



PREFEITURA DE SÃO PAULO

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

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

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

registrada na CVM sob nº 2004/02, em 15 de outubro de 2004
Código ISIN nº BRPMSPCPA018

BANCO COORDENADOR



COORDENADORA DA OPERAÇÃO URBANA
CONSORCIADA FARIA LIMA



EMURB

AGENTE FISCALIZADOR



Comunicam o início da 3ª Distribuição Pública de até 269.284 (duzentos e sessenta e nove mil, duzentos e oitenta e quatro) Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC"), de emissão da Prefeitura da Cidade de São Paulo ("Prefeitura"), com sede no Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá, nº 15, 5ª andar, São Paulo, SP, CEP 01002-020, ao preço mínimo de R\$1.100,00 por CEPAC, no montante de

R\$296.212.400,00

I. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

1. CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é um instrumento urbanístico utilizado para requalificar a área de influência da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedrosa de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim, conforme descrito no 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 à melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na referida área. Os recursos para financiar as intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima serão prioritariamente aqueles arrecadados com a venda de CEPAC.

2. COORDENAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima será coordenada pela EMURB. As ofertas e distribuições públicas dos CEPAC serão coordenadas pelo BB Banco de Investimento S.A. ("Banco Coordenador"), instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

3. 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 Faria Lima. A CEF acompanhará o andamento das intervenções, assegurando a veracidade e a 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.

4. 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 Faria Lima, cujo contrato é parte integrante do Prospecto.

5. CONSULTOR LEGAL

O escritório Ferreira Ornellas Advogados foi contratado pela EMURB para prestar serviços de assessoria legal na 3ª Distribuição Pública de CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

6. REGISTRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi registrada na CVM em 15 de outubro de 2004, sob nº 2004/02. As demais características da Operação Urbana Consorciada Faria Lima constam do Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima ("Prospecto").

II. CARACTERÍSTICAS DA TERCEIRA DISTRIBUIÇÃO

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 11.732, de 14 de março de 1995 (Lei que criou a Operação Urbana Consorciada Faria Lima), alterada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 e pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004 ("Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima"); Decreto Municipal nº 44.844, de 14 de junho de 2004, Decreto Municipal nº 45.213, de 27 de agosto de 2004, Portaria nº 174, de 30 de julho de 2004, da Prefeitura Municipal de São Paulo e Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003.

2. VALOR, QUANTIDADE, ESPÉCIE E FORMA DOS CEPAC A SEREM DISTRIBUÍDOS

Serão ofertados até 269.284 (duzentos e sessenta e nove mil, duzentos e oitenta e quatro) CEPAC escriturais de emissão da Prefeitura pelo valor mínimo unitário de R\$1.100,00, num montante estimado de R\$296.212.400,00 (duzentos e noventa e seis milhões, duzentos e doze mil e quatrocentos reais) ("Terceira Distribuição"). Os CEPAC serão colocados por meio de um ou mais leilões públicos de venda a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado do segmento de ações 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. Cada CEPAC quando utilizado (ou seja, vinculado a um imóvel dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima) conferirá a seu titular direitos (denominados "Direitos Urbanísticos Adicionais") de: (i) aumentar a área construída (em m²) do imóvel acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico previsto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo; (ii) alterar a Taxa de Ocupação do imóvel (obtida pela divisão da projeção horizontal da edificação do imóvel pela área do seu terreno); (iii) alterar a atividade ou uso do imóvel, bem como o Gabarito de Edificação (altura); e (iv) fazer uso dos demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, observados os limites estabelecidos na referida lei, conforme demonstra a Tabela de Equivalência e observados, ainda, os estoques por região, conforme ilustra a Tabela de Distribuição Geral de Estoques (vide tabelas abaixo).

TABELA DE EQUIVALÊNCIA DOS CEPAC

PERÍMETRO	COLUNA A		COLUNA B		COLUNA C	
	Equivalência de 1 CEPAC em m² de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m² de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos		Equivalência de 1 CEPAC em m² de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
	SUB SETORES (*)	Residencial	Com/Serv	Residencial	Com/Serv	
SETOR 1 Pinheiros	1a	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
SETOR 2 Faria Lima	2a	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
SETOR 3 Hélio Pellegrino	3a	1,8	1,2	1,5	1,8	1
	3b	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3c	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3d	2,5	1	1,5	1,5	1
SETOR 4 Olímpadas	4a	1,5	1	1,5	1,5	1
	4b	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4c	2	0,9	2	1,4	0,9
	4d	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

(*)

- 1a, 3a, 4a - frente para a Av. F. Lima
- 2a - frente para Av. F. Lima, entre Reboças e C. Jardim
- 2b - frente Av. F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino
- 2c - incluindo frente Av. C. Jardim
- 3b - frente para Av. Juscelino Kubitschek

Os benefícios indicados na tabela acima só poderão ser utilizados em terrenos com área superior a 1.000m².

DISTRIBUIÇÃO GERAL DOS ESTOQUES *

SETOR	Perímetro	
	Com/Serv	Residencial
SETOR 1 - Pinheiros	286.695	96.600
	383.295	383.295
		Total
SETOR 2 - Faria Lima	288.190	73.715
	361.905	361.905
SETOR 3 - Hélio Pellegrino	292.445	182.505
	474.950	474.950
SETOR 4 - Olímpadas	190.440	95.565
	286.005	286.005

RESUMO DOS ESTOQUES **

ESTOQUE TOTAL DE ÁREA ADICIONAL	2.250.000 m²
ÁREA ADICIONAL JÁ UTILIZADA	***940.000 m²
ESTOQUE LÍQUIDO A SER UTILIZADO	***1.310.000 m²

* A distribuição dos estoques por setor tem como objetivo evitar a concentração de adensamento construtivo e não guardam qualquer relação com seu estoque total.

** O estoque, tanto o total como por setores, tem como objetivo principal garantir a qualidade urbanística da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

*** Esses valores constam da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e já sofreram alterações em função de aprovação de projetos nos quais foram consumidos 28.091,46m² por meio de Outorga Onerosa. Portanto, o número de metros quadrados disponíveis (1.281.908,54 m²) e diferente do que o indicado na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, tendo em vista a possibilidade de consumo de Estoque até a colocação pública dos CEPAC.

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.

4. PÚBLICO-ALVO

Os CEPAC serão ofertados ao público em geral, especialmente investidores institucionais e investidores do mercado imobiliário.

5. INTERVENÇÕES PREVISTAS

As intervenções que serão prioritariamente financiadas com os recursos da 3ª Distribuição Pública são as seguintes: (i) recuperação urbana do Largo da Batata; (ii) projeto do Boulevard Juscelino Kubitschek; (iii) 3ª fase da interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal-Haroldo Veloso; (iv) implantação de sistema de transporte coletivo; (v) implantação de ciclovia; e (vi) Habitações de Interesse Social e Urbanização de Favelas.

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 do segmento de ações da BM&FBOVESPA, por meio de seu sistema eletrônico de negociação MEGABOLSA, durante o período de distribuição, o qual será de 2 anos a contar da data de publicação deste Anúncio de Início de Distribuição Pública de CEPAC.

6.1. 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 3º, da Instrução CVM 400/03.

6.2. Não será feita coleta de intenções de investimento antes da realização dos leilões públicos de venda de CEPAC da 3ª Distribuição Pública a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA do segmento de ações da BM&FBOVESPA.

6.3. 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 Bolsa e em outros periódicos, se assim decidido pelo Banco Coordenador, com no mínimo dois dias de antecedência de sua realização.

6.4. Em cada leilão, as ofertas serão realizadas pelos intermediários credenciados no Mercado de Balcão Organizado do segmento de ações da BM&FBOVESPA. O Banco Coordenador também poderá apresentar propostas de interessados no leilão, pois é um intermediário credenciado no Mercado de Balcão Organizado do segmento de ações 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.

6.5. Os CEPAC deverão ser integralizados à vista, em D+1, em moeda corrente nacional.

7. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

A EMURB e o Banco Coordenador firmaram Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de CEPAC, por meio do qual o Banco Coordenador foi contratado para coordenar e colocar todas as emissões públicas de CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme o regime e as condições de colocação do item II.6 acima. A EMURB facultou ao Banco Coordenador subcontratar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da colocação de cada emissão.

7.1. A EMURB e o Banco Coordenador não têm vínculo entre si por meio de contratos de investimentos, empréstimos ou outros, excetuando a relação contratual estabelecida entre ambos para a coordenação e distribuição dos Certificados de Potencial Adicional de Construção da segunda distribuição da Prefeitura do Município de São Paulo, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

8. REGISTRO DA 3ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

A 3ª Distribuição Pública de CEPAC foi registrada na CVM em 17 de dezembro de 2008, sob nº CVM/SRE/IC/2008/003. As demais características da Operação Urbana Consorciada Faria Lima constam do Suplemento ao Prospecto ("Suplemento").

9. FATORES DE RISCO

O investimento em CEPAC envolve risco, dentre eles, riscos do mercado imobiliário (macroeconômicos, de regulamentação ambiental, de desvalorização, entre outros), riscos políticos, riscos inerentes ao próprio CEPAC (liquidez, decasamento de fluxos, limitação de estoques), riscos da emissora (inexistência de obrigação de conclusão das intervenções), riscos relacionados ao fato da Operação Urbana Consorciada Faria Lima já se encontrar em pleno andamento, riscos jurídicos, entre outros. Para um maior detalhamento dos riscos relacionados ao investimento em CEPAC, o investidor deve ler cuidadosamente as seções "Fatores de Risco" constantes do Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e do Suplemento da 3ª Distribuição Pública.

III. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Tanto o Prospecto quanto o Suplemento estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores: (i) junto a sede da EMURB, situada à Rua São Bento, nº 405, 10º andar, São Paulo - SP; (ii) no BB Banco de Investimento S.A., situado à Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, Rio de Janeiro - RJ; (iii) no endereço eletrônico da Prefeitura: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac; (iv) no endereço eletrônico do BB Banco de Investimento S.A.: www.bb.com.br/oferta-publica; (v) na CVM, situada à Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; e (vi) no endereço eletrônico da CVM: www.cvm.com.br.

As instituições participantes vencedoras do leilão (intermediários credenciados no Mercado de Balcão Organizado do segmento de ações 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 seguinte endereço eletrônico: www.bovespa.com.br em Mercado/leilões/Cronograma e Editais/Balcão Organizado.

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 classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir CEPAC.

É recomendada 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 Faria Lima e à 3ª Distribuição Pública podem ser obtidas no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto, 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(o) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, o qual se encontra registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 5032012, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação contidos no Código, não cabendo à ANBID 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)."

PARTICIPANTES ESPECIAIS

