

EDITAL DO 1º LEILÃO DA 6ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO DA [B]³ S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, RELATIVAMENTE À COLOCAÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (CEPAC) DA

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

Registrada na CVM em 15 de outubro de 2004, sob o nº 2004/02



Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar
São Paulo – SP – CEP 01002-020

Códigos ISIN nº **BRPMSPCPA018**

perfazendo o total de até **R\$ [2.895.522.909,00]**, no âmbito da

6ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA, REGISTRADA NA CVM SOB O nº CVM/SRE/TIC/2025/0009

A colocação primária dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (“OUCFL” ou “Operação”) junto à [B]³ S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“[B]³”), no segmento de mercado de balcão organizado, **ocorrerá em 19 de agosto de 2025, das 12h30min às 12h45min**. O Banco Coordenador da Distribuição Pública dos CEPAC será o BB-Banco de Investimento S.A. (“BB Investimentos”) com intermediação por conta e ordem operacionalizada pela [B]³ -

Recomendamos aos potenciais investidores que, antes de adquirir um CEPAC, consultem o estoque disponível de Área de Construção Adicional (“ACA”) para cada setor e subsetor, conforme quadro “Resumo Geral”, disponibilizado periodicamente pela SP Urbanismo no link: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, seção “Faria Lima”, subseção “Adesão e Controle de Estoques”, item “CEPAC”. Alertamos que poderá haver esgotamento de ACA em setores e subsetores.

O registro da presente oferta pública de Distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da operação urbana consorciada bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos.

Os investidores devem ler a Seção Fatores de Risco, deste Edital (págs. 19 a 26), no Prospecto (págs. 50 a 58) e no Suplemento ao Prospecto (págs. 22 a 28), disponíveis na sede da SP Urbanismo, na Rua São Bento, nº 405, 16º andar, São Paulo – SP; no endereço da CVM: Rua Sete de Setembro, 111, 30º andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ ou Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista, São Paulo – SP, ou nos seguintes websites:

www.cvm.gov.br, 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 Faria Lima, depois “Prospecto Atualizado”.
www.b3.com.br, acessar “Mercados”, depois “Fundos/ETFs”, “CEPAC”, “Faria Lima” e “Prospecto”.
www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, acessar “Operação Urbana Consorciada Faria Lima” e depois “Prospecto da Operação Urbana Consorciada”.
www.bb.com.br/ofertapublica, acessar “Outros Prospectos”, e depois “Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima”.

**Coordenadora da Operação Urbana
Consorticiada Faria Lima**



Assessor Legal

**PGM
Procuradoria Geral do Município**

Banco Coordenador



Agente Fiscalizador



A data de publicação deste edital de leilão é de 21 de julho de 2025

Sumário

I. GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS	3
II. INFORMAÇÕES E CONDIÇÕES RELATIVAS À OFERTA.....	7
1. Operações Urbanas Consorciadas.....	8
2. Operação Urbana Consorciada Faria Lima.....	8
3. Direitos, vantagens e restrições do CEPAC.....	10
4. Instituição Intermediária.....	11
5. Identificação do público-alvo.....	11
6. Preço e montante do Leilão.....	12
7. Quantidade limitada de CEPAC.....	12
8. Outras características do CEPAC.....	13
9. Utilização do CEPAC.....	13
10. Programa de Intervenções.....	13
11. Cotação em Bolsa de valores de mercado de balcão dos valores a serem distribuídos.....	14
12. Cronograma indicativo das etapas da 6ª distribuição.....	15
13. Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da oferta.....	16
14. Contrato de distribuição das ações, condições de colocação e garantia.....	17
15. Demonstrativo do custo da distribuição pública.....	17
III. FATORES DE RISCO.....	19
1. <i>Fatores de Risco da Emissão</i>	19
1.1. Risco de Natureza Jurídica.....	19
1.2. Riscos macroeconômicos.....	19
1.3. Riscos setoriais.....	20
1.4. Risco de regulamentação específica do meio ambiente.....	20
1.5. Risco de financiamento imobiliário.....	21
1.6. Risco de valorização.....	21
2. <i>Fatores de Risco da Emissora</i>	21
2.1. Riscos Políticos.....	21
2.2. Risco de alteração da política de investimentos.....	22
3. <i>Fatores de risco do CEPAC</i>	22
3.1. Riscos relacionados a inovação.....	22
3.2. Risco de Liquidez.....	23
3.3. Risco de inexistência de financiamento das intervenções.....	23
3.4. Risco de descasamento de fluxos.....	23
3.5. Risco de Inadimplência.....	23
3.6. Risco relativo aos limites de CEPAC.....	23
4. <i>Fatores de risco de natureza política</i>	23
4.1. Risco de modificação da legislação.....	24
4.2. Risco de modificação do valor venal.....	24
5. <i>Fatores de risco das intervenções</i>	24
6. <i>Fatores de risco do Estudo de Viabilidade Econômico-financeiro</i>	25
7. <i>Fatores de Risco de Insuficiência de recursos</i>	26
IV. IDENTIFICAÇÃO DOS CONSULTORES E ADMINISTRADORES.....	27

I. GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS

Para fins deste Edital, as definições aqui contidas, no singular ou no plural, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

Área Construída Computável	Parcela de área construída de uma edificação utilizada para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento definida pela legislação urbanística
Áreas de Intervenção Urbana	Porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, que são objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos urbanísticos, previstos no Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.
CEPAC	Certificados de Potencial Adicional de Construção de emissão de municípios no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, utilizados como pagamento de potencial adicional de construção, e não representativos de dívida ou crédito.
COE	Código de Obras e Edificações estabelecido pela Lei n.º 16.642 de 09 de maio de 2017, que revogou a Lei 11.228, de 25 de junho de 1.992. A lei 16.642/17 foi regulamentada pelo Decreto 57.776, de 7 de julho de 2017.
Contas Vinculadas	Contas em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC: CEF Agência 2873 – Contas 006.019-3 e 006.027-4
Contrapartida Contrapartida Financeira ou	Valor econômico correspondente ao pagamento pela aquisição de Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados pela municipalidade.
Decreto Regulamentador	Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012, que regula os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Foi alterado pelo Decreto 56.301 de 31 de julho de 2015 e pelo Decreto nº 60.435 de 05 de agosto de 2021 e pelo Decreto 64.112 de 21 de março de 2025 que regulamentou a lei 18.175/24
Direitos Urbanísticos Adicionais	Direitos outorgados pelo Município para: (i) aumentar a área construída de imóveis acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico previsto no Plano Diretor Estratégico; (ii) permitir modificação de uso e dos parâmetros urbanísticos previstos para

região; (iii) demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

EIA/RIMA	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente.
EIV/RIVI	Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança
Estoque de ACA	Limite do Potencial Construtivo Adicional medido em m², definido para os setores da OUCFL.
Gabarito da Edificação	Altura da edificação, considerando como referência aquelas estabelecidas em legislação urbanística, como a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Edificações e disposições do IV COMAER.
Grupo de Gestão	Instância prevista na Lei da Operação Urbana Consorciada, que conta com a participação de secretarias e órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, coordenado por São Paulo Urbanismo, com funções consultivas e deliberativas para a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.
HIS	Habitação de Interesse Social.
Intervenção	Conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio da execução de obras públicas e desapropriações, sendo que o custo delas inclui todas as despesas necessárias a sua realização, inclusive os gastos incorridos com projetos, emissão dos CEPAC, remuneração da SP Urbanismo e SP Obras, despesas com gerenciamento, terceiros contratados e taxas a serem pagas para a distribuição pública dos CEPAC
Lei que criou a Operação Urbana Consorciada Faria Lima	Lei da Operação Urbana: nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, alterada pelas Leis: 13.871 de 08 de julho de 2004; 15.519 de 29 de dezembro de 2011; 16.242 de 31 de julho de 2015, 18.175 de 25 de julho de 2024, Lei 18.212 de 27 de dezembro de 2024 (vide Anexo I, pag. 128 do Prospecto).
Lei de Uso e Ocupação do Solo	Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, revisada pela Lei 18.081 de 19 de janeiro de 2024 que estabelece os Coeficientes de Aproveitamento e parâmetros de Uso e Ocupação do Solo no Município de São Paulo.
LAI	Licença Ambiental de Instalação

LAO	Licença Ambiental de Operação
LAP	Licença Ambiental Prévia
Operação Urbana ou Operação Urbana Consorticiada	Instrumento urbanístico implementado pelo Município com o objetivo de promover a reestruturação urbana de determinado território da cidade, o qual pode definir regramentos próprios de uso e ocupação dos lotes.
Operação Urbana Consorticiada Faria Lima	Conjunto integrado de Intervenções coordenadas pela Prefeitura, por meio da SP Urbanismo, com a participação dos proprietários moradores, usuários e investidores, visando a melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação da Av. Brigadeiro Faria Lima e a Av. Pedroso de Moraes e com as avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, dos Av. dos Bandeirantes, Av. Eng. Luiz Carlos Berrini e Av. Cidade Jardim
Outorga Onerosa	Outorga pública do direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional determinado por normativas específicas sendo este, geralmente concedido, mediante pagamento de contrapartida.
Parâmetros Urbanísticos	Todas as características urbanísticas contidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, em especial: Coeficiente de Aproveitamento (CA), Taxa de Ocupação (TO), Taxa de Permeabilidade (TP), uso misto e gabarito de altura das edificações.
PGV ou Planta Genérica de Valores	A Planta Genérica de Valores compreende a base de cálculo do valor venal dos imóveis utilizada para fins de apuração do imposto predial territorial urbano, em conformidade com o disposto no art. 31 da Lei nº 6.989/1966.
Plano Diretor Estratégico ou PDE	Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, estabelecido pela Lei 16.050, de 31 de julho de 2014, revisado pela Lei 17.975 de 08 de julho de 2023 o qual consiste em um instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município.
Potencial Construtivo Básico	Produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico, previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo
Potencial Construtivo Máximo	Produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou na lei de Operação Urbana Consorticiada Faria Lima
Potencial construtivo adicional	Bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, correspondente à diferença entre o Potencial construtivo máximo (previsto na Lei de uso e ocupação do solo ou na lei específica da Operação Urbana Faria Lima) e o potencial construtivo básico (definido pelo Plano Diretor e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Artigo 116 da Lei 16.050/14).

Resolução CVM nº 84/2022	Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022, revogou e substituiu a Instrução CVM nº 401, que dispõe sobre os registros de negociação e distribuição pública de CEPAC
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
Valor venal de imóvel	Valor atribuído ao imóvel pela PMSP, para efeito de tributação obtido com base na PGV e outros fatores de avaliação.
Uso Misto	Coexistência em uma mesma edificação ou lote de uso Residencial e Não Residencial
Zoneamento	Procedimento urbanístico definido em Lei, destinado a fixar os usos e parâmetros urbanísticos adequados para as diversas áreas do território municipal

II. INFORMAÇÕES E CONDIÇÕES RELATIVAS À OFERTA

As características dos CEPAC constam do Anúncio de Início de Distribuição, publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 21 de julho de 2025, estando de acordo com as exigências da Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022, que substituiu a Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

De acordo com a Portaria nº 559, de 18 de dezembro de 2015, a Emissora indicou a SP Urbanismo, por meio da sua Diretoria de Infraestrutura e Operações, como responsável pela análise e acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas e pelo atendimento e prestação de informações e esclarecimentos técnicos aos investidores, à CVM e demais entidades participantes do Mercados de Capitais.

A 6ª Distribuição Pública de CEPAC foi deliberada pela Diretoria Executiva da SP Urbanismo por meio da Resolução de Diretoria RD nº DIP 03/2025, emitida em 26 de março de 2025 (vide anexo 3, pag. 43 do Suplemento). O presente leilão foi autorizado por meio da Resolução de Diretoria RD nº DIP 09/2025, realizada em 21 de julho de 2025.

A colocação primária dos CEPAC emitidos no âmbito da OUCFL junto à [B]³, Segmento de Mercado de Balcão Organizado, ocorrerá em 19 de agosto de 2025, das 12:30 às 12:45 hs. O Banco Coordenador da Colocação Pública dos CEPAC será o BB – Banco de Investimento S.A.

Papel/Tipo	Código	Quantidade	Preço Mínimo	Valor do Leilão
CEPAC	PMSP 12BL	164.509	R\$17.601,00	R\$2.895.522.909,00

A oferta será realizada através de um ou mais leilões no Sistema Eletrônico de negociação da [B]³ conforme regras estabelecidas nos “Regulamento de Negociação da [B]³” e “Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da [B]³”, respectivamente.

Tendo em vista que a Oferta será realizada por meio de leilão no sistema eletrônico de negociação da [B]³, as condições gerais de realização do Leilão, assim como as regras de prorrogação e formação de preço durante o Leilão, estão dispostas no item 6 do Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da [B]³.

Não serão permitidas ofertas de compra ao preço de abertura neste leilão.

Para 6ª distribuição de CEPAC a liquidação física e financeira será efetuada exclusivamente à vista, em moeda corrente nacional, no segundo dia útil seguinte da realização do leilão (D+2), e será processada de acordo com as normas da Câmara de Compensação e Liquidação da [B]³, pelo módulo de liquidação bruta, no qual a referida Câmara coordena o processo de entrega contra pagamento sem assumir a posição de contraparte central garantidora.

Os emolumentos devidos serão cobrados de acordo com a tabela em vigor, sendo as corretagens livremente pactuadas entre as partes, obedecidas às disposições legais.

O adquirente que tiver interesse em utilizar os benefícios conferidos pelo CEPAC deverá apresentar seu pedido de vinculação ao terreno, com ou sem projeto, conforme regras previstas na legislação municipal, ocasião em que será analisado e verificado o cálculo do valor da Contrapartida da Outorga Onerosa, a ser paga em CEPAC.

O interessado ao vincular os CEPAC informará a sua titularidade, ao SP Urbanismo, que por sua vez emitirá a certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC. Com o recebimento da referida certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, a PMSP, expedirá o competente Alvará de Aprovação ou de Aprovação e Execução conforme o caso.

Caso tenha sido concluída a Intervenção ou grupo de Intervenções e remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPAC no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para a Intervenção seguinte da Operação Urbana Consorciada, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

Na apuração do valor total da Intervenção, ou conjunto de Intervenções, para efeito de cálculo da quantidade total de CEPAC que poderão ser distribuídos, estão incluídas todas as respectivas despesas, devidamente comprovadas, inclusive estudos, projetos e custos de administração próprios da Operação Urbana Consorciada.

Será aplicada pela Prefeitura do Município de São Paulo, a multa de 10% (dez por cento), sobre o valor total da oferta não liquidada, ao(s) investidor(es) do(s) leilão(ões) público(s) de venda dos CEPAC, cabendo, após o procedimento interno de aplicação de penalidade, sua inclusão no CADIN, conforme disposto na Lei Municipal nº 14.094/05.

Caberá as corretoras participantes, cada qual sobre seus respectivos representados, as informações sobre qual deles foi responsável pela não liquidação, caso esta não informe a PMSP, será a responsável pelo pagamento da multa acima mencionada, e em caso de não pagamento, poderá ocorrer sua inclusão no CADIN, nos termos da legislação municipal.

Quando da colocação dos últimos quantitativos de CEPAC previstos na distribuição, ocorrer sobras de CEPAC e o prazo da Distribuição da Oferta Pública não estiver encerrado, poderão ser realizados Leilões em dias alternados, desde que observado o preço do Leilão anterior.

Maiores informações ou dúvidas sobre o leilão poderão ser obtidas junto ao BB–Banco de Investimento S.A., nos telefones (11) 4298-7105 e/ou e-mails: bbbi.equity@bb.com.br, michelduarte@bb.com.br, eloialves@bb.com.br, ou na Diretoria de Operações da [B]³ através dos telefones (11) 2565-4304 e (11) 2565-4305.

1. Operações Urbanas Consorciadas

O Município de São Paulo, assim como qualquer outro município, possui limites de construção e regras de uso e ocupação do solo.

Na forma autorizada pelo Estatuto da Cidade, os municípios podem outorgar onerosamente um direito de construir área (em m²) acima dos limites básicos estabelecidos na legislação municipal. Assim, mediante pagamento, o interessado adquire o direito de aumentar a área de construção.

Para os imóveis contidos no perímetro, de uma Operação Urbana Consorciada, essa outorga onerosa do direito adicional de construção somente pode ser paga, pelo interessado, por meio de CEPAC, não se admitindo qualquer outra Contrapartida (como, por exemplo, moeda corrente).

Os recursos obtidos pelo Município com a alienação de CEPAC devem obrigatoriamente ser utilizados nas Intervenções previstas na mesma Operação Urbana Consorciada.

Desta forma, o Município obtém os recursos para financiar as Intervenções da área da Operação Urbana Consorciada sem aumento de seu endividamento. Além disso, oferece-se ao mercado imobiliário a oportunidade de adquirir Direitos Urbanísticos Adicionais para atendimento de suas necessidades antes mesmo da realização das Intervenções que, em tese, gerarão uma valorização dos imóveis do perímetro urbano respectivo, e consequentemente, desses próprios direitos.

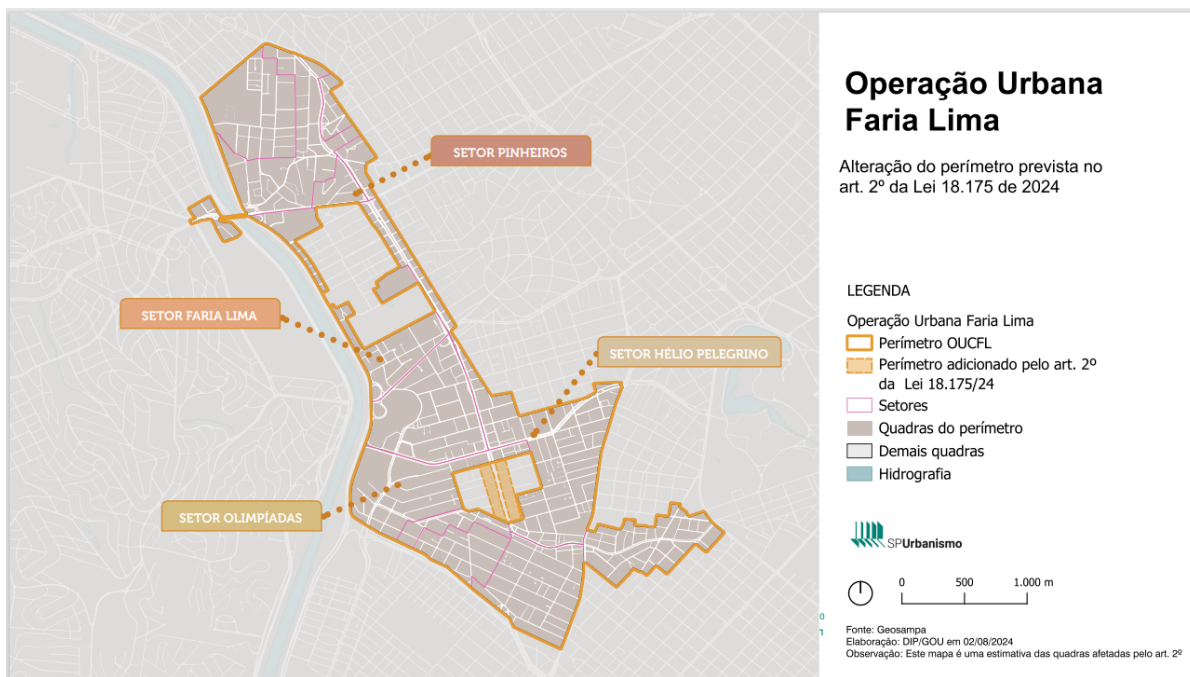
2. Operação Urbana Consorciada Faria Lima

A Operação urbana Consorciada Faria Lima foi criada pela Lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004 e alterada pelas Leis: nº 13.871 de 08 de julho de 2004; nº 15.519 de 29 de dezembro de 2011; nº 16.242 de 21 de julho de 2015 e 18.175 de 25 de julho de 2024, nº 18.212 de 27 de dezembro de 2024 e regulamentada pelos Decretos nº 53.094 de 19 de abril de 2012 e alterado pelos Decretos nº 56.635 de 24 de novembro de 2015, nº 60.435 de 05 de agosto de 2021 e pelo Decreto nº 64.112 de 21 de março de 2025.

O perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, definido pela Lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004, abrange parte dos bairros de Pinheiros, Jardim Europa, Jardim América, Itaim Bibi, Moema, Vila Nova Conceição e Ibirapuera, conforme demonstrado no Mapa a seguir. O perímetro expandido criado pela Lei 18.175 de 25 de julho de 2024 é formado pelas seguintes áreas, delimitadas no Mapa 4 anexo a Lei 16.050 de 31 de julho de 2014: ZEIS -1/W044(BT)

– Favela Real Parque; ZEIS 1/W043(BT) – Favela Panorama; ZEIS-1/W050(CL) – Favela Paraisópolis; ZEIS-1/045(BT) – Favela jardim Colombo; ZEIS-1/W046; ZEIS-1/W047 e ZEIS-1/W048(BT) – Favela Porto Seguro.

Com excelente acesso, a região do perímetro direto possui boa estrutura de transporte público, e é servida pela Linha Amarela do Metro e pela linha Lilás da CPTM. É também privilegiada pela proximidade da Av. Nações Unidas – Marginal Pinheiros que dá acesso a diversas rodovias estaduais e federais.



Mapa 1 – Perímetro da OUCFL (Setores)

O objetivo estratégico da OUCFL é promover o desenvolvimento da região de modo equilibrado, dando condições para que as potencialidades regionais sejam devidamente efetivadas. Os objetivos específicos contidos no art. 4º da Lei 13.769 de 2004 são:

- I. Criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação dos melhoramentos forneçam os recursos necessários à sua viabilização, sem qualquer ônus para a municipalidade;
- II. Criar alternativas para que os proprietários de lotes parcial ou totalmente atingidos por melhoramentos aprovados possam receber o valor justo de indenização, à vista e previamente e, ainda, para que possam efetivamente, participar da valorização decorrente da concretização da Operação Urbana;
- III. Melhorar, na área objeto da Operação Urbana, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, inclusive de habitação subnormal, e dos usuários em geral, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infraestrutura e da qualidade ambiental;
- IV. Incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados;
- V. Ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres.

Para a OUCFL, a outorga onerosa paga em dinheiro, foi realizada nos termos da Lei nº 11.732/95, que foi revogada pela Lei nº 13.769/04 e, no âmbito desta última, até a realização do primeiro leilão da 1ª distribuição de CEPAC, realizado em 27/12/2004.

A partir da realização do 1º leilão da 1ª distribuição de CEPAC, na vigência da lei 13.769/04, os recursos obtidos pelo Município originados pela alienação de CEPAC passaram a ser utilizados no custeio do programa de intervenções previstas nas leis e em seu licenciamento ambiental.

Desta forma, o Município obtém os recursos para financiar as intervenções previstas na área da Operação Urbana e em seu perímetro expandido, sem aumento de seu endividamento. Além disso, oferece-se ao Mercado Imobiliário a oportunidade de adquirir direitos urbanísticos adicionais para atendimento de suas necessidades antes mesmo da realização das intervenções que, em tese, gerarão uma valorização dos imóveis do perímetro urbano respectivo e, consequentemente, desses próprios direitos.

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 Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022. 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 OUCFL. Os CEPAC, quando utilizados, conferirão os direitos indicados na Tabela 1 abaixo, observados os estoques indicados na Tabela 2 abaixo:

Tabela 1 - Conversão de CEPAC

TABELA 1 - TABELA DE EQUIVALÊNCIA DO CEPAC						
PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	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%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
SETOR 1 - Pinheiros	1a (frente F. Lima)	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 (frente F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim)	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b (frente F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino)	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c (incluindo frente C. Jardim)	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
SETOR 3 - Hélio Pellegrino	3a (frente F. Lima)	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b (frente Juscelino)	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
SETOR 4 - Olimpíadas	4a (frente F. Lima)	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

Fonte: Anexo I da Lei 13.871/04 e art. 8º da Lei 18.175/24

Tabela 2. – Distribuição geral dos estoques de área adicional de construção por setor

Perímetro	Estoque máximo (m ²)			
	Lei 13.769/2004 - Tab - Residencial	Lei 13.769/2004- Tab.2 - Com/Serv.	Aumento de 250.000 m ² (Residencial + Com/Serv.	Total
SETOR 1 - Pinheiros	286.695	96.600	53.850	437.145
SETOR 2 - Faria Lima	288.190	73.715	41.000	402.905
SETOR 3-Helio Pelegrino	292.445	182.505	101.750	576.700
SETOR 4 - Olímpíadas	190.440	95.565	53.400	339.405
RESUMO DOS ESTOQUES				
ESTOQUE TOTAL DE ÁREA ADICIONAL AUTORIZADA PELA EIA RIMA				2.500.000,00m ²
ÁREA ADICIONAL DISPONIBILIZADA PELA LEI 11.732/95				2.250.000,00m ²
ÁREA ADICIONAL CONSUMIDA NA VIGÊNCIA DA LEI 11.732/95				940.000,00 m ²
ÁREA ADICIONAL CONSUMIDA NA VIGÊNCIA DA LEI 13.769/04				1.310.000,00m ²
SALDO A UTILIZAR A PARTIR DA PROMULGAÇÃO DA LEI 18.175/2024				250.000,00m ²

Fonte: - Tabela 2, artigo 8º da Lei nº 18.175/24

Destaca-se que, conforme disposto no inciso VI do artigo 11 da Lei 18.175 de 25 de julho de 2024; “para efeito de cálculo da quantidade de CEPAC necessários a aquisição de área adicional de construção, os fatores da Coluna A da Tabela 1 – Conversão de CEPAC, para os imóveis contidos nas áreas de influência dos eixos de transporte, conforme descrito nas alíneas “a” e “b” do inciso I do §6º do artigo 13 da Lei 13.769/04, redação dada pela Lei 18.175/24, serão majorados 30% (trinta por cento)”.

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

4. Instituição intermediária

O Banco do Brasil S.A. e seu conglomerado não prestaram e nem prestam atualmente qualquer tipo de financiamento à OUCFL.

O BB–Banco de Investimento S.A. (Coordenador da Oferta), mantém relacionamento com a Prefeitura na qualidade de Coordenador das ofertas públicas de CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Água Branca, autorizadas pela CVM.

O Banco do Brasil S.A. manteve e mantém relacionamento comercial com a Prefeitura, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, destacando-se: serviços de administração da folha de pagamento de servidores municipais, de concessão de crédito consignado, de arrecadação bancária de tributos, fechamento de contratos de câmbio, pagamento de programas sociais.

Além do relacionamento acima, o Banco do Brasil S.A., foi contratado para prestação dos serviços de escrituração dos CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada e Água Branca, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais. Mais informações estão disponíveis no Prospecto, pag. 13, seção “Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador da Oferta”.

5. Identificação do público-alvo e declaração de inadequação

Não existe definição de parcela da 6ª Distribuição a investidores específicos, e não será imposta qualquer restrição a interessados.

A aquisição de CEPAC representa um investimento de risco, pois trata-se de ativo mobiliário de renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em CEPAC estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados aos CEPAC, à Emissora, ao setor em que atua, à natureza política, às intervenções urbanas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos nas seções Fatores de Riscos do Prospecto (pag. 50 a 58) e Suplemento (pág. 22 a 28) e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento.

A Oferta não é destinada a investidores que buscam retorno de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos. O investimento em CEPAC é inadequado para aqueles que não estejam dispostos a correr risco relacionado ao setor imobiliário.

Salvo as situações previstas nos Fatores de Risco do Prospecto e no Suplemento, não há qualquer inadequação do investimento em CEPAC, a qualquer tipo de investidor.

6. Preço e montante do Leilão

Para o Primeiro Leilão, a Emissora, por meio da SP Urbanismo, deliberou pela colocação de até 164.509 (Cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e nove) CEPAC ao preço unitário mínimo de R\$17.601,00 (Dezessete mil, seiscentos e um reais), conforme recomendado pelo EVEF – Estudo Econômico-Financeiro, totalizando o montante de R\$ 2.895.522.909,00 (Dois bilhões, oitocentos e noventa e cinco milhões, quinhentos e vinte e dois mil e novecentos e nove reais).

7. Quantidade Limitada de CEPAC

Para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima estabeleceu-se um limite máximo de 650.000 CEPAC a serem emitidos, para um Estoque máximo, na época da promulgação da Lei nº 13.769/2004, de 1.310.000m² de área disponível para construção acima dos limites básicos estabelecidos por lei.

Posteriormente, restando ainda Intervenções a executar, bem como Estoque disponível no perímetro da operação, a Lei nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, aumentou o limite máximo de CEPAC para 1.000.000 de títulos, mantido o Estoque previsto na lei precedente.

O projeto de lei nº 425 de 2.011 que originou a Lei 15.519 de 2011, está em conformidade com a respectiva LAP, pois verificou-se a existência de saldo de estoque de área adicional de construção (ACA) no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima para ser consumido sem, contudo, haver saldo de CEPAC disponível suficiente para pagamento da respectiva contrapartida da Outorga Onerosa para os potenciais projetos. Isso se explica por uma complexa associação de razões, que decorrem desde a forma como se deu o uso dos CEPAC ao longo dessa operação, que conta com 18 (dezoito) subsetores (vide "Tabela de Equivalência dos CEPAC" na página 96 do Prospecto), cada um com um fator de conversão próprio para cálculo da Outorga Onerosa, vale dizer que, estatisticamente, o esgotamento dos estoques de CEPAC poderia se dar mediante uma série imprevisível de combinações. Ademais, o uso dos Estoques de fato não se deu de forma equilibrada entre os setores da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e os CEPAC consumidos não foram suficientes para esgotar os Estoques.

Em complemento, os valores captados por ocasião das distribuições anteriores não foram suficientes para a realização de todas as obras relativas às Intervenções previstas na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, restando ainda aquelas obras previstas no Suplemento ao Prospecto da 5ª Distribuição e outras obras e intervenções incluídas posteriormente pela Lei 18.175 de 25 de julho de 2024.

A promulgação da Lei 18.175 de 24 de julho de 2025, além de incorporar alguns trechos da antiga Z9-029 que haviam sido excluídas por força da Lei 13.769/04, devolveu aos estoques da Operação Urbana Faria Lima, 250.000m², inicialmente previstos no EIA-RIMA, que haviam sido desconsiderados na distribuição dos estoques por setores da OUCFL. Considerando que os estoques inicialmente previstos de 2.250.000m² foram totalmente consumidos, o estoque geral da Operação Urbana Faria Lima para a 6ª distribuição passa a ser de 250.000m², distribuídos por setores conforme Tabela 2 do artigo 8º da citada Lei 18.175/24. 9. (Ver página 24 do Prospecto)

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é dividida em 4 (quatro) Setores (vide págs. 35 a 45 do Prospecto), cada qual com um limite de metros quadrados que poderão ser utilizados como Direitos Urbanísticos Adicionais. Portanto, não obstante os CEPAC sejam os mesmos e possam ser utilizados em qualquer área contida no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (obedecida a tabela de conversão entre CEPAC e benefícios para cada subsetor), tão logo seja atingido o limite de um determinado setor, os CEPAC remanescentes somente poderão ser utilizados em imóveis localizados nos demais setores, o que acentua a referida escassez para regiões em que a demanda, hoje, já se mostre elevada.

Nesse sentido, recomendamos aos potenciais investidores que, antes de adquirir um CEPAC, consultem o Estoque disponível de Área de construção Adicional (“ACA”) para cada setor, conforme o quadro “Resumo Geral” disponibilizado periodicamente pela SP Urbanismo no link: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, seção “Faria Lima”, subseção “Adesão e Controle de Estoques”, item “CEPAC”.

8. Outras Características dos CEPAC

CEPAC são valores mobiliários, conforme estabelecido na Resolução CVM nº 84 de 2022 e decisão proferida pelo Colegiado da CVM em 28 de agosto de 2003, e sua distribuição pública está sujeita ao atendimento das determinações contidas nas Resoluções CVM nº 84 e na Resolução CVM 160.

A Prefeitura do Município de São Paulo editou o Decreto nº 55.392, de 12 de agosto de 2014, que além de atender às exigências da CVM mencionadas acima, regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento da OUCFL, e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC.

9. Utilização dos CEPAC

O interessado poderá utilizar os CEPAC como pagamento de Contrapartida em um projeto de construção apresentado a Prefeitura do Município de São Paulo ou simplesmente vincular os direitos conferidos pelo CEPAC a um lote. Neste último caso, ao imóvel beneficiado ficam garantidos, no futuro, Direitos Urbanísticos Adicionais. Desta forma, o interessado garante o exercício desses direitos antes de esgotado o estoque de área construída adicional do respectivo setor da OUCFL, mesmo que não tenha a intenção de iniciar seu projeto imediatamente.

O adquirente que tiver interesse em utilizar os benefícios conferidos pelo CEPAC deverá apresentar seu pedido de vinculação ao terreno, com ou sem projeto, conforme regras previstas na legislação municipal, ocasião em que será analisado e verificado o cálculo do valor da Contrapartida da Outorga Onerosa, a ser paga em CEPAC.

O interessado em vincular os CEPAC informará a sua titularidade, à SP Urbanismo, que por sua vez emitirá a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC. Com o recebimento da referida Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC a PMSP, por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento expedirá o competente alvará de aprovação ou de aprovação e execução, conforme o caso.

10. Programa de Intervenções

O Programa de Investimentos está contido no Anexo II da Lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004 e foi complementado posteriormente pelas Leis: nº 13.871 de 08 de julho de 2004; nº 15.519 de 29 de dezembro de 2011; nº 16.242 de 21 de julho de 2015 e 18.175 de 25 de julho de 2024 e tem como preocupação primordial criar as condições de acessibilidade e mobilidade para que os seus objetivos sejam atingidos, em especial, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e usuários, inclusive promovendo a melhoria da infraestrutura e da qualidade ambiental, sem a utilização dos recursos do orçamento municipal, ou com o mínimo necessário destes recursos.

Especificamente para concretizar a consecução dos objetivos da Operação Urbana, o Programa de Investimentos foi traduzido numa série de “macro intervenções” com a finalidade de fazer cumprir a implementação das suas diretrizes, em especial complementação e integração do sistema viário existente na região com o macrossistema de circulação

da Zona Sul e Sudoeste da cidade, de forma a possibilitar a adequada distribuição de fluxos de tráfego, tanto os relativos ao transporte coletivo como ao individual.

Essas “macro intervenções” inicialmente previstas foram sendo desdobradas em projetos e obras que foram sendo executadas ao longo do tempo pela Emissora com os recursos captados pela venda de CEPAC.

As “macro intervenções” abaixo (itens I a XI) já foram objeto de captação de recursos de CEPAC nas cinco distribuições anteriores. As intervenções (itens XII a XVI, introduzidos pela Lei 18.175 de 25 de julho de 2024) serão financiadas pela 6ª distribuição de CEPAC da OUCFL:

- I. Obras de passagem em desnível da Av. Brig. Faria Lima com a Av. Cidade Jardim e Av. Nove de Julho (Túnel Max Feffer);
- II. Obras de passagem em desnível da Av. Brig. Faria Lima com a Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso (Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello);
- III. Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação de avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso;
- IV. Reconversão Urbana do Largo da Batata;
- V. Boulevard Av. Juscelino Kubitschek;
- VI. Produção de Habitação de Interesse Social;
- VII. Implementação de ciclovias;
- VIII. Melhorias de transporte público;
- IX. Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes;
- X. Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro (Lei 16.242/2015);
- XI. Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos.
- XII. Construção e equipamentos públicos e comunitários de saúde e educação, de acordo com a demanda indicada pelas secretarias competentes, na área da presente operação urbana, e na região de seu entorno, de acordo com as seguintes prioridades de atendimento:
 - a) Favela da Rua Coliseu;
 - b) Favela Real Parque;
 - c) Favela Panorama;
 - d) Favela Paraisópolis;
 - e) Favela Jardim Colombo;
 - f) Favela Porto Seguro (redação dada pela Lei 18.175/24).
- XIII. Melhorias nas condições de infraestrutura urbana e transportes existentes e implantação de novos sistemas de transporte coletivo. (redação dada pela Lei 18.175/24).
- XIV. Urbanização de favelas. (redação dada pela Lei 18.175/24).
- XV. Compensação ambiental, ampliação de áreas verdes lindeiras e desapropriações necessárias para implantação de parques (redação dada pela Lei 18.175/24).
- XVI. Melhoramentos viários (redação dada pela Lei 18.175/24).

11. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos

Não há cotação atualizada diariamente em bolsa dos CEPAC e as negociações no mercado secundário não constituem base de dados expressiva que pudessem traduzir cotações consistentes, (vide Fator de Risco dos CEPAC e Liquidez), pag. 50 a 58 do Prospecto e pag. 22 a 28 do Suplemento.

Para referência, no 2º Leilão da 5ª Distribuição, realizado em 14/10/2021, foram ofertados 12.154 CEPAC, dos quais foram colocados 10.318 CEPAC ao valor unitário de R\$ 17.601,00, totalizando R\$ 181.607.118,00

12. Cronograma indicativo das etapas da 6ª Distribuição

Encontra-se abaixo o cronograma estimado das etapas da Distribuição.

Ordem	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro da 6ª Distribuição	14/05/2025
	Período regulamentar de análise CVM	20 dias úteis
2	Recebimento do ofício de exigências da CVM	11/06/2025
3	Protocolo do cumprimento de exigências	17/06/2025
	Período regulamentar de análise CVM	10 dias úteis
4	Recebimento do ofício de vícios sanáveis da CVM	03/07/2025
5	Protocolo para regularização de vícios sanáveis	07/07/2025
	Período regulamentar de análise CVM	5 dias úteis
6	Concessão do Registro da Distribuição pela CVM	17/07/2025
7	Publicação do Anúncio de Início da Distribuição	18/07/2025
8	Disponibilização do Prospecto e Suplemento	21/07/2025
9	Publicação do Edital do 1º Leilão*	21/07/2025
10	Realização do 1º Leilão**	19/08/2025
11	Liquidação financeira do 1º Leilão***	21/08/2025
12	Data Limite para publicação do Anúncio de Encerramento	30/08/2025
*	A Prefeitura e o Banco Coordenador, de comum acordo, fixarão as datas para realização de um ou mais leilões, sendo o Edital de cada leilão publicado no site da Prefeitura, do Coordenador e da B3, conforme artigo nº 17, §3º da Resolução CVM nº 84.	
**	Os leilões serão realizados no mínimo 15 dias após a publicação do respectivo Edital.	
***	A liquidação financeira de cada leilão se dará em D+2, isto é, dois dias úteis após a realização do leilão.	

1 - Qualquer modificação no cronograma acima será comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

13. Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta

Nos termos do art. 70 da Resolução CVM 160, a CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma Oferta, tal qual a dos CEPAC, que (i) esteja se processando em condições diversas das constantes na Resolução CVM 160 ou do registro, ou (ii) tenha sido havida por ilegal, fraudulenta, ou contrária à regulamentação da CVM, ainda que após obtido o respectivo registro. A CVM deverá ainda suspender qualquer Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

A suspensão, modificação ou cancelamento da Oferta será informada aos interessados em adquirir os CEPAC que já tenham aderido à Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Todos os interessados em adquirir CEPAC que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e aqueles que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme o disposto no parágrafo primeiro do art. 71 da Resolução CVM nº 160, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida aos CEPAC, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária e com o débito de eventuais tributos ou taxas existentes ou que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada.

A Prefeitura, em conjunto com o Banco Coordenador, poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta, que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pela Prefeitura, nos termos do art. 67 da Resolução CVM 160.

Adicionalmente, a Prefeitura, em conjunto com o Banco Coordenador, pode a qualquer tempo, modificar a Oferta com vistas a melhorar os seus termos e condições em favor daqueles que tiverem interesse em adquirir os CEPAC, nos

termos do art. 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A revogação ou qualquer modificação na Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores, e divulgada por meio de Anúncio de Retificação a ser publicado no Diário Oficial do Município de São Paulo e, ao menos, nos mesmos veículos utilizados para publicação do Anúncio de Início da Distribuição, de acordo com o art. 69 da Resolução CVM 160.

O Banco Coordenador deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento da aceitação da Oferta de que o Proponente está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. A revogação ou qualquer modificação torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, motivo pela qual deverão ser restituídos no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, e com o débito de eventuais tributos ou taxas existentes ou que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada, a aqueles que pretendiam adquirir os CEPAC, bens ou direitos dados em contrapartida aos CEPAC distribuídos, nos termos do art. 68 da Resolução CVM 160.

Na hipótese prevista acima, os interessados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

14. Contrato de coordenação, colocação e Distribuição Pública de CEPAC, condições de colocação e da garantia

Observadas as condições previstas no Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de CEPAC (“Contrato de Distribuição”) estabelecido entre o Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e licenciamento e o BB Investimentos fará a colocação de CEPAC em regime de melhores esforços.

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, observado o disposto no art. 49, parágrafo único, da Resolução CVM 160.

Se, ao final do prazo de colocação das distribuições, os CEPAC objeto de melhores esforços não tiver sido totalmente colocados, nem a SP Urbanismo, nem o Banco Coordenador terão a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, e a SP Urbanismo não terá a obrigação de utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros, da mesma forma que o Banco Coordenador não tem como obrigação a colocação dos CEPAC nos montantes ofertados.

A colocação pública de CEPAC somente terá início após a concessão do registro de distribuição pela CVM, a disponibilização do Prospecto e do Suplemento aos investidores e a publicação do anúncio de início de distribuição dos CEPAC, sendo que tal disponibilização e publicação deverão ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias da obtenção do registro, sob pena de caducidade do mesmo, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160.

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez dos CEPAC.

O Banco Coordenador deverá assessorar a SP Urbanismo no que for necessário para a realização da distribuição pública dos CEPAC, bem como no cumprimento de leis e regulamentos referentes às informações que devem constar no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto, dentre outras a seguir listamos as obrigações principais:

- I) solicitar, juntamente com a SP Urbanismo, o registro das distribuições públicas dos CEPAC, devidamente instruído, e assessorar a SP Urbanismo em todas as etapas das distribuições, acompanhando o processo de “*due diligence*”, em conjunto com seus consultores jurídicos;
- II) comunicar imediatamente à CVM qualquer eventual alteração no Contrato de Distribuição, ou a sua rescisão;
- III) remeter mensalmente à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, a partir da publicação do Anúncio de Início de Distribuição e até a publicação do Anúncio de Encerramento de Distribuição pública primária de CEPAC, relatório indicativo do movimento consolidado da distribuição pública dos CEPAC, conforme item VI do art. 83 da Resolução CVM 160;

- IV) participar ativamente, em conjunto com a SP Urbanismo, na elaboração do Prospecto e do Suplemento e na verificação da veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações deles constantes nos termos do item VII do art. 83 da Resolução CVM 160, observadas as ressalvas feitas ou a serem feitas no Prospecto e/ou Suplemento no que diz respeito ao estudo de viabilidade da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- V) manter o Prospecto e o Suplemento à disposição do público;
- VI) auxiliar a SP Urbanismo na preparação dos documentos, e nas publicações exigidas nos termos da regulamentação aplicável, bem como dar ampla divulgação à distribuição pública, publicando tais documentos, na forma prevista, no Diário Oficial do Município de São Paulo e/ou outro jornal de grande circulação, se for o caso;
- VII) subsidiar a SP Urbanismo na elaboração do plano de distribuição de CEPAC e acompanhar e controlar seu desenvolvimento;
- VIII) controlar os boletins de subscrição ou recibos de aquisição, devolvendo à SP Urbanismo os boletins de subscrição ou os recibos não utilizados, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o encerramento da distribuição pública dos CEPAC;
- IX) suspender a distribuição dos CEPAC na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade, inclusive após a obtenção do registro, que venha a justificar a suspensão ou o cancelamento do registro, que venha a, no seu entendimento e no de seus assessores jurídicos, justificar a suspensão ou cancelamento do registro;
- X) comunicar imediatamente a ocorrência do ato ou irregularidade ali mencionados à CVM, que verificará se a ocorrência do fato ou da irregularidade são sanáveis, nos termos do item XIV do art. 83 da Resolução CVM 160;
- XI) guardar, por 5 (cinco) anos, à disposição da CVM, toda a documentação relativa ao processo de registro da distribuição dos CEPAC, de elaboração do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto, bem como toda a documentação comprobatória de sua;
- XII) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela SP Urbanismo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da distribuição pública;
- XIII) solicitar à CVM e ao mercado em que os CEPAC forem negociados, em conjunto com a SP Urbanismo, os registros necessários à realização dos leilões de venda de CEPAC de cada distribuição pública, acompanhados de todos os documentos exigidos pelas normas aplicáveis e praticar todos os atos necessários, assessorando a SP Urbanismo em todas as etapas das distribuições, visando à obtenção de tais registros;
- XIV) prestar esclarecimentos e informações aos investidores a respeito das distribuições públicas;
- XVI) disponibilizar o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto na sua página da rede mundial de computadores;
- XVII) realizar o processo de “*due diligence*”, que compreenderá a análise de todos os documentos relativos à oferta e à operação, por parte dos seus analistas, bem como a análise de documentos de ordem jurídica, operacional e financeira, sendo o resultado consolidado na forma de um relatório de uso restrito que auxiliará na formatação dos termos da operação e na preparação do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto, de acordo com as normas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

15. Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública

O custo estimado da 6ª distribuição é de R\$ 403.998.053,80, (Quatrocentos e três milhões, novecentos e noventa e oito mil e cinquenta e três reais e oitenta centavos) conforme quadro abaixo, correspondente aos custos unitários de R\$ 1.848,81 (Um mil oitocentos e quarenta e oito reais e oitenta e um centavos) equivalente a porcentagem de 9,77% em relação ao valor mínimo unitário de R\$17.601,00 apurado no último leilão, realizado em 2019, apenas para efeito do cálculo de emolumentos, taxas, comissões e despesas relativos ao registro da distribuição.

CEPAC – 6ª distribuição			
Custo da 6ª distribuição pública	Valor Total (R\$)	Custo Unit. (R\$)	%
Comissão de Colocação do CEPAC	R\$34.615.217,86	R\$158,41	0,90%
Taxas de Emolumentos e Liquidação	R\$2.692.294,72	R\$13,02	0,074%
Subtotal (A)	R\$37.307.512,58	R\$171,43	0,974%
Serviços de Escrituração	R\$384.613,53	R\$1,76	0,01%
Despesas de Registro	R\$1.153.840,60	R\$5,28	0,03%
Despesas com fiscalização ²	R\$42.307.488,50	R\$195,37	1,11%
Demais Despesas ¹	R\$322.306.139,65	R\$1.474,96	8,38%
Subtotal (B)	R\$366.152.082,27	R\$1.677,38	9,53%
Total	R\$403.459.594,86	R\$1.848,81	10,504%

1 – Demais despesas correspondentes à Remuneração à SP Urbanismo e SP Obras, relativa a estruturação, gerenciamento, administração de projetos e obras, no valor de 3% (três por cento) sobre os valores das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e demais despesas, bem como 1% (um por cento) sobre valores arrecadados com a venda de CEPAC, para cada uma das instituições, totalizando o montante de 8% (oito por cento), sendo estas fixadas pelo Decreto Municipal nº 56.635 de 24 de novembro de 2015, da Prefeitura de São Paulo e

2- Remuneração à Caixa Econômica federal relativa a fiscalização das intervenções, no valor de 1,11% (um virgula onze décimos percentuais) sobre o valor total das intervenções da OUCFL.

Tabela Resumo de Custo Unitário da Distribuição

	CEPAC
Quantidade de CEPAC	218.518
Valor Unitário Mínimo	R\$17.601,00
Custo Unitário	R\$1.848,81
Percentual (%) sobre Valor Unitário Mínimo	10,504%

Os demais custos e despesas relacionados à realização das obras e projetos de cada uma das Intervenções da 6ª Distribuição encontram-se discriminados no item “Custos das Intervenções da Distribuição” pag. 29 do Suplemento.

III. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no Prospecto e Suplemento e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir.

1. *Fatores de Risco da Emissão*

1.1. Riscos de Natureza Jurídica

- i) A Operação Urbana Consorciada está relacionada a diversos contratos administrativos, muitas vezes com vários aditivos, podendo ocasionar a possibilidade de surgirem questionamentos administrativos, inclusive do Tribunal de Contas do Município-TCM, ou judiciais quanto à regularidade deles, possibilidade essa que pode, inclusive, gerar embargo e suspensão de obras em andamento, gerando efeitos negativos na valorização dos CEPAC.
- ii) Na hipótese de a Operação Urbana Faria Lima ser declarada nula ou de ocorrer mudança na legislação urbanística que impeça a utilização dos CEPAC na forma hoje prevista na legislação, os investidores adquirentes de CEPAC que não tiverem feito uso dos direitos por ele concedidos terão que pleitear indenizações em face da Prefeitura e, para isso, poderão ser obrigados a mover ações judiciais para reconhecimento dos referidos direitos, cujo pagamento, quando reconhecido, estará sujeito aos trâmites inerentes ao recebimento de precatórios contra o Município de São Paulo.
- iii) A Operação Urbana Consorciada Faria Lima deve atender aos requisitos previstos na legislação aplicável às operações urbanas consorciadas, conforme previstos no Estatuto das Cidades e, especialmente, na legislação municipal autorizativa de sua criação e execução. A transformação urbana é um processo dinâmico e seu resultado guarda grande dependência da participação de diversos agentes econômicos. Adicionalmente, as Intervenções previstas podem depender de obras vultosas, cuja implementação pode demandar longo período de execução. A regulamentação aplicável poderá sofrer alterações ao longo dos anos, impactando direta ou indiretamente tanto no procedimento de utilização dos CEPAC emitidos, como nos projetos das Intervenções previstas na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, com o objetivo de adequação das Intervenções originalmente previstas ao impacto das Intervenções já realizadas.
- iv) Está em vigor a Lei 16.402 de 22 de março de 2016, alterada pela Lei 18.081 de 19 de janeiro de 2024, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE), revisto pela Lei 17.975 de 06 de julho de 2023. A nova legislação vigente poderá implicar em alterações indiretas às regras de uso dos CEPAC especificamente no que se refere à aquisição dos Direitos Urbanísticos Adicionais e/ou alteração e modificação de parâmetros.

1.2. Riscos Macroeconômicos

A potencial valorização dos CEPAC está diretamente relacionada ao preço dos imóveis praticado no âmbito da OUCFL. Eventuais modificações na conjuntura econômica que afetem o mercado imobiliário podem afetar a demanda por CEPAC e seu respectivo preço.

Frequentemente, o Governo Brasileiro intervém na economia do país, realizando, ocasionalmente, mudanças drásticas e repentinas nas suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária tem envolvido alterações nas taxas de juros, desvalorização na moeda, controle de câmbio, tarifas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como algumas condições macroeconômicas, causam efeitos significativos na economia brasileira, assim como nos mercados financeiro, de capitais e imobiliário.

Adicionalmente, não há como prever por quanto tempo serão mantidas as atuais diretrizes das políticas econômicas e monetária implementadas pelo atual Governo Federal.

A adoção de medidas, pelo Governo Federal, que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios imobiliários e os investimentos em CEPAC.

O cenário internacional vem sendo impactado por elevação de preços, escassez de produtos e conflitos armados. A combinação de eventos tem elevado a volatilidade nos mercados, em especial os emergentes, com flutuação imprevisível do valor dos ativos. O agravamento e eventual permanência deste cenário pode ocasionar ainda mais imprevisibilidade, elevando a desconfiança de investidores e aversão ao risco, impactando a tomada de decisão quanto à aquisição de ativos mobiliários, como os CEPAC.

1.3. Riscos Setoriais

O mercado imobiliário está sujeito a oscilações significativas de preços. Uma eventual retração na demanda do mercado imobiliário poderá afetar a demanda por CEPAC e, consequentemente, seu preço.

Além de fatores externos, como os vistos acima, outros fatores intrínsecos ao setor imobiliário podem gerar oscilações, tais como alterações na legislação específica, criação ou alteração de leis sobre meio ambiente, ou medidas que afetem a escassez de financiamentos à habitação.

A existência de outras operações urbanas consorciadas dentro do Município de São Paulo, sejam elas com vigência concomitante à Operação Urbana Consorciada Faria Lima, nesta data ou posteriormente, bem como as zonas eixos de estruturação da transformação urbanas – (ZEU e ZEUP) previstas no PDE, assim como as AIU- Áreas de Intervenção urbana previstas nos PIUs - Planos de Intervenção Urbana aprovados ou em tramitação, podem influenciar o desenvolvimento imobiliário em diversas Macro áreas do Município de forma concorrente, afetando o interesse dos investidores e consumidores do mercado imobiliário tanto na sua decisão de adquirir terrenos como em adquirir CEPAC, oscilando a valorização desses valores mobiliários durante a vigência da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Somada a concorrência das outras operações urbanas, observa-se hoje a competição mais acirrada dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) e dos empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS), estabelecidos no Plano Diretor (Lei 16.050/2014, revista pela Lei 17.795/23) e pela LPUOS (Lei 16.402/16, alterada pela Lei 18.081/24). A instituição dessas diretrizes de adensamento as quais permitem utilização de potencial construtivo adicional com coeficientes de aproveitamento similares ao previsto na Lei da OUCFL, só que gratuitamente, tem como objetivo direcionar a produção imobiliária ao longo dos eixos de transporte de média e alta capacidade e fomentar a produção de unidades habitacionais de interesse social.

Nos EETU há incidência do pagamento de outorga onerosa do direito de construir conforme fórmula de cálculo da legislação ordinária e no caso dos EHIS, há isenção do pagamento de contrapartida financeira para aquisição do potencial construtivo adicional. Dessa maneira, há maior disponibilidade para atuação do mercado imobiliário por localização e seguimento de renda, o que pode criar competição para produção imobiliária próxima ao perímetro da OUCFL. Para maiores detalhes, verificar Estudo de Viabilidade Econômico – Financeiro (EVEF).

Adicionalmente, destaca-se que na Revisão Intermediária da lei 16.050/14 – Plano Diretor Estratégico, aprovada pela Câmara Municipal de São Paulo sancionada pelo Prefeito em Junho/23 propõe a revisão dos limites de todas as ZEU – Zonas Eixo de Estruturação Urbana e de todas as ZEMP- Zonas Eixo de Estruturação Metropolitana, aumentando, consequentemente a quantidade de terrenos disponíveis que poderão se beneficiar de índices urbanísticos similares aos dos perímetros de operações urbanas, pagando outorga onerosa do direito de construir significativamente menor.

1.4. Risco de Regulamentação Específica e Meio Ambiente

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação sobre construção e zoneamento, que emana de diversas autoridades federais, estaduais e municipais e que afeta as atividades de aquisição de terrenos, incorporações e construções. O setor está sujeito também à regulamentação sobre crédito e proteção ao consumidor. As empresas que atuam no ramo imobiliário são obrigadas a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para suas atividades de incorporação, construção e comercialização, havendo a possibilidade de serem adotados novos regulamentos ou promulgadas novas leis, ou as leis ou os regulamentos serem interpretados de tal sorte a afetarem os resultados das operações dessas empresas.

As atividades das empresas do ramo também estão sujeitas à legislação e regulamentação brasileira federal, estadual e municipal do meio ambiente. Caso ocorra alteração na regulamentação relativa ao setor imobiliário, inclusive na regulamentação sobre o meio ambiente, as atividades e os resultados dessas empresas poderão ser afetados de maneira adversa. Tal cenário sugere oscilação para baixo dos preços praticados no mercado imobiliário, que, se ocorrer, poderá afetar a demanda por CEPAC e, conseqüentemente, seu preço.

Em função da natureza e magnitude da OUCFL, cuja implantação vem acontecendo há duas décadas, a continuidade do licenciamento ambiental deverá considerar o processo de consolidação da própria operação.

Quanto ao licenciamento das obras previstas no Processo de Intervenção, ele se dará de forma individualizada, por meio da emissão das licenças ambientais para cada uma delas, fazendo referência à licença prévia da OUCFL vigente.

Essa necessidade de emissão de novas licenças configura um risco para os investidores, na medida em que novos licenciamentos, ou no caso de mudança da legislação, poderão ser impostos requisitos atualmente não previstos.

1.5. Risco de Financiamento Imobiliário

Os diferentes tipos de financiamentos bancários obtidos pelos consumidores para compra de imóveis possuem como principal fonte o Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), financiado com recursos captados através dos depósitos em caderneta de poupança. Com frequência, o Conselho Monetário Nacional (“CMN”) altera o limite dos bancos de disporem desses recursos para fins de financiamento imobiliários. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade das instituições financeiras destinado a financiar compra de imóveis, o volume de vendas das empresas do setor poderá diminuir, afetando, assim, a demanda por unidades habitacionais, por CEPAC e, conseqüentemente, seu preço.

1.6. Risco de Valorização

Historicamente, a execução de Intervenções e obras públicas em geral acarreta significativa valorização do mercado imobiliário da região da Intervenção.

Não há garantia que as Intervenções no âmbito da OUCFL gerarão valorização imobiliária na Área de abrangência da Urbana da referida Operação. Como a valorização dos CEPAC está atrelada, entre outros fatores, à valorização imobiliária da região a que se referem, também não há garantia de valorização dos CEPAC.

Adicionalmente, o investidor deveria considerar, antes de efetuar a aquisição de CEPAC, que a OUCFL já está em vigor a 27 anos (incluindo o período de vigência da Lei nº 11.732/95, sua precursora), assim, uma parte significativa, mas não quantificável, da valorização imobiliária dela decorrente já foi absorvida pelo preço de que os CEPAC adquiridos nesta distribuição sofrerão valorização semelhante à da distribuição anterior.

2. Fatores de Risco da Emissora

2.1. Riscos Políticos

O Município de São Paulo possui um Plano Diretor Estratégico instituído pela Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014, revisado pela Lei 17.975/23, recentemente aprovada, elaborado de acordo com o Estatuto da Cidade, que autoriza expressamente a emissão de CEPAC pelo município para financiamento das Intervenções no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi instituída pela Lei Municipal nº Lei nº 13.769 de 2004, alterada pela Lei nº 13.871 de 2004; Lei nº 15.519 de 2011; Lei 16.242 de 2015 e 18.175 de 2024, estando expressamente recepcionada no atual Plano Diretor Estratégico, portanto permanecem válidos seus dispositivos e incentivos.

Quaisquer leis, federais ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo.

São possíveis alterações legislativas que tragam mudanças na Operação Urbana Consorciada, nas intervenções previstas ou a serem executadas, na quantidade de CEPAC emitidos, nos estoques de metros quadrados da Operação como um todo ou por setor, ou, ainda, modificações de coeficientes ou de valores básicos de imóveis em quaisquer áreas do Município, que, portanto, alterem o cenário considerado pelo investidor no momento da aquisição dos CEPAC, acreditando na valorização da área e de seus títulos.

Não existe garantia de manutenção das características da OUCFL, ainda que definidas em legislação específica, pois esta poderá ser modificada a qualquer tempo, observados os trâmites legais.

2.2. Riscos de Alteração da Política de Investimentos

O governo municipal poderá estabelecer políticas que venham a retardar ou paralisar a implementação das Intervenções na OUCFL.

Portanto, algumas ou todas as Intervenções previstas na OUCFL que ainda não tenham sido objeto de emissão de CEPAC poderão sofrer modificações, ser substituídas ou simplesmente não se realizar.

O estabelecimento, pela Prefeitura, de políticas mais favoráveis ao mercado imobiliário de outras regiões do Município de São Paulo, pode afetar o crescimento e o interesse imobiliário na região abrangida pela OUCFL e, portanto, a valorização dos CEPAC.

3. Fatores de Risco dos CEPAC

3.1. Riscos relacionados a Inovação

O CEPAC é uma modalidade de investimento introduzida no mercado de valores mobiliários brasileiro, que não representa crédito contra seu emissor, não estando, portanto, sujeito a rendimento pré-determinado ou resgate.

Servem como instrumento de política pública para angariar recursos privados e financiar intervenções e obras públicas de infraestrutura urbana e de cunho social. Em contrapartida, investidores adquirem CEPAC recebem direitos urbanísticos adicionais, para utilização em imóveis, com condições específicas além do estabelecido em Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Devido ao seu uso específico, o CEPAC é, em geral, adquirido por investidores interessados em desenvolver empreendimentos imobiliários, para conversão em área construída adicional e, portanto, ainda não teve sua utilização disseminada e difundida amplamente.

Tais aspectos podem resultar em uma dificuldade maior de aceitação dos CEPAC se comparados a outras modalidades Riscos de Liquidez

3.2. Riscos de Liquidez

O mercado secundário de CEPAC ainda é incipiente e, conseqüentemente, o histórico de negociação desses títulos é pequeno. Não há como prever quais serão as movimentações futuras de compra e venda de CEPAC no mercado secundário.

Caso os titulares de CEPAC desejem desfazer-se de seu investimento, poderão ser obrigados a oferecer descontos substanciais para vende-los, realizando uma perda de parte do seu investimento.

Adicionalmente, os CEPAC não são resgatáveis, tendo sua utilização restrita ao pagamento de contrapartida para vinculação à um imóvel dentro do perímetro da OUCFL, que poderá contribuir para a iliquidez destes valores mobiliários no mercado secundário.

3.3. Risco de Inexistência de Garantia de Financiamento da Intervenção

Não existe garantia de que haverá interesse do mercado em adquirir todos os CEPAC necessários para o financiamento das Intervenções.

Caso não haja procura para os CEPAC e, portanto, não haja recursos suficientes para o término das Intervenções, o Município de São Paulo não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Além disso, não existe por parte do Banco Coordenador garantia firme de colocação dos CEPAC. Assim sendo, caso não haja a colocação dos CEPAC nos montantes ofertados, o Banco Coordenador não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Com isso, nada assegura que a Prefeitura conseguirá distribuir tantos CEPAC quanto necessários para a realização de qualquer Intervenção no âmbito da OUCFL e que o valor arrecadado seja suficiente para a realização das intervenções elencadas, nem que a Prefeitura complemente o custeio de qualquer Intervenção, o que pode resultar em uma valorização menor que a projetada na respectiva área de Intervenção Urbana, podendo impactar os CEPAC.

Os orçamentos para realização das obras previstas em cada uma das intervenções são estimativos, podendo ser afetados, especialmente, pelo aumento dos custos de construção civil, desapropriação dos imóveis necessários para realização das intervenções previstas, como aumento do valor de indenização ou necessidade de desapropriações adicionais, além de mudanças de projeto ou questões ordinárias relativas à execução das obras.

3.4. Risco de Descasamento de Fluxos

Não há como prever se o fluxo de recursos captados com as Distribuições de CEPAC será compatível com os cronogramas físico-financeiros das Intervenções urbanísticas programadas. Assim, caso ocorra o descasamento de fluxos, os valores orçados para as Intervenções urbanísticas poderão sofrer incrementos de valor inviabilizando sua finalização, fazendo-se necessária novas Distribuições, com vistas à conclusão das intervenções já realizadas.

3.5. Risco de Inadimplência

A compra dos CEPAC pelos investidores poderá ser financiada em até 10 prestações mensais, conforme a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê. Não há como prever se os titulares dos CEPAC irão honrar os financiamentos, nas datas aprazadas. Assim, eventual inadimplência ou atraso nos pagamentos das parcelas financiadas pelos titulares de CEPAC poderá comprometer o fluxo de recursos destinados às Intervenções acarretando atraso ou até inexecução de uma ou mais intervenções. Essa situação poderá afetar a valorização dos terrenos contidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada e por consequência a valorização dos CEPAC.

3.6. Risco relativo aos Limites de CEPAC

A OUCFL é dividida em setores e subsetores com estoques distintos de área adicional de construção. Uma vez atingidos tais limites, os titulares de CEPAC somente poderão utilizá-los nos setores remanescentes, sempre dentro do perímetro abrangido pela operação

Assim, quanto maior for o tempo para exercício dos direitos assegurados pelo CEPAC, maior o risco de se esgotarem as possibilidades do seu uso em determinado setor/subsetor da OUCFL.

4. Fatores de Risco de Natureza Política

4.1. Riscos de Modificação da Legislação

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01) é uma norma de ordem pública, sancionada em 10 de julho de 2001, que regulamenta o artigo 182 da Constituição Federal de 1988.

A referida norma assegura aos Municípios o direito de fixar coeficientes de aproveitamento e usos permitidos e, ao mesmo tempo, outorgar, onerosamente, o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico existente ou de alteração do uso do solo. Também permite acriação de Operações Urbanas Consorciadas por meio de leis específicas, e o financiamento das Intervenções por meio da Distribuição de CEPAC

Quaisquer leis, federais ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo e impactar negativamente a valorização, negociabilidade e validade dos CEPAC.

Assim qualquer alteração na legislação que disciplina os CEPAC, poderá acarretar prejuízo para os investidores.

Nesse sentido, a Lei da Operação urbana Consorciada Faria Lima poderá ser alterada, complementada ou totalmente revista sem necessidade de consulta prévia aos detentores de CEPAC.

Em 25 de julho de 2024 foi promulgada a Lei 18.175 que altera a Lei 13.769/04 em disposições tais como: desconto nos fatores da Tabela de Equivalência para conversão de CEPAC em m² de ACA e inclusão de dispositivos aplicáveis aos eixos de estruturação urbana ao perímetro interno da operação.

Em 08 de julho de 2023 foi aprovada a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico, Lei 16.050/2014, por meio da Lei 17.975/2023. No que se refere as operações urbanas especificamente, foram alterados os artigos 141 e 142 e inserido o §4º ao artigo 382, estabelecendo que as regras para finalização de uma operação urbana deverão ser definidas por lei específica e que as regras de transição serão iniciadas apenas para os lotes que não se enquadram nos tamanhos mínimos previstos nas respectivas leis. O percentual de aplicação dos recursos da operação em HIS, passou a ser 35%, anteriormente era de 30%. Em relação às disposições concorrentes com a operação urbana consorciada, o artigo 25 prevê a alteração do artigo 77, possibilitando a revisão dos limites dos eixos de estruturação da transformação urbana, quando da revisão da Lei de uso e ocupação do solo, ampliando assim, a quantidade de terrenos que poderão usufruir de benefícios similares aos previstos nos perímetros das operações urbanas, pagando outorga onerosa do direito de construir.

Portanto, a legislação que disciplina os CEPAC, e as operações urbanas estão sujeitas a alterações, complementos e revisão, parcial ou integral, inclusive sem consulta prévia aos proprietários de terrenos e detentores de CEPAC, o que poderá acarretar prejuízo para os investidores.

4.2. Riscos de Modificação do Valor Venal

Para terrenos não abrangidos por Operação Urbana Consorciada, a única maneira de se adquirir direitos urbanísticos adicionais é por meio de outorga onerosa, cujo preço leva em consideração o Valor Venal do imóvel.

A Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, como base do valor venal, pode ser modificada por meio de procedimentos técnicos estatísticos de avaliação em massa de imóveis, que é apresentada e discutida na Comissão Municipal de Valores Imobiliários. Após discussões, o Executivo Municipal elabora o Projeto de Lei que deve ser aprovado na Câmara dos Vereadores, que segue para promulgação do Prefeito. A lei entra em vigor no ano seguinte a sua promulgação.

Assim, qualquer modificação no cálculo do Valor Venal do imóvel pode tornar mais vantajoso, sob o ponto de vista econômico, executar empreendimento imobiliário em lote fora da Operação Urbana Consorciada.

Na atualização do Estudo de Viabilidade Econômica, elaborado para a OUCFL levou-se em consideração os valores de mercado estimados dos terrenos inseridos no perímetro da Operação e não pelos seus valores venais.

5. Fatores de Risco das Intervenções

As intervenções, especialmente as obras, projetos e desapropriações, podem ser alteradas e até não serem realizadas por razões de ordem política, econômica, técnica, ambiental, urbanística, social ou jurídica. As obras e projetos podem ser modificadas por alterações nas políticas públicas de Prefeitura, do Governo do Estado ou do Governo Federal, obrigando a adaptação das intervenções previstas.

O valor total de recursos previsto para captação de cada distribuição é baseado em orçamento estimativo do custo total de todas as intervenções restantes para a finalização do Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada, acrescido das despesas estimadas com a elaboração de projetos, estudos, desapropriações e demais providências necessárias para sua realização.

Para as intervenções em curso, são considerados os valores das obras e atividades previstas e já efetuadas, porém ainda não pagas. O orçamento das obras, projetos e desapropriações são realizados considerando-se os valores praticados na ocasião de cada distribuição, contudo, o prazo indicado como estimado para a realização das obras só se inicia após sua efetiva contratação com os prestadores de serviço vencedores de processos licitatórios específicos, assim, em vista da instabilidade política e econômica experimentada pela economia brasileira e o risco de inflação, o custo final das referidas despesas poderá ser significativamente superior à estimativa de orçamento apresentada e, como consequência, os recursos captados poderão ser insuficientes para o custeio de todas as intervenções.

Os valores das desapropriações considerados para cada distribuição são baseados em avaliações realizadas pela própria Prefeitura, estando sujeitas a discussão judicial. Para alguns desses casos, estão orçados valores destinados ao pagamento de remanescentes das desapropriações já realizadas, tendo em vista a existência de diferenças apuradas entre o valor dos imóveis calculados e eventual valor de mercado dos imóveis desapropriados, apurados em laudo judicial.

Razões de ordem econômica podem exigir a modificação das intervenções, quando os custos efetivos demonstrarem ser muito superiores aos previstos na distribuição, como, por exemplo, a avaliação judicial de um imóvel for muito superior à avaliação administrativa, podendo levar até a desistência desta desapropriação.

As obras e projetos podem ser alterados por razões de ordem técnica de engenharia, geológica, hidrológica etc., como, por exemplo, a necessidade de alteração do método construtivo de uma obra em razão do solo existente.

As intervenções podem ser modificadas ou canceladas por razões de ordem ambiental, especialmente porque cada intervenção precisa de licença ambiental específica, que pode não ser concedida ou então exigir alterações ou, ainda, exigir compensações para aprovação de sua execução.

Questões de ordem social também podem exigir alterações, especialmente em relação ao atendimento dos atuais moradores das favelas, que podem exigir acréscimo nas unidades de HIS a serem construídas.

Decisões judiciais podem impedir a execução de alguma intervenção ou retardá-la ou, ainda, exigir alteração de projeto, bem como pode aumentar os valores previstos para a desapropriação.

Por fim, é importante ressaltar que os valores constantes nas distribuições são estimativos e podem sofrer alterações significativas pelas razões apresentadas neste tópico, bem como pela flutuação dos preços.

6. Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômica

O Estudo de Viabilidade Econômica (“EVEF”) é embasado com dados e levantamentos de diversas fontes. No entanto cumpre destacar que quando se realizam estudos de viabilidade, as premissas e parâmetros utilizados podem trazer como resultado diferentes valores de CEPAC.

Desta forma, os valores de CEPAC obtidos nos estudos realizados, podem não trazer resultados compatíveis com outros estudos que algum interessado possa realizar individualmente. Soma-se a isto o fato de que os modelos econométricos para construção de índices de preços, índices de preços de área construída e demanda de área construída representam novidade nessa área e foram testados no estudo de viabilidade econômica da OUCFL que embasou a 6ª Distribuição.

Tendo em vista a necessidade de atualização do Estudo de Viabilidade Econômico - Financeiro que subsidiou a 5ª distribuição de CEPAC, em decorrência do tempo decorrido desde sua elaboração em 2019, após autorização da Diretoria Executiva da SP Urbanismo foi publicado o Edital de Chamamento Público nº 001/SP-URB/2024 com vistas ao recebimento de bens e serviços concernentes a elaboração de Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro para a

OUCFL. O Chamamento Público do qual constou o Termo de Referência e demais documentos encontra-se no processo SEI nº 7810.2024/0001240-7.

O Estudo de Viabilidade Econômico-financeiro foi encaminhado em novembro de 2024, atendendo todos os requisitos técnicos constantes do Termo de Referência e de acordo com requisitos da ABNT NBR 14.653-1/2019 para análise da SP Urbanismo. Foi embasado com dados e levantamentos de diversas fontes. No entanto cumpre destacar que quando se realizam estudos de viabilidade, as premissas e parâmetros utilizados podem trazer como resultado diferentes valores de CEPAC.

Desta forma, os valores de CEPAC obtidos nos estudos realizados, podem não trazer resultados compatíveis com outros estudos que algum interessado possa realizar individualmente. Soma-se a isto o fato de que os modelos econométricos para construção de índices de preços, índices de preços de área construída e demanda de área construída representam novidade nessa área e foram testados no estudo de viabilidade econômica da OUCFL que embasou a 5ª Distribuição.

As premissas e parâmetros utilizados nas modelagens foram aferidas com rigor técnico e levando em consideração as práticas utilizadas por empresas do mercado imobiliário. Cumpre destacar, entretanto, que os estudos são parâmetros meramente indicativos para o investidor, uma vez que premissas podem variar dependendo da conjuntura econômica, perfil do investidor, mudanças na legislação vigente e, especialmente, o uso pretendido do CEPAC por cada investidor.

Desta forma, recomenda-se que o investidor faça sua própria análise de viabilidade, utilizando-se suas próprias premissas, antes de adquirir o CEPAC.

7. Fatores de Risco da Insuficiência de Recursos

As intervenções discriminadas na Lei estabelecem hipóteses que ensejam a captação total de recursos para pagamento dos custos dessas intervenções por meio de CEPAC. Não há garantia de que os CEPAC sejam vendidos por preço superior ao seu valor mínimo. Neste caso, a Emissora poderá ter que aportar recursos necessários do caixa da PMSP para conclusão das intervenções.

Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos financeiros suficientes para fazer frente ao pagamento dos custos, tendo em vista as limitações orçamentárias e financeiras existentes, bem como eventuais aumentos dos custos decorrentes de ordem técnica, política ou econômica acarretando assim a impossibilidade de execução parcial ou total de algumas delas, podendo impactar a valorização dos terrenos e dos CEPAC.

A antiga Operação Urbana Faria Lima arrecadou recursos por meio de outorga onerosa para financiamento das intervenções previstas na Lei 11.732/95, cujo saldo em 30/12/2024 era de R\$465.390.518,00 (valor histórico sem rendimento financeiro) recursos que se destinavam ao mesmo conjunto de obras e intervenções transferidos posteriormente para a Lei 13.769/04.

IV. IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES

1. Emissora:

Prefeitura do Município de São Paulo
Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar
São Paulo – SP
Tel.: (11) 3113-8438
Fax: (11) 3113-8468
www.prefeitura.sp.gov.br

2. Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima:

São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo
Rua São Bento nº 405, 16 andar
São Paulo – SP
At.: Diretoria de Infraestrutura e Projetos
Tel.: (11) 3113-7543
www.spurbanismo.sp.gov.br

3. Coordenador Líder da Oferta Pública:

BB–Banco de Investimento S.A.
Avenida Paulista, nº 1230 – 9º Andar
São Paulo – SP
At.: Sr. Michel da Silva Duarte
Tel.: (11) 4298-7000
Fax: (11) 4298-6698
www.bb.com.br/ofertapublica

4. Assessor Legal da OUCFL (Emissora e Coordenadora da Operação Urbana)

Procuradoria Geral do Município (PGM)
At.: Sra. Luciana Sant’Ana Nardi, Procuradora Geral do Município
Viaduto do Chá, 15 – 10º andar – CEP. 010002-020
(11) 3113-8000
gabinete@pgm@prefeitura.sp.gov.br

5. Agente Fiscalizador

Caixa Econômica Federal
Av. Paulista, 2300, 11º andar
São Paulo – SP
At.: Alexandre Pestana
Tel.: (11) 2220-2555
Fax: (11) 3241-5551
www.cef.gov.br e gigovsp12@caixa.sp.gov.br

Os investidores que desejarem obter maiores informações sobre a presente Oferta Pública de CEPAC, bem como de exemplares do Prospecto e do Suplemento deverão dirigir-se aos endereços acima ou nos websites a seguir:

CVM - www.cvm.gov.br – 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 Faria Lima, depois “Prospecto” e “Suplemento”.

[B]³– www.b3.com.br, acessar “Mercados”, depois “Fundos/ETFs”, “CEPAC”, “Faria Lima”, “Prospecto” e “Suplemento”

PMSP - www.prefeitura.sp.gov.br/cepac – acessar "Operação Urbana Consorciada Faria Lima" e depois "Prospecto da Operação Urbana Consorciada" e “Suplemento da Operação Urbana Consorciada”;

COORDENADOR- www.bb.com.br/ofertapublica - acessar "Outros Prospectos" e depois “Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima”.