

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

Emissora



**PREFEITURA DA CIDADE DE
SÃO PAULO**

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

R\$1.044.961.600,00

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

A Prefeitura do Município de São Paulo (“Prefeitura” ou “Emissora”), por meio da São Paulo Urbanismo (“SP Urbanismo”) está ofertando até 160.000 (cento e sessenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”), pelo valor unitário mínimo R\$ 6.531,01 (seis mil, quinhentos e trinta e um reais e um centavo) cada, totalizando R\$ 1.044.961.600,00 (um bilhão, quarenta e quatro milhões, novecentos e sessenta e um mil e seiscentos reais). A emissão dos CEPAC tem como objetivo financiar as Intervenções da 5ª Distribuição 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, antes 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 Suplemento foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições das normas emanadas pela CVM, complementando as informações constantes do Prospecto e, dele é parte integrante. Termos definidos no Prospecto terão o mesmo significado quando aqui utilizados. Todas as informações contidas neste Suplemento, 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”, bem como Nota Técnica referente ao Consumo de Estoque e CEPAC após a realização do 1º Leilão desta 5ª Distribuição, atualizado em 31/08/2021. 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” do Prospecto da OUC Faria Lima (“Prospecto”) (pág. 35) e deste Suplemento (pág. 6), disponíveis na sede da SP Urbanismo ou nos websites mencionados neste Suplemento.

“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.”

Banco Coordenador



Coordenador da Operação
Urbana Consorciada



Agente Fiscalizador



Assessores Legais

PGM
Procuradoria Geral do Município

A data de republicação deste Suplemento é 14 de setembro de 2021.
A primeira apresentação deste Suplemento foi em 04 de novembro de 2019.

Índice

1 - INFORMAÇÕES PRELIMINARES	4
2 - RELACIONAMENTO ENTRE A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E O COORDENADOR DA OFERTA.....	5
3 - SUMÁRIO	6
4 - FATORES DE RISCO	7
4.1 - Custo Estimativo das Intervenções	7
4.2 - Desapropriações	7
4.3 – Custos de Distribuição	7
4.4 – Inexistência de Garantia Firme de Colocação.....	7
4.5 – Insuficiência de Recursos	7
5 - CARACTERÍSTICAS DA 5ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA	8
5.1 – Valor Unitário Mínimo do CEPAC	9
5.2 – Cronograma Estimado das Etapas da Distribuição Pública	9
5.2 – Demonstrativo do Custo da Oferta Pública.....	10
6 - IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES	11
7. INTERVENÇÕES	12
7.1 INTERVENÇÕES DA 5ª DISTRIBUIÇÃO	12
B - INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO.....	16
C – INTERVENÇÕES PREVISTAS	30
7.2 QUADRO RESUMO DA 5ª DISTRIBUIÇÃO - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA.....	37
8 - INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA PÚBLICA - DAS CARACTERÍSTICAS E PRAZOS	40
Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta	41
ANEXOS	43
Declarações.....	43
Declaração da Emissora.....	43
Declaração do Banco Coordenador	45
Declaração dos Assessores Legais.....	46
Resolução de Diretoria RD nº DGF-004/15, de 25 de Julho de 2019.....	47
Decretos e Leis de Alinhamento Viário da 5ª Distribuição	49
Decreto Municipal nº 55.125, de 19 de Maio de 2014.....	49
Decreto Municipal nº 55.922 de 11 de Fevereiro de 2015.....	50
Decreto Municipal nº 56.061 de 13 de Abril de 2015.....	51
Lei Municipal nº 7.104 de 03 de Janeiro de 1968.....	54
Lei Municipal nº 11.731 de 14 de Março de 1995	55
Lei Municipal 14.193, de 25 de Agosto de 2006	56
Resolução de Diretoria RD nº DGE-002/21, de 08 de setembro de 2021.....	60

1 - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

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

Além disso, este Suplemento 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 Suplemento.

Dentre esses fatores incluem-se:

- medidas do Governo Federal;
- condições sociais e políticas do Brasil;
- variações da taxa de inflação;
- flutuações das Taxas de Juros;
- resultado de pendências judiciais;
- comportamento do mercado imobiliário; e
- outros fatores tratados na seção Fatores de Risco constante neste Suplemento, na página 06, e nas páginas 35 a 40 do Prospecto.

O Banco Coordenador declara que tomou e tomará todas as cautelas e agiu e agirá com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, e as que integram o presente Suplemento, sejam consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações prestadas pela Prefeitura do Município de São Paulo e pela SP Urbanismo sejam consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O investidor deverá analisar essas declarações, 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 Suplemento 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), foram fornecidas pela Prefeitura (e por seus representantes) todas as informações, documentos, certidões e declarações necessárias para que tal verificação seja correta e suficiente.

2 - RELACIONAMENTO ENTRE A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E O COORDENADOR DA OFERTA

O Banco do Brasil S.A. e seu conglomerado não prestaram 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 emissões de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, autorizada 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, arrecadação bancária de tributos, fechamento de contratos de câmbio, pagamento de programas sociais, entre outros.

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 Branca, Água Espraiada e Faria Lima, bem como para a prestação de serviços bancários com as diversas Empresas Públicas Municipais. Para maiores informações acerca dos instrumentos contratuais em vigor entre a Emissora e o Banco Coordenador, favor consultar a pág. 15 do Prospecto.

Adicionalmente, informamos que não existe intenção do Banco Coordenador adquirir os CEPAC da presente Oferta Pública.

3 - SUMÁRIO

Emissora	Prefeitura do Município de São Paulo
Distribuição	Os CEPAC serão colocados publicamente mediante 1 (um) ou mais leilões públicos em Balcão Organizado da B3, conforme decisão exarada pela SP Urbanismo.
Quantidade de CEPAC a serem emitidos para financiar as Intervenções	Até 160.000 (cento e sessenta mil)
Valor da Distribuição	R\$1.044.961.600,00 (um bilhão, quarenta e quatro milhões, novecentos e sessenta e um mil e seiscentos reais)
Prazo para Colocação	2 (dois) anos
Valor unitário mínimo dos CEPAC	R\$1.100,00 (mil e cem reais)
Valor unitário mínimo inicial dos CEPAC para a 5ª Distribuição Pública	R\$6.531,01 (seis mil, quinhentos e trinta e um reais e um centavo)
Forma de Pagamento	A vista ou parcelado
Intervenções objeto do Registro de Distribuição	Vide item 7 deste Suplemento
Prazo estimado de execução das intervenções	Até 2025
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 PMSP-SMDU/OUC FL
Banco Coordenador	BB-Banco de Investimento S.A.
Agente Fiscalizador	Caixa Econômica Federal
Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima	SP Urbanismo
Mercado secundário	Os CEPAC serão admitidos à negociação na B3. Uma vez alienados em leilão a ser realizado pela Emissora, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário, até sua vinculação a um imóvel, projeto e/ou terreno, desde que adquiridos à vista, ou após sua quitação, para aqueles adquiridos à prazo.
Locais em que estão disponíveis as informações contidas no Suplemento	Na sede da SP Urbanismo, Rua São Bento, nº 405, 15º andar, Centro, São Paulo – SP e nos seguintes endereços eletrônicos: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac www.cvm.gov.br www.b3.com.br www.bb.com.br/ofertapublica

4 - FATORES DE RISCO

4.1 - Custo Estimativo das Intervenções

O valor total de recursos previsto para captação na 5ª Distribuição Pública é baseado em um orçamento estimativo do custo total de todas as Intervenções restantes para a finalização do Programa de Intervenções, previsto no Anexo 2 da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (conforme alterada). Além do custo estimado de realização das obras, foi acrescido ao orçamento as despesas estimadas com elaboração de projetos, estudos, desapropriações e demais providências necessárias para sua realização.

O custo das intervenções, já em curso, engloba os valores de obras e atividades previstas e realizadas, pendentes de pagamento, bem como os custos das obras e atividades previstas, pendentes de realização. O orçamento das obras, projetos e desapropriações foram efetuados considerando-se os valores praticados até o quarto trimestre de 2018, contudo, o prazo indicado como estimado para a realização das obras somente se iniciará após a efetiva contratação dos respectivos prestadores de serviços, vencedores de processo licitatório específico. Assim, tendo em vista a instabilidade política e econômica vividas recentemente pela economia brasileira, bem como o risco de inflação, o custo final das referidas despesas poderá ser significativamente superior às estimativas de orçamento apresentadas e, como consequência, os recursos captados poderão ser insuficientes para o custeio de todas as intervenções planejadas.

4.2 - Desapropriações

Os valores das desapropriações considerados para fins de composição do custo da 5ª Distribuição Pública são baseados em avaliações realizadas pela própria Prefeitura, estando sujeitas a discussão judicial. Para alguns desses casos, estão orçados valores destinados ao pagamento de remanescentes das desapropriações anteriormente realizadas, tendo em vista a existência de diferenças apuradas entre o valor dos imóveis calculados, de acordo com a metodologia prevista na Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (pág. 39 do Prospecto) e o eventual valor de mercado dos imóveis desapropriados apurado em laudo judicial. Há valores destinados ao pagamento dessas diferenças judiciais no orçamento das Intervenções previstas nesta 5ª Distribuição Pública.

4.3 – Custos de Distribuição

Adicionalmente, o Valor da Distribuição é composto pelas despesas relativas: (i) custo de gerenciamento de obras e coordenação da OUC Faria Lima, devidas à SP Urbanismo e a SP Obras; (ii) serviços de fiscalização da aplicação dos recursos, devidos ao Agente Fiscalizador; (iii) escrituração e distribuição dos CEPAC, devidos ao Banco Coordenador, e; (iv) taxas e emolumentos devidos por ocasião do registro e liquidação da Oferta aos demais agentes (CVM, B3, etc.). A maioria desses custos é fixada em decreto municipal e calculada como percentual sobre o valor total captado, tendo sido estimado pela Emissora em 9% (nove por cento) sobre o montante total arrecadado (para maiores informações, leia o Decreto Municipal nº 53.094, de 19 de abril de 2012 e pág 104 do Prospecto).

Tendo em vista que: (i) o financiamento das Intervenções da 5ª Distribuição Pública será feito, prioritariamente, com os recursos obtidos com a alienação de CEPAC em leilão público; (ii) não existe garantia de que haverá interesse do mercado em adquirir todos os CEPAC que serão ofertados, e; (iii) os custos efetivos das intervenções da 5ª Distribuição Pública podem ser maiores que os considerados para a determinação do Valor da Distribuição, o montante arrecadado com a colocação dos CEPAC poderá ser insuficiente para financiar integralmente os custos efetivos das intervenções.

4.4 – Inexistência de Garantia Firme de Colocação

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, nem de utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

4.5 – Insuficiência de Recursos

Apesar dos adquirentes de CEPAC possuírem o direito de utilizar os direitos urbanísticos adicionais conferidos a cada título, conforme previsto no Prospecto, não é possível garantir que a Prefeitura conseguirá implementar as Intervenções da 5ª Distribuição Pública. Adicionalmente, não há como prever se o fluxo de recursos captados com os leilões de CEPAC será compatível com os cronogramas físico-financeiros das Intervenções da 5ª Distribuição Pública, sujeitando os custos estimados e/ou prazos de execução a modificações substanciais. Assim, a não implementação das intervenções ou o descasamento de fluxos poderão resultar em uma valorização inferior à projetada na respectiva Área de Intervenção Urbana, e/ou afetar o valor dos CEPAC adquiridos em eventuais negociações no mercado secundário.

Os investidores devem considerar que, em função do aumento de custos, os recursos captados na 4ª Distribuição Pública de CEPAC da OUC Faria Lima foram insuficientes para custear a totalidade dos custos incorridos com as intervenções previstas no respectivo Suplemento (leia a Seção “Dos meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima”, pág. 54 a 93 do Prospecto).

Os fatores de risco indicados acima devem ser lidos em conjunto com os fatores de risco constantes do Prospecto.

5 - CARACTERÍSTICAS DA 5ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

Trata-se da 5ª Distribuição Pública de CEPAC pela Prefeitura no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a qual completou 14 (quatorze) anos em outubro de 2018 desde sua convocação em operação consorciada com o advento da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, caminhando para a conclusão do rol de obras e projetos previstos para cada uma das Intervenções.

O saldo de CEPAC ora disponível para emissão e negociação é de 321.836 títulos. Nesta 5ª Distribuição serão disponibilizados 160.000 títulos do total para serem colocados, por meio de um ou mais leilões públicos a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado administrado pela **B3**.

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

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 à vista. Caso todos os títulos disponíveis nesta 5ª Distribuição Pública sejam integralmente colocados, não será possível a colocação de CEPACs de pagamento parcelado.

O prazo estimado de distribuição, caso se verifique saldo de títulos após os leilões referidos, é de até 2 (dois) anos, sendo a quantidade distribuída e o intervalo definidos segundo a melhor conveniência da Emissora e resposta de mercado, conforme definido pela SP Urbanismo.

Os recursos captados na 5ª Distribuição Pública de CEPAC da OUC Faria Lima, enquanto não aplicados na realização das Intervenções relacionadas no item 7 deste Suplemento, serão depositados em contas vinculadas junto à CEF e aplicados em operações financeiras de perfil conservador, de modo a não permitir sua desvalorização monetária (vide pág. 91 do Prospecto).

Além de financiar as Intervenções da 5ª Distribuição Pública, os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC serão utilizados para o pagamento das instituições envolvidas nos processos de escrituração e distribuição dos CEPAC, gestão, coordenação e fiscalização das Intervenções e, finalmente, para custeio das despesas relativas às taxas e aos emolumentos devidos por ocasião do registro e liquidação da Oferta (CVM, B3, etc.). Deve-se salientar 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, pelo Decreto Municipal nº 57.380/2016 e Portarias 279/2016, 28/2017 até 31 de dezembro de 2023.

O CEPAC (vide pág. 31 do Prospecto), sendo um valor mobiliário negociado em bolsa, pode, em função da sua procura pelo mercado investidor, ser negociado com ágio em relação ao Preço unitário mínimo, alavancando a arrecadação de recursos e gerando um valor excedente. Este valor excedente poderá ser utilizado para custeio das demais intervenções previstas nesse Suplemento, segundo a ordem de prioridade estabelecida (vide item 7 deste Suplemento).

A 5ª Distribuição será distribuída pelo BB-Banco de Investimento S.A. na condição de coordenador-líder da Oferta (IN CVM 400) e a CEF foi contratada como agente fiscalizador do emprego dos recursos obtidos com a 5ª Distribuição, bem como acompanhará o andamento das Intervenções que a compõem, assegurando a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pela Emissora e pela SP Urbanismo, conforme o caso, ao mercado.

A SP Urbanismo, sucessora da EMURB, é a responsável pela coordenação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, na forma da Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

Os recursos da colocação de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima atualmente figuram no orçamento público, porém sua utilização está obrigatoriamente destinada à realização das intervenções previstas na lei específica da operação e correspondentes obrigações também dispostas na legislação.

Apesar de a Operação Urbana Consorciada Faria Lima ter por objetivo o financiamento das Intervenções com os recursos obtidos por meio da alienação de CEPAC, existe a possibilidade de o Poder Público, caso entenda adequado, realizar parcial ou totalmente as Intervenções com recursos próprios.

Na hipótese de a Prefeitura realizar colocação privada de CEPAC, deverá (i) comunicar à CVM, até três dias após a colocação, o valor total colocado; (ii) publicar aviso no mesmo jornal em que tenha sido publicado o Anúncio de Início de Distribuição dos CEPAC informando o total de CEPAC colocado privadamente, o preço pelo qual os mesmos tenham sido colocados e o nome e qualificação dos adquirentes dos CEPAC na colocação privada.

Informações adicionais relativas à 5ª Distribuição podem ser obtidas na rede mundial de computadores por meio dos endereços eletrônicos; www.prefeitura.sp.gov.br/cepac; www.bb.com.br/ofertapublica, bem como na sede da SP Urbanismo, sito à Rua São Bento, nº 405, 15º andar, São Paulo, capital.

5.1 – Valor Unitário Mínimo do CEPAC

O valor mínimo inicial estabelecido em lei para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima de R\$ 1.100,00 (um mil, e cem reais) tem sido revisto e reajustado pela SP Urbanismo em cada uma das distribuições públicas de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme previsto no § 2º, do art. 7º, da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

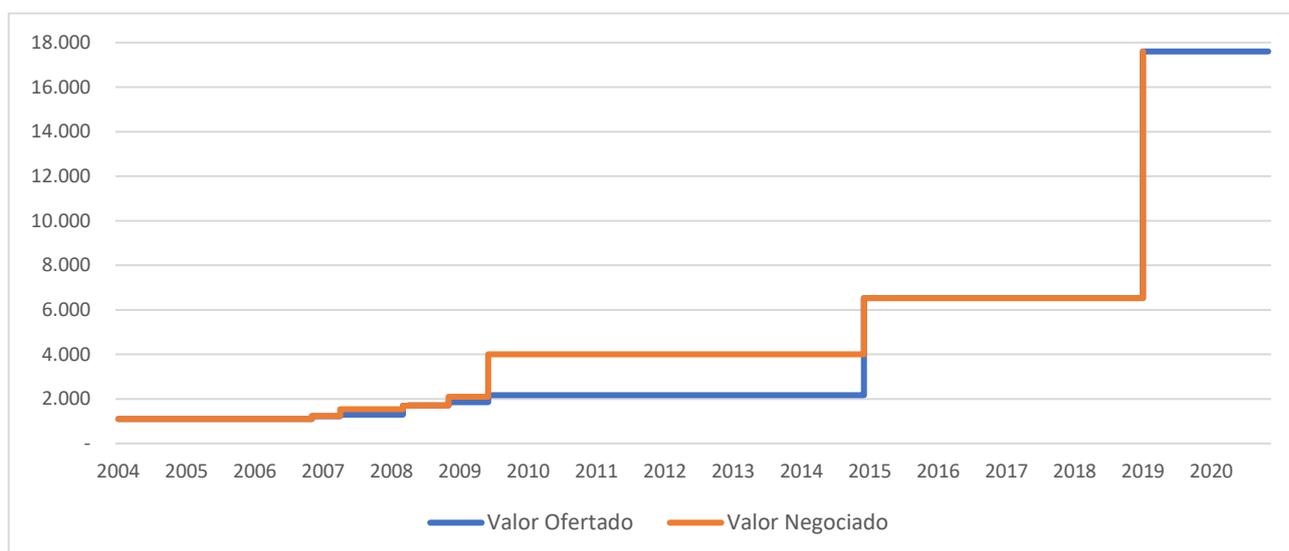
Para a 5ª Distribuição Pública, a SP Urbanismo deliberou pela adoção do Valor Unitário Mínimo do CEPAC o valor alcançado pelo título no último leilão da 4ª Distribuição pública de R\$6.531,01, devendo este ser o Valor Mínimo Unitário do CEPAC para o primeiro leilão da 5ª Distribuição. Referido procedimento foi objeto de deliberação pela Diretoria da SP Urbanismo, por ocasião da Resolução de Diretoria RD nº DGO – 003/2019.

Para o 2º Leilão da 5ª Distribuição Pública, a SP Urbanismo estabeleceu o valor do lance mínimo a ser oferecido de R\$ 17.601,00 (dezesete mil, seiscentos e um reais), equivalente ao valor negociado no Leilão anterior, realizado em 05 de dezembro de 2019. Referido procedimento foi objeto de deliberação pela Diretoria da SP Urbanismo, por ocasião da Resolução de Diretoria RD nº DGE 02/2021.

O valor do lance mínimo a ser oferecido nos leilões da 5ª Distribuição poderá ser igualmente revisto pela SP Urbanismo, no sentido de melhor adequá-lo aos parâmetros econômicos vigentes à época de cada leilão, respeitados os trâmites previstos em lei.

O gráfico abaixo apresenta o comportamento do valor de oferta e de fechamento do leilão de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima durante toda sua vigência.

Gráfico do Preço de Oferta e Fechamento de Leilão de CEPAC



Fonte: Elaborado pela SP Urbanismo, atualizado em 31/08/2021.

Verifica-se que a realização de ágio nos leilões parece estar associada com o favorecimento das condições macroeconômicas e aquecimento do mercado imobiliário. Esse movimento, que já havia sido observado em 2009 e 2015, foi ainda mais intenso no 1º Leilão da 5ª Distribuição, com o ágio de 169,5% em relação ao preço inicialmente ofertado, tendo em vista a expectativa de esgotamento dos estoques de Área de Construção Adicional (“ACAs”).

5.2 – Cronograma Estimado das Etapas da Distribuição Pública

Abaixo apresentamos um cronograma estimado das etapas da 5ª Distribuição Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo CVM Pedido de Distribuição	09/08/2019
2	Protocolo B3 Brasil, Bolsa, Balcão Pedido de Distribuição	09/08/2019
3	Exigências CVM	06/09/2019
4	Protocolo das exigências na CVM	26/09/2019
5	Concessão do Registro pela CVM para a 5ª distribuição	04/11/2019
6	Disponibilização do Suplemento Definitivo	04/11/2019
7	Disponibilização do Anúncio de Início da 5ª Distribuição sem logo das Corretoras	04/11/2019

8	Disponibilização do Edital do 1º Leilão da 5ª Distribuição	29/11/2019
9	Realização do 1º Leilão da 5ª Distribuição**	05/12/2019
10	Liquidação Financeira do 1º leilão***	10/12/2019
11	Disponibilização do Edital do 2º Leilão da 5ª Distribuição	14/09/2021
9	Realização do 2º Leilão da 5ª Distribuição**	14/10/2021
10	Liquidação Financeira do 2º leilão***	18/10/2019
11	Data Limite para disponibilização do Anúncio de Encerramento da 3ª Distribuição	31/10/2021
*	A Prefeitura e o Banco Coordenador, de comum acordo, fixarão as datas da realização de um ou mais leilões, sendo que o Edital de cada leilão será publicado nos jornais, conforme art. 52 da Instrução CVM 400, no site da Prefeitura, do Coordenador e da B3 Brasil, Bolsa, Balcão.	
**	Os leilões serão realizados no mínimo em 2 dias após a publicação de cada Edital.	
***	A liquidação financeira se dará em D+2 ao dia da realização de cada leilão	

Qualquer modificação no Cronograma acima será comunicada à CVM e poderá ser analisada como Modificação da Oferta, conforme art. 25 e 27 da IN CVM 400.

5.2 – Demonstrativo do Custo da Oferta Pública

O custo estimado da oferta pública de distribuição é de R\$ 98.102.823,96, conforme tabela abaixo, corresponde ao custo unitário de distribuição de R\$ 613,14 por CEPAC, equivalente a porcentagem de 9,39% em relação ao Valor Mínimo Unitário atualizado do CEPAC.

Custo da 5ª Distribuição Pública	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$)	(%)
Comissão de Colocação dos CEPAC	9.404.654,40	58,78	0,90%
Taxas de Emolumentos e Liquidação	731.473,12	4,57	0,07%
Subtotal	10.136.127,52	63,35	0,97%
Escrituração dos CEPAC	81.600,00	0,51	0,01%
Despesas decorrentes do Registro	317.314,36	1,98	0,03%
Demais Despesas ¹	87.567.782,08	547,30	8,38%
Subtotal	87.966.696,44	549,79	8,42%
Custo Total de Distribuição	98.102.823,96	613,14	9,39%

1 – Demais despesas, correspondentes à (i) remuneração à SP Urbanismo e SP Obras, relativa à estruturação, gerenciamento, administração de projetos e obras, no valor de 3% (três por cento) sobre os valores das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e demais despesas, bem como 1% (um por cento) sobre os valores arrecadados com a venda de CEPACs, para cada uma das instituições, totalizando o montante de 8% (oito por cento), sendo estas fixadas pelo Decreto Municipal nº 56.635 de 24 de novembro de 2015, da Prefeitura de São Paulo, e (ii) remuneração à Caixa Econômica Federal, relativa à fiscalização das intervenções, no valor de 0,38% (zero vírgula trinta e oito por cento) sobre o valor total das intervenções da OUC Faria Lima.

Quantidade de CEPAC (5ª Distribuição)	160.000
Custo Unitário (R\$)	613,14
Percentual (%) sobre Valor Unitário Mínimo	9,39%

Os demais custos e despesas relacionados à realização das obras e projetos de cada uma das Intervenções da 5ª Distribuição Pública encontram-se discriminados no item “7.7 – Estimativa de Custos das Intervenções da 5ª Distribuição” do Suplemento ao Prospecto.

6 - IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES

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

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 Engenharia e Obras

Tel.: (11) 3113-7543

www.spurbanismo.sp.gov.br

Banco Coordenador da Oferta Pública

BB-Banco de Investimento S.A.

Rua Senador Dantas nº 105, 37º andar

Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Michel da Silva Duarte

Tel.: (21) 3808-3625

Fax: (21) 2262-3862

www.bb.com.br/ofertapublica

Consultores Legais da Emissora 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

Os investidores que desejarem obter maiores informações sobre a presente Oferta Pública de CEPAC, sobre a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e aqueles que desejarem obter cópia dos exemplares do Prospecto e Suplemento, deverão dirigir-se aos endereços acima mencionados ou poderão acessá-los nos sites mencionado no Sumário.

7. INTERVENÇÕES

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, em seu Anexo II, listou o Programa de Intervenções a ser concretizado com os recursos que seriam arrecadados com as Distribuições de CEPAC, tendo por base as diretrizes gerais contempladas na leis que a regem, em especial a complementação e integração do sistema viário existente na região com o macrossistema de circulação da Zona Sudoeste do Município, de forma a possibilitar a adequada distribuição de fluxos de tráfego, tanto os relativos ao transporte coletivo como ao individual.

As Intervenções inicialmente previstas, as quais já tiveram obras e/ou projetos e/ou desapropriações objeto das Distribuições anteriormente realizadas, podem ser assim resumidas:

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. Transporte Coletivo.
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); e
11. Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos.

As Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima tiveram custo e prazo originalmente estimados de aproximadamente R\$715.000.000,00 (segundo Prospecto de 2005) 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. Em 31/12/2018¹, a somatória dos custos já incorridos nas Intervenções realizadas mais a estimativa de custos das Intervenções em andamento e aquelas ainda previstas é da ordem de **R\$2,561 bilhões**.

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\$323.213.549,18, R\$711.692.915,00 e R\$265.191.661,00, os quais, somados às colocações privadas, receita financeira líquida e outras entradas totalizam recursos de **R\$2.460.487.351,49**². Nesse valor estão embutidos os valores de outorga onerosa (lei 11.732/1995), e descontados os valores de desvinculação de receitas promovida em razão do Decreto Municipal nº 57.380/2016.

As Intervenções já concluídas, bem como as etapas concluídas das Intervenções em andamento, e os recursos aplicados em suas consecuições podem ser consultados no tópico 'A - INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS' do Prospecto (pág. 57 e seguintes).

7.1 INTERVENÇÕES DA 5ª DISTRIBUIÇÃO

A realização das Intervenções previstas nesta 5ª Distribuição pública de CEPAC tem por objeto dar sequência à conclusão de todo o Programa de Intervenções previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme consolidada. Cabe lembrar que na anterior 4ª Distribuição foram contempladas todas as Intervenções que integram a OUCFL, além da conclusão daquelas previstas nas Distribuições anteriores. A conclusão de todas as ações das Intervenções da OUCFL está prevista para ocorrer até 2025, quando a referida operação completaria 21 anos, em sua versão consorciada.

Abaixo estão listadas as Intervenções e as ações que as integram, as quais serão objeto da 5ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Para que sejam melhor visualizadas, estão indicadas nos mapas inseridos nas próximas páginas. A numeração das ações dentro de cada Intervenção obedece à sequência apresentada no tópico 'Aplicação dos Recursos Captados' do Prospecto, à pág. 54:

3 - Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso (págs. 15 e 16)

- 3.3 - Desapropriações pertinentes às ações da Intervenção 3
- 3.4 - Alargamento da Rua Elvira Ferraz
- 3.5 - Obras de drenagem na região da Vila Olímpia

¹ Os valores adotados para atualização do Prospecto se basearam no Relatório CEF consolidado até 4º trimestre de 2018. Portanto para ações concluídas, trata-se do valor já pago até 31/12/2018; para ações em andamento, já contratadas, trata-se de valor a executar; para ações sem contrato e com edital de licitação de obras publicado, trata-se do valor constante no edital; para ações sem contrato e ainda sem edital de licitação de obras publicado, trata-se do custo estimado para sua consecução; para ações previstas, também trata-se do valor estimado para sua consecução.

² Valor em 31/12/2018 (vide referência anterior). Fonte: Diretoria de Gestão das Operações Urbanas DGO/Gerência de Gestão Financeira GGF da SP Urbanismo.

4 - Reconversão Urbana do Largo da Batata (págs. 17, 18, 29 e 30)

4.5 - Reconversão Urbana do Largo da Batata - Fase 3 - projetos obras e serviços

4.5.16. Rua Eugênio de Medeiros

4.5.17. Rua Amaro Cavalheiro e Paschoal Bianco

4.5.18. Rua Butantã

4.5.19. Rua Costa Carvalho

4.5.20. Av. das Nações Unidas

4.5.21. Rua Bartolomeu Zunega

4.5.22. Rua João Elias Saada

4.5.23. Rua Manoel Carlos Ferreira de Almeida

4.5.24. Rua Jorge Rizzo: reurbanização, obras de infraestrutura e pavimentação;

4.5.25. Rua Cardeal Arcoverde

4.6. Desapropriações pertinentes às ações da Intervenção 4

5 - Boulevard JK (pág. 19 e 20)

5.5 - Boulevard JK - projetos, obras e serviços

6 – Produção de Habitação de Interesse Social HIS (págs. 21 a 24, 31 e 32)

6.4 - Desapropriações pertinentes às ações da Intervenção 6

6.5 - HIS Favela Real Parque – Fase 2

6.6 - HIS Favela Coliseu

6.7 - Produção de HIS Real Favelas Parque/Panorama/Coliseu - Despesas gerenciamento técnico habitação, gerenciamento social e auxílio aluguel

6.8 - Ciclopasseira de apoio ao HIS Panorama e Real Parque

6.9 - HIS Favela Panorama

7 – Ciclovía (pág. 25)

7.2. Ciclovía - projetos e obras complementares - Ponte Jaguaré e Cidade Universitária

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 (págs. 33 e 34)

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

9.1.1. Projetos e obras

9.1.2. Desapropriações

9.2. Alça de ligação com a Avenida dos Bandeirantes no sentido Aeroporto de Congonhas

10 – Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro (págs. 25 e 26)

10.1 - Desapropriações pertinentes às ações da Intervenção 10

10.2 - Projetos, obras e serviços

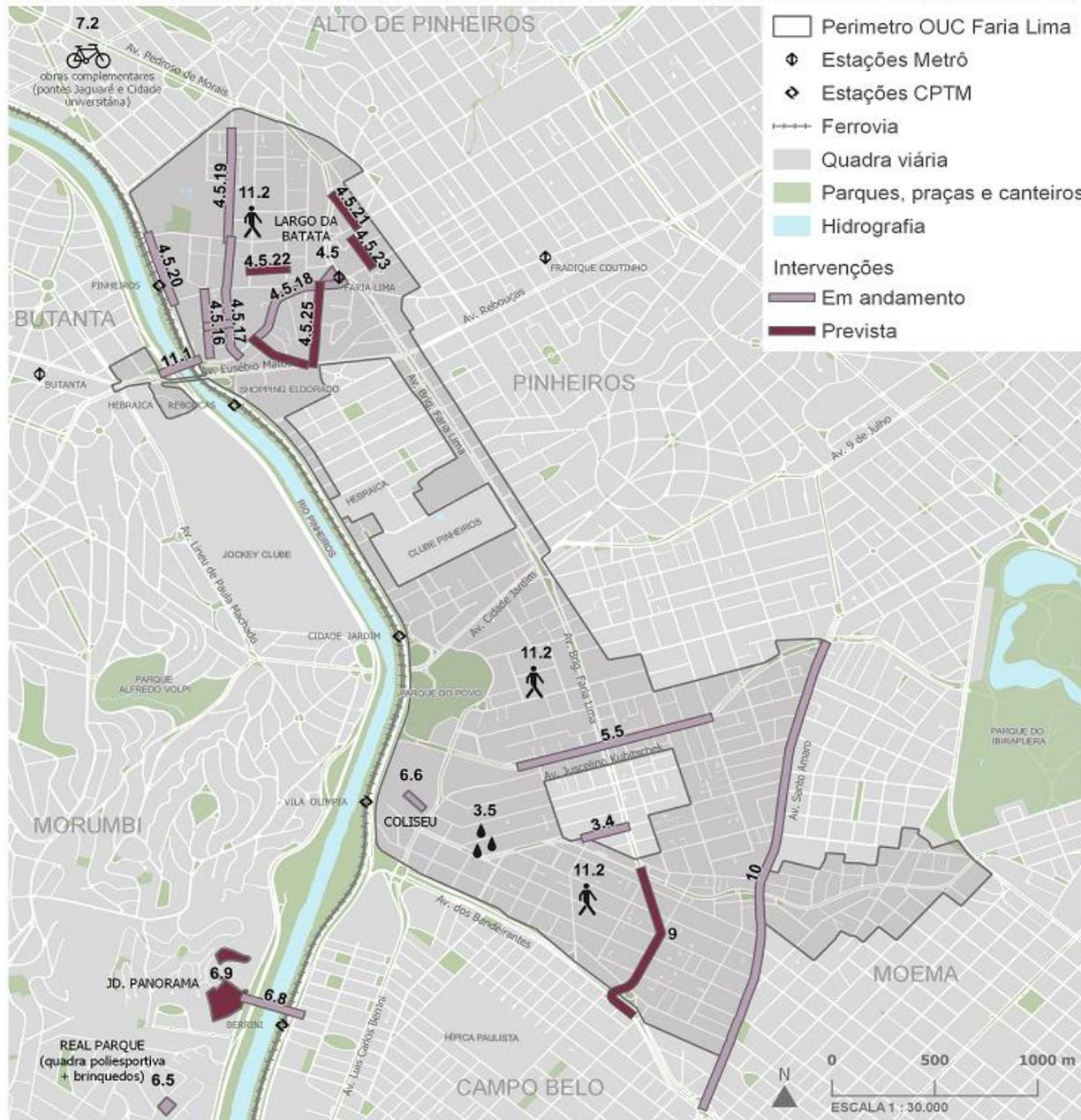
11 - Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos (pág. 27 a 29 e 35)

11.1 - Passarela e Ciclopasseira Bernardo Goldfarb

11.2. Acessibilidade, reforma de passeios, infraestrutura para enterramento de redes, paisagismo e mobiliário urbano

Esclarecemos adicionalmente que, neste Suplemento à 5ª Distribuição, as despesas relativas às desapropriações pertinentes à consecução das obras estarão indicadas no próprio item de cada Intervenção, diferentemente do quanto apresentado no Suplemento anterior, da 4ª Distribuição. Essa forma de apresentar esta despesa específica permite visualizar com maior clareza o montante global estimado para execução ou conclusão das intervenções que compõem este Suplemento.

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 Reversão 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
- 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 Reversão 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



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

Na seqüência, as Intervenções estão agrupadas em dois conjuntos: B – Intervenções em Andamento (intervenções iniciadas, contratadas ou com recursos reservados por ocasião de Distribuições anteriores) e C – Intervenções Previstas. As ações envolvidas para a consecução dessas Intervenções serão melhor descritas e detalhadas, com estimativa de orçamento, prazo de conclusão e estágio. Para facilitar a compreensão, há um croqui descritivo.

Especificamente no tocante a eventual necessidade de recursos adicionais para conclusão das ações relativas às Intervenções 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. Desta forma, 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 contraponto 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 contratemplos 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, conseqüentemente, 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.

Cumprido 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 e posteriormente complementado pela Lei 16.242/2015).

Transcorridos cerca de 24 anos, o Programa de Intervenções foi sendo moldado e ajustado ao longo do tempo, contando com a participação do Grupo de Gestão a partir do modo consorciado, 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.

A seguir estão descritas as ações relativas às Intervenções em Andamento, as quais se encontram em diferentes fases de contratação e/ou execução. Cumprido esclarecer que os prazos estimados indicados se referem ao tempo demandado para consecução das ações envolvidas.

B - INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO

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

Dentro do escopo das obras que integram esta Intervenção e em atendimento ao item supra referido deverá ser executado o melhoramento viário - Lei nº 11.731/1995, alargamento da Rua Elvira Ferraz, no trecho Av. Brig. Faria Lima até Rua Ramos Batista - Planta Siurb/Proj nº 26.725/A, cujo prazo estimado de execução é de 12 meses, e o custo estimado é de R\$ 26,3 milhões. Complementando e finalizando o escopo desta Intervenção, serão ainda realizadas obras adicionais de drenagem na região da Vila Olímpia, cuja situação neste aspecto teve sensível melhora. Os recursos apartados para estas ações complementares de drenagem, ora em estudos, são R\$ 17,9 milhões. Segue indicado como subitem a estimativa do valor das desapropriações necessárias à consecução das obras desta Intervenção, em torno de R\$49,7 milhões.

Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item III.
Instrução CVM 401, artigo 13, item IV
LAP nº 01/SVMA-G/94, item 1.20

3.3. Desapropriações

3.3.2 - Valor estimado das desapropriações ainda necessárias, bem como da finalização de ações expropriatórias em andamento.

Custo estimado = R\$49.700.000,00

Prazo estimado: sem definição

3.4. Alargamento da Rua Elvira Ferraz. Projetos, obras e serviços

Custo estimado da Intervenção = R\$26.300.000,00

Prazo estimado: 12 meses

3.5. Obras de Drenagem – região da Vila Olímpia. Projetos, obras e serviços

Custo estimado da Intervenção = R\$17.950.000,00

Prazo estimado: 18 meses

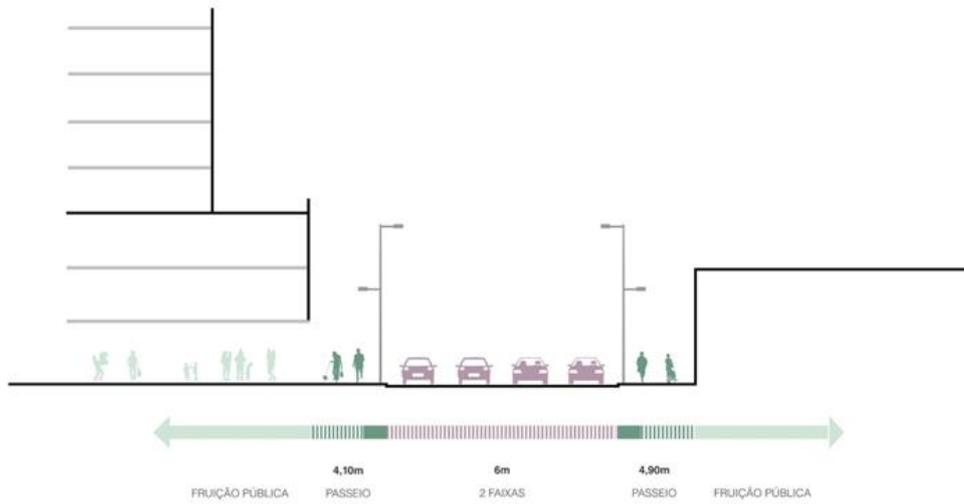
Orçamento Item 3 = R\$93.950.000,00

3.4 Alargamento da R. Elvira Ferraz



0 0.1 0.2 km
 ESCALA: 1:5.000

INTERVENÇÃO



ALINHAMENTO VIÁRIO - LEI 11.731/1995



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

4 - Reversão Urbana do Largo da Batata

As várias obras e serviços que integram o escopo desta Intervenção estão previstas no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item XI, a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94, bem como a Instrução CVM 401, artigo 13, itens IV, V e VI. Esta intervenção será concluída com a execução do escopo de obras previstos na Fase 3. Esse escopo iniciou-se com recursos captados a partir da 4ª Distribuição, a serem complementados nesta 5ª Distribuição. Várias ações do escopo desta última fase já foram entregues à região, conforme apontadas no tópico "Intervenções Concluídas" do Prospecto, à pág.57. 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; junto à Av. das Nações Unidas estão previstas ações junto ao Terminal Pinheiros visando melhor adequação da entrada do Terminal junto à referida avenida; nessa área deverá ainda ocorrer a demolição de passarela sem uso existente e cabine primária da CPTM/ Caixa D'água (ou alternativa de projeto mais adequada). Segue indicado como subitem a estimativa do valor das desapropriações remanescentes necessárias à consecução das obras desta Intervenção. As ações que compõem o restante do escopo da Intervenção Reversão Urbana do Largo da Batata - Fase 3, conforme apresentado no Prospecto e Suplemento da 4ª Distribuição, ainda não foram iniciadas e encontram-se descritas neste Suplemento no item "Intervenções Previstas". Essas ações deverão completar e encerrar esta macro intervenção da OUCFL.

4.5. Reversão Urbana do Largo da Batata – Fase 3. Ações em andamento que integram o escopo desta Intervenção, conforme acima descritas:

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 relativo 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/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: 33 meses

4.6. Desapropriações - ações por ajuizar e conclusão de processos em andamento

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

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

5. Boulevard JK

O conjunto de obras que compõem esta Intervenção está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item X, a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94 bem como a Instrução CVM 401, artigo 13, itens IV, V e VI. As ações que encerrarão esta Intervenção de qualificação urbana consistem no rearranjo dos espaços públicos de circulação de pedestres e veículos da Av. Juscelino Kubitschek, em trecho de aproximadamente 1 (um) 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. Estudos e diretrizes que subsidiarão este projeto estão em andamento pela SP URBANISMO/Superintendência de Projetos Estratégicos da Paisagem.

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

Custo estimado = R\$71.700.000,00

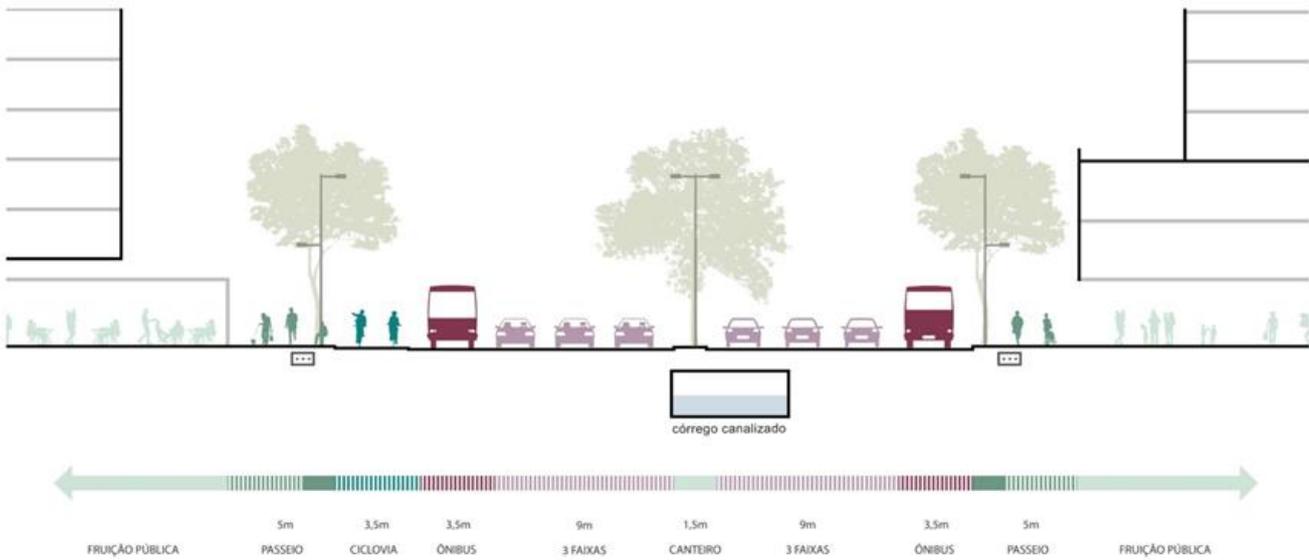
Prazo estimado: 24 meses

Orçamento estimado Item 5 = R\$71.700.000,00

5.5 Boulevard JK



INTERVENÇÃO



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; contempla, ainda, a Instrução CVM 401, artigo 13, itens II e V. O escopo do item V do Programa de Investimentos da OUC Faria Lima - Lei 13.769/2004 preconiza o atendimento das comunidades das favelas do Real Parque, Coliseu e Panorama no próprio local onde este assentamento irregular se desenvolveu. Também integra o escopo desta Intervenção 6 uma ciclopasseira de apoio aos conjuntos habitacionais Real Parque e Panorama, através da qual os moradores e demais usuários poderão acessar os modais de transporte coletivo disponíveis na outra margem do Rio Pinheiros, em especial a Estação Berrini da CPTM.

A HIS Real Parque já conta com a conclusão de praticamente todo o conjunto, o que inclui a totalidade de suas unidades habitacionais entregues (1.246), restando para sua finalização a implementação de parcela da infraestrutura de lazer, uma quadra poliesportiva, cujo andamento está a cargo da SEHAB. O custo estimado envolvido comporá o restante do investimento nesta intervenção. As ações na favela Coliseu já foram iniciadas, e seus valores estimativos estão abaixo indicados. As ações que compõem o restante do escopo da Intervenção de Produção de HIS, conforme apresentado no Prospecto e Suplemento da 4ª Distribuição, incluem ainda a HIS Panorama, cujas ações não foram iniciadas. Esta HIS está descrita neste Suplemento no item "Intervenções Previstas". Essas ações deverão completar e encerrar esta macro intervenção da OUCFL.

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.

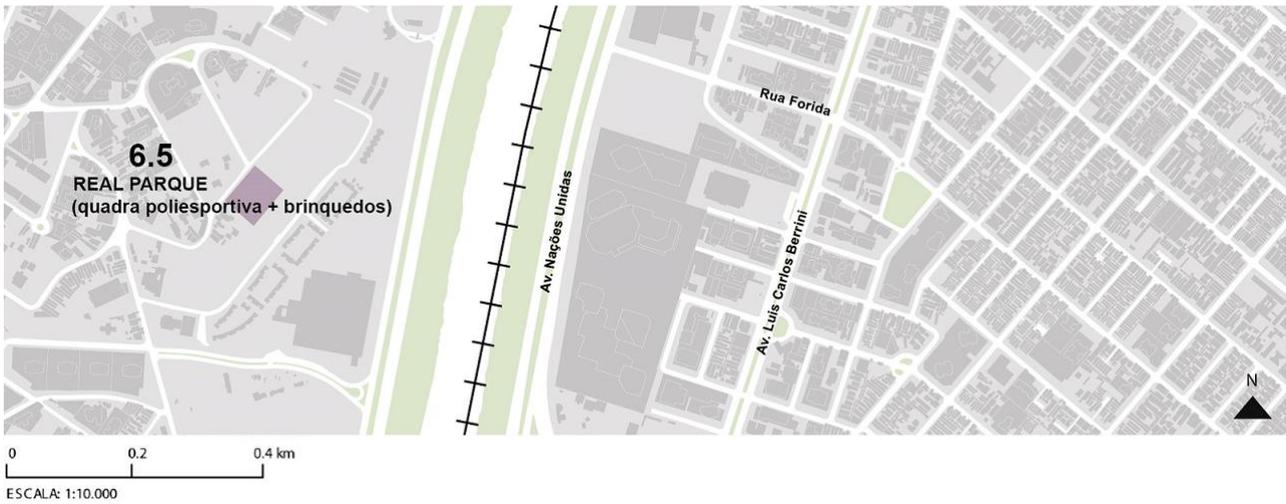
6.7. Produção de HIS Real Favelas Parque/Panorama/Coliseu - Despesas gerenciamento técnico habitação e gerenciamento social, inclusive despesas referentes a auxílio aluguel para famílias removidas; tendo em vista que as unidades habitacionais da HIS Real Parque já foram entregues às famílias cadastradas,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

6.5 Favela Real Parque (Fase II)



6.6 Favela Coliseu



INTERVENÇÃO

LOTE B (TÉRREO + 13)
54 UHs

LOTE A2 (TÉRREO + 13)
109 UHs

LOTE A1 (TÉRREO + 13)
109 UHs



6.8. Ciclopasseira 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 ciclopasseira HIS Panorama e Real Parque será necessário executar as ações abaixo indicadas, com seus respectivos valores estimados:

6.8.2. Projetos e obras

Custo estimado = R\$38.300.000,00

Prazo estimado: 32 meses

6.8.3. Alteamento de redes Eletropaulo

Custo estimado = R\$22.400.000,00

Prazo estimado: a ser definido pela concessionária

6.8.4. Desapropriações

Custo estimado = R\$11.300.000,00

Prazo estimado: não definido.

Custo estimado da Intervenção = R\$72.000.000,00.

Orçamento estimado das ações em andamento do Item 6 = R\$136.129.200,00

6.8 Passarela HIS Panorama e Real Parque



INTERVENÇÃO



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

7 – Ciclovias.

Conforme informado no tópico 'A - Intervenções Concluídas' do Prospecto (pág. 57) a Ciclovias 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. Ademais, a implantação de ciclovias atende ao item VIII do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e ao disposto na Instrução CVM 401 – art. 13, itens V e VI.

Esta intervenção já foi executada e entregue à cidade em sua quase totalidade, restando algumas obras e serviços para sua conclusão. A etapa final da Ciclovias Faria Lima refere-se a projetos e obras que conectarão a ciclovias 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 seu valor estimado segue abaixo indicado:

7.2. Ciclovias - 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 06/10/2018).

Prazo estimado: 12 meses

Orçamento Item 7 = R\$ 4.340.000,00

10 – Melhoria Urbanística da Avenida Santo Amaro (Lei 16.242/2015).

A aprovação da Lei 16.242 de 31 de julho de 2015 corresponde à inserção no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 - Programa de Investimentos - do plano de melhoramentos públicos na Avenida Santo Amaro, desde a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek até a Avenida dos Bandeirantes. Trata-se do melhoramento viário previsto na Lei nº 14.193, de 25 de agosto de 2006, cuja implantação abrigará obras de pavimentação de vias, tratamento de espaços públicos, infraestrutura para transporte coletivo, drenagem urbana, enterramento de redes, iluminação, sinalização, semáforos, mobiliário urbano, comunicação visual, paisagismo e ajardinamento.

A proposta de intervenção na Av. Santo Amaro foi fundamentada em estudos desenvolvidos na Diretoria de Desenvolvimento da SP Urbanismo. Na análise efetuada (e apresentada ao Grupo de Gestão desta operação urbana em sua 21ª Reunião Ordinária), foi constatado uma tratar-se de área degradada, com inúmeros imóveis fechados ou em mau estado de conservação, problemas com um corredor de ônibus saturado, que contribui grandemente para um alto nível de ruído e poluição atmosférica, espaços públicos igualmente problemáticos com calçadas estreitas, obstáculos, ausência de arborização e de ciclovias. O projeto a ser implantado objetiva reverter este quadro em todas as suas vertentes.

A partir dos recursos angariados com os leilões ocorridos na 4ª Distribuição, as ações dessa intervenção tiveram início com ajuizamento e pagamento de ações expropriatórias necessárias, bem como licitação das obras. A estimativa de valores necessários à consecução desta intervenção, além daqueles investidos em desapropriações já ajuizadas, 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

Composição dos custos envolvidos para a consecução desta ação:

- 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.

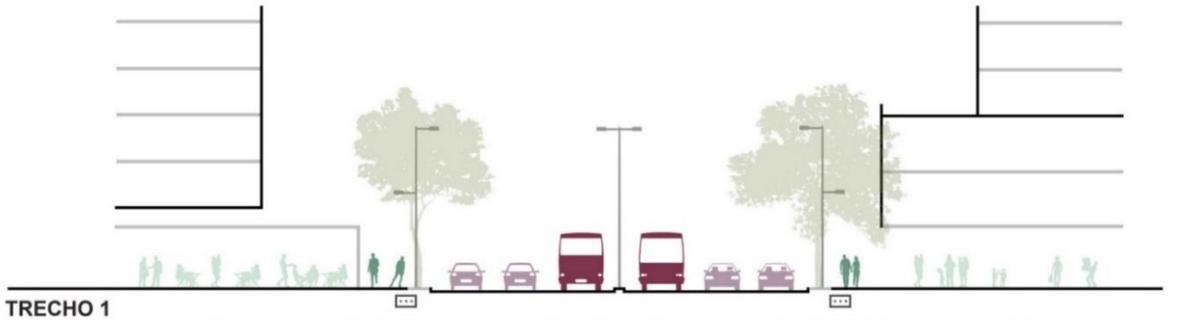
Orçamento das ações do item 10 em andamento = R\$211.050.000,00

10 Melhoria Urbanística da Av. Santo Amaro

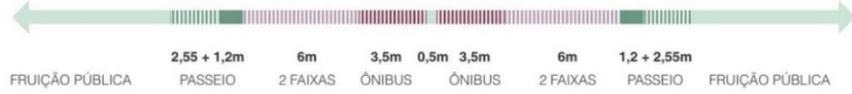


0 0.2 0.4 km
 ESCALA: 1:15.000

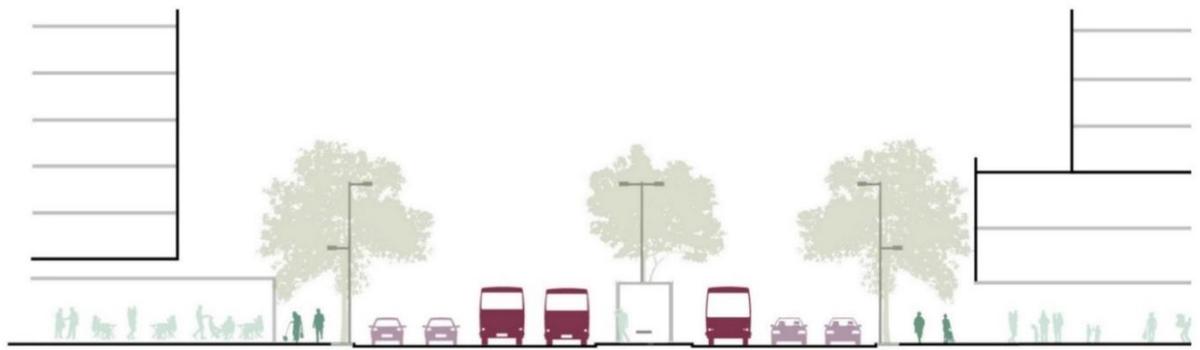
INTERVENÇÃO



TRECHO 1



FRUIÇÃO PÚBLICA 2,55 + 1,2m 6m 3,5m 0,5m 3,5m 6m 1,2 + 2,55m FRUIÇÃO PÚBLICA



TRECHO 2



FRUIÇÃO PÚBLICA 4,10m 6m 6,5m 5m 3,5m 6m 4,90m FRUIÇÃO PÚBLICA
 ULTRAPASSAGEM PARADA DE ÔNIBUS



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

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. Também contempla ao quanto disposto na Instrução CVM 401, artigo 13, itens V e VI. Os valores estimados são conforme apontados originalmente no Prospecto de 2015, para as ações ainda não iniciadas, e foram atualizados pelo IGPM. 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 ciclopasseira para pedestres junto à ponte Bernardo Goldfarb (11.2). Quanto à primeira, permanece indicada no tópico "Intervenções Previstas", pois prevê ações ainda não foram iniciadas (uma das ações pertinentes a esse escopo já foi executada e entregue - o mobiliário junto ao largo da Batata (vide tópico 'A - Intervenções Concluídas', a partir da pág. 57 do Prospecto. Essa ação foi classificada como parte do escopo do Largo da Batata 3). Quanto à intervenção Passarela e Ciclopasseira para pedestres junto à ponte Bernardo Goldfarb, suas ações já foram iniciadas. Esta ciclopasseira 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 ciclopasseira 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.

11.1. Ciclopasseira 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 (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

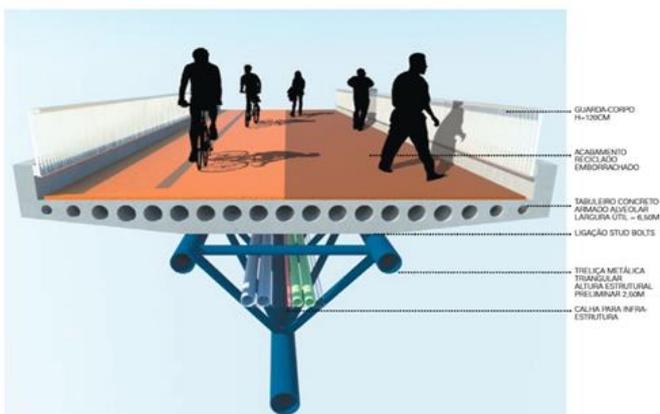
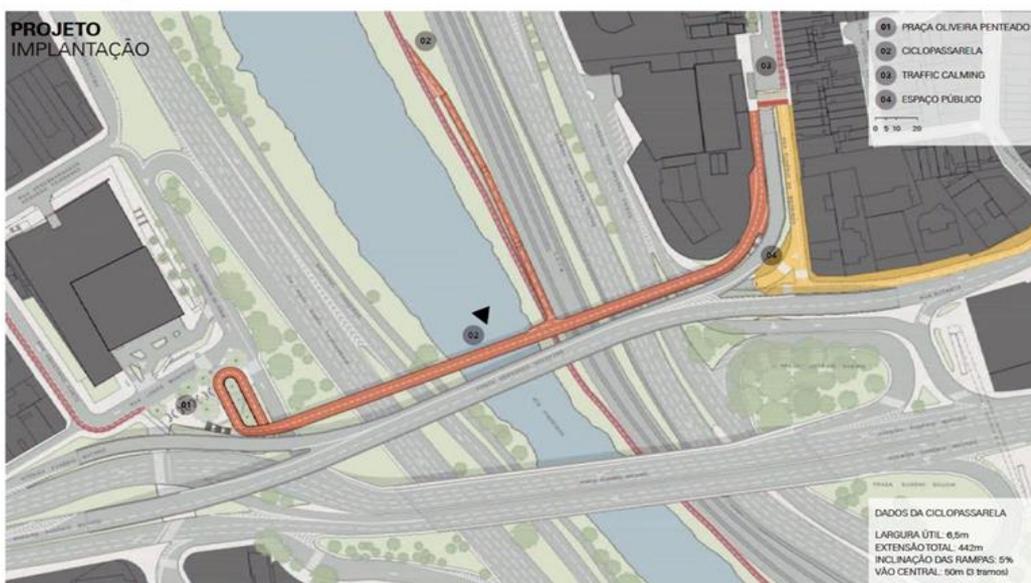
Prazo estimado: 31 meses.

Orçamento Item 11 = R\$42.500.000,00

11.1 Passarela do conjunto das pontes Eusébio Matoso e Bernado Goldfarb



INTERVENÇÃO PREVISTA



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

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\$ 562.395.641,42³**, há uma necessidade de caixa para cumprimento das obras das Intervenções em Andamento da ordem de **R\$70,8 milhões**.

Conforme Decreto nº 56.301, de 31 de julho de 2015, que se reporta ao § 1º do artigo 142 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico, 25% dos valores arrecadados nos leilões de CEPAC deverão ser destinados à produção de HIS (percentual mínimo a ser observado). Os recursos necessários para conclusão das Intervenções em Andamento serão objeto da 5ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Cumpre esclarecer que os orçamentos acima são estimativos e poderão sofrer ajustes em função dos valores contratados com os fornecedores licitados, pois não se referem necessariamente a contratos já celebrados pela Emissora. Nesse sentido, o Investidor deverá considerar os orçamentos trazidos por ocasião de cada Suplemento de Distribuição.

A seguir estão descritas as obras relativas às Intervenções Previstas. Trata-se das Intervenções ainda não iniciadas, bem como da indicação das ações ainda não iniciadas de Intervenções em andamento.

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 suas ações ainda não foram 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

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).

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

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.

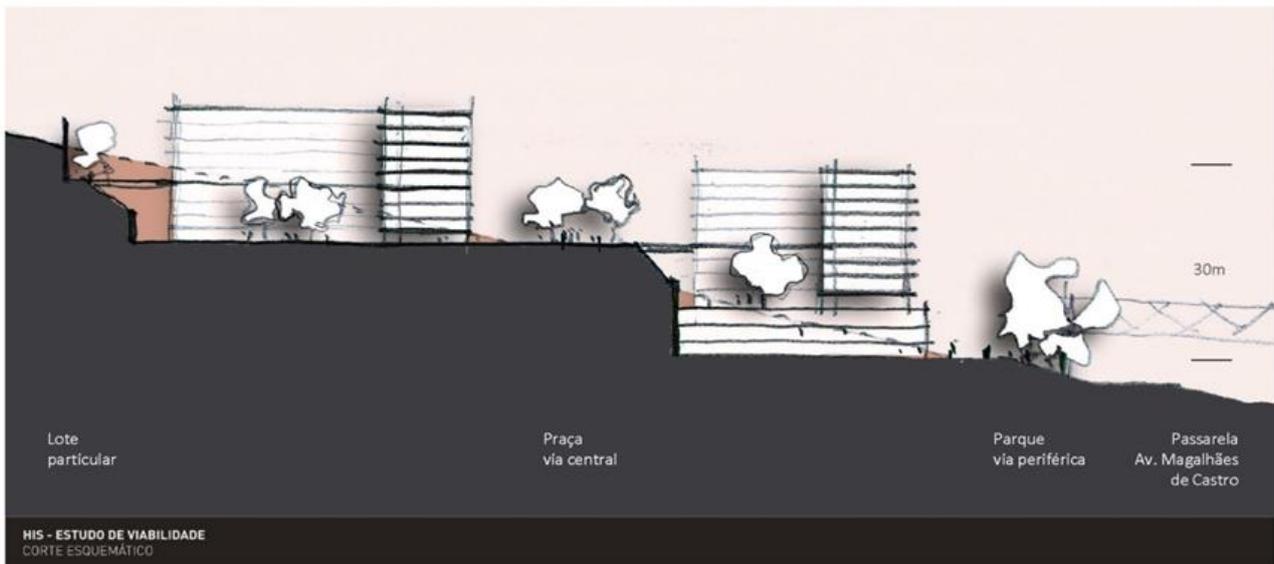
Prazo estimado: 36 meses.

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

6.9 Favela Panorama



INTERVENÇÃO



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. Trata-se da execução do melhoramento viário aprovado pela Lei Municipal nº 7.104/68, sobre o qual foi executado a nova Av. Brig. Faria Lima que hoje termina junto à Av. Hélio Pellegrino. Este melhoramento viário prevê a extensão da referida avenida até à Avenida dos Bandeirantes, com adequações viárias necessárias (alças). Os custos estimados para consecução desta intervenção são conforme segue:

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.

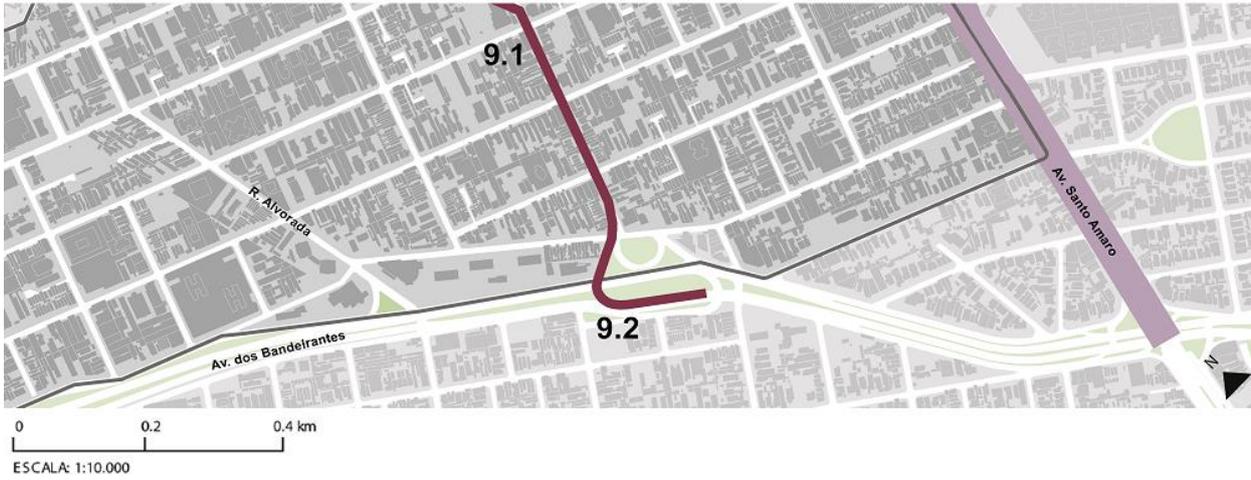
9.2. Alça de ligação com a Avenida dos Bandeirantes no sentido Aeroporto de Congonhas (confluência com prolongamento da Av. Brig. Faria Lima).

Custo estimado da Intervenção = R\$55.000.000,00

Prazo estimado: 24 meses.

Orçamento item 9 = R\$263.100.000,00

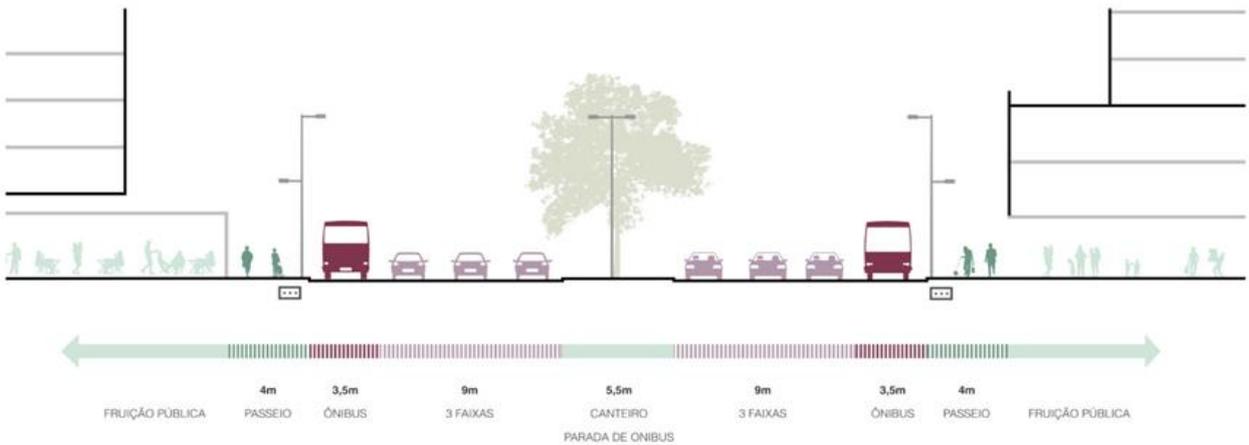
9 Prolongamento da Av. Faria Lima e alça de ligação com Av. dos Bandeirantes



ALINHAMENTO VIÁRIO - LEI 14.193/2006



INTERVENÇÃO PREVISTA



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, contemplando ainda a Instrução CVM 401, artigo 13, itens V e VI. Os recursos apartados neste item 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.

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**.

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. Em vista dos orçamentos apresentados, o valor estimado que seria necessário para conclusão de todas as obras e serviços não executados (somatória dos itens B + C) é de **R\$1.163.969.200,00**. Em conformidade com o disposto no §2º do art. 14 da IN CVM 401, o custo de contratação das obras que compõem cada uma das Intervenções será definido nos editais de licitação e confirmado por ocasião dos contratos firmados com o responsável pela realização de cada uma delas.

Conforme indicado acima, há ações 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 com recursos alavancados a partir da 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 nesta data 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 saldo em caixa disponível em 31/12/2018⁴ é de **R\$562.395.641,42**, e a necessidade de caixa para conclusão de todas as ações acima descritas será de **R\$601.573.558,58**. Para conhecermos o total da captação necessária para fazer frente a todos os custos envolvidos, deve ser acrescido a esse valor cerca de 9% correspondentes às despesas estimadas de Distribuição. Desse modo, a necessidade de captação de recursos total será de **R\$655.715.178,85**.

A tabela a seguir contempla os valores orçados para cada uma das rubricas ("Intervenções em Andamento" e "Intervenções Previstas") e os custos estimados de distribuição, de modo a compor a necessidade de caixa estimada total e a quantidade de CEPAC, partindo do preço unitário mínimo.

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.

7.2 QUADRO RESUMO DA 5ª DISTRIBUIÇÃO - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

B - INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO	VALOR ESTIMADO PARCIAL	VALOR ESTIMADO TOTAL
3 - Interligação Prolongamento Faria Lima com Ligação Funchal/Haroldo		R\$ 93.950.000,00
3.3 - Desapropriações estimadas (3.3.2 - valores adicionais)	R\$ 49.700.000,00	
3.4 - Alargamento da Rua Elvira Ferraz	R\$ 26.300.000,00	
3.5 - Obras de drenagem na região da Vila Olímpia	R\$ 17.950.000,00	
4 - Reversão Urbana do Largo da Batata - Fase 3		R\$ 73.600.000,00
4.5 - Projetos, obras e gerenciamento	R\$ 71.600.000,00	
4.6 - Desapropriações (4.6.2 - valores adicionais)	R\$ 2.000.000,00	
5 - Boulevard Juscelino Kubitschek		R\$ 71.700.000,00
5.5 - Projetos, obras e serviços	R\$ 71.700.000,00	
6 - HIS		R\$ 136.129.200,00
6.4 - Desapropriações Real Parque/ Coliseu (6.4.2 - valores adicionais)	R\$ 5.900.000,00	
6.5 - HIS Real Parque - quadra poliesportiva + brinquedos	R\$ 317.200,00	
6.6 - HIS Coliseu - obras	R\$ 45.240.000,00	
6.7 - Demais despesas (aux. Aluguel/ ger. técnico e social) - Real Parque e	R\$ 12.672.000,00	
6.8 - Ciclopasseira de apoio Real Parque/ Panorama	R\$ 72.000.000,00	
7 - Ciclovia		R\$ 4.340.000,00
7.2 - Projetos e Obras complementares - pontes Jaguaré e Cidade	R\$ 4.340.000,00	
10 - Intervenção Avenida Santo Amaro		R\$ 211.050.000,00
10.1 - Desapropriações (10.1.2 - valores adicionais)	R\$ 76.050.000,00	
10.2 - Projetos, obras e serviços	R\$ 135.000.000,00	
11 - Ampliação e melhoria de espaços públicos		R\$ 42.500.000,00
11.1 - Ciclopasseira Bernardo Goldfarb	R\$ 42.500.000,00	
TOTAL B		R\$ 633.269.200,00
C - INTERVENÇÕES PREVISTAS	VALOR ESTIMADO PARCIAL	VALOR ESTIMADO TOTAL
4 - Reversão Urbana do Largo da Batata - Fase 3		R\$ 42.300.000,00
4.5 - Projetos, obras e gerenciamento	R\$ 42.300.000,00	
6 - HIS		R\$ 165.500.000,00
6.9 - HIS Panorama	R\$ 165.500.000,00	
9 - Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima + Alça de Ligação Av.		R\$ 263.100.000,00
9.1 - Extensão da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti	R\$ 208.100.000,00	
9.2 - Alça de ligação com Av. Bandeirantes sentido Aeroporto Congonhas	R\$ 55.000.000,00	
11 - Ampliação e melhoria de espaços públicos		R\$ 59.800.000,00
11.2 - Acessibilidade/passeios/infra redes/paisagismo/mobiliário urbano	R\$ 59.800.000,00	
TOTAL C		R\$ 530.700.000,00
Saldo Contas Vinculadas ¹		R\$ 562.395.641,42
Necessidade de Caixa (Intervenções B + C - Saldo Contas Vinculadas)		R\$ 601.573.558,58
Despesas Totais de Distribuição (estimativa ~ 9%)		R\$ 54.141.620,27
Total Captação		R\$ 655.715.178,85
Valor Mínimo Unitário CEPAC		R\$ 6.531,01
Quantidade CEPAC Necessária		100.400

1 - 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 - SP Urbanismo/DGO/GGF/NOU

Fonte: Elaboração SP Urbanismo.

Conforme o Quadro Resumo da 5ª Distribuição apresentado, pode-se constatar que os 160.000 títulos previstos para a 5ª Distribuição, subscritos ao Valor Unitário Mínimo de R\$6.531,01, serão suficientes para arrecadar o volume necessário de recursos para conclusão integral das Intervenções previstas. A margem de títulos a serem colocados acima do total de 100.400 CEPAC apontados no Quadro Resumo mencionado levou em consideração aspectos ora não quantificáveis, mas que deverão impactar para maior o valor necessário estimado para conclusão das intervenções, a saber: (i) 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 nas Portarias 279/2016, 28/2017 até 31 de dezembro de 2023, e cuja periodicidade não está estabelecida; (ii) os ajustes intrínsecos a valores estimados das obras quando da execução dos respectivos projetos executivos; (iii) imprevistos por ocasião de execução de uma obra, que podem ocorrer quando da transposição do projeto para uma fase efetiva de execução, podendo variar de meros ajustes no próprio local a outros que podem impactar significativamente o próprio projeto original, acabando por alterar custos em razão dos necessários ajustes, além da manutenção de canteiro de obras instalado e o aumento do tempo acrescido à sua execução. Inicialmente, a SP Urbanismo pretende realizar um primeiro leilão para pagamento dos títulos à vista e um segundo leilão para pagamento dos títulos a prazo. Havendo saldo de títulos poderá realizar leilões adicionais para distribuição dos CEPAC, podendo assim administrar melhor a precificação dos títulos pelo mercado de acordo com a demanda, como a arrecadação dos recursos e sua aplicação nas Intervenções. “Como já referido à página 29, a SP Urbanismo deverá destinar 25% (vinte e cinco) 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 Coliseu e Panorama (Decreto nº 56.301/2015).

Em que pesem os estudos realizados, não há como prever o real interesse dos investidores em adquirir os CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, cujo último leilão foi realizado em 05/12/2019, mas podemos inferir que o objetivo precípuo de transformação dos imóveis contidos no seu perímetro foi atingido, já que dos 771.164 títulos colocados nas Distribuições anteriores, somente 14.627 ainda restam em circulação (menos de 2%, portanto).

CEPAC Autorizado Leis 13.769/2004 e 15.519/2011	1.000.000
Colocados	771.164
Vinculados	756.537
Diferença (em circulação)	14.627
Total Disponível de CEPAC	228.836

Fonte: Elaboração SP Urbanismo, atualizado em 31/08/2021.

Outro fator a ser considerado pelo Investidor ao comprar os CEPAC da 5ª Distribuição é que dela poderá decorrer o esgotamento dos Estoques de ACA disponíveis nos Subsetores e, com isso, não seria mais possível a realização de novas distribuições de CEPAC, tampouco a realização de novos empreendimentos imobiliários no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

As tabelas abaixo apresentam o Estoque total de ACA disponível na Operação Urbana Consorciada Faria Lima e os Estoques disponíveis para conversão em cada um dos seus Subsetores⁵. Importante mencionar que na data deste Suplemento já é possível verificar que não há mais ACA disponível para vinculação de CEPAC para empreendimentos comerciais nos Subsetores Faria Lima, Pinheiros e Olimpíadas.

Limite de estoque para efeito de oferta de CEPAC	
Estoque GERAL (aprovado pela 11.732/95)	2.250.000,00
Estoque consumido lei 11.732/95	940.000,00
LIMITE DE ESTOQUE - Leis 13.769/04 e 13.871/04 (**)	1.310.000,00
Estoque consumido lei 11.732/95 (***)	244.719,95
Estoque consumido lei 13.769/09 e lei 13.871/04	1.001.283,87
SALDO ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	63.996,18
Estoque em análise	21.284,30
(*) Estoque consumido até a aprovação da lei Lei 13.769/04	
(**) Estoque líquido a ser utilizado conforme artigo 6º e tabela 2 da lei 13.769/04	
(***) Estoque consumido após a Lei 13.769/04	
(*) + (***) Estoque total consumido pela Lei 11.732/95 = 1.184.719,95	

⁵ Posição dos estoques da OUCFL em 31/08/2021. Site da SP Urbanismo. Disponível em: <https://servicos.spurbanismo.sp.gov.br/cepac/ouc-faria-lima/resumo>

Controle de Estoques de Área de Construção Adicional (ACA)												
Setores	Estoque máximo(m²) previsto para setores		Estoque consumido (m²)		Estoque em análise (m²)		Saldo de estoque máximo (m²) previsto para setores		Porcentagem Consumida		Saldo estoque geral disponível para operação urbana (*)	
	R	nR	R	nR	R	nR	R	nR	R	nR	R	nR
Hélio pelegriano	292.445,00	182.505,00	247.093,32	152.714,33	122,33	3.588,10	45.351,68	29.790,67	84,49%	83,68%	63.996,18	
Faria Lima	288.190,00	73.715,00	119.024,44	73.714,26	1.651,03	0	169.165,56	0,74	41,30%	100,00%		
Pinheiros	286.695,00	96.600,00	146.445,55	96.599,98	0	0	140.249,45	0,02	51,08%	100,00%		
Olimpíadas	190.440,00	95.565,00	70.128,86	95.563,13	15.994,20	-71,36	120.311,14	1,87	36,82%	100,00%		
(*) Saldo com base no limite de estoque líquido disponibilizado pelo Artigo 6º e Tabela 2 da Lei 13.769/04 R: Residencial / nR: Não Residencial												

Fonte: SP Urbanismo, atualizado em 31/08/2021

Por fim, salientamos que a distribuição de prioridades para a realização das obras e projetos ficará a cargo da SP Urbanismo, ouvido o Grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada Faria Lima de acordo com suas atribuições, e obedecerá, além das estipulações legais pertinentes, aos critérios de continuidade das obras já em andamento e adequação à viabilidade de orçamento. O mesmo ocorrerá se o valor obtido com o ágio do leilão seja insuficiente para cobrir o custo total das Intervenções previstas.

8 - INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA PÚBLICA - DAS CARACTERÍSTICAS E PRAZOS

Os leilões públicos de CEPAC serão divulgados no Boletim Diário de Informações da **B3**, com a antecedência de pelo menos dois dias úteis da data do leilão. No edital de cada leilão serão indicados: (i) a data e horário do leilão; (ii) os jornais em que o aviso de início de distribuição foi publicado contendo as características da distribuição pública dos CEPAC; (iii) a forma de oferta no sistema de negociação da **B3**; (iv) que os pedidos de compra dos investidores serão efetivados mediante registro de ofertas de compras de acordo com as regras da **B3** (v) a liquidação será processada de acordo com as normas da **B3**; (v) a forma de cobrança dos emolumentos; e (vi) local onde estarão disponibilizados os Boletins de Subscrição.

Não existe destinação de parcela da 5ª Distribuição a investidores específicos, e não será imposta qualquer restrição a interessados. Salvo as situações previstas nos Fatores de Risco do Prospecto e no presente Suplemento, não há qualquer inadequação do investimento em CEPAC a qualquer tipo de investidor.

De acordo com o artigo 26 da Instrução CVM 400, a revogação da oferta torna ineficazes a oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos aos investidores os valores por eles pagos.

Caso haja modificação das características da 5ª Distribuição, será divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da oferta e as entidades integrantes do consórcio de distribuição deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da oferta, de que o manifestante está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições, conforme previsto no art. 27, da Instrução CVM 400/2003.

Quaisquer comunicados, avisos ou anúncios relativos à 5ª Distribuição, inclusive relativamente a eventuais mudanças nas características da 5ª Distribuição, deverão ser devidas e imediatamente comunicados à CVM, bem como divulgados ao mercado mediante publicação.

Todas as divulgações serão realizadas nos websites indicados no Sumário do presente Suplemento, e no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e/ou jornal de grande circulação, quando legalmente previsto.

Os leilões de CEPAC ocorrerão em datas a serem definidas através dos editais de leilões realizados durante a distribuição. Os pedidos de compra dos investidores serão efetivados mediante o registro de ofertas de compra de acordo com as regras da B3 por meio de sistema eletrônico. Não será permitido o registro de ofertas de compra em quantidade superior à quantidade total ofertada. O preço mínimo do CEPAC nos leilões será definido através dos editais de leilões realizados durante a distribuição, podendo ser aumentado conforme demanda verificada.

Quando da colocação dos últimos quantitativos de CEPAC previstos na distribuição, ocorrer sobras de CEPAC e o prazo da Distribuição da Oferta Pública não esteja encerrado, poderão ser realizados Leilões em dias intercalados, observado o preço mínimo de liquidação com as mesmas regras do leilão principal.

Os adquirentes dos CEPAC realizarão a integralização dos CEPAC adquiridos mediante pagamento à vista ou de forma parcelada, nos moldes do quanto explicitado a respeito no tópico "CEPAC Parcelado", vide pág. 23 do Prospecto.

A liquidação dos leilões de CEPAC adquiridos mediante pagamento à vista será efetuada integralmente no segundo dia útil imediatamente subsequente à data do respectivo leilão (D+2), e será processada de acordo com as normas do Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara BM&FBovespa, da **B3**.

No caso de aquisição de CEPAC a prazo, 15% do valor total deverá ser quitado a vista, em D+2 do respectivo leilão e o restante em 10 parcelas mensais sucessivas, corrigidas pela Taxa SELIC. A realização de leilão para aquisição de CEPAC parcelado somente ocorrerá caso haja saldo de títulos do primeiro leilão, observada a melhor conveniência da Emissora.

Conforme esclarecido no Prospecto da OUC Faria Lima, no tópico "CEPAC Parcelado", acima referido, o Decreto Municipal nº 53.094/12, em seu artigo 8º, prevê a possibilidade de utilização do 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 FL (13.769/04), a entrada como sinal de pagamento para a quantidade de Certificados demandada pelo interessado será de 15% (quinze por cento) e o restante deverá ser quitado em até 10 (dez) prestações mensais, sendo aplicado pela Municipalidade como índice de correção às parcelas a Taxa SELIC. Ficará, a Secretaria da Fazenda municipal responsável pela identificação de um código de utilização para o sistema de preços públicos, permitindo a emissão das guias de pagamento pela SP-Urbanismo.

Será aplicada pela Emissora, a multa de 10% (dez por cento), sobre o valor total da oferta não liquidada, ao (s) investidor (es) do(s) leilão(ões) público(s) de venda dos CEPAC, cabendo, após o procedimento interno de aplicação de penalidade, sua inclusão no CADIN, conforme disposto na Lei Municipal nº 14.094/05.

Caberá às Corretoras Participantes, cada qual sobre seus respectivos representados, as informações sobre qual deles foi responsável pela não liquidação. Caso esta não informe a Emissora, será a responsável pelo pagamento da multa acima mencionada, e em caso de não pagamento, poderá ocorrer sua inclusão no CADIN nos termos da legislação municipal.

As demais regras para o leilão serão estabelecidas e divulgadas quando da publicação do edital do leilão.

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 Instrução CVM 400, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária. A Emissora, em conjunto com o Banco Coordenador da Oferta, 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 PMSP, nos termos do art.25 da Instrução CVM 400.

Adicionalmente, a Emissora, em conjunto com o Banco Coordenador da Oferta, podem a qualquer tempo modificar 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 Instrução 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, ao menos mesmos veículos a serem utilizados para publicação para a divulgação da oferta, de acordo com o art. 27 da Instrução CVM 400.

O Banco Coordenador da Oferta deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento da aceitação da Oferta de que o Proponente está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimentos 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 Instrução CVM 400.

Na hipótese prevista acima, os Interessados 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.

Do Memorando de Entendimentos firmado entre CVM, BB Investimentos e SP Urbanismo

A 5ª Distribuição Pública de CEPAC foi autorizada pela Diretoria Executiva da SP Urbanismo por meio da deliberação RD-DGF 003/2019, realizada em 25 de julho de 2019. Cumpre informar que a referida reunião contou, inclusive, com a participação e pronunciamento do representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU (sucessora da SEMPLA na referida competência).

A CVM determinou, conforme Ofício nº 652/2019/CVM/SRE/GER-2 de 29 de novembro de 2019 (“Memorando de Entendimento”), encaminhado ao BB Investimentos e SP Urbanismo, que a distribuição deveria ser limitada à quantidade de CEPACs definida no cenário mais conservador do Estudo de Viabilidade, apresentado à época da obtenção do Registro da Distribuição.

Em 05 de dezembro de 2019, foi realizado o 1º Leilão desta 5ª Distribuição em atendimento ao Memorando de Entendimento, com a alienação de 93.000 (noventa e três mil) CEPAC ao preço unitário de R\$ 17.601,00 (dezesete mil, seiscentos e um reais), totalizando arrecadação do montante de R\$ 1.636.893.000,00 (um bilhão, seiscentos e trinta e seis milhões, oitocentos e noventa e três mil reais).

O Memorando de Entendimento também determinou que (i) eventuais leilões subsequentes, deverão ocorrer em prazo razoável de modo a permitir a vinculação de CEPAC, bem como o correspondente consumo de áreas disponíveis e CEPACs em circulação e (ii) que deverá ser realizada atualização do referido Estudo de Viabilidade a cada novo leilão, de modo que a quantidade futuramente ofertada seja equivalente ao cenário mais conservador possível.

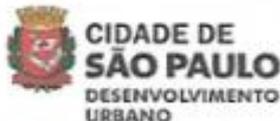
Passados cerca de 22 meses desde o primeiro leilão, a SP Urbanismo providenciou a atualização do Estudo de Viabilidade e documentos da Oferta por meio da Nota Técnica – Consumo de Estoque e CEPAC após a realização do 1º Leilão, revisado em 31 de agosto de 2021, com data base das adesões até 06 de agosto de 2021 (“Nota Técnica”). No cenário mais conservador do referido documento, ficou constatada a viabilidade de distribuir 12.154 (doze mil, cento e cinquenta e quatro) CEPAC.

Em 08 de setembro de 2021, a Diretoria Executiva da SP Urbanismo aprovou o 2º Leilão desta 5ª Distribuição por meio da deliberação RD-DEO nº 02/2021, com a oferta de 12.154 (doze mil, cento e cinquenta e quatro) CEPAC ao preço mínimo unitário de R\$ 17.601,00 (dezesete mil, seiscentos e um reais).

ANEXOS

Declarações

Declaração da Emissora



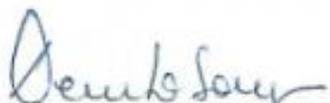
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

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.

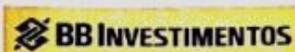
Declara também que o Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima contém todas as informações relevantes para conhecimento dos investidores da oferta, dos valores mobiliários ofertados, da emissora e de suas atividades, da situação econômico-financeira, à sua atividade e dos riscos a ela inerentes,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





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



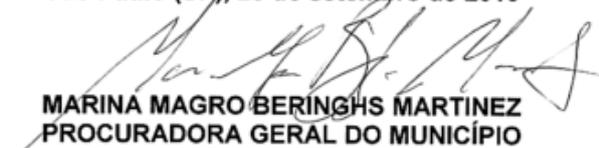
**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

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 vício 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

	RESOLUÇÃO DE DIRETORIA RD Nº DGO – 003/2019	<p>DATA DA APROVAÇÃO</p> <p style="text-align: center;">25/07/2019</p>  <p>DANIEL WASEM QUESADA Gerente Jurídico SECRETÁRIO DA REUNIÃO</p>
---	--	---

ASSUNTO: Autorizar a realização da 5ª Distribuição Pública da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com a venda de até 160.000 CEPACs, ao preço mínimo unitário de R\$ 6.531,01 (seis mil, quinhentos e trinta e um reais e um centavo).

RESOLUÇÃO

A Diretoria Executiva, com base no exposto pelo Diretor Relator, considerando a ciência e concordância da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU quanto ao prosseguimento das ações necessárias para a colocação pública de CEPACs da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e, considerando a justificativa apresentada nos autos do processo SEI 7810.2019/0000680-7,

RESOLVE:

- **AUTORIZAR** a realização da 5ª Distribuição Pública da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com a venda de até 160.000 CEPACs, ao preço mínimo unitário de R\$ 6.531,01 (seis mil, quinhentos e trinta e um reais e um centavo), devendo adotar todos os procedimentos necessários para obtenção da sua aprovação perante a Comissão de Valores Mobiliários-CVM e a [B]³ Brasil Bolsa Balcão, para a realização dos leilões;
- **DETERMINAR** que a Presidência encaminhe o Processo SEI nº 7810.2019/0000680-7 à Procuradoria Geral do Município - PGM, na qualidade de assessoria legal da emissora, para manifestação.

DISTRIBUIÇÃO
PRE – PRE/CHG – CHG/GJU - DAF – DAF/GFI - DDE – DGO – DGO/GGO – DGO/GGF – DGO/GPS - DPE

<p>PROPONENTE</p> <p style="text-align: center;">DGO SIGLA</p> <p style="text-align: center;">DATA 25/07/2019</p>  <p>DENISE LOPES DE SOUZA Diretora de Gestão das Operações Urbanas</p>	<p>FOLHA Nº 1/1</p>	<p>RELATOR</p> <p style="text-align: center;">PRE SIGLA</p> <p style="text-align: center;">DATA 25/07/2019</p>  <p>JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ Presidente</p>	<p>APROVAÇÃO JURÍDICA</p> <p style="text-align: center;">CHG/GJU SIGLA</p> <p style="text-align: center;">DATA 25/07/2019</p>  <p>DANIEL WASEM QUESADA Gerente Jurídico</p>
---	---------------------	---	---

Pronunciamento da Câmara Técnica de Legislação Urbana



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU

Folha de Informação n.º 12

da nº Carta s/nº de 12/08/15 Luiz Guilherme Silveira Monteiro

RF. 533.854.7
SMDU/SEOC

Interessado : SP-URBANISMO
Assunto : Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Certificados de
Potencial Adicional de Construção - CEPAC

PRONUNCIAMENTO SMDU.SEOC.CTLU/090/2015

A CTLU/SMDU, em sua 19ª Reunião Extraordinária, realizada em 19 de agosto de 2015, informa que os representantes do IAB, do SECOVI e da FIESP deliberaram por recomendar a fixação do valor do CEPAC em R\$ 6.000,00, com base no INCC; os representantes da SMDU, da SNJ, da SES e da SP-URBANISMO deliberaram por recomendar a fixação do valor do CEPAC em R\$ 6.531,01, com base na taxa SELIC; os representantes da SEL e da UNIVERSIDADE se abstiveram.

WEBER SUTTI
Presidente da Câmara Técnica
de Legislação Urbanística-CTLU

JCMO/pcs.

Decretos e Leis de Alinhamento Viário da 5ª Distribuição

Decreto Municipal nº 55.125, de 19 de Maio de 2014



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

DECRETO Nº 55.125, DE 19 DE MAIO DE 2014

Declara de interesse social, para desapropriação pela COHAB/SP, imóvel particular situado no Distrito do Itaim Bibi, necessário à implantação de programa habitacional.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei e na conformidade do disposto no artigo 2º, inciso V, da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962,

DECRETA:

Art. 1º Fica declarado de interesse social, para ser desapropriado judicialmente ou adquirido mediante acordo pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP, o imóvel particular situado no Distrito do Itaim Bibi, necessário à implantação de programa habitacional, contido na área de 4.500,00m² (quatro mil e quinhentos metros quadrados), delimitada pelo perímetro 1-2-3-4-5-1, indicado na planta P-31.795-A1, do arquivo do Departamento de Desapropriações, cuja cópia se encontra juntada à fl. 69 do processo administrativo nº 2012-0.309.979-3.

Art. 2º As despesas decorrentes da execução deste decreto correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento de cada exercício.

Art. 3º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 19 de maio de 2014, 461º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 19 de maio de 2014.

GABINETE DO PREFEITO

FERNANDO HADDAD

DECRETOS

DECRETO Nº 55.922, DE 11 DE FEVEREIRO DE 2015

Declara de utilidade pública, para desapropriação, imóvel particular situado no Distrito de Itaim Bibi, Subprefeitura de Pinheiros, necessário à implantação de passarela sobre a Avenida das Nações Unidas.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei e na conformidade do disposto nos artigos 5º, alínea "i", e 6º do Decreto-lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941,

D E C R E T A:

Art. 1º Fica declarado de utilidade pública, para ser desapropriado judicialmente ou adquirido mediante acordo, o imóvel particular situado no Distrito de Itaim Bibi, Subprefeitura de Pinheiros, necessário à implantação de passarela sobre a Avenida das Nações Unidas, contido na área de 1.586,52m² (mil quinhentos e oitenta e seis metros e cinquenta e dois decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 1-2-3-4-1, indicado na planta P-32.290-A1, do arquivo do Departamento de Desapropriações, cuja cópia se encontra juntada à fl. 5 do processo administrativo nº 2014-0.030.198-6.

Art. 2º As despesas decorrentes da execução deste decreto correrão por conta das dotações próprias, consignadas no orçamento de cada exercício.

Art. 3º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 11 de fevereiro de 2015, 462º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

ROBINSON SAKIYAMA BARREIRINHAS, Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 11 de fevereiro de 2015.

DECRETO Nº 56.061, DE 13 DE ABRIL DE 2015

Declara de utilidade pública, para desapropriação, imóveis particulares situados nos Distritos de Moema e Itaim Bibi, Subprefeitura de Pinheiros, necessários à requalificação da Avenida Santo Amaro.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei e na conformidade do disposto nos artigos 5º, alínea i, e 6º do Decreto-lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941,

D E C R E T A:

Art. 1º Ficam declarados de utilidade pública, para serem desapropriados judicialmente ou adquiridos mediante acordo, os imóveis particulares situados nos Distritos de Moema e Itaim Bibi, Subprefeitura de Pinheiros, necessários à requalificação da Avenida Santo Amaro, contidos na área total de 23.615,10m² (vinte e três mil seiscentos e quinze metros e dez décimos quadrados), compreendendo as áreas e os perímetros abaixo discriminados, indicados nas plantas P-32.806-A0, P-32.807-A0, P-32.808-A0 e P-32.809-A0 do arquivo do Departamento de Desapropriações, cujas cópias se encontram juntadas às fls. 28 a 31 do processo administrativo nº 2015-0.011.227-1:

I - Planta P-32.806-A0: área total com 3.743,54m² (três mil setecentos e quarenta e três metros e cinquenta e quatro décimos quadrados), delimitada pelas seguintes áreas e perímetros:

- a) área 1, com 81,87m² (oitenta e um metros e oitenta e sete décimos quadrados), delimitada pelo perímetro 1-2-3-4-5-6-7-1;
- b) área 2, com 1.275,15m² (mil duzentos e setenta e cinco metros e quinze décimos quadrados), delimitada pelo perímetro 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-8;
- c) área 3, com 72,66m² (setenta e dois metros e sessenta e seis décimos quadrados), delimitada pelo perímetro 21-22-23-24-21;
- d) área 4, com 974,48m² (novecentos e setenta e quatro metros e quarenta e oito décimos quadrados), delimitada pelo perímetro 25-26-27-28-29-30-31-32-25;
- e) área 5, com 535,03m² (quinhentos e trinta e cinco metros e três décimos quadrados), delimitada pelo perímetro 33-34-35-36-37-33;
- f) área 6, com 684,56m² (seiscentos e oitenta e quatro metros e cinquenta e seis décimos quadrados), delimitada pelo perímetro 38-39-40-41-42-43-44-38;
- g) área 7, com 71,39m² (setenta e um metros e trinta e nove décimos quadrados), delimitada pelo perímetro 45-46-47-48-49-50-51-52-45;
- h) área 8, com 15,70m² (quinze metros e setenta décimos quadrados), delimitada pelo perímetro 53-54-55-53;
- i) área 9, com 32,70m² (trinta e dois metros e setenta décimos quadrados), delimitada pelo perímetro 56-57-58-59-60-56;

II - Planta P-32.807-A0: área total com 5.820,28m² (cinco mil oitocentos e vinte metros e vinte e oito decímetros quadrados), delimitada pelas seguintes áreas e perímetros:

a) área 1, com 187,30m² (cento e oitenta e sete metros e trinta decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 1-2-3-4-5-6-7-8-1;

b) área 2, com 341,45m² (trezentos e quarenta e um metros e quarenta e cinco decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 9-10-11-12-13-14-15-16-17-9;

c) área 3, com 488,30m² (quatrocentos e oitenta e oito metros e trinta decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 18-19-20-21-22-23-18;

d) área 4, com 1.564,01m² (mil quinhentos e sessenta e quatro metros e um decímetro quadrado), delimitada pelo perímetro 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-24;

e) área 5, com 97,08m² (noventa e sete metros e oito decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 36-37-38-39-40-36;

f) área 6, com 729,01m² (setecentos e vinte e nove metros e um decímetro quadrado), delimitada pelo perímetro 41-42-43-44-45-46-47-41;

g) área 7, com 2.413,13m² (dois mil quatrocentos e treze metros e treze decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 48-49-50-51-52-53-54-48;

III - Planta P-32.808-A0: área total com 10.512,69m² (dez mil quinhentos e doze metros e sessenta e nove decímetros quadrados), delimitada pelas seguintes áreas e perímetros:

a) área 1, com 1.981,47m² (mil novecentos e oitenta e um metros e quarenta e sete decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 1-2-3-4-5-6-1;

b) área 2, com 1.111,60m² (mil cento e onze metros e sessenta decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 7-8-9-10-11-12-13-7;

c) área 3, com 231,72m² (duzentos e trinta e um metros e setenta e dois decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 14-15-16-17-18-19-14;

d) área 4, com 1.656,63m² (mil seiscentos e cinquenta e seis metros e sessenta e três decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-20;

e) área 5, com 146,75m² (cento e quarenta e seis metros e setenta e cinco decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 30-31-32-33-34-35-30;

f) área 6, com 108,78m² (cento e oito metros e setenta e oito decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 36-37-38-39-40-41-36;

g) área 7, com 1.480,95m² (mil quatrocentos e oitenta metros e noventa e cinco decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-42;

h) área 8, com 3.015,25m² (três mil e quinze metros e vinte e cinco decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-53;

i) área 9, com 197,42m² (cento e noventa e sete metros e quarenta e dois decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 64-65-66-64;

j) área 10, com 582,12m² (quinhentos e oitenta e dois metros e doze decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-67;

IV - Planta P-32.809-A0: área total com 3.538,59m² (três mil quinhentos e trinta e oito metros e cinquenta e nove decímetros quadrados), delimitada pelas seguintes áreas e perímetros:

a) área 1, com 78,68m² (setenta e oito metros e sessenta e oito decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 1-2-3-4-5-6-7-8-9-1;

b) área 2, com 2.199,06m² (dois mil cento e noventa e nove metros e seis decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-10;

c) área 3, com 1.015,99m² (mil e quinze metros e noventa e nove decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 21-22-23-24-25-26-27-28-29-21;

d) área 4, com 244,86m² (duzentos e quarenta e quatro metros e oitenta e seis decímetros quadrados), delimitada pelo perímetro 30-31-32-33-34-35-30.

Art. 2º As despesas decorrentes da execução deste decreto correrão por conta das dotações próprias, consignadas no orçamento de cada exercício.

Art. 3º Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 13 de abril de 2015, 462º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

ROBINSON SAKIYAMA BARREIRINHAS, Secretário Municipal dos Negócios Jurídicos

FERNANDO DE MELLO FRANCO, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 13 de abril de 2015

LEI N.º 7.104, DE 3 DE JANEIRO DE 1968

Aprova plano de melhoramentos nos 45.o, 20.o, 28.o e 30.o subdistritos — Pinheiros, Jardim América, Jardim Paulista e Ibirapuera, respectivamente.

José Vicente de Faria Lima, Prefeito do Município de São Paulo, de acôrdo com o disposto no artigo 20 da Lei estadual n.º 9.842, de 19 de setembro de 1967, promulga a seguinte lei:

Art. 1.º — De acôrdo com as plantas anexas n.os 23.382, 23.383 e 33.384 I-540, do arquivo do Departamento de Urbanismo, rubricadas pelo Presidente da Câmara e pelo Prefeito como partes integrantes desta lei, fica aprovado plano de melhoramentos, nos 45.o, 20.o, 28.o e 30.o subdistritos — Pinheiros, Jardim América, Jardim Paulista e Ibirapuera, respectivamente, compreendendo:

I — alargamento da Rua Pedroso de Moraes, entre as Praças Roquete Pinto e Professor Resende Puech, com largura variável de 40,00 e 50,00 metros, e concordância de alinhamentos com as vias transversais;

II — alargamento da Rua Coropés, entre a Praça Professor Resende Puech e a Rua Miguel Isasa, com largura de 40,00 metros, e concordância de alinhamento com a rua Pedroso de Moraes;

III — alargamento da Rua Miguel Isasa, entre as Ruas Coropés e Cardeal Arcoverde, com largura mínima de 40,00 metros, e respectivas concordâncias de alinhamentos com as vias transversais;

IV — alargamento da Rua Martins Garcia, entre as Ruas Cardeal Arcoverde e Teodoro Sampaio, com largura de 40,00 metros, e concordância de alinhamentos com estas últimas;

V — abertura de via, entre as Ruas Teodoro Sampaio e de Pinheiros, com 40,00 metros de largura, e concordância de alinhamentos com estas últimas;

VI — alargamento da Rua Iguatemi, entre as Ruas de Pinheiros e Iraci, com 50,00 metros de largura; entre as Ruas Iraci e Tucumã, com 40,00 metros de largura; e entre esta última via e a Rua Jorge Coelho, com largura mínima de 50,00 metros; bem assim, respectivas concordâncias de alinhamentos com as vias transversais.

VII — abertura de via, entre a Rua Jorge Coelho e a confluência das Ruas Gomes de Carvalho e Ribeirão Claro — incorporando o leito da Rua Sertãozinho — com largura variável de 40,00 a 50,00 metros, e respectivas concordâncias de alinhamentos com as vias transversais;

VIII — alargamento da Rua Ribeirão Claro, entre a Rua Gomes de Carvalho e a praça de que trata o item seguinte, com largura mínima de 50,00 metros, e concordância de alinhamentos com as Ruas Gomes de Carvalho, Alvorada e vias transversais;

IX — formação de praça na área compreendida pela avenida ao longo do Córrego da Traição — aprovada pela Lei n.º 5.771, de 21 de dezembro de 1960 — Ruas Ribeirão do Vale, Texas e Guaraluva, incorporando o leito da Rua Grama e trecho do da Rua Brejo Alegre;

X — concordância de alinhamentos da praça de que trata o item anterior com a citada avenida ao longo do Córrego da Traição;

XI — modificação de alinhamento das Ruas Ribeirão do Vale e Guaraluva, entre as Ruas Kansas e Texas, e respectiva concordância com os desta última via;

XII — formação de áreas ajardinadas junto às Ruas Cunha Gago, Cardeal Arcoverde, Martim Carrasco, confluência das Ruas Pinheiros e Teodoro Sampaio, Jorge Coelho e confluência das Ruas Casa do Ator e Ribeirão Claro;

XIII — supressão da via cuja abertura foi aprovada pela Lei n.º 5.860, de 12 de novembro de 1961, entre as Ruas Fernão Dias e Miguel Isasa.

Art. 2.º — Ficam sujeitas a afastamento mínimo de 6,00 metros, em relação aos alinhamentos da via estabelecida pela presente lei, as construções, reconstruções ou reformas que se fizerem na mesma ou em suas transversais.

Art. 3.º — Os imóveis atingidos pelo plano ora aprovado serão declarados de utilidade pública, oportunamente, para efeito de desapropriação.

Art. 4.º — As despesas com a execução desta lei correrão por conta das verbas orçamentárias próprias.

Art. 5.º — Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de São Paulo, aos 3 de janeiro de 1968, 414.o da fundação de São Paulo — O Prefeito, José Vicente de Faria Lima — O Secretário de Negócios Internos e Jurídicos, Teófilo Ribeiro de Andrade Filho — O Secretário das Finanças, Francisco de Paula Quintanilha Ribeiro — O Secretário de Obras, José Melches.

Publicada na Diretoria do Departamento de Administração do Município de São Paulo, em 3 de janeiro de 1968 — O Diretor, Paulo Villaça.

LEI Nº 11.731 , DE 14 DE MARÇO DE 1995

Aprova plano de melhoramentos no distrito de Itaim-Bibi e modifica parcialmente a Lei nº 8.274/75.

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei. Faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 7 de março de 1995, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - De acordo com a planta anexa nº 26.725-I-540/A que deverá integrar o arquivo da Superintendência de Projetos Viários, rubricada pelo Presidente da Câmara e pelo Prefeito como parte integrante desta lei, fica aprovado plano de melhoramento no Distrito de Itaim-Bibi, consistente em abertura de Avenida, composta de 2 (dois) trechos, o primeiro com largura básica de 20,00 (vinte) metros e extensão aproximada de 300,00 (trezentos) metros e o segundo com largura básica de 36,00 (trinta e seis) metros e extensão aproximada de 750,00 (setecentos e cinquenta) metros.

Parágrafo único - Ficam igualmente aprovadas as concordâncias de alinhamentos e a formação de praças constantes da planta referida neste artigo.

Art. 2º - De acordo com a planta anexa referida no artigo 1º desta lei, fica parcialmente modificado, no trecho com extensão aproximada de 430,00 (quatrocentos e trinta) metros, compreendido entre a Rua Nova Cidade e o cruzamento da Rua Fiandeiras com o prolongamento da Rua Caetano Velasco, o melhoramento viário aprovado pela Lei nº 8.274/75, mediante a redução de sua largura de 30,00 (trinta) metros para a largura básica de 20,00 (vinte) metros, vedado o acesso aos imóveis lindeiros, no trecho entre as Ruas Nova Cidade e Alvorada.

Parágrafo único - Ficam igualmente aprovadas as concordâncias de alinhamentos e a formação de praças constantes da planta referida neste artigo.

Art. 3º - Os imóveis atingidos pelo plano ora aprovado serão, oportunamente, declarados de utilidade pública, para efeito de desapropriação.

Art. 4º - As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário, de recursos próprios da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, ou, ainda, de outros recursos, especialmente obtidos para tal finalidade.

Art. 5º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 14 de março de 1995, 442ª da fundação de São Paulo.

PAULO MALUF, PREFEITO

JOSÉ ALTINO MACHADO, Secretário dos Negócios Jurídicos
CELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Secretário das Finanças
REYNALDO EMYGDIO DE BARROS, Secretário de Vias Públicas
Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 14 de março de 1995.

EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

LEI Nº 14.193, DE 25 DE AGOSTO DE 2006

(Projeto de Lei nº 109/04, do Executivo)

Aprova plano de melhoramentos na Avenida Santo Amaro, desde a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek até a Avenida dos Bandeirantes, e dá outras providências.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, nos termos do disposto no inciso I do artigo 84 do seu Regimento Interno, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. De acordo com as plantas anexas nº 26.890/1, 26.890/2 e 26.890/3 - classificação P-784, do arquivo da Superintendência de Projetos Viários, rubricada pelo Presidente da Câmara e pelo Prefeito como parte integrante desta lei, fica aprovado o plano de melhoramentos na Avenida Santo Amaro consistente em novos alinhamentos para o trecho compreendido entre as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e dos Bandeirantes, com largura variável de 25,00 m (vinte e cinco metros) a 36,00 m (trinta e seis metros) e extensão aproximada de 2.400,00 m (dois mil e quatrocentos metros).

Parágrafo único. Ficam igualmente aprovadas as concordâncias de alinhamentos constantes das plantas referidas no "caput" deste artigo.

Art. 2º. Ficam totalmente revogadas as Leis nºs 4.163, de 28 de dezembro de 1951, 4.640, de 18 de abril de 1955, 7.056, de 25 de setembro de 1967 e 7.722, de 13 abril de 1972.

Art. 3º. Para os fins desta lei, os imóveis atingidos pelo plano ora aprovado serão, oportunamente, declarados de utilidade pública, para efeito de desapropriação.

Art. 4º. As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 5º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 25 de agosto de 2006, 453º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 25 de agosto de 2006.

ALOYSIO NUNES FERREIRA FILHO, Secretário do Governo Municipal

Lei 16.242, de 31 de Julho de 2015

LEI Nº 16.242, DE 31 DE JULHO DE 2015 (Projeto de Lei nº 377/14, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo) Integra ao programa de investimentos aprovado pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, o plano de melhoramentos públicos previsto na Lei nº 14.193, de 25 de agosto de 2006, bem como altera o art. 14 da Lei nº 13.769, de 2004.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 30 de junho de 2015, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Passa a integrar o programa de investimentos relacionados no Anexo 2 da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, o plano de melhoramentos públicos na Avenida Santo Amaro, desde a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek até a Avenida dos Bandeirantes, previsto na Lei nº 14.193, de 25 de agosto de 2006, abrangendo, em ambos os lados de tais logradouros, a pavimentação de vias e espaços públicos, infraestrutura para transporte coletivo, drenagem urbana, enterramento de redes, iluminação, sinalização, semáforos, mobiliário urbano, comunicação visual, paisagismo e ajardinamento.

§ 1º Poderão ser realizadas desapropriações de imóveis adicionais àqueles atingidos diretamente pela implantação do plano de melhoramentos públicos previsto na Lei nº 14.193, de 2006, desde que tenham por objetivo viabilizar o aproveitamento econômico ou social dos remanescentes das desapropriações.

§ 2º Não poderá ser autorizada a construção de edificações na hipótese em que o projeto apresentado ocupe áreas de terreno sujeitas à implantação do plano de melhoramentos públicos previsto na Lei nº 14.193, de 2006.

§ 3º Quando doada à Municipalidade parcela de imóvel necessária à execução do plano de melhoramentos públicos previsto na Lei nº 14.193, de 2006, mesmo se não houver a adesão à Operação Urbana Consorciada Faria Lima:

I - o potencial construtivo básico do remanescente do lote será calculado em função de sua área original acrescido do dobro da área doada, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo;

II - o potencial construtivo máximo do remanescente do lote será calculado em função de sua área original.

§ 4º O projeto de implantação do plano de melhoramentos públicos poderá alterar os alinhamentos previstos na Lei nº 14.193, de 2006, em proporção que não seja superior a 10% (dez por cento) na sua largura.

§ 5º (VETADO)

§ 6º (VETADO)

Art. 2º O art. 14 da Lei nº 13.769, de 2004, alterada pelas Leis nº 13.871, de 8 de julho de 2004, e nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, passa a vigorar acrescido do inciso IX, com a seguinte redação:

“Art. 14.

IX - os empreendimentos lindeiros à Avenida Santo Amaro estarão sujeitos às seguintes disposições:

a) é admitida a instalação do uso misto no lote e na edificação sem a necessidade de previsão de acessos independentes e compartimentação das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que sejam demarcadas as vagas correspondentes às unidades residenciais e às áreas não residenciais;

b) não é necessário o atendimento a número mínimo de vagas de estacionamento estabelecido na legislação em vigor, em especial a Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, desde que atendidas as exigências específicas da legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio;

c) é vedada, nos espaços destinados ao estacionamento, a ocupação por vagas da área livre entre o alinhamento do lote e o alinhamento da edificação no pavimento ao nível do passeio público, com exceção das vagas exigidas pela legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio, bem como em áreas cobertas no pavimento de acesso até o limite de 15 (quinze) metros do alinhamento da via;

d) no caso da instalação dos usos e atividades classificados como polos geradores de tráfego, é vedado o acesso direto de veículos pela Avenida Santo Amaro, admitindo-se, entretanto, após análise da Companhia de Engenharia de Tráfego – CET e pela Comissão de Análise Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo – CAIEPS, desde que prevista pista de acomodação no interior do lote;

e) não se aplica a tais empreendimentos o disposto no art. 18 da Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, no que se refere à obrigatoriedade de dispor de espaços de utilização comum, não cobertos, destinados ao lazer e espaços de utilização comum, cobertos ou não, destinados à instalação de equipamentos sociais, prevista nas hipóteses do § 1º do referido dispositivo;

f) não se aplicam as regras de recuo frontal de subsolo, previstas na legislação de uso e ocupação do solo, desde que sejam respeitados os novos alinhamentos previstos na Lei nº 14.193, de 25 de agosto de 2006;

g) a taxa de ocupação máxima será de 70% (setenta por cento), não se aplicando os limites estabelecidos na Lei nº 13.885, de 2004;

h) não serão consideradas computáveis as áreas comuns de circulação até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável de cada pavimento tipo;

i) não serão consideradas computáveis as áreas destinadas aos usos classificados nas subcategorias usos não residenciais compatíveis – nR1 ou usos não residenciais toleráveis – nR2, nos termos da Lei nº 13.885, de 2004, e sua regulamentação, até o limite de 50% (cinquenta por cento) da área do lote, situadas no pavimento térreo, com acesso direto e abertura para logradouros;

j) quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% (cem por cento) da área destinada àquela finalidade, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos:

1 - a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos;

2 - a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos;

3 - a proposta receba manifestação favorável da SP-Urbanismo." (NR).

Art. 3º A presente lei atende ao disposto no art. 46, § 2º, letras "a" e "b", da Lei Orgânica do Município de São Paulo.

Art. 4º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 31 de julho de 2015, 462º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal
Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 31 de julho de 2015.

Resolução de Diretoria RD nº DGE-002/21, de 08 de setembro de 2021.



SÃO PAULO URBANISMO
Presidência

Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906
Telefone: 11-3113-7500

Resolução

	RESOLUÇÃO DE DIRETORIA	DATA DA APROVAÇÃO
	RD Nº DEO 02/2021	08/09/2021 Juliana Hervilha Ligerio Secretária da reunião

ASSUNTO: Autorização da realização do 2º Leilão da 5ª Distribuição Pública da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

RESOLUÇÃO

A Diretoria Executiva, com base no exposto pelo Diretor Relator, nas justificativas constantes na Nota Técnica 051581669, e considerando as ações necessárias para a colocação pública CEPACs da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como demais documentos que instruem o processo SEI 7810.2019/0000680-7;

RESOLVE:

- **AUTORIZAR** a realização do 2º Leilão da 5ª Distribuição Pública de CEPACs da Operação Urbana Consorciada Faria Lima com a venda de até 12.154 (doze mil, cento e cinquenta e quatro) CEPACs, ao preço mínimo unitário de R\$17.601,00 (dezesete mil, seiscentos e hum reais), devendo adotar todos os procedimentos necessários para obtenção da sua aprovação perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM e a [B] Brasil Bolsa Balcão para a realização dos leilões.

- **DETERMINAR** que a Diretoria de Engenharia e Obras - DEO adote as providências em continuidade para cumprimento da presente resolução.

DISTRIBUIÇÃO

PRE/GJU - PRE/CHG - DAF/GCL - DAF/GFI - DEO - DDU - DPE - SPE - SPL

PROponente		RELATOR	APROVAÇÃO JURÍDICA
DEO		PRE	PRE/GJU
08/09/2021	FOLHA Nº 1/1	08/09/2021	08/09/2021
JOSÉ CARLOS CONTANTINO Diretor de Engenharia e Obras		ROBERTO ARANTES FILHO Presidente	RICARDO SIMONETTI Respondendo pela Gerência Jurídica



Documento assinado eletronicamente por **Jose Carlos Constantino, Diretor(a) de Engenharia e Obras**, em 08/09/2021, às 18:21, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, Inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Juliana Hervilha Ligerio, Secretário(a)**, em 08/09/2021, às 18:22, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, Inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Francisco Roberto Arantes Filho, Presidente**, em 09/09/2021, às 10:56, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, Inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Simonetti, Analista Administrativo**, em 09/09/2021, às 11:03, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, Inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **051552271** e o código CRC **649975ED**.