

Suplemento ao Prospecto da
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

5ª DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO – CEPAC

Emissor



Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar
ISIN nº BRPMSPCPA000

Este suplemento foi preparado em virtude da 5ª Distribuição de CEPAC da Prefeitura do Município de São Paulo (“Prefeitura”) para financiar as “Intervenções da 5ª Distribuição”, conforme descrito na Seção “Intervenções da 5ª Distribuição” deste Suplemento, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, que foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários em 09 de fevereiro de 2012, sob nº CVM/SER/TIC/2012/001.

Este suplemento complementa as informações constantes do Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (“Prospecto”) e é dele parte integrante. Termos definidos no Prospecto terão o mesmo significado quando aqui utilizados.

A Prefeitura, por intermédio e sob coordenação da São Paulo Urbanismo (“SP-URBANISMO”), está ofertando até 1.719.339 (um milhão, setecentos e trinta e nove mil, trezentos e trinta e nove) CEPAC, no valor mínimo unitário de R\$ 460,00, totalizando R\$ 790.895.940,00.

Os CEPAC serão colocados por meio de um ou mais leilões a serem realizados na Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado e serão registrados neste mercado para negociação secundária. Os investidores serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos e emolumentos incorridos na negociação e transferência dos CEPAC.

A emissão de CEPAC é regida pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), pela Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Lei que criou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada), pela Lei nº 15.416, de 22 de julho 2011 e pelas disposições da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003(a “Instrução CVM”), e suas alterações posteriores, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Os investimentos em CEPAC não contam com garantia do Município de São Paulo, da SP-URBANISMO, da SP-OBRAS, da Caixa Econômica Federal, de suas respectivas autarquias, entes da administração pública municipal direta ou indireta, pessoas controladoras, sociedades direta ou indiretamente controladas, sociedades coligadas, sociedades sob controle comum, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Este Suplemento foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições das normas emanadas pela CVM. Todas as informações contidas neste Suplemento, inclusive aquelas referentes ao Município de São Paulo foram por este prestadas e são de sua inteira e exclusiva responsabilidade.

Os investimentos em CEPAC apresentam riscos ao investidor. Ainda que sejam mantidos sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para os investidores.

Os investidores devem ler a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto (pág. 30 a 34) e deste Suplemento (pág. 6), disponíveis na sede da SP-Urbanismo ou nos websites mencionados na pág. 08 deste Suplemento.

“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da Companhia Emissora, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos”.



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBIMA, não cabendo à ANBIMA qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das Instituições Participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos.

Banco Coordenador



Coordenador da Operação
Urbana Consorciada



Agente Fiscalizador



Assessores Legais

PGM
Procuradoria Geral do Município

Índice

1 - Informações Preliminares	03
2 – Relacionamento entre a Prefeitura do Município de São Paulo e o Coordenador da Oferta	04
3 - Sumário	05
4 - Fatores de Risco	06
5 - Características da 5ª Distribuição	07
5.1 – Cronograma Estimado das Etapas da Distribuição Pública	09
5.2 – Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública	09
6 - Identificação dos Administradores e Consultores	10
7 - Intervenções	11
7.1 – Aprovação no Grupo Gestor	11
7.2 – Intervenções na 5ª Distribuição	12
7.2.1 – Conclusão e Adequação da Av. Água Espraiada (atual Av. Jom. Roberto Marinho) e HIS	12
7.2.2 – Parque Chuvisco	18
7.2.3 – Sistema de Transporte Coletivo (Av. Luis Carlos Berrini)	19
7.2.4 – Sistema de Drenagem Bacia Cordeiro - Americanópolis	20
7.2.5 – Desapropriações	21
7.2.6 – Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx	22
8 – Resumo das Intervenções da 5ª Distribuição	23
9 – Quadro Resumo das Intervenções da 5ª Distribuição	24
10 – Das Estimativas Gerais de custos das Intervenções da 5ª Distribuição	26
11 - Informações Relativas à Oferta Pública - Das Características e Prazos, suspensão, cancelamento, revogação ou modificação	28
12 - Demonstrativos das Ofertas Realizadas	30
13 - Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos	32
14 - Declarações de Veracidade	33

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
- Outros fatores tratados na seção Fatores de Risco constante neste Suplemento, na página 6, e nas páginas 30 a 34 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:

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

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

A verificação das informações contidas neste Suplemento feita pelo BB-BI, 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 Água Espraiada.

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

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

Além do relacionamento acima, o Banco do Brasil S.A., foi contratado para prestação dos serviços de escrituração dos CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Faria Lima (vide págs. 27 a 29 e 35 a 85 do Prospecto), bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais.

3 - SUMÁRIO

Emissora:	Prefeitura do Município de São Paulo (vide pág 80 do Prospecto)
Distribuição:	Os CEPAC serão colocados publicamente mediante 1 (um) ou mais leilões públicos na Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado. (vide págs 22 e 23 do Prospecto)
Quantidade de CEPAC a serem emitidos para financiar as intervenções:	Até 1.719.339 (um milhão, setecentos e dezenove mil, trezentos e trinta e nove)
Valor da Distribuição	R\$ 790.895.940,00 (setecentos e noventa milhões, oitocentos e noventa e cinco mil e novecentos e quarenta reais)
Prazo para Colocação:	6 meses
Valor unitário mínimo inicial dos CEPAC:	R\$ 460,00 (vide pág. 70 do Prospecto)
Forma de pagamento:	À vista
Intervenções objeto do registro de distribuição:	Conclusão e Adequação da Av. Água Espraiada (atual Av. Jorn. Roberto Marinho) e HIS; Parque Chuvisco; Sistema de Transporte Coletivo (Av. Luis Carlos Berrini); Sistema de Drenagem Bacia Cordeiro – Americanópolis, Desapropriações; e, Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx. (vide pág. 59 e seguintes do Prospecto)
Prazo estimado de execução das intervenções:	Até 2019
Contas em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC:	Caixa Econômica Federal, Agência 2873, Contas 006.018-5, 006.022-3, 006.028-2, 022.018-7 Banco do Brasil, Agência 1897-X, Conta 8.550-2
Banco Coordenador:	BB Banco de Investimento S.A. (“BB-BI”) (vide pág 601 do Prospecto)
Agente Fiscalizador:	Caixa Econômica Federal(vide pág 628 do Prospecto)
Coordenadora da Operação Urbana Água Espraiada:	SP-URBANISMO (vide pág 715 do Prospecto)
Mercado secundário:	Os CEPAC serão admitidos à negociação na Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado. Uma vez alienados em leilão da Prefeitura do Município de São Paulo, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário, até sua vinculação a um imóvel.
Locais em que estão disponíveis as informações contidas no Suplemento:	Na SP-URBANISMO, sito à Rua São Bento, nº 405, 16º andar, Centro, São Paulo – SP, e nos seguintes endereços eletrônicos: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=19458

4 - FATORES DE RISCO

O valor da 5ª Distribuição é baseado no saldo de títulos a distribuir, e que serão utilizados para a conclusão de todas as intervenções previstas em lei.

Tendo em vista que (i) o financiamento das Intervenções da 4ª e 5ª Distribuições, nas páginas 12 a 23, é feito prioritariamente com os recursos obtidos com a alienação de CEPAC; (ii) não existe garantia de que haverá interesse do mercado em adquirir todos os CEPAC que estão sendo ofertados; e (iii) o Município de São Paulo não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, ou utilizar recursos próprios para financiar as Intervenções da 5ª Distribuição; pode ocorrer que a quantidade de CEPAC efetivamente colocada seja insuficiente para financiar as Intervenções da 4ª e 5ª Distribuições.

Além disso, não existe por parte do Banco Coordenador garantia firme de colocação dos CEPAC. Assim sendo, caso não haja a colocação dos CEPAC nos montantes ofertados, o Banco Coordenador não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Com isso, apesar de possuírem os adquirentes de CEPAC o direito de utilizar os benefícios conferidos a cada título (Direitos Urbanísticos Adicionais), conforme descrito no Prospecto, nada assegura que a Prefeitura conseguirá finalizar a implementação das Intervenções da 4ª e 5ª Distribuições, o que pode resultar em uma valorização menor que a projetada na respectiva Área de Intervenção Urbana, e/ou afetar o preço dos CEPAC.

Finalmente, 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 4ª e 5ª Distribuições. Assim, caso ocorra o descasamento de fluxos, os custos estimados e/ou os prazos de execução poderão sofrer modificações.

Os fatores de risco indicados acima devem ser lidos em conjunto com os fatores de risco constantes do Prospecto, nas páginas 30 a 34.

5 - CARACTERÍSTICAS DA 5ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

Trata-se da 5ª Distribuição Pública de CEPAC pela Prefeitura no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

A quantidade de CEPAC a ser emitida nesta 5ª Distribuição será de 1.719.339 (um milhão, setecentos e dezenove mil, trezentos e trinta e nove), ou seja o saldo de CEPAC à distribuir.

A distribuição dos CEPAC será feita por meio de um ou mais leilões na Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado, durante um prazo de distribuição de 6 meses, não havendo quantidades mínimas de CEPAC a serem colocados ou de recursos a serem obtidos em cada leilão. Os pagamentos pelos investidores deverão ser feitos à vista no ato da aquisição dos CEPAC.

A 5ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada contempla os recursos previstos para a realização das seguintes Intervenções: Conclusão e Adequação da Av. Água Espraiada (atual Av. Jorn. Roberto Marinho) e HIS; Parque Chuvisco; Sistema de Transporte Coletivo (Av. Luis Carlos Berrini); Sistema de Drenagem Bacia Cordeiro – Americanópolis, Desapropriações; e, Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx (vide pág. 59 a 67 do Prospecto).

Além de financiar as Intervenções da 5ª Distribuição, os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC serão utilizados para o pagamento das instituições envolvidas nos processos de emissão, distribuição, gestão e fiscalização do CEPAC.

O CEPAC (vide pág. 27 a 29 do Prospecto), sendo um valor mobiliário negociado em bolsa, pode, em função da sua procura pelo mercado investidor, sofrer valorização de seu preço unitário, alavancando a arrecadação e gerando um valor excedente. De acordo com o § 7º do Art. 7º do Decreto 51.277/10 (vide pág. 92 do Prospecto), este valor excedente será utilizado para custeio das intervenções, incluídas e descritas na seção “Intervenções da 5ª Distribuição” deste Suplemento nas páginas 12 a 23, bem como de eventuais compensações ambientais que venham a ser impostas.

A 5ª Distribuição será distribuída pelo BB Banco de Investimento S.A. na condição de Banco Coordenador.

A CEF atuará 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 Prefeitura ao mercado, nos termos do contrato firmado entre a SP-URBANISMO e a CEF que é anexo ao Prospecto (vide pág. 628 do Prospecto).

A SP-URBANISMO é a responsável pela coordenação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, na forma da Lei Municipal nº 13.260/01 (vide pág. 715 do Prospecto).

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, prevê a existência de Contas Vinculadas, descritas na página 05 deste Suplemento e que serão administradas pela SP-Urbanismo e fiscalizada pela CEF. Tais recursos deverão ser aplicados, em poupança ou em fundos de rendimentos lastreados em títulos públicos, de perfil conservador, com meta de rentabilidade de 100% do CDI, em semelhança aos fundos oferecidos pelo mercado financeiro para outros entes públicos, respeitando-se as regras previstas na legislação e as normas exaradas pela Comissão de Valores Mobiliários até sua efetiva utilização em Intervenções no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, conforme o programa de Intervenções. Os recursos disponíveis nas Contas Vinculadas também poderão ser utilizados no pagamento das desapropriações necessárias e para a divulgação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Estes recursos são depositados em contas vinculadas de titularidade da PMSP, e quando necessário, transferidos para contas vinculadas da SP-Urbanismo, SP-Obras, ou conforme acordos celebrados com outros Órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, dos diversos Entes, objetivando a execução das intervenções descritas nas páginas 12 a 23.

Como prevê a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (v. pág. 508 do Prospecto), esses recursos somente poderão ser aplicados em Intervenções previstas na própria Lei. Assim, como tais recursos não podem ter qualquer outro uso além do custeio das Intervenções a que se destinam, ou seja, tal receita não pode ser utilizada, pelo Município, ou por seus entes, para qualquer destinação orçamentária diversa daquela expressamente prevista quando da emissão dos CEPAC.

Informações adicionais relativas à 5ª Distribuição podem ser obtidas na SP-URBANISMO sito na Rua São Bento, nº 405, 16º andar ou na rede mundial de computadores por meio dos *web sites*:

(i) www.cvm.gov.br – neste website acessar "Registros de Ofertas Públicas" – "CEPAC", depois "REGISTRO DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS PARA NEGOCIAÇÃO DE CEPAC CONCEDIDO", depois "PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO" na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, depois "SUPLEMENTO DO PROSPECTO 5ª EMISSÃO";

(ii) www.bmfbovespa.com.br – em tal página, em "MERCADOS" acessar "Fundos / ETFs", após "CEPACs", após "Água Espraiada" e posteriormente acessar "Suplemento da 5ª Distribuição de CEPAC";

(iii) www.prefeitura.sp.gov.br/cepac - neste website acessar "Operação Urbana Consorciada Água Espraiada" e depois "5ª Distribuição - Em análise/CVM";

(iv) www.bb.com.br/ofertapublica - neste website acessar "Outros Prospectos" e depois "CEPAC - Suplemento da Operação Urbana Água Espraiada".

5.1 – Cronograma Estimado das Etapas da Distribuição Pública

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das etapas da Distribuição Pública:

Cronograma Indicativo da Oferta de CEPAC

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1.	Disponibilização do Suplemento Preliminar	14/09/2011
2.	Disponibilização do Suplemento Definitivo	17/02/2012
3.	Publicação do Anúncio de Início da 5ª Distribuição	24/02/2012
4.	Publicação do Edital de Leilão	29/02/2012
5.	Realização do Leilão	13/03/2012
6.	Liquidação Financeira	16/03/2012
7.	Publicação do Anúncio de Encerramento	24/08/2012
*	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 BMF&BOVESPA.	
**	Os leilões serão realizados no mínimo em 2 dias após a publicação de cada Edital.	
***	A liquidação financeira se dará em D+3 ao dia da realização de cada leilão	

5.2 – Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública

O custo total da distribuição de R\$ 22.935.982,26, conforme tabela abaixo corresponde ao custo unitário de distribuição de R\$ 13,34 por CEPAC, equivalente a porcentagem de 2,90% em relação ao valor unitário de distribuição de R\$ 460,00, no mínimo, por CEPAC.

Comissões e Taxas	Valor R\$	% em relação ao valor total da Oferta
Comissão de Coordenação e Colocação - BB BI	7.118.063,46	0,90%
Comissão da SP Urbanismo/SP Obras	11.863.439,10	1,50%
Total de Comissões	18.981.502,56	2,40%
Despesas de registro e da Oferta	100.000,00	0,01%
Outras Despesas (*)	3.854.479,70	0,49%
Total	22.935.982,26	2,90%

(*) Custo estimado com taxas, impostos, contribuições, encargos financeiros, publicações, entre outros.

A SP-Urbanismo e a SP-Obras receberão, a título de remuneração pelos serviços prestados relativos à administração e ao gerenciamento de projetos e obras previstas no Programa de Investimentos da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, cada uma, o equivalente a 1,5% (um e meio por cento) do valor das obras, salvo hipóteses em que haja definição expressa de outro percentual no edital de licitação das respectivas obras. Este valor, por se tratar de custo diretamente relacionado às Intervenções e não à Distribuição, não está incluído na tabela acima.

6 - IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES

Empresa

Prefeitura do Município de São Paulo
Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar
São Paulo – SP
Tel.: (11) 3113-6502
Fax: (11) 3113-9503
www.prefeitura.sp.gov.br

Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

São Paulo Urbanismo – SP-URBANISMO
Rua São Bento nº 405, 16º andar
São Paulo – SP
At.: Gerência de Operações Urbanas
Tel.: (11) 3113-7500
www.spurbanismo.sp.gov.br

Coordenador da Oferta Pública

BB Banco de Investimento S.A.
Rua Senador Dantas nº 105, 36º andar
Rio de Janeiro – RJ
At.: Sr. Marcelo de Souza Sobreira
Tel.: (21) 3808-3625
Fax: (21) 3808-3625
www.bb.com.br/ofertapublica

Consultores Legais da Empresa e da Coordenadora da Operação Urbana

Procuradoria Geral do Município (PGM)

At.: Gabinete
Rua Maria Paula, 270 - CEP. 01319-000
(11) 3396-1600
pgmgab@prefeitura.sp.gov.br

Os investidores que desejarem obter maiores informações sobre a presente Oferta Pública de CEPAC, bem como dos exemplares do Prospecto e Suplemento, deverão dirigir-se aos endereços acima mencionados, ou nos web sites da página 08, deste Suplemento

Informações adicionais sobre o registro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada poderão ser obtidas na sede da SP-URBANISMO, na Rua São Bento nº 405, 16º andar, São Paulo – SP, Gerência de Operações Urbanas.

7. INTERVENÇÕES

7.1 APROVAÇÃO NO GRUPO GESTOR

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, através de seu Grupo Gestor, deliberou e aprovou a aplicação de recursos oriundos da venda de CEPAC em diversos projetos e obras que fazem parte do Programa de Intervenções estabelecido da Lei 13.260/2001 (vide pág. 89 do Prospecto), que rege a presente Operação Urbana (Grupo Gestor – Ata da 13ª Reunião – 25/03/2008; Lei 13.260/2001 – Programa de Intervenções – art. 3º- vide pág. 104 do Prospecto), a saber:

Áreas verdes

- implantação de parque público (área do Clube Chuvisco e adjacências)
- programa de arborização

Atendimento habitacional às famílias atingidas pelas intervenções

Aquisição/Desapropriação de Terrenos

Projetos:

- drenagem.
- planos urbanísticos;
- prolongamento Avenida Chucri Zaidan;
- prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho;
- ponte Burle Marx;
- transporte coletivo;
- vias locais;

Obras

- drenagem.
- prolongamento da Av. Chucri Zaidan;
- prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho;
- ponte Burle Marx;
- transporte coletivo;
- vias locais;
- viaduto Santo Amaro

A 4ª Distribuição de CEPAC veio a seguir (setembro/2008), dando início à arrecadação de recursos a serem aplicados em atividades que fazem parte do escopo das intervenções supra indicadas.

Os títulos a serem colocados nesta 5ª Distribuição terão como alvo a continuidade dos investimentos para consecução de intervenções iniciadas com recursos da 4ª Distribuição, além de prever a aplicação de recursos em novas intervenções, completando, assim, a lista das intervenções previstas em Lei e aprovadas pelo Grupo Gestor.

Estão elencadas a seguir, as intervenções em continuidade (iniciadas a partir da 4ª Distribuição) e as novas intervenções.

7.2 INTERVENÇÕES DA 5ª DISTRIBUIÇÃO

LISTA DE INTERVENÇÕES

As intervenções a serem custeadas com recursos da 4ª e 5ª Distribuições foram reagrupadas para se referenciar às intervenções listadas em lei, bem como adequá-las a atual fase dos planejamentos, projetos e obras em andamento. São elas:

- 1. Conclusão e adequação da av. Água Espraiada (atual avenida jorn. Roberto Marinho) e His**
- 2. Parque Chuvisco**
- 3. Sistema de transporte coletivo av. Luis Carlos Berrini**

- 4. Sistema de drenagem na bacia Cordeiro – Americanópolis**
- 5. Desapropriações**
- 6. Prolongamento da Avenida Chucri Zaidan e ponte Burle Marx**

A seguir serão descritas cada uma destas intervenções e suas atividades relacionadas com as intervenções listadas na 4ª Distribuição, que são:

7.2.1 – INTERVENÇÃO 1

CONCLUSÃO E ADEQUAÇÃO DA AV. ÁGUA ESPRAIADA (ATUAL AVENIDA JORN. ROBERTO MARINHO) E HIS

Conclusão e Adequação da Av. Água Espraiada (atual Avenida Jornalista Roberto Marinho) e HIS inclui projetos e obras do túnel, da Via Parque, das Vias Locais do Brooklin, HIS e Transporte Coletivo, bem como o alargamento da Av. Washington Luiz no trecho da OUC Água Espraiada

O prolongamento da Av. Água Espraiada – atual Av. Jornalista Roberto Marinho, intervenção prevista no escopo do Programa de Intervenções da Lei 13.260/2001 – art. 3º, prevê a ligação do final do trecho existente até sua ligação com a Rodovia dos Imigrantes.

A partir das proximidades da Avenida Pedro Bueno, o tráfego expresso seguirá por via subterrânea, em túnel com comprimento aproximado de 2.350 metros, liberando a superfície para implantação de um grande parque ladeado por vias de acesso local aos bairros da região dos Setores Jabaquara e Americanópolis: estas serão as vias locais do Setor Jabaquara.

Esta proposta urbanística para o prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho deverá conferir enorme ganho em áreas verdes e de lazer, além de permeabilidade do solo, a uma área absolutamente carente nestes quesitos. A Lei 13.260/2001 que disciplina a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada tem como parte de seus objetivos promover a ocupação ordenada da região, segundo diretrizes urbanísticas, visando a valorização dos espaços de vivência e usos públicos, implantar os melhoramentos viários constantes do Programa de Intervenções, em especial a conclusão da av. Água Espraiada, preservando a qualidade de vida do seu entorno mediante a ampliação das áreas verdes e de lazer, com tratamento paisagístico, visando a minimização do impacto decorrente da intensidade de tráfego (Capítulo II – Seção I – Art. 4º - itens I e VII). O trecho referente ao prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho (antiga Av. Água Espraiada) a partir da Av. Dr. Lino de Moraes Leme atravessa uma região fortemente adensada e de baixa qualidade ambiental. É marcante a carência de áreas verdes, agravada pela degradação ambiental de um córrego poluído que atravessa bairros levando em suas margens e também sobre si, assentamentos irregulares (favelas), gerando situações de mais absoluta precariedade, não apenas ambiental como também de moradia, dada as situações de risco que proporciona: contaminação, erosão, incêndio, desabamento e alagamento.

Face os objetivos e diretrizes urbanísticas propostos pela OUCAE, bem como do diagnóstico urbanístico da área onde será implantado o prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho, foi estudado, como alternativa à proposta inicial (vias expressas ladeadas por vias locais), um novo sistema viário que permite melhor solução, sobretudo do ponto de vista ambiental, sem prejuízo da conexão viária pretendida.

Para tanto, a via expressa prevista no artigo 28 da Lei nº 13.260/01, alterado pela Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011, deverá ocorrer no modo subterrâneo, reservando maior área a ser destinada à implantação de Parque Linear, ampliando áreas verdes e permeáveis, além de oferecer vias locais de circulação no entorno do parque, a chamada Via Parque, cuja faixa necessária para implantação é maior em relação ao traçado inicialmente aprovado.

O projeto da Via Parque tem por objetivo agregar maior qualidade ambiental à região (diretriz da OUCAE), sem deixar de atender a proposta de ligação viária original, razão pela qual a via expressa continuará existindo, no modo subterrâneo. Dessa forma haverá ganho de qualidade ambiental e urbanística em aspectos como áreas verdes e de lazer numa região absolutamente carente desses equipamentos urbanos, drenagem, recuperação e preservação ambiental, além da eliminação do impacto do tráfego de passagem: com o enterramento da via expressa a partir das imediações da Avenida Pedro Bueno, haverá apenas as vias de acesso local aos bairros. Duas vias de caráter local ladearão o parque, abrangendo espaço de circulação de veículos, estacionamento e transporte público.

No projeto executivo da Via Parque, integrante da intervenção “Conclusão e Adequação da av. Água Espraiada (atual av. Jorn. Roberto Marinho) e HIS” serão atendidas as exigências da Licença Ambiental Prévia referente à OUC Água Espraiada – LAP nº 17/ SVMMA-G/2003 dos itens 1a (estudo de impacto ambiental desta intervenção) e 4b (Plano Urbanístico dos Setores Americanópolis e Jabaquara).

O prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho deverá atingir em sua implantação diversos assentamentos irregulares - favelas - que permeiam o Córrego Água Espraiada. De modo que ações objetivando o reassentamento definitivo dessas famílias na região estão em curso. Foram identificadas diversas áreas para implantação de HIS que deverão acolher essas famílias, havendo as publicações dos Decretos de Interesse Social – DIS, para as efetivas desapropriações, necessárias para a implantação desses empreendimentos sociais.

A Lei nº 15.416, de 22 de julho de 2011, em seu art. 2º, obriga a Administração Pública a aplicação de 10% (dez por cento) da receita obtida com a alienação de CEPACs, na construção de HIS (vide pág. 528 do Prospecto).

Além das HIS a serem construídas com recursos oriundos da venda de CEPAC, outros recursos poderão ser utilizados através de convênios e outros instrumentos jurídicos pertinentes com órgão das esferas federais, estaduais ou em parceria com a área privada, de modo a cumprir com o objetivo de atender toda a população afetada pelas intervenções.

Prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho-Transporte Coletivo

Os Setores Americanópolis e Jabaquara (vide pág. 37 a 56 do Prospecto), diretamente impactados por esta intervenção, receberão também incremento de transporte coletivo de média capacidade, não poluente: trata-se da Linha 17 Ouro do Metrô – Monotrilho. Seu percurso, a partir da Estação Jabaquara da Linha 2 Azul, deverá contornar em superfície o pátio do Metrô junto àquela estação, entrando a seguir no perímetro da OUC Água Espraiada em direção à Marginal Pinheiros. O projeto executivo da Via Parque, em desenvolvimento, igualmente deverá observar as necessidades de projeto que se apresentam referentes à implantação da Linha 17 Ouro – Monotrilho – do Metrô, que por sua vez também buscará a devida adequação diante do programa proposto para o Parque.

As ações necessárias para a realização destes projetos estão sendo realizadas entre a SP-URBANISMO, PMSP, Companhia do Metropolitano de São Paulo-METRÔ e o Governo do Estado de SP, incluindo o aporte de recursos financeiros.

Vias Locais do Brooklin

O processo de negociação com as entidades civis que residem nos bairros residenciais no interior e no entorno do perímetro dessa Operação Urbana, cuja negociação redundou na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, mostrou a necessidade de se acrescentar, ao trecho executado da Avenida Jornalista Roberto Marinho entre as Avenidas Engenheiro Luis Carlos Berrini e Washington Luis, um sistema viário lateral para distribuição de tráfego local como forma de proteção a esses bairros lindeiros àquela avenida. São as chamadas Vias Locais do Brooklin.

A ligação entre a Avenida Marginal Pinheiros e a Rodovia dos Imigrantes é uma das intervenções importantes prevista na Lei 13.260/2001 que rege a OUC Água Espraiada, adequada em seu aspecto viário pela Lei 15.416 de 22 de julho de 2011. Idealizada para ser uma via expressa em nível e para que essa condição não produza descontínuos urbanos entre os bairros lindeiros a ambos os lados da Av. Jorn. Roberto Marinho quando ela estiver concluída, o projeto urbanístico a partir do qual se concebeu a Lei de Operação Urbana Consorciada Água Espraiada propôs uma série de elementos de ligação entre esses bairros a serem executados em desnível em relação à avenida expressa. Esses elementos de ligação se constituem em passarelas e viadutos que foram alocados conforme hierarquização do sistema viário. Assim, estão previstas passagens em desnível nos cruzamentos da Avenida Jornalista Roberto Marinho com as seguintes vias:

- Rua Guaraiúva / Rua Miguel Sutil;
- Rua Nova Iorque / Rua Paschoal Paes;
- Avenida Santo Amaro;
- Avenida Pedro Bueno;
- Rua George Corbisier.

Em virtude do Termo de Ajustamento de Conduta firmado em 30 de abril de 2004 (*vide Seção “Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – Pendências Judiciais e Administrativas”*, as duas primeiras passagens em desnível ficam condicionadas à aprovação dos proprietários dos imóveis dos bairros de Vila Cordeiro e Brooklin Novo – pág 751, do Prospecto).

A intervenção “Vias Locais do Brooklin” está em desenvolvimento que além de incorporar a previsão das transposições supra indicadas, pertencentes ao trecho e as exigências do Termo de Ajustamento de Conduta, deverá contemplar a indicação de projeto da Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô – com respeito às futuras instalações das estações da Linha 17 – Ouro – Monotrilho, no trecho entre a Av. Eng. Luiz Carlos Berrini e Av. Washington Luiz, bem como a estação Santo Amaro da Linha 5 Lilás. Tais estações prevêem transposições, de modo que os projetos devem procurar as devidas adequações.

No projeto das Vias Locais do Brooklin, serão atendidas as exigências da Licença Ambiental Prévia referente à OUC Água Espraiada – LAP nº 17/ SVMA-G/2003 dos itens 1a (estudo de impacto ambiental desta intervenção) e 4b (Plano Urbanístico do Setor Brooklin) - vide pág. 791 do Prospecto).

Vias Locais Brooklin – Transporte Coletivo e Viaduto Santo Amaro e Alargamento da Av. Washington Luiz

Conforme já mencionado no tópico anterior, o Setor Brooklin da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada será atendido por duas linhas do Metrô, em implantação: Linha 5 Lilás, no eixo da Av. Santo Amaro (que trará uma estação em sua confluência com a Av. Jornalista Roberto Marinho), e também a Linha 17 Ouro – Monotrilho, que percorrerá toda a extensão do Setor Brooklin ao longo do eixo da Av. Jorn. Roberto Marinho. Trata-se, portanto, de transporte coletivo em modal sobre trilhos, não poluente. Conforme já explicitado no item referente a Transporte Coletivo da intervenção “Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho.

Viaduto Santo Amaro - O viaduto a ser implantado na Avenida Santo Amaro no cruzamento com a Avenida Jornalista Roberto Marinho deverá ater-se há alguns fatores, a seguir explicitados:

Em razão do projeto e obras da Linha 5 – Lilás do Metrô, que além da passagem pela Avenida Santo Amaro prevê uma estação na confluência com a Av. Jorn. Roberto Marinho, e objetivando a melhor adequação das soluções de projeto de cada intervenção (via subterrânea/ estação do metrô/ viaduto), o projeto do viaduto Santo Amaro poderá ser adequado pela Companhia do Metropolitano de São Paulo, na execução das obras.

Alargamento da Av. Washington Luiz: Os estudos em desenvolvimento relativos às Vias Locais do Brooklin e sua compatibilização com a passagem da Linha 17 Ouro – Monotrilho, podem demandar adequações também junto à Av. Washington Luiz, no trecho da OUC Água Espraiada. As intervenções elencadas no Art. 3º da Lei 13.260/2001 contemplam a possibilidade de alargamento neste trecho, cuja amplitude e necessidade de realização serão alvo de estudo que deverá levar em consideração todas as condicionantes do local, como a existência de dois viadutos que afunilam o trânsito de passagem.

Em razão dos vários aspectos que podem inviabilizar esta intervenção, seu custo não foi estimado, o que poderá acarretar algum impacto no custo final das intervenções, caso venha a ser executada.

Estão discriminados a seguir os custos estimados da intervenção Conclusão e Adequação da Av. Água Espraiada (atual Avenida Jornalista Roberto Marinho) e HIS (vide pág. 6 do Prospecto) incluindo projetos e obras do túnel, da Via Parque, das Vias Locais do Brooklin, HIS e Transporte Coletivo, bem como o alargamento da Av. Washington Luiz no trecho da OUC Água Espraiada:

Prolongamento Av. Jornalista Roberto Marinho - Projetos
Projeto Executivo Via Parque/ Projeto Básico Vias Locais Brooklin/ 4.000 HIS
Valor Estimado: R\$ 21.881.062,72

Projeto Executivo Túnel
Valor Estimado: R\$ 35.217.437,56

Prolongamento Av. Jornalista Roberto Marinho- Obras
Obras de execução da Via Parque/ 4.000 HIS/ Túnel
Valor Estimado = R\$ 2.015.426.821,4

Conforme discriminado a seguir:

Via Parque

Obras –

Valor estimado R\$ 353.027.203,05

4000 HIS

Obras –

Valor estimado R\$ 296.397.987,50

Túnel

Obras –

Valor estimado R\$ 1.366.001.630,85

Prolongamento Av. Jornalista Roberto Marinho – Transporte Coletivo

Linha 17 Ouro – Monotrilho

Valor Estimado = R\$ 302.000.000,00

Vias Locais do Setor Brooklin

Projeto Executivo e Obras

Valor Estimado = R\$ 321.588.138,10

Conforme discriminado a seguir:

Projeto Executivo – R\$ 11.000.000,00

Obras –

Valor estimado R\$ 310.588.138,10

Vias Locais do Setor Brooklin – Transporte Coletivo

Linha 5 Lilás do Metrô – Viaduto Santo Amaro

Valor Estimado R\$ 198.000.000,00

Total estimado da Intervenção: R\$ 2.894.113.459,78

Na 4ª Distribuição foram destinados os seguintes recursos para as atividades constantes desta Intervenção 1:

Recursos da 4ª Distribuição

Projetos para implantação das vias locais nos Setores Brooklin e Jabaquara	R\$ 2.800.000,00
Projeto de extensão da Av. Jornalista Roberto Marinho e obras de implantação da extensão da Av. Jornalista Roberto Marinho até a Av. Pedro Bueno e do Viaduto Santo Amaro	R\$ 72.382.344,32
Construção de Unidades de Habitação de Interesse Social para atendimento às favelas Rocinha Paulistana, Beira Rio, Alba, Babilônia e Taquaritiba	R\$ 90.300.000,00
Obras para implantação das vias locais e sistema de transporte coletivo no Setor Jabaquara	R\$ 200.000.000,00
Projeto para implantação de sistema de transporte coletivo na Av. Jornalista Roberto Marinho (Setor Brooklin)	R\$ 30.000.000,00
Obras para implantação das vias locais e sistema de transporte coletivo no Setor Brooklin	R\$ 259.000.000,00
TOTAL = R\$ 654.482.344,32	

Abatendo-se do custo total desta intervenção os recursos já apartados na 4ª Distribuição de CEPAC em atividades que fazem parte do escopo da intervenção 1, teremos:

Saldo a complementar na 5ª Distribuição =
R\$ 2.239.631.115,46

7.2.2 –INTERVENÇÃO 2 PARQUE CHUVISCO

A implantação do Parque Chuvisco na área compreendida pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é uma ação aprovada pelo Grupo Gestor (vide pág. 72 do Prospecto), em consonância com as disposições contidas no Programa de Intervenções da Lei 13.260/2001 que prevê a implantação de um sistema de áreas verdes e espaços públicos destinados a garantir o desenvolvimento urbano equilibrado e preservar a qualidade ambiental do entorno.

Localizado em uma região que enfrentou intenso processo de transformação nos últimos anos, tornando-se um importante eixo estrutural em virtude das ações decorrentes da implantação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, bem como de significativas intervenções viárias, o parque estabelecerá a partir de sua implantação interface com as estruturas já existentes: Viaduto Washington Luiz, Av. Jorn. Roberto Marinho e Piscinão Água Espraiada, além das futuras obras ligadas ao prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho (Via Parque), Viaduto Lineu de Paula Moraes e estações do metrô leve – Linha 17 Ouro, o Monotrilho, que promoverá interligação entre as estações do metrô Jabaquara e Morumbi da CPTM.

Previsto para ser implantado numa região com pouca oferta de áreas verdes e equipamentos de lazer, e de alta densidade demográfica, com faixa etária predominante entre 25 e 35 anos, o parque tem ainda a particularidade de estar localizado junto aos distritos que apresentam os maiores índices de envelhecimento populacional do município de São Paulo - 50,88%, sendo que o nível médio do município é de 25,87%.

O projeto do Parque Chuvisco promove a articulação entre as diversas estruturas urbanas adjacentes e internas a ele, bem como estabelece programas e soluções compatíveis com o perfil predominante dos moradores da região. O objetivo é beneficiar prontamente uma população de aproximadamente 600 mil moradores, com projeção de incremento significativo deste número considerando-se o adensamento decorrente das futuras ações relacionadas à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

O parque, localizado entre os Setores Brooklin e Jabaquara desta Operação Urbana será implantado a partir da união de cinco áreas: antigo Clube Chuvisco, Praça Durval Pereira, área da antiga Transportadora Tupi, incorporação do leito da Rua Alsácia e áreas particulares em processo de desapropriação, totalizando aproximadamente 40 mil m² nos quais deverão estar distribuídos e interligados quadras de esportes, campo de futebol, área de estar e jogos voltados à terceira idade, pistas de caminhada, ciclovias, playgrounds, anfiteatro e salão multiuso.

Estão discriminados a seguir os custos estimados da intervenção Parque Chuvisco, incluindo projeto executivo e obras:

Parque Chuvisco

Projeto executivo e obras

Valor Estimado – R\$ 15.349.379,22

Conforme discriminado a seguir:

Projeto Executivo

Valor estimado R\$ 669.379,22

Obras

Valor estimado R\$ 14.680.000,00 (inclui compensação ambiental)

Total estimado da Intervenção: R\$ 15.349.379,22

Na 4ª Distribuição foram destinados os seguintes recursos para as atividades constantes desta Intervenção 2:

Recursos da 4ª Distribuição

Projetos e Obras de implantação de áreas verdes na região do cruzamento entre a Av. Jornalista Roberto Marinho e a R. Lino de Moraes Leme (Parque Chuvisco)	R\$ 2.000.000,00
---	------------------

TOTAL = R\$ 2.000.000,00

Abatendo-se do custo total desta intervenção os recursos já apartados na 4ª Distribuição de CEPAC em atividades que fazem parte do escopo da intervenção 2, teremos:

Saldo a complementar na 5ª Distribuição = R\$ 13.349.379,22

7.2.3 – INTERVENÇÃO 3

SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO AV. LUIS CARLOS BERRINI

Complementando e integrando-se à rede de transporte por trilhos (Linha 17 Ouro Monotrilho e CPTM) deverá ser implantado modal de média capacidade no trecho Chucri-Berrini, ao longo das avenidas que levam o mesmo nome. Para estimativa dos custos envolvidos neste item incluídos na 4ª Distribuição de CEPAC foi utilizado o documento SP Trans – Plano de Investimentos na Infraestrutura de Transportes – Superintendência de Projetos – DI/SPR – Gerência de Projetos Cíveis e Sistemas – 02/07/2008, cujo valor atualizado para esta data é de R\$ 36.232.925,23.

Na 4ª Distribuição foram destinados os seguintes recursos para as atividades constantes desta Intervenção 3:

Recursos da 4ª Distribuição

Projeto e obras de implantação de sistema de transporte coletivo na Av. Luiz Carlos Berrini (Setor Chucri Zaidan)	R\$ 21.175.000,00
---	-------------------

TOTAL = R\$ 21.175.000,00

Saldo a complementar na 5ª Distribuição referente à intervenção Sistema de Transporte Coletivo – Av. Luiz Carlos Berrini = R\$ 15.057.925,23

7.2.4 – INTERVENÇÃO 4

SISTEMA DE DRENAGEM NA BACIA CORDEIRO – AMERICANÓPOLIS

A Av. Roque Petroni e o entroncamento desta com a Av. Chucri Zaidan são atingidos por alagamentos do Córrego Cordeiro. A Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras desenvolveu um projeto de drenagem para a bacia dos córregos Cordeiro - Americanópolis que prevê a construção de seis reservatórios e caixas de equalização ao longo e nas proximidades do eixo Roque Petroni – Vicente Rao que tem por objetivo diminuir a ocorrência de pontos de alagamento ao longo desta via estrutural.

Parte da área de abrangência da Operação Urbana Consorciada Água Espreada – mais especificamente parte do Setor Chucri Zaidan - está situada na bacia dos córregos Cordeiro – Americanópolis.

Desta forma, a utilização de recursos da Operação Urbana na realização de parte das obras de drenagem da bacia deverá ajudar na viabilização do empreendimento como um todo e melhorar as condições de duas importantes vias estruturais de acesso à área da Operação Urbana – Roque Petroni e Chucri Zaidan - beneficiando-a diretamente.

O valor estimado para a realização das obras de implantação de um dos reservatórios previstos no projeto completo e duas caixas de equalização, indicados na 4ª Distribuição de CEPAC e atualizados para junho de 2011 é de R\$ 18.067.605,00.

Na 4a Distribuição foram destinados os seguintes recursos para as atividades constantes desta Intervenção 4:

Recursos da 4ª Distribuição

Sistema de drenagem na Bacia Cordeiro - Americanópolis (Setor Chucri Zaidan)	R\$ 15.066.608,00
--	-------------------

TOTAL = R\$ 15.066.608,00

Saldo a complementar na 5ª Distribuição = R\$ 3.000.997,11

7.2.5 – INTERVENÇÃO 5 DESAPROPRIAÇÕES

Das intervenções até aqui elencadas, várias demandam desapropriações para implantação de suas obras: Prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho (Túnel, Via Parque, áreas para HIS), Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx, Vias Locais do Brooklin, Parque Chuvisco e demais necessárias à consecução das intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Decretos relativos às Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – 5ª Distribuição e respectivas datas de publicação no Diário oficial do Município de São Paulo - DOM

Decretos de Interesse Social – DIS

51.008, 51.013, 51.002, 51.006, 51.015, 51.014, 51.005, 51003, 51.004, 51.001, 51.000, 50.998, 50.999, 51.032, 51.030, 51.035, 51.025, 51.023, 51.026, 51.012, 51.010, 51.033, 51.011, 51.009, 51.028, 51.036, 51.029, 51.027, 51.024, 51.016, 51.017, 51.020, 51.021, 51.018, 51.019, 51.022, 51.007, 51.031, 51.034, 52.051 - todos publicados em 17/11/2009; 52.134 de 18/02/2011; 52.185 de 16/03/2011; 52.446 de 30/06/2011.

Decretos de Utilidade Pública – DUP

51.037 de 18/11/2009; 51.092 de 10/12/2009; 51.602 de 1/07/2010; 51.856 de 14/10/2010.

Os decretos indicados podem ser encontrados no link:

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/negocios_juridicos/cadastro_de_leis

O valor estimado alcançado nas projeções de implantação de cada uma delas está a seguir descrito:

Prolongamento Av. Jornalista Roberto Marinho

Total estimado das desapropriações = R\$ 608.580.300,00

Sendo:

Via Parque

Desapropriações

Valor estimado R\$ 377.245.900,00

4000 HIS

Desapropriações

Valor estimado R\$ 83.681.900,00

Túnel

Desapropriações

Valor estimado R\$ 147.652.500,00

Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx

Total estimado das desapropriações = R\$ 282.183.800,00

Vias Locais do Setor Brooklin

Total estimado das desapropriações = R\$ 206.083.023,92

Parque Chuvisco

Total estimado das desapropriações = R\$ 16.000.000,00

Na 4ª Distribuição foram destinados os seguintes recursos para as atividades constantes desta Intervenção 5:

Recursos da 4ª Distribuição

Desapropriações necessárias para a implantação do Parque Chuvisco, vias locais nos setores Brooklin e Jabaquara, sistema de transporte coletivo na Av. Jornalista Roberto Marinho e construção de HIS contempladas nesta fase

R\$ 165.557.800,00

TOTAL = R\$ 165.557.800,00

Saldo a complementar na 5ª Distribuição = R\$ 947.289.323,92

7.2.6 – INTERVENÇÃO 6

PROLONGAMENTO DA AVENIDA CHUCRI ZAIDAN E PONTE BURLE MARX

O prolongamento da Avenida Chucri Zaidan se estenderá até a Avenida João Dias. Esta intervenção está prevista no Programa de Intervenções da Lei 13.260/2001 em seu Art. 3º - item IV. Com extensão total de 3.420 metros, as obras incluem abertura de via, adequações de trechos existentes e a implantação de um trecho de vias no subsolo sobrepostas, que contará com aproximadamente um quilômetro. A adoção da sobreposição de vias no subsolo neste trecho específico se dará em razão de limitações físicas, uma vez que na superfície edifícios verticais de grande porte inviabilizam o alargamento. Em atendimento à Licença Ambiental Prévia da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – LAP nº 17/SVMA-G/2003, item 2-a (vide pág. 791 do Prospecto), foi incorporada à intervenção retro mencionada a construção de uma ponte entre as pontes do Morumbi e João Dias, em localização tal que permita acessar o interior dos bairros adjacentes a oeste da Marginal Pinheiros, de modo a possibilitar a redução de veículos na ponte Morumbi. Esta nova ponte é chamada de ponte Burle Marx.

No projeto do Prolongamento da Avenida Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx serão atendidas as exigências da Licença Ambiental Prévia referente à OUC Água Espraiada – LAP nº 17/ SVMA-G/2003 conforme delineadas em seus itens 1a, referente a estudo de impacto ambiental desta intervenção e 4b, Plano Urbanístico deste Setor.

Estão discriminados a seguir os custos estimados da intervenção Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx, incluindo projeto executivo, obras e desapropriações:

Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx

Projeto Executivo e Obras

Valor Total Estimado = R\$ 343.219.624,60

Conforme discriminado a seguir:

Projeto Executivo

Valor estimado R\$ 17.479.562,26

Obras–

Valor estimado R\$ 325.740.062,34

8 – INTERVENÇÕES A SEREM FINANCIADAS COM RECURSOS DA 5ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC - RESUMO

1 – INTERVENÇÃO 1 - Conclusão e adequação da Av. Água Espraiada (atual av. Jorn. Roberto Marinho) e HIS - inclui projetos e obras do túnel, da Via Parque, das Vias Locais do Brooklin, HIS e transporte coletivo, bem como alargamento da Av. Washington Luiz no trecho da OUC água Espraiada.

Valor estimado = R\$ 2.239.631.115,46

2 - INTERVENÇÃO 2 -Parque Chuvisco: projeto executivo e obras

Valor estimado = R\$ 13.349.379,22

3 - INTERVENÇÃO 3 - Sistema de Transporte Coletivo – Av. Luiz Carlos Berrini

Valor estimado = R\$ 15.057.925,23

4 - INTERVENÇÃO 4 -Sistema de Drenagem na Bacia do Cordeiro - Americanópolis

Valor estimado= R\$ 3.000.997,11

5 - INTERVENÇÃO 5 -Desapropriações necessárias à execução das intervenções Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho (Túnel, Via Parque, áreas para HIS), Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx, Vias Locais do Brooklin, Parque Chuvisco e demais necessárias à consecução das intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Valor estimado = R\$ 947.289.323,92

6 - INTERVENÇÃO 6 - Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx Projeto Executivo e Obras

Valor Total Estimado = R\$ 343.219.624,60

Valor total estimado das intervenções 1 a 6 = R\$ 3.561.548.365,54

A 4ª Distribuição foram colocados a quantidade de **1.099.680 CEPAC, gerando uma arrecadação de R\$ 722.923.890,00**. A estimativa de custos das atividades e obras elencadas naquela Distribuição somou R\$ 880.717.502,11. Diante da estimativa das atividades e obras elencadas na 4ª Distribuição há uma diferença a menor no valor de R\$ 157.793.612,11 que será coberto pelo valor total da 5ª Distribuição.

30

Portanto, o valor total estimado para a cobertura das intervenções na 5ª Distribuição de CEPAC é de R\$ 4.076.194.487,53, conforme demonstrado no item 10, deste Suplemento.

Realizando-se as projeções de alienações dos CEPACs nos quantitativos totais disponíveis para venda, com base no seu valor de face, temos: $1.719.339 \times R\$ 460,00 = R\$ 790.895.940,00$, portanto o valor necessário estimado para a conclusão de todas as intervenções previstas na legislação vigente, a serem complementados com recursos do Tesouro Municipal é de R\$ 3.285.298.547,53, levando-se apenas em consideração o valor mínimo reajustado pela São Paulo Urbanismo e aprovado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbana - Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU em sua 42ª Reunião Ordinária, realizada em 03 de julho de 2008 e pelo Grupo de Gestão em sua 14ª Reunião, realizada em 01 de julho de 2008, conforme parágrafo 1º, artigo 11 da Lei 13.260/2001.

9 –QUADRO RESUMO DAS INTERVENÇÕES:

DESCRIÇÃO DAS INTERVENÇÕES 1 A 6	VALOR ESTIMADO	ATIVIDADES DA 4ª DISTRIBUIÇÃO QUE FAZEM PARTE DO ESCOPO DAS INTERVENÇÕES 1 A 6	Recursos apartados na 4ª DISTRIBUIÇÃO	SALDO REMANESCENTE A COMPLEMENTAR NA 5ª DISTRIBUIÇÃO PARA CONCLUSÃO DAS INTERVENÇÕES
1 - CONCLUSÃO E ADEQUAÇÃO DA AV. ÁGUA ESPRAIADA (ATUAL AV. JORN. ROBERTO MARINHO) E HIS - inclui projetos e obras do túnel, da Via Parque, das vias locais do Brooklin, HIS e transporte coletivo, bem como alargamento da Av. Washington Luiz no trecho da	R\$ 2.894.113.459,78	Projeto para implantação das Vias Locais nos Setores Brooklin e Jabaquara	R\$ 2.800.000,00	
		Projeto de extensão da Av. Jorn. Roberto Marinho e obras de implantação da extensão da Av. Jorn. Roberto Marinho até a Av. Pedro Bueno e do Viaduto Santo Amaro	R\$ 72.382.344,32	
		Construção de Unidades de Habitação de Interesse Social para atendimento às favelas Rocinha Paulistana, Beira-Rio, Alba, Babilônia e Taquaritiba	R\$ 90.300.000,00	
		Obras para implantação das Vias Locais e Sistema de Transporte Coletivo no Setor Jabaquara	R\$ 200.000.000,00	
		Projeto para implantação de Sistema de Transporte Coletivo na Av. Roberto Marinho (Setor Brooklin)	R\$ 30.000.000,00	
		Obras para implantação das Vias Locais e Sistema de Transporte Coletivo no Setor Brooklin	R\$ 259.000.000,00	
Total estimado da Intervenção	R\$ 2.894.113.459,78	Total na 4ª Distribuição	R\$ 654.482.344,32	R\$ 2.239.631.115,46
2 - PARQUE CHUVISCO - inclui projeto executivo e obras	R\$ 15.349.379,22	Projetos e obras de implantação de áreas verdes na região do cruzamento entre a Av. Jorn. Roberto Marinho e a R. Lino de Moraes Leme (Parque Chuvisco)	R\$ 2.000.000,00	
Total estimado da Intervenção	R\$ 15.349.379,22	Total na 4ª Distribuição	R\$ 2.000.000,00	R\$ 13.349.379,22
3 - SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO - Av. Eng. Luis Carlos Berrini	R\$ 36.232.925,23	Projeto e obras de implantação de Sistema de transporte Coletivo na Av. Eng. Luis Carlos Berrini (Setor Chucri Zaidan)	R\$ 21.175.000,00	
Total estimado da Intervenção	R\$ 36.232.925,23	Total na 4ª Distribuição	R\$ 21.175.000,00	R\$ 15.057.925,23
4 - SISTEMA DE DRENAGEM - Bacia Cordeiro - Americanópolis (Setor Chucri Zaidan)	R\$ 18.067.605,11	Sistema de Drenagem na Bacia Cordeiro - Americanópolis (Setor Chucri Zaidan)	R\$ 15.066.608,00	
Total estimado da Intervenção	R\$ 18.067.605,11	Total na 4ª Distribuição	R\$ 15.066.608,00	R\$ 3.000.997,11
5 - DESAPROPRIAÇÕES - inclui desapropriações necessárias à execução das intervenções Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho (Túnel, Via Parque, áreas para HIS), Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx, Vias Locais do Brooklin, Parque C	R\$ 1.112.847.123,92	Desapropriações necessárias para a implantação do Parque Chuvisco, Vias Locais nos Setores Brooklin e Jabaquara, Sistema de Transporte Coletivo na Av. jorn. Roberto Marinho e construção de unidades de HIS contempladas nesta fase	R\$ 165.557.800,00	
Total estimado da Intervenção	R\$ 1.112.847.123,92	Total na 4ª Distribuição	R\$ 165.557.800,00	R\$ 947.289.323,92
6 - PROLONGAMENTO DA AV. CHUCRI ZAIDAN E PONTE BURLE MARX - inclui projeto executivo e obras	R\$ 343.219.624,60	NÃO HÁ	R\$ 0,00	
Total estimado da Intervenção	R\$ 343.219.624,60			R\$ 343.219.624,60
			TOTAL GERAL ESTIMADO DO CUSTO DAS INTERVENÇÕES PARA A 5ª DISTRIBUIÇÃO	R\$ 3.561.548.365,54

INTERVENÇÕES E SEUS PRAZOS ESTIMADOS: 4ª E 5ª DISTRIBUIÇÃO

5ª DISTRIBUIÇÃO - DESCRIÇÃO DAS INTERVENÇÕES 1 A 6	INSTRUÇÃO CVM 401 ARTIGO 13	Prazo Readequado para a 5ª distribuição	ATIVIDADES DA 4ª DISTRIBUIÇÃO QUE FAZEM PARTE DO ESCOPO DAS INTERVENÇÕES 1 A 6	Prazo Estimado na 4ª Distribuição
1 - CONCLUSÃO E ADEQUAÇÃO DA AV. ÁGUA ESPRAIADA (ATUAL AV. JORN. ROBERTO MARINHO) E HIS - Inclui projetos e obras do túnel, da Via Parque, das vias locais do Brooklin, HIS e transporte coletivo, bem como alargamento da Av. Washington Luiz no trecho da OUC Água Espalada.			Projeto para implantação das Vias Locais nos Setores Brooklin e Jabaquara	2008 a 2011, por etapas
Projeto Executivo Via Parque (Setor Jabaquara), Projeto Executivo HIS e Projeto Básico Vias Locais do Setor Brooklin	atende aos itens II,IV, V,VI,VII,VIII	18 meses a partir de 11/2010	Projeto de extensão da Av. Jorn. Roberto Marinho e obras de implantação de extensão da Av. Jorn. Roberto Marinho até a Av. Pedro Bueno e do Viaduto Santo Amaro	Início/término: 2008
Projeto Executivo do Túnel	atende aos itens IV, V,VIII	24 meses a partir de 02/2010	Construção de Unidades de Habitação de Interesse Social para atendimento às favelas Rodinha Paulistana, Beira-Rio, Alba, Babilônia e Taquaritiba	Sem indicação de prazo
Obras do Túnel, Via Parque e HIS	atende aos itens II,IV, V,VI,VII,VIII	36 meses a partir de janeiro de 2012	Obras para implantação das Vias Locais e Sistema de Transporte Coletivo no Setor Jabaquara	Início/término: 2008 a 2011 (Vias Locais)
Obras das Vias Locais do Setor Brooklin e alargamento da Av. Washington Luiz no trecho da OUC Água Espalada	atende ao item IV	18 meses a partir de 01/2013	Projeto para implantação de Sistema de Transporte Coletivo na Av. Roberto Marinho (Setor Brooklin)	Sem indicação de prazo
Transporte Coletivo - Linha 17 Ouro Monotrilho do Metrô	atende ao item V	2012 a 2014 (Trechos 1 e 3, dentro da	Obras para implantação das Vias Locais e Sistema de Transporte Coletivo no Setor Brooklin	Início/término: 2009 a 2011 (Vias Locais)
2 - PARQUE CHUVISCO - Inclui projeto executivo e obras	atende aos itens V,VI,VII,VIII	15 meses a partir de 01/2012	Projetos e obras de implantação de áreas verdes na região do cruzamento entre a Av. Jorn. Roberto Marinho e a R. Lino de Moraes Leme (Parque Chuvisco)	Sem indicação de prazo
3 - SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO - Av. Eng. Luis Carlos Berrini	atende ao item V	18 meses a partir de 01/2013	Projeto e obras de implantação de Sistema de transporte Coletivo na Av. Eng. Luis Carlos Berrini (Setor Chucri Zaidan)	Sem indicação de prazo
4 - SISTEMA DE DRENAGEM - Bacia Cordeiro - Americanópolis (Setor Chucri Zaidan)	atende ao item V	12 meses a partir de 02/2012	Sistema de Drenagem na Bacia Cordeiro - Americanópolis (Setor Chucri Zaidan)	Sem indicação de prazo
5 - DESAPROPRIAÇÕES - Inclui desapropriações necessárias à execução das intervenções Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho (Túnel, Via Parque, áreas para HIS), Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx, Vias Locais do Brooklin, Parque Chuvisco e demais necessárias à consecução das intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espalada				
Desapropriações - Túnel/ Via Parque	atende aos itens IV, V,VI,VII, VIII	Início: 2012/ Conclusão: 36 meses	Desapropriações necessárias para a implantação do Parque Chuvisco, Vias Locais nos Setores Brooklin e Jabaquara, Sistema de Transporte Coletivo na Av. jorn. Roberto Marinho e construção de unidades de HIS contempladas nesta fase	Sem indicação de prazo
Desapropriações - HIS	atende ao item II	Início: 2012/ Conclusão: 24 meses		
Desapropriações - Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx	atende aos itens IV e V	Início: 2012/ Conclusão: 36 meses		
Desapropriações - Vias Locais do Brooklin	atende ao item IV	Início: 2012/ Conclusão: 24 meses		
Desapropriações - Parque Chuvisco	atende aos itens V,VI,VII,VIII	Conclusão: 2012		
6 - PROLONGAMENTO DA AV. CHUCRI ZAIDAN E PONTE BURLE MARX - Inclui projeto executivo e obras	atende aos itens IV e V	Início: 2012/ Conclusão: 36 meses	NÃO HÁ	

10 – ESTIMATIVA DE CUSTOS DAS INTERVENÇÕES DA 5ª DISTRIBUIÇÃO

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA	
INTERVENÇÕES A SEREM FINANCIADA COM RECURSOS DA 5ª DISTRIBUIÇÃO	
1 - CONCLUSÃO E ADEQUAÇÃO DA AV. ÁGUA ESPRAIADA (ATUAL AV. JORN. ROBERTO MARINHO) E HIS - inclui projetos e obras do túnel, da Via Parque, das Vias Locais do Brooklin, HIS e transporte coletivo, bem como alargamento da Av. Washington Luiz no trecho da OUC Água Espraiada.	R\$ 2.239.631.115,46
2 - PARQUE CHUVISCO - inclui projeto executivo e obras	R\$ 13.349.379,22
3 - SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO - Av. Eng. Luis Carlos Berrini	R\$ 15.057.925,23
4 - SISTEMA DE DRENAGEM - Bacia Cordeiro - Americanópolis (Setor Chucri Zaidan)	R\$ 3.000.997,11
5 - DESAPROPRIAÇÕES - inclui desapropriações necessárias à execução das intervenções Prolongamento da Av. Jorn. Roberto Marinho (Túnel, Via Parque, áreas para HIS), Prolongamento da Av. chucri Zaidan e Ponte Burle Marx, Vias Locais do Brooklin, Parque Chuvisco e deamís necessárias à consecução das intervenções da OUC Água Espraiada.	R\$ 947.289.323,92
6 - PROLONGAMENTO DA AV. CHUCRI ZAIDAN E PONTE BURLE MARX - inclui projeto executivo e obras	R\$ 343.219.624,60
Apoio às atividades no gerenciamento e fiscalização de obras e projetos (não inclui desapropriações)	R\$ 86.159.000,00
8% de remuneração à SP Urbanismo/SP Obras pelos serviços prestados, relativos a administração de projetos, obras e 3% pelas desapropriações	R\$ 244.452.123,05
1,5% de remuneração à SP Urbanismo/SP Obras sobre o valor arrecadado com a venda de CEPAC na gestão da concessão dos benefícios e incentivos *	R\$ 11.863.439,10
0,90% de remuneração ao BB-Banco de Investimento, sobre o valor arrecadado com a venda de CEPAC, pelos serviços prestados na coordenação, colocação e distribuição pública dos certificados, de acordo com a Instrução CVM nº 401/2003 *	R\$ 7.118.063,46
Remuneração ao Banco do Brasil S/A, por serviços prestados de escrituração do CEPAC, de acordo com a Instrução CVM nº 401/2003	R\$ 300.000,00
0,38% de remuneração à Caixa Econômica Federal - CEF, por serviços prestados de assessoramento técnico na atividade de análise e acompanhamento de obras e serviços de engenharia, fiscalização da efetiva aplicação dos recursos auferidos na emissão de CEPAC, de acordo com a Instrução CVM nº 401/2003 *	R\$ 3.005.404,57
Taxas, impostos, contribuições, encargos financeiros, indenizações, publicações e outros serviços a contratar	R\$ 3.954.479,70
Valor para a conclusão das intervenções previstas na 4ª Distribuição	R\$ 157.793.612,11
Valor total estimado para a conclusão de todas as intervenções previstas em lei	R\$ 4.076.194.487,53
TOTAL ESTIMADO DE ARRECADADAÇÃO PARA A 5ª DISTRIBUIÇÃO *	R\$ 790.895.940,00
Valor a ser complementado com recursos do Tesouro Municipal	R\$ 3.285.298.547,53

*Estimado pelo valor mínimo de R\$ 460,00, este valor crescerá de acordo com o valor obtido na venda dos títulos

Considerando o preço obtido no último leilão, ocorrido em agosto de 2010 (R\$ 750,00), mais uma estimativa de correção do preço pelo índice de mercado FIPE-ZAP calculado para São Paulo, o preço unitário do CEPAC seria R\$ 950,00 e a previsão do valor arrecadado subiria a R\$ 1.633.372.050,00. Como a estimativa de custos para a 5ª Distribuição é de R\$ 4.103.827.703,94, caberia, assim ao Tesouro custear R\$ 2.470.455.653,94.

Portanto, a tendência é a de que este valor seja tanto menor quanto maior o sucesso dos leilões que serão realizados, cabendo à administração pública, juntamente com o banco coordenador, as diligências necessárias para avaliação do melhor momento e características do mercado, dentre outros fatores.

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

Os leilões públicos de CEPAC serão divulgados no Boletim Diário de Informações da BMF&BOVESPA, com a antecedência de pelo menos dois dias 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 na Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado; (iv) a forma e a data da liquidação física e financeira da operação; (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, páginas 30 a 34 e no presente Suplemento na página 06, não há qualquer inadequação do investimento em CEPAC a qualquer tipo de investidor.

De acordo com o artigo 26 da Instrução CVM 400/2003, a revogação da oferta tornam ineficazes a oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos aos investidores os valores por eles pagos. Entretanto, algumas peculiaridades da Operação Urbana Consorciada Água Espreada e da própria natureza dos CEPAC tornam inaplicável a restituição dos valores arrecadados com a venda pública de CEPAC em caso de revogação da oferta, conforme no referido artigo.

Dentre tais peculiaridades, destaca-se o fato de o valor mobiliário CEPAC: (i) representar Direitos Urbanísticos Adicionais, não representando dívida ou crédito contra a Prefeitura ou a SP-URBANISMO e, portanto, não apresentando índice ou parâmetro de rentabilidade; (ii) após ser adquirido, ser passível de utilização imediata, mediante vinculação a um imóvel, observados os estoques, sem possibilidade de que os Direitos Urbanísticos Adicionais por ele conferidos sejam afetados; (iii) ter seu pagamento feito à vista no ato da aquisição; (iv) não admitir procedimento de reserva antecipada para sua aquisição e (v) ser emitido por pessoa jurídica de direito público.

Além disso, uma vez arrecadados os recursos com a venda dos CEPAC, o poder público municipal tem o dever legal de utilizá-los nas intervenções da 4ª e 5ª Distribuições, nas páginas 12 a 23.

Tendo em vista os fatores acima elencados, e a eventual ocorrência de eventos elencados no item “Fatores de Risco”, constantes do prospecto nas páginas 30 a 34, e deste Suplemento na página 06, não se configura a possibilidade de restituição de valores aos detentores dos CEPAC já adquiridos, até porque seu titular terá, desde o momento da aquisição, a capacidade de exercer o direito conferido pelos CEPAC, independentemente dos demais adquirentes ou do andamento da própria Operação Urbana Consorciada.

Não obstante o acima disposto, é possível, em tese, que a Prefeitura modifique algumas características da 5ª Distribuição, relativamente aos leilões ainda não realizados, sem que isso afete os direitos assegurados aos CEPAC adquiridos em leilões anteriores, nos termos do Art. 27 da Instrução CVM 400/2003.

Quaisquer outros avisos ou anúncios relativos à 5ª Distribuição, inclusive relativamente a eventuais mudanças nas características da 5ª Distribuição, deverão ser devida e imediatamente comunicados à CVM, bem como divulgados ao mercado mediante publicação no mesmo periódico utilizado para a publicação do Anúncio de Início de Distribuição Pública da 5ª Distribuição.

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 Bolsa de Valores ou Mercado de Balcão Organizado, 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 CEPACs 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 obrigatoriamente realizarão a integralização dos Cepac adquiridos mediante pagamento à vista, sendo que a liquidação de cada Leilão será efetuada à vista, no terceiro dia útil imediatamente subsequente à data do respectivo Leilão (D+3), e será processada de acordo com as normas da Bolsa de Valores ou do Mercado de Balcão Organizado a que se realizar os Leilões.

Será aplicada pela Prefeitura do Município de São Paulo, 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 as Corretoras Participantes, cada qual sobre seus respectivos representados, as informações sobre qual deles foi responsável pela não liquidação, caso esta não informe a PMSF, 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

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 Prefeitura do Município de São Paulo - PMSF, em conjunto com o BANCO COORDENADOR DA OFERTA, pode 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 PMSF, nos termos do art.25 da Instrução CVM 400. Adicionalmente, a PMSF, em conjunto com o BANCO COORDENADOR DA OFERTA, pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta com vistas a melhorar os seus termos e condições em favor daqueles que possuem interesse em adquirir CEPAC, nos termos do art. 25, parágrafo 3º, da 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 e em jornais de grande circulação, mesmos veículos a serem utilizados para publicação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o art. 27 da 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.

12 - DEMONSTRATIVO DAS OFERTAS REALIZADAS

1ª Distribuição

Oferta Pública 1ª Distribuição		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2004	1º Leilão	20/07/04	100.000	100.000	560.468	300,00	300,00	30.000.000	35.238.690
	2º Leilão	22/12/04	70.000	16.899	543.569	310,00	310,00	5.238.690	
2005	3º Leilão	29/11/05	56.500	56.500	487.069	370,00	371,00	20.961.500	20.961.500
2006	4º Leilão	31/05/06	180.000	125.969	361.100	370,00	370,00	46.608.530	46.608.530
Total		-	-	299.368	361.100	-	-	102.808.720	-

2ª Distribuição

Oferta Pública 2ª Distribuição		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2007	1º Leilão	30/01/07	50.000	50.000	267.781	400,00	411,00	20.550.000	130.609.991
	2º Leilão	25/04/07	100.000	100.000	167.781	411,00	411,02	41.102.000	
	3º Leilão	29/05/07	167.781	158.773	9.008	411,00	411,00	65.255.703	
	Colocação Privada	30/08/07	0	9.008	0	411,00	411,00	3.702.288	
Total		-	-	317.781	-	-	-	130.609.991	-

3ª Distribuição

Oferta Pública 3ª Distribuição		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	1º Leilão	22/02/08	186.740	186.740	0	460,00	1.110,00	207.281.400	207.281.400
Total		-	186.740	186.740	-	-	-	207.281.400	-

4ª Distribuição

Oferta Pública 4ª Distribuição		Data	Ofertado	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	1º Leilão	02/10/08	650.000	379.650	822.191	535,00	535,00	203.112.750	203.112.750
2009	2º Leilão	27/08/09	73.500	73.500	748.691	611,00	615,50	45.239.250	95.828.250
2009	3º Leilão	26/11/09	175.000	72.270	676.421	700,00	700,00	50.589.000	
2010	4º Leilão	04/05/10	170.000	137.346	539.075	715,00	715,00	98.202.390	423.982.890,00
2010	5º Leilão	17/06/10	30.000	30.000	509.075	721,50	721,50	21.645.000	
2010	6º Leilão	14/07/10	100.000	70.000	439.075	735,00	735,00	51.450.000	
2010	7º Leilão	31/08/10	439.075	336.914	102.161	750,00	750,00	252.685.500	
Total		-	-	1.099.680	102.161	-	-	722.923.890	-

Colocações Privadas (efetuadas fora das Emissões)

Colocações Privadas Programa	Data	Colocado	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2006	30/11/06	22.657	371	8.405.747	8.405.747
2007	01/10/07	12.413	411	5.101.743	28.080.342
	30/10/07	10.018	411	4.117.398	
	26/11/07	3.304	411	1.357.944	
	30/11/07	9.738	411	4.002.318	
	26/12/07	32.849	411	13.500.939	
2008	02/01/08	11.121	411	4.570.731	14.842.443
	24/01/08	15.598	411	6.410.778	
	30/01/08	9.394	411	3.860.934	
Total	-	127.092	-	51.328.532	-

Quadro Resumo das Distribuições e Saldo de CEPAC

CEPAC TOTAL (A) -	3.750.000,00	Autorizado CVM (B)	Colocado (C)	Saldo da Distribuição (B - C)	Saldo do Total (A - C)
1ª Distribuição		660.468	299.368	361.100	3.450.632
2ª Distribuição		317.781	317.781	-	3.132.851
3ª Distribuição		186.740	186.740	-	2.946.111
4ª Distribuição		1.201.841	1.099.680	102.161	1.846.431
Colocações Privadas Diversas		-	127.092		1.719.339

Estoque 08/2011 de CEPAC em m²

SETORES	ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m ²)	ESTOQUE CONSUMIDO (m ²)		ESTOQUE DISPONÍVEL (m ²)
		RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	
BROOKLIN	1.500.000,00	449.454,61	37.404,95	1.013.140,44
BERRINI	250.000,00	67.718,47	174.905,68	7.375,85
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	87.526,51	93.799,30	418.674,19
CHUCRI Z Aidan	2.000.000,00	183.804,71	217.158,88	1.599.036,41
JABAQUARA	500.000,00	7.709,85	0,00	492.290,15
TOTAL	3.750.000,00	796.214,15	523.268,81	2.430.517,04
		1.319.482,96		

13 - INFORMAÇÕES SOBRE VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS

A Prefeitura do Município de São Paulo registrou a 1ª Distribuição de CEPAC, da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, em julho de 2004.

Para essa Distribuição, foi autorizada a colocação de até 660.468 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$198.140.000,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: construção de Pontes sobre o Rio Pinheiros e Habitações de Interesse Social-HIS.

A 2ª Distribuição foi registrada na CVM em janeiro de 2007, autorizando a colocação de até 317.781 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$95.334.300,00. As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: continuação da construção das Pontes sobre o Rio Pinheiros e Habitações de Interesse Social-HIS.

A 3ª Distribuição foi registrada na CVM em janeiro de 2008, autorizando a colocação de até 186.740 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$56.022.000,00. O objeto do registro de distribuição foi a complementação dos valores necessários para a realização de Habitações de Interesse Social-HIS para atendimento às famílias impactadas pelas obras das pontes.

A 4ª Distribuição foi registrada na CVM em setembro de 2008, autorizando a colocação de até 1.201.841 CEPAC, ao valor mínimo de R\$ 300,00, totalizando R\$ 360.552.300,00. O objeto do registro de distribuição foi a Construção de Habitações de Interesse Social-HIS, implantação de vias locais, implantação de sistemas de áreas verdes e espaços públicos, transporte coletivo e Sistema de drenagem na Bacia Cordeiro-Americanópolis.

O BB Banco de Investimento S.A. foi contratado para estruturar e coordenar as emissões de CEPAC da Prefeitura do Município de São Paulo.

14- DECLARAÇÕES DE VERACIDADE:



DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 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, 36º 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”) e determinadas corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à BMS&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BMS&FBOVESPA”) (“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 para assegurar que:

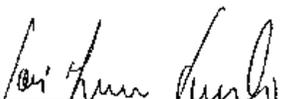
I - as informações prestadas pela Prefeitura são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e

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 integram o Prospecto Preliminar e o Suplemento Preliminar e que venham a integrar o Prospecto Definitivo e o Suplemento Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder, ainda, declara que:

III - o Prospecto Preliminar e o Suplemento Preliminar contém e o Prospecto Definitivo e o Suplemento Definitivo 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 Preliminar e o Suplemento Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo e o Suplemento Definitivo serão elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e 401.

Rio de Janeiro, 08 de agosto de 2011.

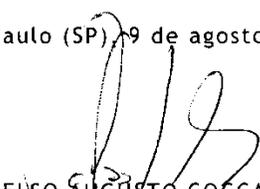


JOSÉ MAURÍCIO PEREIRA COELHO
DIRETOR-GERENTE BB-BI

DECLARAÇÃO

A PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO, declara, por meio do Procurador Geral do Município, CELSO AUGUSTO COCCARO FILHO, que foi indicado o nome do Procurador Municipal RODRIGO BRACET MIRAGAYA para o acompanhamento do procedimento de registro da 5ª distribuição de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Declara, ainda, por meio do Procurador Municipal indicado RODRIGO BRACET MIRAGAYA, que as informações referentes a tal operação urbana, constantes do Suplemento ao Prospecto atualizado em agosto de 2011, são consistentes com aquelas analisadas durante o período da 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 Prospecto possa conter vício de qualquer natureza, ser inverídica, imprecisa, desatualizada ou incompleta.

São Paulo (SP), 09 de agosto de 2011.


CELSO AUGUSTO COCCARO FILHO
Procurador Geral do Município
OAB/SP 98.071


RODRIGO BRACET MIRAGAYA
Procurador do Município designado para
acompanhamento do procedimento de
registro da distribuição dos CEPACs
OAB/SP 227.775-S



DECLARAÇÃO

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 a veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações prestadas, à CVM e ao mercado, bem como das informações contidas no Prospecto e no Suplemento da 5ª Distribuição Pública de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, sendo tais informações relevantes e necessárias ao conhecimento, pelos investidores da oferta, dos valores mobiliários ofertados, dos riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes.

Declaramos, ainda, seja por culpa ou dolo, que não há falsidade, imprecisão ou omissão de tais informações, que possam causar danos a terceiro.

Declaramos, por fim, que a atualização do Prospecto e Suplemento foram elaborados de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo (SP), 29 de agosto de 2011.

Domingos Pires de Oliveira Dias Neto
Diretor de Desenvolvimento e Gestão
SP-Urbanismo

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

Emissor

Município de São Paulo

Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar
São Paulo – SP

Coordenadora

São Paulo Urbanismo – SP-URBANISMO

Rua São Bento nº 405, 16º andar
São Paulo – SP

Banco Coordenador

BB Banco de Investimento S.A.

Rua Senador Dantas nº 105, 36º andar
Rio de Janeiro – RJ

Agente Fiscalizador

Caixa Econômica Federal

Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar
São Paulo – SP

Assessores Legais da Prefeitura

Procuradoria Geral do Município (PGM)

Gabinete

Rua Maria Paula, 270 - CEP. 01319-000

(11) 3396-1600

pgmgab@prefeitura.sp.gov.br