



**CVM** Comissão de Valores Mobiliários  
*Protegendo quem investe no futuro do Brasil*

OFÍCIO/CVM/SRE/GER-2/Nº482/2012

Rio de Janeiro, 8 de outubro de 2012.

Ao Senhor  
 Domingos Pires de Oliveira Dias Neto  
 SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO  
 Rua São Bento, 405 – 15.º Andar  
 01008-906 São Paulo – SP  
 Fax: (11) 3105-4931

Assunto: Comunicação de Decisão do Colegiado da CVM – Processo CVM n.º RJ-2012-9379

Prezado Senhor,

Referimo-nos ao expediente protocolado na CVM em 8.8.2012, contendo recurso contra a decisão da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários (“SRE”) que negou autorização à Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da SP-Urbano, para emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC que excedam o limite de 650.000 títulos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (“OUFL”), conforme previamente registrada nesta CVM em 15.10.2004, sob o número 2004/02.

A propósito, comunicamos que o Colegiado da CVM, em reunião realizada em 4.9.2012, deliberou autorizar a emissão de CEPAC que excedam o limite de 650.000 títulos, no âmbito da OUFL, desde que atendidas as condições constantes do Memo/SRE/GER-2/N.º47/2012, listadas a seguir, que visam assegurar a proteção dos interesses do público investidor e do mercado em geral:

1. Atualizar o Prospecto da Operação Urbana, incluindo pelo menos:
  - 1.1. Novo estudo de viabilidade que leve em consideração o novo estoque de área adicional de construção disponível e os respectivos tipos de uso (residencial ou não residencial), os preços atuais de imóveis, os custos atuais de construção, a demanda imobiliária na região e demais parâmetros utilizados em estudos de viabilidade desse tipo, de modo a determinar o preço viável atualizado para emissão de CEPAC, bem como a demanda potencial para esses títulos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
  - 1.2. Informação de que os recursos captados por meio da distribuição de CEPAC foram insuficientes para fazer frente aos custos de determinadas intervenções no âmbito da Operação Urbana. Devem ser relacionadas as intervenções que tiveram os seus custos majorados em relação ao inicialmente previsto no Prospecto com informações detalhadas acerca dos aumentos de custos e das razões para esses aumentos. Essas informações devem ser apresentadas com destaque também nos Suplementos das futuras distribuições da Operação Urbana;
  - 1.3. Memória de cálculo detalhando e apontando exatamente o porquê da diferença entre a quantidade de CEPAC prevista para a Operação Urbana e a nova quantidade de CEPAC necessária para consumo do estoque ainda disponível de área adicional de construção. A memória de cálculo deve ser incorporada ao Prospecto da Operação Urbana e apresentar tabelas informando sobre o consumo de CEPAC previsto e realizado para cada tipo de uso



**CVM** Comissão de Valores Mobiliários  
*Protegendo quem investe no futuro do Brasil*

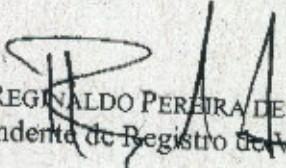
Continuação do OFÍCIO/CVM/SRE/GER-2/ Nº482/2012

- (área adicional de construção residencial e não residencial; mudança de uso; taxa de ocupação do terreno superior a 50%) em cada Setor e Subsetor da Operação Urbana, informando ainda cada tipo de fator de conversão utilizado. Ademais, a recorrente deve informar se a quantidade adicional de CEPAC a serem emitidos será suficiente para consumir o estoque disponível de área adicional de construção de acordo com os diversos cenários de utilização de CEPAC nos subsetores da Operação Urbana (que utilizam diferentes fatores de conversão);
- 1.4. Informação acerca da quantidade de CEPAC que ainda não foram vinculados a projetos, conforme relatórios de informações periódicas.
  - 1.5. Informação acerca da quantidade de CEPAC desvinculados ou com pedido de desvinculação, com fundamento no art. 4.º da Lei Municipal n.º 15.519/11.
  - 1.6. A Tabela 1 (equivalência do CEPAC) e a Tabela 2 (distribuição geral dos estoques), atualizadas e com maior detalhamento de modo a acrescentar as seguintes informações adicionais: (i) definição clara dos estoques de potencial adicional de construção (em m2) já utilizados e ainda disponíveis em cada subsetor da OUFL, para uso residencial e não residencial; (ii) quantidade de CEPAC destinada a cada subsetor da OUFL, para uso residencial e não residencial; (iii) quantidade de CEPAC permitida para mudança de uso, bem como para taxa de ocupação adicional.
2. Incluir fator de risco, nos suplementos de eventuais distribuições públicas futuras, informando que os recursos captados na 3.ª Distribuição da OUFL foram insuficientes para fazer frente aos custos previstos para as intervenções vinculadas a essa distribuição devido ao aumento nos custos dessas intervenções. Informar sobre o risco de repetição desse fato em distribuições subsequentes.

O inteiro teor da decisão constará de extrato de ata da referida reunião a ser divulgado oportunamente na página da CVM na internet.

Necessitando esclarecimentos adicionais relativos ao presente Ofício, solicitamos entrar em contato com o analista, Sr. Luis Miguel R. Sono, pelo telefone (21) 3554-6922.

Atenciosamente,

  
 REGINALDO PEREIRA DE OLIVEIRA  
 Superintendente de Registro de Valores Mobiliários