



**Prefeitura Municipal de São Paulo**  
 Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá n° 15, 5° andar  
 São Paulo – SP – CEP 01002-020

Operação Urbana Consorciada Água Espraiada registrada na CVM sob n° 2004/01 em 14 de julho de 2004 - Código ISIN: BRFMSP0A000

Banco Coordenador



Comunicamos o início da primeira emissão pública de 660.468 (seiscentos e sessenta mil, quatrocentos e sessenta e oito) Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC"), de emissão da Prefeitura Municipal de São Paulo ("Prefeitura"), com sede no Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá n° 15, 5° andar; São Paulo, SP, CEP 01002-020, ao preço mínimo de R\$ 300,00 por CEPAC, no montante de

**R\$ 198.140.400,00**

**I. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA**

- Características da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.** A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é um instrumento urbanístico utilizado para requalificar a área de influência da Avenida Jornalista Roberto Marinho (antiga Avenida Águas Espraiadas), conforme descrito no Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada ("Prospecto"), por meio de um conjunto de intervenções (obras públicas, desapropriações e gerenciamento) coordenadas pela Prefeitura através da Empresa Municipal de Urbanização ("EMURB"), com a participação de proprietários de imóveis, usuários e investidores, visando a melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na referida área.  
 Os recursos para financiar as intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada serão prioritariamente aqueles arrecadados com a venda de CEPAC.
- Coordenação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.** A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada será coordenada pela EMURB. As ofertas e distribuições públicas dos CEPAC serão coordenadas pelo BB Banco de Investimento S.A.
- Agente Fiscalizador.** A Caixa Econômica Federal – CEF foi contratada pela EMURB para fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos com a venda de CEPAC no financiamento das intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. A CEF acompanhará o andamento das intervenções, assegurando a veracidade e suficiência das informações que serão periodicamente prestadas pela Prefeitura ao mercado, nos termos do contrato firmado entre a EMURB e a CEF, anexo ao Prospecto.
- Agente Escriturador.** O Banco do Brasil S.A. foi contratado pela EMURB para prestar serviços de escrituração dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, cuja minuta do contrato é parte integrante do Prospecto.
- Registro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.** A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi registrada na CVM em 14 de julho de 2004, sob n° 2004/01. As demais características da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada constam do Prospecto.

**II. CARACTERÍSTICAS DA 1ª EMISSÃO**

- Autorizações Legais.** A emissão do CEPAC é regida pelos seguintes normativos: Lei n° 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), Lei n° 13.260, de 28 de dezembro de 2001 ("Lei da Operação Água Espraiada"), Decretos Municipais n°s 44.844 e 44.845, ambos de 14 de junho de 2004 e Instrução CVM n° 401, de 29 de dezembro de 2003. A 1ª Emissão de CEPAC foi deliberada por meio da Portaria n° SFG/049/04, de 14 de julho de 2004, da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico.
- Valor, Quantidade, Espécie e Forma dos CEPAC a serem Distribuídos.** Serão ofertados até 660.468 (seiscentos e sessenta mil, quatrocentos e sessenta e oito) CEPAC escriturais de emissão da Prefeitura pelo valor mínimo unitário de R\$ 300,00, num montante estimado de R\$ 198.140.400,00 (cento e noventa e oito milhões, cento e quarenta mil e quatrocentos reais). Os CEPAC serão colocados por meio de um ou mais leilões públicos de venda a serem realizados na Sociedade Operadora do Mercado de Ativos ("SOMA").
- Direitos e Vantagens e Restrições dos CEPAC.** Os CEPAC distribuídos publicamente são valores mobiliários, conforme decisão proferida pelo Colegiado da CVM, em 28 de agosto de 2003, e nos termos da Instrução CVM n° 401, de 29 de dezembro de 2003. Os CEPAC representam área (em m²) a ser construída, que (i) supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei da Operação Água Espraiada; e/ou (ii) confira utilização do imóvel diversa da prevista pela legislação de uso e ocupação do solo, nos limites fixados pela Lei da Operação Água Espraiada; e/ou (iii) que supere as restrições impostas a cada zona pela legislação de uso e ocupação do solo. Os CEPAC, quando utilizados, conferirão os direitos indicados na Tabela 1 abaixo, observados os estoques indicados na Tabela 2 abaixo:

**Tabela 1 - Conversão dos CEPAC**  
 Setores da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada  
 Para área adicional de construção  
 Para área de terreno referente à modificação de usos e parâmetros

Setor	1 CEPAC	2 CEPAC
Jabaquara	3 m²	2 m²
Brooklin	1 m²	1 m²
Berrini	1 m²	2 m²
Marginal Pinheiros	2 m²	2 m²
Chucrri Zaidan	1 m²	2 m²

**Tabela 2 - Estoques**  
 Setores da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Setor	Estoque
Jabaquara	500.000 m² (que devem ser obrigatoriamente, o que significa que, dos 3.750.000 m² disponíveis, restam 3.250.000 m² para os demais setores)
Brooklin	até 1.500.000 m²
Berrini	até 250.000 m²
Marginal Pinheiros	até 600.000 m²
Chucrri Zaidan	até 2.000.000 m²
Americianópolis	0 m² (área para a qual não foi definido Estoque)
ZEIS	0 m² (Zona Especial de Interesse Social)

- Os CEPAC não representam direito de crédito contra a Emissora ou a EMURB. Uma vez alienados em leilão patrocinado pela Prefeitura, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário.
- Público Alvo.** Os CEPAC serão ofertados ao público em geral, especialmente investidores institucionais e investidores do mercado imobiliário.
- Intervenções da 1ª Emissão.** São duas as intervenções que serão prioritariamente financiadas com os recursos da 1ª Emissão: (i) implantação de duas pontes estaiadas sobre o Rio Pinheiros na interligação da Avenida Águas Espraiadas (atualmente denominada Av. Jornalista Roberto Marinho), com a Marginal Pinheiros – Avenida das Nações Unidas ("Pontes") e (ii) implantação de habitações de interesse social ("HIS") para atendimento às famílias atingidas pelas obras.
- Regime e Condições de Colocação.** Os CEPAC serão distribuídos, em regime de melhores esforços, por meio de um ou mais leilões públicos de venda a serem realizados na SOMA durante o período de distribuição, o qual será de 2 (dois) anos a contar da data de publicação deste Anúncio de Início de distribuição pública de CEPAC.
- Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Banco Coordenador, com expressa anuência da EMURB, organizará plano de distribuição, o qual poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, nos termos previstos no artigo 33, parágrafo 3°, da Instrução CVM n° 400/03.
- Não será feita coleta de intenções de investimento antes da realização dos leilões públicos de venda de CEPAC da 1ª Emissão a serem realizados na SOMA.
- Cada leilão será objeto de um edital de leilão próprio, o qual identificará a quantidade de CEPAC objeto do leilão, o montante (em R\$) estimado a ser arrecadado com o leilão, a data do referido leilão e demais informações relativas. O primeiro leilão está previsto para ocorrer no dia 20 de julho de 2004. O edital de cada leilão será publicado no Boletim Diário de Informações da Bolsa de Valores de São Paulo - Bovespa e em outros periódicos, se assim decidido pelo Banco Coordenador, com no mínimo dois dias de antecedência de sua realização.
- Em cada leilão, as ofertas serão realizadas pelos intermediários credenciados na SOMA. O Banco Coordenador também poderá apresentar propostas de interessados no leilão, pois tem autorização da SOMA para tanto. Como consequência, os investidores do setor imobiliário que tiverem interesse em participar poderão encaminhar suas ordens de compra ao intermediário de sua livre escolha ou ao Banco Coordenador.
- Os CEPAC deverão ser integralizados à vista, em D+1, em moeda corrente nacional.
- Registro da 1ª Emissão.** A distribuição pública de CEPAC da 1ª Emissão foi registrada na CVM em 14 de julho de 2004, sob n° CVM/SFE/TIC/2004/001. As demais características da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada constam do Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada ("Suplemento").

**III. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Tanto o Prospecto quanto o Suplemento estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores: (i) junto à sede da EMURB, situada à Rua São Bento n° 405, 16° andar, São Paulo – SP (ii) no *website* da Prefeitura: [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac), (iii) no Banco do Brasil, situado à Rua Lúcio Gama n° 105, 28° andar, Rio de Janeiro - RJ e (iv) no *website* do Banco do Brasil: [www.bb.com.br](http://www.bb.com.br). As instituições participantes do leilão (intermediários credenciados na SOMA), deverão providenciar junto aos seus clientes ou aos adquirentes dos CEPAC a assinatura dos boletins de subscrição de CEPAC, que se encontram disponíveis do *website* [www.dbcnet.com.br](http://www.dbcnet.com.br). É recomendado aos investidores antes da tomada de qualquer decisão de investimento a leitura do Prospecto e do Suplemento. Quaisquer outras informações relativas à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e à 1ª Emissão podem ser obtidas no Prospecto e no Suplemento, bem como junto ao Banco Coordenador; à EMURB, na CVM e nos endereços mencionados acima. O registro da presente distribuição pública não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Prefeitura e da EMURB, bem como sobre os CEPAC.

"A presente oferta pública foi elaborada de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Títulos e Valores Mobiliários registrado no 5° Ofício de Títulos e Documentos do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 457/565, atendendo aos padrões mínimos de informação contidos no mesmo, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade do emissor/ofertante, das instituições participantes e dos títulos e valores mobiliários objeto da oferta."



Banco Coordenador

