

Anúncio de Início da 5ª Distribuição Pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC da



PREFEITURA DE SÃO PAULO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar, CEP 01002-020, São Paulo - SP

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA
Registrada na CVM sob nº CVM/SRE/TIC/2012/001, em 09/02/2012

Banco Coordenador



Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada



Agente Fiscalizador



Nos termos da Portaria PREF nº 1068/2010, e conforme decisões exaradas em 09 de agosto de 2011 e 01 de agosto de 2011, respectivamente, o Sr. Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, Sr. Marcos Cintra C. de Albuquerque e o Diretor Desenvolvimento e Gestão da empresa SP-Urbanismo, Sr. Domingos Pires de Oliveira Dias Neto, comunicam o início da 5ª Distribuição Pública de 1.719.339 (um milhão, setecentos e dezenove mil, trezentos e trinta e nove) Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC"), de emissão da Prefeitura do Município de São Paulo ("Prefeitura"), com sede no Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar, São Paulo, SP, CEP 01002-020, a partir do dia **27 de fevereiro de 2012**, ao valor mínimo de R\$ 460,00 por CEPAC, vide Comunicado São Paulo Urbanismo - OUAE nº 01/2011- Valor Mínimo dos CEPAC. O Banco Coordenador da Colocação Pública dos CEPAC será o BB-Banco de Investimento S.A., no montante de

R\$ 790.895.940,00

I. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

1. 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, por meio de um conjunto de intervenções (obras públicas, desapropriações e gerenciamento) coordenadas pela Prefeitura através da São Paulo Urbanismo ("SP-URBANISMO"), com a participação de proprietários de imóveis, usuários e investidores, visando à 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.

2. Coordenação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada: A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada será coordenada pela SP-URBANISMO. As ofertas e distribuições públicas dos CEPAC serão coordenadas pelo BB-Banco de Investimento S.A.

3. Agente Fiscalizador: A Caixa Econômica Federal - CEF foi contratada pela SP-URBANISMO 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 SP-URBANISMO e a CEF, anexo ao Prospecto.

4. Agente Escriturador: O Banco do Brasil S.A. foi contratado pela Prefeitura para prestar serviços de escrituração dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

5. Consultor Legal: A Procuradoria Geral do Município de São Paulo dará o suporte jurídico, por competência legal, à 5ª Distribuição Pública de CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

6. Registro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada: A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi registrada na CVM em 14 de julho de 2004, sob nº 2004/01. As demais características da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada constam do Prospecto da operação Urbana Consorciada Água Espraiada ("Prospecto").

II. CARACTERÍSTICAS DA 5ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

1. Autorizações Legais: A emissão do CEPAC é regida pelos seguintes normativos: Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo). Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Lei que criou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada), Decretos Municipais nº 51.227, de 14 de fevereiro de 2010 e 44.845, de 14 de junho de 2004 e Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003.

2. Valor, quantidade, espécie e forma dos CEPAC a serem distribuídos: Serão ofertados até 1.719.339 (um milhão, setecentos e dezenove mil, trezentos e trinta e nove) CEPAC escriturais, de emissão da Prefeitura pelo preço mínimo unitário de R\$ 460,00, num montante estimado de R\$ 790.895.940,00. Os CEPAC serão colocados por meio de um ou mais leilões públicos de venda a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA.

3. 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 nº 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
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 - Estoque	
Setores da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	
Estoque	
Jabaquara	500.000m² (que devem ser obrigatoriamente, o que significa que, dos 3.750.000 m² disponíveis, restam 3.250.000m² para os demais setores)
Brooklin	até 1.500.000m²
Berrini	até 250.000m²
Marginal Pinheiros	até 600.000m²
Chucrri Zaidan	até 2.000.000m²
Americópolis	0m² (área para a qual não foi definido Estoque)
ZEIS	0m² (Zona Especial de Interesse Social)

Os CEPAC não representam direito de crédito contra a Emissora ou a SP-URBANISMO. Uma vez alienados em leilão patrocinado pela Prefeitura, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário.

4. Público-Alvo: Os CEPAC serão ofertados ao público em geral, especialmente investidores institucionais e investidores do mercado imobiliário.

5. 5ª Distribuição: A 5ª Distribuição Pública de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada contempla: **i)** Conclusão e adequação da avenida Água Espraiada (atual avenida jorn. Roberto Marinho) e His; **ii)** Parque Chuvisco; **iii)** Sistema de transporte coletivo av. Luis Carlos Berrini; **iv)** Sistema de drenagem na bacia Cordeiro - Americanópolis; **v)** Desapropriações e **vi)** Prolongamento da avenida Chucri Zaidan e ponte Burle Marx.

6. 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 no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA, por meio de seu sistema eletrônico de negociação, durante o período de distribuição, o qual será de **6 meses a contar de 27 de fevereiro de 2012**. **6.1.** Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Banco Coordenador, com expressa anuência da SP-URBANISMO, 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 3º, da Instrução CVM 400/03. **6.2.** 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 edital de cada leilão será publicado no Boletim Diário de Informações da BM&FBOVESPA e em outros periódicos, se assim decidido pelo Banco Coordenador, com no mínimo dois dias de antecedência de sua realização. **6.3.** Em cada leilão, as ofertas serão realizadas pelos intermediários credenciados no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA. O Banco Coordenador também poderá apresentar propostas de interessados no leilão, pois é um intermediário credenciado no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA. 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. **6.4.** Os CEPAC deverão ser integralizados à vista, em D+3, em moeda corrente nacional.

7. Registro da 5ª Distribuição: A 5ª Distribuição Pública de CEPAC foi registrada na CVM, em 09 de fevereiro de 2012, sob nº CVM/SER/TIC/2012/001. As demais características da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada constam do Suplemento ao Prospecto da 5ª Distribuição da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada ("Suplemento").

III. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Tanto o Prospecto quanto o Suplemento estão disponíveis nos seguintes endereços **(i)** junto à sede da SP-URBANISMO, situada à Rua São Bento, nº 405, 16º andar, São Paulo **(ii)** no BB-Banco de Investimento S.A., situado à Rua Senador Dantas nº 105, 36º andar Rio de Janeiro - RJ; **(iii)** na CVM, situada à Rua Sete de Setembro, nº 111, 30º andar, Rio de Janeiro - RJ, ou Rua Formosa, nº 367, 20º e 21º andares, São Paulo - SP;

Ou nos 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 "PROSPECTO ATUALIZADO";

(ii) www.bmfbovespa.com.br - em tal página, em "Ofertas Públicas" acessar "Ver todas as ofertas em andamento", após "Água Espraiada", posteriormente acessar "Prospecto da Operação Urbana Água Espraiada";

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

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

As instituições participantes vencedores do leilão (intermediários credenciados no Mercado de Balcão Organizado da BM&FBOVESPA), deverão providenciar junto aos seus clientes ou aos adquirentes dos CEPAC a assinatura dos boletins de subscrição de CEPAC, que se encontram disponíveis no **website www.bmfbovespa.com.br**.

O investimento em CEPAC representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, investidores que pretendam investir em CEPAC estão sujeitos à volatilidade do mercado. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir CEPAC.

É recomendado aos investidores antes da tomada de qualquer decisão de investimento a leitura do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto.

Quaisquer outras informações relativas à Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e à 5ª Distribuição Pública podem ser obtidas no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto, bem como junto ao Banco Coordenador, à SP-URBANISMO, na CVM e nos endereços mencionados acima.

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

"O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em 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



Participantes Especiais