01/SVMA-G/2004, item 1.4. Ademais, a implantação de ciclovias atende ao item VIII do Anexo 2 da Lei 13.769/2004. Atende ao disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, itens V e VI.

Conforme já informado no tópico "Breve Descrição das Intervenções", a ciclovia prevista nos termos do item 1.4 da LAP da OUCFL encontra-se próxima de sua conclusão, com a quase totalidade das obras já entregues à cidade. Já estão implantados os trechos que vão do CEAGESP ao Shopping Morumbi, com ramificação até o Parque Ibirapuera, além de várias conexões à malha cicloviária existente. As obras complementares remanescentes estão indicadas no tópico "B - Intervenções em Andamento". A seguir, os valores já investidos nas ações concluídas:

7.1. Ciclovia Faria Lima – Obras

Valor investido (origem Cepac) – R$29.495.577,86
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 004/15 – item 4.19 e informes da Gerência de Gestão Financeira da Diretoria de Gestão das Operações Urbanas DGO/GGF da SP Urbanismo.

Na consecução do quanto já entregue desta intervenção à cidade, concorreram também valores de outorga onerosa oriundos da etapa não consorciada da OUCFL, durante a vigência da Lei nº 11.732/1995. O total de recursos oriundos dessa fonte somaram R$ 16.492.872,15, aplicados nos seguintes contratos: 023/SP-PI/2011 , 02/SP-PI/2012, 028/SP-PI/2012 e 029/SP-PI/2012 (trecho da ciclovia Faria Lima + reforma e reurbanização das calçadas da Av. Brig. Faria Lima entre a Av. Rebouças e a Av. Cidade Jardim).

A execução do trecho já implantado da ciclovia Faria Lima praticamente encerra esta intervenção no âmbito da OUCFL, restando pequenas obras e serviços complementares. O valor total da ciclovia já entregue à cidade demandou investimentos da ordem de R$ 46 milhões, oriundos de CEPAC e outorga onerosa, conforme acima discriminados.

O total dos valores oriundos da venda de CEPAC investidos na Intervenção **Ciclovia** na data de atualização deste Prospecto é de **R$29.495.577,86.**

8 - Transporte Coletivo. Refere-se ao Convênio celebrado entre a EMURB (atual SP URBANISMO) e a Cia. do METRÔ e o Termo de Cooperação de 30/09/2008. Os investimentos em transporte coletivo estão contemplados no Programa de Investimentos da Lei 13.769/2004 – Anexo 2 – item IV alínea "g" e VIII, Lei 15.519/2011 – art. 3º e LAP nº 01/SVMA-G/2004, item 1.12. Atende ao disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, item V.

Valor investido (origem Cepac) – R$200.000.000,00
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - item 4.14

Status: Etapa concluída.

Portanto, o total dos valores investidos na Intervenção **Transporte Coletivo** na data de atualização deste Prospecto é de **R$200.000.000,00.**

10 – Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro. Intervenção incorporada ao Programa de Investimentos da OUCFL através da Lei 16.242/2015, este melhoramento urbanístico está em conformidade com o disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, item V. Há ações preliminares à consecução das obras desta intervenção que já demandaram aplicação de recursos conforme abaixo apontados:

10.1. Desapropriações iniciais: material técnico e pagamento em ações expropriatórias já ajuizadas
Valor investido (origem Cepac) – R$ 98.798.410,30
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 03/2019 - itens 4.15.7 e 4.21

O total dos valores investidos na **Intervenção Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro** na data de atualização deste Prospecto é de **R$ 98.798.410,30.**

A somatória dos gastos incorridos na execução das Intervenções contempladas nesse **Item A – Intervenções Concluídas** totalizam **cerca de R$1,397 bilhões** e foram objeto de verificação pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Fiscalizador da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme relatório RT Gerência Executiva Governo São Paulo/SP nº 03/2019. Os recursos aplicados pela Emissora para conclusão das diversas etapas das Intervenções Concluídas não têm origem exclusiva de CEPAC.

Especificamente no tocante a eventual necessidade de recursos adicionais para conclusão de obras relativas às macrointervenções já contempladas nas distribuições anteriores (1ª, 2ª, 3ª e 4ª), faz-se necessário o esclarecimento prévio de alguns aspectos.

O primeiro aspecto diz respeito à complexidade dos orçamentos estimativos. Em geral as estimativas são elaboradas sobre parâmetros usuais da engenharia civil em suas diversas modalidades, e de projetos. Sobre aquela base, há uma licitação, contratação e, como produto do procedimento, tem-se o projeto executivo da obra. A

administração municipal passou a adotar recentemente a diretriz de, preliminarmente à licitação das obras, promover a licitação do projeto executivo, visando a minimizar as situações de adaptações de projeto ao longo da consecução das obras. O valor de uma obra só será efetivamente conhecido a partir da elaboração do seu projeto executivo, etapa posterior à oferta e correspondente captação dos recursos que ocorre mediante a apresentação de orçamentos estimativos.

Ademais, a fase de execução de uma obra compreende um novo estágio completo: com base no projeto executivo, tem-se novo procedimento licitatório, novo contrato, nova ordem de serviço. Adicionalmente, o início de execução de uma obra conta com a transposição do projeto para uma fase efetiva de execução, o que traz, invariavelmente, situações igualmente não previstas: algumas não significam mais do que meros ajustes no próprio local, mas outras podem impactar significativamente no próprio projeto original, acabando por alterar custos não apenas pelos necessários ajustes, mas pela manutenção de canteiro de obra aberto e o aumento do tempo acrescido à sua execução.

No tocante às obras já executadas e em andamento, podemos pontuar o caso da Reconversão Urbana do Largo da Batata, onde o início das obras constatou a existência de um sítio arqueológico na área daquela intervenção. Outro contratempo observado ocorreu na execução das obras do HIS Real Parque, onde houve casos isolados de resistência à remoção das famílias assentadas das áreas onde as obras seriam executadas, tanto mediante resistência simples como através da propositura de ação de usucapião. Por fim, as obras do HIS Real Parque sofreram ainda exigências do corpo de bombeiros para que fossem efetuados reparos no conjunto contíguo, da década de 1990, como condição imprescindível à emissão do Auto de Vistoria para todo o complexo.

Esses contratempos ocorreram em meio à execução das obras e demandaram alteração na estratégia do seu sequenciamento e cronologia, com atrasos significativos aos cronogramas inicialmente previstos e, consequentemente, dos custos finais.

Outro aspecto relevante diz respeito à temporariedade dos orçamentos estimativos apresentados nas ofertas. A comparação entre os valores inicialmente apresentados quando da preparação dos respectivos Suplementos versus os valores incorridos e aqueles ainda necessários à conclusão das obras representa comparação de grandezas em moedas diferentes no tempo: a data em que tais estimativas foram elaboradas e encartadas nas distribuições iniciais (1ª Distribuição: out/2004; 2ª Distribuição: maio/2007; 3ª Distribuição: julho/2008; 4ª distribuição: agosto/2015) e a execução das obras conta significativa a defasagem de valores pelo tempo transcorrido.

Além disso, as macrointervenções são obras genéricas no texto da lei e sua concretização, por vezes, ocorreu através do faseamento do conjunto de obras, como no caso da Reconvenção do Largo da Batata, Produção de Habitação de Interesse Social e Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso, por exemplo. Nesse contexto, os recursos captados em cada uma das Distribuições foram sendo aplicados na execução parcial de diversas obras de cada uma das macrointervenções e a cada captação novas obras foram sendo adicionadas, projetadas, contratadas e executadas, prosseguindo as demais etapas de uma mesma intervenção nas distribuições seguintes.

Cumpre esclarecer, ainda, que há um encadeamento lógico e temporal na execução das obras, pois a Operação Urbana Consorciada, como visto, propicia um processo constante de transformação urbanística no seu perímetro, o qual, ao longo de mais de 14 (anos) deve necessariamente sofrer os ajustes naturais em função da demanda observada como resultado do próprio processo de transformação urbana.

Por fim, cabe ainda ressaltar que a realidade inserida no perímetro Operação Urbana Consorciada Faria Lima e seu entorno, ou a dinâmica da cidade em si, tem sido altamente transformadora ao longo desses anos e, em especial, no passado recente (entre 2008 e 2017). Embora a Operação Urbana Consorciada Faria Lima tenha se tornado consorciada em 2004, ela existe como operação urbana e como concepção do Programa de Intervenções deste 1995 (o Programa de Intervenções foi ratificado no elenco de suas ações pela Lei 13.769/2004).

Considerados cerca de 24 anos, o Programa de Intervenções foi sendo moldado e ajustado ao longo dos anos, sempre com a participação do Grupo de Gestão, como ora ocorre com os projetos do Boulevard JK, passarela ligada ao HIS Real Parque e Panorama, Reconversão Urbana do Largo da Batata (cujo escopo da fase 3 revela adequações demandadas pela população do entorno do Largo da Batata, em especial ligados ao comércio e prestação de serviços). E os valores retratam as adequações efetuadas. Também é reflexo da evolução urbanística ocorrida no período e que impactaram o Programa de Intervenções da Lei 13.769/2004 a aprovação da Lei 16.242/2015 que trouxe a inserção do Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro para o escopo das obras da OUCFL.

Posto isso, a seguir estão descritas as ações relativas às Intervenções em Andamento, as quais se encontram em diferentes fases de contratação e/ou execução, seus valores ainda demandados para realização de novas obras e comentários adicionais a elas pertinentes. Cumpre esclarecer que todos os prazos estimados de realização de obras e/ou projetos neste Prospecto devem ser considerados a partir da assinatura do correspondente contrato de execução, portanto, após a realização e conclusão satisfatória do respectivo processo licitatório.

B - INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO

Os valores de ações em andamento ainda em fase de estudos (obras ainda não contratadas) mantêm a estimativa apresentada no Prospecto de novembro/2015, atualizados pelo índice INCC para dezembro/2018. Para as ações em andamento, já contratadas, trata-se do valor a executar, e para aquelas com edital de licitação publicado, trata-se do valor constante do edital.

3 - Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso. Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item III. Atende ao disposto na LAP nº 01/SVMA-G/94 item 1.20 e na Instrução CVM 401 – art. 13, item IV.

3.3. Desapropriações

3.3.2 - Valor estimado das desapropriações ainda necessárias, bem como da finalização de ações expropriatórias em andamento.
Custo estimado = 49.700.000,00
Prazo estimado: sem definição

3.4. Alargamento da Rua Elvira Ferraz.

Custo estimado da Intervenção = R$26.300.000,00
Prazo estimado: 12 meses

3.5. Obras de Drenagem – região da Vila Olímpia.
Custo estimado da Intervenção = R$17.950.000,00
Prazo estimado: 18 meses

Orçamento estimado Item 3 = R$93.950.000,00

4 - Reconversão Urbana do Largo da Batata. Esta Intervenção, e por extensão, as várias obras e serviços que a compõem, integram o escopo do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item XI, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94. Atende à Instrução CVM 401 – art. 13, item IV, V e VI.

Para que melhor se possa compreender a evolução desta intervenção no tempo, de modo a situar nela o escopo final para o qual são demandados os recursos da OUCFL, extraímos o trecho abaixo da ata da 1ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada , ocorrida em 16/12/2008, no momento em que se abordava o andamento das ações:

> "...as obras estão em andamento, cujo ritmo tem acompanhado o cronograma de obras do Metrô. A área denominada Esplanada corresponde a um grande espaço público para pedestres, obtida através da mudança do eixo da Av. Brig. Faria Lima e a retirada do Terminal de ônibus que ali existiu. A Nova Praça de Pinheiros será criada a partir da desapropriação de imóveis em quadras contíguas àquela onde se localiza a Igreja de Pinheiros, que também será reurbanizada, criando maior visibilidade para a Igreja. As obras da Esplanada e Nova Praça de Pinheiros estão condicionadas à conclusão das obras do Metrô-estação Faria Lima, prevista para o final de 2009. Será criado um novo Terminal de ônibus na Rua Capri, na região onde ocorreu o acidente relacionado às obras do Metrô, fato que retardou o cronograma; a previsão de entrega da Estação Pinheiros é ao final de 2010. Porém, esse atraso imprevisto possibilitou a revisão do projeto do novo Terminal de ônibus, que passa agora a ser um Terminal Intermodal de Transportes – ônibus, trem, metrô, um projeto integrado, portanto. Em decorrência do cronograma do Metrô, EMURB abriu frentes de obra onde possível – está em andamento a reurbanização de alguns passeios, inclusive em frente à igreja... o trabalho integrado com os outros órgãos municipais e também estaduais permitiu acelerar o processo de desapropriação dos imóveis, abrindo as frentes de obras."

Nota-se desde a 1ª reunião que na consecução das intervenções há conjugação de eventos não controlados pela EMURB/ SP URBANISMO ou SP OBRAS que podem demandar desde mudanças no escopo do projeto original aos prazos e estratégias inicialmente previstas para sua implantação, com implicações em planilhas e custos.

Como se trata de uma intervenção que perpassou distribuições de CEPAC demandando aporte de recursos, convém destacar alguns pontos importantes no histórico de sua implantação: (i) a obra foi licitada em 2002 tendo seu início no final de 2007 com pequenas desapropriações e demolições. A razão deste hiato deve-se a alguns fatores tais como: o processo de desapropriação dos imóveis, a tragédia do METRÔ (cratera) e ao corte das árvores; e (ii) o escopo inicial foi alterado em função da demanda da Municipalidade ter aumentado: desde simples ajustes demandados pela própria execução das obras (as obras viárias incluem repavimentação de passeios, havendo trechos onde os passeios foram alargados para melhor acomodação das saídas das estações do Metrô), até mudanças de escopo como a que ocorreu no Terminal Pinheiros na rua Capri, que se deveu ao aumento do fluxo de ônibus que o Terminal atenderá, maior do que o dimensionado em 2002 (época da licitação), e ainda, não havia garagem no Terminal (passou a comportar 500 veículos), demandando alterações como a área do terreno, que passou de 9.000 m2 para 16.000 m2, túnel liner (drenagem) na Rua Conselheiro Pereira Pinto, cobertura metálica passando de 3.000 m2 para 8.600 m2 ,mais impermeabilização em manta asfáltica. Hoje a Nova Praça de Pinheiros conta também com um bicicletário, inicialmente não previsto.

Em 04/11/09 a obra foi embargada pelo IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Órgão Federal – Ministério da Cultura) no Largo da Batata e no Largo de Pinheiros. Imediatamente foi contratada a empresa de Arqueologia para iniciar os trabalhos. Em 13/11/09 recebemos o Termo de Referência produzido pelo IPHAN dando um roteiro de todas as nossas obrigações à partir de então. Em 23/11/09 recebemos carta com o endosso do DPH – Departamento do Patrimônio Histórico (Órgão Municipal – Secretaria Municipal de Cultura). Em 10/12/09 foi publicado no Diário Oficial da União o processo 01506.001960/2009-13, com validade de 24 meses, decretando a instalação do ”Programa de Monitoramento e Gestão do Patrimônio Histórico e Arqueológico do projeto de Reconversão Urbana do Largo da Batata – Pinheiros – São Paulo”.

Em março de 2011, esta era a situação de cada uma das obras abarcadas nesta intervenção: novo traçado da Av. Faria Lima, complementação viária Baltazar Carrasco-Sumidouro, ligação Cardeal Arcoverde-Manuel Carlos de Almeida, executados; Urbanização da esplanada (setor leste), configuração de calçadões com acesso veicular controlado, Terminal de ônibus e edifícios de apoio e Nova Praça de Pinheiros, todos em andamento; alargamento das ruas Sumidouro, Eugênio de Medeiros, Capri, bem como adequações geométricas entre ruas Capri, Eugênio de Medeiros e Paes Leme, ainda não executados. Algumas ações eram dificultadas também por questões ligadas às ações expropriatórias.

As investigações arqueológicas em atendimento às exigências promovidas pelo IPHAN, a partir da qual foram resgatados materiais arqueológicos a serem catalogados, continuava. Essa investigação foi concluída em maio de 2013, e somente a partir de junho de 2013 foi possível abrir essa frente para as obras civis. As obras viárias que compõem esta intervenção de Reconversão Urbana do Largo da Batata tiveram sua execução norteada por trechos: inicialmente na área Sumidouro - Paes Leme, e serão agora finalizadas com o eixo Paes Leme - Eusébio Matoso. Não se pode deixar de frisar os entraves às suas consecuções decorrentes de atrasos nas desapropriações, que envolvem vários imóveis, cujas ações expropriatórias não andam no mesmo ritmo, mas que do ponto de vista da execução da obra, demandam a imissão na posse de todos os imóveis envolvidos. As obras viárias que finalizarão esta intervenção foram apontadas a partir da 4ª Distribuição e integram também a 5ª Distribuição, a esta altura já contando com uma situação das desapropriações mais desembaraçada, e trarão em seu escopo algumas ruas no entorno do Largo da Batata não previstas no projeto original, mas que hoje demandam reformas em seu pavimento e calçadas, que passarão a contar com vala técnica para futuro enterramento de redes aéreas.

As próprias desapropriações demandam impacto nos custos estimados ao longo do tempo que são muito significativos, bastando contrapor o valor de um imóvel na cidade, e sobretudo naquela região, por ocasião do início das obras e ao longo dos anos, até o presente.

Outra alteração de projeto e escopo necessária refere-se ao mobiliário urbano - o projeto original trazia, por exemplo, indicação de cabines telefônicas. As necessárias adequações, que contam com a participação da população local, estão sendo conduzidas pela SP URBANISMO, SP OBRAS e pela Subprefeitura de Pinheiros-SPPI.

Esta intervenção de Reconversão Urbana do Largo da Batata cujo histórico foi sinteticamente apresentado acima, teve sua implementação dividida em 3 fases. A etapa final, para cuja consecução concorreram recursos a partir da 4ª Distribuição, deve ser complementada na 5ª Distribuição. Várias ações do escopo desta última fase já foram

entregues à região, conforme apontadas no tópico "Intervenções Concluídas". As ações remanescentes da Fase 3 contemplam infraestrutura, pavimentação, drenagem, reurbanização e enterramento de redes aéreas. Serão beneficiados pelas ações as ruas Eugênio de Medeiros, Costa Carvalho, no trecho entre as ruas Vapabussu e Sumidouro, Paschoal Bianco e Amaro Cavalheiro, no trecho entre as ruas Paschoal Bianco e Butantã; estão igualmente previstas ações junto ao Terminal Pinheiros, visando melhor adequação da entrada do Terminal junto à Av. Marginal Pinheiros, para a qual deverão ainda concorrer a demolição de passarela sem uso existente e cabine primária da CPTM/ Caixa D'água (ou alternativa de projeto mais adequada). Do escopo destas ações finais, aquelas já em andamento estão indicadas a seguir, e aquelas ainda não iniciadas estão apontadas no tópico "Intervenções Previstas".

4.5. Reconversão Urbana do Largo da Batata – Fase 3. Ações em andamento que integram o escopo desta Intervenção:

4.5.16 - Rua Eugênio de Medeiros: reurbanização, obras de infraestrutura e pavimentação;
4.5.17 - Rua Amaro Cavalheiro e Paschoal Bianco: reurbanização, obras de infraestrutura e pavimentação;
4.5.18 - Rua Butantã: implantação de duas faixas exclusivas para interligação de corredores, reurbanização, obras de infraestrutura e pavimentação;
4.5.19 - Rua Costa Carvalho (até Rua Sumidouro): reurbanização, obras de infraestrutura;
4.5.20 - Av. das Nações Unidas: readequação do acesso ao Terminal Pinheiros, visando maior segurança, obras complementares junto ao Terminal com interface com a Companhia Paulista de Trens Metropolitanos CPTM - desmontagem de passarela de transposição que se encontra em desuso na Av. das Nações Unidas (entre Rua Paes Leme e Rua Sumidouro), demolição e nova construção da sala técnica e da cabine de força e execução de caixa d'água para CPTM; implantação de mobiliário urbano e complementos. O valor a executar para o escopo relativos aos itens 4.5.16, 4.5.17, 4.5.18 e 4.5.19 é de cerca de R$ 26 milhões, apresentado pela São Paulo Obras ao Grupo Gestor da OUCFL na 38ª reunião ordinária, de junho de 2018 (Edital de Concorrência nº 038180120, publicado no Diário Oficial da Cidade em 27/09/2018. Valor constante do Edital = R$ 25.607.576,42). Deve ser acrescido a tais itens o valor estimado de R$ 10 milhões para serviços que virão a ser contratados junto à Eletropaulo.
A ação 4.5.20, ainda em estudos, tem seu custo estimado em R$ 35,6 milhões.
Assim, o total das ações acima indicadas é de R$ 71.600.000,00.
Prazo estimado: 38 meses.

4.6. Desapropriações

4.6.2 - Valor estimado das desapropriações ainda necessárias, bem como da finalização de ações expropriatórias em andamento.
Custo estimado = 2.000.000,00
Prazo estimado: sem definição

Orçamento Item 4 = R$73.600.000,00

5 - Boulevard JK. O conjunto de obras que compõem esta Intervenção está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item X, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94. Esta intervenção, contemplada desde a 1ª Distribuição de CEPAC, já propiciou diversas obras e serviços no entorno da avenida de mesmo nome, que foram objeto da aplicação dos recursos devidamente atestados pelo Agente Fiscalizador.

No entanto, desde a 1ª Distribuição referida (2004), passados 9 anos, foi apresentado ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima por ocasião da 20ª reunião ocorrida em 19/11/2013, a proposta de requalificar alguns dos projetos previstos no Programa de Intervenções desta operação urbana. A remodelagem do quanto falta ainda ser implantado no tocante a esta intervenção tornou-a mais adequada à realidade da mobilidade urbana da cidade, e naquela região em particular, posto que a proposta até então vigente trazia consigo uma defasagem na análise daquele entorno de pelo menos 10 anos, significativos numa cidade como São Paulo.

Acrescente-se que participou das análises necessárias a CET – Companhia de Engenharia de Tráfego. A nova proposta consiste em concluir o quanto ainda é necessário com implantação de um projeto que qualifique o espaço para pedestres, com enterramento de fiação e ampliação do espaço para calçadas, além de requalificar as pistas de tráfego e abandonar a ideia de túnel, parte da proposta original. De modo que, contemplando-se o valor estimado para a nova proposta frente à anterior (aprovada pelo Grupo de Gestão naquela 20ª reunião), verifica-se que haverá significativa economia de recursos. Embora menos custosa, demandará ainda os valores ora apresentados para sua conclusão.

5.5. Projetos, obras e serviços a executar relativas à Intervenção "Boulevard JK".

Custo estimado = R$71.700.000,00
Prazo estimado: 24 meses.

Orçamento estimado Item 5 = R$71.700.000,00

6 – Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Remoção das Favelas Real Parque, Coliseu e Panorama. Esta Intervenção faz parte do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item V e Lei 15.519/2011, bem como da Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94. Atende à Instrução CVM 401 – art. 13, itens II e V. Os recursos auferidos nas distribuições iniciais da Operação Urbana Consorciada Faria Lima relativos à produção de HIS foram destinados ao atendimento da demanda que compunha a comunidade do Real Parque por indicação da SEHAB, em razão de problemas graves relacionados a risco e a consequente urgência na remoção de moradores.

O empreendimento de HIS Real Parque já efetuou a entrega de todas as UH previstas, no total de 1.246. Convém frisar que, além das 1.246 UH entregues, foram ainda realizados obras e serviços adicionais ao escopo do conjunto habitacional propriamente dito, todas relacionadas ao conjunto Prover - Cingapura, contíguo ao HIS Real Parque. O Corpo de Bombeiros exigia obras de adequação neste conjunto erigido na década de 1990, para então poder emitir o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros para o conjunto como um todo, tornando estas obras imprescindíveis, portanto. Tais obras e serviços adicionais que demandaram um incremento nos recursos a aplicar neste HIS foram, no entanto, objeto de apresentação e devida anuência junto ao Grupo de Gestão por ocasião da 14ª reunião, ocorrida em 26/06/2012. Encontra-se encerrada a participação da OUCFL nesta etapa também. Resta ainda a implementação no conjunto Real Parque de infraestrutura de lazer - quadra poliesportiva, cujo andamento está a cargo da SEHAB, e cujo custo estimado comporá o restante do investimento nesta intervenção.

As principais ações de produção habitacional no âmbito desta OUC concentram-se agora na comunidade Coliseu, e, posteriormente, na Panorama. Juntas concluirão o atendimento do quanto preconizado na questão da habitação de interesse social no Programa de Investimentos desta operação urbana. A comunidade Panorama ainda oferece resistência ao trabalho social da SEHAB, situação que, de acordo com o informado por aquela Secretaria, deverá perdurar até que as obras do empreendimento da comunidade Coliseu se inicie.
Em 16/10/2018 foi publicado no Diário Oficial da Cidade o Edital de Licitação para as obras de HIS Coliseu, que deverá prover 272 UH, número conforme o total de famílias moradoras na Favela Coliseu. O valor estimado desse empreendimento habitacional segue apontado no item 6.4 abaixo, conforme extraído do processo que instruiu o referido edital - nº 6014.-2018/0000912-0 Sistema Eletrônico de Informações SEI da PMSP.

Quanto aos valores apontados para consecução do HIS Panorama, o orçamento é estimativo com base nos valores atualmente praticados para obras dessa natureza. Inicialmente indicado no Prospecto da OUCFL de 2015, o valor foi devidamente atualizado pelo INCC. A quantidade de famílias a atender na HIS Panorama ainda é incerta, dada a resistência da comunidade à entrada da equipe social de SEHAB para o cadastramento necessário.

6.4. Produção de HIS Real Favelas Parque/Panorama/Coliseu - Desapropriações

6.4.2 - Valores estimados para conclusão das ações expropriatórias ajuizadas (exceto HIS Panorama, não iniciada)
Custo estimado = R$5.900.000,00
Prazo estimado: não definido

6.5. Favela Real Parque - Fase 2. Execução de quadra poliesportiva + brinquedos (área da praça)

Custo estimado = R$ 317.200,00
36ª Reunião Ordinária Grupo Gestor OUCFL (março/2018) - Apresentação SEHAB
Prazo estimado: 6 meses.

6.6. Favela Coliseu - construção de 272 unidades habitacionais.

Custo estimado da Intervenção (obras) = R$ 45.240.000,00
Prazo estimado: 24 meses.

6.7. Produção de HIS Real Favelas Parque/Panorama/Coliseu - Despesas gerenciamento técnico habitação e gerenciamento social, inclusive despesas referentes a auxílio aluguel para famílias removidas; tendo em vista que as unidades habitacionais da HIS Real Parque já foram entregues às famílias cadastradas, e que a HIS Panorama

ainda não iniciou suas ações, os valores estimados aqui inseridos referem-se a despesas relacionadas à HIS Coliseu. O total estimado de R$12.672.000,00 está assim composto:

Gerenciamento Social - R$3.100.000,00
Gerenciamento Técnico - R$6.000.000,00
Auxílio Aluguel - R$3.572.000,00

6.8. Ciclopassarela de apoio HIS Panorama e Real Parque. Este equipamento público, que além de passarela para pedestres conterá faixa destinada a ciclistas, foi demandado pela população moradora nas comunidades do Real Parque e Panorama e aprovada pelo Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima conforme Ata da 20ª Reunião Ordinária ocorrida em 01/07/2014. Obra de acordo com o quanto dispõe a Lei 13.769/2004 em seu art. 4º - Id, III, V, art. 5º II e X, bem como com o Anexo 2 - item V da referida lei, além do item 1.12 da LAP nº 01/SVMA-G/94 e Instrução CVM 401 – art. 13, item II e V. Para consecução da Passarela e ciclopassarela HIS Panorama e Real Parque será necessário executar as ações abaixo indicadas, com seus respectivos valores estimados:

6.8.1. Projetos e obras
Custo estimado = R$38.300.000,00
Prazo estimado: 32 meses

6.8.2. Alteamento de redes Eletropaulo
Custo estimado = R$22.400.000,00
Prazo estimado: a ser definido pela concessionária

6.8.3. Desapropriações
Custo estimado = R$11.300.000,00
Prazo estimado: não definido.

Custo estimado da Intervenção = R$72.000.000,00.

Orçamento das ações do item 6 em andamento = R$ 136.129.200,00.

7 – Ciclovia. Conforme informado no tópico anterior "Intervenções Concluídas" a Ciclovia Faria Lima foi trazida ao escopo de obras e serviços da Operação Urbana Consorciada Faria Lima como atendimento ao quanto estabelece a Licença Ambiental de Instalação - LAP nº 01/SVMA-G/2004, item 1.4. Também ficou ali esclarecido que esta intervenção já foi entregue à cidade em sua quase totalidade, restando algumas obras e serviços para sua conclusão. No tocante à Instrução CVM 401 – art. 13, enquadra-se nos itens V e VI. A etapa final da Ciclovia Faria Lima refere-se a projetos e obras que conectarão a ciclovia já implantada à Universidade São Paulo através de adequações nas pontes Cidade Universitária e Jaguaré. Essa etapa complementar foi objeto de apresentação e anuência do Grupo Gestor da OUCFL por ocasião da 31ª reunião ordinária em dezembro/2016 (Resolução nº 003/2016/OUCFL - Diário Oficial da Cidade DOC, 29/12/2016) apontando a aplicação de recursos, cujo valor apresentado à época foi atualizado pelo INCC para dezembro/2018 e segue abaixo indicado:
7.2. Ciclovia - projetos e obras complementares - Ponte Jaguaré e Cidade Universitária

Custo estimado = R$4.340.000,00 (desse total, cerca de R$ 81.000,00 referem-se à contratação de projeto executivo – valor do Edital / Carta Convite nº 02/SMSUB/COGEL/2018 = R$ 80.666,48 publicado no DOC em 06/10/208).
Prazo estimado: 12 meses

Orçamento Item 7 = R$ 4.340.000,00

10 – Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro (Lei 16.242/2015). Esta intervenção passou a integrar o escopo do Programa de Investimentos da OUCFL a partir da Lei nº 16.242/2015. Atende à Instrução CVM 401 – art. 13, item V. Contemplada na atualização do Prospecto ocorrida no mesmo ano, registrada na CVM em 12/11/2015, integrou também o Suplemento à 4ª Distribuição de CEPAC. A partir dos recursos angariados com os leilões ocorridos nessa Distribuição, as ações dessa intervenção tiveram início com projeto básico e desapropriações, bem como licitação das obras. Os valores já aplicados bem como também a estimativa de valores necessários às ações necessárias à consecução da intervenção são conforme segue:

10.1. Desapropriações

10.1.2 - Valor estimado das desapropriações ainda necessárias, bem como da finalização de ações expropriatórias em andamento.
Custo estimado = R$ 76.050.000,00
Prazo estimado: sem definição

10.2 - Projetos, obras e serviços
Os custos envolvidos nesta ação são:
- Projetos e obras: saldo de contrato a executar = R$ 60.000.000,00 (Contrato 006/SIURB/2016 – Consórcio Souza Compec / Coplam).
- Obras de adequação de imóveis desapropriados parcialmente: custo estimado = R$ 15.000.000,00.
- Enterramento de redes – Eletropaulo: custo estimado = R$ 60.000.000,00
Total do item 10.2 = R$ 135.000.000,00
Prazo estimado: 21 meses.

Orçamento das ações do item 10 em andamento = R$ 211.050.000,00

11 - Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos. Esta intervenção engloba várias obras e serviços de melhoramento urbanístico demandados na LAP nº 01/SVMA-G/94 itens 1.4/ 1.9 e atendem ao quanto disposto no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – itens III/ IV alínea "e"/ VIII, bem como à Instrução CVM 401 – art. 13, item V e VI. Dois itens principais compõem esta intervenção, a saber, Acessibilidade, reforma de passeios, infraestrutura para enterramento de redes, paisagismo e mobiliário urbano (11.1) e Passarela e ciclopassarela para pedestres junto à ponte Bernardo Goldfarb (11.2). As ações da intervenção de ampliação e Melhoria de Espaços Públicos foram iniciadas pelo escopo do item 11.2. Esta ciclopassarela será executada junto ao conjunto das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb. Com proposta apresentada ao Grupo de Gestão da OUC Faria Lima por ocasião da 24ª Reunião Ordinária, realizada em 10/02/2015, a ciclopassarela fará a conexão da Rua Eugênio de Medeiros com a Praça Oliveira Penteado, possibilitando ligação com a ciclovia da Marginal, Terminal de Pinheiros e estações do Metrô. Com extensão aproximada de 440m e largura de 6,5m, deverá conectar-se com a rede cicloviária municipal. A partir do projeto funcional já elaborado, a intervenção agora prossegue em fase de publicação de edital para licitação de projeto executivo, a partir do qual será licitada a obra. O valor estimado abaixo apontado inclui projeto executivo e obra. As ações do item 11.1, ainda não iniciadas, estão do tópico 'C - Intervenções Previstas'.

11.1. Ciclopassarela para pedestres junto à ponte Bernardo Goldfarb
Os custos envolvidos nesta ação são:
- Projeto executivo: em licitação, está orçado em cerca de R$ 1.690.000,00 (Edital de Concorrência nº 171180120, publicado no Diário Oficial da Cidade em 28/12/2018. Valor constante do Edital = R$ 1.690.388,06).
- Obras: custo estimado = R$ 40.810.000,00
Prazo estimado: 31 meses.

Orçamento Item 11 = R$42.500.000,00

A somatória dos valores estimados para execução e/ou conclusão das Intervenções contempladas nesse **Item B – Intervenções em Andamento** totalizam **R$ 633.269.200,00**. Considerando que o saldo das contas vinculadas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é de **R$ 562.395.641,42**[3], há uma necessidade de caixa para cumprimento das obras das Intervenções em Andamento da ordem de **R$70,8 milhões**.

Dos recursos existentes na conta vinculada em 31/12/2018, em atendimento ao quanto disposto no Decreto nº 56.301, de 31 de Julho de 2015, 25% (vinte e cinco por cento) deverão ser destinados necessariamente à produção de HIS.

Cumpre esclarecer que os orçamentos acima são estimativos e poderão sofrer ajustes em função dos valores contratados com os fornecedores licitados, sendo que alguns não se referem necessariamente a contratos já celebrados pela Emissora, como aqueles que se encontram em fase de licitação. Nesse sentido, o Investidor deverá considerar os orçamentos trazidos por ocasião de cada Suplemento de Distribuição.

[3] Os valores adotados para atualização do Prospecto se basearam no Relatório CEF consolidado até 4º trimestre de 2018. Portanto, o saldo remanescente da OUCFL adotado é o existente em 31/12/2018 (Fonte: Diretoria de Gestão das Operações Urbanas DGO/Gerência de Gestão Financeira GGF da SP Urbanismo).

A seguir estão descritas as obras relativas às Intervenções Previstas, cujas ações ainda não foram iniciadas.

C - INTERVENÇÕES PREVISTAS

4 - Reconversão Urbana do Largo da Batata. Esta Intervenção, e por extensão, as várias obras e serviços que a compõem, integram o escopo do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item XI, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94. Atende à Instrução CVM 401 – art. 13, item IV, V e VI.

4.5. Reconversão Urbana do Largo da Batata – Fase 3. Integram o escopo das ações remanescentes da Fase 3 aquelas abaixo indicadas, inseridas neste tópico das ações previstas porquanto ainda não iniciadas. São elas:

4.5.21. Rua Bartolomeu Zunega: reurbanização, obras de infraestrutura e pavimentação;
4.5.22. Rua João Elias Saada: reurbanização, obras de infraestrutura e pavimentação;
4.5.23. Rua Manoel Carlos Ferreira de Almeida: conclusão do bolsão para manutenção de pontos finais de ônibus, reurbanização e obras de infraestrutura e pavimentação;
4.5.24. Rua Jorge Rizzo: reurbanização, obras de infraestrutura e pavimentação;
4.5.25. Rua Cardeal Arcoverde: implantação de uma faixa exclusiva para interligação de corredores, reurbanização, obras de infraestrutura e pavimentação;
Custo estimado: o valor estimado para consecução de projetos, obras e serviços necessários à consecução dessas ações é de R$42.300.000,00.
Prazo estimado: 24 meses

Orçamento das ações previstas (ainda a executar) no item 4 = R$42.300.000,00

6 – Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Remoção das Favelas Real Parque, Coliseu e Panorama. Esta Intervenção faz parte do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item V e Lei 15.519/2011, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94.

6.9. Favela Panorama - construção de 600 unidades habitacionais. O valor estimado abaixo indicado contempla projetos, obras, desapropriações, gerenciamento e auxílio aluguel.

Custo estimado da Intervenção = R$165.500.000,00.
Prazo estimado: 36 meses

Orçamento das ações previstas (ainda a executar) no item 6 = R$165.500.000,00

9 - Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes no sentido do Aeroporto de Congonhas. Estas obras atendem ao quanto exigido pela Lei 13.769/2004 em seu anexo 2 - item III e IV alínea "d", e contemplam a Instrução CVM 401, artigo 13, itens IV e V.

9.1. Extensão da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti.

9.1.1. Projetos e obras
Custo estimado = R$65.700.000,00
Prazo estimado: 48 meses.

9.1.2. Desapropriações
Custo estimado = R$142.400.000,00
Prazo estimado: não definido

Custo estimado da Intervenção = R$208.100.000,00.

9.2. Alça de ligação com a Avenida dos Bandeirantes no sentido Aeroporto de Congonhas (confluência com prolongamento da Av. Brig. Faria Lima).

Custo estimado da Intervenção = R$55.000.000,00
Prazo estimado: 24 meses.

Orçamento item 9 = R$263.100.000,00

11 - Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos. Esta intervenção engloba várias obras e serviços demandados na LAP nº 01/SVMA-G/94 itens 1.4/ 1.9 e atendem ao quanto disposto no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – itens III/ IV alínea "e"/ VIII, bem como à Instrução CVM 401 – art. 13, itens V e VI. Dois itens principais compõem esta intervenção, a saber, Acessibilidade, reforma de passeios, infraestrutura para enterramento de redes, paisagismo e mobiliário urbano (11.1) e Passarela e ciclopassarela para pedestres junto à ponte Bernardo Goldfarb (11.2). Os recursos apartados para o item 11.1 serão destinados a obras e serviços complementares ao quanto já executado no âmbito desta operação urbana no tocante a melhoria da acessibilidade, reforma de passeios, infraestrutura para enterramento de redes, paisagismo e mobiliário urbano. O item 11.2, ciclopassarela Bernardo Goldfarb está descrito no tópico 'B - Intervenções em Andamento'. Os valores estimados para as ações que integram o escopo do item 11.1 estão abaixo indicados. Trata-se dos valores estimados e apontados no Suplemento ao Prospecto da distribuição de 2015 atualizados para este Prospecto pelo índice INCC:

> 11.2. Acessibilidade, reforma de passeios, infraestrutura para enterramento de redes, paisagismo e mobiliário urbano - projetos e obras de ações neste escopo
>
> Custo estimado = R$ 59.800.000,00
> Prazo estimado: não definido

Orçamento das ações previstas (ainda a executar) no item 11 = R$ 59.800.000,00

A somatória dos valores estimados para execução das Intervenções contempladas nesse **Item C – Intervenções Previstas** totalizam **R$530.700.000,00.**

Os recursos necessários para consecução das Intervenções Previstas serão compostos a partir dos valores arrecadados na 5ª Distribuição, apartados os valores necessários para a conclusão das "Intervenções em Andamento" (tópico 'B' anterior), sem prejuízo dos valores que vierem a ser arrecadados em futuras Distribuições de CEPAC dessa Operação Urbana Consorciada. Cumpre reiterar que os orçamentos acima são meras expectativas e poderão sofrer ajustes e/ou atualizações à época do efetivo emprego do recurso nas ações descritas nos tópicos 'B' e 'C' motivadas por ajustes técnicos demandados por obras, projetos, serviços e desapropriações necessárias.

Fechando a composição das Intervenções com as obras e serviços acima, as quais serão financiadas com as futuras distribuições de CEPAC, teremos todas as obras e serviços previstos nos instrumentos legais que regem a Operação Urbana Consorciada Faria Lima atendidos. Nesta data, tendo por base os orçamentos acima apresentadas, o montante necessário para conclusão de todas as obras e serviços ainda não executados (somatória dos itens B + C) é de **R$ 1.163.969.200,00.**

Lembramos, adicionalmente, e conforme demonstrado acima, há etapas das intervenções financiadas com recursos das distribuições anteriores ainda em andamento, que demandarão aporte adicional de valores para sua finalização, o mesmo ocorrendo com as Intervenções que foram iniciadas a partir de recursos alavancados na 4ª Distribuição. Assim, estas etapas a concluir (item "B - Intervenções em Andamento") integrarão o quadro da 5ª Distribuição de CEPAC e terão prioridade na sua consecução.

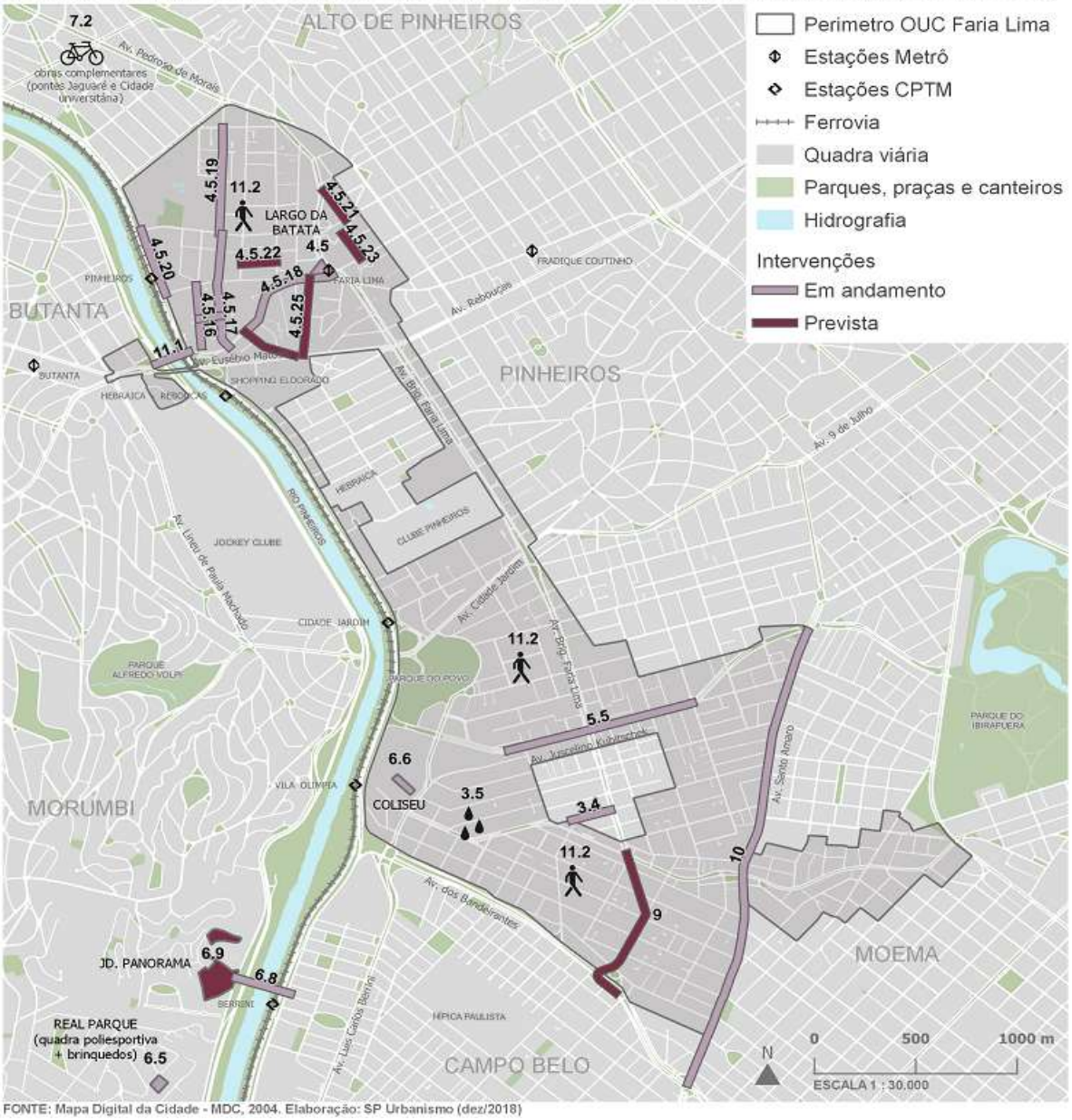
Se considerarmos o saldo em caixa existente nas contas vinculadas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, resultante dos valores captados nas 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Distribuições, as despesas financeiras e de administração, os rendimentos produzidos pelos saldos das contas vinculadas, o caixa disponível em 31/12/2018[4] é de **R$562.395.641,42**, pelo que seria necessária a captação de recursos da ordem de **R$ 601.573.558,58** para conclusão de todas as ações acima descritas, a saber, as que integram as Intervenções em Andamento e as Intervenções Previstas.

Também reiteramos que, em qualquer hipótese, a SP Urbanismo deverá destinar o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos captados nas novas distribuições para custeio da produção de HIS, incluindo desapropriações, desenvolvimento de planos, projetos e gerenciamento, urbanização de favelas, auxílio aluguel e construção de unidades para atendimento prioritário das áreas Real Parque, Coliseu e Panorama (Decreto nº 56.301/2015).

[4] Os valores adotados para atualização do Prospecto se basearam no Relatório CEF consolidado até 4º trimestre de 2018. Portanto, o saldo remanescente da OUCFL adotado é o existente em 31/12/2018 - GGF/NOU.

Cada uma das Intervenções constantes dos itens 'B' e 'C' acima se encontram representadas nos mapas apresentados a seguir.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA - MAPA DAS INTERVENÇÕES PREVISTAS (dezembro/2018)



FONTE: Mapa Digital da Cidade - MDC, 2004. Elaboração: SP Urbanismo (dez/2018)

B. INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO

3.4 Alargamento da R. Elvira Ferraz
3.5 Obras de drenagem - Vila Olímpia
4.5 Reconversão Urbana do Largo da Batata (Fase III - ações finais)
- 4.5.16 R.Eugênio Medeiros
- 4.5.17 Rua Amaro Cavalheiro e Paschoal Bianco
- 4.5.18 R. Butantã
- 4.5.19 R. Costa Carvalho
- 4.5.20 Av. das Nações Unidas

5.5 Boulevard JK
6.5 Favela Real Parque (quadra poliesportiva + brinquedos)
6.6 Favela Coliseu 272 unidades habitacionais
6.8 Passarela HIS Panorama e Real Parque
7.2 Ciclovias (obras complementares)
10 Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro
11.1 Passarela dos conjuntos das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb

C. INTERVENÇÕES PREVISTAS

4.5 Reconversão Urbana do Lgo. da Batata (Fase III - Ações Finais)
- 4.5.21 R. Bartolomeu Zunega
- 4.5.22 R. João Elias Saada
- 4.5.23 R. Dr. Manoel C. F. de Almeida
- 4.5.24 R. Jorge Rizzo
- 4.5.25 R. Cardeal Arcoverde

6.9 Favela Panorama 600 unidades habitacionais
9 Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima e alça de ligação com Av. dos Bandeirantes
11.2 Ampliação e melhoria de espaços públicos

PREFEITURA DE SÃO PAULO URBANISMO E LICENCIAMENTO
SP-Urbanismo SÃO PAULO URBANISMO

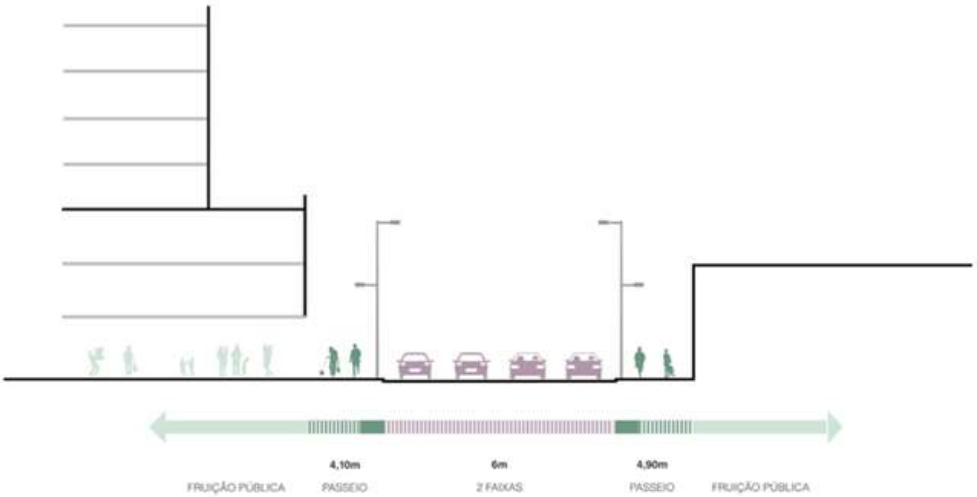
Fonte: Mapa Digital da Cidade – MDC, 2004. Elaboração: SP Urbanismo. (Dezembro/2018)

3.4 Alargamento da R. Elvira Ferraz

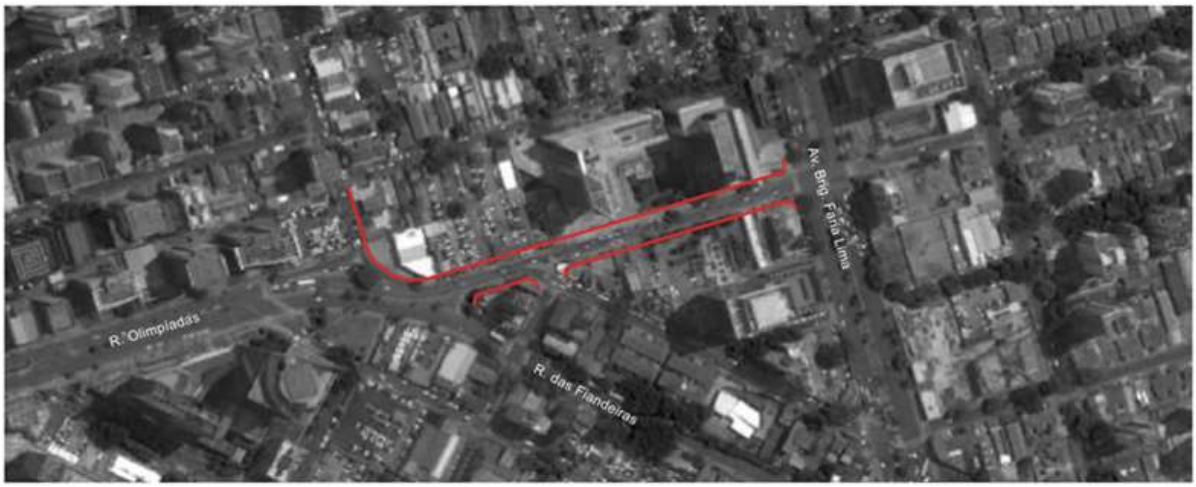
0 0.1 0.2 km

ESCALA: 1:5.000

INTERVENÇÃO



ALINHAMENTO VIÁRIO - LEI 11.731/1995

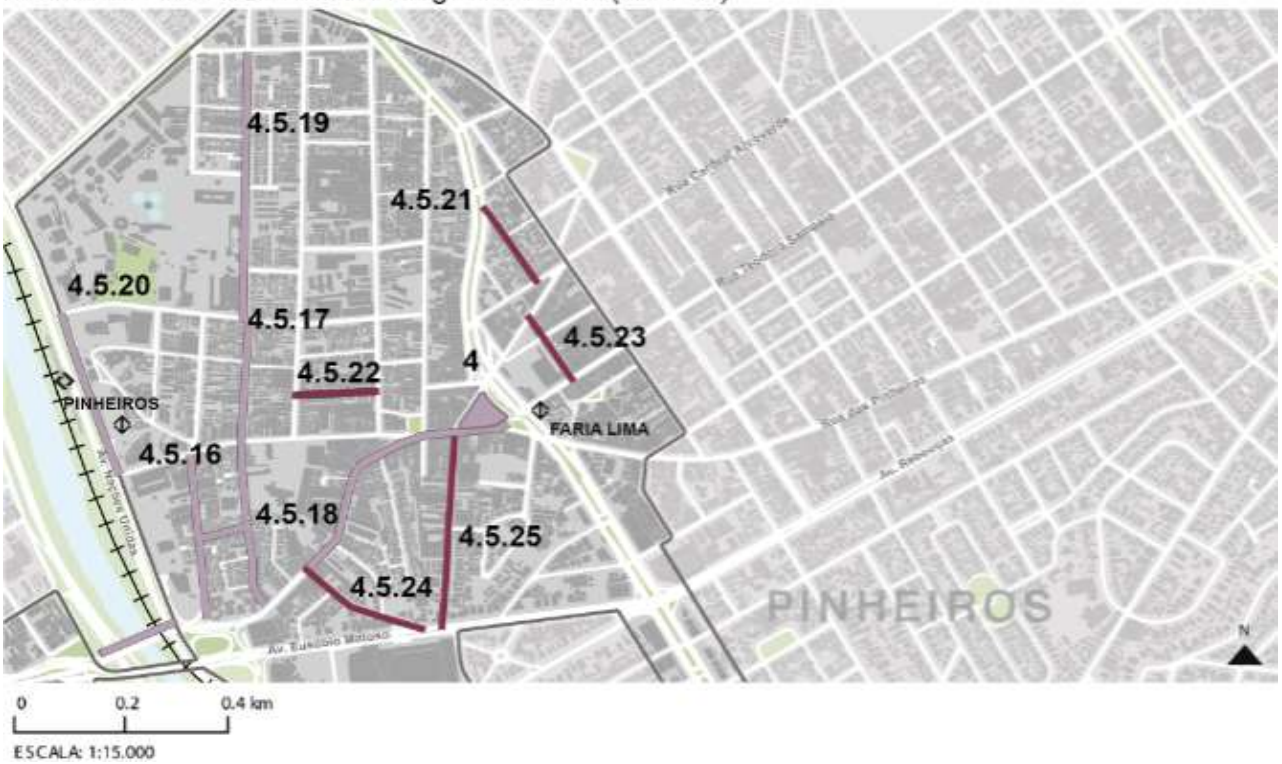


PREFEITURA DE SÃO PAULO URBANISMO E LICENCIAMENTO

SP-Urbanismo SÃO PAULO URBANISMO

Fonte: Mapa Digital da Cidade – MDC, 2004. Elaboração: SP Urbanismo. (Dezembro/2018)

4.5 Reconversão Urbana do Largo da Batata (Fase III)



INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO

4.5.16 R. Eugênio de Medeiros
Reurbanização, obras de infraestrutura, pavimentação

4.5.17 R. Amaro Cavalheiro e Paschoal Bianco
Reurbanização, obras de infraestrutura, pavimentação

4.5.18 R. Butantã
Faixas interligação corredores, reurbanização, obras de infraestrutura, pavimentação

4.5.19 R. Costa Carvalho
Reurbanização, obras de infraestrutura, pavimentação

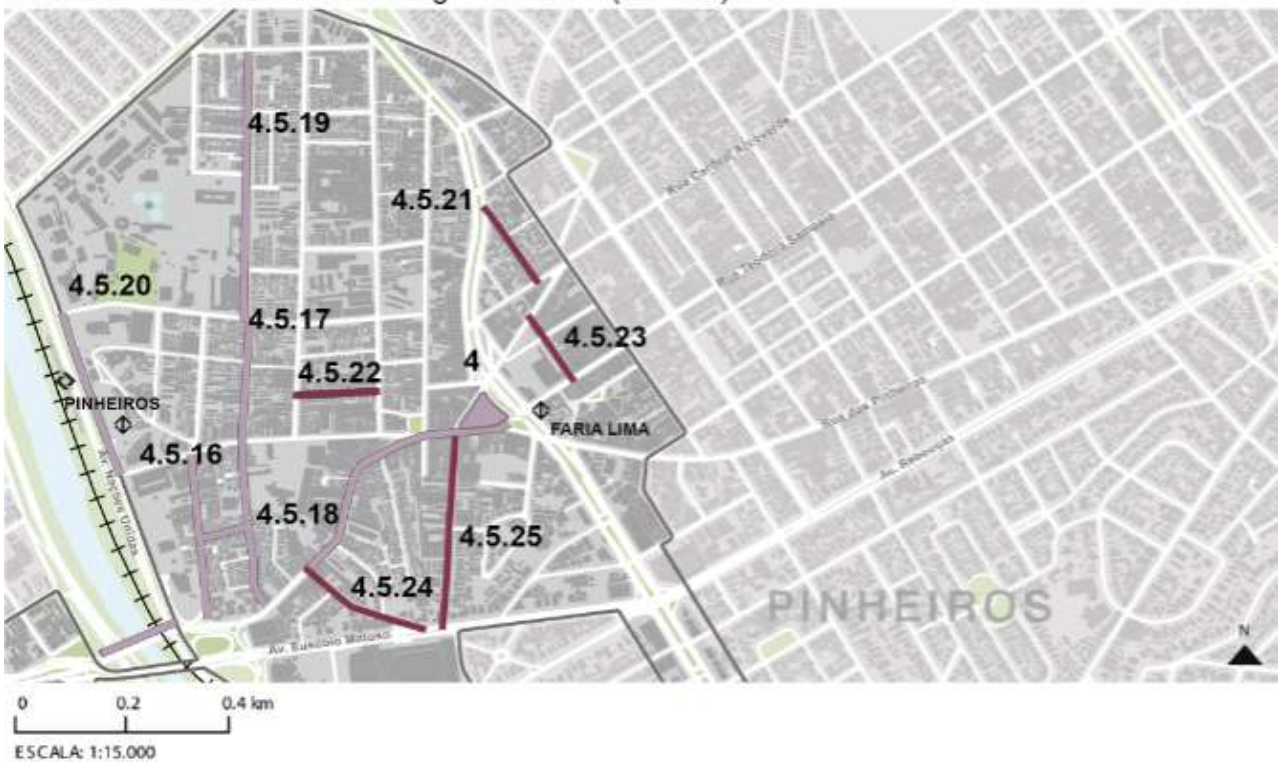
4.5.20 Av. das Nações Unidas
Acesso Term. Pinheiros e equipamentos CPTM

PREFEITURA DE SÃO PAULO URBANISMO E LICENCIAMENTO

SP-Urbanismo SÃO PAULO URBANISMO

Fonte: Mapa Digital da Cidade – MDC, 2004. Elaboração: SP Urbanismo. (Dezembro/2018)

4.5 Reconversão Urbana do Largo da Batata (Fase III)



INTERVENÇÕES PREVISTAS

4.5.21 R. Bartolomeu Zunega

Reurbanização, obras de infraestrutura, pavimentação

4.5.22 R. João Elias Saada

Reurbanização, obras de infraestrutura, pavimentação

4.5.23 R. Dr. Manoel C. F. de Almeida

Conclusão do bolsão para manutenção de pontos finais de ônibus, reurbanização, obras de infraestrutura, pavimentação

4.5.24 R. Jorge Rizzo

Reurbanização, obras de infraestrutura, pavimentação

4.5.25 R. Cardeal Arcoverde

Implantação de faixa exclusiva para interligação de corredores, reurbanização, obras de infraestrutura, pavimentação

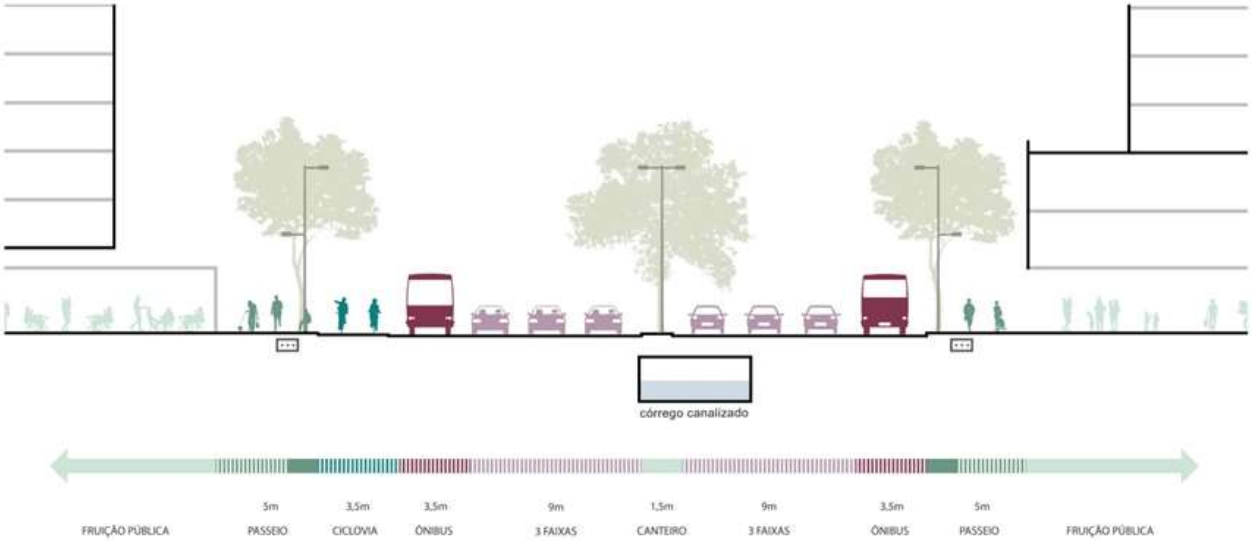
PREFEITURA DE SÃO PAULO URBANISMO E LICENCIAMENTO

SP-Urbanismo SÃO PAULO URBANISMO

Fonte: Mapa Digital da Cidade – MDC, 2004. Elaboração: SP Urbanismo. (Dezembro/2018)

5.5 Boulevard JK

INTERVENÇÃO

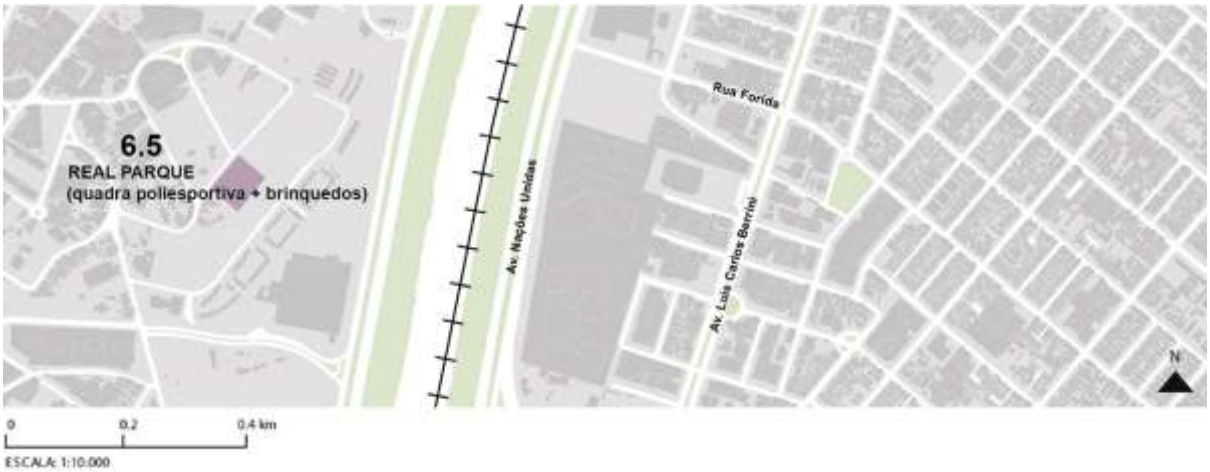


PREFEITURA DE SÃO PAULO URBANISMO E LICENCIAMENTO

SP-Urbanismo SÃO PAULO URBANISMO

Fonte: Mapa Digital da Cidade – MDC, 2004. Elaboração: SP Urbanismo. (Dezembro/2018)

6.5 Favela Real Parque (Fase II)



6.6 Favela Coliseu

INTERVENÇÃO

PREFEITURA DE SÃO PAULO URBANISMO E LICENCIAMENTO
PREFEITURA DE SÃO PAULO HABITAÇÃO
SP-Urbanismo

Fonte: Mapa Digital da Cidade – MDC, 2004. Elaboração: SP Urbanismo. (Dezembro/2018)

6.8 Passarela HIS Panorama e Real Parque

INTERVENÇÃO

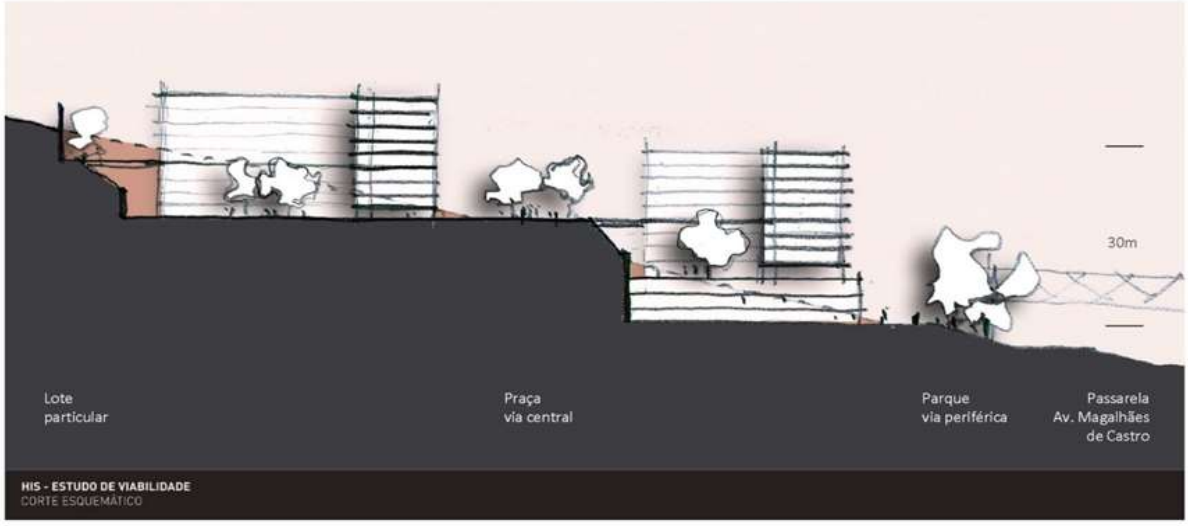
PREFEITURA DE SÃO PAULO URBANISMO E LICENCIAMENTO

SP-Urbanismo SÃO PAULO URBANISMO

Fonte: Mapa Digital da Cidade – MDC, 2004. Elaboração: SP Urbanismo. (Dezembro/2018)

6.9 Favela Panorama

INTERVENÇÃO

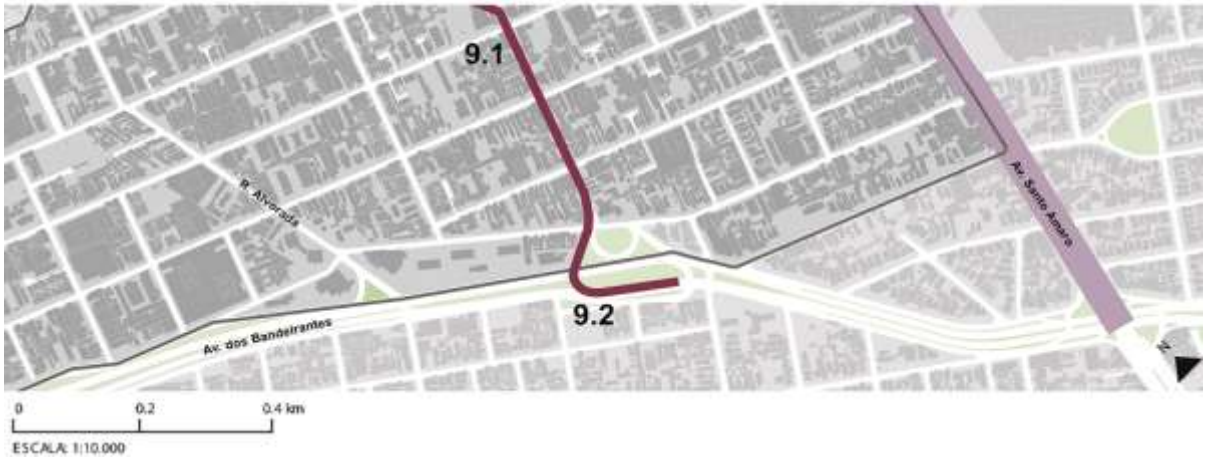


PREFEITURA DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

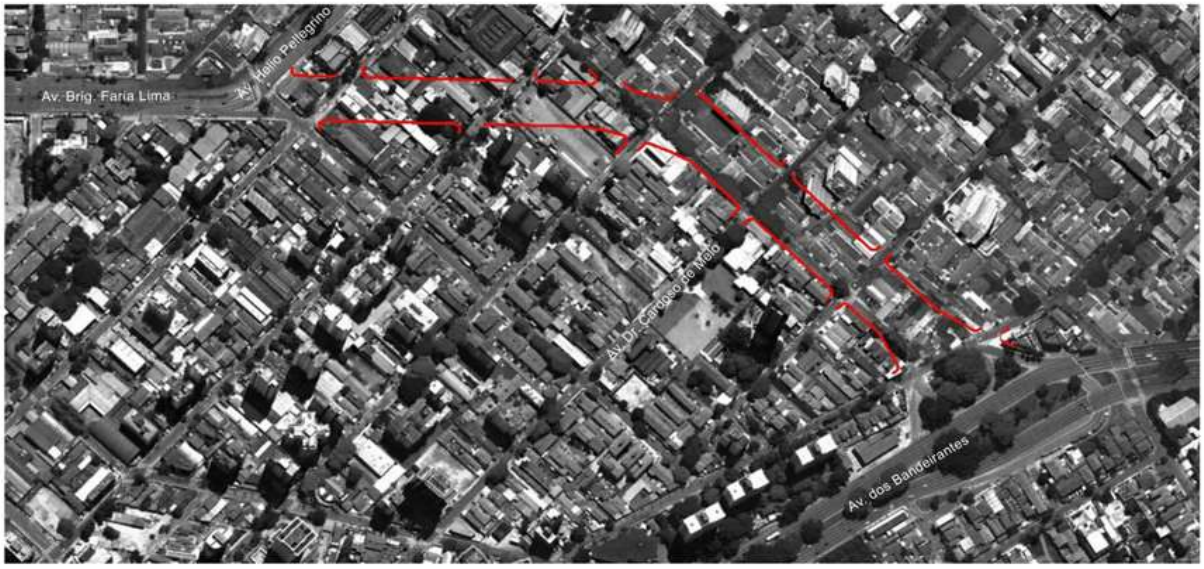
SP-Urbanismo
SÃO PAULO URBANISMO

Fonte: Mapa Digital da Cidade – MDC, 2004. Elaboração: SP Urbanismo. (Dezembro/2018)

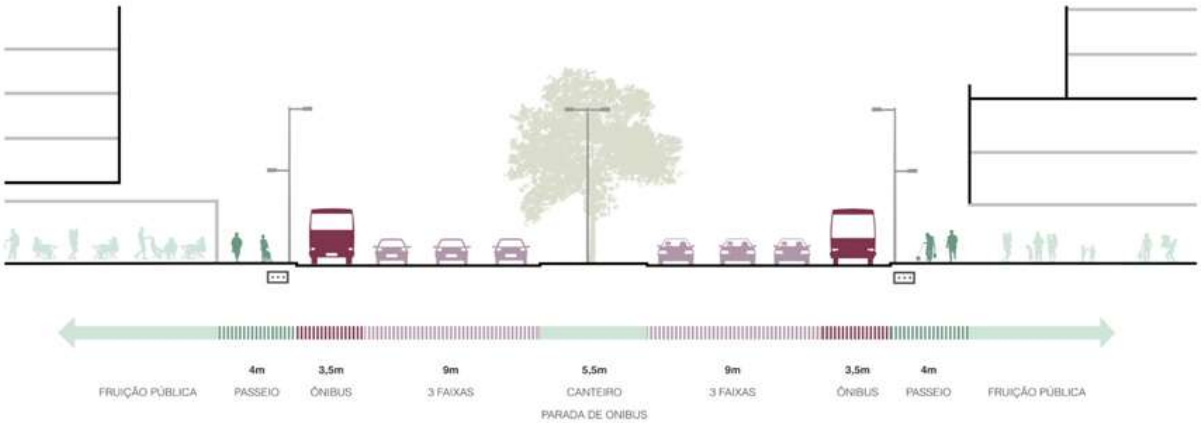
9 Prolongamento da Av. Faria Lima e alça de ligação com Av. dos Bandeirantes



ALINHAMENTO VIÁRIO - LEI 14.193/2006



INTERVENÇÃO



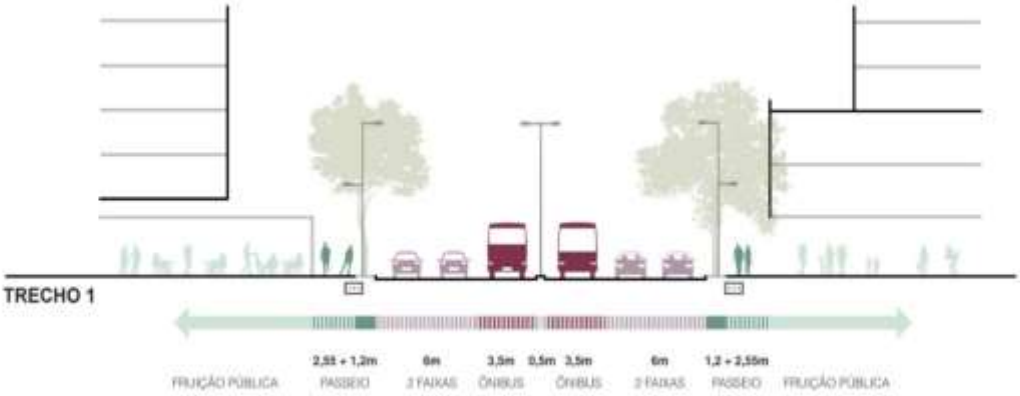
PREFEITURA DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

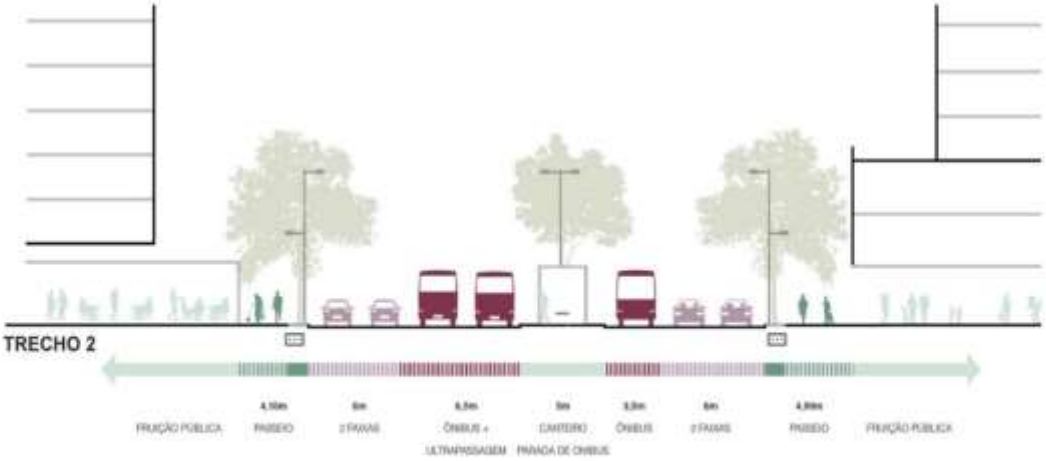
SP-Urbanismo
SÃO PAULO URBANISMO

Fonte: Mapa Digital da Cidade – MDC, 2004. Elaboração: SP Urbanismo. (Dezembro/2018)

10 Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro

INTERVENÇÃO





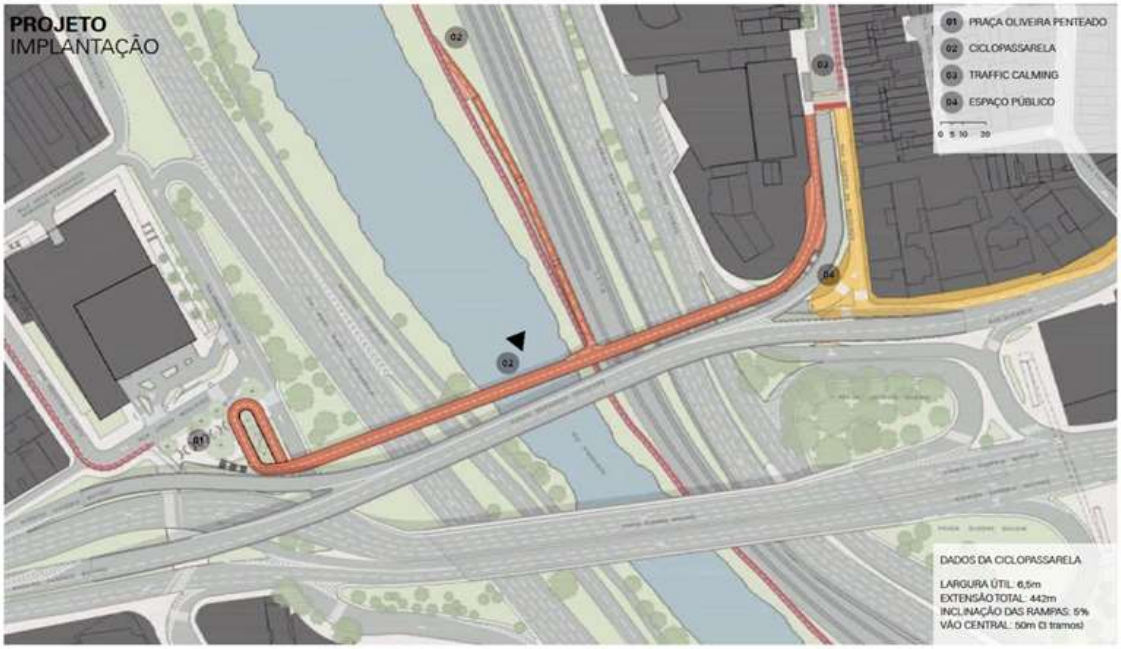
PREFEITURA DE SÃO PAULO URBANISMO E LICENCIAMENTO

SP-Urbanismo SÃO PAULO URBANISMO

Fonte: Mapa Digital da Cidade – MDC, 2004. Elaboração: SP Urbanismo. (Dezembro/2018)

11.1 Passarela do conjunto das pontes Eusébio Matoso e Bernado Goldfarb

INTERVENÇÃO



PREFEITURA DE SÃO PAULO URBANISMO E LICENCIAMENTO

SP-Urbanismo SÃO PAULO URBANISMO

Fonte: Mapa Digital da Cidade – MDC, 2004. Elaboração: SP Urbanismo. (Dezembro/2018)

Recursos e Estoques

Os recursos para financiamento das Intervenções virão prioritariamente de nova colocação de CEPAC. Caso não houver recursos suficientes para a realização dessas intervenções, os investimentos necessários poderão ser garantidos por recursos de outras fontes municipais, nos exercícios em que forem aplicados. Poder-se-á, ainda, obter os recursos necessários através de convênios e outros instrumentos de financiamento das esferas federal e, estadual, bem como por meio de parcerias com a iniciativa privada. Sobre fatores de risco relacionados ao financiamento das intervenções, verificar pág. 39.

A tabela abaixo define os Estoques (em metros quadrados), disponíveis por setor, para futuras vinculações de CEPAC pelos investidores que adquirirem CEPAC nas novas distribuições:

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO ADICIONAL (ACA)										
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m²)		ESTOQUE CONSUMIDO (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
HÉLIO PELEGRINO	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%
FARIA LIMA	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%
PINHEIROS	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%
OLIMPÍADAS	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%
TOTAL	1.506.155,00		859.950,72		8.761,19					

Fonte: SP Urbanismo – Posição em 31/12/2018.

A limitação dos Estoques por setor tem como objetivo evitar a concentração do adensamento construtivo e não guardam qualquer relação com o Estoque total previsto na operação urbana consorciada. A quantidade total de estoques de metros quadrados adicionais de construção foi prevista na Lei 13.769/04, dos quais foram descontados os estoques consumidos em função de aprovação de projetos aprovados por meio da lei 11.732/95, Outorga Onerosa paga em dinheiro, após a promulgação da primeira. A Tabela abaixo apresenta essa situação:

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA 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 em 31/12/2018

A tabela abaixo apresenta o cálculo do saldo de CEPAC disponível para as próximas distribuições, destacando o saldo de CEPAC emitidos e ainda não vinculados:

RESUMO DE CEPAC	
LEILOADO	560.712
COLOCAÇÃO PRIVADA	117.452
CONVERTIDO	(641.024)
EM CIRCULAÇÃO	**37.140**
CEPAC - Total	**1.000.000**
CEPAC - Saldo	**321.836**

Fonte: SP Urbanismo – Posição em 31/12/2018

Equivalência e Conversão dos CEPAC

Nos termos da lei, cada CEPAC conferirá ao seu titular os Direitos Urbanísticos Adicionais de acordo com a seguinte tabela:

Tabela de Equivalência 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 à 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
SETOR 1 Pinheiros	1a	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	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
SETOR 2 Faria Lima	2a	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	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
SETOR 3 Hélio Pelegrino	3a	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
SETOR 4 Olimpíadas	4a	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	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
2a - frente para Av. F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim
2b - frente Av. F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino
2c - incluindo frente Av. C. Jardim
3b - frente para Av. Juscelino Kubitschek

Fonte: SP Urbanismo – Posição em 31/12/2018

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

A compra de Potencial Adicional de Construção, a Modificação de Uso, a permissão de Uso Misto e a superação de Parâmetros Urbanísticos somente poderá ser realizada por meio da apresentação da quantidade de CEPAC calculados de acordo com a tabela de equivalência acima.

A tabela de equivalência do CEPAC está disposta da seguinte forma:

a) Coluna A

Na coluna "Coluna A" estão listados os fatores de conversão da área adicional de construção computável em número de CEPAC, em função do uso do empreendimento pretendido, válidos para cada subsetor.

Tome-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00 m², situado em Zona de Uso Z2, no interior do Setor Pinheiros – Subsetor 1c.

De acordo com a lei 16.402/16, por estar situado em Zona ZM, nesse terreno é possível a construção do empreendimento de uso residencial R2.V com área construída computável equivalente ao produto entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico e a área de terreno.

O Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAb) em Zona ZM é igual a 1,00 (uma vez a área do terreno), conforme disposto no Quadro 3 anexo a lei 16.402/16. Sendo, portanto, a área construída computável gratuita permitida de 1.000,00 m² (mil metros quadrados). Caso o imóvel estivesse fora do perímetro da operação urbana Faria Lima, poderia ser aplicado o coeficiente de aproveitamento Máximo (CAmax) oneroso, correspondente a 2,00 (duas vezes a área do terreno), portanto o empreendimento poderia alcançar a área construída computável total de 2.000m² (dois mil metros quadrados), sendo 1.000,00m² (mil metros quadrados) gratuitos correspondentes ao CA básico e 1.000,00m² (mil metros quadrados) onerosos correspondente ao CA Máximo.

Nesse caso, como a área computável de 1.000,00 m² já era permitida pela legislação e o empreendimento pretende apresentar uma área computável de 4.000,00 m², a Área Adicional de Construção Computável é de 3.000,00 m² (4.000,00 m² - 1.000,00 m²). Portanto a área de 3.000,00m² será utilizada como base de cálculo da quantidade de CEPAC.

Lembrando que o terreno do exemplo encontra-se no Subsetor 1c e que o empreendimento é para uso residencial (R2.V), o fator de conversão indicado pela Tabela de Equivalência na "Coluna A" é 2,6.

Logo, a quantidade de CEPAC necessário para aquisição da área adicional de construção de 3.000m² (três mil metros quadrados) será obtida através da divisão dessa área pelo fator de conversão, da seguinte forma:

Quantidade de CEPAC = área construída adicional computável (em m²) / fator de conversão
Quantidade de CEPAC = 3.000,00 / 2,6
Quantidade de CEPAC = 1.153,85 (arredondando-se para 1.154).

b) Coluna B

Na "Coluna B" estão listados os fatores de conversão relativos a compra de Modificação de Uso ou superação de Parâmetros Urbanísticos (Gabarito de altura) em número de CEPAC, para cada subsetor. A aquisição desses benefícios deverá ocorrer sempre que, se pretender, no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, alterar um uso que não seja conforme com o zoneamento vigente, ou superar os limites de gabarito ou previstos na Lei ordinária de Uso e ocupação do solo, desde que previstos na lei da operação urbana consorciada.

Tome-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00 m², situado em Zona de Uso ZM, no Setor Hélio Pelegrino – Subsetor 3a.

De acordo com o Quadro 3 – Parâmetros de Uso e ocupação – exceto de Quota ambiental da lei 16.402/16, por estar situado em Zona ZM, o terreno está sujeito ao limite de gabarito de altura de 28,00m, motivo pelo qual o empreendedor deverá aderir à Operação Urbana Consorciada Faria Lima e pagar a contrapartida relativa à pela superação desse limite de altura em CEPAC, mesmo que não esteja adquirindo área adicional de construção.

Lembrando que o terreno do exemplo está implantado no Subsetor 3a, o fator de conversão indicado pela Tabela de Equivalência na "Coluna B" é 1,5.

Logo, o número de CEPAC necessário para permitir a construção desse empreendimento será obtida através da divisão da área de terreno pelo fator de conversão, da seguinte forma:

Quantidade de CEPAC = Área de Terreno (em m²) / Fator de Conversão
Quantidade de CEPAC = 1.000,00 / 1,5
Quantidade de CEPAC = 666,66; arredondando-se, (sempre para o número maior) obtém-se:667 CEPAC

c) Coluna C

Na "Coluna C" estão listados os fatores de conversão relativos a compra de Taxa de Ocupação superior à prevista na lei de uso e ocupação do solo (entre 50% e 70%). A aquisição desse benefício deverá ocorrer sempre que um empreendimento apresentar área de projeção superior àquela prevista na lei de uso e ocupação do solo, desde que prevista na operação urbana consorciada.

Tome-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00 m², situado em Zona de Uso Z2, no interior do Setor Pinheiros – Subsetor 2b.

De acordo com a legislação em vigor, por estar situado em Zona ZCor o edifício residencial poderia ocupar até 50% da área do terreno, ou seja, poderia apresentar uma área de projeção de 500,00 m².

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima possibilita ao empreendedor majorar a taxa de ocupação até 70% podendo alcançar uma área de projeção de 700,00 m².

Lembrando que o terreno do exemplo está implantado no Subsetor 2b, o fator de conversão indicado pela Tabela de Equivalência na "Coluna C" é 0,9.

Logo, a quantidade de CEPAC necessário para permitir a construção desse empreendimento com área de projeção maior que a permitida pela legislação geral de uso e ocupação do solo será obtida através da divisão da área de terreno pelo fator de conversão, da seguinte forma:

Quantidade de CEPAC = Área de Terreno (em m²) / Fator de Conversão
Quantidade de CEPAC = 1.000,00 / 0,9
Quantidade de CEPAC = 111,11 arredondando-se, (sempre para o número maior) obtém-se 112 CEPAC

Cálculo para determinação da quantidade de CEPAC

O Decreto n.º 53.094, de 19 de abril de 2012, que regulamenta a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, no que se refere aos aspectos urbanísticos e aos procedimentos a serem aplicados aos empreendimentos, determina que o cálculo para obter a quantidade de CEPAC necessária para pagamento da Outorga Onerosa, ocorrerá mediante a aplicação das seguintes fórmulas:

a) Potencial adicional de construção pelo aumento do Coeficiente de Aproveitamento:

Cálculo da área construída computável adicional:

a) potencial adicional de construção pelo aumento do coeficiente de aproveitamento:

a.1) cálculo da área construída computável adicional:

Aca = (Ato X Cproj) – (Ato X CB)

a.2) incentivos previstos no inciso I do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004 - remembramento de lotes com menos de 2000 m² (dois mil metros quadrados) que originarem lotes com mais de 2500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados):

I1 = 20:100 X Ato

a.3) incentivos previstos no inciso II do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei n.º 13.871, de 2004, - área do pavimento térreo destinada à circulação e atividades de uso aberto ao público:

I2 = 20/100 X Ato

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para construção adicional:

Qad = (Aca - I1 - I2) / F1

b) Uso misto, modificação de uso e de gabarito de edificação:

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para mudança de uso e parâmetros urbanísticos:

Qmp = (Ato – Atd) / F2

c) Taxa de Ocupação:

Cálculo da área adicional de projeção da edificação sobre o terreno que serve de base para o cálculo da taxa de ocupação:

Aape = Ape – (50/100 X Ato)

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para aumento da taxa de ocupação:

Qto = Aape / F3

d) Cálculo da quantidade TOTAL de CEPAC:

Qt = Qad + Qmp + Qto

Onde:

Aca = Área construída adicional;
Ato = Área do terreno original, anterior à doação de faixa de melhoramento viário, quando for o caso;
Atd = Área de terreno doada para melhoramento viário;
Ape = Área de projeção da edificação sobre o terreno, até o limite de 70% (setenta por cento) da área do terreno;
Aape = Área adicional de projeção da edificação sobre o terreno;
CB = Coeficiente de aproveitamento básico previsto na legislação vigente;
Cproj = Coeficiente de aproveitamento do projeto;
F1 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da primeira coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;
F2 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da segunda coluna da tabela de conversão constante da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;
F3 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da terceira coluna da tabela de conversão constante da Lei n.º 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;
I1 = Incentivos previstos no inciso I do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;
I2 = Incentivos previstos no inciso II do art. 13 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pela Lei nº 13.871, de 2004;
Qt = Quantidade TOTAL de CEPAC;
Qad = Quantidade necessária de CEPAC para construção adicional;
Qmp = Quantidade necessária de CEPAC para mudança de uso e parâmetros urbanísticos;
Qto = Quantidade necessária de CEPAC para aumento da taxa de ocupação.

Valor Mínimo dos CEPAC

Nenhum CEPAC poderá ser alienado pelo Município de São Paulo por valor inferior a R$ 1.100,00 (um mil, e cem reais). Referido valor mínimo foi revisto e reajustado pela SP Urbanismo em cada uma das distribuições de CEPAC realizadas, conforme previsto no § 2º, do art. 7º, da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

O valor do lance mínimo oferecido no último leilão da 4ª Distribuição dos CEPAC foi de R$6.531,00, tendo sido alcançado o lance de R$6.531,00 por CEPAC leiloado.

O valor do lance mínimo a ser oferecido nas novas distribuições deverá ser igualmente revisto pela SP Urbanismo, no sentido de melhor adequá-lo aos parâmetros econômicos vigentes à época de cada leilão das futuras distribuições.

Cotação dos CEPAC na [B]³ Brasil, Bolsa e Balcão

Não há cotação atualizada periodicamente dos CEPAC na [B]³ Brasil, Bolsa e Balcão e as negociações no mercado secundário não formam uma base de dados expressiva que possa traduzir-se em cotações consistentes. Nesse sentido é importante observar o item “Fatores de Risco dos CEPAC”, “Liquidez”, vide pág. 35 deste Prospecto.

Em 31/08/2015 a cotação do título, no mercado secundário era de R$9.600,00, valor que expressa a última negociação realizada. As tabelas abaixo apresentadas, apesar de não constituírem base de dados expressiva, foram

elaboradas com as informações disponíveis no banco de dados do mercado de balcão da [B]³ Brasil, Bolsa e Balcão, as quais se referem aos valores de oferta do CEPAC:

(i) Nos últimos 5 anos (Por ano – Em R$):

Ano	Cotação		
	Mínima	Média	Máxima
2013	6.030,00	6.030,00	6.030,00
2014	6.030,00	8.343,33	9.600,00
2015	6.531,01	8.265,51	10.000,00
2016	6.531,01	6.531,01	6.531,01
2017	6.531,01	6.531,01	6.531,01

Fonte: B3

(ii) Nos últimos 2 anos (Por trimestre – Em R$):

2016	Cotação		
	Mínima	Média	Máxima
1 Trimestre	6.531,01	6.531,01	6.531,01
2 Trimestre	6.531,01	6.531,01	6.531,01
3 Trimestre	6.531,01	6.531,01	6.531,01
4 Trimestre	6.531,01	6.531,01	6.531,01

Fonte: B3

2017	Cotação		
	Mínima	Média	Máxima
1 Trimestre	6.531,01	6.531,01	6.531,01
2 Trimestre	6.531,01	6.531,01	6.531,01
3 Trimestre	6.531,01	6.531,01	6.531,01
4 Trimestre	6.531,01	6.531,01	6.531,01

Fonte: B3

(iii) Nos últimos 6 meses (Por mês – Em R$)

2018	Cotação		
	Mínima	Média	Máxima
Julho	8.160,00	8.160,00	8.160,00
Agosto	8.160,00	8.160,00	8.160,00
Setembro	8.160,00	8.160,00	8.160,00
Outubro	8.160,00	8.160,00	8.160,00
Novembro	8.160,00	8.160,00	8.160,00
Dezembro	8.160,00	8.160,00	8.160,00

Fonte: B3

Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC

Conforme artigo 5º do Decreto n.º 53.094/2012, a SP Urbanismo será responsável por administrar os recursos auferidos pela venda dos CEPAC, tanto à vista como em parcelas, de acordo com o quanto previsto em cada Distribuição.

Conforme exigência legal, os investidores que optarem pela compra de CEPAC em parcelas deverão efetuar o pagamento de no mínimo 15% do valor devido à vista, podendo o saldo restante ser pago em até 10 parcelas mensais iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido pela SP Urbanismo, e desde que seja apresentada fiança bancária como garantia correspondente ao valor do saldo devedor. Nas distribuições ocorridas até a presente data, não houve parcelamento, entretanto grande parte dos investidores têm solicitado essa possibilidade prevista em lei.

Os CEPAC serão alienados em leilão público ou utilizados para pagamento de projetos, desapropriações, gerenciamento e obras previstas no programa de Investimentos acima descrito. A quantidade de CEPAC a ser ofertada em cada leilão público será mensurada pela SP Urbanismo, respeitados o Estudo de Viabilidade Econômica e as estimativas orçamentárias das Intervenções.

A SP Urbanismo, com auxílio do Banco do Brasil, será responsável pelo controle de emissão e utilização de CEPAC e consumo dos Estoques por Setor por ocasião da sua vinculação.

Os CEPAC serão emitidos na forma escritural, dispensada a emissão física de documentos. Sua escrituração será feita pelo Banco Brasil em nome do investidor adquirente dos CEPAC e sucessores a qualquer título. Os titulares dos CEPAC poderão alienar privadamente seu título no mercado secundário, sem restrições, devendo comunicar a SP Urbanismo e/ou o Banco do Brasil para transferência escritural de titularidade.

Os CEPAC adquiridos poderão ser livremente negociados até que seus direitos sejam vinculados a um lote específico, com ou sem projeto, respeitados os Estoques disponíveis para cada Setor. Os CEPAC vinculados a determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados pelo Banco Escriturador, poderão ser objeto de um pedido de desvinculação formulado pelo seu titular à SP Urbanismo.

A desvinculação de CEPAC somente será deferida mediante: (i) comprovação de que o requerente pagou a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor dos CEPAC desvinculados, calculado de acordo com o valor do CEPAC negociado no último leilão público, devidamente atualizado pelo IPC/FIPE; e (ii) confirmação administrativa de que o interessado não se utilizou dos benefícios previstos na respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC para qualquer finalidade, sendo certo que em nenhuma hipótese será permitida a desvinculação de CEPAC após a expedição do correspondente Auto de Conclusão.

A SP Urbanismo deverá dar ampla publicidade aos processos de desvinculação de CEPAC, sendo que a quantidade de metros quadrados de área adicional de construção liberado pela desvinculação retornará aos estoques da operação urbana no mesmo setor e uso a que havia sido vinculado e estará disponível para nova vinculação após 90 (noventa) dias após a data da sua desvinculação, somente quando poderá ser novamente utilizado em outro projeto.

Adicionalmente, os CEPAC desvinculados só poderão ser novamente utilizados para vinculação a outro imóvel após decorridos 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

Os procedimentos mencionados nesse item estão descritos no Fluxograma de Tramitação de Propostas de Adesão a Operação Urbana Consorciadas Faria Lima, e estão disponíveis para consulta pelos interessados no site www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, pasta "Procedimento para Vinculação de CEPAC".

Desapropriações e Pagamentos de Obras com CEPAC

Os CEPAC serão objeto de colocação privada quando forem utilizados diretamente para pagamento das obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo previstos nas intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a bancos e instituições financeiras para custeio das referidas intervenções. Poderão ser realizados pagamentos do valor da indenização de desapropriações ou obras em CEPAC, desde que haja concordância por parte do interessado. Nestas hipóteses, o valor dos CEPAC a serem assim utilizados será equivalente àquele obtido no último leilão realizado antes do pagamento.

Os CEPAC utilizados diretamente para pagamento de obras, projetos, desapropriações ou serviços de apoio técnico e administrativos não estarão sujeitos a qualquer tipo de gravame ou restrição, sendo admitida, desde logo, sua transferência a terceiros, conversão em benefícios e vinculação a imóveis, respeitadas as demais regras aplicáveis a cada caso.

Incentivos Adicionais

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima previu incentivos adicionais que serão concedidos a proprietários de imóveis sem lastro em CEPAC, conforme quadro abaixo:

SITUAÇÃO	INCENTIVOS
lotes em área de até 2000m² cada, e desde que o novo lote resulte em área de, no mínimo, 2500m²	Será concedido, de forma gratuita, área de construção computável igual a 20% da área do lote resultante do remembramento, respeitado o Coeficiente de Aproveitamento máximo de 4 vezes a área do lote.
lotes com área igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados)	Será concedido, de forma gratuita, em área de construção computável, igual a 20% (vinte por cento) da área do lote, desde que a edificação disponha, no pavimento térreo, de áreas destinadas à circulação e atividades de uso aberto ao público.

Uso dos Recursos

Os recursos arrecadados pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima com a emissão dos CEPAC serão depositados em contas vinculadas de titularidade da Emissora e, quando necessário, transferidos para SP Urbanismo, SP Obras ou, em conformidade com os acordos celebrados, para outros Órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, dos diversos Entes, objetivando sempre a execução das obras, Intervenções, o pagamento das despesas relacionadas, aos leilões de CEPAC e a gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, observada a possibilidade de desvinculação de parte dos rendimentos financeiros indicada nos Fatoresde Riscos Setoriais (vide pág. 37).

Estes recursos enquanto não utilizados nas referidas finalidades deverão ser aplicados em caderneta da poupança ou em fundos de rendimentos lastreados em títulos públicos, de perfil conservador, com meta de rentabilidade de 100% do CDI, em semelhança aos fundos oferecidos pelo mercado financeiro para outros entes públicos, respeitando-se as regras.

Os recursos disponíveis na Conta Vinculada também poderão ser utilizados no pagamento das desapropriações necessárias à realização das Intervenções e para custear as despesas relativas à divulgação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, nos termos desse Prospecto.

Fiscalização

Na forma exigida pela Instrução CVM 401, a Emissora contratou a CEF para exercer a função de agente fiscalizador da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, competindo a ela fiscalizar periodicamente a aplicação dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC, seja no custeio das obras, Intervenções e despesas a elas relacionadas, assim como demais despesas pertinentes aos leilões de CEPAC e a gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima; acompanhar o andamento das referidas obras e Intervenções, assegurando a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pela Emissora ao mercado.

Essa fiscalização é independente daquela já exercida pelo Tribunal de Contas do Município, pelo Ministério Público, por entidades da sociedade civil e pela população. Periodicamente, a CEF emite um relatório de fiscalização que é disponibilizado pela SP Urbanismo para consulta dos interessados no site www.prefeitura.sp.gov.br/cepac.

EIA/RIMA

O Licenciamento Ambiental tem por objetivo: prever, acompanhar e controlar os impactos decorrentes da instalação de obras ou atividades de forma a garantir a qualidade do meio ambiente nas diferentes etapas de implantação do empreendimento. No caso das operações urbanas o objetivo é aferir os impactos decorrentes do adensamento construtivo e habitacional do território, já que as obras e intervenções relacionadas a mitigação

desse impacto, sujeitas a apresentação desse tipo de estudo, deverão ser licenciadas individualmente. O Licenciamento Ambiental, de acordo com o Decreto Federal nº 99.274/90 é composto pela Licença Prévia (LAP), Licença Ambiental de Instalação (LAI) e Licença Ambiental de Operação (LAO).

A Lei de Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê o atendimento às exigências da licença Ambiental, mediante apresentação e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA como condição para a sua implementação.

Para a elaboração do EIA/RIMA a SP Urbanismo contratou, após realização de certame licitatório, empresa que atendesse às qualificações exigidas no edital e no Termo de Referência.

A SVMA e a SP Urbanismo, laboraram conjuntamente o termo de referência que serviu como base para elaboração do EIA/RIMA, sempre considerando que a Operação Urbana é constituída por intervenções de natureza diversas, quais sejam o incremento de área construída, diversificação de usos e a execução das obras previstas.

A SP Urbanismo, após receber o EIA/RIMA, elaborado pela empresa contratada, encaminhou os volumes formalmente para a SVMA, para ser analisado pelo DECONT e pelas Câmaras Técnicas e aprovado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

Em 04 de março de 1994, o EIA/RIMA/RIVI da Operação Urbana Faria Lima foi aprovado condicionado ao cumprimento de exigências estipulados pela SVMA para que o empreendimento pudesse prosseguir.
No EIA/RIMA da Operação Urbana Faria Lima foram apontados os impactos referentes às obras da extensão da Av. Brigadeiro Faria Lima em direção a Av. Pedroso de Moraes, do prolongamento da Av. Nova Faria Lima, do prolongamento da Av. Hélio Pelegrino a Rua Funchal, do prolongamento e alargamento da Rua Funchal e Rua Brigadeiro Haroldo Veloso, modificação de índices urbanísticos e comercialização de CEPAC.

Foram apontados os impactos positivos negativos resultantes da implantação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e suas intervenções nos âmbitos econômicos, socioculturais e ambientais: (a) maior disponibilidade de recursos públicos para custeio das intervenções decorrentes da comercialização de CEPAC; (b) o deslocamento e prejuízo de atividades econômicas pré-existentes não compatíveis e por outro lado a atração de novas atividades produtivas, principalmente do setor terciário, animação do mercado imobiliário e da construção civil; (c) Desapropriações, conflitos de informações contribuindo para a paralisação das transações imobiliárias da valorização ou desvalorização dos imóveis da área de influência direta; (d) aumento de acessibilidade e da população residente e flutuante; (e) incômodos durante a realização das obras, necessária retirada da vegetação.

O EIA/RIMA apontou algumas recomendações que se tornaram exigências técnicas pela LAP no. 01/SVMA-G/94, quais sejam: (a) Programa de comunicação Social, informando à população sobre o projeto e estabelecimento do processo de negociação com os desapropriados; (b) Plano de Obra, tomando medidas que assegurem o funcionamento da cidade; (c) Implantação de Ciclovia; (d) Acompanhamento Arqueológico nas escavações próximas ao Largo da Batata em Pinheiros; (e) Apresentação a SVMA do Plano de proteção, ampliação e/ou remoção das redes de infraestrutura; (f) Gerenciar e obrigação pela restauração e manutenção da casa dos Bandeiristas, Patrimônio Tombado e obediência às eventuais restrições impostas por força de tombamento de bens, nas áreas do projeto, por parte da CONPRESP e do CONDEPHAAT; (g) Especificação dos locais e dimensões das áreas de lazer, conforme parâmetros pré-estabelecidos da SVMA e o transplante das árvores e relocação das mesmas na região; (h) Manutenção de Jequitibá, Cariniana legalis, na esquina da Rua Aspásias e Sertãozinho com a Av. brig. Faria Lima; Construção de passagem em desnível nos cruzamentos da Avenida Faria Lima com as Av. Cidade Jardim, Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso; (i) Transferência dos moradores das favelas localizadas dentro do mesmo perímetro da Operação Urbana; (j) Relocação de equipamentos públicos antes da desapropriação e implantação de novos equipamentos públicos que atendam igualmente as populações dos lados oeste e leste da nova estrutura urbana; (k) Indicação de utilização nas obras de equipamentos, técnicas e tecnologias mais modernas disponíveis para os trabalhos de engenharia, que minimizem a emissão de ruídos e poluição do ar; (1) Implantação e gerenciamento os possíveis recalques nas áreas lindeiras às obras, monitoração deverá ser acompanhado pela SP Obras/SP Urbanismo/PMSP; (2) Acompanhamento da Obra pela SVMA; (l) Criação de faixas permeáveis no passeio público; (m) Criação de incentivos para as áreas permeáveis contíguas e no fundo de quadras; (n) Elaboração de estudo de readequação da rede coletora de águas pluviais; (o) Execução de travessias com acessibilidade aos idosos e deficientes físicos; e (p) Previsão de estacionamentos em locais de maior adensamento populacional.

A LAP concedida à Operação Urbana Consorciada Faria Lima possui validade até o término da sua completa implantação e representa a reunião dos requisitos técnicos e condições que devem ser atendidas para cumprimento dos estudos contidos no EIA/RIMA.

A LAI é concedida aos empreendimentos da Operação Urbana em que se fizer necessária referida licença. Esta licença é concedida após análise e aprovação de projeto e de outros estudos que especificam os dispositivos de controle ambiental, de acordo com tipo, porte e características. Assim, a LAI autoriza, quando necessário, o início da implantação do empreendimento, tal como especificado no projeto aprovado.

A LAO é concedida após a implantação da Intervenção, a comprovação do funcionamento dos sistemas de controle ambiental e cumpridas as demais exigências especificadas nas fases anteriores do licenciamento ambiental. Esta licença aprova o início da utilização das obras e empreendimentos quando já finalizados.

Segundo Ofício n° 1003/SVMA-g/2003, as obras referentes à Intervenção "Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e Alargamento da Av. Funchal", não se caracterizam como potencialmente poluidores ou causadores de significativa degradação ambiental e tendo sido dispensadas de licenciamento ambiental. Adicionalmente, os Ofícios nº 815/SVMA-g/2003 e nº 732/SVMA-g/2003, as obras de implantação de cruzamento em desnível entre as Av. Faria Lima e Av. Cidade Jardim e Av. Faria Lima e Av. Rebouças, foram igualmente dispensadas de licenciamento ambiental, uma vez que são exigências constantes da própria LAP. Mais recentemente, a intervenção ciclopassarela Bernardo Goldfarb também foi dispensada de licenciamento ambiental (Ofício nº 94/DECONT-G/2017, de 18 de outubro de 2017).

As exigências contidas na LAP estão sendo cumpridas de acordo com o avanço das Intervenções, conforme indicam o Relatório Técnico nº 09/DECONT-2/2001, relatório técnico preparado pela SVMA apontando as condições de exigência à LAP e a medida do seu cumprimento. Para as intervenções que demandaram licenciamento temos, até o momento, as obras de Reconversão do Largo da Batata (inclui Terminal Capri e Viários de Acesso) - LAI nº obtida LAI nº 01/DECONT-SVMA/2010 – PA 2009-0.163.271-2 em 26 de março de 2010; pedido de LAO, especificamente para o Terminal Capri (Pinheiros), sob o PA nº 2013-0.298.417-5; Ciclopassarela Eusébio Matoso (Bernardo Goldfarb)- Dispensado de Licenciamento Ambiental por meio do Ofício nº947/DECONT-G/2017 de 18 de outubro de 2017 - PA nº 2016-0.147.186-2.

A versão integral do EIA/RIMA pode ser consultada na sede da SP Urbanismo, Rua São Bento, nº 405, 16º Andar, sendo que a LAP e o Relatório Técnico nº 09/DECONT-2/2001 estão disponíveis para consulta também no endereço eletrônico www.prefeitura.sp.gov.br/cepac.

Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos

Primeira Distribuição

A Prefeitura do Município de São Paulo efetuou a primeira Distribuição pública de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima em outubro de 2004.

Com essa Distribuição foram ofertados **367.290** CEPAC, ao preço mínimo de R$1.100,00 cada, dos quais foram subscritos 53.830 títulos, sendo 11.820 em dois leilões públicos e o restante através de colocações privadas, totalizando uma captação de recursos no montante de **R$59.213.000,00**.

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 1ª DISTRIBUIÇÃO: 367.290 CEPACs / Autorizado em 26/10/2004									
Leilão Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo (R$)	Realizado (R$)	Arrecadado (R$)	Consolidado Ano (R$)
2004	1º Leilão	27/12/2004	90.000	9.091	358.199	1.100	1.100	10.000.100	37.490.200
	Colocação Privada	29/12/2004	-	24.991	333.208	-	1.100	27.490.100	
2005	Colocação Privada	07/12/2005	-	3.292	329.916	-	1.100	3.621.200	10.755.800
	Colocação Privada	27/12/2005	-	2.579	327.337	-	1.100	2.836.900	
	Colocação Privada	28/12/2005	-	3.907	323.430	-	1.100	4.297.700	
2006	Colocação Privada	24/01/2006	-	6.219	317.211	-	1.100	6.840.900	10.967.000
	Colocação Privada	15/02/2006	-	1.022	316.189	-	1.100	1.124.200	
	2º Leilão	11/10/2006	10.000	2.729	313.460	1.100	1.100	3.001.900	
Total			**-**	**53.830**	**313.460**			**59.213.000**	

Fonte: SP Urbanismo

As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: Reconversão Urbana do Largo da Batata, Projetos Básico e Executivo do Boulevard JK, Desapropriações, Construção de HIS, Cruzamento em desnível da Av. Cidade Jardim com Av. Faria Lima e cruzamento em desnível da Av. Rebouças com a Av. Faria Lima. Esta Distribuição teve seu prazo expirado em outubro de 2006.

Segunda Distribuição

A segunda Distribuição foi autorizada em setembro de 2007, para a colocação de até 313.460 CEPAC, ao preço mínimo de R$1.225,00 cada (primeiro leilão) e R$1.300,00 (segundo leilão), os quais foram integralmente subscritos, sendo 240.518 títulos nos dois leilões públicos e o restante através de colocações privadas, totalizando uma captação de recursos no montante de **R$413.662.359,00**.

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 2ª DISTRIBUIÇÃO: 313.460 CEPACs / Autorizado em 28/09/2007									
Leilão Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo (R$)	Realizado (R$)	Arrecadado (R$)	Consolidado Ano (R$)
2007	1º Leilão	17/10/2007	156.730	156.730	156.730	1.225	1.240	194.346.767	284.795.577
	ColocaçãoPrivada	20/12/2007	-	72.942	83.788	-	1.240	90.448.809	
2008	2º Leilão	12/03/2008	83.788	83.788	-	1.300	1.538,01	128.866.782	128.866.782
Total			**-**	**313.460**	**-**			**413.662.359**	

Fonte: SP Urbanismo

As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: Reconversão Urbana do Largo da Batata, Projetos Básico e Executivo do Boulevard JK, Desapropriações relativas às Intervenções do Largo da Batata e Ligação Funchal x Haroldo Veloso e Construção de HIS, além da conclusão dos contratos relativos às obras do Cruzamento em desnível da Av. Cidade Jardim com Av. Faria Lima e cruzamento em desnível da Av. Rebouças com a Av. Faria Lima.

Terceira Distribuição

A terceira Distribuição foi autorizada em dezembro de 2008, para colocação de até 269.284 CEPAC, ao valor mínimo de R$ 1.700,00 (primeiro leilão) e R$2.100,00 (segundo leilão), dos quais foram subscritos 267.769 títulos em quatro leilões públicos, totalizando uma captação de recursos no montante de R$711.692.815,00.

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 3ª DISTRIBUIÇÃO: 269.284 CEPAC - 17/12/2008									
Leilão Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo (R$)	Realizado (R$)	Arrecadado (R$)	Consolidado Ano (R$)
2009	1º Leilão	05/02/2009	100.000	55.612	213.672	1.700	1.700	94.540.400	349.148.915
	2º Leilão	05/03/2009	30.000	1.521	212.151	1.715	1.715	2.608.515	
	3º Leilão	22/10/2009	120.000	120.000	92.151	1.850	2.100	252.000.000	
2010	4º Leilão	26/05/2010	92.151	90.636	1.515	2.170	4.000,00	362.544.000	362.544.000
Total			**-**	**267.769**	**1.515**			**711.692.915**	

Fonte: SP Urbanismo

As Intervenções objeto do registro de distribuição foram as mesmas da segunda distribuição, acrescidas as Intervenções relativas a: implantação de sistema de transporte coletivo, implantação de ciclovia e 3ª Fase da interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal-Haroldo Veloso.

Quarta Distribuição

A quarta Distribuição foi autorizada em novembro de 2015, para colocação de até 150.000 CEPAC, ao valor mínimo de R$ 6.531,00 (conforme atualizado), dos quais foram subscritos 40.605 títulos em três leilões públicos, totalizando uma captação de recursos no montante de R$265.191.661,00.

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 4ª DISTRIBUIÇÃO: 150.000 CEPACs / Autorizado em 12/11/2015

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo	Preço Realizado	R$	Consolidado Ano
2015	1º Leilão	27/11/2015	50.000	28.419	121.581	6.531,01	6.531,01	185.604.773	185.604.773
2016	2º Leilão	29/08/2016	30.000	2.405	119.176	6.531,01	6.531,01	15.707.079	15.707.079
2017	3º Leilão	14/09/2017	45.000	9.781	109.395	6.531,01	6.531,01	63.879.809	63.879.809
Total			**125.000**	**40.605**	**109.395**			**265.191.661**	**265.191.661**

Fonte: SP Urbanismo

Ademais, entre a segunda e a terceira distribuições foi feita nova colocação privada de CEPAC para pagamento de obras e serviços, no valor de R$1.724,72 cada, totalizando o montante de **R$4.311.800,00**, conforme quadro abaixo.

COLOCAÇÕES PRIVADAS - PROGRAMA									
Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo (R$)	Realizado (R$)	Arrecadado (R$)	Consolidado Ano (R$)
2008	Colocação Privada	21/10/2008		2.500			1.724,72	4.311.800	4.311.800
Total				**2.500**				**4.311.800**	

Fonte: SP Urbanismo

Aspectos Judiciais e Administrativos

A Emissora é parte demandada em diversos processos judiciais e procedimentos administrativos. Até a data de emissão do presente Prospecto, a Emissora não tinha conhecimento de processos judiciais ou procedimentos administrativos cujo desfecho desfavorável à Emissora pudesse resultar em impacto relevante sobre qualquer aspecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Dados do Emissor

Prefeitura do Município de São Paulo

A cidade de São Paulo ingressou no século XXI com mais de 11 milhões de habitantes. É o centro de uma região metropolitana que possui 39 municípios e uma população de cerca de 18 milhões de pessoas. Considerados os dados de 2013, a economia paulistana representou 12,26% do PIB nacional e 35,34% do PIB paulista. O município continua sendo o polo fundamental de organização de uma imensa rede de serviços, distribuição de mercadorias e produção industrial, com 13,44% do produto de serviços e 8,73% do produto industrial do país.[5]

O quadro abaixo mostra a evolução da população residente para o ano de 2013:

Localidade	2017
Brasil	209.377.654
Estado de São Paulo	45.536.936
Região Metropolitana de SP	21.571.281
Município de SP	12.176.866

Fonte: Emplasa

O quadro abaixo mostra o Produto Interno Bruto, resultante das atividades econômicas no Município de São Paulo e na Região Metropolitana para o ano de 2011:

Produto Interno Bruto - 2012	Em R$ milhões	Per Capita (R$)
Região Metropolitana de São Paulo	786.500	39.378
Município de São Paulo	499.375	43.885

Fonte: SEADE

Organização do Executivo

O Executivo do Município de São Paulo tem como desafio administrar o maior PIB e a cidade mais populosa do país. Para garantir a eficiência e eficácia no desempenho de suas atribuições, a Administração Pública é dividida em 26 Secretarias, 32 subprefeituras e 7 coordenadorias, 6 empresas, além da Controladoria Geral do Município, Defesa Civil, GCM.

[5] Os dados foram coletados do IBGE Cidades e da Fundação SEADE. O último levantamento do PIB Municipal foi em 2011, realizado pela Fundação SEADE.

Prefeito – **BRUNO COVAS**

Secretarias

Sigla	Nome da Repartição
SGM	Secretaria do Governo Municipal
SMDU	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
SEL	Secretaria Municipal de Licenciamento
SECOM	Secretaria Especial de Comunicação
SMPED	Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência
SMS	Secretaria Municipal da Saúde
SMADS	Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social
SMSUB	Secretaria Municipal das Subprefeituras
SMC	Secretaria Municipal da Cultura
SMDHC	Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania
SME	Secretaria Municipal de Educação
SEME	Secretaria Municipal de Esportes e Lazer
SF	Secretaria Municipal da Fazenda
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação
SIURB	Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras
SMG	Secretaria Municipal de Gestão
SMRI	Secretaria Municipal de Relações Internacionais
SMSU	Secretaria Municipal de Segurança Urbana
SMDET	Secretaria Municipal do Desenvolvimento Econômico
SVMA	Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente
SMJ	Secretaria Municipal de Justiça
SMT	Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes
SMIT	Secretaria Municipal de Inovação e Tecnologia
SERS	Secretaria Especial de Relações Sociais
SMTUR	Secretaria Municipal de Turismo

Empresas e Autarquias

Sigla	Nome da Empresa
CET	Companhia de Engenharia de Tráfego
COHAB	Companhia Metropolitana de Habitação
PRODAM	Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município de SP
SPDA	Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos
SPObras	São Paulo Obras
SPNEGÓCIOS	São Paulo Negócios
SPSEC	Companhia Paulistana de Securitização
SPTRANS	São Paulo Transporte
SPTURIS	São Paulo Turismo
SPURBANISMO	São Paulo Urbanismo
AHM	Autarquia Hospitalar Municipal
AMLURB	Autoridade Municipal de Limpeza Urbana
TMSP	Fundação Theatro Municipal
FUNDATEC	Fundação Paulistana de Tecnologia
HSPM	Hospital do Servidor Público Municipal
IPREM	Instituto de Previdência Municipal de São Paulo
SFMSP	Serviço Funerário Municipal de São Paulo
SPCine	Empresa de Cinema e Audiovisual de São Paulo

Coordenadorias

Mulher, Negro, Juventude, CONPARES, Diversidade Sexual, Idoso, Inclusão Digital, Incubadora e Atenção às Drogas.

SUBPREFEITURAS

Sigla	Nome da Repartição
SPAF	Subprefeitura Aricanduva
SPBT	Subprefeitura Butantã
SPCL	Subprefeitura Campo Limpo
SPCS	Subprefeitura Capela do Socorro
SPCV	Subprefeitura Casa Verde
SPAD	Subprefeitura Cidade Ademar
SPCT	Subprefeitura Cidade Tiradentes
SPEM	Subprefeitura Ermelino Matarazzo
SPFO	Subprefeitura Freguesia/Brasilândia
SPG	Subprefeitura Guaianases
SPIP	Subprefeitura Ipiranga
SPIT	Subprefeitura Itaim Paulista
SPIQ	Subprefeitura Itaquera
SPJA	Subprefeitura Jabaquara
SPJT	Subprefeitura Jaçanã/Tremembé
SPLA	Subprefeitura Lapa
SPMB	Subprefeitura M´Boi Mirim
SPMO	Subprefeitura Mooca
SPPA	Subprefeitura Parelheiros
SPPE	Subprefeitura Penha
SPPR	Subprefeitura Perus
SPPI	Subprefeitura Pinheiros
SPPJ	Subprefeitura Pirituba/Jaraguá
SPST	Subprefeitura Santana/Tucuruvi
SPSA	Subprefeitura Santo Amaro
SPSM	Subprefeitura São Mateus
SPMP	Subprefeitura São Miguel Paulista
SPSB	Subprefeitura de Sapopemba
SPSE	Subprefeitura Sé
SPVM	Subprefeitura Vila Mariana
SPMG	Subprefeitura Vila Maria/Vila Guilherme
SPVP	Subprefeitura Vila Prudente

Descentralização Administrativa

Numa perspectiva de fortalecer os governos locais, de aproximar as instâncias decisórias administrativas dos cidadãos e de adequar a administração pública municipal a uma realidade de mais de 12,18 milhões de habitantes, foram criadas, em 2002, as subprefeituras. A cidade foi territorialmente dividida em 32 regiões, que passaram a contar com seus governos locais. Todas as secretarias que compõem a estrutura pública do executivo municipal foram descentralizadas e suas competências foram rearticuladas em torno das subprefeituras. Com seus orçamentos reforçados, os subprefeitos passaram a ter efetivo poder de decisão sobre assuntos municipais em nível regional, condição não existente com as Administrações Regionais que antecederam as subprefeituras.

Orçamento Municipal

O orçamento municipal vem crescendo desde o ano de 2001 nas seguintes proporções:

Ano	Orçamento (R$)
2001	8,8 bilhões
2002	9,2 bilhões
2003	11,2 bilhões
2004	14,2 bilhões
2005	15,2 bilhões
2006	17,2 bilhões
2007	21,5 bilhões
2008	25,3 bilhões
2009	27,5 bilhões
2010	27,9 bilhões
2011	35,6 bilhões
2012	38,8 bilhões
2013	42 bilhões
2014	50,6 bilhões
2015	51,3 bilhões
2016	54,4 bilhões
2017	54,6 bilhões
2018	56,3 bilhões
2019	60,0 bilhões

O Sistema de Planejamento da cidade é composto por vários instrumentos: LDO (Lei de Diretrizes Orçamentárias), PPA (Plano Plurianual), LOA (Lei de Orçamento Anual), PDE (Plano Diretor Estratégico) e PRE (Planos Regionais Estratégicos). As propostas de PPA e LOA, aprovadas na Câmara Municipal, foram concebidas e elaboradas tendo como referência aqueles outros instrumentos de planejamento, num esforço de união dessas ferramentas, visando aumentar a eficiência das ações da PMSP.

Plano Diretor Estratégico

O Plano Diretor Estratégico ("PDE") foi definido como peça fundamental da regulação da política urbana conforme a Constituição de 1988, contando com um conjunto de princípios de planejamento e gestão e de instrumentos urbanísticos que foram detalhados em nível federal pelo marco legal do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01) aprovado em 2001 para orientar a formulação e implementação da intervenção urbana municipal, conforme as especificidades territoriais locais e os anseios sociais presentes na política urbana de cada cidade. Dessa forma, o PDE é o instrumento que apresenta as diretrizes da política de desenvolvimento urbano executada pelo Poder Público Municipal, visando ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade.

O Plano Diretor Estratégico aprovado em 2002 apresentou as inovações e os avanços da política urbana para a cidade de São Paulo, incorporando as ênfases das diretrizes de uma política urbana voltada para a garantia da função social da propriedade e da cidade, bem como do processo participativo fundamental à formulação e implementação da lei.

Através da revisão do PDE 2002, foi possível avaliar a importância dos instrumentos e princípios contidos neste Plano, assim como os desafios para se efetivar a sua implementação nos últimos 12 anos, especialmente em face ao impacto das transformações urbanas ocorridas nesse período na cidade de São Paulo em diversos âmbitos: a ampliação do valor imobiliário e da terra urbana; as transformações produtivas, demográficas, do perfil societário e da unidade familiar; o crescimento da renda e do consumo; os limites dos recursos ambientais e de mobilidade; as novas dinâmicas econômicas e dos agentes da construção da cidade; bem como das dinâmicas metropolitanas que todas essas questões ocasionaram no padrão de uso e ocupação do solo, na forma de expansão da cidade e na produção, distribuição e apropriação das riquezas, bens e serviços urbanos.

Aspectos Urbanísticos do Plano Diretor 2014

O PDE 2014, sancionado em 31 de Julho de 2014 (Lei Municipal n° 16.050/2014), pretende garantir um desenvolvimento urbano sustentável e equilibrado, buscando promover a aproximação do emprego e moradia na cidade ao fomentar a produção de habitação de interesse social em terra bem localizada, o acesso à mobilidade e a reestruturação e qualificação das centralidades urbanas, articulando as distintas visões existentes no Município e considerando em seu ordenamento as dimensões social, ambiental, imobiliária, econômica e cultural. Traz ainda como estratégia territorial a organização da cidade através de: 1 - macrozonas e macro áreas, que são áreas homogêneas que orientam, ao nível do território, os objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais; 2 – uma rede de estruturação e transformação urbana, onde se concentram as transformações estratégicas propostas por este Plano, composta por elementos estruturadores do território tais como a Macro área de Estruturação Metropolitana, a rede estrutural de transporte coletivo, a rede hídrica e ambiental e a rede de estruturação local.

Assim, o PDE define as vocações urbanas dentro do espaço da cidade, hierarquizando seus usos, definindo também as Zonas Especiais, tanto para a adoção de programas habitacionais, quanto para as áreas vocacionadas às diversas formas de atividade econômica ou áreas estritamente residenciais. Incorpora diversos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade como o IPTU progressivo, Direito de Preempção, outorga onerosa do direito de construir e operações urbanas consorciadas entre outros. Também define a presença de um conjunto de outros instrumentos (AIU, Concessão Urbanística, AEL) que requerem um Projeto de Intervenção Urbana (PIU), promovido pelo poder público, para articular medidas de financiamento, gestão, aquisição de terras (reordenamento urbano) e ações intersetoriais para estudar, debater e implementar as especificidades de cada intervenção proposta. No sentido de conferir maior efeito operativo aos instrumentos urbanísticos e melhor relacionar a qualificação do território com o desenho urbano que se pretende, foram propostos os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana que, com parâmetros e regramentos específicos induzem a transformação urbana qualificada, tanto no sentido estrutural quanto na ampliação do acesso à mobilidade e na promoção de novas centralidades e melhorias urbanas locais.

Importante destacar que o novo PDE recepcionou as Leis que regem as operações urbanas na forma em que se encontram já regulamentadas.

Reorganização e Racionalização Administrativa

A PMSP direciona seus esforços no sentido de reorganizar e racionalizar a administração da cidade. Os serviços prestados pelas Subprefeituras foram reestruturados de maneira a aumentar a eficiência, e reduzir os custos dos serviços urbanos típicos, tais como, manutenção de vias e logradouros públicos, sinalização, poda de árvores, fiscalização de obras e anúncios, etc. Os serviços mais especializados, como saúde e educação são executados pelas respectivas Secretarias.

Obras de Infraestrutura Viária e Urbana

As ações da Prefeitura voltadas para a infraestrutura da cidade têm dois eixos básicos: manutenção dos equipamentos disponíveis e aumento de oferta de infraestrutura, com obras destinadas a eliminar gargalos da cidade.

DADOS DO COORDENADOR DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

SP Urbanismo

A SP Urbanismo e a SP Obras (vide pág. 46), são empresas municipais constituídas na forma de sociedade simples, cuja criação se deu pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009, tendo sido originadas a partir da cisão da EMURB, empresa responsável pelos projetos de requalificação urbanística da cidade e suas respectivas obras, como a execução das avenidas Paulista e Faria Lima, a reurbanização do Vale do Anhangabaú e da Praça da Sé, a implantação de calçadões nas ruas do centro, a renovação do Edifício Martinelli e do Palácio das Indústrias e o complexo viário Ayrton Senna.

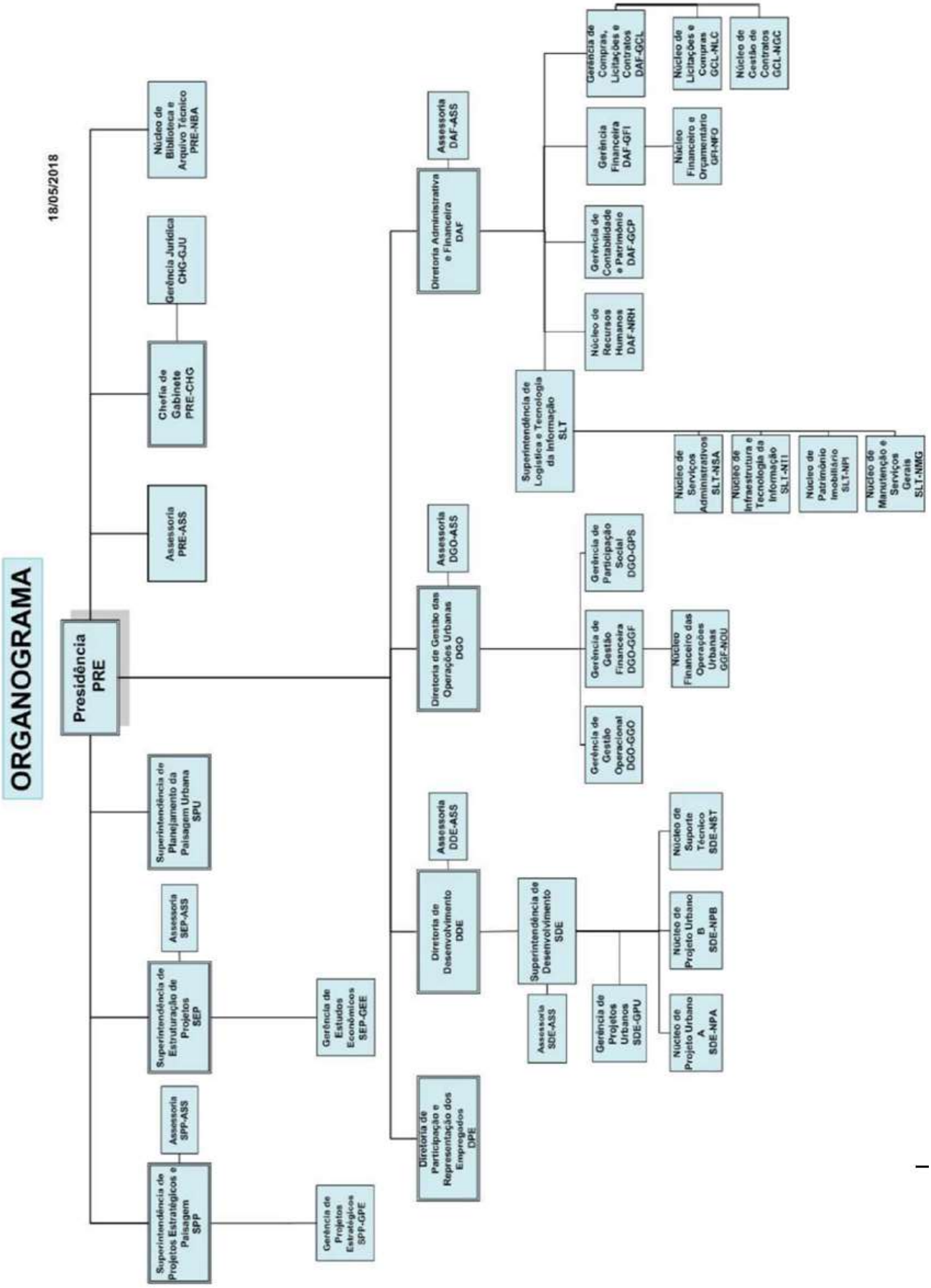
A SP Urbanismo possui como objetivo fundamental dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização

de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, e em especial Coordenar as Operações Urbanas Consorciadas.

A SP Obras cumpre a execução de programas e obras de desenvolvimento urbano, obedecendo a planos elaborados de acordo com os órgãos próprios da Prefeitura e aprovados previamente pela Câmara Municipal, bem como implementar as obras na cidade e as que vierem a ser contratadas pela Administração Direta.

Atualmente, a SP Urbanismo é a responsável pela gestão estratégica , operacional e financeira das operações Urbanas em andamento, elaborando os planos e projetos urbanísticos, os anteprojetos das intervenções e obras, os estudos relativos aos programas de investimentos, a priorização de todas as intervenções e obras, o cronograma de investimentos, a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs a serem emitidos e o cronograma de sua emissão para dar suporte aos investimentos;

Figura 1 - Organograma SP Urbanismo
Fonte: SP Urbanismo



Resumo da Legislação Vigente

Os principais diplomas legais que afetam, direta ou indiretamente, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima e os CEPAC a serem emitidos são:

Constituição Federal (artigo 182);

Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);

Lei Municipal nº 13.769 de 26 de janeiro de 2004 (Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima), conforme alterada e/ou complementada posteriormente pelas Leis nº 13.871, de 8 de julho de 2004, 15.519, de 29 de Dezembro de 2011 e 16.242, de 31 de Julho de 2015;

Lei Municipal n° 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo);

Lei Municipal n° 16.402 de 22 de março de 2016 (Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo no Município de São Paulo de acordo com a Lei nº 16.050/2014 - plano Diretor Estratégico (PDE);

Lei Municipal n° 16.242 de 22 de março de 2016 (Inclusão da Intervenção da Avenida Santo Amaro no Plano de Intervenções da OUCFL).

Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005 (Regulamenta a classificação dos usos residenciais e não residenciais);

Decretos nº 53.094, de 19 de abril de 2012 (Regulamenta a Operação Urbana Consorciada Faria Lima);

Decreto nº 56.301, de 31 de Julho de 2015 (destinação prioritária de recursos captados na Operação Urbana Consorciada Faria Lima para HIS);

Decreto nº 56.635, de 31 de Julho de 2015 (Estabelece novos critérios para a remuneração da SP Urbanismo e da SP Obras pela prestação de serviços no âmbito do Programa de Intervenções das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada);

Portaria nº 74, de 02 de novembro de 2012 (desvinculação de CEPAC), e

Portaria nº 559, de 29 de dezembro de 2015 (indicação do representante perante a CVM; revoga a anterior Portaria nº 143/2013);

A seguir, os principais aspectos da legislação pertinente.

Constituição Federal
Artigo 182

O artigo 182 da Constituição Federal de 1988 atribui ao Poder Público municipal a competência para estabelecer a política de desenvolvimento urbano, por meio de um Plano Diretor aprovado pela Câmara Municipal, para municípios com mais de vinte mil habitantes (§1º).

Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001
Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade trata da execução da política urbana de que trata o artigo 182 da Constituição Federal.

Em seus artigos 28 a 31, o Estatuto da Cidade trata genericamente da outorga onerosa do direito de construir, pelo qual o beneficiário pode exercer um direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante o pagamento de contrapartida, sempre de acordo com o Plano Diretor Estratégico.

A Seção X do Estatuto da Cidade trata especificamente das Operações Urbanas Consorciadas, definidas no artigo 32, §1º, como "*o conjunto de Intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental*".

O §2º do mesmo artigo 32 expressamente autoriza, no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas: (i) a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente; e (ii) a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

O artigo 33 determina que a Operação Urbana Consorciada seja criada por lei específica e prevê requisitos mínimos para que seja válida, dentre os quais: (i) definição da área a ser atingida; (ii) programa básico de ocupação da área; (iii) programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; (iv) finalidades da operação; (v) estudo prévio de impacto de vizinhança; (vi) contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios; e (vii) forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Há expressa determinação para que os recursos obtidos pelo Poder Público municipal da contrapartida paga pelos beneficiários sejam utilizados, com exclusividade, na própria Operação Urbana Consorciada (artigo 33, §1º).

Finalmente, o artigo 34 autoriza os Municípios a emitir quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), definida na lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada, os quais deverão ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

Ainda por expressa disposição contida no Estatuto da Cidade, os CEPAC podem ser livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação (artigo 34, §1º). Os CEPAC devem ser utilizados como pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada (artigo 34, §2º).

Portanto, os CEPAC são o meio de pagamento da contrapartida pela outorga onerosa do direito de construir no âmbito específico de Operações Urbanas Consorciadas.

Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004
Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Trata-se da lei específica que disciplina a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, substituindo a lei anterior (Lei Municipal nº 11.732, de 14 de março de 1995), e que na sequência foi objeto de modificações e/ou complementações introduzidas pelas Leis Municipais nº 13.871, de 08 de julho de 2004, nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, n.º 15.519, de 29 de dezembro de 2011 e mais recentemente pela Lei Municipal nº 16.242, de 31 de Julho de 2015.

O resumo da referida legislação está contemplada de forma contextualizada ao longo do presente Prospecto.

Lei Municipal n° 16.050, de 31 de julho de 2014
Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo

Na forma determinada pela Constituição e pelo Estatuto da Cidade, o Município de São Paulo tem um Plano Diretor Estratégico vigente, aprovado na Câmara Municipal em Julho de 2014 onde estão previstas as diretrizes de gestão urbana e ambiental, que as Operações Urbanas Consorciadas devem seguir. Para maiores detalhes, vide seção “Plano Diretor Estratégico”, na pág. 99.

Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016
LPOUS de acordo com a Lei nº 16.050/2014. Revoga a Lei nº13.885/2004.

Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014, o Plano Diretor Estratégico - PDE.

Lei Municipal n° 16.242 de 31 de Julho de 2015
Inclusão da Intervenção da Avenida Santo Amaro

A Lei 16.242, de 31 de Julho de 2015, prevê a inclusão de uma Intervenção no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima que tem por objetivo o alargamento e a requalificação urbanística do trecho da Av. Santo Amaro compreendido entre a Av. Juscelino Kubitschek e a Av. dos Bandeirantes, mediante desapropriação (parcial ou total) de parte os imóveis lindeiros, quando possível.

O principal objetivo do alargamento é criar maior eficiência no tráfego do transporte coletivo naquela avenida, proporcionando melhor fluidez com a inclusão de faixas para ultrapassagem. Ademais, as obras proporcionarão o alargamento do passeio público nos trechos onde houver desapropriações e seu melhoramento ao longo do trecho da avenida objeto da Intervenção.

Os imóveis que serão desapropriados (total ou parcialmente) estão contidos no Decreto de Utilidade Pública nº 56.061, de 13 de Abril de 2015.

Decreto nº 45.817, de 04 de abril de 2005 e decreto 56.767, de 13 de janeiro de 2016.
Regulamenta a classificação dos usos residenciais e não residenciais

O Decreto nº 45.817 regulamenta a classificação dos usos em categorias, subcategorias, tipologias residenciais, bem como em grupos de atividades e atividades não residenciais, para fins da legislação de uso e ocupação do solo. Essas nomenclaturas e classificações são utilizadas no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

O Decreto nº 56.767 revoga o artigo 43 do Decreto nº 45.817.

Está em vigor a Lei 16.402 de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE), que alterou substituindo a anterior Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004. A nova LPUOS vigente poderá implicar em alterações indiretas às regras de uso dos CEPAC especificamente no que se refere à aquisição dos Direitos Urbanísticos Adicionais e/ou alteração e modificação de parâmetros (vide seção "Fatores de Risco da Operação Urbana Consorciada Faria Lima", Riscos de Natureza Jurídica, pág. 35).

Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012
Regulamenta a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

O Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012, regulamenta a Operação Urbana Consorciada Faria Lima e fixa a remuneração da SP Urbanismo e da SP Obras. As suas principais disposições encontram-se descritas e contextualizadas ao longo do presente Prospecto.

Decreto nº 56.301, de 31 de Julho de 2015
Destinação prioritária de recursos captados na Operação Urbana Consorciada Faria Lima para produção de HIS

O Decreto nº 56.301, de 31 de Julho de 2015, definiu novo percentual mínimo (25%) dos recursos captados nos futuros leilões de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima para a produção de habitação de interesse social no âmbito da referida Operação Urbana. Adicionalmente, estipulou percentual de 25% (vinte e cento) por cento dos recursos em existentes naquela data nas contas vinculadas para a mesma finalidade.

Nesse sentido, vide Fato Relevante publicado pela SP Urbanismo no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, em 04 de agosto de 2015, pág. 56.

Decreto nº 56.635, de 24 de novembro de 2015
Estabelece novos critérios para a remuneração da SP Urbanismo e da SP Obras pela prestação de serviços no âmbito do Programa de Intervenções das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada.

Estabelece novos critérios para a remuneração da SP Urbanismo e da SP Obras pela prestação de serviços no âmbito do Programa de Intervenções das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada; revoga os artigos 34 e 40, respectivamente dos Decretos nº 53.094, de 19 de abril de 2012, e nº 53.364, de 17 de agosto de 2012.

Portaria 74, de 02 de novembro de 2012
Desvinculação de CEPAC

Esta Portaria estabelece os procedimentos necessários para a desvinculação de CEPAC. Para maiores detalhes, vide seção "Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC", na pág. 91.

Portaria 559 de 18 de dezembro de 2015

Indicação do representante da OUC FL perante a CVM. Revoga a Portaria nº 143/2013.
DOC de 30 de dezembro de 2015, página 04.
Trata esta Portaria de designação do representante da Municipalidade responsável pela análise e acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas e pelo atendimento e prestação de informações e esclarecimentos técnicos às instituições contratadas na forma dos artigos 9º e 18 da referida Instrução 401/2003, à CVM.

Nesse sentido, foi designada a SP-URBANISMO, por meio de seu Diretor de Gestão das Operações Urbanas, como órgão responsável pela análise e acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas e pelo atendimento e prestação de informações e esclarecimentos técnicos às instituições contratadas na forma dos artigos 9º e 18 da referida Instrução 401/2003, à CVM, aos detentores de CEPACs, aos investidores, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação.

Cópia de toda a legislação pertinente à Operação Urbana Consorciada Faria Lima poderá ser obtida no site da Emissora: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac.

ANEXO A – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA

No presente estudo de viabilidade econômica da Operação Urbana Faria Lima referente à 5° distribuição de CEPAC procurou-se atualizar o Prospecto de 2015, que tinha como bibliografia de referência o trabalho da consultoria Amaral D'Avilla. Novos insumos foram incorporados de forma a retratar a atual condição da região. Dados sobre o estoque recente de área construída adicional (ACA) e sobre os certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) foram coletados na própria SP- Urbanismo; as informações sobre a evolução do uso do solo urbano tiveram como fonte o Cadastro Territorial e Predial, de Conservação e Limpeza (TPCL) mantido pela Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico da Prefeitura de São Paulo; e os dados sobre preços de terreno e unidades habitacionais, bem como a modelagem e avaliação da demanda e preço do CEPAC para a nova rodada de Distribuição tiveram como referência o estudo realizado pela empresa Contacto Consultores Associados (2018)[6].

As premissas e parâmetros utilizados nessas modelagens foram aferidas com rigor técnico, levando-se em consideração as práticas utilizadas por empresas do mercado. Contudo, é importante destacar que os estudos são parâmetros indicativos para o investidor, uma vez que as premissas podem variar dependendo da conjuntura econômica, perfil do investidor, mudanças na legislação vigente e, especialmente, o uso pretendido do CEPAC por cada investidor, fator esse que não há como ser avaliado ou considerado pela SP Urbanismo. Desta forma, recomenda-se que o investidor faça sua própria análise de viabilidade de investimento pretendido, de acordo com a finalidade de uso, antes de adquirir CEPAC.

[6] Os investidores podem acessar o estudo completo preparado pela empresa Contacto Consultores Associados (2018) no site da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, dentro do site Prefeitura, no endereço www.prefeitura.sp.gov.br/cepac.

CEPAC
Operação Urbana Consorciada Faria Lima
Estudo de Viabilidade Econômica

ABRIL 2019

SUMÁRIO

Introdução 112
1. A Operação Urbana Consorciada Faria Lima 113
2. Evolução recente do mercado imobiliário 117
2.1 Crédito Imobiliário 119
2.2 Mercado de Capitais 120
2.3 O mercado imobiliário na cidade de São Paulo e a participação da OUCFL 123
3 Efeitos das intervenções sobre os imóveis 128
4 Análise da demanda por metro quadrado adicional de construção 131
4.1 Evolução do uso do solo na OUCFL 131
4.2 Demanda por área construída adicional (ACA) e certificado de potencial de construção (CEPAC) 136
5 Precificação do CEPAC 142
5.1 Simulações de empreendimentos imobiliários para os setores da OUCFL 142
5.2 Custo de construção e outras premissas 147
5.3 Preço do CEPAC e probabilidade de consumo por setor 148
6 Quantidade de títulos a serem emitidos e previsão de receita 154
7 Conclusões 156
Bibliografia 157

TABELAS

Tabela 1 – Resumo de colocações de CEPAC 114
Tabela 2 – Desvinculações e Pedidos de Desvinculação de CEPAC 116
Tabela 3 – Variação dos valores nominais de terrenos por setor (R$/m²) 130
Tabela 4 – OUCFL: área construída bruta, taxa de crescimento e incremento médio anual por uso entre 2007 e 2015 132
Tabela 5 – Pinheiros: área construída bruta, taxa de crescimento e incremento médio anual por uso entre 2007 e 2015 132
Tabela 6 – Faria Lima: área construída bruta, taxa de crescimento e incremento médio anual por uso entre 2007 e 2015 133
Tabela 7 – Hélio Pellegrino: área construída bruta, taxa de crescimento e incremento médio anual por uso entre 2007 e 2015 135
Tabela 8 – Olimpíadas: área construída bruta, taxa de crescimento e incremento médio anual por uso entre 2007 e 2015 135
Tabela 9 – Estoques e Consumo de ACA na OUCFL por ano (m²) 137
Tabela 10 – Potencial Construtivo Computável Adicional (Residencial; m²) 137
Tabela 11 – Potencial Construtivo Computável Adicional (Não Residencial; m²) 137
Tabela 12 – Área Computável Adicional: resumo 137
Tabela 13 - Distribuição de CEPAC: resumo 138
Tabela 14 – Projeção de saldo disponível de ACA e CEPAC (m²) 141
Tabela 15 - Simulações de referência para o Setor Pinheiros (Residencial) 143
Tabela 16 - Preços de terrenos para no Setor Pinheiros 143
Tabela 17 - Simulações de referência para o Setor Faria Lima (Residencial) 144
Tabela 18 - Preços de terrenos no Setor Faria Lima (Residencial) 144
Tabela 19 - Simulações de referência para o Setor Hélio Pelegrino (Residencial) 145
Tabela 20- Simulações de referência para o Setor Hélio Pelegrino (não Residencial) 145
Tabela 21 - Preços de terrenos no Setor Hélio Pelegrino 146
Tabela 22 - Simulações de referência para o Setor Olimpíadas 146
Tabela 23 - Preços de terrenos no Setor Olimpíadas 147
Tabela 24 - Custo de Construção PINI (R$/m²) 147
Tabela 25 - Área computável adicional consumida esperada (m²) 153
Tabela 26 - Estimativa de emissão de CEPAC e receita – cenário ponderado 154
Tabela 27 - Estimativa de emissão de CEPAC e receita – cenário limítrofe superior 155
Tabela 28 - Estimativa de emissão de CEPAC e receita – cenário limítrofe inferior 155

GRÁFICOS

Gráfico 1 - Evolução do valor unitário do CEPAC em comparação com a valorização do INCC-DI e da SELIC (Nov/2004 = 100) 115
Gráfico 2 - Evolução do valor unitário do CEPAC em comparação ao INCC, ao FipeZap São Paulo, e à capitalização pela Selic (Jan/2008 = 100) 115
Gráfico 3 - Propostas aprovadas por ano na OUCFL (2004-2018) 116
Gráfico 4 - Participação do VABpb da construção civil no VABpb Brasil e taxa real de crescimento da construção civil (%, 2002-2017) 118
Gráfico 5 - Unidades financiadas para construção e aquisição (2002-2017) 119
Gráfico 6 - Valores dos financiamentos imobiliários para construção e aquisição (milhões R$, 2002-2017) ... 120
Gráfico 7 - Emissão Primária e Secundária de Ações na BMF&Bovespa dos Segmentos de Construção Civil e Exploração de Imóveis 121
Gráfico 8 - Índice de variação do IRE em relação à variação do Ibovespa de maio de 2006 a maio de 2015 (mai/06 = 100) 122
Gráfico 9 - Índice IRE de maio de 2006 a maio de 2015 (mai/06 = 100) 123
Gráfico 10 - Número índice do preço médio da área privativa de empreendimentos residenciais no entorno da OUCFL e na totalidade do Município de São Paulo entre 2006 e 2017 (R$/m²) 128
Gráfico 11 - Preço médio da área privativa de empreendimentos residenciais por setor da OUCFL entre 2006 e 2017 (R$/m²) 129
Gráfico 12 - OUCFL: Evolução da área construída (m²) e coeficiente de aproveitamento entre 2007 e 2015... 132
Gráfico 13 - Pinheiros: Evolução da área construída (m²) e coeficiente de aproveitamento entre 2007 e 2015. 133
Gráfico 14 - Faria Lima: Evolução da área construída (m²) e coeficiente de aproveitamento entre 2007 e 2015 134
Gráfico 15 - Hélio Pellegrino: Evolução da área construída (m²) e coeficiente de aproveitamento entre 2007 e 2015 135
Gráfico 16 - Setor Olimpíadas: Evolução da área construída (m²) e coeficiente de aproveitamento entre 2007 e 2015 135
Gráfico 17 - Projeção de saldo disponível de ACA e CEPAC (m²) 141

FIGURAS

Figura 2 - Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2018 (até R$ 264 mil)..... 124
Figura 3 - Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2018 (até R$ 264 mil a R$ 493 mil) 125
Figura 4 - Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2018 (até R$ 493 mil a R$ 930 mil) 126
Figura 5 - Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2015 (acima de R$ 930 mil) 127
Figura 6 - Projeção de Área Computável Adicional (m²)..... 138
Figura 7 - Projeção de consumo de CEPAC: aumento de potencial construtivo (m²)..... 139
Figura 8 - Projeção de consumo de CEPAC: mudança de parâmetro urbanístico (m²)..... 140
Figura 9 - Distribuição de viabilidade dos empreendimentos simulados - Setor Pinheiros..... 148
Figura 10 - Distribuição de viabilidade dos empreendimentos simulados - Setor Faria Lima 149
Figura 11 - Distribuição de viabilidade dos empreendimentos simulados - Setor Helio Pellegrino (não Residencial) 150
Figura 12 - Distribuição de viabilidade dos empreendimentos simulados - Setor Helio Pellegrino (Residencial) 151
Figura 13 - Distribuição de viabilidade dos empreendimentos simulados - Setor Olimpíadas 152

Introdução

O presente relatório apresenta o estudo de viabilidade econômica do Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) como valor mobiliário no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL), nos termos da Lei n° 13.769, de 26 de janeiro de 2004. O CEPAC é um título mobiliário ofertado pela Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP) na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA), regulado pela instrução CVM n° 401, de 29 de dezembro de 2003.

O valor de mercado decorre da interação entre a oferta estipulada pela PMSP e a demanda por parte do segmento imobiliário. Os CEPAC conferem ao seu detentor o direito de construir uma área adicional em relação àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico, estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei n° 13.885 de 2004), no caso das Operações Urbanas Vigentes. No caso das Operações Urbanas a serem implantadas, o coeficiente de aproveitamento básico é dado pela nova redação do Plano Diretor Estratégico (Lei n° 16.050 de 2014), considerando ainda a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei n° 16.402 de 2016).

Este estudo toma como base o Prospecto de Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (EMURB, 2008)[7], atualizando-o e trazendo novas aferições, a partir da introdução de novo arcabouço metodológico, com a finalidade de subsidiar uma nova distribuição pública de CEPAC. Assim, são considerados: o valor de mercado dos imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana (OU), os efeitos das intervenções sobre os imóveis e a análise da demanda por adicionais de construção na área, observando as exigências colocadas pela instrução CVM 401[8]. São ainda avaliados: o preço mínimo estipulado para o leilão do CEPAC, sua viabilidade econômica por setor da Operação e o potencial de esgotamento dos estoques.

O presente relatório está estruturado em seis capítulos. O primeiro recupera brevemente o histórico da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL) e apresenta a valorização do CEPAC desde o início da operação, tomando como referência o valor dos leilões. O segundo capítulo caracteriza a produção imobiliária nos últimos anos, no perímetro da Operação, a partir de sua comparação com a produção imobiliária no Centro Expandido e no Município de São Paulo. O terceiro capítulo apresenta a análise da variação de preços imobiliários na OUCFL com foco no impacto das intervenções urbanísticas da Operação sobre os preços. Já no quarto capítulo procura-se estimar a demanda por área construída adicional e por títulos de CEPAC baseado em modelos econométricos. O quinto avalia a viabilidade econômica do preço estipulado para o CEPAC, considerando empreendimentos imobiliários por subsetor e zoneamento. E, finalmente, o último capítulo traz algumas conclusões do estudo sobre as tendências da Operação Urbana em questão, os benefícios e riscos na aquisição do CEPAC.

[7] Prospecto de Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, EMURB, 2008. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/cepac/oucfl_prospecto.pdf.

[8] Instrução CVM Nº 401, de 29 de dezembro de 2003: Dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

1. A Operação Urbana Consorciada Faria Lima

A Operação Urbana Faria Lima compreende um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da SP-Urbanismo, com participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores no geral, com a finalidade de alcançar melhorias viárias e valorização ambiental da área de influência desta Operação.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi inicialmente instituída pela Lei 11.732, de 14 de março de 1995, a qual foi revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004. Em julho de 2004, esta última lei foi alterada pela Lei nº 13.871 adequando-se desta vez à Instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003, regulamentando, desta forma, o CEPAC enquanto um valor mobiliário. Posteriormente, em 29 de dezembro de 2011, a Lei nº 15.519 deu nova redação ao "caput" do artigo 8º da Lei nº 13.769.

A emissão dos CEPAC é, atualmente, regida pela Lei nº 16.050, Artigo 143, 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, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011), pelo Decreto Municipal nº 44.844, de 14 de junho de 2004, pelas disposições da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Em 15 de outubro de 2004, a Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o nº 2004/02. A emissão total autorizada pela CVM foi de 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) CEPAC. Frente ao esgotamento dos títulos e a permanência de estoques construtivos, a Lei 15.519/2011 permitiu a emissão de 1.000.000 de CEPAC, possibilitando a colocação adicional de 350 mil títulos no mercado, cuja distribuição se inicia a partir deste prospecto.

Até o momento, as colocações de CEPAC foram realizadas em quatro distribuições públicas, a saber: a 1ª Distribuição Pública ofertou 367.290, dos quais 53.830 foram colocados, totalizando R$ 59.213.000, em Reais de outubro de 2004; a 2ª Distribuição Pública ofertou e colocou o restante da 1ª Distribuição Pública, isto é, 313.460 CEPAC, totalizando R$ 413.662.359, em Reais de setembro de 2007; a 3ª Distribuição Pública ofertou e colocou 267.769 CEPAC, totalizando um montante de R$ 711.692.915, em Reais de janeiro de 2009; e a 4ª distribuição ofertou 125.000, dos quais foram colocados 40.605, contabilizando um total de R$ 265.191.661. Além dessas três distribuições públicas, foram realizadas também colocações privadas de CEPAC[9]. As colocações privadas referem-se à utilização de CEPAC para pagamento direto de obras e desapropriações previstas nas intervenções da Operação Urbana Consorciada. Em outubro de 2008, foram colocadas 2.500 unidades, gerando um valor de R$ 4.311.800. No total, foram distribuídos 678.164 CEPAC a um valor total de R$ 1.445.701.735, e, considerando a emissão autorizada de 1.000.000 de CEPAC, o saldo resultante é de 321.836, conforme apresentado na Tabela 1.

[9] As colocações privadas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima podem ser consultadas em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=19568.

1. **Tabela 1 – Resumo de colocações de CEPAC**

Distribuição autorizada pela CVM	CEPAC	R$
CEPAC Autorizado (Lei	650.000	N/A
1ª Distribuição - 26/10/2004	-53.830	59.213.000
2ª Distribuição - 28/09/2007	-313.460	413.662.359
Colocação privada - (21/10/2008)	-2.500	4.311.800
3ª Distribuição - 20/01/2009	-267.769	711.692.915
Limite Adicional (Lei 15.519/2011)	350.000	N/A
4ª Distribuição (12/11/2015)	-40.605	265.191.661
Total distribuído	-678.164	1.454.071.735
Saldo	**321.836**	**N/A**

Fonte: SP-Urbanismo.

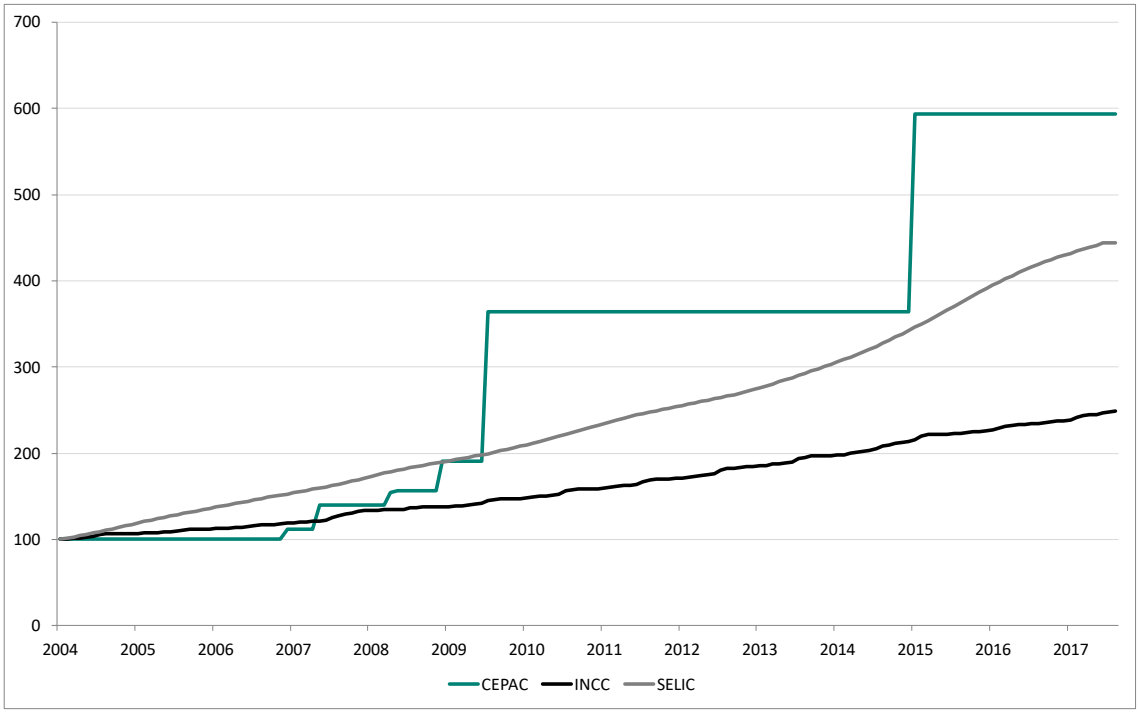
A primeira distribuição teve como objetivo lançar um título totalmente novo no mercado, dar-lhe credibilidade e sentido de continuidade em meio à troca de gestão municipal nos anos 2004/2005, fator sempre gerador de insegurança aos investidores potenciais. Os leilões seguintes ocorreram após intenso e necessário relacionamento do Poder Público com os agentes do mercado, reuniões com investidores, palestras e reuniões com representantes de classe além de seminários sobre o CEPAC na BOVESPA (em agosto de 2005) e apresentações em faculdades, com o objetivo de confirmar o interesse, a relevância e propiciar a continuidade do programa. Um atento levantamento da demanda potencial resultou em colocações consideradas bem sucedidas, suprindo o mercado nas quantidades então demandadas e consolidando um novo patamar de valor para o título.

A melhoria da liquidez observada nos mercados de capitais a partir de meados do ano de 2006 e de 2007 propiciou um significativo movimento de empresas de diversos setores da economia a buscarem no mercado de capitais um financiamento mais vantajoso para seus projetos, na forma de aportes de capital. Este movimento também foi observado nas empresas de incorporação e construção, que efetuaram bem sucedidos IPO (*Initial Public Offerings*), levantando expressivas somas de recursos, que aplicados em sua atividade geraram forte movimento de aquisições de terrenos, projetos imobiliários e necessidade de CEPAC.

Frente a este cenário favorável, o Poder Público, numa série de bem sucedidos leilões, trouxe recursos da iniciativa privada para lastrear as intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Contudo, conforme demonstra o Gráfico 1, até outubro de 2007, a valorização do CEPAC se manteve abaixo do índice de inflação que mede o custo de construção, o INCC-DI, e também abaixo da taxa Selic, que fornece um comparativo entre opções de investimento, subestimando a capacidade de captura de valor do mercado para o financiamento da OUCFL. Após outubro de 2007, entretanto, a valorização do CEPAC superou esses índices. Em maio de 2010, por sua vez, o valor do CEPAC na OUCFL atingiu o preço realizado de R$ 4.000, fazendo com que sua apreciação superasse também o índice de inflação que mede especificamente a variação de preços do mercado imobiliário, o FipeZap, lançado em 2008.[10] Em 2015, o valor do CEPAC dá novo salto, atingindo R$ 6.531,01 (ver Gráfico 1 e 2).

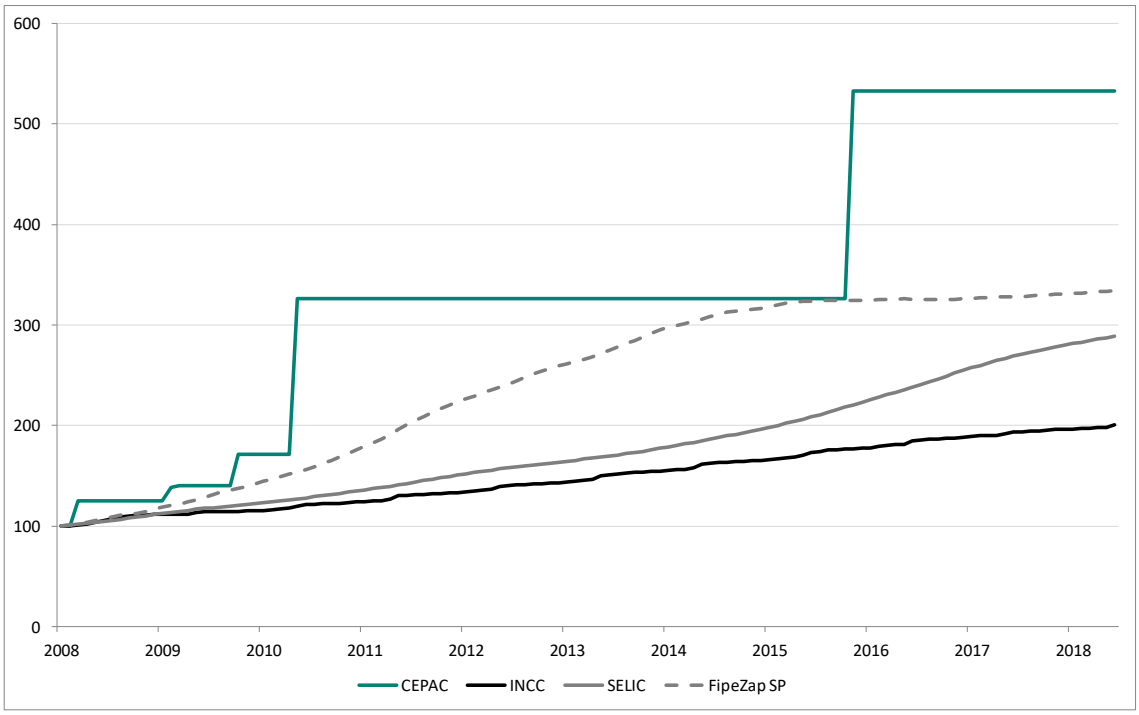
[10] O Índice FipeZap de preços de imóveis anunciados é um indicador com abrangência nacional que acompanha os preços de venda e locação de imóveis no Brasil. O índice é calculado com base nos anúncios publicados na página do ZAP Imóveis. A Fipe considera apenas os anúncios de apartamentos e leva em conta a localização (bairro), o número de dormitórios e a área útil.

Gráfico 1 - Evolução do valor unitário do CEPAC em comparação com a valorização do INCC-DI e da SELIC (Nov/2004 = 100)



Fonte: Bacen e SP Urbanismo. Elaboração: SP Urbanismo.

Gráfico 2 - Evolução do valor unitário do CEPAC em comparação ao INCC, ao FipeZap São Paulo, e à capitalização pela Selic (Jan/2008 = 100)

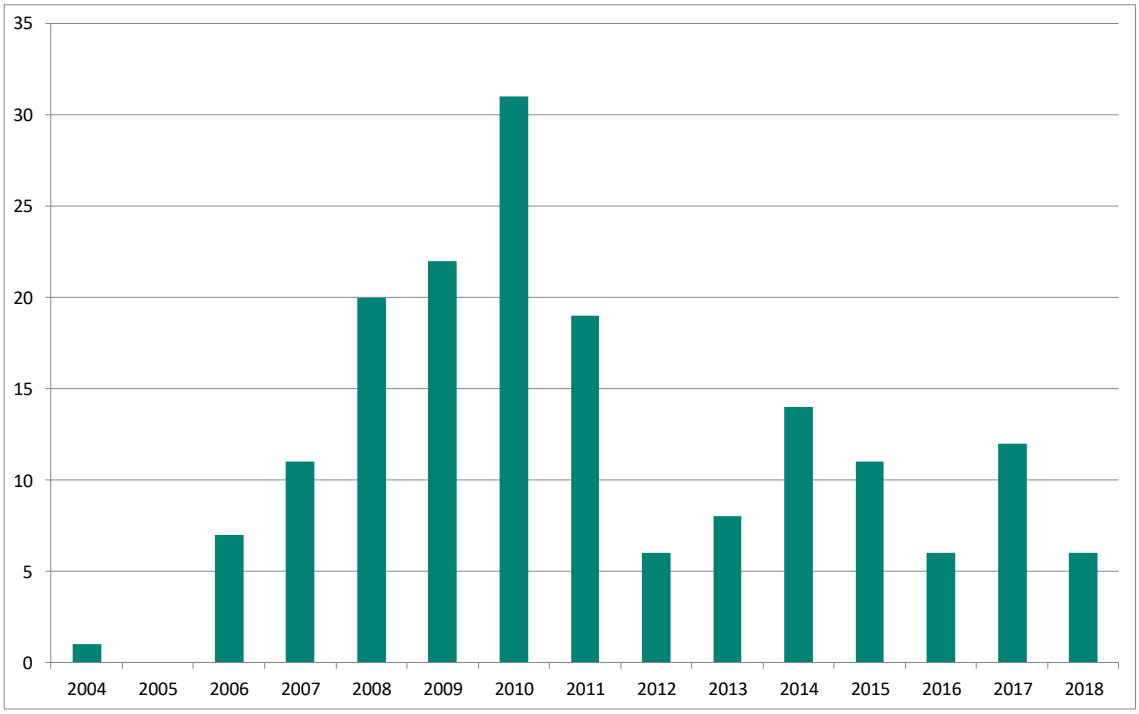


Fonte: Bacen, Fipe e SP Urbanismo. Elaboração: SP Urbanismo.

O Gráfico 3 ilustra a quantidade de propostas realizadas dentro da OUCFL entre 2004 e o segundo trimestre de 2018. O número de propostas cresceu aceleradamente a partir de 2006 até 2010, no auge do mercado imobiliário. A partir de 2012, contudo, as certificações se reduziram a patamares anteriores a sua elevação,

coincidindo com o esgotamento dos CEPAC e com o início do período de retração do mercado, abalado por descasamentos dos orçamentos e elevados estoques de empreendimentos não residenciais.

Gráfico 3 – Propostas aprovadas por ano na OUCFL (2004-2018)



Fonte: SP Urbanismo. Atualizado até junho 2018.

É importante ressaltar que entre algumas certidões receberam pedidos de desvinculação. Até junho de 2018, foram realizados seis pedidos de desvinculação, de acordo com a Lei Municipal 15.519/11. Estes pedidos resultaram na desvinculação de 12.180 CEPAC, como indicado na Tabela 2.

Tabela 2 – Desvinculações e Pedidos de Desvinculação de CEPAC

Data	Certidão	Requerente	CEPAC
jul/13	FL-001/2013	JHS-F Incorporações S/A	348
jun/14	FL-001/2014	Construtora Kaufmann S/A	1.380
jul/14	FL-002/2014	Yuny Apollo Empreendimentos Ltda.	7.479
abr/15	FL-001/2015	VR Empreendimentos Participações e Serviços Ltda.	2.343
jun/17	FL-001/2017	Davilar Projetos e Empreendimentos Ltda	558
fev/18	FL-001/2018	Seisa Master Empreend.Imob.Ltda	72
Total			**12.180**

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado até junho de 2015.

Na seção seguinte, são apresentadas as conjunturas macroeconômica e setorial que explicam, em grande medida, a performance de colocação de CEPAC apresentada neste capítulo inicial. De uma maneira geral, os dados do mercado imobiliário, do mercado de capitais e de variáveis macroeconômicas revelam um processo de acelerada expansão de atividade econômica, a partir de 206 e 2007, seguido de uma ruptura e retração, a partir de 2013 e 2014. Sinais de recuperação ainda são incipientes, apesar das expectativas positivas com a retomada da agenda das reformas a partir de 2019.

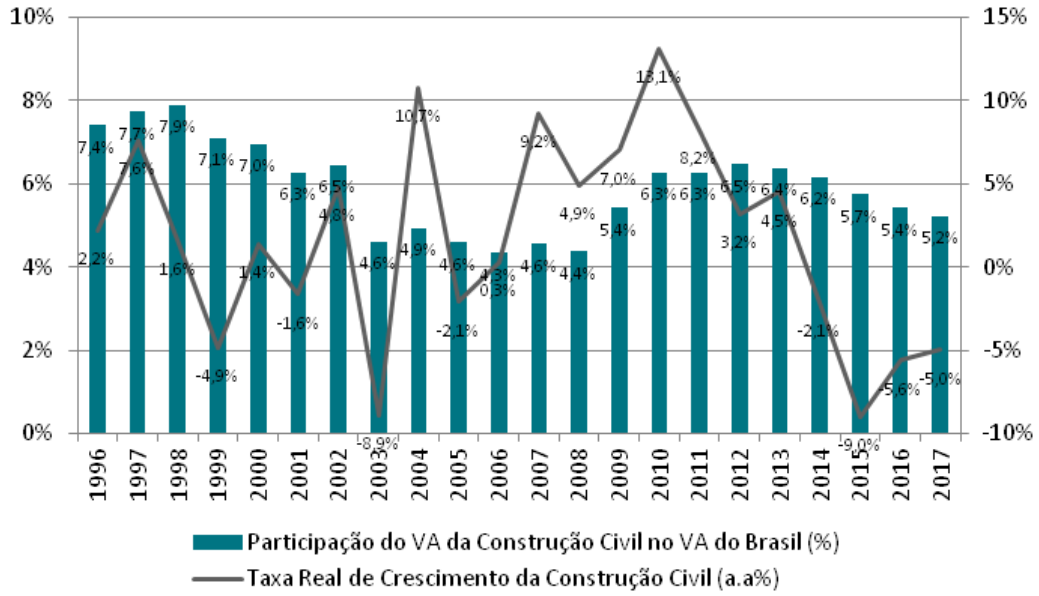
2. Evolução recente do mercado imobiliário

O setor de construção civil compreende duas atividades: i) edificações, que engloba obras habitacionais, comerciais, industriais, obras sociais e obras destinadas a atividades culturais, esportivas e de lazer; e ii) construções pesadas, que engloba vias de transporte, obras de saneamento, de irrigação/drenagem, de geração e transmissão de energia elétrica, de sistemas de comunicação e de infraestrutura de forma geral. Esse setor possui um papel fundamental na economia brasileira, tendo em vista o efeito multiplicador na cadeia produtiva, contribuindo com o aumento do investimento, emprego e renda nacional.

No final da década de 1990, a construção civil sofreu dificuldades devido à incerteza, à elevada taxa real de juros, à falta de investimentos e à redução do poder aquisitivo da população. Após um período de oscilação, durante a primeira metade dos anos 2000, a partir de 2005 o setor apresentou uma gradual recuperação. Contudo, a crise de 2008 atingiu diretamente o setor, que registrou uma participação no Valor Adicionado Bruto a preços básicos (VABpb) de 4,4%, o menor valor da série para a primeira década do século XXI, como mostrado no Gráfico 4. Após uma leve recuperação em 2010, o setor voltou a desacelerar, registrando uma tendência de queda na taxa de crescimento real do setor, sendo que a partir de 2014 a taxa de crescimento passou a ser negativa.

Esses dados demonstram a relevância da conjuntura econômica brasileira sobre a dinâmica do setor de construção civil. O segmento imobiliário é bastante sensível às variáveis macroeconômicas, como inflação, juros e renda. A estabilidade econômica e o aumento do crédito à construção favoreceram o segmento a partir de meados dos anos 2000. Do lado das famílias, as melhores condições de financiamentos, a maior oferta de crédito, o aumento da renda e da confiança do consumidor vinham favoreceram a compra dos imóveis. Por outro lado, a bruta recessão que assolou o país, a partir de 2014, trouxe graves consequências para o mercado imobiliário. O aumento do desemprego, a queda no índice confiança do consumidor, o endividamento das famílias e a escassez de crédito são alguns dos fatores que explicam a recente retração do setor.

Gráfico 4 – Participação do VABpb da construção civil no VABpb Brasil e taxa real de crescimento da construção civil (%, 2002-2017)



Fonte: IBGE. Elaboração: CBIC.

O setor de incorporação e construção é fortemente intensivo em capital, e a facilidade de financiamento e *funding* também têm fortes impactos sobre sua dinâmica. Uma das fontes de captação da indústria é o mercado de capitais. Entre 2005 e 2012, 22 empresas do setor abriram seu capital na BM&FBovespa por meio de emissão de ações. A capitalização das empresas fomentou a atividade do setor, aumentando a demanda por terrenos que, frente sua escassez, sofreram forte elevação de preços. Essa pressão inflacionária, tanto de terrenos como de outros insumos, por sua vez, pôde ser repassada para a unidade final, pois o consumidor final também teve a disposição maior oferta de crédito, facilitando sua capacidade de pagamento da prestação do imóvel. Essa dinâmica não apenas alterou o volume de produção e os preços, como influenciou também a demanda e o preço do CEPAC.

A sistemática atual de colocação de CEPAC foi idealizada e cuidadosamente construída para ser, de fato, um título negociado no mercado de capitais brasileiro. Os anos iniciais de seu lançamento foram dedicados na apresentação do novo título, estruturação ao mercado, organização dos seus primeiros leilões, explicitação da sua aplicação e funcionamento, demonstração da sua viabilidade, e divulgação por meio de Seminário na Bolsa de Valores de São Paulo. Sendo novo e desconhecido, a sua demanda inicial foi restrita aos seus utilizadores finais, construtores e incorporadores.

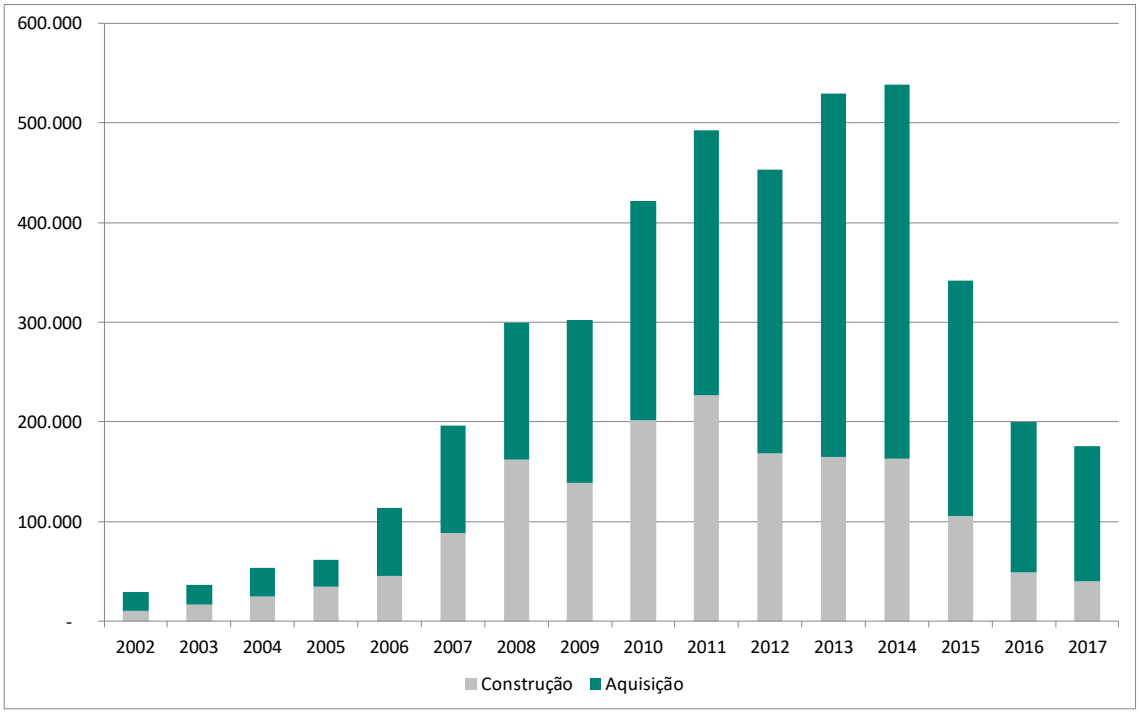
Cabem duas perspectivas ao se considerar o CEPAC: uma visão mais geral, como título mobiliário, suas funções e objetivos como tal; e uma visão objetiva de como abordar a questão da avaliação da faixa de valor viável para colocação do certificado no mercado. Para o Poder Público, a plena implantação de seu título no mercado mobiliário pode estabelecer uma alternativa de *funding* de recursos vindo da iniciativa privada, ainda restrita aos seus usuários finais. A nova revisão de sua viabilidade, contida no presente estudo econômico, se coloca dentro desse esforço, procurando alargar o entendimento dos métodos e critérios usados em sua análise, levando em conta a restrição imposta pela legislação de se ter um único valor de CEPAC para todo o perímetro da OUCFL que, abriga em si regiões de características e vocações bastante diversas entre si. Desta forma, o estudo realiza a revisão periódica da adequação econômico-financeira da faixa de valores viáveis de CEPAC, no sentido de orientar o leilão e contribuir para uma compreensão cada vez maior de sua mecânica e de sua formação possível de valores.

2.1 Crédito Imobiliário

Conforme observado, a oferta de crédito, tanto para o incorporador/construtor, como para o tomador final, tem forte influência sobre a dinâmica do mercado imobiliário. Esse setor exige um forte desembolso, tanto para o empreendedor no momento da obra, como do consumidor no ato compra, de maneira que as condições de financiamento afetam diretamente a atividade. Entre 2002 e 2014, verificou-se um acréscimo considerável na concessão de crédito imobiliário notadamente para a aquisição de novos imóveis. Nesse período, observou-se que, enquanto o volume de unidades financiadas cresceu aproximadamente 18 vezes, os valores financiados, em termos correntes, aumentaram na razão de 63 vezes. Parte deste descasamento pode ser explicado pela evolução dos preços relativos do setor imobiliário.

O Gráfico 5 mostra que o volume de unidades financiadas apresentou um crescimento substancial de 2002 a 2010. Em 2002, as unidades financiadas com recursos da poupança foram de 29 mil, em 2010, atingem 421 mil. A partir desse ano, o mercado sustenta esse novo patamar, até que, a partir de 2015, as unidades financiadas apresentam uma queda abrupta. Ainda em 2014, o total de unidades financiadas com recurso de popança foi de 538 mil, em 2017, esses números caem para 176 mil. Essa reversão, conforme comentado acima, está diretamente relacionada a conjuntura macroeconômica. Entre 2014 e 2016, o Produto Interno Bruto (PIB) caiu quase 10%. Além disso, o enorme quadro de deterioração fiscal do Estado brasileiro e das condições financeiras dos bancos públicos levou a uma enorme retração do crédito imobiliário.

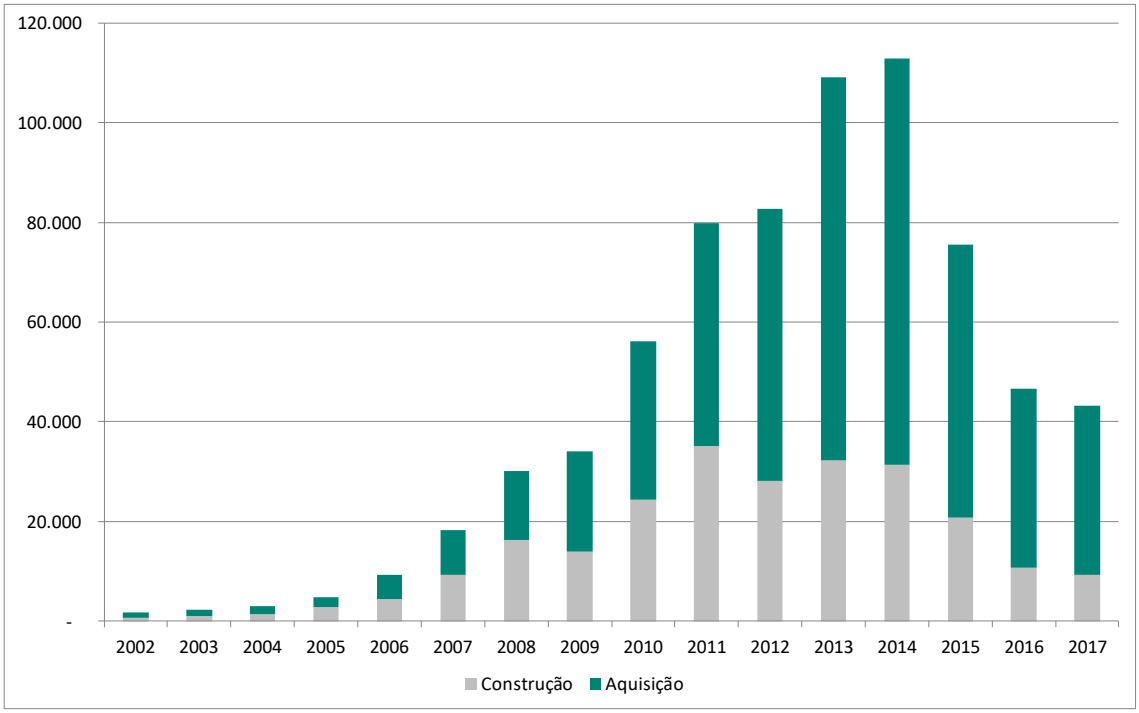
Gráfico 5 – Unidades financiadas para construção e aquisição (2002-2017)



Fontes: ABECIP e Banco Central do Brasil. Elaboração: SP Urbanismo.

O Gráfico 6, que ilustra o valor em reais das unidades financiadas, apresenta a mesma tendência, um forte aumento de 2002 a 2010, e uma forte retração a partir de 2015. O que se destaca da comparação entre os dois gráficos é que a relação entre os valores financiados para aquisição de unidades em relação ao total de unidades financiadas aumentou significativamente. Isso indica que forte demanda por unidades habitacionais, observadas a partir de meados dos anos 2000, provocou um significativo aumento de preços das unidades.

Gráfico 6 – Valores dos financiamentos imobiliários para construção e aquisição (milhões R$, 2002-2017)

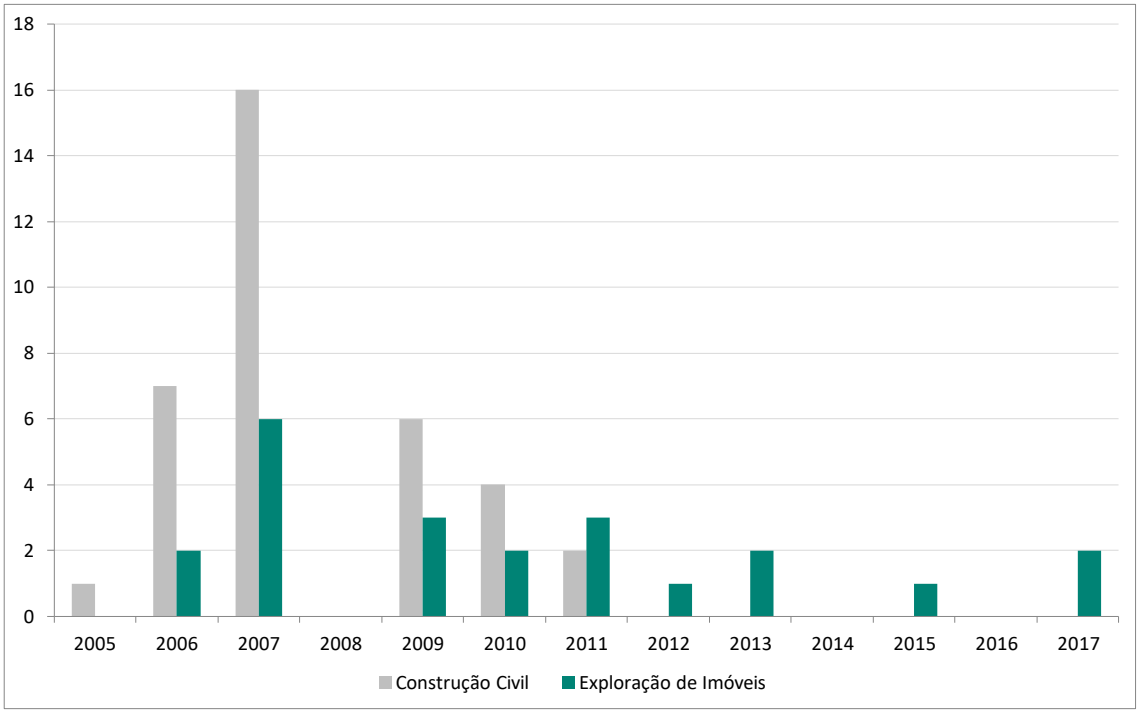


Fontes: ABECIP e Banco Central do Brasil. Elaboração: SP Urbanismo.

2.2 Mercado de Capitais

Segundo informações disponíveis no sítio eletrônico da BM&F Bovespa, no período de 2005 a 2014 foram registradas 20 aberturas de capital de empresas do segmento de construção civil, e nove de empresas do segmento de exploração de imóveis, movimentando um volume financeiro da ordem de R$ 15,2 bilhões. A maior parte dessas emissões ocorreu, nos anos de 2006 e 2007, como pode ser observado no Gráfico 7. No ano de 2008, as emissões cessam imediatamente, movimento associado à crise do *subprime* nos Estados Unidos e o aumento da aversão a risco dos investidores, o que levou as empresas a adiarem novas emissões. Em 2009, o mercado retoma as emissões dos setores de construção civil e exploração, e volta a se reduzir a partir de 2012.

Gráfico 7 – Emissão Primária e Secundária de Ações na BMF&Bovespa dos Segmentos de Construção Civil e Exploração de Imóveis



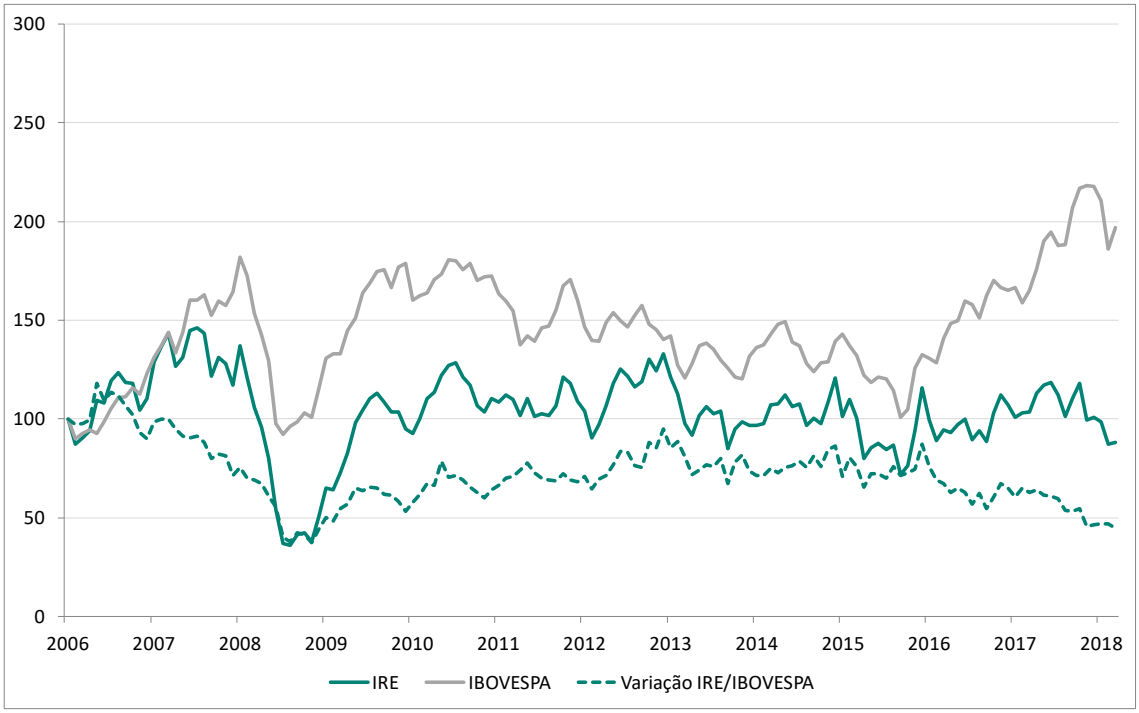
Fonte: BM&F Bovespa. Elaboração: SP Urbanismo.

As companhias pertencentes ao segmento de construção civil são aquelas cuja atividade é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários para venda, residenciais ou não. Já as empresas de exploração de imóveis têm como objetivo o desenvolvimento de empreendimentos para obtenção de renda em longo prazo e, em geral, atuam em empreendimentos de escritórios, lajes corporativas, centros comerciais, condomínios industriais, entre outros. Apesar de ambos os segmentos terem como fonte de receita o desenvolvimento e/ou exploração de imóveis, diferem na natureza destes, principalmente nos prazos dos fluxos de investimento e retorno, o que incorre em empresas com características financeiras e econômicas completamente distintas.

As empresas do segmento da construção civil têm suas ações acompanhadas pelo Núcleo de Real Estate da EPUSP – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo – por meio do Índice Setorial de Real Estate (IRE), que busca espelhar o comportamento médio dos preços das ações. O IRE é composto por três desagregações de índices - O IRE-50+, IRE-50- e IRE-BI. O primeiro trata das ações das empresas do segmento voltado com volume de negócios correspondente a 50% do total das transações na Bovespa. O segundo identifica o comportamento das demais empresas do segmento, enquanto o último representa as empresas de exploração de imóveis.

De acordo com o Gráfico 8, verifica-se que o IRE apresentou desempenho inferior ao IBOVESPA, ao longo da série. O índice acompanha a euforia dos mercados nos primeiros anos do Governo Lula, e depois sofre com a crise do subprime em 2008, mas apresenta uma queda muito superior ao índice Bovespa. Entre 2009 e 2013, IRE volta a se aproximar do Ibovespa, ambos apresentam uma trajetória descendente com o início da crise no Governo Dilma, e Ibovespa volta a se descolar em meados de 2013. Em geral os mercados subiram bastante, após o impeachment da Presidente, mas esse entusiasmo não foi acompanhado pelo setor imobiliário.

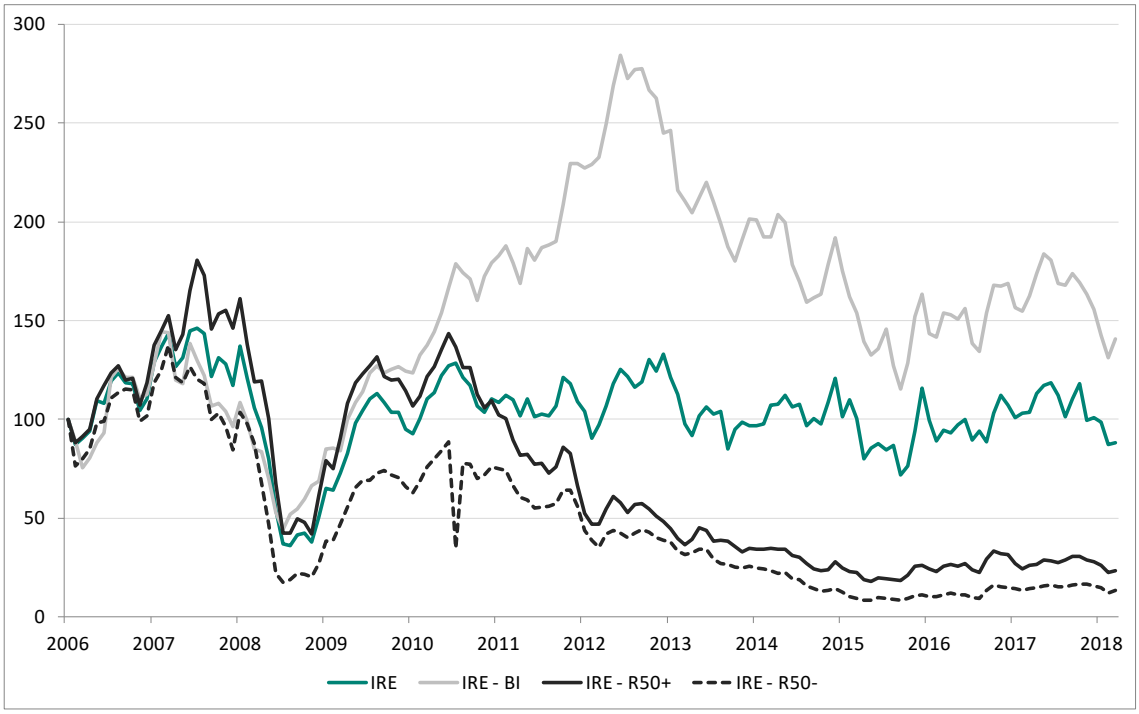
Gráfico 8 – Índice de variação do IRE em relação à variação do Ibovespa de maio de 2006 a maio de 2015 (mai/06 = 100)



Fonte: Núcleo de Real Estate da EPUSP.

Ao analisar a decomposição do IRE (Gráfico 9), é possível observar que esse mal desempenho está associado às empresas de construção civil. As empresas de exploração de imóveis, que incluem *shopping centers*, apresentam desempenho diferenciado, principalmente a partir de 2010, acompanhando a expectativa favorável do setor de varejo. O setor de construção civil, entretanto, passada a expansão nos primeiros anos da série, apresenta desempenho muito baixo, a partir de 2010. Esta performance está associada as práticas adotadas, muito agressivas, *risk takers*, no período da euforia. A partir dos anos 2010, e principalmente com a crise econômica, muitas empresas apresentaram problemas de fluxo de caixa ou insolvência. Entre as estratégias arriscadas acometidas no período, pode-se citar a compra de terrenos a preços elevados, a condições de maior exposição de caixa e a expansão mal planejada para novos mercados e regiões.

Gráfico 9 – Índice IRE de maio de 2006 a maio de 2015 (mai/06 = 100)



Fonte: Núcleo de Real Estate da EPUSP.

2.3 O mercado imobiliário na cidade de São Paulo e a participação da OUCFL

A cidade de São Paulo é o maior mercado imobiliário do país. Ainda assim, após o ciclo de abertura de capital na BM&FBovespa, constata-se que a maioria das empresas, antes concentradas na cidade de São Paulo, região metropolitana e nos segmentos de maior poder aquisitivo, iniciaram movimento de diversificação para novas regiões geográficas e segmentos de mercado.

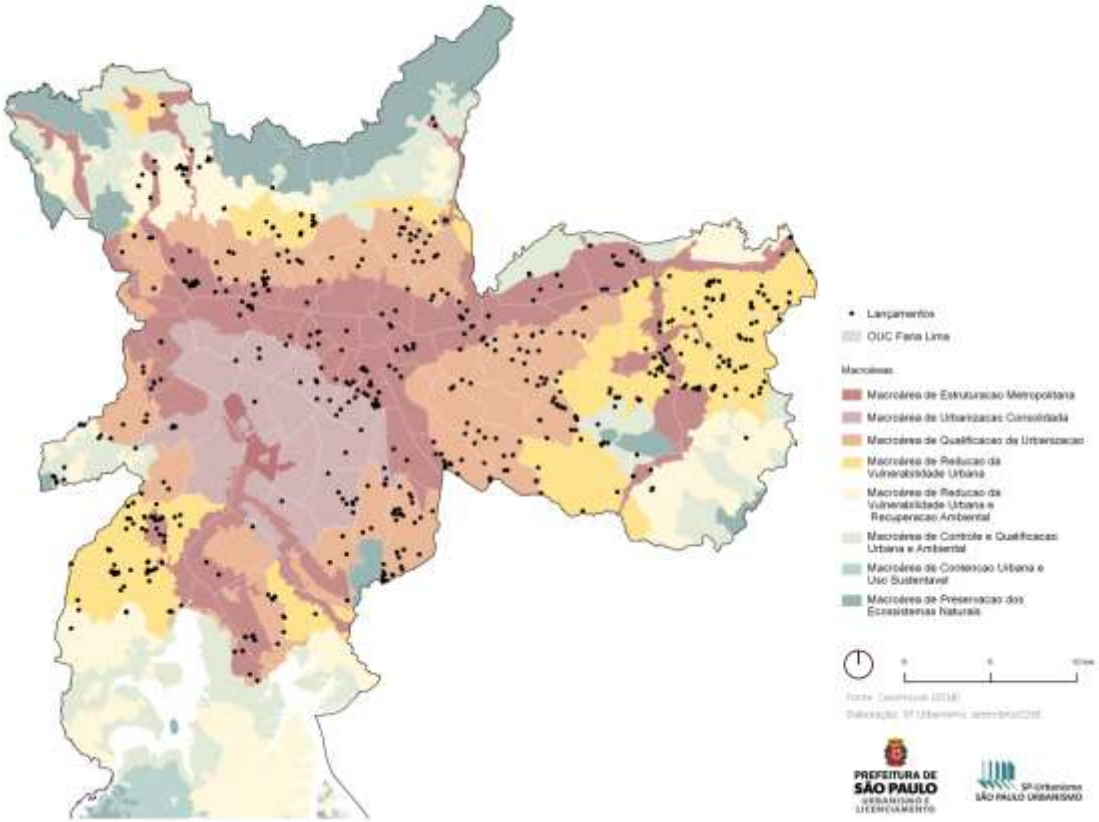
Este capítulo pretende caracterizar a produção imobiliária no perímetro da OUCFL a partir da comparação com a produção imobiliária nas Macroáreas do Plano Diretor de 2014. A análise recai sobre os empreendimentos residenciais, foco desta fase da OUCFL – vez que os estoques para empreendimentos não residenciais estão praticamente esgotados em todos os setores da Operação.

As Figuras 2 a 5 mostram os lançamentos residenciais ocorridos em São Paulo desde 2008, georreferenciados, divididos em quartis, de acordo com o preço de venda das unidades, atualizados pelo FipeZap São Paulo. Para o total de unidades lançadas neste período, os quartis obtidos foram: até R$ 264 mil; de R$ 264 mil até R$ 493 mil; de R$ 493 mil até R$ 930 mil e acima disso. Os lançamentos estão sobrepostos às Macroáreas do Plano Diretor de 2014.

Conforme se pode observar, a primeira faixa - até R$ 264 mil – concentra parte relevante dos lançamentos residenciais, que estão localizados, em sua maioria, nas regiões periféricas do Município, afastados do centro expandido. Na segunda faixa, de R$ 264 mil até R$ 493 mil, os lançamentos aproximam-se um pouco mais do centro expandido, se comparados com o primeiro quartil. Apesar disto, há ainda uma boa parcela de lançamentos nas zonas Leste e Norte.

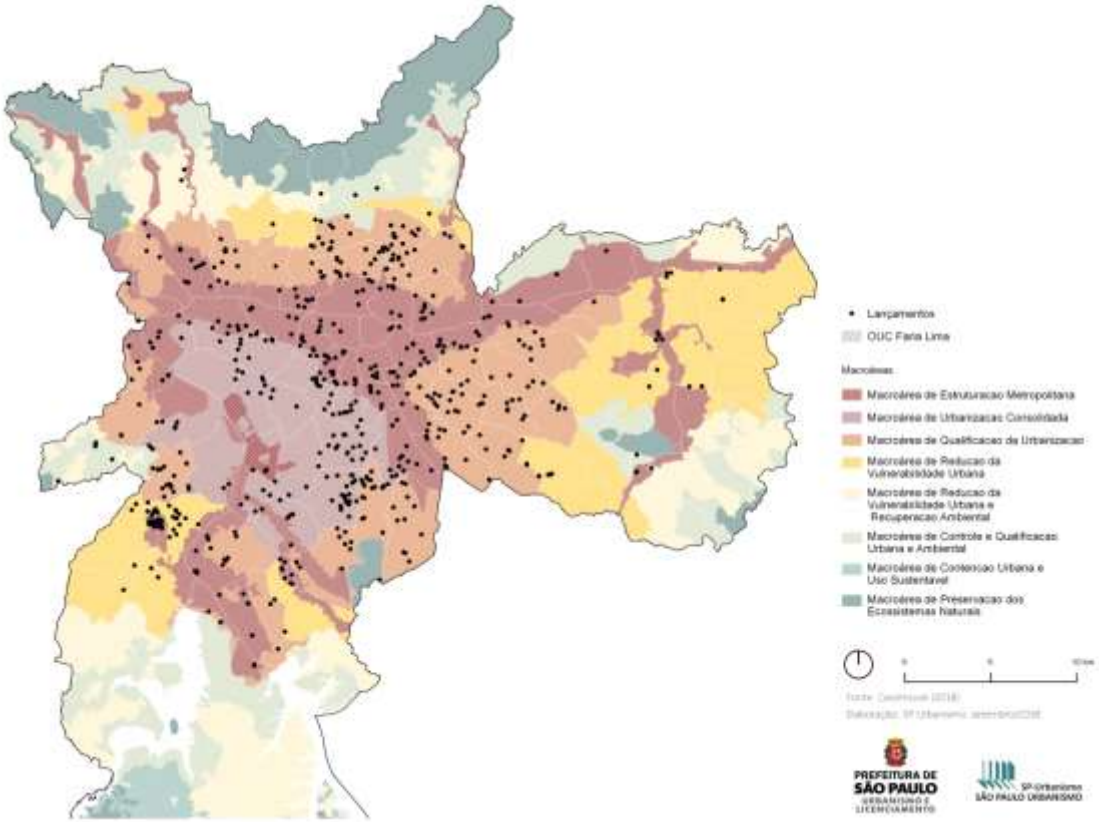
Na terceira faixa - de R$ 493 mil até R$ 930 mil, o volume de lançamentos se mantém alto e a mancha começa a se concentrar no centro da cidade. Na quarta e última faixa, que engloba os lançamentos com preços acima de R$ 930 mil, a mancha concentra-se quase que em sua totalidade no centro expandido da cidade, com exceção do centro antigo.

Figura 1 – Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2018 (até R$ 264 mil)



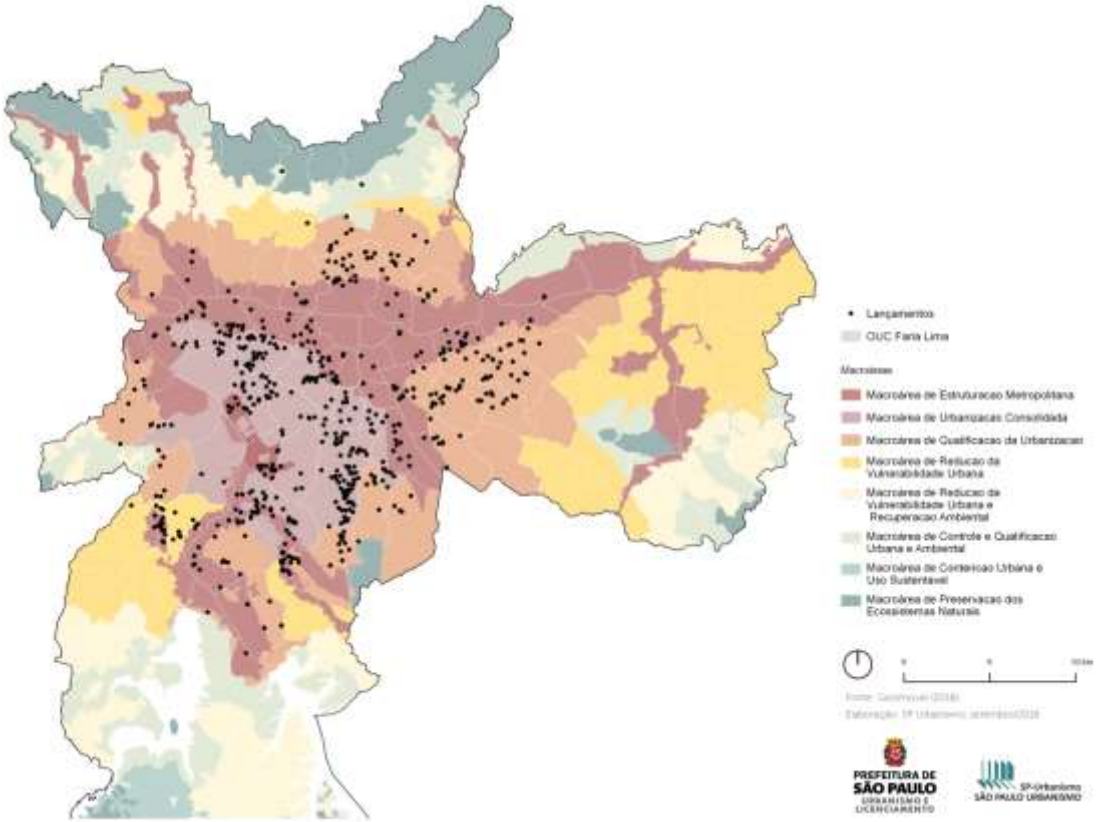
Fonte: Geoimovel. Elaboração: SP Urbanismo.

Figura 2 - Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2018 (até R$ 264 mil a R$ 493 mil)



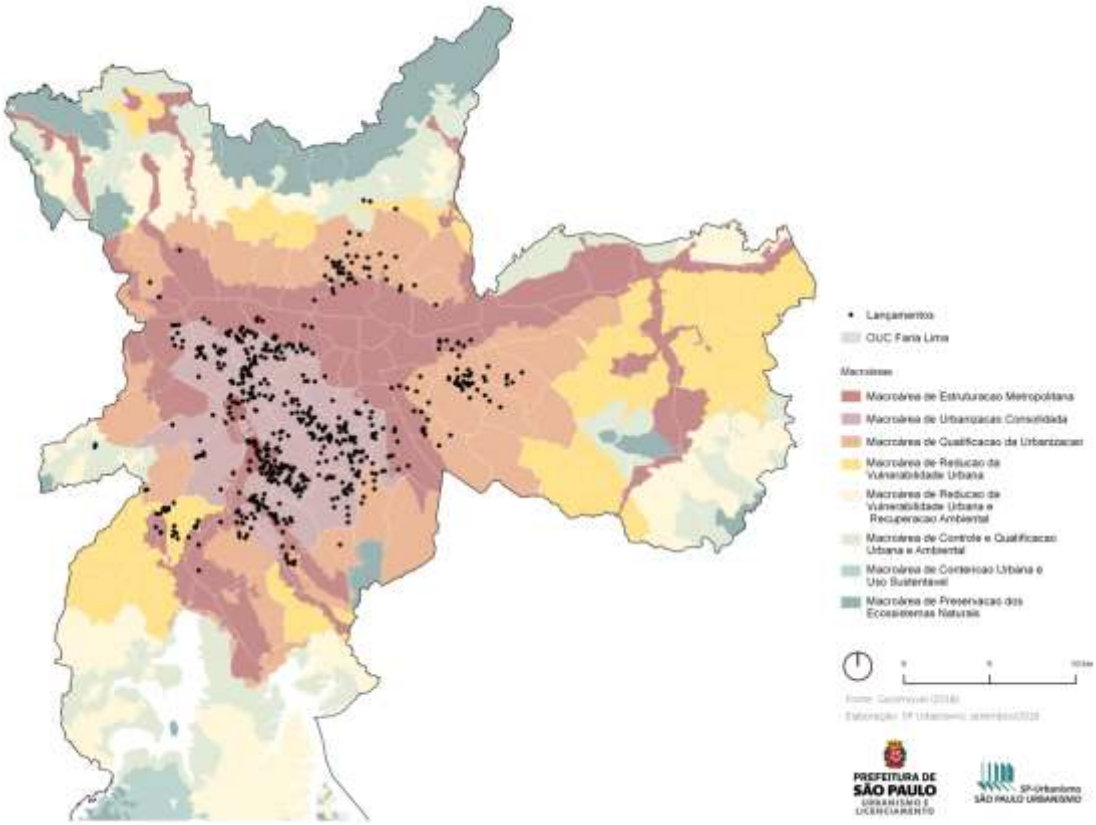
Fonte: Geoimovel. Elaboração: SP Urbanismo.

Figura 3 - Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2018 (até R$ 493 mil a R$ 930 mil)



Fonte: Geoimovel. Elaboração: SP Urbanismo.

Figura 4 - Lançamentos residenciais verticais de 2008 a março de 2015 (acima de R$ 930 mil)



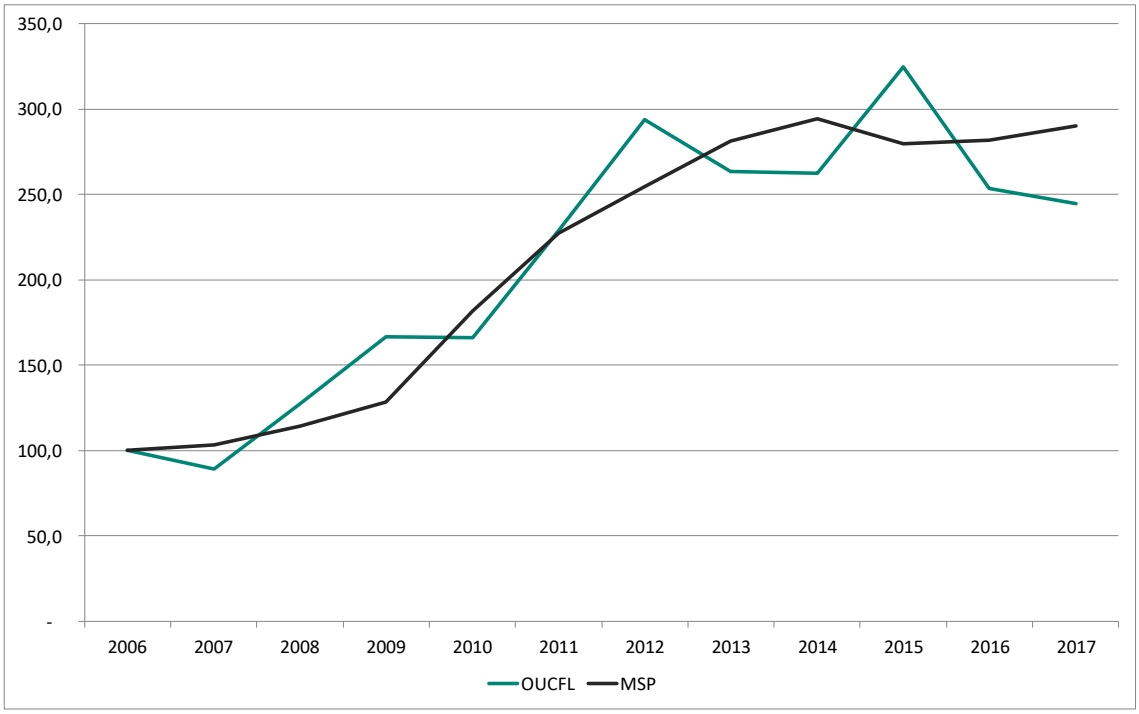
Fonte: Embraesp. Elaboração: SP Urbanismo.

3. Efeitos das intervenções sobre os imóveis

Nesta seção, é apresentada a análise da variação dos preços imobiliários na área circunscrita aos limites da OUCFL sob a perspectiva do possível impacto da Operação e suas intervenções sobre os valores dos bens imóveis. Inicialmente é estudada a variação do bem final, especificamente, o preço do metro quadrado da unidade residencial a partir de dados da Geoimóvel. Em seguida, são monitorados os preços de terreno no entorno da Operação, a partir de informações obtidas pela Amaral D'Avilla (2014) e pela Contacto (2018).

Observando a variação dos preços de lançamentos de imóveis residenciais entre 2006 e 2017, nota-se um crescimento acelerado entre 2007 e 2013 e, então, um arrefecimento do processo expansivo a partir de 2014. Apesar desse crescimento acelerado também ter-se observado na OUCFL, ele não superou de forma significativa o desempenho no restante do Município de São Paulo, como pode ser observado pelo Gráfico 10.

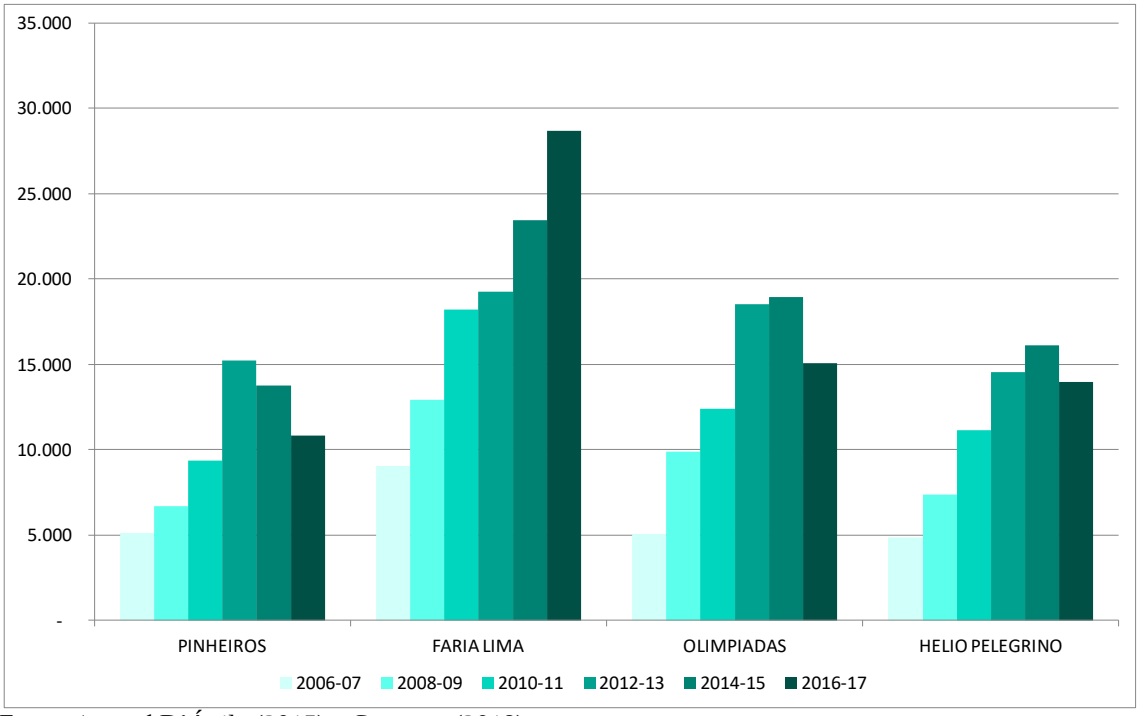
Gráfico 10 – Número índice do preço médio da área privativa de empreendimentos residenciais no entorno da OUCFL e na totalidade do Município de São Paulo entre 2006 e 2017 (R$/m²)



Fonte: Geoimóvel. Elaboração: SP Urbanismo.

Os imóveis no Município de São Paulo praticamente triplicaram de valor no período de expansão (2007-2013). A partir de 2014, entretanto, revela-se uma estagnação dos preços e, no caso da OUCFL, até uma redução dos valores praticados. Analisando os dados por setor, nota-se que todos esses acompanharam a expansão dos preços até o biênio 2012-2013, quando então passam a apresentar ligeira queda (Pinheiros), arrefecimento da alta e subsequentemente ligeira queda (Olimpíadas e Hélio Pelegrino), e manutenção da alta (Faria Lima), como pode ser observado pelo Gráfico 11.

Gráfico 11 - Preço médio da área privativa de empreendimentos residenciais por setor da OUCFL entre 2006 e 2017 (R$/m²)



Fonte: Amaral D'Ávila (2015) e Contacto (2018).

No Gráfico, acima é apresentada a evolução dos preços dos setores da Operação em valores nominais. Isso permite não apenas uma avaliação da taxa de crescimento, mas da magnitude, do grau de valorização de cada setor. Como pode-se notar, ao longo de todo o período, todos os setores apresentaram crescimento, que, de certa forma, se confunde com o crescimento de todo o segmento no Município e no país, mas o setor Faria Lima e Olimpíadas se destacam. O primeiro apresenta alta taxa de crescimento em todo o período analisado e o segundo inicia com preço médio similar aos demais setores e apresenta grande evolução até o biênio 2014-2015. Esse desempenho pode estar associado aos investimentos nas regiões, principalmente as benfeitorias do sistema viário, como o prolongamento e alargamento da Avenida Faria Lima, a abertura e alargamento da Avenida Olimpíadas e o alargamento da Rua Funchal.

Observando os preços dos terrenos (ver Tabela 3), percebe-se comportamento parecido aos bens finais. Os terrenos, de forma geral, apresentaram altas expressivas no período de expansão do mercado, registradas nas pesquisas de campo entre 2007 e 2014. E, no período de recessão, registrado na coleta de 2018, apresentaram na sua maioria queda de valor. Em termos absolutos, a região da Faria Lima apresenta os maiores valores de terreno, principalmente, nos subsetores 2-A (R$ 16.329), 2-B (R$ 14.675) e 2-C (R$ 12.668), acompanhada do subsetor 3-A da Hélio Pelegrino (14.725) e do subsetor 4-A da Olimpíadas (R$ 13.828). A região de Pinheiros ainda apresenta os menores valores de terreno, mas destaca-se o elevado crescimento de seus preços ao longo do período analisado.

Tabela 3 – Variação dos valores nominais de terrenos por setor (R$/m²)

Setor - Zoneamento				VU - Inferência (R$/m²)				
Setor	Subs.	Zonas	Gabarito	2007	2012	2014	2018	Δ (%)
1 - Pinheiros	1-A	ZM	28,0	4.179	7.408	10.732	13.490	222,8
	1-B	ZM	28,0	3.171	5.080	6.323	9.521	200,2
	1-C	ZM	28,0	2.411	4.318	5.375	6.073	151,9
	1-D	ZM	28,0	2.344	3.695	4.946	7.349	213,5
2 - Faria Lima	2-A	ZM	28,0	6.641	14.465	21.300	16.329	145,9
	2-B	ZM	28,0	6.071	8.519	12.342	14.675	141,7
	2-C	ZM	28,0	4.551	7.408	10.732	12.668	178,3
	2-D	ZM	28,0	3.728	7.408	10.732	7.788	108,9
	2-E	ZM	28,0	2.907	6.147	7.953	8.345	187,1
3 - Hélio Pelegrino	3-A	ZM	28,0	6.813	8.875	11.425	14.725	116,1
	3-B	ZM	28,0	4.766	8.875	11.425	11.389	139,0
	3-C	ZM	28,0	2.514	5.876	7.423	8.293	229,9
	3-D	ZM	28,0	2.957	4.994	6.049	7.459	152,2
	3-E	ZM	28,0	2.680	5.876	7.423	6.016	124,5
4 - Olimpíadas	4-A	ZM	28,0	4.453	5.372	7.333	13.828	210,5
	4-B	ZM	28,0	3.685	6.408	8.627	6.546	77,6
	4-C	ZM	28,0	2.917	5.732	7.690	7.995	174,0
	4-D	ZM	28,0	2.917	5.732	7.333	4.335	48,6

Fonte: Amaral D'Ávila (2014) e Contacto (2018).

4. Análise da demanda por metro quadrado adicional de construção

Além de apresentar o OUCFL sob um panorama histórico e a conjuntura do segmento imobiliário ao longo do período, esse prospecto tem como objetivo responder a duas questões centrais: qual a quantidade consumida esperada de ACA e CEPAC, e qual o preço proposto para o próximo leilão. Esta seção se atém a primeira pergunta.

Para projetar o consumo futuro das variáveis citadas recorreu-se a técnicas econométricas convencionalmente aplicadas para a projeção de variáveis econômicas como PIB, juros e inflação, sendo neste caso, utilizadas para o cálculo das variáveis imobiliárias. Para isso, foram considerados dados da evolução histórica da área construída bruta, disponíveis no Cadastro Territorial e Predial de Conservação e Limpeza (TPCL) mantido pela Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico da Prefeitura de São Paulo, e também os dados de consumo de área construída adicional (ACA) e aquisição de certificado de potencial de construção (CEPAC) elaborados pela SP-Urbanismo.

A utilização dos dados de área construída bruta pode servir de base para se estimar o consumo de ACA e CEPAC. Os dados são menos voláteis, os quais favorecem as estimações, contudo, seu emprego esbarra na dificuldade de associar a magnitude da área construída bruta com o resultante consumo das variáveis-alvo. Por outro lado, tomar os dados de ACA e CEPAC apresenta a vantagem de considerar diretamente as variáveis-alvo, muito embora com a desvantagem de que esses apresentam alta volatilidade, associada à própria frequência de leilões. Na seção 4.1, são apresentados os dados da evolução histórica da área construída bruta. E a seção 4.2 é reservada para a projeção da demanda por ACA e CEPAC.

4.1 Evolução do uso do solo na OUCFL

A base do Cadastro Territorial e Predial de Conservação e Limpeza (TPCL) permite o acompanhamento da evolução do uso solo no Município de São Paulo. Esses dados são apresentados por quadra com a classificação do tipo de uso – como residencial vertical, comercial vertical e outros[11] –, a área de terreno e a área construída.

O perímetro da OUCFL apresenta cerca de 12 milhões de metros quadrados de área construída bruta. Dados da evolução do uso do solo no perímetro revelam que houve um considerável adensamento construtivo na região. Em parte, como reflexo do sucesso da Operação e da venda dos CEPAC, observa-se que houve um aumento de 40% das áreas construídas verticais destinadas a residências e de 42% das áreas construídas comerciais verticais, entre 2007 e 2015. De forma anualizada, isso corresponde a um aumento de 4,3% e 4,5%. Já os demais usos (outros) registraram um decréscimo total de 3% no período. A Tabela 4 e o Gráfico 11 ilustram a evolução do uso do solo no perímetro da OUCFL e seus respectivos setores entre os anos de 2007 e 2015.

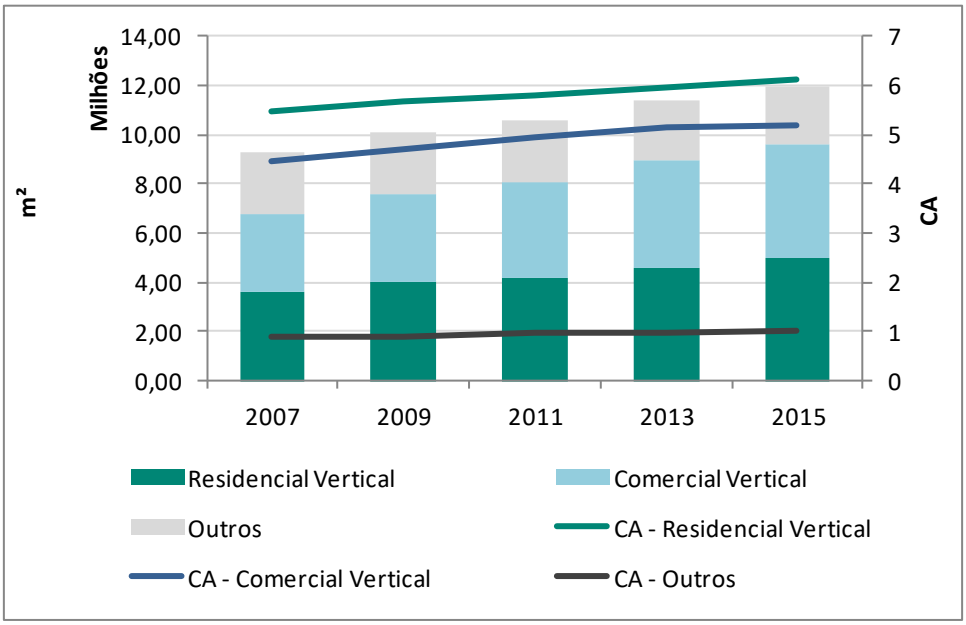
[11] A categoria *outros usos* inclui residência horizontais, comércio horizontal; indústria, depósito, armazém; garagem não residencial; especial, escola, coletivo e outros.

Tabela 4 – OUCFL: área construída bruta, taxa de crescimento e incremento médio anual por uso entre 2007 e 2015

Uso	Área construída (2015)	Taxa de crescimento (2007-15)	Taxa de crescimento anualizada	Incremento médio anual
Residencial Vertical	5.010.956	40%	4,3%	177.955
Comercial Vertical	4.571.211	42%	4,5%	170.270
Outros	2.415.029	-4%	-0,6%	- 13.899
Total	11.997.196	29%	3,2%	334.326

Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

Gráfico 12 – OUCFL: Evolução da área construída (m²) e coeficiente de aproveitamento entre 2007 e 2015



Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

Esses dados ajudam a entender o comportamento da produção imobiliária na região e as magnitudes esperadas de área bruta construída, ACA e CEPAC. Considerando um cenário tendencial, onde a taxa de crescimento no passado se repete no futuro, os atuais cinco milhões de metros quadrados de uso residencial vertical, a uma taxa de crescimento de aproximadamente 4% ao ano, implicariam uma produção de 200 mil metros quadrados de área construída bruta. E, tomando a razão histórica de 0,23 de ACA sobre área bruta e 0,16 de CEPAC sobre área bruta, o consumo futuro de ACA e CEPAC giraria em torno de 46 mil e 32 mil ao ano respectivamente. Em relação ao uso comercial vertical, o mesmo raciocínio merece um tratamento segmentado por setor, pois o estoque comercial está esgotado em três dos quatro setores, limitando sua produção.

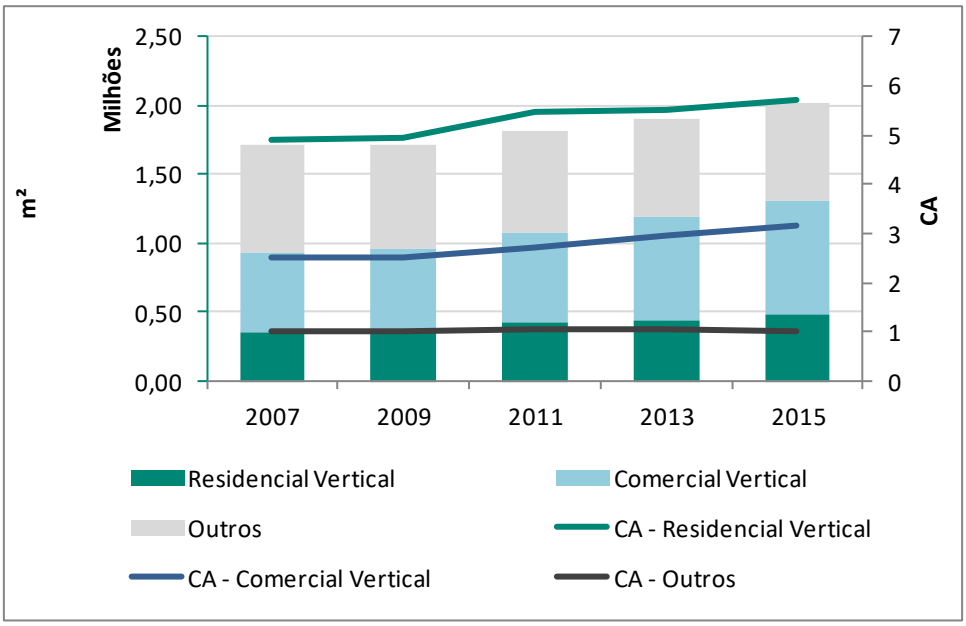
Orientando os dados do TPCL para a análise por setor, começando por Pinheiros, observa-se que a região responde por 2,0 milhões de área construída bruta por metro quadrado. Sua evolução foi próxima ao agregado da OUCFL, com destaque para o setor comercial vertical com crescimento no período de 43%, frente a um aumento do residencial de 38% e uma retração de outros usos de 9%. Nesse contexto, destaca-se a Avenida Brigadeiro Faria Lima, que apresenta empreendimento com tecnologias modernas e com materiais de qualidade avançada. Podem ser encontrados edifícios comerciais nas proximidades das avenidas Brigadeiro Faria Lima, Eusébio Matoso e Pedroso de Moraes. Nas demais áreas concentram-se empreendimentos direcionados ao uso residencial, principalmente unidades com três dormitórios, destacando-se as regiões situadas nas proximidades do Alto de Pinheiros.

Tabela 5 – Pinheiros: área construída bruta, taxa de crescimento e incremento médio anual por uso entre 2007 e 2015

Uso	Área construída (2015)	Taxa de crescimento (2007-15)	Taxa de crescimento anualizada	Incremento médio anual
Residencial Vertical	487.320	38%	4,1%	16.633
Comercial Vertical	826.704	43%	4,6%	31.111
Outros	708.359	-9%	-1,2%	- 8.797
Total	2.022.383	18%	2,1%	38.947

Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

Gráfico 13 – Pinheiros: Evolução da área construída (m²) e coeficiente de aproveitamento entre 2007 e 2015



Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

O Setor Faria Lima é o menor da OUCFL em área de terreno e o maior em área construída bruta, totalizando 3,77 milhões de metros quadrados. A região apresentou bom desempenho no período, registrando elevação de 25% da área construída bruta para o uso residencial vertical e 31% para o uso comercial vertical. Confirmou-se a forte vocação comercial da região, com a implantação de estabelecimentos de comércio e serviços no térreo e serviços distribuídos nos empreendimentos verticais, compostos por amplas lajes contínuas. Nesse contexto, destaca-se a própria Avenida Brigadeiro Faria Lima, ao longo da qual podem ser encontrados inúmeros edifícios de Padrão AAA[12]. Também podem ser encontrados edifícios comerciais de elevada qualidade ao longo da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e em suas proximidades. As regiões situadas entre as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e Cidade Jardim e entre esta e a Rua Tucumã têm sido amplamente procuradas para a implantação de empreendimentos residenciais de padrão médio/alto a alto, provocando nos últimos anos intensa atividade do mercado imobiliário.

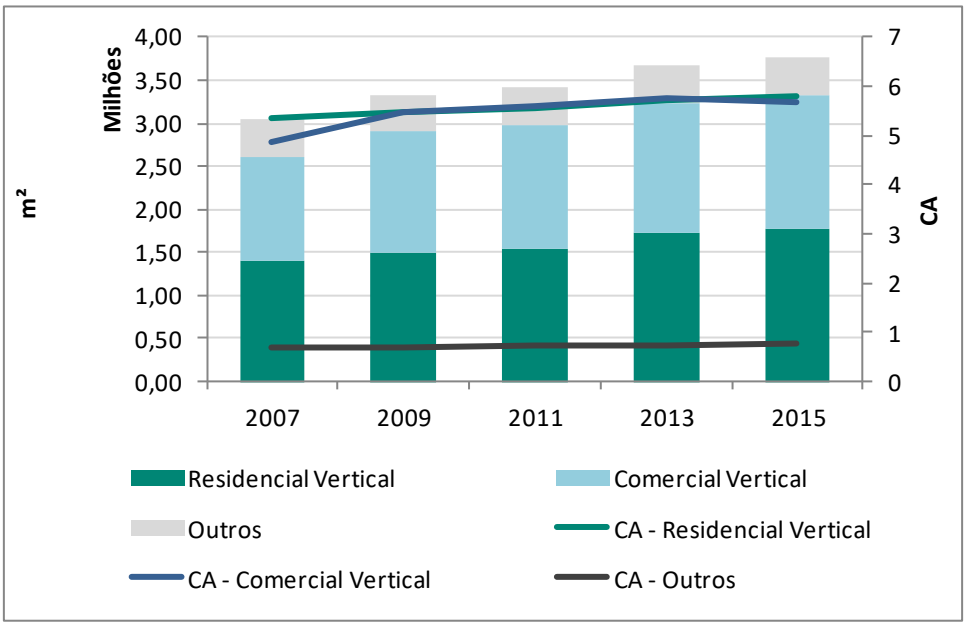
Tabela 6 – Faria Lima: área construída bruta, taxa de crescimento e incremento médio anual por uso entre 2007 e 2015

[12] Segundo classificação bastante difundida no setor imobiliário, e de acordo com o Núcleo de Real Estate da Poli, disponível em http://www.realestate.br/site/conteudo/pagina/1,45+O-SISTEMA-DE-CLASSIFICA%C3%87%C3%83O-DA-QUALIDADE.html

Uso	Área construída (2015)	Taxa de crescimento (2007-15)	Taxa de crescimento anualizada	Incremento médio anual
Residencial Vertical	1.764.024	25%	2,8%	148.276
Comercial Vertical	1.561.937	31%	3,4%	46.291
Outros	447.091	2%	0,3%	1.358
Total	3.773.052	24%	2,7%	91.785

Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

Gráfico 14 – Faria Lima: Evolução da área construída (m²) e coeficiente de aproveitamento entre 2007 e 2015



Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

A região compreendida pelo setor Hélio Pellegrino foi a que apresentou o maior crescimento absoluto em área construída no período analisado, cerca de 115 mil metros quadrados em média ao ano. Destacou-se o uso residencial vertical com incremento total de 53% e de 38% para o uso comercial vertical. A atividade imobiliária ficou aquecida na implantação de edifícios residenciais, com destaque para as regiões da Vila Nova Conceição e Moema. Ainda assim, houve um grande acréscimo de área construída para uso não residencial, nas regiões da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e da Avenida Santo Amaro. Este forte crescimento deve continuar neste setor, o único com estoques para este uso.

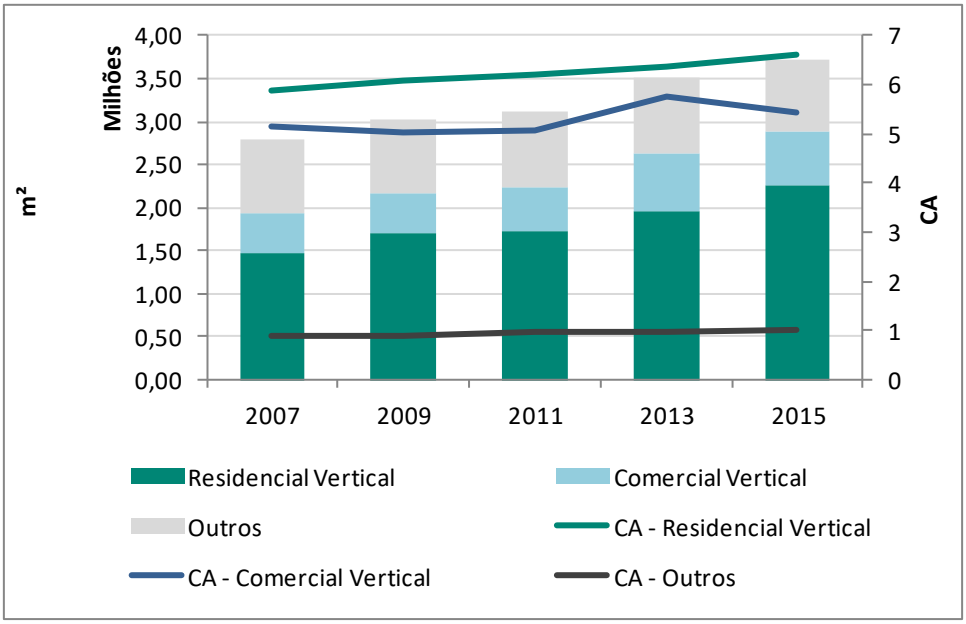
Sendo assim, continuando o exercício de projetar o consumo de área construída adicional e CEPAC a partir da área construída bruta e considerando um cenário tendencial, se a área comercial atual da Hélio Pellegrino é de 620 mil metros quadrados e a taxa de crescimento de 4,1% ao ano, e mantendo as razões entre ACA, CEPAC e área bruta, o consumo esperado de ACA para uso comercial seria de 8,5 mil metros quadrados ao ano e de 4,0 mil títulos ao ano. Somando esse valor com o total calculado para o uso residencial dentro da Operação, um cálculo simples a partir dos dados de área construída bruta projeta um consumo total de 49 mil metros quadrados de ACA e 36 mil títulos de CEPAC ao ano.

Tabela 7 – Hélio Pellegrino: área construída bruta, taxa de crescimento e incremento médio anual por uso entre 2007 e 2015

Uso	Área construída (2015)	Taxa de crescimento (2007-15)	Taxa de crescimento anualizada	Incremento médio anual
Residencial Vertical	2.260.812	53%	5,5%	97.949
Comercial Vertical	620.633	38%	4,1%	21.500
Outros	841.836	-4%	-0,5%	- 4.240
Total	3.723.281	33%	3,6%	115.209

Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

Gráfico 15 – Hélio Pellegrino: Evolução da área construída (m²) e coeficiente de aproveitamento entre 2007 e 2015



Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

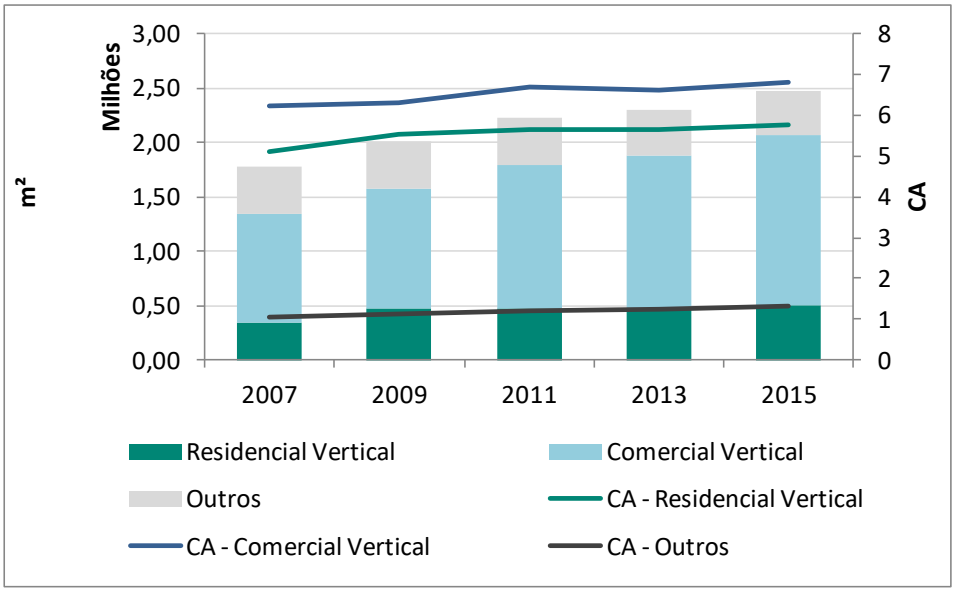
O setor Olimpíadas registrou a maior taxa de crescimento relativa em área construída da OUCFL, sendo 45% para uso residencial vertical e 58% para uso comercial vertical. Referente a essa produção, destacam-se os edifícios de comércio e serviços na Rua Olimpíadas e na Vila Funchal onde já se verificava uma grande quantidade de edifícios de padrão elevado e cuja expectativa é de que se torne o prolongamento da Avenida Eng. Luís Carlos Berrini. A região, situada na proximidade da confluência da Rua Nova Cidade com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, onde estão concentrados os restaurantes, bares e casas noturnas, pode tanto ser utilizada para a implantação de edifícios residenciais quanto comerciais.

Tabela 8 – Olimpíadas: área construída bruta, taxa de crescimento e incremento médio anual por uso entre 2007 e 2015

Uso	Área construída (2015)	Taxa de crescimento (2007-15)	Taxa de crescimento anualizada	Incremento médio anual
Residencial Vertical	498.800	45%	4,7%	19.237
Comercial Vertical	1.561.937	58%	5,9%	71.368
Outros	417.743	-4%	-0,5%	- 2.219
Total	2.478.480	40%	4,3%	88.385

Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

Gráfico 16 – Setor Olimpíadas: Evolução da área construída (m²) e coeficiente de aproveitamento entre 2007 e 2015



Fonte: TPCL. Elaboração: SP Urbanismo.

De uma maneira geral, o atual estoque da OUCFL impõe uma modificação na forma observada de exploração da atividade imobiliária na região. Setores como Pinheiros, Faria Lima e Olimpíadas, que cresceram fortemente impulsionados pela produção de áreas para fins comerciais e de serviços, apresentam ACA disponível para uso residencial. Enquanto o setor Hélio Pellegrino, que apresentou forte crescimento puxado pelo uso residencial vertical, é o único que ainda dispõe de estoque para uso comercial, embora também disponha de estoque para o uso residencial.

Na seção seguinte, são apresentados os dados de ACA e CEPAC elaborados pela própria SP-Urbanismo, ao longo do período da Operação. Depois, essas séries dados são utilizadas para a projeção de seu comportamento futuro a partir de modelagem econométrica.

4.2 Demanda por área construída adicional (ACA) e certificado de potencial de construção (CEPAC)

A demanda por área construída adicional (ACA) por adesão à OUCFL vem crescendo lentamente desde a aprovação da lei 13.260, em dezembro de 2001, tendo apresentado um incremento relevante após a aprovação da nova lei de zoneamento, em 2004, Lei 13.885/04, que reduziu de forma significativa o potencial dos terrenos no Município de São Paulo.

Visto que após a entrada em vigor da nova lei de zoneamento só era possível atingir, no Município de São Paulo, o coeficiente de aproveitamento de 4,0 vezes a área do terreno em áreas de Operações Urbanas, houve um aumento da demanda de terrenos no interior de seus perímetros, o que também favoreceu a OUCFL que, além disso, se beneficiou do aquecimento geral do setor imobiliário.

Desde a implantação da Operação Urbana até junho de 2015 foram consumidos cerca de 2,05 milhões de metros quadrados de ACA, 0,94 milhões regidos ainda pela Lei 11.732/95 e mais 1,1 milhão pela Lei 13.769/04 (ver Tabela 9). Isso representa cerca de 91% dos 2,25 milhões de metros quadrados disponibilizados pela lei original (Lei 11.732/1995).

Atualmente há, portanto, um estoque de ACA de aproximadamente de 205 mil metros quadrados, que podem ser aplicados conforme os limites de Potencial Construtivo Computável Adicional Disponível[13] (Estoque Máximo deduzido do Estoque Consumido) para cada setor da Operação Urbana, que somados representam cerca de 646 mil metros quadrados. Cabe destacar que o potencial construtivo não residencial

[13] O Potencial Construtivo Computável Adicional disponível refere-se ao máximo de ACA que pode ser aplicada em cada setor isoladamente. A soma deste potencial em todos os setores é superior aos estoques de ACA disponíveis, de forma a conferir flexibilidade na aplicação dos estoques.

disponível é de 82,7 mil metros quadrados, concentrados no Setor Hélio Pellegrino, conforme mostrado na Tabela 11.

Tabela 9 – Estoques e Consumo de ACA na OUCFL por ano (m²)

Período	Lei 13.769/04			Disponível	Consumido (acumulado)
	Ofertado	Consumido (inicial)	Consumido		
2004	1.310.000	244.720	2.033	1.063.247	246.753
2005	-	-	-	1.063.247	246.753
2006	-	-	41.767	1.021.480	288.520
2007	-	-	54.191	967.289	342.711
2008	-	-	190.264	777.025	532.975
2009	-	-	89.595	687.429	622.571
2010	-	-	143.144	544.285	765.715
2011	-	-	108.072	436.213	873.787
2012	-	-	21.076	415.137	894.863
2013	-	-	11.153	403.984	906.016
2014	-	-	74.124	329.860	980.140
2015	-	-	26.307	303.553	1.006.447
2016	-	-	20.135	283.418	1.026.582
2017	-	-	45.319	238.099	1.071.901
2018	-	-	32.770	205.329	1.104.671

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado em junho de 2018.

Tabela 10 – Potencial Construtivo Computável Adicional (Residencial; m²)

Setor	Potencial Construtivo Computável Adicional		
	Máximo	Consumido	Disponível
1 - Pinheiros	286.695	131.399	155.296
2 - Faria Lima	288.190	91.948	196.242
3 - Hélio Pelegrino	292.445	203.106	89.339
4 - Olímpiadas	190.440	67.854	122.586
Total	**1.057.770**	**494.307**	**563.463**

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado em junho de 2018.

Tabela 11 – Potencial Construtivo Computável Adicional (Não Residencial; m²)

Setor	Potencial Construtivo Computável Adicional		
	Máximo	Consumido	Disponível
1 - Pinheiros	96.600	96.600	0
2 - Faria Lima	73.715	73.714	1
3 - Hélio Pelegrino	182.505	99.767	82.738
4 - Olímpiadas	95.565	95.563	2
Total	**448.385**	**365.644**	**82.741**

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado em junho de 2018.

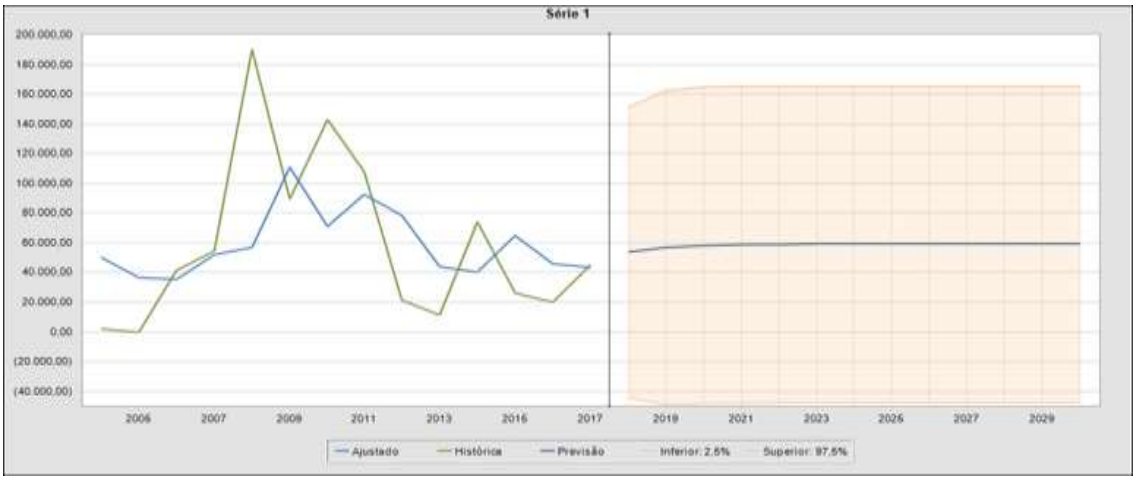
Tabela 12 – Área Computável Adicional: Resumo

Descrição	Quantidade
Limite de estoque - Lei 13.769/04	1.310.000
Estoque consumido - Lei 11.732/95*	244.720
Estoque consumido - Lei 13.769/04	859.951
Estoque geral disponível	**205.329**

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado em junho de 2018.

A projeção do consumo futuro de área computável adicional (ACA) foi baseada na escolha do melhor modelo autoregressivo. Esse tipo de modelo econométrico é aquele cuja variável estimada é explicada, de alguma forma, pelos próprios valores da série temporal. Nesse caso, a série de consumo de 2004 a 2017 (apresentada na Tabela 9) foi utilizada como base para a regressão. O modelo selecionado foi o chamado "modelo autorregressivo integrado de média móvel" (ARIMA ou *autoregressive integrated moving average*) e o resultado pode ser visto na Figura 6.

Figura 5 – Projeção de Área Computável Adicional (m²)



Fonte: Contacto (2018).

A linha verde no gráfico a esquerda representa a série histórica realizada. A linha azul no mesmo gráfico é a estimativa do modelo, e a linha azul a direita é a projeção do mesmo modelo para os anos subsequentes. Pode observar que a estimativa para os próximos anos gira em torno do consumo de 59 mil metros quadrados de ACA ao ano (superior à projeção de 49 mil metros quadrados por meio da área construída bruta), e com leve tendência de alta ao longo do período.

A mesma metodologia foi aplicada ao consumo de certificado de potencial adicional de construção (CEPAC) nas suas duas modalidades: por área adicional e por mudança de parâmetro. Inicialmente, formam emitidos 650.000 títulos regulamentados pela Lei 13.769/04. Em 2011 para liquidar o estoque disponível, a lei original da OUCFL sofreu algumas alterações pela Lei 15.519/11. Dentre outras alterações, essa lei autorizou a distribuição de mais 350.000 títulos sobre o número original, aumentando o número total de CEPACs para 1.000.000 de certificados. Ao longo do período de 2004 ao primeiro semestre de 2018, foram leiloados 560.7212 de certificados e mais 117.452 de colocação privada, totalizando um total de 678.164 certificados. Segundo dados da SP-Urbanismo, existem 40.831 títulos em circulação e saldo total atual é de 321.836 títulos, como pode ser observado pela Tabela 13.

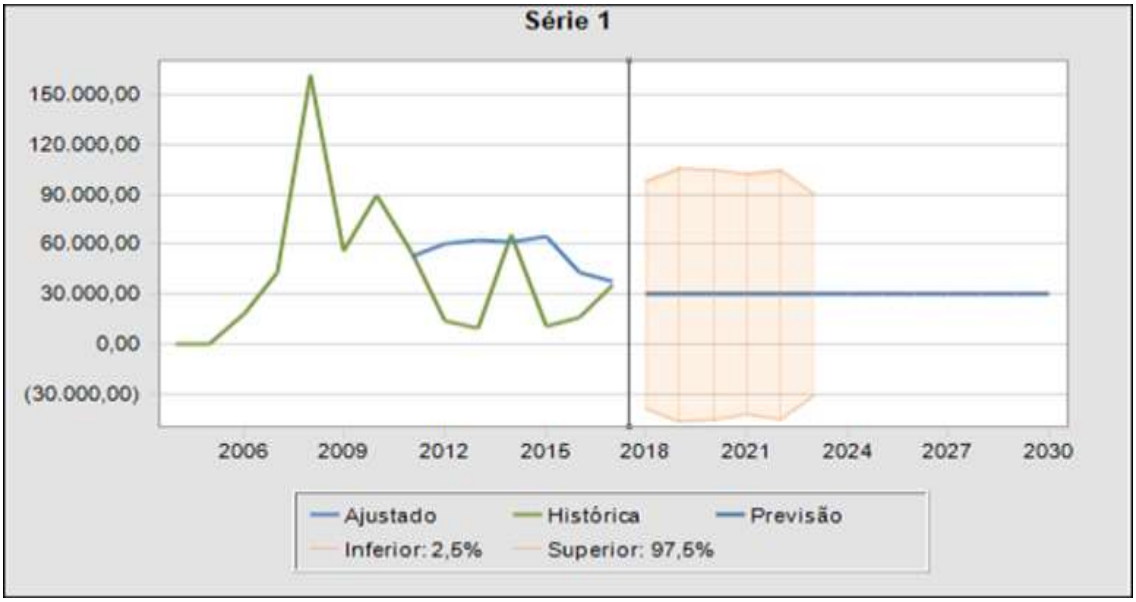
Tabela 13 - Distribuição de CEPAC: Resumo

Descrição	Quantidade	Arrecadação (R$)
CEPAC - Total	1.000.000	
Leiloado	- *560.712*	*1.313.100.125*
Colocação privada	- *117.452*	*140.971.609*
Total colocado	- 678.164	1.454.071.734
Em circulação	*40.831*	
Convertido	- *637.333*	
CEPAC - Saldo	**321.836**	

Fonte: SP Urbanismo. Atualizado em junho de 2018

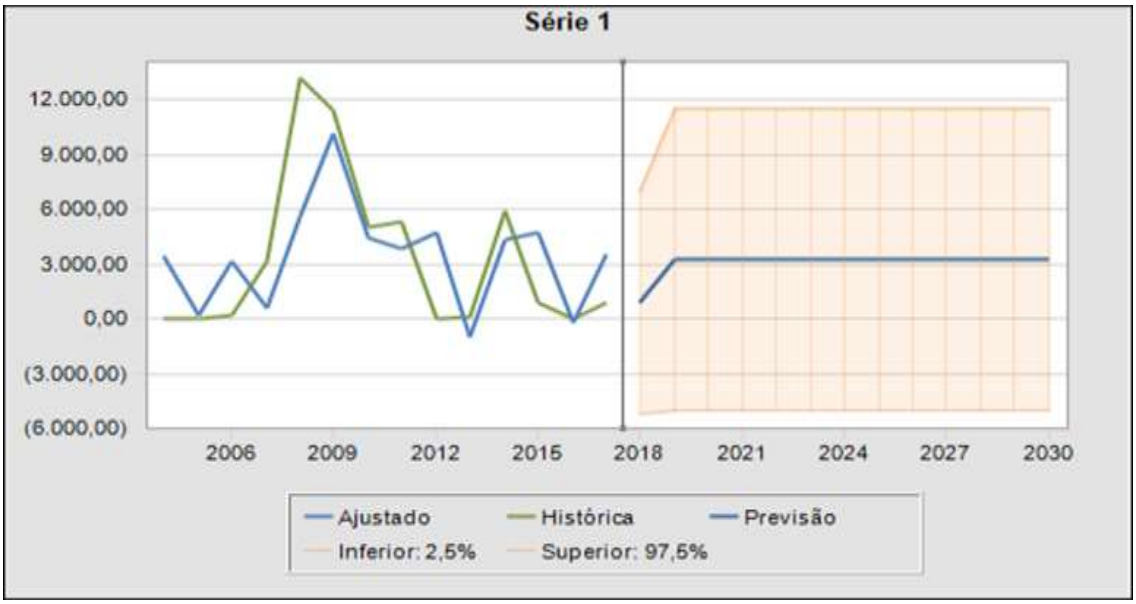
Os modelos para o consumo de CEPAC nas suas duas modalidades não apresentaram uma tendência definida, o que resultou na adoção de uma projeção baseada em média simples. Na Figura 7, é possível observar uma projeção de consumo futuro de CEPAC para a modalidade de adicional de construção ao redor de 30 mil certificados ao ano e, na Figura 8, a projeção para consumo de CEPAC por mudança de uso situa-se ao redor 3,0 mil certificados ao ano, totalizando um consumo de 33 mil títulos ao ano (ligeiramente inferior à estimativa de 36 mil títulos por meio da área construída bruta).

Figura 6 – Projeção de consumo de CEPAC: aumento de potencial construtivo (m²)



Fonte: Contacto (2018).

Figura 7 – Projeção de consumo de CEPAC: mudança de parâmetro urbanístico (m²)



Fonte: Contacto (2018).

A partir da projeção de consumo de ACA e CEPAC e ciente de seus respectivos estoques, é possível avaliar como será sua utilização até seu esgotamento. No caso da ACA, como seu consumo projetado gira em torno de 59 mil metros quadrados ao ano e seu estoque disponível atual é pouco superior a 200 mil metros quadrados, estima-se que até 2022 esse estoque estará liquidado. Para o CEPAC, o consumo seria de 33 mil títulos ao ano frente a um estoque de 321 mil títulos. Claramente, o estudo indica que o estoque disponível de ACA se encerrará antes da colação de todos os CEPAC disponíveis (ver Tabela 11).

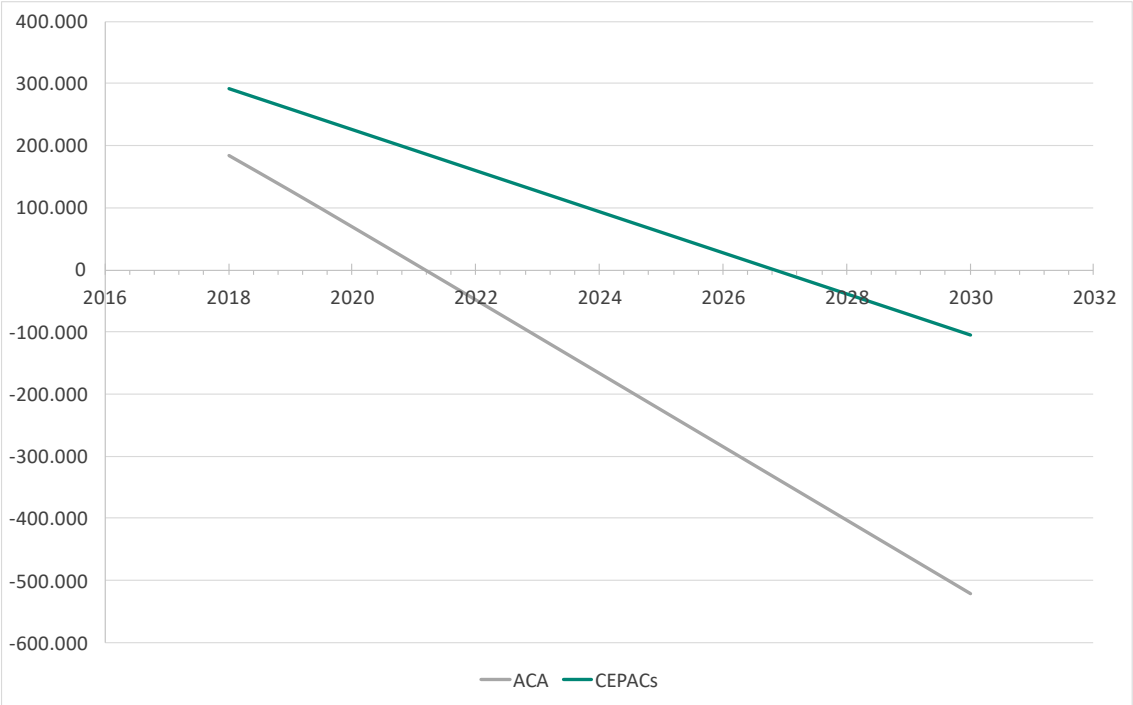
Tabela 14 – Projeção de saldo disponível de ACA e CEPAC (m²)

ANO	Consumo de ACA (m²)	Saldo de ACA (m²)	Consumo de CEPAC - aumento de potencial construtivo (m²)	Consumo de CEPAC - mudança de parâmetros urbanísticos (m²)	Saldo de CEPAC (m²)
2017	45.319	238.099	35.708	899	321.836
2018	53.618	184.481	29.763	891	291.182
2019	56.914	127.567	29.763	3.301	258.118
2020	58.222	69.345	29.763	3.301	225.054
2021	58.742	10.603	29.763	3.301	191.990
2022	58.948	- 48.346	29.763	3.301	158.926
2023	59.030	- 107.376	29.763	3.301	125.862
2024	59.063	- 166.439	29.763	3.301	92.798
2025	59.076	- 225.515	29.763	3.301	59.734
2026	59.081	- 284.596	29.763	3.301	26.670
2027	59.083	- 343.679	29.763	3.301	- 6.394
2028	59.084	- 402.763	29.763	3.301	- 39.458
2029	59.084	- 461.847	29.763	3.301	- 72.522
2030	59.084	- 520.931	29.763	3.301	- 105.587

Fonte: Contacto (2018).

Com um estoque menor e um consumo ao ano superior, a ACA se encerraria até 2022, enquanto ainda sobrariam CEPAC, que à taxa de consumo de 33 mil títulos ao ano só se encerrariam em 2027. O Gráfico 20 oferece um resumo dessa condição. A curva de ACA está abaixo e mais inclinada que a de CEPAC por possuir menor estoque e fluxo de consumo mais alto e, assim, encontra o "eixo x" mais rapidamente.

Gráfico 17 – Projeção de saldo disponível de ACA e CEPAC (m²)



Fonte: Contacto (2018).

5 Precificação do CEPAC

De forma genérica, estudos econômicos costumam se ocupar com a determinação de preços e quantidades. As quantidades esperadas foram desenvolvidas na seção anterior. Como visto, espera-se um consumo anual de 59 mil metros quadrados de ACA e 33 mil títulos de CEPAC. Quanto ao preço, no presente documento, considerou-se o valor do CEPAC como dado. Assim, ao invés de determinar o preço, procurou-se somente avaliar quais os setores da Operação apresentariam maior viabilidade ao preço fixado, e se a produção poderia atingir o estoque máximo de 205 mil metros quadrados de ACA.

O preço considerado refere-se aos últimos dois leilões de 2015 e 2016. O leilão de 2015 corrigiu monetariamente o leilão anterior (2010), no qual o CEPAC havia sido lançado a R$ 4 mil, atingindo R$ 6.531,01. Em 2016, o valor nominal foi mantido. E a mesma política almeja-se para o próximo leilão, desde que, ao preço estabelecido, a produção seja capaz de esgotar o estoque de ACA.

Dessa maneira, o estudo é pautado na elaboração de empreendimentos imobiliários simulados que são gerados a partir da combinação de fatores, como planta da unidade, uso, localização (subsetor), preços dos fatores e do bem vendido. Essa estruturação dos cenários simulados é apresentada na subseção 5.1. Na subseção 5.2, são feitas as devidas considerações sobre custo de construção e outras premissas para o estudo de viabilidade econômica. E a subseção final avalia a probabilidade de execução de empreendimentos ao preço estipulado por subsetor e o consumo esperado de ACA.

5.1 Simulações de empreendimentos imobiliários para os setores da OUCFL

Os empreendimentos simulados foram construídos por meio da combinação de tipologias edilícias e sua suas respectivas localizações nos subsetores e nas zonas inseridas da Operação. As tipologias foram selecionadas de acordo com a vocação da região e da disponibilidade de estoque. Essas, então, foram distribuídas no espaço e a cada uma delas foi associado um preço de terreno e um preço de venda final. Ao todo, foram considerados 18 subsetores e, mediante a combinação de zonas e usos, 31 simulações de referência.

É importante ressaltar que os preços de terreno e de venda das unidades receberam tratamento estatístico a partir dos dados originais coletados em campo. Esses dados primários sofrem com ruídos dos mais variados, como características da microlocalização, urgência de negociação do proprietário, situação jurídica e outros elementos que podem afetar consideravelmente seu preço, para mais ou para menos. Assim, o estudo toma a base de preços da pesquisa primária, confronta com suas características intrínsecas e locacionais e retorna o valor esperado de cada terreno e unidade, livre das oscilações particulares. Ou seja, os preços de venda das unidades de e de terreno considerados no presente estudo não são aqueles verificado diretamente em campo, mas os resultantes de inferência estatística a partir de modelagem alimentada pela pesquisa de campo.

Apresentando a combinação de cenários por setor da Operação, para o setor Pinheiros, que possui apenas estoque residencial e preço de venda na faixa média-alta, foi considerada para o estudo uma tipologia de apartamento residencial de 85 metros quadrados com duas vagas de garagem e padrão construtivo médio-alto (também considerado nos demais setores). A mesma tipologia foi distribuída nos quatro subsetores, e também em todos foi considerado um terreno de 2,0 mil metros quadrados, respeitando o limite de gabarito do zoneamento.[14]

O subsetor 1-A apresenta os valores de terreno e de venda das unidades mais caros, pois os lotes são voltados para a Avenida Faria Lima. O setor 1-B é o segundo mais caro por estar do lado da área de Pinheiros mais consolidado, entre a Avenida Faria Lima e Henrique Schaumann, além de ter recentemente

[14] O zoneamento dominante na Operação Urbana Consorciada Faria Lima é ZM que segundo a Lei 16.402/2016, Quadro 3 possui gabarito de 28 metros. Os estudos de massa adotaram esse limite para implantação de empreendimentos com coeficiente de aproveitamento aproximadamente 4,0. Mesmo que se considere muito restritivo esse limite de gabarito para tal índice de aproveitamento de terreno, é importante ressaltar que o Artigo 60 da mesma Lei exclui essa restrição em casos onde "as quadras nas quais em mais de 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes as edificações existentes já tenham ultrapassado os limites previstos no referido quadro", maioria nos limites da Operação. E, portanto, tal limite de gabarito não representaria, de fato, um impeditivo ao alcance do coeficiente máximo.

sido beneficiada pela implantação da estação de metrô Faria Lima. Os subsetores 1-C e 1-D, por sua vez, apresentam os menores valores de preços de terreno e de venda, porém, com melhorias urbanísticas recentes desde o último leilão, possuem potencial de elevação (ver Tabela 15).

Tabela 15 - Simulações de referência para o Setor Pinheiros (Residencial)

Unidade						Valor da Unidade (R$/m²)
Setor	Subsetor	Zona	Área priv. (m²)	Vagas	Padrão-CUPE	
1 - Pinheiros	1-A	ZM	85	2	com elevador médio/alto	18.905
	1-B	ZM	85	2		13.983
	1-C	ZM	85	2		12.292
	1-D	ZM	85	2		12.814

Fonte: Contacto (2018).

Tabela 16 - Preços de terrenos para no Setor Pinheiros

Terreno					Valor do Terreno (R$/m²)
Setor	Subsetor	Zona	Gabarito (m²)	Área (m²)	
1 - Pinheiros	1-A	ZM	28,0	2.000	13.490
	1-B	ZM	28,0	2.000	9.521
	1-C	ZM	28,0	2.000	6.073
	1-D	ZM	28,0	2.000	7.349

Fonte: Contacto (2018).

O setor Faria Lima também dispõe apenas de estoque residencial, contudo, em função dos preços mais elevados praticados na região e das características dos imóveis negociados, optou-se por uma tipologia mais ampla de 170 metros quadrados e três vagas de garagem. Assim como em Pinheiros, os subsetores localizados junto à Avenida Faria Lima, 2-A e 2-B, apresentam os maiores valores comerciais. O subsetor 2-C também apresenta preços elevados em função de se beneficiar da proximidade de ZER e sua aprazibilidade. Na sequência de valorização, está o subsetor 2-D, próximo ao Parque do Povo, nas intermediações do Itaim Bibi, e o subsetor 2-E, entre o Shopping Eldorado e a Marginal Pinheiros, recentemente contemplado com a estação de metrô Pinheiros.

Tabela 17 - Simulações de referência para o Setor Faria Lima (Residencial)

Unidade						Valor da Unidade (R$/m²)
Setor	Subsetor	Zona	Área priv. (m²)	Vagas	Padrão-CUPE	
2 - Faria Lima	2-A	ZM	170	3	com elevador médio/alto	27.664
		ZCOR-2	170	3		27.686
	2-B	ZM	170	3		24.239
	2-C	ZM	170	3		20.855
	2-D	ZM	170	3		15.729
	2-E	ZM	170	3		16.036
		ZCOR-2	170	3		15.658

Fonte: Contacto (2018).

Tabela 18 - Preços de terrenos no Setor Faria Lima (Residencial)

Terreno					Valor do Terreno (R$/m²)
Setor	Subsetor	Zona	Gabarito (m²)	Área (m²)	
2 - Faria Lima	2-A	ZM	28,0	2.000	16.329
		ZCOR-2	10,0	2.000	16.354
	2-B	ZM	28,0	2.000	14.675
	2-C	ZM	28,0	2.000	12.668
	2-D	ZM	28,0	2.000	7.788
	2-E	ZM	28,0	2.000	8.345
		ZCOR-2	10,0	2.000	7.695

Fonte: Contacto (2018).

O setor Hélio Pellegrino é o único que, além do estoque residencial, também dispõe de área de construção adicional comercial. Para o uso residencial foi considerada a tipologia ampla de 170 metros quadrados e três vagas de garagem, e para o uso comercial optou-se por salas de 60 metros quadrados com duas vagas de garagem no padrão construtivo fino. O trecho voltado para a Avenida Faria Lima, compreendido no subsetor 3-A, possui os maiores valores de terreno e preço de venda de unidades, seguido do 2-B, voltados para a Avenida Juscelino Kubitschek. E os subsetores 3-C, 3-D e 3-E apresentam valores intermediários dentro da Operação (todavia ainda bastante elevados quando comparados aos praticados no restante do Município) se estendendo por bairros como o Itaim Bibi, Vila Nova Conceição e a extensão da Hélio Pellegrino.

Tabela 19 - Simulações de referência para o Setor Hélio Pelegrino (Residencial)

Unidade						Valor da Unidade (R$/m²)
Setor	Subsetor	Zona	Área priv. (m²)	Vagas	Padrão-CUPE	
3 - Hélio Pelegrino	3-A	ZM	170	3	com elevador médio/alto	23.455
	3-B	ZM	170	3		17.441
	3-C	ZM	170	3		15.000
		ZC	150	3		13.031
	3-D	ZM	170	3		13.818
		ZC	150	3		12.982
	3-E	ZM	170	3		13.751
		ZC	150	3		13.123

Fonte: Contacto (2018).

Tabela 20 - Simulações de referência para o Setor Hélio Pelegrino (não Residencial)

Unidade						Valor da Unidade (R$/m²)
Setor	Subsetor	Zona	Área priv. (m²)	Vagas	Padrão-CUPE	
3 - Hélio Pelegrino	3-A	ZM	60	2	com elevador fino	32.759
	3-B	ZM	60	2		32.665
	3-C	ZM	60	2		18.134
		ZC	60	2		11.280
	3-D	ZM	60	2		13.637
		ZC	60	2		11.148
	3-E	ZM	60	2		13.420
		ZC	60	2		11.535

Fonte: Contacto (2018).

Tabela 21 - Preços de terrenos no Setor Hélio Pelegrino

Terreno					Valor do Terreno (R$/m²)
Setor	Subsetor	Zona	Gabarito (m²)	Área (m²)	
3 - Hélio Pelegrino	3-A	ZM	28,0	2.000	14.725
	3-B	ZM	28,0	2.000	11.389
	3-C	ZM	28,0	2.000	8.293
		ZC	48,0	2.000	5.652
	3-D	ZM	28,0	2.000	7.459
		ZC	48,0	2.000	5.026
	3-E	ZM	28,0	2.000	6.016
		ZC	48,0	2.000	4.753

Fonte: Contacto (2018).

Por último, para o setor Olimpíadas optou-se pela simulação utilizando a planta média de 85 metros quadrados com duas vagas de garagem para uso residencial. Os valores de solo e venda de unidades mais elevados encontram-se nos poucos lotes voltados para a Avenida Faria Lima, no subsetor 4-A, aproximando em preço de venda das unidades por metro quadrado dos demais setores (acima de R$ 21 mil) e em preço de terreno por metro quadrado (próximo a R$ 14 mil). Os outros subsetores do setor Olimpíadas receberam melhoramentos urbanos significativos, como abertura e prolongamento de viários como a Avenida Funchal e a Avenida Olimpíadas. Foram alvo também de investimentos imobiliários residenciais e comerciais. Atualmente, apresentam preços de venda das unidades e de terrenos intermediários dentro da Operação, ao redor de R$ 14 mil para o primeiro e R$ 7 mil para o segundo.

Tabela 22 - Simulações de referência para o Setor Olimpíadas

Unidade						Valor da Unidade (R$/m²)
Setor	Subsetor	Zona	Área priv. (m²)	Vagas	Padrão-CUPE	
4 - Olimpíadas	4-A	ZM	85	2	com elevador médio/alto	21.486
	4-B	ZM	85	2		13.828
	4-C	ZM	85	2		14.729
	4-D	ZM	85	2		12.516

Fonte: Contacto (2018).

Tabela 23 - Preços de terrenos no Setor Olimpíadas

Terreno					Valor do Terreno (R$/m²)
Setor	Subsetor	Zona	Gabarito (m²)	Área (m²)	
4 - Olimpíadas	4-A	ZM	28,0	2.000	13.828
	4-B	ZM	28,0	2.000	6.546
	4-C	ZM	28,0	2.000	7.995
	4-D	ZM	28,0	2.000	4.335

Fonte: Contacto (2018).

5.2 Custo de construção e outras premissas

O estudo de massa define a área privativa dos empreendimentos, que juntamente com o preço de venda por metro quadro determina o valor geral de vendas (VGV). Esse estudo também quantifica a área construída das simulações de referência, o que permite calcular o custo de construção.

No presente trabalho, o gasto total com obras é avaliado com base no custo unitário PINI de edificações (CUPE). Para as simulações de uso residencial foi considerado o padrão médio-alto com elevador. Na tabela de maio de 2018, o custo unitário básico era de R$ 1.875 por metro quadrado de área construída, que somando-se as demais despensas, chega-se a um custo total de R$ 2.909 por metro quadrado. Para o uso comercial, por sua vez, foi considerado o padrão fino com elevador, com custo unitário básico de R$ 2.072 e custo total de R$ 3.208 por metro quadrado (ver Tabela 23).

Tabela 24 - Custo de Construção PINI (R$/m²)

Tipologia	Residencial		Não Residencial	
	Padrão médio alto com elevador	%	Padrão fino com elevador	%
CUPE - PINI - maio/2018	1.874,69		2.072,05	
Projetos e Cópias	93,73	5%	103,60	5%
Orçamentos e Emolumentos	18,75	1%	20,72	1%
Fund. Especiais e Obras de Terra	374,94	20%	414,41	20%
Ar condicionado e aquecedores	18,75	1%	20,72	1%
Paisagismo	37,49	2%	41,44	2%
Subtotal	2.418,35		2.672,94	
BDI	483,67	20%	534,59	20%
Total	**2.902,02**		**3.207,53**	

Fonte: Contacto (2018).

Além do valor geral de vendas, da despesa com terreno e do custo de construção, outras premissas devem ser consideradas para montagem do fluxo de caixa dos empreendimentos simulados. O ciclo total considerado para os negócios foi de 36 meses, que incluem o período de aprovação, lançamento e comercialização, obra e repasse. O fluxo de receita prevê por parte dos mutuários o pagamento de um sinal de 5% do valor da unidade, seguido de mensais durante a obra de 19%, mais chaves de 6% e 70% do valor financiado. Para a velocidade de vendas foi considerado o giro de maio de 2018, registrado pelo Secovi, que implica numa saída de 6,4% ao mês para unidades residenciais de três dormitórios, 4,8% ao mês para unidades residenciais de quatro dormitórios e 10,2% ao mês para unidades comerciais.

No campo das despesas, foram considerados gastos de 4% com publicidade e 4% também para gastos comerciais. As despesas com tributos seguiram o Regime Especial de Tributação (RET – Instrução Normativa RFB 1.435/2013), o qual as incorporadoras ficam sujeitas ao pagamento equivalente a 4% da

receita mensal. Descontados todas as despesas, os empreendimentos simulados são considerados se a margem de lucro superar 15%.

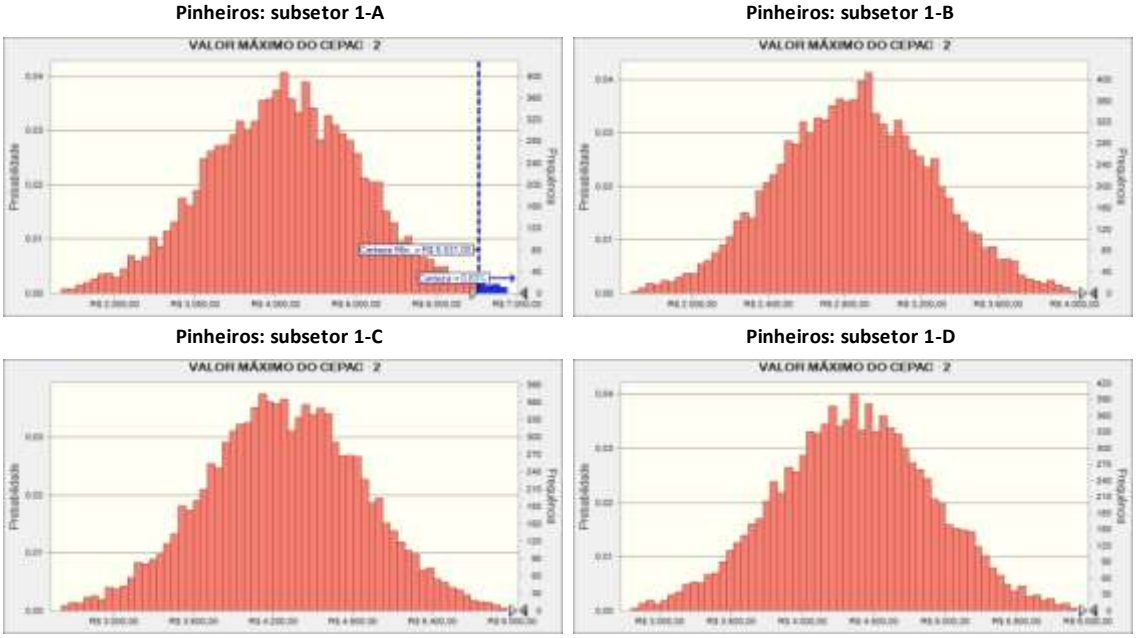
5.3 Preço do CEPAC e probabilidade de consumo por setor

Diferentemente de outros estudos econômicos sobre precificação, como a perspectiva para o próximo leilão de CEPAC para a OUCFL é de manutenção do preço nominal do último leilão e, portanto, o preço já é considerado fixado, o objetivo do presente estudo é avaliar a probabilidade de consumo de área construída adicional ao preço estabelecido por setor e a atratividade necessária para esgotar os estoques disponíveis.

Nesse sentido, foram simulados 10 mil empreendimentos com base nas versões de referência apresentadas acima. Cada empreendimento de referência foi multiplicado por um conjunto de possibilidades de variação de preço de venda de unidades e de terreno, refletindo as condições de mercado, no qual ora o incorporador enfrenta consumidores e proprietários mais ou menos elásticos ao preço, e também de variação de preço de CEPAC. O resultado são distribuições normais de empreendimentos simulados onde uma parte deles, uma determinada probabilidade, apresenta viabilidade ou atratividade econômica.

Começando pelo setor Pinheiros, observa-se que ao preço fixado de CEPAC praticamente nenhum cenário alcança a viabilidade mínima. O único cenário que apresenta simulações com resultados positivos encontram-se no subsetor 1-A, onde os preços elevados de venda do produto (as unidades residenciais) compensam o preço do insumo (o solo criado). Mesmo assim, apenas 0,83% dos empreendimentos simulados apresentam viabilidade. Nos demais cenários, a probabilidade é de 0,0%.

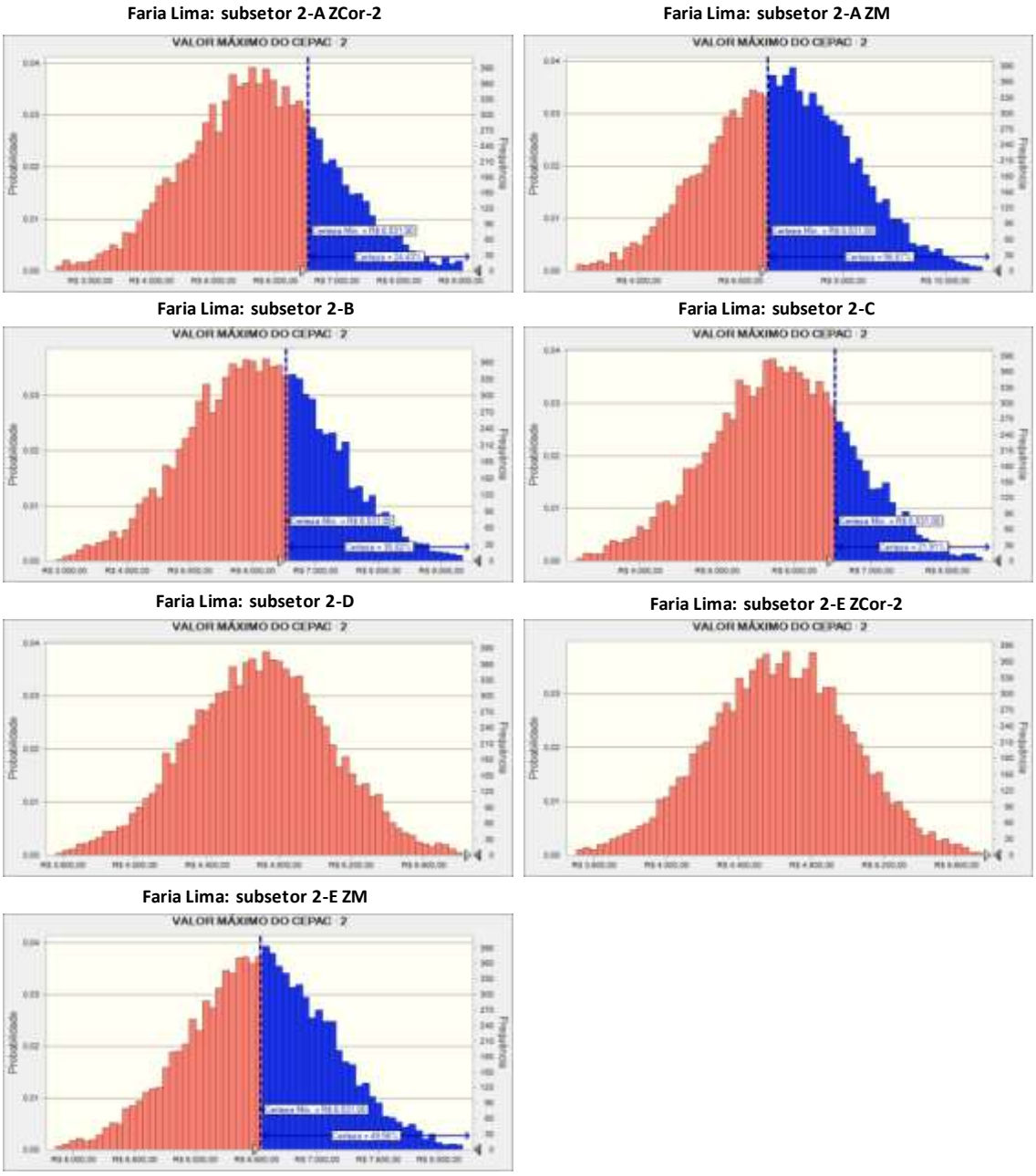
Figura 8 - Distribuição de viabilidade dos empreendimentos simulados - Setor Pinheiros



Fonte: Contacto (2018).

No setor Faria Lima, o quadro é diferente. Os subsetores 2-A sob zoneamento ZCOR-2, 2-A em ZM, 2-B e 2-C apresentam boa parte da distribuição de empreendimentos simulados no campo positivo, 24,4%, 56,7%, 35,8% e 21,9% respectivamente. Nesse caso, também os preços elevados de venda das unidades residenciais suplanta o custo do CEPAC. Os cenários 2-D e 2-E em Z-COR2 não apresentam empreendimentos viáveis. Por sua vez, o subsetor 2-E em ZM revela boa condição de negócios com probabilidade de 50,0%, promovida pelo *spread* encontrado entre o preço do terreno e o preço das unidades residenciais.

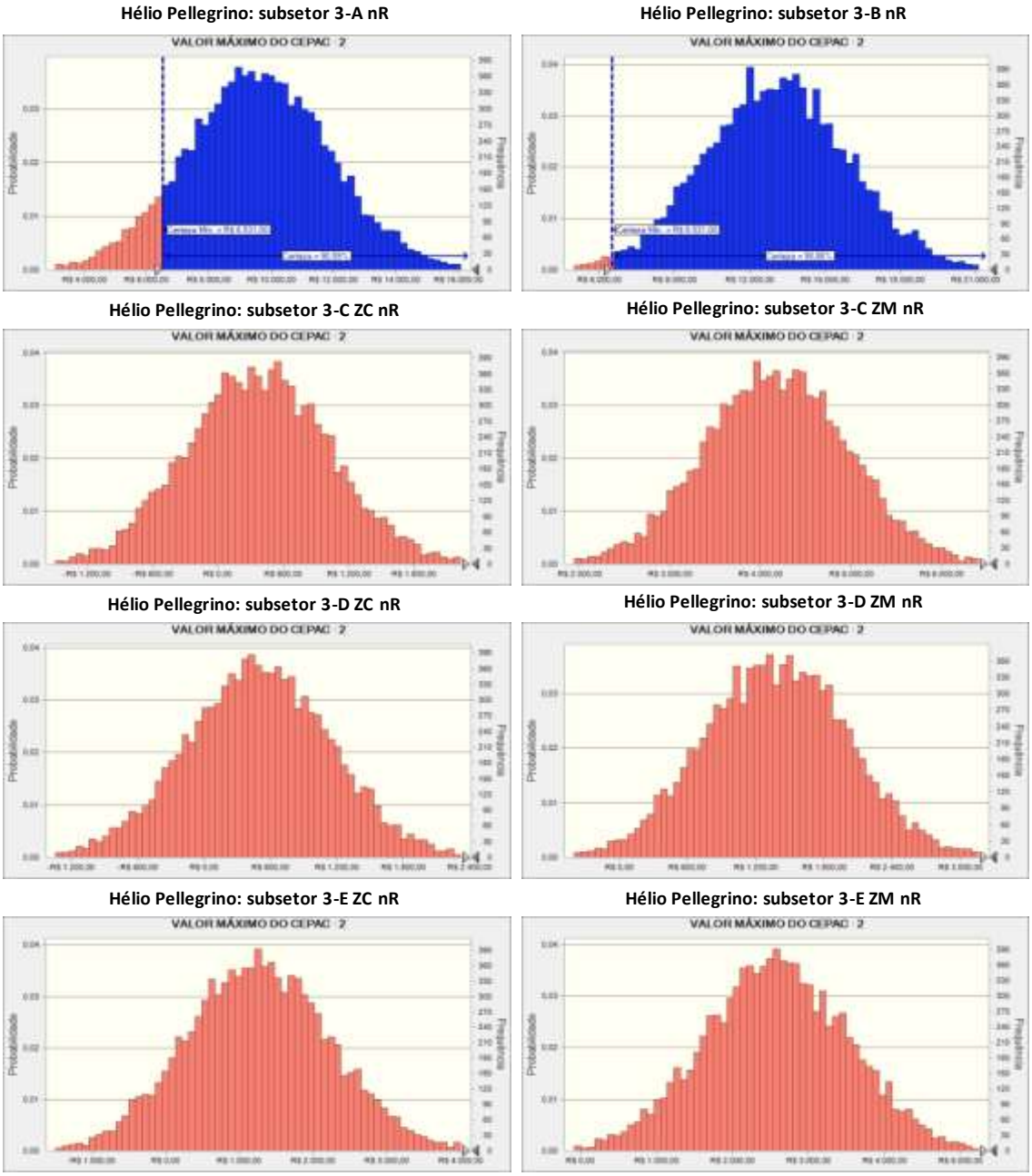
Figura 9 - Distribuição de viabilidade dos empreendimentos simulados - Setor Faria Lima



Fonte: Contacto (2018).

No setor Hélio Pellegrino para uso não residencial, as combinações viáveis ficaram restritas aos subsetores 3-A (Avenida Faria Lima) e 3-B (Avenida Juscelino Kubitschek), com probabilidade de 90,6% e 98,9% respectivamente. Novamente, o *mark-up* entre a receita com o produto e o custo com os insumos, em particular o CEPAC, favorece a região. Os demais subsetores não apresentam viabilidade.

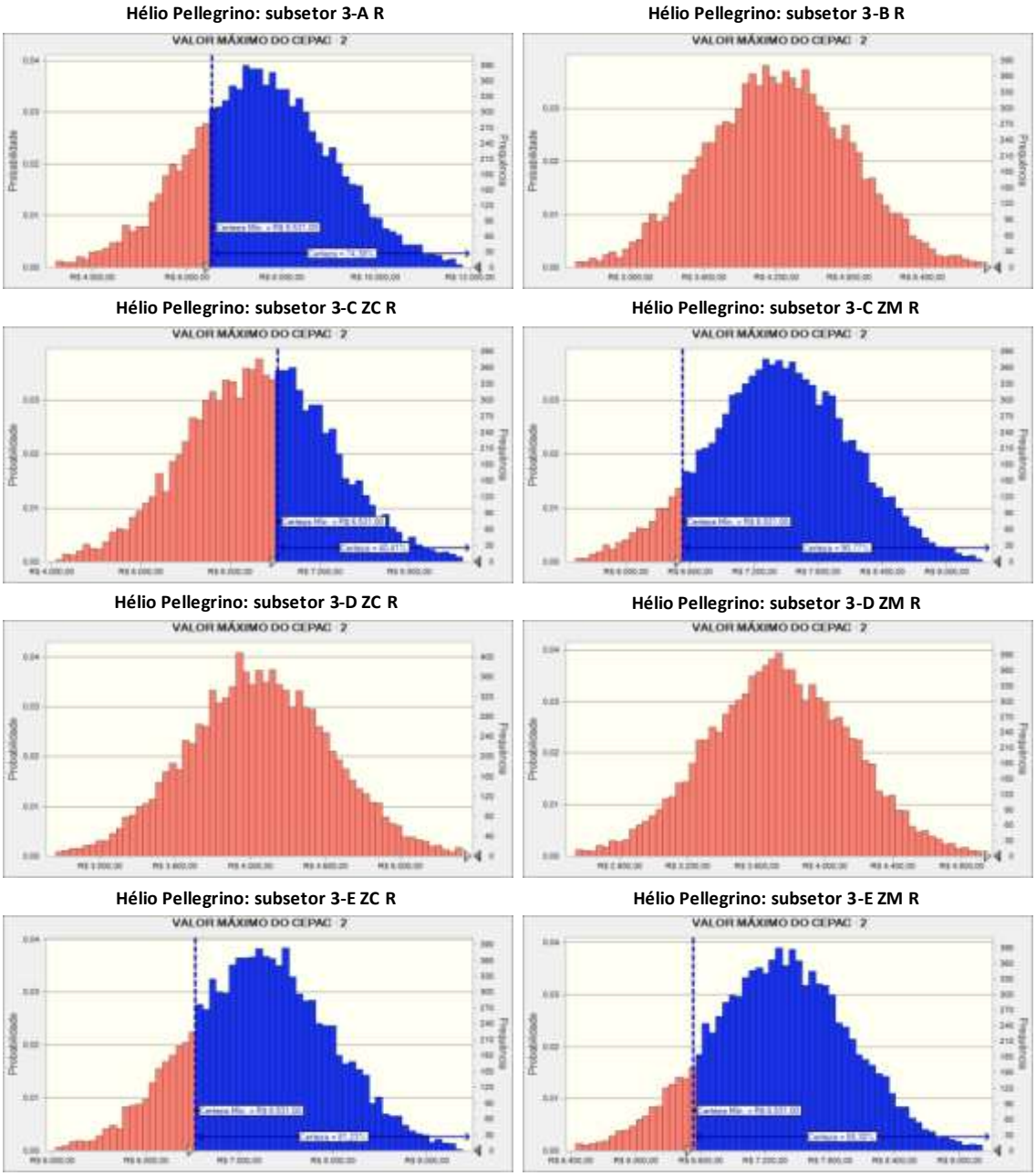
Figura 10 - Distribuição de viabilidade dos empreendimentos simulados - Setor Hélio Pellegrino (não Residencial)



Fonte: Contacto (2018).

No caso do setor Hélio Pelegrino para uso residencial, muitos cenários apresentam viabilidade e por diferentes motivos, seja por elevado preço de venda (3-A) ou por condições favoráveis de compra de terreno 3-C e 3-E. No subsetor 3-A 74,4% dos empreendimentos simulados são viabilizados; no subsetor 3-C em ZC (40,4%) e 3-C em ZM (90,8%). Por sua vez, os subsetores, 3-B e 3-D não apresentaram viabilidade.

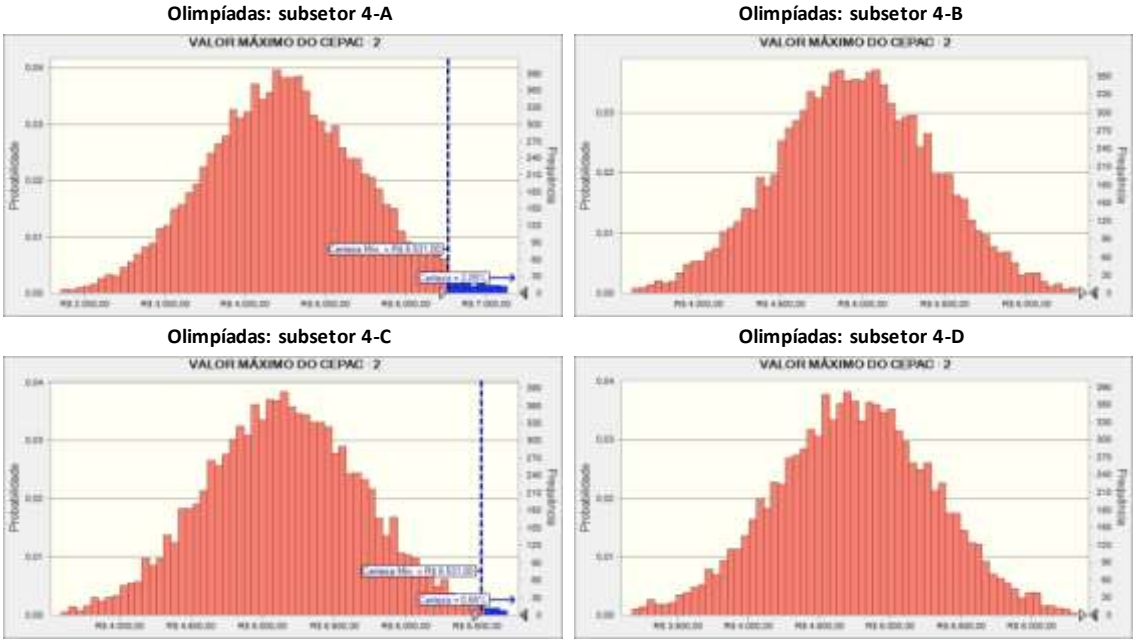
Figura 11 - Distribuição de viabilidade dos empreendimentos simulados - Setor Hélio Pellegrino (Residencial)



Fonte: Contacto (2018).

Por último, o setor Olimpíadas, assim como o Pinheiros, demonstra, sob as condições utilizadas, dificuldade de viabilização de empreendimentos imobiliários. Os subsetores 4-B e 4-D não apresentam simulações viáveis, e nos subsetores 4-A e 4-C apenas 2,1% e 0,7% das simulações situaram-se no campo positivo.

Figura 12 - Distribuição de viabilidade dos empreendimentos simulados - Setor Olimpíadas



Fonte: Contacto (2018).

Diante da probabilidade de produção imobiliária por subsetor, é possível calcular o consumo esperado de área construída adicional, e avaliar se o montante é suficiente para esgotar o estoque disponível de ACA. Na tabela 25, são apresentadas as áreas de terreno renováveis por subsetor e zona, e a essas aplicadas as probabilidades de produção imobiliárias como mostrado acima. Esse cálculo resulta na noção de terreno renovável esperado e de área construída adicional consumida esperada.

A contribuição de cada subsetor para a ACA consumida esperada na OUCFL depende, portanto, do seu estoque de lotes renováveis e de sua viabilidade econômica. O setor Pinheiros dispõe de muita área renovável, mas, como visto, as simulações de viabilidade foram pouco favoráveis, o que resulta numa exígua contribuição. No setor Faria Lima, ao contrário, as simulações revelam um cenário mais promissor e, assim, espera-se que alguma parcela do uso dos estoques seja utilizada na região, muito embora a disponibilidade de terrenos renováveis restantes seja limitada.

A maior contribuição esperada vem do setor Hélio Pellegrino para uso residencial, onde se combinam elevada probabilidade de negócios e disponibilidade de terrenos renováveis. O mesmo não se repete no setor para o uso não residencial, os subsetores com maior viabilidade econômica (3-A e 3-B) não dispõem de terrenos renováveis em quantidade. Por último, no setor Olimpíadas também não se espera substancial contribuição para o consumo de ACA em face da baixa atratividade econômica apresentada nas simulações.

No total, o consumo esperado de ACA ao preço fixado de R$ 6.531 é mais do que suficiente para esgotar o estoque disponível. Calcula-se uma demanda esperada de até 485 mil metros quadrados de ACA, frente um estoque disponível de 205 mil metros quadrados.

Tabela 25 - Área computável adicional consumida esperada (m²)

Setor	Subsetor	Zona	Viabilidade (%)	Área de terreno renovável (m²)	Área de terreno renovação esperada (m²)	Área computável adicional esperada (m²)
1 - Pinheiros	1-A	ZM	0,8	9.540	79	238
	1-B	ZM	0,0	11.926	-	-
	1-C	ZM	0,0	104.945	-	-
	1-D	ZM	0,0	131.977	-	-
2 - Faria Lima	2-A	ZM	56,7	2.385	1.352	4.055
		ZCOR-2	24,4	4.770	1.165	3.496
	2-B	ZM	35,8	795	285	854
	2-C	ZM	21,9	23.851	5.226	15.677
	2-D	ZM	0,0	68.373	-	-
	2-E	ZM	49,6	18.286	9.063	27.188
		ZCOR-2	0,0	2.385	-	-
3 - Hélio Pelegrino (não Residencial)	3-A	ZM	90,6	795	720	2.161
	3-B	ZM	98,9	2.385	2.358	7.074
	3-C	ZM	0,2	28.621	52	155
		ZC	0,0	11.926	-	-
	3-D	ZM	0,0	11.926	-	-
		ZC	0,0	5.565	-	-
	3-E	ZM	0,0	23.851	-	-
		ZC	0,0	10.336	-	-
3 - Hélio Pelegrino (Residencial)	3-A	ZM	74,4	1.590	1.183	3.548
	3-B	ZM	0,0	5.565	-	-
	3-C	ZM	90,8	66.783	60.619	181.858
		ZC	40,4	28.621	11.566	34.698
	3-D	ZM	0,0	28.621	-	-
		ZC	0,0	11.926	-	-
	3-E	ZM	88,3	54.858	48.439	145.318
		ZC	81,2	23.851	19.374	58.123
4 - Olimpíadas	4-A	ZM	2,1	795	16	49
	4-B	ZM	0,0	42.137	13	38
	4-C	ZM	0,7	38.957	257	771
	4-D	ZM	0,0	18.286	5	16
Total				**795.040**	**161.772**	**485.316**

Fonte: Contacto (2018).

6 Quantidade de títulos a serem emitidos e previsão de receita

Como observado nos capítulos anteriores, a restrição para a quantidade de CEPAC a ser emitida pelo Poder Público não está do lado da demanda, mas do lado da oferta. Enquanto ao preço estabelecido, a demanda poderia atingir 485 mil metros quadros de área computável adicional, a oferta de potencial adicional é de apenas 205 mil metros quadrados. Isso significa que apesar do saldo remanescente de 321 mil títulos, a nova emissão deverá ser orientada pela restrição de potencial construtivo.

O número de títulos necessários para esgotar esse potencial pode variar consideravelmente, em vista do intervalo dos fatores de conversão. Se a produção concentrar-se em subsetores menos incentivados, que convertem títulos numa quantidade menor de área significa que podem ser lançados muitos títulos, ao passo que se a produção se concentrar em áreas de incentivo, um número menor de títulos seria suficiente para esgotar o estoque.

A Tabela 26 apresenta a estimativa de títulos possíveis de serem negociados para o cenário ponderado. Este calcula os fatores de conversão de acordo com a participação da produção por subsetor, segundo o estudo de viabilidade econômica mostrado nos capítulos anteriores. Assim, os setores Faria Lima e Hélio Pellegrino, que apresentam as maiores taxas de viabilidade, concentram a maior parte da produção, e dentro desses setores, os subsetores com maior valor de venda e subsequente menor incentivo à produção respondem pela maior parte da demanda por títulos.

Seguindo essa orientação de ponderar os fatores de conversão pela taxa de viabilidade dos subsetores, os CEPAC necessários para esgotar o potencial construtivo seriam de 118,5 mil títulos. Entretanto, é importante ainda considerar a demanda de títulos para mudança de parâmetro urbanístico e subtrair do subtotal os títulos que ainda estão em circulação e que poderão ser vinculados a algum terreno. Considerando que a lei de zoneamento (Lei 16.402/16) vale-se do parâmetro de limite de gabarito, é de se esperar que quase a totalidade dos empreendimentos devam demandar títulos equivalentes para a flexibilização desse parâmetro. Isso adicionaria mais 39,5 mil títulos. Por outro lado, ainda circulam na mão de terceiros 40,8 mil títulos. Tudo isto posto, a estimativa para emissão de CEPAC que esgote o potencial construtivo adicional gira em torno de 117 mil títulos. E se toda essa quantidade for negociada a R$ 6.531, a receita do leilão seria de R$ 764,5 milhões.

Tabela 26 - Estimativa de emissão de CEPAC e receita – cenário ponderado

Cenário ponderado	Pinheiros	Faria Lima	Hélio Pelegrino	Olimpíadas	Total
Residencial					
Estoque disponível por setor (m²)	155,296	196,242	89,339	122,586	**563,463**
Probabilidade de consumo (%)	0.0	10.6	87.3	0.2	
ACA - consumo esperado e estoque disponível total (m²)	101	21,692	89,339	370	**205,329**
ACA - Rateamento	408	87,948	-	1,500	
Fatores de conversão	1.2	1.4	2.5	1.9	
CEPAC - demanda esperada	423	77,011	35,892	965	**114,292**
Não-Residencial					
Estoque disponível por setor (m²)	-	-	82,738	-	**82,738**
Probabilidade de consumo (%)	-	-	1.9	-	
ACA - demanda esperada e estoque disponível total (m²)	-	-	3,972	-	**205,329**
Fatores de conversão	1.0	1.0	1.0	1.0	
CEPAC - demanda esperada	-	-	4,164	-	**4,164**
CEPAC - demanda esperada total	**423**	**77,011**	**4,164**	**965**	**118,456**
CEPAC - mudança de parâmetro urbanístico (33%)					**39,481**
CEPAC - em circulação					**(40,831)**
CEPAC - oferta máxima possível					**117,106**
CEPAC - saldo (650.000 - Lei 13.769/04; 350.000 - Lei 15.519/11)					**321,836**
Valor unitário previsto para o CEPAC (R$)					**6,531**
Receita esperada com a venda de CEPAC (R$)					**764,819,668**

Fonte: Contacto (2018).

Feitas todas essas considerações, por meio do estudo econômico recomenda-se a emissão de cerca de 120 mil CEPAC, entretanto conforme comentado, a oferta possível de títulos varia bastante de acordo com o

subsetor de sua aplicação. No limite superior, ou seja, se a produção fosse toda alocada com as menores taxas de conversão a demanda poderia chegar a 251 mil títulos estudo, enquanto, caso contrário, se a produção se fixasse nos subsetores com as maiores taxas de conversão a demanda de seria de apenas 93 mil títulos. Esses cálculos são apresentados nas Tabelas 27 e 28.

Tabela 27 - Estimativa de emissão de CEPAC e receita – cenário limítrofe superior

Cenário limítrofe superior	Pinheiros	Faria Lima	Hélio Pelegrino	Olimpíadas	Total
Residencial					
Estoque disponível por setor (m²)	155,296	196,242	89,339	122,586	**563,463**
Probabilidade de consumo (%)	0.0	10.6	87.3	0.2	
ACA - consumo esperado e estoque disponível total (m²)	101	21,692	89,339	370	**205,329**
ACA - Rateio	408	87,948	-	1,500	
Fatores de conversão	1.2	0.8	1.2	0.9	
CEPAC - demanda esperada	423	137,049	74,449	2,078	**214,000**
Não-Residencial					
Estoque disponível por setor (m²)	-	-	82,738	-	**82,738**
Probabilidade de consumo (%)	-	-	1.9	-	
ACA - demanda esperada e estoque disponível total (m²)	-	-	3,972	-	**205,329**
Fatores de conversão	0.8	0.5	0.8	0.6	
CEPAC - demanda esperada	-	-	4,965	-	**4,965**
CEPAC - aumento de potencial construtivo	**423**	**137,049**	**4,965**	**2,078**	**218,966**
CEPAC - mudança de parâmetro urbanístico (33%)					**72,981**
CEPAC - em circulação					**(40,831)**
CEPAC - oferta máxima possível					**251,116**
CEPAC - saldo (650.000 - Lei 13.769/04; 350.000 - Lei 15.519/11)					**321,836**
Valor unitário previsto para o CEPAC (R$)					**6,531**
Receita esperada com a venda de CEPAC (R$)					**1,640,039,890**

Fonte: Contacto (2018).

Tabela 28 - Estimativa de emissão de CEPAC e receita – cenário limítrofe inferior

Cenário limítrofe inferior	Pinheiros	Faria Lima	Hélio Pelegrino	Olimpíadas	Total
Residencial					
Estoque disponível por setor (m²)	155,296	196,242	89,339	122,586	**563,463**
Probabilidade de consumo (%)	0.0	10.6	87.3	0.2	
ACA - consumo esperado e estoque disponível total (m²)	101	21,692	89,339	370	**205,329**
ACA - Rateio	408	87,948	-	1,500	
Fatores de conversão	2.8	1.8	2.5	2.0	
CEPAC - demanda esperada	181	60,911	35,736	935	**97,763**
Não-Residencial					
Estoque disponível por setor (m²)	-	-	82,738	-	**82,738**
Probabilidade de consumo (%)	-	-	1.9	-	
ACA - demanda esperada e estoque disponível total (m²)	-	-	3,972	-	**205,329**
Fatores de conversão	1.8	1.2	1.5	1.2	
CEPAC - demanda esperada	-	-	2,648	-	**2,648**
CEPAC - aumento de potencial construtivo	**181**	**60,911**	**2,648**	**935**	**100,411**
CEPAC - mudança de parâmetro urbanístico (33%)					**33,467**
CEPAC - em circulação					**(40,831)**
CEPAC - oferta máxima possível					**93,047**
CEPAC - saldo (650.000 - Lei 13.769/04; 350.000 - Lei 15.519/11)					**321,836**
Valor unitário previsto para o CEPAC (R$)					**6,531**
Receita esperada com a venda de CEPAC (R$)					**607,693,582**

Fonte: Contacto (2018).

Assim, tendo o limite superior de 251 mil títulos e o inferior de 93 mil, acredita-se que emissão de 160 mil CEPAC atende o dilema de zelar por uma maior arrecadação e ao mesmo tempo em que se compromete a evitar que agentes privados adquiram certificados de potencial construtivo sem a possibilidade de exercê-los.

7 Conclusões

As informações analisadas evidenciam aspectos relevantes sobre a evolução imobiliária recente da região que compreende a Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL), assim como a demanda de mercado por área construída adicional (ACA) e por certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) nos seus limites.

De meados dos anos 2000 aos dias atuais, assistiu-se a um crescimento acelerado do volume de lançamentos residenciais e não residenciais na região, seguido por um arrefecimento do mercado, fato que também se observou no restante do Município, em grande parte consequente do quadro econômico que se configurou a partir de 2014. Esse ciclo econômico, contudo, não retira a forte vocação da região como frente de expansão imobiliária de médio-alto e alto padrão, tanto para o uso residencial, como não residencial.

É possível observar que a redução dos estoques disponíveis de área construída adicional não residencial tem, de um lado, dirigido a atenção do mercado para o setor Hélio Pelegrino. Por outro lado, esse esgotamento tem orientado a produção imobiliária para o uso residencial. Embora, a região que compreende a OUCFL seja um dos principais polos concentradores de empregos qualificados da Região Metropolitana de São Paulo, esta deve permanecer lócus de produção imobiliária residencial, aproveitando-se, sobretudo, da proximidade residência/trabalho e do nicho imobiliário voltado para profissionais do setor financeiro e da economia de inovação.

Considerando o forte apelo comercial da região e os baixos estoques de área construída adicional, a colocação dos CEPAC deverá continuar atrativa. Para uma estimativa conservadora de consumo 59 mil metros quadrados de ACA ao ano, em quatro anos esse estoque deverá se esgotar. Diante desse quadro, e da escassez também de terrenos renováveis em alguns subsetores e frente à viabilidade econômica estudada, entende-se plenamente justificável a manutenção do preço do CEPAC, mesmo diante de um quadro macroeconômico desfavorável no curto prazo (mas com sinais de recuperação).

Todos os dados relacionados à emissão e venda de CEPAC nos últimos anos têm demonstrado que o título é um bom instrumento e gera efeitos positivos para o desenvolvimento urbano na Operação proposta. Tal instrumento impulsiona desenvolvimento para a promoção de novos lançamentos residenciais e não residenciais.

O histórico dos preços alcançados nos leilões de CEPAC confirma a solidez do título, que quando comparado a outros índices do mercado financeiro, apresentou um trajetória destacada de valorização, confirmando-o como um bom investimento.

Ademais, as intervenções a serem financiadas pela próxima distribuição de CEPAC contribuirão para a qualificação da área, melhorando ainda mais a aceitação do título.

Bibliografia

AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES (2004). *Estudo de Viabilidade – Operação Urbana Consorciada Faria Lima*.

AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES (2007). *Estudo de Viabilidade – Operação Urbana Consorciada Faria Lima*.

AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES (2012). *Laudo técnico de avaliação de terrenos e empreendimentos paradigmas – Operação Urbana Consorciada Faria Lima*.

AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES (2014). *Laudo técnico de avaliação de terrenos e empreendimentos paradigmas – Operação Urbana Consorciada Faria Lima*.

CONTACTO CONSULTORES ASSOCIADOS (2018). *Operação Urbana Faria Lima: estudo de viabilidade econômica*.

EMURB (2008). *Prospecto de Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima*.