

ANÚNCIO DE INÍCIO 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



PREFEITURA DA CIDADE DE
SÃO PAULO

Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar
São Paulo, SP - CEP 01002-020
Códigos ISIN nº BRPMSPCPA018

Coordenadora da Operação Urbana
Consortiada Faria Lima



Assessor Legal

PGM
Procuradoria Geral do Município

Banco Coordenador



Agente Fiscalizador



Nos termos do disposto no §4º do art. 7º, da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, e conforme decisão exarada pela SP Urbanismo, em Reunião de Diretoria, RD nº DIP 03/2025, de 26 de março de 2025, comunicam o início da 6ª Distribuição Pública (“Distribuição” ou “Oferta”) de 218.518 Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”), de emissão da Prefeitura do Município de São Paulo (“Prefeitura”), com sede no Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar, São Paulo, SP, CEP 01002-020, a partir do dia 21 de julho de 2025, ao preço unitário mínimo de R\$ 17.601,00 (CEPAC), no montante de :

R\$ 3.846.135.318,00

I. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA.

- 1. Características da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.** A Operação Urbana Consorciada Faria Lima (“OUCFL ou “Operação”) é um instrumento urbanístico utilizado para requalificar a área de influência da Avenida Brigadeiro Faria Lima, conforme descrito no Prospecto, por meio de um conjunto de intervenções (obras públicas, desapropriações e gerenciamento) coordenadas pela Prefeitura através da São Paulo Urbanismo, com a participação de proprietários de imóveis, usuários e investidores, visando a melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na referida área. Os recursos para financiar as intervenções da OUCFL serão prioritariamente aqueles arrecadados com a venda de CEPAC.
- 2. Coordenação** A Operação será coordenada pela São Paulo Urbanismo S.A. (“SP Urbanismo”). A Distribuição será coordenada pelo BB-Banco de Investimento S.A. (“BB Investimentos”).
- 3. Agente Fiscalizador.** A Caixa Econômica Federal (“CEF”) foi contratada pela SP Urbanismo para fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos com a venda de CEPAC no financiamento das intervenções previstas na Operação. A CEF acompanhará o andamento das intervenções, assegurando a veracidade e suficiência das informações que serão periodicamente prestadas pela Prefeitura ao mercado, nos termos do contrato firmado entre a SP Urbanismo e a CEF, anexo ao Prospecto.
- 4. Agente Escriturador.** O Banco do Brasil S.A. foi contratado pela SP Urbanismo para prestar serviços de escrituração dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação.

5. **Consultor Legal:** A Procuradoria Geral do Município de São Paulo dará o suporte jurídico, por competência legal à 6ª Distribuição Pública de CEPAC emitidos no âmbito da OUCFL.
6. **Registro da Operação:** A OUCFL foi registrada na CVM em 15 de outubro de 2004, sob nº 2004/02. As demais características da Operação constam no seu respectivo Prospecto.

II. CARACTERÍSTICAS DA 6ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

1. **Autorizações Legais:** A emissão do CEPAC é regida pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e sua atualização), pela Lei nº 13.769 de 26 de janeiro de 2004 (lei que regula a Operação Urbana Consorciada Faria Lima), com as alterações incluídas pelas Leis nº 13.871, de 08 de julho de 2004, nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, Lei 16.242 de 31 de julho de 2015, Lei nº 18.175, de 25 de julho de 2024, e pela Lei nº 18.212 de 27 de novembro de 2024, bem como pelos Decretos Municipais nº 53.094 de 19 de abril de 2012, nº 56.635 de 24 de novembro de 2015, nº 60.435, de 05 de agosto de 2021, 64.112 de 21 de março de 2025 e pelas Portarias 074/2012/SMDU-G, nº 143 de 08 de maio de 2013 e pelas disposições da Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, que revogou a Resolução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 e suas alterações posteriores e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis,
2. **Valor, quantidade, espécie e forma dos CEPAC a serem distribuídos:** Serão ofertados até 218.518 (Duzentos e dezoito mil, quinhentos e dezoito) CEPAC escriturais de emissão da Prefeitura pelo valor mínimo unitário de R\$ 17.601,00 (Dezesseis mil, seiscentos e um reais), perfazendo o montante estimado de R\$3.846.135.318,00 (Três bilhões, oitocentos e quarenta e seis milhões, cento e trinta e cinco mil, trezentos e dezoito reais). Os CEPAC serão colocados por meio de um ou mais leilões públicos de venda a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da [B]³ S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B³”).
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 Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Os CEPAC, quando utilizados, conferirão os direitos indicados na Tabela 1 abaixo, observados os estoques indicados na Tabela 2 abaixo:

Tabela 1 – Conversão dos CEPAC

TABELA 1 - TABELA DE EQUIVALÊNCIA DO CEPAC						
PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m ² de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m ² de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m ² 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

Tabela 2 – Estoque

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 - Olimpíadas	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 VIGENCIA DA LEI 11.732/95				940.000,00 m ²
ÁREA ADICIONAL CONSUMIDA NA VIGENCIA 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 do art. 8º da Lei 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 realizado pela Prefeitura, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário.

4. **Público-Alvo:** Os CEPAC serão ofertados ao público em geral, especialmente investidores institucionais e investidores do mercado imobiliário.
5. **Intervenções da Distribuição:** A 6ª Distribuição Pública de CEPAC servirá como instrumento para financiamento das obras e serviços das seguintes intervenções, priorizadas pelo Grupo de Gestão da OUCFL, em sua 63ª reunião ordinária realizada em 11/03/2025, por meio da Resolução nº 001/2025, publicada no DOC de 13/03/2025:
 - 5.1. Intervenções no perímetro expandido (Reurbanização e HIS), compreendendo: regularização fundiária nas favelas Paraisópolis, Porto seguro e Jardim Colombo, projetos e obras de infraestrutura, nessas comunidades; implantação de equipamentos culturais e esportivos, projetos e obras complementares, comunicação institucional e gerenciamento de obras.
 - 5.2. Construção de equipamentos públicos de saúde e educação, compreendendo a construção de três UBS, uma escola de artes, uma Universidade Municipal e um polo tecnológico sustentável.
 - 5.3. Implantação do trecho inferior com 4km de extensão da Hidrovia do Rio Pinheiros compreendendo: levantamentos e prospecções, projetos e licenciamentos, obras de infraestrutura, desapropriações e compra de embarcações.
 - 5.4. Reconversão Urbanística do Largo da Batata, incluindo projetos e obras.
 - 5.5. Bulevar Juscelino Kubitschek, incluindo prospecções, levantamentos, projetos, licenciamentos e execução de obras.
 - 5.6. Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes no sentido Aeroporto de Congonhas, incluindo levantamentos, projetos, licenciamentos, desapropriações e execução das obras.

III. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

1. Indicação da forma de obtenção do Prospecto definitivo

Tanto o Prospecto quanto o Suplemento estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores: (i) junto à sede da SP Urbanismo, situada à Rua São Bento, nº 405, 16º andar, São Paulo – SP; (ii) no website da Prefeitura do Município de São Paulo: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac; (iii) no BB Investimentos, situado à Avenida Paulista, 1230 – 9º andar, São Paulo – SP, (iv), no website do BB Investimentos: www.bb.com.br/ofertapublica; (v) na CVM, situada à Rua Sete de Setembro, nº 111, 30º andar, Rio de Janeiro – RJ, ou na Rua Formosa, nº 367, 20º e 21º andares, São Paulo – SP, e (vi) no website da CVM: www.cvm.gov.br;

As instituições participantes vendedoras do leilão (intermediários credenciados no Mercado de Balcão Organizado da B³), deverão providenciar junto aos seus clientes ou aos adquirentes dos CEPAC a assinatura dos boletins de subscrição de CEPAC, que se encontram disponíveis no website www.b3.com.br.

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

É recomendado aos investidores que, antes da tomada de qualquer decisão de investimento relativa aos CEPAC, leiam o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto.

O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Prefeitura do Município de São Paulo, da SP Urbanismo, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos.

2. Rito de registro da distribuição adotado

A 6ª Distribuição Pública de CEPAC foi registrada na CVM em 17 de julho de 2025, sob nº CVM/SER/TIC/2025/0009/[Ofício nº 105/2025/CVM/SER/GER-2]. As demais características da OUCFL constam do Suplemento ao Prospecto da Distribuição (“Suplemento”).

Os CEPAC serão distribuídos, em regime de melhores esforços, por meio de um ou mais leilões públicos de venda a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da [B]³, por meio de seu sistema eletrônico de negociação, durante o período de distribuição, o qual será de 2 (dois) anos a contar da data de publicação deste Anúncio de Início.

- 2.1 Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Banco Coordenador, com expressa anuência da SP Urbanismo, organizará plano de distribuição, o qual poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, nos termos previstos no artigo 49 da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022.
- 2.2 Não será feita coleta de intenções de investimento antes da realização dos leilões públicos de venda de CEPAC da Oferta a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da B3.
- 2.3 Cada leilão será objeto de um edital de leilão próprio, o qual identificará a quantidade de CEPAC, objeto do leilão, o montante (em R\$) estimado a ser arrecadado com o leilão, a data do referido leilão e demais informações relativas. O edital de cada leilão será publicado no Boletim Diário de Informações da [B]³, no Diário Oficial do Município, no site do Coordenador da Distribuição e, em outros meios e/ou periódicos, se assim decidido pelo Banco Coordenador, em comum acordo com o Coordenador da OUCFL, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência de sua realização.
- 2.4 Em cada leilão, as ofertas serão realizadas pelos intermediários credenciados no Mercado de Balcão Organizado da [B]³. O Banco Coordenador também poderá apresentar propostas de interessados no leilão, pois é um intermediário credenciado no Mercado de Balcão Organizado da [B]³. Como consequência, os investidores do setor imobiliário que tiverem interesse em participar poderão encaminhar suas ordens de compra ao intermediário de sua livre escolha ou ao Banco Coordenador.

2.5. Os CEPAC deverão ser integralizados à vista, em reais (R\$), em recursos imediatamente disponíveis, no prazo de 2 (dois) dias úteis (D+2).

O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Prefeitura do Município de São Paulo, da SP Urbanismo, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos.

3. Cronograma da oferta

Ordem	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro da 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***	[22/08/2025]
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 X 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 publicação do respectivo edital.	

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

4. Outros esclarecimentos e informações

Quaisquer outras informações adicionais relativas à Operação Urbana Consorciada Faria Lima e a 6ª Distribuição Pública de CEPAC podem ser obtidas no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto, bem como junto ao Banco Coordenador, à SP Urbanismo, na CVM e nos endereços mencionados no item 1



A data de publicação deste Anúncio de Início é 21 de julho de 2025.