



**Relatório Trimestral - Instrução CVM N.º 401/2003**  
**Operação Urbana Consorciada Água Espreada - CEPAC**

**Empresa:** São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
**Período:** 2º Trimestre / 2019  
**Operação:** Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

- **Operação Urbana Consorciada Água Espreada**  
Criada pela Lei Municipal n.º 13260 de 28/12/2001 alterada pelas Leis Municipais n.º 15.416, de 22/07/2011 e 15.519 de 29/12/2011  
Regulamentada pelo Decreto n.º 53.364 de 17/08/2012
- **Emissor**  
Prefeitura do Município de São Paulo  
Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá, 15 – 10º andar  
São Paulo – SP
- **Coordenador da Operação Urbana**  
São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
Rua São Bento, 405 – 16º andar  
São Paulo – SP
- **Coordenador da emissão**  
BB–Banco de Investimento S/A – Contrato n.º 0611438000
- **Escriturador**  
Banco do Brasil S/A – Contrato n.º 7810.2017/0000109-7
- **Distribuição Pública**  
Mercado de Balcão Organizado
- **Liquidação e Custódia**  
CBLC - Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia
- **Agente Fiscalizador**  
Caixa Econômica Federal – Contrato n.º 0541435000

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
 Período: 2º Trimestre / 2019  
 Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

**QUADRO I - PROGRAMA**

Movimentação	Quantidade CEPAC
Total da Operação - Lei 13.260/2001 e 16.975/2018	4.490.999
1ª Distribuição (14/07/2004) - Encerrada	(660.468)
Saldo da 1ª Distribuição - Encerrada	361.100
2ª Distribuição (10/01/2007) - Encerrada	(317.781)
Colocações Privadas Programa	(127.092)
3ª Distribuição (23/01/2008) - Encerrada	(186.740)
4ª Distribuição (05/09/2008) - Encerrada	(1.201.841)
Saldo da 4ª Distribuição - Encerrada	102.161
5ª Distribuição (09/02/2012)	(1.719.339)
Saldo da 5ª Distribuição - Encerrada	359.001
<b>Saldo Total</b>	<b>1.100.000</b>

**QUADRO II - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 1ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA**

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

**QUADRO III - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 2ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA**

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

**QUADRO IV - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 3ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA**

Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	1º Leilão	22/02/08	186.740	186.740	-	460	1.110	207.281.400
Total	-	186.740	186.740	-	-	-	-	207.281.400

**QUADRO V - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 4ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA**

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

**QUADRO VI - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 5ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA**

Leilão/Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2012	1º Leilão	24/04/12	600.000	600.000	1.119.339	900,00	1.261,00	756.600.000
	2º Leilão	14/06/12	900.000	760.338	359.001	1.282,00	1.282,00	974.753.316
Total	-	-	1.360.338	359.001	-	-	-	1.731.353.316

**QUADRO VII - COLOCAÇÕES PRIVADAS - PROGRAMA**

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

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
Período: 2º Trimestre / 2019  
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

#### QUADRO VIII - UTILIZAÇÃO DE CEPAC

SETORES	Área Adicional	Modificação de Uso
BROOKLIN	705.739	225.097
BERRINI	268.308	24.779
MARGINAL PINHEIROS	204.256	77.563
CHUCRI ZAIDAN	1.724.998	50.925
JABAQUARA	2.420	2.160
<b>Total</b>	<b>2.905.721</b>	<b>380.524</b>

#### QUADRO IX - CEPAC - RESUMO

Leilão	3.254.899
Colocação Privada	136.100
Utilizados	(3.286.245)
Em circulação	104.754

#### QUADRO X - ÁREAS UTILIZADAS (M²) POR SETOR

SETORES	ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m²)	ESTOQUE POR USO (m²)		ESTOQUE CONSUMIDO (m²)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m²)		ESTOQUE TOTAL ESTIMADO DISPONÍVEL	OBSERVAÇÕES
		RESIDENCIAL Mínimo de 30%	NÃO RESIDENCIAL Máximo de 70%	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL		
BROOKLIN	1.400.000,00	420.000,00	980.000,00	670.309,30	137.018,27	-620,02	0,00	592.672,42	Estoque total estimado disponível liberado para os dois usos
BERRINI	350.000,00	105.000,00	245.000,00	110.216,87	174.998,82	19.934,00	28.651,59	64.784,31	Estoque total estimado disponível liberado para o uso residencial ou até 32.392,155 m² para o uso não residencial
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	180.000,00	420.000,00	173.176,73	249.752,38	0,00	14.188,96	177.070,89	Estoque total estimado disponível liberado para o uso residencial ou até 170.247,62 m² para o uso não residencial
CHUCRI ZAIDAN *	2.000.000,00	600.000,00	1.400.000,00	535.604,58	1.247.950,73	4.751,26	0,00	216.444,70	Estoque disponível para vinculação no uso residencial é de 216.442,47 m² e 2,23 m² para o uso não residencial
JABAQUARA	250.000,00	75.000,00	175.000,00	7.709,85	0,00	0,00	0,00	242.290,15	Estoque total estimado disponível liberado para o uso residencial ou até 175.000,00 m² para o uso não residencial
<b>SUBTOTAL PERMITIDO</b>	<b>4.600.000,00</b>	<b>1.380.000,00</b>	<b>3.220.000,00</b>	<b>1.497.017,33</b>	<b>1.809.720,20</b>	<b>24.065,24</b>	<b>42.840,55</b>		
		<b>4.600.000,00</b>		<b>3.306.737,53</b>		<b>66.905,79</b>			
RESERVA TÉCNICA	250.000,00	250.000,00							
<b>TOTAL PERMITIDO</b>	<b>4.850.000,00</b>	<b>4.850.000,00</b>							

#### QUADRO XI - LIMITE DE ESTOQUE (m²) PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC (m²)	DEMAIS SETORES	RESERVA TÉCNICA
LIMITE DE ESTOQUE	4.600.000,00	250.000,00
ESTOQUE CONSUMIDO	(3.306.737,53)	-
<b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>	<b>1.293.262,47</b>	<b>250.000,00</b>
ESTOQUE TOTAL EM ANÁLISE	66.905,79	-

**Relatório Trimestral - Instrução CVM N.º 401/2003**  
**Operação Urbana Consorciada Água Espreada - CEPAC**

**Empresa:** São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
**Período:** 2º Trimestre / 2019  
**Operação:** Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

**QUADRO XII - ANDAMENTO DAS INTERVENÇÕES:** vide quadros relativos à integração das Intervenções da 4ª e 5ª Distribuições no Prospecto da OUC Água Espreada (fls.66 e 67) e no Suplemento ao Prospecto da 5ª Distribuição (fls. 25 e 26), conforme registrados na CVM em 09/02/2012.

Distribuição	INTERVENÇÃO	SITUAÇÃO
1ª, 2ª	Duas Pontes Estaiadas sobre o Rio Pinheiros interligando o rio Pinheiros a Avenida Jornalista Roberto Marinho com a Marginal do Rio Pinheiros - Av. das Nações Unidas	Concluída
1ª, 2ª, 3ª	HIS - Habitação de Interesse Social com 600 unidades para atendimento das famílias moradoras da favela Jardim Edith.	Concluída
4ª, 5ª	Projeto Executivo Via Parque (Setor Jabaquara), Projeto Executivo HIS e Projeto Básico Vias Locais do Setor Brooklin	Em execução
4ª, 5ª	Projeto Executivo do Túnel	Contrato Suspenso
4ª, 5ª	Obras do Túnel, Via Parque e HIS	Em execução (exceto tunel)
4ª, 5ª	Obras das Vias Locais do Setor Brooklin e alargamento da Av. Washington Luiz no trecho da OUC Água Espreada	Em estudo
4ª, 5ª	Transporte Coletivo - Linha 17 Ouro Monotrilho do Metrô	Em execução
4ª, 5ª	Parque Chuvisco - inclui projeto executivo e obras	Em execução
4ª, 5ª	Sistema de drenagem - Bacia Cordeiro - Americanópolis (Setor Chucri Zaidan)	Em estudo
4ª, 5ª	Desapropriações - Túnel/ Via Parque	Em execução
4ª, 5ª	Desapropriações - HIS	Em execução
4ª, 5ª	Desapropriações - Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx	Em execução
4ª, 5ª	Desapropriações - Vias Locais do Brooklin	Em estudo
4ª, 5ª	Desapropriações - Parque Chuvisco	Em execução
5ª	Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx - inclui projeto executivo e obras	Em execução
4ª, 5ª	Apoio às atividades no gerenciamento de obras e projetos (não inclui desapropriações)	Em execução

**QUADRO XIII - PRAZO ESTIMADO PARA TÉRMINO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**

Prospecto de 7 de julho de 2004, atualizado em fevereiro de 2012, página 17	1 ANO
---	-------

**QUADRO XIV - CUSTOS DAS INTERVENÇÕES**

Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Leilão Público	R\$ 3.707.505.294,87
Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada	R\$ 55.030.819,86
Custo Total Já Incorrido	R\$ 3.762.536.114,73

**QUADRO XV - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

LEI Nº 16.975 de 03 de setembro de 2018, aprovou o Plano Urbanístico Complementar do Setor Chucri Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, nos Distritos de Santo Amaro e Itaim Bibi, alterou a Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, e deu outras providência, entre elas:

- Art. 9º alterou o total da área adicional construída para todos os setores.
- Art. 11 autorizou o Executivo a emitir até 4.490.999 (quatro milhões, quatrocentos e noventa mil e novecentos e noventa e nove) Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC.

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16975-de-3-de-setembro-de-2018>