

Relatório Trimestral - Instrução CVM N.º 401/2003 **Operação Urbana Consorciada Faria Lima - CEPAC**

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 4º Trimestre / 2021
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

- **Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

Criada pela Lei Municipal n.º 13769 de 26/01/2004, alterada pelas Leis Municipais n.º 13.871 de 8/07/2004, 15.519 de 29/12/2011 e 16.242 de 31/07/2015

Regulamentada pelo Decreto n.º 53.094, de 19 de abril de 2012

- **Emissor**

Prefeitura do Município de São Paulo

Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá, 15 – 10º andar

São Paulo – SP

- **Coordenador da Operação Urbana**

São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo

Rua São Bento, 405 – 16º andar

São Paulo – SP

- **Coordenador da emissão**

BB–Banco de Investimento S/A – Contrato n.º 17/2020/SMDU

- **Escriturador**

Banco do Brasil S/A – Contrato n.º 7810.2017/0000109-7

- **Distribuição Pública**

Mercado de Balcão Organizado

- **Liquidação e Custódia**

CBLC - Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia

- **Agente Fiscalizador**

Caixa Econômica Federal – Contrato n.º 12/2019/SMDU

QUADRO I - PROGRAMA

Movimentação	Quantidade
CEPAC Autorizado (Lei 13.769/2004)	650.000
1ª Distribuição (23/10/2004)	(367.290)
Saldo da 1ª Emissão	313.460
2ª Distribuição (28/09/2007)	(313.460)
Colocação Privada (21/10/2008)	(2.500)
3ª Distribuição (17/12/2008)	(269.284)
Saldo da 3ª Distribuição	1.515
Saldo	12.441
Limite Adicional (Lei 15.519/2011)	350.000
4ª Distribuição (12/11/2015)	(150.000)
Saldo da 4ª Distribuição	109.395
5ª Distribuição (04/11/2019)	(160.000)
Saldo da 5ª Distribuição	56.622
Saldo	218.458

QUADRO II - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 1ª DISTRIBUIÇÃO

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2004	1º Leilão	27/12/04	90.000	9.091	358.199	1.100	1.100	10.000.100	37.490.200
	Colocação Privada	29/12/04	-	24.991	333.208	-	1.100	27.490.100	
2005	Colocação Privada	07/12/05	-	3.292	329.916	-	1.100	3.621.200	10.755.800
	Colocação Privada	27/12/05	-	2.579	327.337	-	1.100	2.836.900	
	Colocação Privada	28/12/05	-	3.907	323.430	-	1.100	4.297.700	
2006	Colocação Privada	24/01/06	-	6.219	317.211	-	1.100	6.840.900	10.967.000
	Colocação Privada	15/02/06	-	1.022	316.189	-	1.100	1.124.200	
	2º Leilão	11/10/06	10.000	2.729	313.460	1.100	1.100	3.001.900	
Total			-	53.830	313.460			59.213.000	

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

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2007	1º Leilão	17/10/07	156.730	156.730	156.730	1.225	1.240	194.346.767	284.795.577
	Colocação Privada	20/12/07	-	72.942	83.788	-	1.240	90.448.809	
2008	2º Leilão	12/03/08	83.788	83.788	-	1.300	1.538,01	128.866.782	128.866.782
Total			-	313.460	-			413.662.359	

QUADRO IV - COLOCAÇÕES PRIVADAS - PROGRAMA

Colocação Privada	Data	Colocado	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	Colocação Privada	21/10/08	2.500	1.724,72	4.311.800
Total			2.500		4.311.800

QUADRO V - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 3ª DISTRIBUIÇÃO

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2009	1º Leilão	05/02/2009	100.000	55.612	213.672	1.700	1.700,00	94.540.400	349.148.915
	2º Leilão	05/03/2009	30.000	1.521	212.151	1.715	1.715,00	2.608.515	
	3º Leilão	22/10/2009	120.000	120.000	92.151	1.850	2.100,00	252.000.000	
2010	4º Leilão	26/05/2010	92.151	90.636	1.515	2.170	4.000,00	362.544.000	362.544.000
Total			-	267.769	1.515			711.692.915	

QUADRO VI - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 4ª DISTRIBUIÇÃO

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

QUADRO VII - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 5ª DISTRIBUIÇÃO

Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo	Preço Realizado	R\$	Consolidado Ano
2019	1º Leilão	05/12/2019	93.000	93.000	67.000	6.531,01	17.601,00	1.636.893.000
2021	2º Leilão	14/10/2021	12.154	10.378	56.622	17.601,00	17.601,00	182.663.178
Total			105.154	103.378	56.622			1.819.556.178

Relatório Trimestral - Instrução CVM N.º 401/2003
Operação Urbana Consorciada Faria Lima - CEPAC

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 4º Trimestre / 2021
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

QUADRO VII - UTILIZAÇÃO DE CEPAC

SETORES	Área Adicional	Modificação de Uso
HÉLIO PELEGRINO	267.196	32.581
FARIA LIMA	188.450	13.453
PINHEIROS	102.538	12.584
OLIMPÍADAS	145.614	6.153
Total	703.798	64.771

QUADRO VIII - CEPAC - RESUMO

Leilão	664.030
Colocação Privada	117.452
Utilizados	(768.569)
Em circulação	12.913
CEPAC - Total	1.000.000
CEPAC - Saldo	218.518

QUADRO IX - ÁREAS UTILIZADAS (M²) POR SETOR

CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO ADICIONAL (ACA)

SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m²) PREVISTO PARA SETORES		ESTOQUE CONSUMIDO (m²)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m²)		ESTOQUE EM CHECK LIST (m²)		SALDO ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL PARA OPERAÇÃO URBANA (*)	
	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
HÉLIO PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	247.093,33	159.765,46	2.605,02	-1.464,19	45.351,67	22.739,54	40.950,84	
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	119.024,44	73.714,26	4.917,61	0,00	169.165,56	0,74		
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	146.445,55	96.599,98	0,00	0,00	140.249,45	0,02		
OLIMPÍADAS	190.440,00	95.565,00	86.123,06	95.563,13	0,00	-2.048,79	104.316,94	1,87		

(*) Saldo calculado com base no limite de estoque líquido disponibilizado pelo Artigo 6º. e Tabela 2 da Lei 13.769/04.

QUADRO X - LIMITE DE ESTOQUE (m²) PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC

LIMITE DE ESTOQUE (m²) 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 13.769/04 e Lei 13.871/04	1.024.329,21
SALDO ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	40.950,84
Estoque em análise	4.009,65

(*) Estoque consumido até a aprovação da 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

Relatório Trimestral - Instrução CVM N.º 401/2003
Operação Urbana Consorciada Faria Lima - CEPAC

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 4º Trimestre / 2021
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

QUADRO XI - ANDAMENTO DAS INTERVENÇÕES

Distribuição	INTERVENÇÃO	SITUAÇÃO EM 31/12/2021
1ª	Passagem em desnível da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Cidade Jardim e Av. Nove de Julho	Concluída
1ª	Passagem em desnível da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso	Concluída
1ª	Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação de avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso	Concluída
1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª	Reconversão Urbana do Largo da Batata	Em execução
1ª	Projeto de serviços de enterramento da rede aérea e compatibilização da rede subterrânea das passagens em desnível	Concluída
1ª	Adaptação das redes elétrica e de telecomunicações das passagens em desnível	Concluída
1ª	Serviços de engenharia de tráfego - CET para a liberação das passagens em desnível das avenidas Cidade Jardim e Rebouças sob a Av. Brigadeiro Faria Lima.	Concluída
1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª	Projeto do Boulevard Juscelino Kubitschek e Obra	Aguardando Licitação
1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª	Apoio às atividades da - SPOBRAS no gerenciamento de obras	Concluída
1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª	HIS - Remoção Favela Coliseu e Favela Real Parque	Em execução
3ª, 4ª, 5ª	3ª Fase da Interligação do Prolongamento da Av. Faria Lima com a Ligação Funchal - Haroldo Veloso	Em estudo
3ª	Implantação de sistema de transporte coletivo	Concluída
3ª, 4ª, 5ª	Implantação de Ciclovia	Em execução
4ª, 5ª	HIS - Favela Panorama e urbanização dos acessos	Em andamento
4ª, 5ª	Extensão da Av. Brig. Faria Lima até Av. Bandeirantes	Em estudo
4ª, 5ª	Melhoramento urbanístico Avenida Santo Amaro	Em execução
4ª, 5ª	Passarela Bernardo Goldfarb	Em andamento

QUADRO XII - PRAZO ESTIMADO PARA TÉRMINO DA OPERAÇÃO URBANA

Prospecto de 04 de novembro de 2019, página 20	2004 - 2025
--	-------------

QUADRO XIII - CUSTOS DAS INTERVENÇÕES

Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Leilão Público	R\$ 1.487.319.480,99
Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada	R\$ 140.971.609,42
Custo Total Já Incorrido	R\$ 1.628.291.090,41

QUADRO XIV - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Em 05/12/2019 ocorreu o 1º Leilão da 5ª Distribuição de CEPAC, com a colocação de 93.000 títulos ao valor de R\$ 17.601,00, arrecadando R\$ 1.636.893.000.

Em 14/10/2021 ocorreu o 2º Leilão da 5ª Distribuição de CEPAC, com a colocação de 12.154 títulos. Foram comercializados 10.318, arrecadando R\$ 182,6 Milhões.

PL 203/2020 – na Câmara
Aprova a etapa de Encerramento da OUCFL. Os recursos remanescentes da operação deverão ser empregados no combate à pandemia do coronavírus, bem como na implementação de ações sociais, habitacionais e de infraestrutura em área de vulnerabilidade; Hipótese de adequação do estoque da OUC em função do EIA/RIMA.
Site para informações sobre este projeto: www.saopaulo.sp.leg.br

Decreto nº60.392 de 22/07/21 - Aprova a alteração das Cláusulas 5ª, 18ª, 19ª e 32ª do contrato social da São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, constante do Anexo Único integrante do Decreto nº 52.063, de 30 de dezembro de 2010 e autoriza a sua