

PROSPECTO DE REGISTRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA (“PROSPECTO”)

6ª distribuição de CEPAC registrada em 17/07/2025 sob o nº CVM/SRE/TIC/2025/0009

Emissora



Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar

São Paulo – SP – CEP 010002-020

Códigos ISIN nº **BRPMSPCPA018**

A Prefeitura, por intermédio e sob a coordenação da São Paulo Urbanismo (“SP Urbanismo”) está ofertando até 1.000.000 (um milhão de CEPAC, com valor mínimo de R\$1.100,00 (Um mil e cem reais), conforme disposto no parágrafo segundo do artigo 7º da Lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004.

A emissão dos CEPAC tem como objetivo o financiamento das intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 2004/02 datada de 15 de outubro de 2004.

A emissão dos CEPAC é regida pelas Leis: nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), e sua atualização, nº 16.402 de 22 de março de 2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), 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 e pela Lei nº 18.175, de 25 de julho de 2024, Lei 18.212 de 27 de dezembro 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, nº 64.112 de 21 de março de 2025 e pelas Portarias 074/2012/SMDU-G, nº 143 de 08 de maio de 2013, nº 559 de 18 de dezembro de 2015, e pelas disposições da Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, e suas alterações posteriores e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Os CEPAC serão colocados por meio de um ou mais leilões a serem organizados no Mercado de Balcão organizado, administrado pela [B]³- Brasil, Bolsa, Balcão S.A, (“[B]”) e serão registrados neste mercado para negociação secundária. Os investidores serão responsáveis pelo pagamento de todos e quaisquer custos, tributos ou emolumentos incorridos na negociação e transferência de CEPAC. A instituição líder da 6ª distribuição de CEPAC da OUCFL é o BB-Banco de Investimento S.A (“Banco Coordenador” ou BB Investimentos’).

O investimento em CEPAC não conta com a garantia da Emissora, da São Paulo Urbanismo, do BB-Investimentos, do Banco do Brasil (“BB”), da Caixa Econômica Federal (“Agente Fiscalizador ou Caixa”), de suas respectivas autarquias, antes da Administração Pública Municipal direta ou indireta de suas pessoas controladoras, de sociedades por estas direta ou indiretamente controladas, a estas coligadas ou outras sociedades sob controle comum, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – (“FGC”).

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 o quadro “Resumo Geral”, disponibilizado no Relatório periódico Faria Lima CVM/SP Urbanismo produzido pela SP Urbanismo e publicado no site da emissora: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, e atualizações constantes do “Quadro de Controle de Estoques Atualizado”, bem como a Nota Técnica referente ao Consumo de Estoque e CEPAC após a realização do 1º leilão desta 6ª distribuição, atualizado em 03/06/2025. Alertamos que poderá haver esgotamento da ACA total e em determinados setores e subsetores.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições das normas emanadas pela CVM. Todas as informações contidas neste Prospecto, inclusive aquelas referentes a Emissora, foram por ela prestadas e são de sua inteira e exclusiva responsabilidade.

Os investimentos em CEPAC de que trata este Prospecto apresentam riscos ao investidor. Ainda que sejam mantidos sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para os investidores, os quais deverão ler a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 50 a 58, deste Prospecto .

O registro da presente operação urbana consorciada para negociação de CEPAC, não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do valor mobiliário emitido para financiar as intervenções previstas.

Coordenador da
Operação urbana
Consortiada

Banco Coordenador



Agente
Fiscalizador

Assessores Legais



A data de publicação deste Prospecto é 21 de Julho de 2025

ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES	8
2. GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS	9
3. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O COORDENADOR DA OFERTA	13
4. IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES	14
5. SUMÁRIO DA 6ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC	16
6. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA	20
6.1. Operação Urbana Consorciada Faria Lima	20
6.2. Recursos da Alienação de CEPAC	22
6.3. Quantidade limitada de CEPAC	22
6.4. Direitos, vantagens e restrições do CEPAC	23
6.5. Utilização dos CEPAC	25
6.6. Leilões de CEPAC	25
6.7. Identificação do público-alvo e declaração de inadequação	26
6.8. Instituição Intermediária	26
6.9. Contrato de distribuição das ações e condição da colocação e garantias	27
7. OPERAÇÕES URBANAS – CONTEXTO HISTÓRICO	29
7.1. Introdução	29
7.2. Operação Urbana Anhangabaú	30
7.3. Operação Urbana Faria Lima	31
7.4. Operação Urbana Consorciada Faria Lima	31
7.5. Operação Urbana Água Branca e Operação Urbana Consorciada Água Branca	31
7.6. Operação Urbana Centro	31
7.7. Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	32
7.8. Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamandateí	34
8. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA	35
8.1. Introdução	35

8.2. Perfil dos distritos atendidos pela OUCFL	37
8.3. População, Taxa de Crescimento, Densidade demográfica, Uso e ocupação do solo e perfil de renda	37
8.4. Histórico da Operação Urbana Faria Lima	42
8.5. Principais aspectos da Operação urbana Consorciada Faria Lima	43
9. CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (CEPAC)	46
9.1. Lógica da Operação Urbana Consorciada e do CEPAC	46
9.2. Ciclo do CEPAC	47
9.3. Utilização do CEPAC, pelo interessado, na OUCFL	48
9.4. Novas distribuições de CEPAC	48
9.5. Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da oferta pública	48
10. FATORES DE RISCO	50
10.1. <i>Fatores de risco da emissão</i>	50
10.1.1. Riscos de Natureza Jurídica	50
10.1.2. Riscos Macroeconômicos	50
10.1.3. Riscos Setoriais	51
10.1.4. Riscos da Regulação Específica de Meio ambiente	52
10.1.5. Risco de Financiamento Imobiliário	52
10.1.6. Risco de Valorização	52
10.2. <i>Fatores de Risco da Emissora</i>	52
10.2.1. Riscos Políticos	52
10.2.2. Riscos de Alteração da Política de Investimento	53
10.3. <i>Fatores de Risco do CEPAC</i>	53
10.3.1. Risco Relacionado a Inovação	
10.3.2. Risco de Liquidez	54
10.3.3. Risco de Inexistência de Financiamento para Intervenção	54
10.3.4. Risco de Descasamento de Fluxos	54
10.3.5. Risco de Inadimplência	54
10.3.6. Risco Relativo ao Limite dos CEPAC	55
10.4. <i>Fatores de Risco de Natureza Política</i>	55
10.4.1. Risco de Modificação da Legislação	55
10.4.2. Risco de Modificação do valor venal	56

10.5.	<i>Fatores de Risco das Intervenções</i>	56
10.6.	<i>Fatores de Risco do Estudo de Viabilidade Econômico – Financeiro</i>	57
10.7.	<i>Fatores de Risco da Insuficiência de recursos</i>	58
11.	DESCRIÇÃO DO PROGRAMA DE INVESTIMENTOS PREVISTOS NA OUCFL – Anexo 2 da Lei 13.769/04, complementada pelas Leis 15.519/11; 16.242/15 e 18.175/24	59
11.1.	Breve descrição das Intervenções	60
11.1.1.	Cruzamento em desnível das avenidas Brigadeiro Faria Lima, Cidade Jardim e Nove de Julho – Tunel Max Feffer	60
11.1.2.	Cruzamento em desnível das avenidas Brigadeiro Faria Lima, Rebouças e Eusébio Matoso – Túnel Jornalista Fernando Vieira de Melo	60
11.1.3.	Interligação do prolongamento da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Ligação Rua Funchal/Haroldo Veloso	61
11.1.4.	Reconversão Urbana do Largo da Batata	61
11.1.5.	Boulevard Juscelino Kubitscheck	63
11.1.6.	Provisão de HIS, melhormantos e reurbanização, incluindo melhorias nas condições de infraestrutura existentes	63
11.1.7.	Ciclovias	64
11.1.8.	Transporte Coletivo	64
11.1.9.	Prolongamento da Av. Brigadeiro Faria Lima até a Praça Roger Patti e alça de acesso de ligação com Av. dos Bandeirantes no sentido Aeroporto	65
11.1.10.	Melhoramento Urbanístico Avenida Santo Amaro	65
11.1.11.	Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos	66
11.1.12.	Hidrovia Pinheiros	66
11.1.13.	Intervenções no Perímetro Expandido	66
11.1.14.	Construção de Equipamentos Públicos de Saúde e Educação	67
11.2.	Quadro Geral das intervenções e suas ações da OUCFL (Concluídas, Em andamento, Não Iniciadas e Previstas)	68
A.	Intervenções Concluídas	69
B.	Intervenções Em Andamento	78
C.	Intervenções Previstas	88
12.	GRUPO DE GESTÃO	94
13.	MEIOS, RECURSOS E CONTRAPARTIDAS DA OUCFL	95
13.1.	Equivalência e Conversão de CEPAC	95
13.1.1.	Tabela de Equivalência para conversão de CEPAC	96
13.2.	Cálculo para determinação da quantidade de CEPAC	97
13.3.	Valor Unitário Mínimo do CEPAC	99

13.4.	Venda, Escrituração e Negociação do CEPAC	99
13.5.	Desapropriações e Pagamento de obras com CEPAC	100
13.6.	Incentivos Adicionais	100
14.	A SP URBANISMO E A SP OBRAS	104
15.	USO DOS RECURSOS ARRECADADOS COM A VENDA DE CEPAC	105
16.	FISCALIZAÇÃO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS ARRECADADOS	106
17.	EIA RIMA	107
18.	INFORMAÇÕES SOBRE VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS	110
18.1.	Primeira Distribuição	110
18.2.	Segunda Distribuição	110
18.3.	Terceira Distribuição	110
18.4.	Quarta Distribuição	111
18.5.	Quinta Distribuição	111
18.6.	Sexta distribuição	112
19.	ASPECTOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS	113
20.	DADOS DO EMISSOR – PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SP	114
20.1.	Poder Descentralizado	114
20.2.	Organização da PMSP	114
20.2.1.	Secretarias Municipais	114
20.2.2.	Empresas Municipais	115
20.2.3.	Autarquias Municipais	115
20.2.4.	Coordenadorias	115
20.2.5.	Subprefeituras	115
20.3.	Descentralização Administrativa	115
20.4.	Orçamento Municipal	115
20.5.	Plano Diretor Estratégico – PDE	115
20.6.	Emprego e Moradia	116
20.7.	Mais recursos	117
20.8.	Outros Instrumentos	117
20.9.	Menos poluição ambiental	117
20.10.	Mais áreas verdes	117
20.11.	Pagamento por serviços ambientais	118

20.12.	Revisão Intermediária do Plano Diretor Lei 17.975/23	118
21.	DADOS DO GESTOR E COORDENADOR DA OUCFL: SP URBANISMO	119
22.	RESUMO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	120
22.1.	Constituição Federal de 1988 – artigo 182	120
22.2.	Lei Federal nº 10.257/11 – Estatuto da Cidade	120
22.3.	Lei Municipal 16.050/14 (PDE) e sua revisão Intermediária	120
22.4.	Lei Municipal nº 16.402/16 (LPUOS) e sua revisão	124
22.5.	Lei 11.732/95 – Lei da Operação Urbana Faria Lima	124
22.6.	Lei 13.769 /04 – Lei da Operação urbana Consorciada Faria Lima e suas revisões e regulamentações	124
22.6.1.	Lei Municipal 13.871/04	125
22.6.2.	Lei Municipal 15.519/11	125
22.6.3.	Lei Municipal 16.242/15	125
22.6.4.	Lei Municipal 18.175/24	125
22.6.5.	Lei Municipal 18.212/24	125
22.6.6.	Decreto Municipal 53.094/12	125
22.6.7.	Decreto Municipal 56.301/15	125
22.6.8.	Decreto Municipal 56.635/15	125
22.6.9.	Decreto Municipal 60.435/21	125
22.6.10.	Decreto Municipal 63.601/24	125
22.6.11.	Decreto Municipal 59.886/20	125
22.6.12.	Decreto Municipal 63.728/24	125
22.6.13.	Decreto Municipal nº 64.112/25	126
22.6.14.	Portaria nº 074/2012	126
22.6.15.	Portaria 143 de 2013	126
23.	OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA	127
24.	ANEXOS	128
	Anexo I – Legislação Aplicável – texto integral (link)	128
	Anexo II – Contrato de Coordenação, colocação e distribuição de CEPAC e seus aditamentos	129
	Anexo III – Contrato de Escrituração e seus aditamentos	151
	Anexo IV- Contrato de Fiscalização e seus aditamentos	173
	Anexo V – Alvará de Licença Ambiental Prévia – LAP	197
	Anexo VI – Acompanhamento do cumprimento das medidas mitigadoras da LAP	205
	Anexo VII – Mapa dos Setores da OUCFL	206
	Anexo VIII – Estudo de Viabilidade Econômico – Financeiro	207

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Alguns valores inteiros constantes de determinadas tabelas e/ou outras seções deste Prospecto e seu Suplemento podem não representar a soma aritmética dos números que os precedem em virtude de arredondamentos realizados.

Além disso, este Prospecto e seu Suplemento contém declarações, estimativas, e perspectivas quanto a eventos e operações futuras. Estas declarações, estimativas e perspectivas envolvem riscos e incertezas, tendo em vista que, dentre outros motivos, referem-se a análises, dados, e outras informações baseadas em previsões de resultados futuros e estimativas de valores ainda não determináveis.

Como decorrência de uma série de fatores, as projeções de valores aqui contidos podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos expressa ou implicitamente em declarações e estimativas deste Prospecto. Dentre esses fatores incluem-se:

- Medidas do Governo Federal,
- Condições sociais e políticas do Brasil,
- Variações da taxa de inflação,
- Flutuações das Taxas de Juros,
- Resultado de pendências judiciais,
- Caráter dinâmico da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que apresenta Intervenções em curso e cujo (i) Estoque definido pela Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e (ii) custo a ser financiado com os recursos arrecadados com a colocação de CEPAC, podem não condizer com o Estoque efetivo e custo real a ser financiado quando da colocação dos CEPAC de cada Distribuição;
- Outros fatores tratados na seção Fatores de Risco constante neste Prospecto, na páginas 50 a 58 deste Prospecto.

O Banco Coordenador declara que tomou e tomará todas as cautelas e agiu e agirá com elevados padrões de diligência para assegurar que:

- As informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, e as que integram o presente Prospecto, sejam consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- As informações prestadas pela Prefeitura do Município de São Paulo e pela SP Urbanismo fossem consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O investidor deverá analisar essas declarações, perspectivas e estimativas sobre eventos e operações futuras com cautela, uma vez que refletem as previsões apenas nas datas em que foram feitas.

A verificação das informações contidas neste Prospecto e seu Suplemento, feita pelo BB Investimentos, como Banco Coordenador, é limitada pela premissa de que, no curso da auditoria que realizou (diretamente ou por meio de seus representantes), foram fornecidas pela Prefeitura (e por seus representantes) todas as informações, documentos, certidões e declarações necessárias para que tal verificação seja correta e suficiente.

2. GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS

Para fins deste Prospecto, 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 definido 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 ou Contrapartida Financeira	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 aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Foi alterado pelo Decreto 56.301 de 31 de julho de 2015, pelo Decreto nº 60.435 de 05 de agosto de 2021 e pelo Decreto 64.112, de 21 de março de 2025;
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 m ² , definido para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima e seus setores;
Gabarito da Edificação	Altura da edificação, considerando como referências 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 04 de junho 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 pág.125 e Anexo I deste 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 Consoiciada	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 Consoiciada 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 Kubitscheck, 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 Consoiciada 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 Resolução 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

3. RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O COORDENADOR DA OFERTA.

O Banco do Brasil S.A. e seu conglomerado não prestou e nem presta atualmente qualquer tipo de financiamento à Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

O BB-Banco de Investimento mantém relacionamento com a Prefeitura na qualidade de Coordenador das ofertas públicas das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Água Branca e Faria Lima, 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, entre outros.

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 Branca, Água Espraiada e Faria Lima, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais.

Adicionalmente informamos que não existe a intenção do Banco Coordenador de adquirir CEPAC da presente distribuição.

4. 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
Tel.: (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, 16º andar
São Paulo – SP
At.: Diretoria de Infraestrutura e Projetos (nova denominação da Diretoria de Gestão das Operações Urbanas
Tel.: (11) 3113-7543 - www.spurbanismo.sp.gov.br

3. Coordenador Líder da Oferta Pública

BB - Banco de Investimento S.A.
Av. Paulista nº 1.230 – 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
gabinetepgm@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 Suplemento deverão dirigir-se aos endereços acima ou nos *websites*:

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”.

Informações adicionais sobre o registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima poderão ser obtidas na sede da São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo/ Diretoria de Infraestrutura e Projetos, na Rua São Bento nº 405, 16º andar, São Paulo – SP.

Endereço da CVM: Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ, ou Rua Cincinato Braga, 340, 2º andar, Bela Vista, São Paulo.

5. SUMÁRIO DA 6ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC

Este sumário foi elaborado com base nas informações constantes deste Prospecto e compreende as características básicas da 6ª distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Emissora:	Prefeitura do Município de São Paulo, sob coordenação da São Paulo Urbanismo - SP URBANISMO;
Distribuição dos CEPAC	Os CEPAC serão colocados publicamente por meio de 1 (um) ou mais leilões públicos na [B] ³ , conforme decisão exarada pela SP Urbanismo, em Resolução de Diretoria RD nº DIP 03/2025 de 26/03/2025 (Pag. 42 do Suplemento) As distribuições públicas dependem de prévio registro junto a CVM. Os CEPAC poderão ser colocados privadamente quando forem utilizados diretamente para pagamento de obras e desapropriações previstas no Programa de Investimentos, bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a instituições financeiras para custeio das referidas intervenções;
Natureza do CEPAC	Valor mobiliário utilizado como meio de pagamento de Contrapartida de Outorga Onerosa do Direito de Construir acima do Coeficiente de Aproveitamento (“CA”) Básico, observadas as limitações de estoque de Área Adicional de Construção (“ACA”), total e por setor da OUCFL. Os CEPAC não representam direito de crédito contra a PMSP ou contra a SP Urbanismo;
Publico Alvo	A presente operação destina-se a qualquer tipo de investidor, não havendo restrições específicas, e sendo recomendado a leitura da seção Fatores de Risco deste documento. (páginas 50 a 58 deste Prospecto);
Intervrenções da 6ª distribuição	Apresentada na Descrição do Programa de Investimentos Previstos na OUCFL, de acordo com Anexo 2 da Lei 13.769/04, complementada pelas leis 15.519/11; 16.242/15 e 18.175/24, disponível nas páginas 59 a 93, deste Prospecto;
Limite máximo de CEPAC autorizados pelo art. 8º da Lei 13.769/04, redação da Lei 15.519/2011	Até 1.000.000;
Quantidade de CEPAC comercializados nas cinco distribuições anteriores	781.482;
Quantidade de CEPAC a serem emitidos para financiar	Até 218.518

intervenções da 6ª distribuição

Valor unitário mínimo inicial dos CEPAC, nos termos do §2º do art. 7º Lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004;

R\$ 1.100,00;

Valor Unitário Mínimo de Venda da 5ª distribuição

R\$17.601,00;

Valor Unitário Mínimo Inicial de Venda para a da 6ª distribuição

R\$17.601,00;

Valor estimado da distribuição

R\$3.846.135.318,00;

Prazo para colocação

2 anos, a partir da publicação do Anúncio de Início da 6ª distribuição no Diário Oficial do Município de São Paulo

Forma de Pagamento

Somente a vista, conforme disposto no respectivo edital de leilão

Banco Coordenador

BB-Banco de Investimento S.A. (BB Investimentos ou BB-BI)

Coordenador da OUCFL

São Paulo Urbanismo S.A. (SP Urbanismo)

Agente Fiscalizador

Caixa Econômica Federal (CEF)

Agente de Escrituração

Banco do Brasil S.A.

Contas Vinculadas

Os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC são vinculados ao financiamento das obras, projetos e serviços constantes no Programa de Intervenções, devendo tais recursos serem mantidos nas respectivas contas:

Caixa Econômica Federal, CEF Agência 2873 - 006.019-3 e 006.027-4

Prazo estimado da Operação urbana

31 anos

Prazo estimado para

execução do programa de intervenções

Até 2035

Custo Estimado de Execução do Programa de Intervenções

R\$7,24 bilhões de reais. Os valores adotados para atualização do Prospecto basearam-se no Relatório CEF nº 003/2024 do período de 01 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 para os custos já demandados pelas intervenções concluídas. Os valores para conclusão das intervenções em andamento e execução das intervenções ainda não iniciadas foram estimados tendo por base essa mesma data (30/12/2024). O custo total da OUCFL é a somatória dos valores das intervenções concluídas, em andamento e previstas;

Negociação dos CEPAC

Os CEPAC serão admitidos à negociação no mercado de balcão organizado pela [B]³ e, uma vez alienados em leilão realizado pela Prefeitura do Município de São Paulo, poderão ser livremente negociados no mercado secundário até o momento em que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da operação;

Equivalência dos CEPAC e estoque por setor

Cada CEPAC conferirá ao seu titular direitos urbanísticos adicionais, de acordo com a Tabela de Equivalência dos CEPAC, disponível na página 96 deste Prospecto. A distribuição dos estoques por setor tem como objetivo evitar a concentração do adensamento construtivo e seu somatório não corresponde ao estoque total disponível. Os estoques possuem como fundamento garantir a qualidade urbanística da Operação Urbana. Os estoques em área (m²) constam na Lei 18.175 de 25 de julho de 2024, que alterou a Lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004, e estão disponíveis na página 24 deste Prospecto.

Fiscalização

A CEF será responsável por fiscalizar o emprego dos recursos obtidos nas distribuições públicas de CEPAC, exclusivamente nas intervenções previstas na Lei da OUCFL e seu licenciamento ambiental, bem como acompanhará o andamento das referidas intervenções, de forma a assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao Mercado.

Grupo de Gestão

O Grupo de Gestão será coordenado pela São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo e terá como atribuição principal definir prioridades e acompanhar o Programa de Investimentos previstos no âmbito da OUCFL.

Legislação Aplicável

As legislações, decretos regulamentadores e normativos estão disponíveis no Anexo I deste Prospecto, seção “Legislação aplicável à OUCFL”. Página 117.

Locais em que estão disponíveis as informações

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”, “Água Branca” 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”.

6. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Operação Urbana Consorciada envolve um conjunto de Intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em área específica, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

O Município define por lei, um perímetro no qual serão aplicados instrumentos urbanos, em que é estabelecido um programa de obras e intervenções para a região, contando com a participação da sociedade civil, visando melhorar a qualidade de vida da área, solucionar problemas sociais, valorizar os imóveis, organizar os meios de transporte local, e beneficiar o meio ambiente.

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, o 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, ou pode ainda modificar o uso do imóvel, sempre de acordo com regras pré-estabelecidas em legislação específica, entre outros.

Para os imóveis contidos no perímetro de uma operação urbana consorciada, essa outorga onerosa do direito de construir acima do CA básico de determinada zona urbana somente pode ser paga, pelo interessado, por meio de CEPAC, não se admitindo qualquer outra contrapartida (como, por exemplo, moeda corrente)

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é uma das várias Operações Urbanas Consorciadas recepcionadas no Plano Diretor Municipal, lei 16.050 de 31 de julho de 2014, revista pela Lei 17.975 de 08 de julho de 2023.

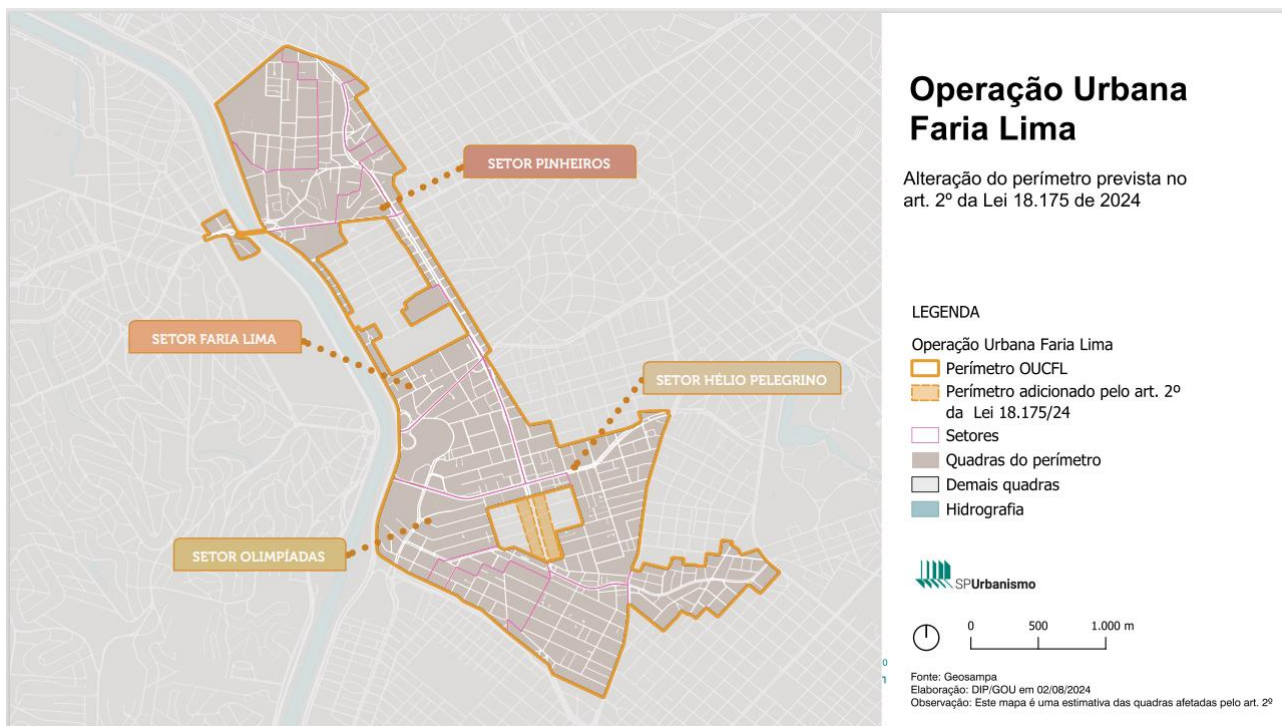
6.1. Operação Urbana Consorciada Faria Lima

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, 18.175 de 25 de julho de 2024, 18.212 de 27 de dezembro 2024 e regulamentada pelo Decreto nº 53.094 de 19 de abril de 2012, alterado pelo Decreto nº 60.435 de 05 de agosto de 2021 e pelo Decreto 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 expandido¹ 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.

¹ O conceito de perímetro expandido incorporado a legislação da OUCFL por meio da Lei 18.175/2024 foi extraído do inciso II do artigo 141 da Lei 16.050 de 2014 e refere-se ao perímetro externo a OUCFL onde poderão ser realizados investimentos, com recursos da própria Operação Urbana Consorciada, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e mobilidade, entre outros. A Lei 13.769 de 2004 já previa em seu Programa de Investimentos a aplicação de recursos nas favelas Real Parque e Panorama que estão localizadas fora do perímetro de intervenção direta da operação urbana.



Mapa 1 – Perímetro da OUCFL (Setores)

Os objetivos estratégicos 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 a 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 sub normal, 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, conseqüentemente, desses próprios direitos.

6.2. Recursos da alienação dos CEPAC

Os recursos da colocação de CEPAC da OUCFL atualmente figuram no orçamento público, porém, sua utilização está obrigatoriamente destinada à realização das intervenções previstas na Lei específica da Operação Urbana e atendimento às exigências da Licença Ambiental - LAP.

O CEPAC, sendo um valor mobiliário negociado em bolsa, pode, em função da sua procura pelo mercado investidor, sofrer valorização do seu preço unitário, gerando um valor excedente de arrecadação. Este valor adicional poderá ser utilizado para custeio das obras intervenções previstas na Lei nº 13.769/04, alterada pela Lei nº 13.871/04, Lei nº 15.519/11; Lei nº 16.242/15; Lei 18.175/24 e Lei 18.212/24 (§4º art. 11 Decreto nº 53.094/14).

Além de financiar as Intervenções relacionadas neste Prospecto, os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC serão utilizados para o pagamento das instituições envolvidas nos processos de escrituração e distribuição dos CEPAC, bem como da gestão, coordenação e fiscalização das intervenções e, finalmente, para custeio das despesas relativas às taxas e aos emolumentos devidos por ocasião do registro e liquidação da oferta.

Enquanto os recursos não forem aplicados nas intervenções, estes serão depositados em aplicações financeiras de perfil conservador, mantidas em contas vinculadas à OUCFL, de forma a não permitir sua desvalorização monetária. Deve-se salientar a desvinculação de até 30% dos rendimentos financeiros dos fundos arrecadados pelas operações urbanas em favor do Tesouro Municipal, autorizados pela Emenda Constitucional 93/2016, pelo Decreto Municipal nº 57.380/2016, modificado pelo Decreto nº 63.240/2024 até 31 de dezembro de 2032.

Caso tenham sido concluídas as intervenções e, remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPAC no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para as Intervenções seguintes da OUCFL, sendo vedada sua utilização para outro fim.

Apesar da OUCFL ter por objetivo o financiamento das intervenções com recursos obtidos por meio da alienação de CEPAC, existe a possibilidade de o Poder Público, caso entenda adequado, realizar parcial ou totalmente as intervenções com recursos próprios ou por meio de convênios ou financiamentos.

Os recursos da OUCFL também poderão ser utilizados no pagamento de desapropriações necessárias e para a divulgação da OUCFL.

6.3. 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 mantido o mesmo 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), cada qual 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 consumo dos Estoques de fato não ocorreu 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 também 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 remanescentes no Suplemento ao Prospecto da 5ª Distribuição e outras incluídas pela Lei 18.175 de 25 de julho de 2024.

A promulgação da Lei 18.175 de 24 de julho de 2024, além de incorporar alguns trechos da antiga Z9-022 que haviam sido excluídos 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. (Ver página 24 deste Prospecto)

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é dividida em 4 (quatro) Setores (vide pág. 43), 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”.

6.4. Direitos, 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 em m²

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 Pelegrino	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 - 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, com informações do artigo 8º da Lei nº 18.175/24, complementados

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 CEPACs 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.

6.5. 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, conforme o caso.

6.6. Leilões de CEPAC

Os CEPAC poderão ser adquiridos através de leilões públicos em Mercado de Balcão Organizado da [B]³, e ocorrerão em datas a serem definidas através da divulgação de editais de leilão, durante o período autorizado para distribuição.

Os leilões públicos de CEPAC serão divulgados no Boletim Diário de Informações da [B]³, com a antecedência de pelo menos 15 (quinze) dias corridos da data do leilão. No edital de cada leilão serão indicados:

- a) a data e horário do leilão;
- b) os meios de publicação em que o Anúncio de Início foi publicado, contendo as características da distribuição;
- c) a forma de oferta nos sistemas de negociação;
- d) que os pedidos de compra serão efetivados mediante registro de ofertas conforme normas da [B]³;
- e) a liquidação será processada de acordo com as normas da [B]³;
- f) a forma de cobrança dos emolumentos, e;
- g) local onde estarão disponibilizados os Boletins de Subscrição.

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 6.5 do Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da [B]³, não haverá quantidade mínima de CEPAC para ser colocada ou de recurso a ser obtido em cada leilão, sendo a quantidade distribuída e intervalo definidos conforme a melhor conveniência para a Operação Urbana Consorciada, observada a avaliação da Emissora, do Banco Coordenador e do mercado imobiliário.

Os pedidos de compra dos investidores serão efetivados mediante o registro de ofertas de compra, de acordo com as regras da [B]³ ou Mercado de Balcão Organizado, por meio de sistema eletrônico.

Não será permitido o registro de ofertas de compra em quantidade superior à quantidade ofertada.

O preço mínimo do CEPAC nos leilões será definido através dos respectivos editais, realizados durante a distribuição, podendo ser ajustado conforme demanda verificada.

A forma de pagamento dos CEPAC será definida no respectivo Edital de 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.

Será aplicada pela Prefeitura do Município de São Paulo, multa de 10% (dez por cento), sobre o valor total da oferta não liquidada, aos investidores que não honrarem o pagamento, cabendo, após procedimento interno de aplicação de penalidade, sua inclusão no CADIN, conforme disposto na Lei Municipal nº 14.094/05.

Caberá às Corretoras Participantes, cada qual sobre seus respectivos representados, disponibilizar as informações sobre qual deles foi responsável pela não liquidação e, caso não informe à PMSP, poderá ser responsabilizada 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 esteja encerrado, poderão ser realizados Leilões em dias intercalados, observado o preço mínimo de liquidação com as mesmas regras do leilão principal.

6.7. Identificação do público-alvo e declaração de inadequação

Não existe definição de parcela desta 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 deste Prospecto (págs. 50 a 58), 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 deste Prospecto não há qualquer inadequação do investimento em CEPAC, a qualquer tipo de investidor.

6.8. 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 Espriada, Faria Lima 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, Faria Lima e Água Branca, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais. Mais informações estão disponíveis neste Prospecto de Oferta, seção “Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador da Oferta”.(página 13 deste prospecto)

6.9. 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, este 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, nos termos previstos 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 tiverem 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, mantendo 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;
- 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;
- XV) disponibilizar o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto na sua página da rede mundial de computadores;
- XVI) 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”).

7. OPERAÇÕES URBANAS – CONTEXTO HISTÓRICO

7.1. Introdução

Operação Urbana Consorciada, originalmente denominada Operação Urbana, é um instrumento urbanístico que objetiva promover a reestruturação urbana através da instituição de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo em determinada porção do território da cidade, na qual há interesse de produção imobiliária, de maneira subsidiária ao Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo. Busca promover um modelo específico de adensamento por meio da outorga onerosa de direitos urbanísticos, visando implantar e/ou ampliar infraestruturas urbanas, cujos recursos para sua execução serão captados no próprio mercado imobiliário.

Cada Operação Urbana é criada por meio de lei específica, sujeita à aprovação por quorum qualificado (aprovação por no mínimo de três quintos dos vereadores) pela Câmara Municipal. A lei autorizativa descreve o perímetro da Operação Urbana, confere direitos e responsabilidades às partes envolvidas, define os critérios de financiamento da Operação Urbana e estabelece um Programa de Investimentos que serão custeadas com as contrapartidas. Os recursos advindos das contrapartidas são depositados em contas bancárias vinculadas a cada Operação Urbana, não se confundindo, portanto, com o caixa geral da Prefeitura e devem, obrigatoriamente, ser aplicados nas Intervenções dentro dos limites estabelecidos na própria lei, incluindo os perímetros direto e expandido.

Os recursos arrecadados serão aplicados em caderneta de poupança ou em fundos de rendimentos lastreados em títulos públicos, de perfil conservador, com meta de rentabilidade de 100% do CDI, em semelhança aos fundos oferecidos pelo mercado financeiro para outros entes públicos, respeitando-se as regras previstas na legislação e as normas exaradas pela Comissão de Valores Mobiliários. Estes recursos são fiscalizados pela Caixa Econômica Federal e depositados em contas vinculadas de titularidade da PMSP, e quando necessário, transferidos para contas vinculadas a SP Urbanismo, SP Obras, ou conforme acordos celebrados com outros Órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, dos diversos entes, objetivando a execução das intervenções, projetos e obras.

As Operações Urbanas têm origem no conceito de "solo criado", desenvolvido por urbanistas a partir de meados da década de 1970. O solo criado pressupõe a existência de um Coeficiente de Aproveitamento para os lotes, de maneira a eliminar as diferenças econômicas entre regiões que o Zoneamento instituiu. A partir desse coeficiente – originalmente equivalente a uma vez a área do terreno – aquilo que fosse construído a mais seria considerado solo criado.

As diretrizes gerais da política urbana constantes do Estatuto da Cidade e relacionadas às Operações Urbanas Consorciadas são as seguintes:

- cooperação entre os diferentes níveis de governos, a iniciativa privada e demais setores da sociedade;
- ordenação e controle do uso do solo;
- justa distribuição de benefícios e ônus;
- adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos;
- recuperação dos investimentos do Poder Público; e
- igualdade de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos.

Nesse sentido, qualquer Operação Urbana Consorciada envolve os seguintes aspectos principais, a saber:

- (i) necessidade de sua criação por meio de Lei Municipal específica, com definição da área abrangida,
- (ii) especificação do plano de Operação Urbana Consorciada, contendo o programa básico de ocupação, o programa de atendimento econômico e social da população diretamente afetada,
- (iii) finalidade,

- (iv) estudo técnico do impacto de vizinhança,
- (v) contrapartida a ser exigida do proprietário que se beneficiar da Operação Urbana Consorciada,
- (vi) regras para as alterações dos índices de parcelamento, uso e ocupação do solo, regularizações de imóveis, com a emissão de CEPAC, e
- (vii) forma de controle da operação compartilhado com a sociedade civil.

No Brasil, o instrumento “Operações Urbanas” surge como proposta nos anos 1980, e pela primeira vez é incluído no projeto de lei do Plano Diretor de São Paulo em 1985, já com o duplo objetivo de promover mudanças estruturais em certas áreas da cidade e mobilizar recursos privados para tal (“Estatuto da Cidade – Guia para implementação pelos Municípios e Cidadãos”, Mesa da Câmara dos Deputados, 51ª Legislatura, 3ª Sessão Legislativa, 2001, Realização Instituto Polis, pg. 82).

Em São Paulo, desde 1991 foram aprovadas 8 (oito) Operações Urbanas:

- Operação Urbana Anhangabaú em 1991, com validade de três anos;
- Operação Urbana Faria Lima, em 1995; revogada pela Lei 13.769/04;
- Operação Urbana Água Branca, em 1995; revogada pela Lei 15.893/13;
- Operação Urbana Centro, em 1997; (revogada pela Lei 17.844/22 – PIU setor Cental);
- Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em 2001;
- Operação Urbana Consorciada Faria Lima, em 2004;
- Operação Urbana Consorciada Água Branca ; em 2013.
- Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí; em 2024

Até a entrada em vigor do Estatuto da Cidade, a engenharia financeira das Operações Urbanas previa o pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais na forma autorizada em cada lei de Operação Urbana, no momento da aprovação do empreendimento. Exigia-se que o interessado fosse detentor de um lote e que apresentasse um projeto do empreendimento. O interessado protocolava seu projeto nos órgãos de licenciamento edilício da Prefeitura, era feito o cálculo da contrapartida para aquisição dos Direitos Urbanísticos Adicionais e, no momento da aprovação, pagava em dinheiro ou em obra(s), dependendo da situação, o valor correspondente aos benefícios outorgados pela municipalidade. Para a Prefeitura, significava dizer que os valores das contrapartidas, quando pagas em dinheiro, entravam na conta vinculada a cada Operação Urbana somente na medida em que os projetos eram aprovados tornando a execução de cada intervenção prevista na lei específica um processo dependente da aprovação de muitos projetos e pagamento das respectivas contrapartidas (quando envolvendo Outorga Onerosa de Direitos Urbanísticos Adicionais), implicando em um processo longo e complexo. Para a cidade, significava dizer que o perímetro da Operação Urbana sofria todo o impacto de empreendimentos imobiliários que se instalavam muito antes que as obras de infraestrutura necessárias para absorver o aporte de área adicional de construção que a lei outorgava.

Com a adoção dos CEPAC, a municipalidade consegue antecipar os recursos e executar previamente as obras de infraestruturas necessárias para absorver a demanda por Direitos Urbanísticos Adicionais.

7.2. Operação Urbana Anhangabaú

Essa Operação Urbana foi aprovada pela Lei 11.090/91, com prazo de 3 anos, e visava, prioritariamente, a captação de recursos para finalizar as obras do Vale do Anhangabaú, iniciadas na gestão do Prefeito Jânio Quadros.

Essa Operação Urbana extinguiu-se no prazo previsto no próprio texto da lei.

7.3. Operação Urbana Faria Lima

A Operação Urbana Faria Lima foi originalmente instituída pela Lei 11.732/95 sobre uma área já urbanizada onde havia elevado interesse imobiliário. Os resultados financeiros durante seu período de vigência, conforme informado pela SP Urbanismo, alcançaram R\$420.487.635,64 (valor histórico). Dos estoques de área adicional de construção de 2.250.000m² inicialmente previstos, sendo 1.250.000m² para área diretamente beneficiada e 1.000.000m² para a área indiretamente beneficiada, foram consumidos 940.000m² que representaram as áreas adicionais utilizadas nos empreendimentos aprovados até da promulgação da lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004 que substituiu a lei 11.732/95.

Com o advento da Lei 13.769/04, áreas indiretamente e diretamente beneficiadas foram substituídas por 4 setores (Setor 1 - Pinheiros; Setor 2- Faria Lima; Setor 3- Helio Pelegrino e Setor 4- Olimpíadas, que foram subdivididos em 18 subsetores). Foi adotada uma tabela de conversão de CEPAC em metros quadrados adicionais de construção e para alteração de usos e parâmetros urbanísticos. Foram mantidos também os estoques totais de área adicional de construção de 2.250.000m² que foram redistribuídos pelos quatro setores, e por uso residencial e de comércio e serviços, dos quais foram descontados 940.000m² já consumidos,

7.4. Operação Urbana Consorciada Faria Lima

(vide seção “Operação Urbana Consorciada Faria Lima” página 35 deste Prospecto)

7.5. Operação Urbana Água Branca e Operação Urbana Consorciada Água Branca

A Operação Urbana Água Branca foi originalmente instituída pela Lei 11.774, de 18 de maio de 1995, a qual foi posteriormente revogada pela Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, que instituiu a Operação Consorciada Água Branca e alterada pelas Leis 17.561 de 04 de junho de 2021 e 18.212 de 27 de dezembro de 2024.

O perímetro proposto pela lei de 1995 correspondia à antiga zona industrial, com predominância de plantas industriais e glebas não urbanizadas muito próximas ao centro expandido da cidade. Essa região passava por intensa perda do dinamismo econômico em função da saída da atividade industrial. Não demonstrava expressiva dinâmica imobiliária e por esse motivo passou vários anos sem arrecadação e nem obras implantadas. Como nas operações urbanas anteriores ao Estatuto da Cidade não havia plano urbanístico consolidado, mas apenas um conjunto de obras e diretrizes gerais de desenvolvimento.

Com a aprovação da Lei n.º 15.893/2013, a Operação Urbana Água Branca foi revisada com o intuito de adequá-la ao Estatuto das Cidades e ao PDE vigente, criando um plano urbanístico para toda a sua área que contemplou melhorias no sistema de mobilidade, de habitação de interesse social (HIS), sistemas de macro e microdrenagem, parques e áreas públicas além de novas ferramentas urbanísticas que proporcionarão um melhor uso e ocupação do território, de forma a promover o desenvolvimento da região de modo equilibrado.

A Operação Urbana Consorciada Água Branca é atualmente regulamentada pelos Decretos nº 55.392, de 12 de agosto de 2014 (com as alterações introduzidas pelo Decreto 55.726 de 27 de novembro de 2014) e 54.911, de 10 de março de 2014.

7.6. Operação Urbana Centro

Esta Operação Urbana possuía motivações distintas das demais Operações Urbanas.

A Lei nº 12.349/97 que instituiu a Operação Urbana Centro, delimita uma área totalmente urbanizada e consolidada que, basicamente, corresponde ao centro histórico de São Paulo. Foi concebida com o intuito de recuperar, dinamizar e requalificar a área central da cidade. Partiu do conceito de que era essencial repovoar o centro para recuperá-lo. Assim, foram estimulados o uso residencial, hoteleiro e de estacionamento. Para tanto, a lei prevê muito mais a criação de estímulos do que execução de Intervenções financiadas com Contrapartidas.

Particularmente, um de seus instrumentos, denominado transferência de potencial construtivo, sofreu uma Ação Direta de Inconstitucionalidade por parte do Ministério Público Estadual. Esse instrumento permitia que os proprietários de imóveis tombados, aos quais não são permitidas alterações de construção por se constituírem como patrimônio histórico, transferir, de forma onerosa, o adicional de construção não utilizado para outro lote, em outra área da cidade. Esses recursos deveriam ser obrigatoriamente aplicados em obras de restauro do imóvel tombado, com controle dos órgãos públicos. Entretanto, foi interposta pelo Ministério Público Estadual uma Ação Direta de Inconstitucionalidade, já transitada em julgado, que proibiu a utilização desse instrumento.

A Lei 12.349/97 - Operação Urbana Centro foi revogada pela Lei 17.844 de 14 de setembro de 2022 que instituiu o PIU-SCE Projeto de Intervenção Urbana Setor Central.

7.7. Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi criada pela Lei 13.260 de 28 de dezembro de 2001 (alterada pelas Leis nº 15.419, de 22 de julho de 2011, 16.975 de 03 de setembro de 2018, 17.541 de 21 de dezembro de 2020 e 18.212 de 27 de dezembro de 2024) e regulamentada pelos Decretos nº 53.364, de 17 de agosto de 2012; 56.635 de 24 de novembro de 2015 e nº 60.435 de 05 de agosto de 2021.

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência da atual Avenida Jornalista Roberto Marinho, abrange os bairros do entorno do córrego de mesmo nome, na zona sul de São Paulo. O projeto prolonga a Avenida Jornalista Roberto Marinho (anteriormente conhecida como Avenida Água Espraiada) até a Rodovia dos Imigrantes, além de revitalizar a região.

As principais Intervenções previstas na lei são:

- Prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho a partir da Avenida Lino de Moraes Leme até a Rodovia dos Imigrantes, numa extensão de aproximadamente 4,5 quilômetros;
- Abertura de duas vias laterais (uma de cada lado) à Avenida Jornalista Roberto Marinho no trecho já executado, desde a Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini até a Avenida Washington Luis, para distribuição do tráfego local;
- Duas novas pontes estaiadas sobre o rio Pinheiros ligando, a pista sul da Avenida Marginal Pinheiros e o bairro do Morumbi à Avenida Jornalista Roberto Marinho;
- Prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até a Avenida João Dias;
- Construção de passagens em desnível nos cruzamentos da Avenida Jornalista Roberto Marinho com as Avenidas Pedro Bueno, Santo Amaro e Hélio Lobo, e com as ruas Guaraiuva, Nova Iorque, Vitoriana, Franklin Magalhães e George Corbisier;
- Implantação de passarelas de pedestres;
- Construção de Habitação de Interesse Social – HIS destinadas ao reassentamento de famílias moradoras de favelas atingidas pelas intervenções;

- Implantação de Sistemas de áreas verdes e de espaços públicos;

A Prefeitura do Município de São Paulo implementou a primeira Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, em julho de 2004.

Nessa Distribuição foi autorizada a colocação de até 660.468 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$198.140.000,00. As intervenções objeto do registro de distribuição foram: construção de Pontes sobre o Rio Pinheiros e Habitações de Interesse Social-HIS.

A segunda Distribuição foi autorizada em janeiro de 2007, para a colocação de até 317.781 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$95.334.300,00. As intervenções objeto do registro de distribuição foram: continuação da construção das Pontes sobre o Rio Pinheiros e Habitações de Interesse Social-HIS.

A terceira Distribuição foi autorizada em janeiro de 2008 para a colocação de até 186.740 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$56.022.000,00. A intervenção objeto do registro de distribuição foi a complementação dos recursos necessários para as Habitações de Interesse Social-HIS.

A quarta Distribuição foi autorizada em setembro de 2008 para colocação de até 1.201.841 CEPAC, ao valor mínimo de R\$300,00, totalizando R\$360.552.300,00. As intervenções objeto do registro de distribuição foram: construção de unidades de Habitação de Interesse Social, projetos e obras de implantação de vias locais nos setores Brooklin e Jabaquara, prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho e obras de extensão até a Av. Pedro Bueno, implantação de áreas verdes, implantação de sistema de transporte coletivo nos setores Chucri Zaidan e Brooklin, implantação de sistema de drenagem no setor Chucri Zaidan e aquisição/desapropriação de terrenos.

A 5ª Distribuição de CEPAC, foi autorizada em 09 de fevereiro de 2012, para a colocação de 1.719.339 CEPAC, ao valor mínimo de R\$460,00, totalizando R\$790.895.940,00. As intervenções objeto do registro foram:

- i) Conclusão e adequação da Av. Água Espraiada (atual avenida Jorn. Roberto Marinho)
- ii) Parque Chuvisco;
- iii) Sistema de transporte coletivo Av. Luis Carlos Berrini;
- iv) Sistema de drenagem na bacia Cordeiro – Americanópolis;
- v) Desapropriações e
- vi) Prolongamento da Avenida Chucri Zaidan e ponte Burle Marx.

A 6ª distribuição de CEPAC, foi autorizada em 04 de dezembro de 2020, para a colocação de 320.000 CEPAC ao valor de R\$2.175,37, totalizando R\$696.118.400,00. As intervenções objeto desse registro foram: Continuidade do pagamento das desapropriações de terrenos para construção de HIS e implantação de obras viárias; conclusão da Av. Jornalista Roberto Marinho desde a Rua Lino de Moraes Leme até Rodovia dos Imigrantes; implantação de HIS, incluindo pagamento de auxílio aluguel e trabalho social; contrapartida para o financiamento do prolongamento da Av. Chucri Zaidan até a Av. João Dias.

7.8. Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí

A partir de estudos desenvolvidos pela SP Urbanismo, a Secretaria de Urbanismo e Licenciamento elaborou a primeira versão da Minuta de projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Essa minuta definiu os principais direcionamentos do projeto, seus objetivos, estratégias e detalhes do projeto de qualificação dos bairros Cambuci, Mooca, Ipiranga, Vila Carióca e Vila Prudente. Após as audiências públicas, reuniões e oficina com Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU) e várias agendas setoriais com movimentos sociais e empresariais, todas as contribuições oferecidas foram analisadas, servindo de base para o aprimoramento da versão inicial. A proposta foi concluída e encaminhada a Câmara Municipal, tendo sido aprovada a lei 18.079 de 11 de janeiro de 2024, modificada pela Lei 18.212 de 27 de dezembro de 2024. Os principais Objetivos gerais e diretrizes urbanísticas previstos na Lei são:

- I. Promover o adensamento populacional e o incremento das atividades econômicas, com diversidade de faixas de renda e de atividades, de forma a aproveitar a infraestrutura instalada e a prevista, em especial o transporte público de alta capacidade;
- II. Promover a reestruturação da orla ferroviária articulada com a preservação do patrimônio histórico industrial da cidade, entendido como um ativo do desenvolvimento urbano, permitindo melhores condições de inserção urbana e integração espacial com o entorno;
- III. Melhorar as condições de acesso e mobilidade da região e oferecer conforto, acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas;
- IV. Melhorar a relação da cidade com o Rio Tamanduateí e com os córregos Moinho Velho e Ipiranga e com o Ribeirão dos Meninos, promovendo melhorias nas várzeas e áreas de preservação permanente desses cursos d'água;
- V. Requalificar as avenidas do Estado, das juntas Provisórias e Alcantara Machado e as áreas contíguas a esses logradouros, sem prejuízo dos fluxos de circulação metropolitanos e preservando as características da planície de aluvião em suas funções de drenagem;
- VI. Requalificar urbanisticamente a Av. D. Pedro I, de forma a contribuir com o destaque e a visibilidade do Monumento a Independência;
- VII. Incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano;
- VIII. Implementar sistemas de infraestrutura de mobilidade, drenagem, áreas verdes e espaços públicos compatíveis com as características físicas e geomorfológicas de cada porção do território atingido;
- IX. Incentivar a implantação dos empreendimentos habitacionais de interesse social na área de abrangência da OUCBT para mitigação do déficit habitacional para as famílias com faixas de renda de até 3 (três) salários mínimos, promovendo o aproveitamento das áreas subutilizadas em geral e, particularmente, da gleba da Petrobrás;
- X. Incrementar a oferta de espaços públicos e áreas verdes, com possibilidade de implantação de equipamentos sociais;
- XI. Implantar programa de intervenções previstos nesta Lei, atendidas as diretrizes da gestão democrática das cidades.

8. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

8.1. Introdução

A Operação Urbana Faria Lima foi originalmente instituída pela Lei 11.732, de 15 de março de 1995, revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, adotando o atual conceito da Operação Urbana Consorciada. A lei 13.769/2004 foi modificada pelas Leis: 13.871 de 08 de julho de 2004; Lei nº 15.519 de 29 de dezembro de 2011; Lei 16.242 de 31 de julho de 2015, Lei 18.175 de 25 de julho de 2024 e 18.212 de 27 de dezembro de 2024.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é atualmente regulamentada pelo Decretos nºs 53.094 de 19 de abril de 2012, (com as alterações introduzidas pelo Decreto 56.301 de 31 de julho de 2015; 56.635 de 24 de novembro de 2015, 60.435 de 05 de agosto de 2021 e 64.112 de 21 de março de 2025).

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem, por objetivos específicos, conforme definido no artigo 4º Lei 13.769/04:

I - Criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação dos melhoramentos mencionados a seguir, forneçam os recursos necessários à sua viabilização, sem qualquer ônus para a municipalidade:

- a) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 7.104, de 3 de janeiro de 1968, desde a Avenida Pedroso de Moraes até a confluência da Rua Nova Cidade com a Avenida Hélio Pellegrino;
- b) melhoramentos ainda não implantados, constantes do plano aprovado pela Lei nº 8.126, de 27 de setembro de 1974, e referentes a interligação da Avenida Cidade Jardim com a Avenida dos Bandeirantes;
- c) melhoramentos referentes a planos de integração e interligação do sistema viário, situados dentro do perímetro da Operação Urbana e constantes de leis em vigor;
- d) obras, equipamentos públicos e áreas verdes contidos no perímetro da Operação Urbana;

II - Criar alternativas para que os proprietários de lote 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 de usuários, 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.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem por diretrizes urbanísticas conforme definido no artigo 5º Lei 13.769/04:

I - Complementação e integração do sistema viário existente na região com o macro sistema de circulação da Zona Sul, de forma a possibilitar a distribuição adequada dos fluxos de tráfego gerados pela Ponte Bernardo Goldfarb, pelo túnel sob o Rio Pinheiros, pelos corredores de ônibus e ainda, pela implantação dos projetos de transporte de massa, elaborados pelo Metrô e pela Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, para atendimento dos usuários da região;

II - Abertura de espaços de uso público, compatíveis com a dinâmica de desenvolvimento da região, dimensionados de forma a possibilitar a criação de áreas de lazer e de circulação segura para pedestres e de vias que permitam a priorização do transporte coletivo sobre o individual;

III - criação de condições ambientais diferenciadas para os novos espaços públicos obtidos, mediante a implantação de arborização, mobiliário urbano e comunicação visual adequados;

IV - Uso do solo das propriedades públicas ou privadas compatível com a conformação das novas quadras criadas pela implantação das melhorias viárias e de infraestrutura;

V - Criação de condições para ampliação da oferta de habitações multifamiliares em áreas de melhor qualidade ambiental, de forma a possibilitar o atendimento do maior número de interessados;

VI - Estímulo ao remembramento de lotes de uma mesma quadra e ao adensamento, sem prejuízo da qualidade ambiental, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 (quatro);

VII - interligação de quadras e de edificações dentro de uma mesma quadra mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo inclusive dos logradouros públicos;

VIII - incentivo a usos diferenciados nas áreas contidas no perímetro da Operação Urbana, com ocupação do pavimento térreo para fins comerciais até o máximo de 70% (setenta por cento) da área do lote;

IX - Estímulo ao uso residencial em áreas específicas, com taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento) da área do lote;

X - Criação de áreas verdes, ciclovias e adoção de mecanismos que possibilitem a absorção e o escoamento das águas pluviais;

XI - provisão de Habitação de Interesse Social, melhoramentos e reurbanização em locais definidos pelos órgãos competentes da municipalidade, destinada à população favelada residente na área da Operação Urbana e região do seu entorno;

A provisão de habitação de interesse social poderá ser realizada por meio de soluções habitacionais que assegurem o reassentamento da população favelada de que trata o inciso XI deste artigo, através de:

a) carta de crédito;

b) alienação de Habitação de Interesse Social;

c) alienação de Habitação do Mercado Popular (HMP);

d) locação social;

e) outras soluções, mediante aprovação do Conselho Municipal de Habitação;

f) programa Pode entrar Aquisição, nos termos da Lei 18.212 de 27 de dezembro de 2024;

XII - atendimento da população residente em áreas objeto de desapropriação, interessada em continuar morando na região, através do financiamento para aquisição de habitações multifamiliares já construídas ou que venham a ser construídas com recursos da Operação Urbana;

XIII - ampliação das áreas de estacionamento destinadas aos usos comerciais e de serviços.

XIV – construção de 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:(Incluído pela Lei nº 18.175/2024)

a) Favela da Rua Coliseu; (incluído pela Lei nº 18.175/2024)

b) Favela do Real Parque; (incluído pela Lei nº 18.175/2024)

c) Favela Panorama; (incluído pela Lei nº 18.175/2024)

d) Favela Paraisópolis; (incluído pela Lei nº 18.175/2024)

e) Favela Jardim Colombo; (incluído pela Lei nº 18.175/2024)

f) Favela Porto Seguro; (incluído pela Lei nº 18.175/2024)

XV – Melhorias nas condições de infraestrutura urbana e transportes existentes e implantação de novos sistemas de transporte coletivo, inclusive no perímetro expandido; (Incluído pela Lei nº 18.175/2024)

XVI – Urbanização de favelas, inclusive no perímetro expandido; (incluído pela Lei nº 18.175/2024)

XVII – Ampliação de áreas verdes, abarcando ações necessárias para a implantação de áreas verdes lindeiras e parques, bem como compensação ambiental, inclusive no perímetro expandido; (Incluído pela Lei nº 18.175/2024)

XVIII – Melhoramentos viários, inclusive no perímetro expandido. (Incluído pela Lei nº 18.175/2024)

8.2. Perfil dos distritos atendidos pela Operação urbana Consorciada Faria Lima

O perímetro de intervenção da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, encerra a área de 450 ha, está situada no quadrante sudoeste do Município de São Paulo, tendo sido descrito no parágrafo 1º do artigo 1º da lei 13.769/04. Abrange parte dos distritos de Pinheiros, Itaim, Moema onde há forte dinâmica imobiliária e cujos valores de terreno e de m² de área construída são os maiores do Município.

Os setores e quadras integrantes do perímetro direto estão discriminados na Tabela de setores e Quadras abaixo:

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA	
Setores e Quadras do Perímetro direto da OUCFL	
SETOR	QUADRAS
15	055; 056; 057; 058; 073; 075; 090; 091; 092; 093
41	018; 030; 031; 033; 035; 036; 038; 054; 055; 056; 059; 060; 062; 063; 075; 076; 077; 078; 079; 080; 081; 083; 134; 250; 280; 281; 282; 283; 285; 287; 288; 293
83	015; 016; 028; 031; 032; 040; 041; 042; 043; 044; 045; 047; 048; 049; 050; 051; 052; 053; 054; 056; 057; 058; 059; 060; 061; 062; 063; 064; 067; 068; 069; 075; 078; 081; 082; 084; 085; 094; 096; 097; 100; 101; 102; 103; 105; 109; 110; 124; 125; 128; 131; 174; 175; 176; 177; 178; 179; 180; 186; 187; 188; 189; 190; 193; 194; 195; 197; 200; 201; 202; 203; 204; 205; 206; 207; 208; 211; 212; 217; 218; 220; 221; 222; 223; 224; 225; 226; 230; 231
299	001; 002; 003; 004; 005; 006; 008; 010; 011; 012; 013; 014; 015; 016; 017; 018; 019; 020; 021; 022; 023; 024; 025; 026; 028; 029; 031; 032; 033; 035; 038; 039; 043; 044; 045; 046; 048; 049; 049; 050; 052; 053; 054; 055; 056; 057; 060; 061; 062; 063; 064; 065; 066; 067; 068; 071; 073; 074; 075; 076; 077; 078; 079; 080; 081; 082; 083; 084; 085; 087; 088; 089; 091; 092; 093; 094; 097; 098; 099; 100; 101; 102; 103; 104; 105; 106; 107; 108; 109; 110; 111; 112; 113; 114; 115; 116; 117; 122; 123; 124; 125; 126; 127; 128; 129; 131; 136; 138; 139; 140; 141; 142; 143; 144; 145; 146; 147; 148; 153

8.3. População, Taxas de crescimento, densidade demográfica, uso do solo e perfil de renda

A evolução demográfica com as respectivas taxas de crescimento da região onde se localiza o perímetro da OUCFL com destaque para os distritos de Pinheiros, Itaim, Moema e Vila Mariana que integra parcialmente o citado perímetro é apresentada na Tabela abaixo:

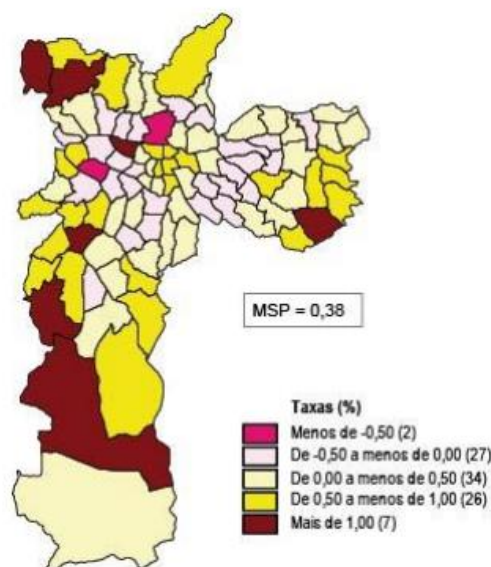
POPULAÇÃO E TAXAS ANUAIS DE CRESCIMENTO															
Município de São Paulo, Subprefeituras e distritos municipais inseridos na OUUCFL															
1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010 e 2022															
Unidades territoriais	1950	Tx. 50-60	1960	Tx. 60-70	1970	Tx. 70-80	1980	Tx. 80-91	1991	Tx. 91-00	2000	Tx. 00-10	2010	Tx. 10-22	2022
Município de São Paulo	2.151.313	5,48	3.667.899	4,91	5.924.615	3,67	8.493.226	1,16	9.646.185	0,88	0.434.252	0,76	1.253.503	0,15	11.451.999
Subprefeitura Pinheiros	169.004	3,87	247.079	1,88	297.644	2,44	378.617	-0,98	339.630	-2,41	272.574	0,61	289.743	-0,11	285.815
Alto de Pinheiros	29.529	2,65	38.371	1,51	44.573	1,39	51.178	-0,15	50.351	-1,37	44.454	-0,30	43.117	-1,19	37.359
Itaim Bibi	31.563	6,97	61.917	3,21	84.923	3,07	114.956	-0,61	107.497	-3,04	81.456	1,29	92.570	0,77	101.452
Jardim Paulista	60.681	2,74	79.504	1,37	91.051	2,61	117.804	-1,20	103.138	-2,30	83.667	0,58	88.692	-0,67	81.859
Pinheiros	47.231	3,60	67.287	1,37	77.097	2,08	94.679	-1,67	78.644	-2,43	62.997	0,37	65.364	-0,03	65.145
Subprefeitura Vila Mariana	117.436	5,55	201.477	3,27	278.005	2,38	351.605	-0,39	336.758	-0,81	313.036	0,97	344.632	-0,17	337.654
Moema	33.988	3,86	49.620	1,46	57.375	2,32	72.162	0,63	77.340	-0,90	71.276	1,58	83.368	-0,15	81.899
Saúde	29.011	8,09	63.139	5,20	104.872	2,65	136.221	-0,66	126.596	-0,77	118.077	1,03	130.780	-0,15	128.469
Vila Mariana	54.437	5,01	88.718	2,70	115.758	2,15	143.222	-0,68	132.822	-0,79	123.683	0,54	130.484	-0,21	127.286

Fonte: SMUL

Observa-se nas Subprefeituras e nos distritos pertencentes ao perímetro da OUCFL, destacados em vermelho, que a tendência de incremento populacional vai desacelerando a partir da década de 60, até a sua reversão na década de 90, quando o incremento torna-se negativo, ou seja, há perda de população residente. Na década de 2000 a 2010 há uma breve inversão desse quadro com incremento positivo, que a partir de 2010 até 2022 volta a se tornar negativo. Essa dinâmica verifica-se nos demais distritos da Subprefeituras e não acompanha a média municipal cuja tendência de crescimento se mostra sempre positiva embora em taxas decrescentes. Entende-se que isso se explica, em parte, pelo valor da terra que ao elevar-se em face da mais valia gerada por obras públicas e renovação imobiliária acaba por expulsar populações de menor poder aquisitivo das regiões mais centrais para as áreas periféricas da cidade.

O Mapa a seguir demonstra as taxas anuais de crescimento da população nos distritos do Município de São Paulo de 2014 a 2030 comprovando o movimento de periferização da população, ou em outras palavras, a tendência de incremento das taxas de crescimento dos ditritos mais periféricos e a manutenção ou mesmo decréscimo de população nos distritos mais centrais e melhor atendidos por serviços públicos e infraestrutura de transporte e mobilidade.

Mapa 1
Taxas anuais de crescimento da população
Distritos do Município de São Paulo – 2014-2030



Fonte: Fundação Seade.

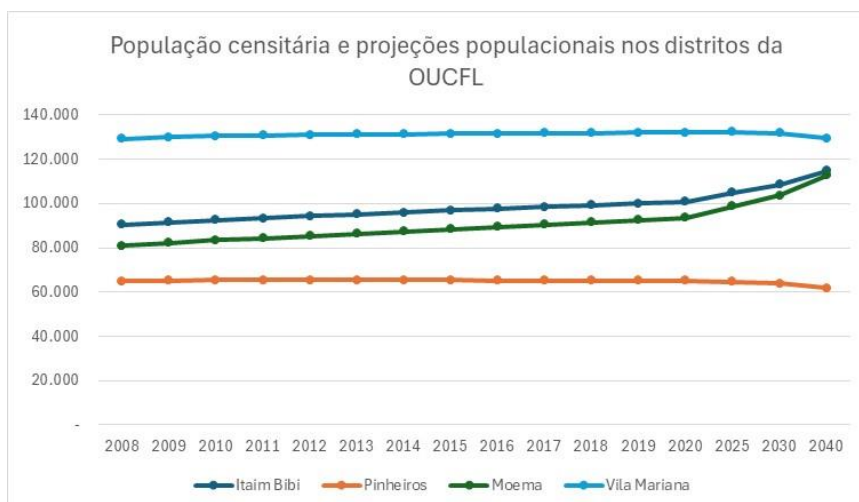
O quadro a seguir apresenta a População censitária e as projeções populacionais do Município de São Paulo, regiões e distritos municipais com destaque para os distritos que integram o perímetro da OUCFL, dentro de suas respectivas regiões:

População Censitária e Projeções Populacionais																
Município de São Paulo, Regiões e Distritos Municipais																
2008, 2009, 2010, 2011 a 2020, 2025, 2030 e 2040																
Distritos	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2040
OESTE	1.002.565	1.013.002	1.023.486	1.031.114	1.038.769	1.046.451	1.054.157	1.061.888	1.069.641	1.077.415	1.085.209	1.093.020	1.100.849	1.140.164	1.179.544	1.256.814
Alto de Pinheiros	43.431	43.277	43.117	42.831	42.541	42.249	41.953	41.655	41.353	41.049	40.741	40.431	40.117	38.506	36.822	33.244
Barra Funda	14.104	14.244	14.383	14.481	14.577	14.673	14.767	14.861	14.952	15.043	15.132	15.220	15.308	15.712	16.069	16.593
Butantã	53.945	54.075	54.196	54.157	54.112	54.061	54.003	53.939	53.868	53.790	53.706	53.615	53.517	52.918	52.132	49.951
Itaim Bibi	90.337	91.453	92.570	93.424	94.274	95.121	95.965	96.803	97.637	98.466	99.289	100.106	100.916	104.848	108.529	114.805
Jaguara	25.086	24.992	24.895	24.725	24.554	24.381	24.206	24.029	23.851	23.671	23.490	23.306	23.121	22.173	21.184	19.091
Jaguaraé	48.346	49.102	49.863	50.486	51.111	51.737	52.365	52.994	53.624	54.254	54.885	55.516	56.147	59.286	62.369	68.146
Jardim Paulista	87.765	88.234	88.692	88.889	89.077	89.254	89.421	89.577	89.722	89.856	89.979	90.091	90.190	90.500	90.474	89.274
Lapa	64.663	65.204	65.739	66.083	66.421	66.753	67.078	67.397	67.709	68.014	68.311	68.601	68.882	70.163	71.201	72.393
Morumbi	44.223	45.573	46.957	48.240	49.553	50.895	52.268	53.670	55.104	56.569	58.065	59.593	61.153	69.444	78.565	99.283
Perdizes	109.487	110.329	111.161	111.669	112.165	112.651	113.125	113.587	114.037	114.475	114.899	115.310	115.707	117.467	118.811	120.001
Pinheiros	64.959	65.166	65.364	65.369	65.367	65.356	65.338	65.312	65.278	65.236	65.185	65.126	65.058	64.586	63.879	61.694
Raposo Tavares	98.418	99.294	100.164	100.743	101.313	101.874	102.427	102.969	103.502	104.024	104.536	105.036	105.524	107.777	109.670	112.112
Rio Pequeno	117.223	117.848	118.459	118.722	118.971	119.207	119.429	119.636	119.830	120.008	120.171	120.319	120.451	120.860	120.821	119.209
Vila Leopoldina	36.602	38.019	39.485	40.887	42.333	43.825	45.365	46.953	48.590	50.278	52.019	53.812	55.660	65.758	77.400	105.870
Vila Sônia	103.977	106.194	108.441	110.409	112.400	114.413	116.447	118.504	120.582	122.681	124.801	126.940	129.099	140.166	151.617	175.146
SUL	3.509.523	3.547.663	3.586.020	3.614.430	3.642.997	3.671.725	3.700.618	3.729.682	3.758.921	3.788.340	3.817.947	3.847.747	3.877.745	4.030.966	4.190.298	4.532.197
Sul 1	1.017.683	1.024.995	1.032.216	1.036.428	1.040.545	1.044.565	1.048.483	1.052.298	1.056.005	1.059.601	1.063.083	1.066.447	1.069.690	1.083.950	1.094.589	1.102.814
Cursino	107.775	108.438	109.088	109.418	109.736	110.043	110.336	110.617	110.885	111.140	111.381	111.607	111.820	112.653	113.072	112.466
Ipiranga	105.336	106.106	106.865	107.312	107.748	108.173	108.587	108.989	109.379	109.757	110.121	110.473	110.810	112.281	113.350	114.048
Jabaquara	222.065	222.937	223.780	223.962	224.119	224.249	224.352	224.427	224.475	224.494	224.485	224.446	224.378	223.570	221.938	215.931
Moema	80.889	82.125	83.368	84.380	85.393	86.409	87.427	88.445	89.465	90.484	91.504	92.523	93.540	98.595	103.536	112.724
Sacombã	244.090	245.981	247.851	248.997	250.120	251.217	252.290	253.336	254.354	255.344	256.306	257.237	258.138	262.142	265.220	268.034
Saúde	128.283	129.535	130.780	131.647	132.504	133.352	134.188	135.013	135.827	136.628	137.416	138.190	138.951	142.520	145.638	150.147
Vila Mariana	129.244	129.872	130.484	130.712	130.924	131.122	131.304	131.470	131.620	131.754	131.871	131.971	132.053	132.190	131.836	129.464

Fonte: SMUL

Como se pode observar a Região Oeste apresenta tendência de incremento populacional ao longo do período levantado, tendência também observada no distrito Itaim Bibi. No distrito Pinheiros há uma leve tendência de perda populacional. A Região Sul também apresenta tendência de incremento de população que também é observada no distrito de Moema, porém não no distrito de Vila Mariana que a partir de 2030 passa a apresentar leve decréscimo de população.

O gráfico abaixo apresenta as curvas de evolução populacional dos distritos integrantes dos perímetro da Operação urbana Consorciada Faria Lima de 2008 a 2020 e as projeções de crescimento da população para 2025, 2030 e 2040.



Curvas de Evolução populacional nos distritos integrantes do perímetro da OUCFL - Fonte: SP URBANISMO

As curvas de evolução populacional dos distritos Vila Mariana e Pinheiros apresentam comportamento bastante similar, com leve tendência a perda de população residente a partir de 2025, já os distritos de Moema e Itaim Bibi demonstram tendência de crescimento acentuado a partir de 2020 com maior intensidade a partir de 2025.

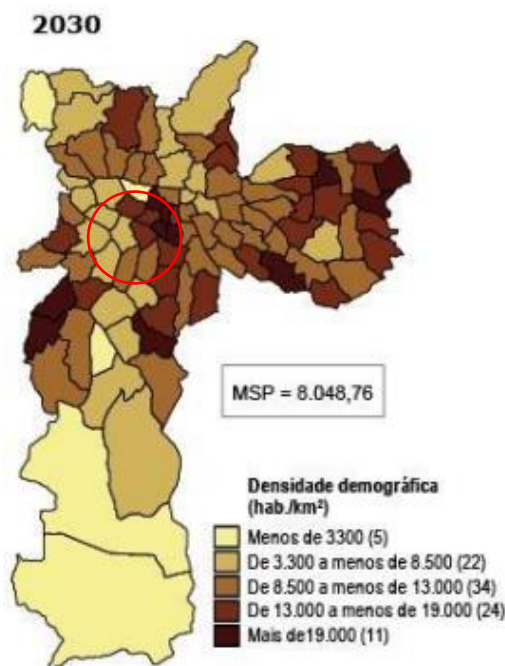
O quadro a seguir apresenta a evolução das densidades demográficas nos anos 1970, 1980, 1991, 2000, 2010, e 2022, demonstrando que em todos os distritos integrantes da OUCFL as densidades demográficas sempre

foram maiores do que as médias do Município e bastante próximas das médias das respectivas subprefeituras

Densidade demográfica							
Município de São Paulo, regiões, subprefeituras e distritos municipais							
1970, 1980, 1991, 2000, 2010 e 2022							
Unidades territoriais	Área (ha)	Densidade demográfica (pop/ha)					
		1970	1980	1991	2000	2010	2022
Município de São Paulo	152.722,51	38,79	55,61	63,16	68,32	73,69	74,99
Região Oeste	12.901,90	55,16	76,23	77,70	71,37	79,33	84,69
Subprefeitura Pinheiros	3.199,14	93,04	118,35	106,16	85,20	90,57	89,34
Alto de Pinheiros	746,11	59,74	68,59	67,48	59,58	57,79	50,07
Itaim Bibi	1.002,56	84,71	114,66	107,22	81,25	92,33	101,19
Jardim Paulista	618,61	147,19	190,43	166,73	135,25	143,37	132,33
Pinheiros	831,86	92,68	113,82	94,54	75,73	78,58	78,31
Região Sul	74.056,09	19,14	31,30	37,43	43,37	48,42	50,44
Subprefeitura Vila Mariana	2.698,16	103,03	130,31	124,81	116,02	127,73	125,14
Moema	907,87	63,20	79,48	85,19	78,51	91,83	90,21
Saúde	930,61	112,69	146,38	136,04	126,88	140,53	138,05
Vila Mariana	859,68	134,65	166,60	154,50	143,87	151,78	148,06

Elaboração: SMUL/GEOINFO

O Mapa 2 a seguir apresenta as densidades demográficas projetadas para o ano de 2030, destacando a região da Operação Urbana Consorciada Faria Lima na qual se projeta densidades que variam de 85 até 130 hab/ha, superiores as do Município que estão na ordem de 80 hab/ha.



A Tabela a seguir apresenta a distribuição das áreas de terreno, áreas construídas por usos classificados e CA – Coeficiente de Aproveitamento médio nos respectivos lotes do Município e dos distritos integrantes do perímetro da Operação urbana Consorciada Faria Lima. Os números indicam que no Município, de maneira geral, assim como para os distritos inseridos no perímetro da OUCFL os usos Residenciais verticais de médio e alto padrão são os mais significativos com coeficientes de aproveitamento sempre superiores a 4,0 (quatro vezes a área do terreno). Destaca-se que os coeficientes de aproveitamento brutos para cada uso são, em todos os casos, inferiores a 3,0 (três) vezes a área do terreno.

Área de Terreno, Área Construída e nº de Lotes por Unidades Territoriais						
Município de São Paulo e Distritos Municipais						
2021						
Unidades Territoriais	Uso	A. Terreno (m ²)	A. Construída (m ²)	Nº de Lotes	CA	
Município de São Paulo	1 RES. HOR. BAIXO PADRÃO	123.921.652,00	58.859.850,00	639.259	0,47	
	2 RES. HOR. MEDIO PADRÃO	116.285.577,00	90.203.747,00	595.187	0,78	
	3 RES. HOR. ALTO PADRÃO	29.443.464,00	19.441.477,00	54.557	0,66	
	4 RES. VERT. MEDIO PADRÃO	23.689.874,00	101.647.003,00	1.030.362	4,29	
	5 RES. VERT. ALTO PADRÃO	13.565.778,00	71.535.224,00	319.371	5,27	
	6 COMERCIO E SERVIÇO HORIZONTAL	88.647.389,00	68.845.073,00	234.416	0,78	
	7 COMERCIO E SERVIÇO VERTICAL	16.896.530,00	54.463.961,00	217.975	3,22	
	8 INDUSTRIAL	28.095.969,00	17.636.347,00	13.302	0,63	
	9 ARMAZENS E DEPÓSITOS	16.074.146,00	8.898.085,00	8.909	0,55	
	10 USO ESPECIAL (Hotel, Hospital, Cartório, etc.)	28.220.763,00	13.010.529,00	32.299	0,46	
	11 ESCOLA	19.745.580,00	11.096.085,00	7.015	0,56	
	12 USO COLETIVO (Cinema, Teatro, clube, Templo, etc.)	27.997.616,00	11.438.757,00	10.202	0,41	
	13 TERRENOS VAGOS	86.419.030,00	0,00	106.625	0,00	
	14 RES. VERT. BAIXO PADRÃO	12.898.881,00	17.491.467,00	246.803	1,36	
	15 GARAGENS	2.698.409,00	1.322.652,00	12.042	0,49	
	99 OUTROS USOS (Uso e padrão não previsto)	1.412.910,00	1.561.123,00	5.981	1,10	
	USO NÃO ESPECIFICADO	13,00	900,00	2		
	Total		636.003.580,00	547.452.280,00	3.534.667	0,86
	Itaim Bibi	1 RES. HOR. BAIXO PADRÃO	165.687,00	112.792,00	1.271	0,68
2 RES. HOR. MEDIO PADRÃO		1.163.095,00	976.800,00	6.499	0,84	
3 RES. HOR. ALTO PADRÃO		269.762,00	204.134,00	620	0,76	
4 RES. VERT. MEDIO PADRÃO		611.474,00	3.681.273,00	35.209	6,02	
5 RES. VERT. ALTO PADRÃO		725.351,00	4.828.543,00	23.399	6,66	
6 COMERCIO E SERVIÇO HORIZONTAL		1.255.248,00	1.242.607,00	4.562	0,99	
7 COMERCIO E SERVIÇO VERTICAL		1.270.498,00	8.241.194,00	28.910	6,49	
8 INDUSTRIAL		39.502,00	44.107,00	55	1,12	
9 ARMAZENS E DEPÓSITOS		13.531,00	11.663,00	33	0,86	
10 USO ESPECIAL (Hotel, Hospital, Cartório, etc.)		249.579,00	827.146,00	7173	3,31	
11 ESCOLA		226.130,00	255.145,00	152	1,13	
12 USO COLETIVO (Cinema, Teatro, clube, Templo, etc.)		396.581,00	207.676,00	100	0,52	
13 TERRENOS VAGOS		400.502,00	0,00	621	0,00	
14 RES. VERT. BAIXO PADRÃO		13.589,00	33.041,00	398	2,43	
15 GARAGENS		71.298,00	27.629,00	107	0,39	
99 OUTROS USOS (Uso e padrão não previsto)		58.150,00	39.135,00	321	0,67	
Total			6.929.978,00	20.732.885,00	109.430	2,99
Moema		1 RES. HOR. BAIXO PADRÃO	60.959,00	29.376,00	323	0,48
		2 RES. HOR. MEDIO PADRÃO	339.681,00	282.207,00	1.785	0,83
	3 RES. HOR. ALTO PADRÃO	737.830,00	605.588,00	1.702	0,82	
	4 RES. VERT. MEDIO PADRÃO	423.949,00	2.497.563,00	24.868	5,89	
	5 RES. VERT. ALTO PADRÃO	942.188,00	5.812.569,00	25.115	6,17	
	6 COMERCIO E SERVIÇO HORIZONTAL	1.223.111,00	11.120.624,00	3.777	9,09	
	7 COMERCIO E SERVIÇO VERTICAL	340.882,00	1.235.071,00	7.707	3,62	
	8 INDUSTRIAL	10.879,00	11.257,00	21	1,03	
	9 ARMAZENS E DEPÓSITOS	4.599,00	4.362,00	6	0,95	
	10 USO ESPECIAL (Hotel, Hospital, Cartório, etc.)	1.706.912,00	581.870,00	2.785	0,34	
	11 ESCOLA	133.859,00	143.863,00	128	1,07	
	12 USO COLETIVO (Cinema, Teatro, clube, Templo, etc.)	597.418,00	222.142,00	79	0,37	
	13 TERRENOS VAGOS	234.546,00	0,00	359	0,00	
	14 RES. VERT. BAIXO PADRÃO	2.425,00	4.676,00	64	1,93	
	15 GARAGENS	37.707,00	11.508,00	57	0,31	
	99 OUTROS USOS (Uso e padrão não previsto)	10.109,00	20.824,00	149	2,06	
	Total		6.807.055,00	12.583.500,00	68.925	1,85
	Pinheiros	1 RES. HOR. BAIXO PADRÃO	97.585,00	58.801,00	704	0,60
		2 RES. HOR. MEDIO PADRÃO	790.057,00	652.913,00	3.984	0,83
3 RES. HOR. ALTO PADRÃO		1.255.849,00	938.181,00	2.089	0,75	
4 RES. VERT. MEDIO PADRÃO		423.728,00	2.189.254,00	20.281	5,17	
5 RES. VERT. ALTO PADRÃO		428.146,00	2.637.497,00	10.794	6,16	
6 COMERCIO E SERVIÇO HORIZONTAL		1.089.701,00	1.075.861,00	3.859	0,99	
7 COMERCIO E SERVIÇO VERTICAL		671.915,00	2.871.258,00	14.716	4,27	
8 INDUSTRIAL		13.287,00	17.780,00	29	1,34	
9 ARMAZENS E DEPÓSITOS		41.257,00	17.151,00	25	0,42	
10 USO ESPECIAL (Hotel, Hospital, Cartório, etc.)		76.168,00	122.340,00	468	1,61	
11 ESCOLA		159.198,00	140.763,00	117	0,88	
12 USO COLETIVO (Cinema, Teatro, clube, Templo, etc.)		332.604,00	379.339,00	101	1,14	
13 TERRENOS VAGOS		323.460,00	0,00	464	0,00	
14 RES. VERT. BAIXO PADRÃO		70.176,00	134.146,00	1.820	1,91	
15 GARAGENS		38.222,00	17.789,00	78	0,47	
99 OUTROS USOS (Uso e padrão não previsto)		22.512,00	69.470,00	182	3,09	
Total			5.833.854,00	11.322.543,00	59.711	1,94
Vila Mariana		1 RES. HOR. BAIXO PADRÃO	204.773,00	152.170,00	1.601	0,74
		2 RES. HOR. MEDIO PADRÃO	1.129.937,00	1.075.412,00	6.599	0,95
	3 RES. HOR. ALTO PADRÃO	364.496,00	347.138,00	1.116	0,95	
	4 RES. VERT. MEDIO PADRÃO	965.629,00	5.087.106,00	50.169	5,27	
	5 RES. VERT. ALTO PADRÃO	680.598,00	3.923.812,00	16.850	5,77	
	6 COMERCIO E SERVIÇO HORIZONTAL	1.012.565,00	1.053.572,00	3.979	1,04	
	7 COMERCIO E SERVIÇO VERTICAL	422.251,00	1.893.024,00	12.112	4,48	
	8 INDUSTRIAL	25.316,00	32.215,00	33	1,27	
	9 ARMAZENS E DEPÓSITOS	14.701,00	12.317,00	22	0,84	
	10 USO ESPECIAL (Hotel, Hospital, Cartório, etc.)	333.063,00	686.320,00	1.480	2,06	
	11 ESCOLA	355.023,00	497.514,00	279	1,40	
	12 USO COLETIVO (Cinema, Teatro, clube, Templo, etc.)	193.215,00	213.920,00	157	1,11	
	13 TERRENOS VAGOS	267.152,00	0,00	620	0,00	
	14 RES. VERT. BAIXO PADRÃO	27.906,00	71.895,00	891	2,58	
	15 GARAGENS	46.286,00	21.349,00	175	0,46	
	99 OUTROS USOS (Uso e padrão não previsto)	14.822,00	32.119,00	239	2,17	
	Total		6.057.731,00	15.099.883,00	96.322	2,49

Fonte: SMUL/GEONFO
Compliação: SP Urbanisamo

A Tabela a seguir apresenta a distribuição dos domicílios por faixa de renda, segundo distritos e Município de São Paulo. Os dados são do ano 2000, únicos disponíveis nesse formato. De qualquer forma é possível observar que nos distritos que compõem o perímetro da OUCFL a renda média dos domicílios é significativamente maior que a média municipal. Enquanto a maior parte dos domicílios no âmbito municipal situam-se nas faixas de 2 a 5 s.m. (24,39%) e de 5 a 10 s.m. (25,97%), nos distritos as faixas de renda concentram-se na faixa de 25 s.m. ou mais com Itaim Bibi (52,92% dos domicílios nesta faixa); Moema (61,38% dos domicílios nesta faixa); Pinheiros (49,79% dos domicílios nesta faixa) e Vila Mariana (49,05% dos domicílios nesta faixa).

Distribuição dos Domicílios, por Faixas de Renda Familiar, segundo Distritos						
Município de São Paulo						
2000						
Em porcentagem						
Distritos	Faixas de Renda (em Salários Mínimos)					
	Menos de 2 SM	De 2 a Menos de 5 SM	De 5 a Menos de 10 SM	De 10 a Menos de 15 SM	De 15 a Menos de 25 SM	De 25 SM e Mais
MUNICÍPIO DE SÃO	13,30	24,39	25,97	11,29	10,98	14,06
Itaim Bibi	3,87	6,61	12,98	8,83	14,78	52,92
Moema	2,91	3,43	9,95	8,55	13,78	61,38
Pinheiros	3,77	5,98	14,34	9,60	16,53	49,79
Vila Mariana	2,87	7,03	13,69	9,90	17,47	49,05

Fonte: Fundação SEADE

8.4. Histórico da Operação Urbana Faria Lima

A Operação Urbana Faria Lima foi apresentada pela primeira vez pela iniciativa privada na gestão do prefeito Jânio Quadros (1985/1988). Em 1991, durante a gestão da prefeita Luíza Erundina, foi incluída parcialmente no projeto de lei do Plano Diretor Estratégico encaminhado ao Legislativo Municipal, porém não aprovado pelos vereadores. Em 1993, no início da gestão do prefeito Paulo Maluf, a Operação Urbana Faria Lima foi encaminhada à Câmara Municipal na forma de projeto de lei. Após dois anos, foi aprovada por unanimidade dos vereadores, e sancionada como Lei nº 11.732, em 1995.

A Operação Urbana Faria Lima foi a primeira a produzir resultados financeiros efetivos, ou seja, a gerar um ambiente de autofinanciamento para a realização das intervenções previstas mediante outorga onerosa e sem comprometer, portanto, o orçamento e as finanças do Município.

A Operação Urbana Faria Lima encerra um perímetro de aproximadamente 4.500.000 m². Situada no quadrante sudoeste do Município de São Paulo, onde há forte dinâmica imobiliária, essa Operação insere-se em uma das regiões de maior valor imobiliário da cidade, seja para usos residenciais, seja para usos não residenciais. Nesse aspecto, pode-se dizer que a Operação Urbana Faria Lima, desde sua implementação, diferencia-se das demais, na medida em que o instrumento urbanístico operação urbana foi aplicado em uma área já consolidada e com forte dinâmica econômica e imobiliária.

A principal infraestrutura urbana a ser implementada com os recursos advindos da outorga onerosa de direitos adicionais de construção, a que se propunha a Operação Urbana Faria Lima, era dotar aquele setor da cidade de uma via de ligação como alternativa ao eixo composto pela Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros), a partir do trecho existente da Avenida Brigadeiro Faria Lima. Na prática, se estaria ligando a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, no Brooklin, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, e esta, às avenidas Pedroso de Moraes e Alceu de Campos Rodrigues.

As intervenções urbanas tendem a produzir demanda e valorização imobiliária. Acredita-se que o prolongamento da Avenida Faria Lima em seus dois extremos implicaria valorização dos imóveis lindeiros à nova via.

A Lei que criou a Operação Urbana Faria Lima previa a outorga onerosa com limitação do Coeficiente de Aproveitamento em cada lote ao máximo de quatro vezes a área do terreno. Estabelecia também um programa de investimentos orçados, à época, em US\$150 milhões, os quais incluíam a realização de desapropriações,

obras viárias, a construção de um novo terminal de ônibus, o atendimento à população de favelas existentes dentro do perímetro da operação (favela Coliseu) e fora de seu perímetro (favelas Panorama e Real Parque), além da construção de habitações multifamiliares para venda financiada à população residente em área desapropriada que pretendesse permanecer na região.

Ainda de acordo com a Lei que criou a Operação Urbana Faria Lima, a área correspondente ao seu perímetro dividia-se em

- (i) diretamente beneficiada, aquela mais próxima ao eixo das avenidas Brigadeiro Faria Lima e Hélio Pellegrino, e
- (ii) indiretamente beneficiada, equivalente ao restante da área interna do perímetro.

Na área diretamente beneficiada, a lei estabelecia um estoque de ACA (Área Construída Adicional) máximo de 1,25 milhões de m², ao passo que na área indiretamente beneficiada eram admitidos 1,0 milhão de m² de Estoque, compreendendo, portanto, um Estoque total máximo de 2,25 milhões de m².

Aos empreendimentos em lotes contidos na área diretamente beneficiada, as regras da OUCFL permitiam a adoção de mecanismo automático de cálculo de valor de contrapartida baseado em tabela de conversão fixada na própria lei.

Na área Indiretamente Beneficiada, não era previsto o mecanismo automático, e as propostas eram analisadas caso a caso e o valor da contrapartida financeira estabelecido mediante avaliação e negociação.

Em ambos os casos, entretanto, a lei autorizava o pagamento da contrapartida em até dez prestações, sendo 10% do valor total no momento do Alvará de Execução. Esse mecanismo de avaliação e da negociação gerou questionamentos políticos e judiciais especialmente no que se refere aos valores adotados como contrapartidas em empreendimentos localizados na área indiretamente beneficiada, dada a subjetividade que esse procedimento ensejava, ainda que previsto em lei.

8.5. Principais Aspectos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Lei 13.769/2004: criação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Com a aprovação pelo Congresso Nacional do Estatuto da Cidade, o CEPAC passou a ser utilizado como instrumento financeiro das Operações Urbanas Consorciadas. Entretanto, a estabilidade jurídica exigida de um título mobiliário pelos investidores do mercado de capitais, e mesmo pelos investidores imobiliários, não era compatível com o grau de subjetividade que o cálculo da contrapartida prevista na lei original permitia, e nem com os questionamentos jurídicos que essa mesma subjetividade ensejou.

Esses questionamentos ocorreram basicamente por se julgar que esta OUFL estabelecia valores de contrapartida financeira inferiores aos preços de mercado, beneficiando o empreendedor e não atendendo aos interesses públicos.

A PMSP optou por submeter ao Legislativo Municipal um projeto de lei com as devidas adequações ao que estabeleciam tanto o Estatuto da Cidade quanto o Plano Diretor Estratégico.

Dessa forma, foi aprovada pela Câmara Municipal a Lei nº 13.769, em 26 de janeiro de 2004, a qual “Altera a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, que estabelece programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim, adequando-a à Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).”

De maneira geral, essa nova Lei mantém o disposto na Lei 11.732/95. O que nela se altera é justamente os aspectos relacionados à adoção da lógica do CEPAC para efeitos de outorga de direitos urbanísticos adicionais. Para isso, procurou-se eliminar qualquer vestígio de subjetividade presente tanto na análise urbanística quanto na negociação até então prevista para efeitos de cálculo de valor de Contrapartida.

As áreas direta e indiretamente beneficiadas foram substituídas por 4 setores:

Setor 1: Pinheiros: inicia-se no cruzamento da Avenida Eusébio Matoso e Avenida Rebouças com a Av. Brigadeiro Faria Lima, segue em linha paralela à Avenida Brigadeiro Faria Lima até a Rua Henrique Monteiro, Rua Henrique Monteiro, Rua Bianchi Bertoldi, Rua Artur de Azevedo, Rua Cunha Gago, Rua Padre Garcia Velho, Avenida Pedroso de Moraes, Avenida Professor Frederico Hermann Junior, Avenida das Nações Unidas, Ponte Eusébio Matoso, Rua Gerivativa, Rua Magalhães de Castro, Rua Desembargador Armando Fairbanks, Avenida Valdemar Ferreira, Praça Jorge de Lima, Avenida Eusébio Matoso, Rua Bento Frias, Rua Henrique da Cunha, Ponte Eusébio Matoso, Avenida Eusébio Matoso até o ponto inicial;

Setor 2: Faria Lima: inicia-se no cruzamento da Avenida Eusébio Matoso com a Avenida Nações Unidas, segue em linha paralela à Avenida das Nações Unidas, Rua Hungria, Avenida das Nações Unidas, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, Av. Brigadeiro Faria Lima, Av. Eusébio Matoso até o ponto inicial;

Setor 3: Hélio Pellegrino: inicia-se no cruzamento da Avenida dos Bandeirantes com a Rua Cabo Verde, segue pela Rua Cabo Verde, Avenida Santo Amaro, Avenida Graúna, Rua Pintassilgo, Rua Indiaroba, Avenida Jacutinga, Rua Tuim, Avenida Lavandisca, Rua Inhambu, Avenida Ministro Gabriel de Resende Passos, Rua Canário, Avenida República do Líbano, Avenida IV Centenário, Rua Vasco Crevatin, Rua Diogo Jácome, Rua Balthazar da Veiga, Rua Escobar Ortiz, Rua Afonso Brás, Rua Barra do Peixe, Rua Guararu, Rua Paula Ferreira, Rua Valois de Castro, Rua Marcos Lopes, Rua Monte Aprazível, Rua Natividade, Avenida Santo Amaro, Rua Tenente Negrão, Rua Dr. Renato Paes de Barros, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Joaquim Floriano, Rua Iguatemi, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Clodomiro Amazonas, Rua Comendador Miguel Calfat, Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Fiandeiras, Rua Nova Cidade, Rua Alvorada, Rua Dr. Manoel da Rocha, Avenida dos Bandeirantes até o ponto inicial;

Setor 4: Olimpíadas: inicia-se no cruzamento da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek com a Avenida das Nações Unidas, segue em linha paralela com a Avenida das Nações Unidas, Avenida dos Bandeirantes, Rua Dr. Manoel da Rocha, Rua Alvorada, Rua Nova Cidade, Rua Fiandeiras, Rua Professor Atílio Innocenti, Rua Comendador Miguel Calfat, Rua Clodomiro Amazonas, Avenida Juscelino Kubitschek até o ponto inicial, os quais foram subdivididos em 18 subsetores.

Foi adotada uma Tabela de Conversão de CEPAC em metros quadrados adicionais de construção e para Alteração de Usos e Parâmetros Urbanísticos, com valores distintos para as atividades residenciais e de comércio e serviços. Dessa forma, a nova lei eliminou a subjetividade presente na Lei original e implantou um modelo de cálculo direto através dos valores estabelecidos na tabela, o que permite ao interessado saber de antemão qual será o valor a ser pago pelos benefícios outorgados pela municipalidade.

Também foi mantido o Estoque total de metros quadrados adicionais prevista na legislação anterior – 2.250.000 m², os quais foram redistribuídos pelos 4 setores e por uso, residencial ou comércio e serviços, e eliminadas as áreas direta e indiretamente beneficiadas.

Desse Estoque previsto na Lei original, foram debitadas as áreas adicionais já utilizadas nos empreendimentos aprovados, os quais representavam 940.000 m² à época da elaboração do projeto de lei. Na promulgação da Lei, restavam, e eram passíveis de pagamento de contrapartida em CEPAC, 1.281.908,54 m² adicionais, pois nesse intervalo haviam sido consumidos 28.091,46 m² por meio de Outorga Onerosa.

A base legal definitiva que dá sustentação jurídica à Operação Urbana Consorciada Faria Lima é composta pelas leis municipais nº 13.769/04, nº 13.871/04, nº 15.519/11 e 16.242/15, 18.175/24 e 18.212/24.

Para efeitos de Coeficiente de Aproveitamento Básico sobre a qual se calcula a diferença de Potencial Construtivo a ser outorgado de forma onerosa, nos termos do que estabelecem as regras da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, adota o disposto na Lei nº 16.050/2014, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, a Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São Paulo, e o Decreto Municipal 53.094, de 19 de abril de 2012, que revogou os Decretos nº

44.844/04 e nº 45.213/04 que historicamente regulamentaram a Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Lei 18.175/24 – dispõe sobre a introdução na Operação Urbana Consorciada Faria Lima de dispositivos trazidos na revisão do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Tendo em vista a perda de competitividade constatada entre os empreendimentos localizados nos perímetros das operações urbanas e os localizados nas zonas eixos de estruturação urbana existentes e previstos, em face das isenções e benefícios em áreas não computáveis, somente existentes nesses eixos e considerando o forte desejo da administração municipal de trazer mais recursos para as iniciativas de reurbanização das comunidades de Paraisópolis e Jardim Colombo, foi proposto o PL 28/2022 que se transformou na Lei 18.175/24 que define um conjunto de medidas visando trazer os benefícios e disposições as zonas de estruturação urbana para dentro do perímetro da OUCFL, bem como incorpora os perímetros das ZEIS-1/W044(BT) – Real Parque; ZEIS 1/W043 (BT) – Favela Panorama; ZEIS-1/W50 (CL) – Favela Paraisópolis, ZEIS 1/W 045/BT – Jardim Colombo; ZEIS1/W046; /W047; /W048 (BT)- Favela Porto Seguro, configurados em perímetro expandido.

Foram incorporadas ainda ao perímetro de adesão as faixas de 90,00m de profundidade contados a partir do alinhamento da Av. Juscelino Kubitschek situada entre as ruas Clodomiro Amazonas e Ramos Batista e as faixas de 90,00m de cada lado da Av. Brigadeiro Faria Lima, no trecho compreendido entre o ponto distante 90,00m da Av. Juscelino Kubitschek até, pelo lado par, a Rua das Fiandeiras e pelo Lado ímpar a Rua Santa Justina o que possibilitou o acréscimo de 250.000m² a mais de estoque de área adicional de construção previstos inicialmente no EIA-RIMA elaborado para a aprovação da Lei 11.732/95 e não utilizados na Lei 13.769/04 em face da exclusão do perímetro da Z9-022.

Lei 18.212 de 27 de dezembro de 2024 – Acrescenta dispositivos as Leis nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001; nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004; nº 15.893 de 07 de novembro de 2013; nº 18.079, de 11 de janeiro de 2024; nº 17.844, de 14 de setembro de 2022 e nº 17.965, de 19 de junho de 2023 para permitir a execução das intervenções para provisão de Habitação de Interesse social – HIS previstas na legislação específica seja feita pelo Programa Pode Entrar – Aquisição, disciplinado pela Lei nº 17.638 de 9 de setembro de 2021

9. CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO – CEPAC

Os CEPAC, quando destinados à distribuição pública, são valores mobiliários com a finalidade de permitir ao município emissor securitizar o direito adicional de construir, de modificar uso, e/ou excepcionalizar outros parâmetros urbanísticos no âmbito de uma Operação Urbana Consorciada. No caso da Operação Urbana Consorciada Faria Lima esta prevista a utilização de CEPAC para aquisição de Área Adicional de Construção, Modificação de usos e parâmetros, incluindo gabarito e taxa de ocupação.

9.1. Lógica da Operação Urbana Consorciada e do CEPAC

Operação Urbana Consorciada – OUC, é um instrumento urbanístico previsto no Plano Diretor do Município e no Estatuto da Cidade que objetiva promover a reestruturação urbana por meio da instituição de parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo a determinado território da cidade, de maneira subsidiária à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município. Dessa maneira, busca implementar um modelo de adensamento construtivo que se viabiliza através da outorga onerosa do direito de construir, do licenciamento edilício e da produção imobiliária. Adicionalmente, também objetiva implantar e ampliar infraestruturas urbanas, por meio de intervenções previstas no programa de obras e intervenções específico de cada lei.

A mesma lei que cria a Operação Urbana Consorciada deve prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de CEPAC, que podem ser alienados em distribuições públicas ou utilizados diretamente no pagamento das obras e desapropriações necessárias à própria operação.

No caso da Operação Urbana Consorciada Faria Lima os CEPAC são utilizados para pagamento de Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados pela municipalidade. Cada CEPAC pode ser convertido em área de construção que supere o coeficiente de aproveitamento básico estabelecido pela legislação de uso e ocupação do solo vigente, modificação de usos e parâmetros urbanísticos e acesso aos demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

De acordo com a Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, quaisquer interessados em construir acima do coeficiente de aproveitamento básico ou alterar parâmetros urbanísticos definidos pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo deverão obrigatoriamente adquirir CEPAC como meio de aquisição de área adicional de construção e da modificação de uso e parâmetros urbanísticos.

É limitada a quantidade de CEPAC que podem ser emitidos no âmbito de uma operação urbana consorciada. Além disso, há estoques máximos definidos para a conversão dos CEPAC nos diversos setores e subsetores que abrangem a Operação Urbana Consorciada, ou seja, não haverá concentração por eventual utilização dos CEPAC em um único setor.

Uma vez esgotado o Estoque em determinado setor da Operação Urbana Consorciada, os CEPAC remanescentes ou em circulação somente poderão ser utilizados nos outros setores da mesma operação onde haja estoque de área adicional de construção disponível ou para viabilizar solicitações de modificação de parâmetros urbanísticos, nos termos definidos na lei.

Após a utilização da quantidade total de CEPAC previstos em lei, emitidos no âmbito de determinada Operação Urbana Consorciada, não será mais possível construir acima dos limites básicos impostos pela legislação, ou modificar o uso dos imóveis, naquela área ou alterar qualquer outro parâmetro urbanístico.

Há vinculação expressa entre o emprego dos recursos obtidos com a alienação de CEPAC e a realização das Intervenções (obra ou desapropriação, demais serviços necessários, etc), não se podendo destinar os valores para quaisquer outros fins, observada a possibilidade de desvinculação de parte das receitas de rendimentos indicadas nos Fatores de Risco Setorial. Com a realização das Intervenções, pretende-se que ocorra a valorização da área da Operação Urbana Consorciada.

9.2. Ciclo do CEPAC

O CEPAC é um valor mobiliário de livre circulação no mercado que serve como instrumento de arrecadação voluntária dos Municípios, para financiar Intervenções específicas no âmbito de operações urbanas consorciadas e que não configuram endividamento para o Poder Público Municipal.

A Emissora poderá realizar distribuições públicas ou privadas de CEPAC. Não poderão ser emitidos mais CEPAC do que o limite estabelecido pela lei que instituiu cada Operação Urbana Consorciada. Para cada distribuição, será publicado pela SP Urbanismo um anúncio ao Mercado imobiliário, contendo:

- a indicação da Operação Urbana Consorciada;
- indicação da Obra, Intervenção ou grupo de intervenções que será(ão) custeada(s) pela distribuição dos CEPAC, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPAC;
- o valor total da distribuição;
- o valor mínimo de cada CEPAC;
- a quantidade de CEPAC ofertada;
- a tabela de conversão; e
- outras informações relevantes.

Os CEPAC deverão ser alienados em leilão público, na forma que venha a ser determinada pela SP Urbanismo, ou colocados de forma privada para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, relativos ao programa de intervenções (desde que aceito pelos executores das obras ou pelos expropriados, nos casos de desapropriações), bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a instituições financeiras, para custeio das referidas intervenções. Nesses casos adota-se como valor do CEPAC o preço de venda obtido no último leilão realizado, atualizado de acordo com o índice oficial da Prefeitura ou, na ausência deste, de outro a ser estabelecido em decreto. Em nenhuma hipótese o preço dos CEPAC será inferior ao valor mínimo de emissão previsto na lei específica que instituir a Operação Urbana Consorciada.

Caberá a SP URBANISMO decidir pela colocação privada dos CEPAC, de acordo com a opção que se mostre mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da Intervenção.

No pagamento de desapropriações necessárias às Intervenções da Operação Urbana Consorciada, os CEPAC somente poderão ser oferecidos em pagamento utilizados após a publicação do decreto expropriatório, a avaliação administrativa ou judicial para determinação do valor do bem e a celebração de documento comprobatório da concordância do expropriado em receber a indenização, ou parte dela, em CEPAC.

As colocações públicas de CEPAC serão objeto de um ou mais leilões realizadas em Bolsa de Valores ou em entidades de mercado de balcão organizado, utilizando-se o sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere a Lei Federal nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme a Instrução CVM 84/22.

Cabe à SP URBANISMO adotar providências necessárias para o controle das emissões, alienações, transferências, conversões dos benefícios, utilização direta em pagamento de obra ou das indenizações por desapropriações, podendo contratar terceiros para a escrituração dos certificados, bem como viabilizar a distribuição pública dos mesmos, na forma exigida pela CVM, podendo, de mesmo modo, contratar terceiros.

Para adquirir CEPAC não é preciso ser proprietário de terrenos, nem adquirir um imóvel na área da Operação Urbana Consorciada. Caso o titular dos CEPAC seja, ou venha a ser proprietário de imóvel na área da Operação Urbana Consorciada poderá, observada a disponibilidade de Estoques, vinculá-los a seu terreno, aumentando assim, a área construída total e/ou alterando os usos e parâmetros de utilização de seu terreno.

A SP URBANISMO divulgará trimestralmente o Estoque de CEPAC disponível nas mãos de terceiros, bem como a quantidade de CEPAC vinculados a cada setor/subsetor e por tipo de uso.

9.3. Utilização do CEPAC pelo interessado na Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Aquele que tiver interesse em utilizar os benefícios descritos nas leis de regência da Operação Urbana Consorciada Faria Lima deverá apresentar pedido de vinculação de CEPAC a um terreno, no protocolo da SP URBANISMO, atendendo todas as exigências e regras previstas na legislação municipal.

Os pedidos de vinculação serão examinados à luz da normativa vigente à época do protocolo. Dentre os critérios de avaliação do pedido que são atualmente considerados, destacamos que: o interessado deverá comprovar a titularidade, a posse ou a legitimidade para utilização dos CEPAC necessários para custear os benefícios desejados.

A SP Urbanismo analisará a proposta sob os aspectos documentais e fará a conferência do cálculo da quantidade de CEPAC necessária. Em caso de coerência e legalidade do pedido e correção do cálculo da quantidade de CEPAC, emitirá a Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

A Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, deverá ser apresentada pelo interessado aos setores da PMSP responsáveis pelo Licenciamento edilício para obtenção do Alvará de Aprovação ou de Aprovação e Execução de obra Nova, conforme o caso.

Quando da emissão da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, a SP URBANISMO comunicará ao Banco Escriturador para que proceda ao cancelamento do definitivo dos CEPAC utilizados, e atualizará os controles do Estoque da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que são periodicamente informados ao mercado.

9.4. Novas Distribuições de CEPAC

Conforme dispõe o art. 15 da Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022, somente serão distribuídos CEPAC para custeio de novas Intervenções, no âmbito da mesma Operação Urbana Consorciada, quando:

- (i) estiverem concluída(s) a(s) Intervenção ou grupo de Intervenções previstas na distribuição anterior ou;
- (ii) ter sido esgotada a distribuição de CEPAC previamente aprovada, ou
- (iii) terem sido comprovadamente captados, por meio de depósito na Conta Vinculada, os recursos necessários para conclusão da intervenção ou grupo de intervenções, objeto da distribuição anterior.

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 outra Intervenção da mesma Operação Urbana Consorciada, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim, não expresso em lei.

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

9.5. Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da oferta pública

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a oferta pública de distribuição, tal qual a dos CEPAC, que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do Registro; (ii) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores imobiliários; ou (iii) tenha sido havida por ilegal, contrária a regulamentação da CVM ou fraudulenta, 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 artigo 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 pelo 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.

10. 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 neste Prospecto e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir:

10.1. Fatores de risco da Emissão

10.1.1. 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 dos mesmos, 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 tempo 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.
- v)** Dispositivos presentes na lei podem vir a ser questionados por seu conteúdo ou sua formatação por meio de ADI, como é o caso do artigo 17 da Lei 18.175, de 25 de julho de 2024 que trata da regularização de edificações em Operação Urbana Consorciada. Nesse caso questionou-se a inobservância da participação popular no processo legislativo e a inexistência de planejamento técnico.

10.1.2. Riscos Macroeconômicos

A potencial valorização dos CEPAC está diretamente relacionada, entre outros fatores, ao valor dos imóveis praticado no território da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Eventuais modificações na conjuntura econômica que afetem o mercado imobiliário podem afetar a demanda por CEPAC e o seu respectivo preço.

Freqüentemente, o Governo Federal intervém na economia do País, realizando, ocasionalmente, mudanças drásticas e repentinas nas suas políticas. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar a política econômica e monetária têm envolvido freqüentemente alterações nas taxas de juros, desvalorização na

moeda, controle de câmbio e tarifas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como algumas condições macroeconômicas, podem causar 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 econômica 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.

10.1.3. 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, conseqüentemente, 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 Macroáreas 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 também 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 nova competição para produção imobiliária próxima ao perímetro da OUCFL. Para maiores detalhes, verificar Estudo de Viabilidade Econômico – Financeiro (EVEF)- Anexo VII, página 204.

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-se a revisão dos limites de todas as ZEUs – Zonas Eixo de Estruturação Urbana e de todas as ZEMP- Zonas Eixo de

Estruturação Metropolitana, aumentando, conseqüentemente 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.

10.1.4. Risco de Regulamentação Específica e de 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 de 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.

10.1.5. 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.

10.1.6. Risco de Valorização

Historicamente, a execução de Intervenções e obras públicas em geral provoca significativa valorização dos imóveis existentes na região da Intervenção, após sua conclusão.

Não há garantia que as Intervenções no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima gerarão valorização imobiliária na Área de Intervenção da referida operação. Como a valorização de preço de negociação do CEPAC no mercado secundário está atrelada, entre outros fatores, à valorização imobiliária da região onde se localizam, também não há garantia de valorização dos CEPAC.

Adicionalmente, o investidor deveria considerar, antes de efetuar a aquisição de CEPAC, que a Operação Urbana Consorciada Faria Lima já está em vigor há 29 anos; (incluindo o período de vigência da Lei 11.732/95, sua precursora), assim uma parte significativa, mas não quantificável, da valorização imobiliária dela decorrente já foi absorvida pelo preço dos imóveis na área de intervenção. Portanto, não há garantia de que os CEPAC adquiridos nesta distribuição sofrerão valorização semelhante a valorização da distribuição anterior.

10.2. Fatores de Risco da Emissora

10.2.1. 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 de 08 de julho de 2023, 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, estaduais 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 referenciais 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 Operação Urbana Consorciada Faria Lima, ainda que definidas em legislação específica, pois esta poderá ser modificada a qualquer tempo, observados os trâmites legais.

10.2.2. Risco 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.

10.3. Fatores de risco dos CEPAC

10.3.1. 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, os investidores que adquirem CEPAC revertem-nos em direitos urbanísticos adicionais, para utilização em imóveis, com condições específicas além do estabelecido na Lei de Parcelamento, 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 de investimento disponíveis no mercado de valores mobiliários, ou com outros ativos disponíveis para investimento.

10.3.2. Risco 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 terreno dentro do perímetro da OUCFL, que poderá contribuir para a iliquidez destes valores mobiliários no mercado secundário.

10.3.3. Risco de Inexistência de Garantia de Financiamento para a 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 terá 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 estimativas, 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.

10.3.4. 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 obras e Intervenções urbanísticas programadas. Assim, caso ocorra o descasamento de fluxos, os valores orçados poderão sofrer incrementos, inviabilizando sua finalização com recursos já captados com o CEPAC, fazendo-se necessária nova Distribuição com vistas a conclusão das intervenções já iniciadas.

10.3.5. 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 conseqüência a valorização dos CEPAC.

10.3.6. Risco relativo aos Limites de CEPAC

O perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, aprovado pela Lei 13.769/04, com as alterações introduzidas pela Lei 18.175/2024 está dividido em 4 (quatro) setores e 18 (dezoito) subsetores com Estoques distintos de área adicional de construção distribuídos por setor. Uma vez atingidos tais limites, os titulares de CEPAC somente poderão utilizá-los nos setores onde houver estoques remanescentes, sempre dentro da área abrangida Operação Urbana Consorciada Faria Lima,

Assim, quanto maior for o tempo para exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC, maior o risco de se esgotarem as possibilidades de uso de CEPAC em determinado setor/subsetor da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Em agosto de 2024, os estoques remanescentes de área adicional de construção, correspondentes aos 1.310.000m² previstos na Lei 13.769/04 esgotaram-se. A Lei 18.175/2024 agregou mais 250.000m² de ACA disponibilizados no EIA-RIMA, elaborado em 1994 e que não foram contabilizados nos estoques quando de sua distribuição, nas áreas diretamente beneficiadas e indiretamente beneficiadas da Lei 11.732/95.

Antes de efetuar qualquer investimento, o investidor deverá considerar os cenários apresentados no Estudo de Viabilidade Econômica da Operação Urbana Consorciada Faria Lima – Anexo VII a este Prospecto. Existe a possibilidade de ocorrência de cenários em que o saldo de estoque disponível para área Adicional de Construção – ACA se esgota antes da utilização da totalidade dos CEPACs objeto desta Distribuição, caso em que somente será possível a utilização dos títulos para modificação de parâmetros.

10.4. Fatores de Risco de Natureza Política

10.4.1. Risco 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 a criação de Operações Urbanas Consorciadas por meio de leis específicas, e o financiamento das Intervenções por meio da Distribuição de CEPAC

Quaisquer leis, federais, estaduais 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 em 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 conversão para terrenos localizados em áreas específicas 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 de, no mínimo 35% do valor arrecadado na distribuição, 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.

10.4.2. Risco 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 cálculo leva em consideração o Valor Venal do imóvel.

A Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, base de cálculo do Valor Venal de todos os imóveis da cidade, é revista periodicamente por meio de procedimentos técnicos estatísticos de avaliação em massa de imóveis de cada região do Município e posteriormente apresentada e discutida na Comissão Municipal de Valores Imobiliários. Após discussões, o Executivo Municipal elabora Projeto de Lei com os novos parâmetros que deve ser encaminhado para aprovação da Câmara dos Vereadores, seguindo então para sanção do Prefeito. Essa lei entra em vigor no ano seguinte ao da 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.

Destaca-se que na atualização do Estudo de Viabilidade Econômica, elaborado para a OUCFL para esta 6ª distribuição de CEPAC, levou-se em consideração os valores de mercado estimados dos terrenos inseridos no perímetro da Operação e não pelos seus valores venais.

10.5. 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.

10.6. Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômico - Financeiro

Tendo em vista a necessidade de atualização do Estudo de Viabilidade Econômico - Financeira que subsidiou a 5ª distribuição de CEPAC, em face 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-Financeira para a OUCFL. O Chamamento Público do qual construiu o Termo de Referência e demais documentos encontra-se no processo SEI nº 7810.2024/0001240-7.

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira foi apresentado a Diretoria da SP Urbanismo para análise e aprovação, em novembro de 2024, atendendo todos os requisitos técnicos constantes do Termo de Referência e de acordo com as exigências da ABNT NBR 14.653-1/2019. 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 resultados diferentes dos valores de CEPAC alcançados nos leilões anteriores.

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.

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 meramente indicativos para o investidor, uma vez que as 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 suas próprias

premissas, antes de adquirir o CEPAC.

10.7. 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 do caixa da PMSP correspondente a diferença entre o valor total estimado das intervenções e o valor de venda de todos os CEPAC pelo valor mínimo.

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 aumento dos custos decorrentes de ordem técnica, política ou econômica (vide “das Intervenções”) 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\$465.390.518,24 (valor histórico sem rendimento financeiro), recursos que se destinavam ao mesmo conjunto de obras e intervenções transferidos posteriormente para a Lei 13.769/04.

11. DESCRIÇÃO DO PROGRAMA DE INVESTIMENTOS PREVISTOS NA OUCFL – Anexo 2 da Lei 13.769/04 complementada pelas Leis 15.519/11, 16.242/15 e 18.175/24)

O Programa de Investimentos está contido no Anexo II da Lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004, tendo sido complementado posteriormente pelas Leis: nº 15.519 de 29 de dezembro de 2011; nº 16.242 de 21 de julho de 2015, 18.175 de 25 de julho de 2024 e 18.212 de 27 de dezembro de 2024. Tem como preocupação primordial criar as condições de acessibilidade e mobilidade em toda a região da operação urbana consorciada e seu entorno. Para que esses objetivos sejam atingidos, em especial, a melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e usuários, investe na 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 “macrointervenções” 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 “macrointervenções” 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 macrointervenções 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 com os recursos a serem obtidos na 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).

11.1. Breve descrição das Intervenções

11.1.1. Cruzamento em Desnível das Avenidas Brig. Faria Lima/Cidade Jardim e Nove de Julho - Túnel Max Feffer.

Contempla os aspectos ligados à requalificação urbana e reordenamento do tráfego nas imediações deste cruzamento. Está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item IX.

Por ocasião de sua implantação, as diretrizes que nortearam esta intervenção foram a requalificação urbana e reordenamento do tráfego nas imediações deste cruzamento, buscando contemplar a diminuição dos tempos de percurso e conflitos para os usuários das duas avenidas, com prioridade para o transporte coletivo através de adequações geométricas e da implantação do programa Via Livre/CET; melhoria, sobretudo, das condições de segurança e conforto para os pedestres. Buscou também a readequação paisagística do cruzamento, dando continuidade ao projeto implantado ao longo de toda a avenida, iniciado em 2001.

No sentido Bairro - Centro, um ramo subterrâneo faz a conexão desta passagem inferior com a Av. Nove de Julho. Assim sendo, os veículos provenientes da Av. Marginal do Rio Pinheiros e bairros do Sudoeste da cidade, através da Av. Cidade Jardim, podem transpor a Av. Brig. Faria Lima e acessar diretamente as avenidas Europa e Nove de Julho.

O cruzamento entre estes importantes eixos viários situa-se em uma região com forte crescimento imobiliário, que cada vez mais assume características de área voltada ao comércio e à prestação de serviços, apresentando volumes de tráfego significativos em suas aproximações, constituindo-se em um dos pontos críticos do sistema viário estrutural da cidade. O Túnel Max Feffer, já implantado, figura como importante equipamento auxiliar na configuração viária da cidade nesta área.

As obras acima descritas estão totalmente concluídas e foram financiadas com recursos da Primeira Distribuição de CEPAC, totalizando investimentos de **R\$77.431.463,37** dessa fonte, bem como recursos recebidos pelo pagamento de Outorga Onerosa na vigência da Operação Urbana Faria Lima.

11.1.2. Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima, Rebouças e Eusébio Matoso - Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello.

Contempla aspectos ligados à recuperação paisagística da avenida, além de ações para a adequação ao alto volume de veículos e ajustes das condições de fluidez do tráfego e de conforto e segurança para os pedestres, implicando na melhoria da infraestrutura - reforço de pavimento, obras de drenagem - ajustes de geometria junto às Avenidas Eusébio Matoso, Faria Lima e Av. Rebouças.

Prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004

Integraram o escopo desta Intervenção a adaptação das redes elétrica e de telecomunicações das passagens em desnível, remoção de superestrutura da passarela da Av. Eusébio Matoso junto ao Shopping Eldorado, demolição da infraestrutura da passarela, demolição e adaptação do canteiro central e do sistema viário para a instalação de plataforma de ônibus, instalação e adaptação de passarela para o transporte público.

Por fim, integraram o escopo das Intervenções relativas às passagens em desnível o enterramento da rede elétrica da Eletropaulo nos trechos das Avenidas Eusébio Matoso, Rebouças e Cidade Jardim e a sua infraestrutura.

Como suporte às Intervenções acima descritas, relativas às passagens em desnível, foi contratado e executado projeto básico e executivo de enterramento da rede aérea e compatibilização com a rede subterrânea das Avenidas Rebouças, Eusébio Matoso, Cidade Jardim, Nove de Julho e Brig. Faria Lima (entre a Rua dos Pinheiros e Rua Luís Carlos Paraná).

As obras acima descritas estão totalmente concluídas e foram financiadas com recursos da Primeira Distribuição de CEPAC, totalizando investimentos de **R\$85.200.751,32** e também com recursos recebidos pelo pagamento de Outorga Onerosa na vigência da Operação Urbana Faria Lima.

11.1.3. Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso.

Esta Intervenção, prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item III, localiza-se entre vias de extrema importância, como a Av. dos Bandeirantes, a Av. Pres. Juscelino Kubitschek, a Av. Brig. Faria Lima e a Av. das Nações Unidas; a região objeto de estudo encontra-se em acelerado processo de expansão, observando-se a construção de inúmeros empreendimentos, em sua grande maioria comerciais e de serviços. A implantação destes novos edifícios, polos geradores de tráfego, empregos e demandas sobre a infraestrutura de redes de utilidades públicas, associada às limitações físicas do sistema viário existente, indicam a necessidade de reestruturação dos sistemas de circulação de pedestres, de tráfego e de transporte da região. As intervenções físicas e operacionais projetadas visavam implementar melhorias em todo o bairro, principalmente no sistema viário, adequando-o às suas futuras condições de uso.

Encontram-se concluídas diversas obras e serviços contemplados nessa rubrica, a saber: (i) prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação da avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso; (ii) obras e serviços de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação pública e infraestrutura no trecho entre a Alameda Raja Gabaglia e Rua Ramos Batista, na diretriz das Ruas Gomes de Carvalho e Olimpíadas; (iii) serviços e obras de execução de drenagem, movimento de terra, pavimentação e passeio em placas pré-moldadas na Rua Gomes de Carvalho; (iv) serviços de guias, sarjetas, fresagem e pavimentação nas ruas Raja Gabaglia, Tenerife, Fidêncio Ramos, Vicente Pinzon, do Rocío, Elvira Ferraz, Chinlon, Fiandeiras, Quatá, Casa do Ator, Cardoso de Melo, Alvorada, Nova Cidade e Ribeirão Claro; (v) abertura da Rua Carmontelle: movimento de terra, drenagem e pavimentação; (vi) Rua Olimpíadas: serviços de guias, sarjetas, fresagem, pavimentação e passeios de placas pré-moldadas; (vii) ligação da Rua Gomes de Carvalho com a Av. Brig. Faria Lima (Ramo 200) com serviços de demolição de edificações, escavações e reaterros, execução de galeria, drenagem, guias e sarjetas e pavimentação; e (viii) execução de sinalização horizontal e vertical e paisagismo em todo complexo.

As obras acima descritas foram financiadas com recursos da Primeira e Terceira Distribuições de CEPAC, totalizando investimentos de **R\$45.700.045,48** até a data deste Prospecto.

A Intervenção “Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso” contempla em seu escopo outras obras e serviços, conforme delineado no Programa de Intervenções - Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e LAP nº 01/SVMA-G/94, em planejamento de execução (vide abaixo os itens: “Intervenções em Andamento”).

Dos valores investidos, cerca de R\$37,9 milhões foram aplicados no pagamento de diversas ações expropriatórias ajuizadas preliminarmente às obras. Os valores referidos já foram pagos aos munícipes desapropriados. Eventuais pendências de pagamento de valores adicionais nesses processos, os quais não foram previstos nos orçamentos originalmente estimados, decorrentes do reconhecimento judicial do direito de os respectivos proprietários serem indenizados com base no valor de mercado dos imóveis foram estimados, e há valores provisionados para custeio dessas diferenças apuradas por ocasião da finalização dos processos judiciais

11.1.4. Reversão Urbana do Largo da Batata.

No primeiro semestre de 2002, a Prefeitura promoveu (através da Secretaria Municipal de Planejamento, atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e da antiga EMURB, atual SP URBANISMO) em conjunto com o Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB, um Concurso Público Nacional para a Reversão Urbana do Largo da Batata – cujo objetivo era selecionar projetos que se caracterizassem como um conjunto coerente de intervenções e atuações no espaço urbano propiciador de melhoria da condição ambiental e da

valorização das práticas sociais na região.

O projeto do Largo da Batata foi concebido já contemplando a implantação da Linha 4 Amarela do Metrô e incluiu também a transferência dos pontos finais das linhas de ônibus do Largo da Batata e imediações para uma área próxima à Estação Pinheiros de trem da CPTM, junto à Marginal Pinheiros, de modo a integrar ônibus, trem e metrô (Estação Pinheiros). Com isso, espaços antes ocupados pelos pontos terminais de ônibus seriam reaproveitados ampliando-se os espaços públicos e criando-se novas atividades principalmente na área da antiga Cooperativa Agrícola de Cotia, e vizinhança imediata.

Por ocasião das desapropriações, obras e serviços da chamada “Fase 1”, foram concluídos: (i) o novo traçado da Av. Brig. Faria Lima na área abrangida pelo projeto; (ii) a urbanização da esplanada – setor leste; (iii) a configuração de calçadas com acesso veicular controlado e complementação viária das ruas Baltazar Carrasco e do Sumidouro; (iv) a ligação Rua Cardeal Arcoverde com Rua Manuel Carlos de Almeida; (v) o novo Terminal de Ônibus de Pinheiros (Rua Capri), com edifícios de apoio e estacionamento; e (vi) a nova Praça de Pinheiros.

Ademais, foram contratados os serviços de suporte à esta intervenção, que foram também utilizados nas intervenções do Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima - Cidade Jardim/Rebouças - Eusébio Matoso. Trata-se de prestação de serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional às atividades de gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços, incluindo o fornecimento e disponibilização de equipamentos e veículos para execução dos escopos abrangidos.

A Reconversão Urbana do Largo da Batata prosseguiu na execução das desapropriações, obras e serviços em sua chamada “Fase 2”, cujo escopo englobou igualmente várias obras concluídas: (i) pavimentação parcial da Rua Fernão Dias; (ii) alargamento da Rua Eugênio de Medeiros e da Rua Capri, com adequação geométrica entre as Ruas Capri, Eugênio de Medeiros e Paes Leme, Rua Sebastião Gil e Orlando Vessoni e Rua Gilberto Sabino; (iii) conclusão de novas obras e melhorias no Terminal Capri (elétrica, ventilação, hidráulica e incêndio, incluindo prédio administrativo, estrutura metálica e vidros da cobertura, pavimentação e impermeabilização, elevador, paisagismo, esquadrias metálicas e de madeira); e (iv) complementações necessárias das obras e serviços de pavimentação, enterramento de redes, drenagem, passeios, iluminação pública, demolição de imóveis e sinalização viária na região.

A "Fase 3", última etapa da Intervenção Reconversão Urbana do Largo da Batata contempla em seu escopo obras e serviços inerentes aos melhoramentos urbanísticos demandados em função das obras realizadas nas Fases 1 e 2. A Fase 3 encontra-se em andamento e já conta com a conclusão de algumas das ações: Rua João Elias Saada (alargamento de calçadas, drenagem, infraestrutura para iluminação pública, pavimento), Rua Costa Carvalho (vala técnica executada pelas concessionárias telecomunicações, calçadas, pavimento), Rua Amaro Cavalheiro (inclui desapropriações, calçadas, drenagem, iluminação pública, pavimento, vala técnica executada pelas concessionárias de telecomunicações e sinalização pela Companhia de Engenharia de Tráfego - CET), Rua Amaro Cavalheiro - trecho novo (Rua Nova Amaro Cavalheiro: inclui desapropriações, calçadas, drenagem, iluminação pública, pavimento, vala técnica executada pelas concessionárias de telecomunicações e sinalização pela Companhia de Engenharia de Tráfego - CET), Rua Eugênio de Medeiros (adequação de imóveis parcialmente desapropriados) e mobiliário no Largo da Batata. As demais ações desta última fase que se encontram em preparo de execução (licitação) estão descritas dentro do item “Intervenções em Andamento”.

As obras acima descritas decorrem do Programa de Intervenções - Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e LAP nº 01/SVMA-G/94, e foram financiadas com recursos da Primeira, Segunda, Terceira, Quarta e Quinta Distribuições de CEPAC, totalizando investimentos de **R\$441.553.114,30**, até a data deste Prospecto. Dos valores investidos, R\$86.629.245,75 foram aplicados no pagamento de diversas ações expropriatórias ajuizadas preliminarmente às obras. Os valores acima referidos já foram pagos aos munícipes desapropriados. Eventuais pendências de pagamento de valores adicionais nesses processos, os quais não foram previstos nos orçamentos originalmente estimados, decorrentes do reconhecimento judicial do direito de os respectivos proprietários serem indenizados com base no valor de mercado dos imóveis foram estimados, e há valores provisionados para custeio dessas diferenças apuradas por ocasião da finalização dos processos judiciais.

11.1.5. Boulevard JK.

O conjunto de obras que compõem esta Intervenção de qualificação urbana consiste no rearranjo dos espaços públicos de circulação de pedestres e veículos da Av. Juscelino Kubitschek, em trecho de aproximadamente 1 km, compreendido entre as ruas Ramos Batista e João Cachoeira. Estão previstos: o alargamento e arborização de calçadas, enterramento das redes de infraestrutura, supressão do canteiro central, instalação de ciclovia bidirecional e redução de uma faixa de tráfego por sentido.

Foi elaborado um projeto do Boulevard Juscelino Kubitschek, contemplando o estudo de alternativas para o cruzamento das Avenidas Faria Lima e Juscelino Kubitschek, a reavaliação do projeto funcional da Intervenção e a elaboração do projeto preliminar. Algumas obras dessa Intervenção acabam fundindo-se às ações da Intervenção relativa à ligação Funchal com a Av. Brig. Faria Lima, tanto em razão da proximidade e até sobreposição do perímetro das duas intervenções, quanto pela natureza das obras e serviços envolvidos.

Foram contratados ainda serviços especializados de engenharia para a adequação de projetos executivos e assessoria técnica, tendo sido executadas obras de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação pública e infraestrutura no sistema viário de ligação da Rua Funchal com a Av. Brig. Faria Lima, na confluência com a Av. Hélio Pellegrino, no eixo das Ruas Gomes de Carvalho, Olimpíadas e Fiandeiras

As obras acima descritas foram financiadas com recursos da Primeira a quinta Distribuições de CEPAC, totalizando investimentos de **R\$64.537.221,10** até a data deste Prospecto.

As demais ações relativas à Intervenção “Boulevard JK”, conforme previstas no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – itens VIII e X e LAP nº 01/SVMA-G/94, que finalizarão as obras previstas nesta Intervenção estão descritas abaixo no item “Intervenções em Andamento”.

11.1.6. Provisão de Habitações de Interesse social, melhoramentos e reurbanização, incluindo-se melhorias das condições de infraestrutura urbana existentes e a implantação de novos sistemas de transporte coletivo

O Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê a destinação de parte dos recursos captados para provisão de habitações de interesse social (HIS) para urbanização de seis favelas indicadas: Coliseu, Real Parque, Panorama, Paraisópolis, Jardim Colombo e Porto Seguro, sendo que as favelas Paraisópolis, Jardim Colombo e Porto Seguro foram incluídas ao Programa de Intervenções pela Lei 18.175/24.

As obras de produção de HIS foram iniciadas pela favela Real Parque, tendo sido sua prioridade selecionada pela SEHAB e indicada ao Grupo Gestor em razão daquele assentamento apresentar maior risco para as famílias residentes. A construção do Conjunto Habitacional do Real Parque se deu em duas fases: a Fase 1 provisionou 937 unidades habitacionais, e a Fase 2 entregou mais 309 apartamentos, totalizando 1.246 unidades habitacionais. As últimas entregas de unidades ocorreram em agosto de 2016. Foram finalizados o conjunto ações relacionadas a paisagismo e instalação de quadra poliesportiva.

Dos valores investidos, parte significativa foi aplicada no pagamento de diversas ações expropriatórias ajuizadas preliminarmente às obras. Referidos valores já foram pagos aos municípios desapropriados. Eventuais pendências de pagamento de valores adicionais nesses processos, os quais não foram previstos nos orçamentos originalmente estimados, decorrentes do reconhecimento judicial do direito de os respectivos proprietários serem indenizados com base no valor de mercado dos imóveis, foram estimados, e há valores provisionados para custeio dessas diferenças apuradas por ocasião da finalização dos processos judiciais.

As obras da intervenção HIS Real Parque atendem ao estabelecido nos itens V e VIII do Programa de Intervenções - Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e LAP nº 01/SVMA-G/94, tendo sido financiadas com recursos da Primeira, Segunda, Terceira e Quarta Distribuições de CEPAC.

As obras de HIS da Favela Coliseu tiveram sua primeira torre concluída no início de 2024 e as outras duas torres entregues no início de 2025. As obras da intervenção HIS Coliseu atendem ao estabelecido nos itens V e VIII do Programa de Intervenções - Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e LAP nº 01/SVMA-G/94, tendo sido financiadas com recursos da Primeira, Segunda, Terceira, Quarta e Quinta Distribuições de CEPAC.

A Intervenção “Habitação de Interesse Social” HIS contempla ainda em seu escopo a urbanização e a regulamentação fundiária e o possível reassentamento de parte das famílias das Favelas Panorama (em fase de projeto). Recentemente, a Lei 18.175 de 2024, definiu novo percentual mínimo (35%) dos recursos a serem captados nos futuros leilões de CEPAC para produção de habitação de interesse social no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

As obras acima descritas foram financiadas com recursos da Primeira a quinta Distribuições de CEPAC, totalizando investimentos de **RS\$476.800.191,85** até a data deste Prospecto

Demais informações acerca desta Intervenção estão no item “Intervenções Em Andamento” e “Intervenções previstas”.

11.1.7. Ciclovias.

Esta Intervenção foi trazida ao escopo de obras e serviços da Operação Urbana Consorciada Faria Lima como requisito da Licença Ambiental de Instalação 01/SVMA-G/2004, item 1.4 (emitida com base na LAP nº 01/SVMA-G/94). Ademais, ela atende ao item VIII do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 e tem por objetivo a implantação de aproximadamente 21 quilômetros de ciclovias, formando uma rede ao longo do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, ligando o CEAGESP ao Shopping Morumbi e ao Parque do Ibirapuera, passando pelo Largo da Batata e pelo Parque do Povo.

Já foram entregues à cidade os trechos que vão do CEAGESP ao Parque Ibirapuera, com várias conexões à malha ciclo viária existente, e também a ligação com o Shopping Morumbi, esta última executada integrando as obras do Corredor de Ônibus Berrini.

As obras acima descritas foram financiadas com recursos da terceira, quarta e quinta distribuições de CEPAC, totalizando investimentos de **RS\$25.668.054,22** até a data deste Prospecto

Para a consecução desta Intervenção concorreram recursos da Terceira e Quarta Distribuições de CEPAC.

Esclarecemos que, além desse valor investido, houve também um trecho da ciclovia executado com recursos da primeira fase da Operação Urbana Faria Lima, arrecadados com propostas de participação em empreendimentos quando ainda não havia títulos no mercado - CEPAC; significa dizer que nesse trecho em particular, que vai das proximidades da Rua Pinheiros à Avenida Cidade Jardim, foram utilizados recursos de outorga onerosa, em contratos geridos pela então Subprefeitura de Pinheiros.

Além da ciclovia no canteiro central, as obras neste trecho específico incluíram também reforma das calçadas e enterramento da fiação aérea.

Demais informações acerca desta Intervenção estão no item “Intervenções Em Andamento” e “Intervenções Previstas”

11.1.8. Transporte Coletivo.

Os investimentos em transporte coletivo também estão contemplados no Programa de Investimentos da Lei 13.769/2004 – Anexo 2 – itens IV, alínea “g” e VIII e LAP nº 01/SVMA-G/2004, item 1.12.

Em atendimento a esse item, foi firmado Convênio entre a EMURB e Cia. do METRÔ, de 22/12/2008,

prevendo o custeio parcial da implantação da Linha 4 do Metrô no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima através de repasses de recursos oriundos da venda de CEPAC àquela Companhia, destinados à execução de projetos, obras, desapropriações e serviços para implantação da Linha 4, inclusive suas estações.

Os repasses para custeio parcial da Linha 4 do Metrô foram financiados com recursos da Terceira Distribuição de CEPAC, não havendo mais repasses previstos, estando a presente Intervenção totalmente concluída.

Especificamente com respeito ao item IV, alínea “g” do Anexo 2 da Lei 13.769/2004, o Terminal de Ônibus Pinheiros integrou o escopo das obras de Reconversão Urbana do Largo da Batata, em razão de sua interconexão com a circulação viária e as obras de melhorias aplicadas em vários logradouros daquela área (vide item 3. reconversão Urbana do Largo da Batata - Fases 1 e 2 acima). O Terminal já foi entregue à cidade, encontrando-se em pleno funcionamento.

As obras acima descritas foram financiadas com recursos da Terceira Distribuição de CEPAC, totalizando investimentos de **R\$201.352.701,31** até a data deste Prospecto

Demais informações acerca desta Intervenção estão no item “Intervenções Em Andamento” e “Intervenções Previstas”

11.1.9. Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes no sentido Aeroporto.

Essa Intervenção prevê o prolongamento da Av. Brigadeiro Faria Lima, que atualmente acaba na Av. Hélio Pellegrino, até a Av. dos Bandeirantes, na confluência da Praça Roger Patti com as Ruas Guaraiúva e Ribeiro do Vale, proporcionando o acesso direto entre as duas avenidas.

Nesse sentido, será ainda construída uma alça de ligação desse prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com a pista da Av. Bandeirantes sentido Aeroporto de Congonhas. Estas obras atendem ao quanto exigido pela Lei 13.769/2004 em seu anexo 2 - item III e IV, alínea “d”.

As obras acima descritas, incluindo projetos, desapropriações e serviços ambientais serão financiadas com recursos da quarta, quinta e sexta distribuição de CEPAC, totalizando investimentos estimados em **R\$400.560.464,99**. Para informações adicionais (estimativa de custos envolvidos) vide item “Intervenções Previstas”.

11.1.10. Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro.

Essa Intervenção foi incluída no rol de Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima pela Lei 16.242, de 31 de Julho de 2015, que prevê o alargamento do trecho da Av. Santo Amaro compreendido entre a Av. Juscelino Kubitschek e a Av. dos Bandeirantes, mediante desapropriação (parcial ou total) de parte dos imóveis lindeiros.

O principal objetivo do alargamento é criar maior eficiência no tráfego do transporte coletivo naquela avenida, proporcionando melhor fluidez com a inclusão de faixas para ultrapassagem, bem como a melhoria da acessibilidade aos pedestres através do alargamento do passeio público nos trechos onde houver desapropriações ao longo do trecho da avenida objeto da Intervenção.

Com sua inclusão a partir da 4ª Distribuição de CEPAC, as ações necessárias para sua consecução tiveram início com recursos auferidos nos 3 leilões realizados (novembro de 2015, agosto de 2016 e setembro de 2017). Foram contratados serviços técnicos (projetos e material técnico para subsidiar ações expropriatórias), ajuizados os processos de desapropriação e licitados o projeto executivo e as obras.

As obras acima descritas estão sendo financiadas com recursos da quarta, quinta e sexta Distribuições de CEPAC, totalizando investimentos de **R\$415.559.465,59** até a data deste Prospecto

Demais informações acerca desta Intervenção estão no item “Intervenções Em Andamento”.

11.1.11. Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos.

Nessa Intervenção estão contempladas diversas obras de acessibilidade, reforma de passeios, infraestrutura para enterramento de redes, paisagismo e mobiliário urbano em diversas regiões contidas dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme requisitos da LAP nº 01/SVMA-G/94 itens 1.4/ 1.9 e atendem ao quanto disposto no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item III / IV alínea “e” / VIII.

Integra o escopo dessa Intervenção a obra da ciclopasseira no conjunto das Pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb, com acessos pela Praça Oliveira Penteadó e Rua Eugênio de Medeiros, permitindo a travessia de pedestres e ciclistas sobre a Marginal do Rio Pinheiros naquela região. A referida passareira contará ainda com acesso direto à ciclovia da Marginal do Rio Pinheiros, interligando a rede de ciclovias na Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Está também contemplado neste item o projeto de requalificação do Largo da Batata – Coração do Baixo Pinheiros, incluindo levantamentos prospecções, projetos, licenciamentos, obras de infraestrutura, paisagismo e mobiliário urbano

As obras acima descritas serão financiadas com recursos da quinta e sexta Distribuições de CEPAC, totalizando investimentos de **R\$384.737.515,24** dos quais R\$38.989.216,31 foram consumidos até a presente data nas obras da Ciclopasseira Bernardo Goldfarb (Jornalista Erica Salum).

Quanto às demais ações previstas nesta intervenção, vide itens " Intervenções Em andamento" e “Intervenções Previstas”.

11.1.12. Hidrovia Pinheiros

Nesta intervenção estão contemplados os recursos necessários para contratação de apoio técnico para realização de estudos, prospecções, levantamentos batimétricos, sondagens, projetos, licenciamento ambiental, bem como execução de obras de infraestrutura para execução de dragagem do Rio Pinheiros no trecho da intervenção, além da execução dos ecoportos e seus acessos, bem como a compra de embarcações movidas a energia renovável. Estão previstas também desapropriações e a construção de passarelas de acesso aos ecoportos.

A intervenção está prevista no § 6º do Art. 1º e no item XIII do Anexo 2 da Lei 13.769/04, com introdução feita pela Lei 18.175/24. Para essa intervenção o investimento previsto é oriundo de CEPAC da 6ª distribuição. Estimado em **R\$515.303.679,21**. Maiores detalhes encontram-se no item “Intervenções previstas”.

11.1.13. Intervenções no perímetro expandido (reurbanização e HIS)

Esta intervenção contempla melhorias das infraestruturas de abastecimento de água e energia elétrica, macro e microdrenagem, urbanização de favelas, regularização fundiária e produção de habitações de interesse social, incluindo projetos, obras, auxílio aluguel, gerenciamento social e técnico nas favelas Paraisópolis, Jardim Colombo e Porto Seguro, todas localizadas no perímetro expandido previsto no artigo 1º da Lei 18.175/24.

As intervenções estão previstas no inciso V do Anexo 2 da lei 13.769/04, complementadas pela Lei 18.175/24.

O investimento previsto, estimado em **R\$2.700.000.000,00** deverá onerar a conta de provisão habitacional da Operação Urbana Consorciada Faria Lima para qual serão destinados, no mínimo 35% de todos os recursos a

serem arrecadados na 6ª distribuição de CEPAC
Maiores detalhes encontram-se no item “Intervenções previstas”.

11.1.14. Construção de equipamentos públicos de saúde e educação

Nesta intervenção está contemplada a elaboração levantamentos, prospecções, projetos, desapropriações e execução de obras para instalação de equipamentos de saúde, educação, de acordo com as demandas indicadas pelas Secretarias Municipais de Saúde, Educação, para atendimento as comunidades na seguinte ordem de prioridade: Favela Coliseu, Favela Real Parque, Favela Panorama, Favela Paraisópolis, Favela Jardim Colombo e Favela Porto Seguro. Previu-se, preliminarmente a construção de uma UBS no Conjunto Real Parque e três no Complexo de Paraisópolis, além de uma creche no Conjunto Real Parque, uma Universidade Municipal, Um polo tecnológico sustentável e uma Escola de Artes no Complexo Paraisópolis

As intervenções estão previstas no inciso XII do Anexo 2 da Lei 13.769/04, com as introduções feitas pela Lei 18.175/24. O investimento previsto, estimado em **R\$57.770.000,00** será originado na 6ª distribuição de CEPAC

Maiores detalhes encontram-se no item “Intervenções previstas”.

11.2. Quadro Geral de Intervenções e suas ações da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (Concluídas, Em Andamento, Não iniciadas e Previstas)

DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC	INTERVENÇÕES E SUAS AÇÕES (CONCLUÍDAS, EM ANDAMENTO, NÃO INICIADAS E PREVISTAS)	VALOR TOTAL ESTIMADO EM R\$ (Dez/2024)	VALOR JÁ GASTO EM R\$ ATÉ DEZ/24	CUSTO A EXECUTAR	STATUS DA AÇÃO	ITEM RELATÓRIO GEGSP-003/2024 da CEF
1ª	1. Tunel Max Fetter	R\$ 77.431.463,37	R\$ 77.431.463,37	R\$ 0,00	Concluído	4.2.1/5.2.1
1ª	2. Tunel Fernando Vieira de Mello	R\$ 85.200.751,32	R\$ 85.200.751,32	R\$ 0,00		
	2.1. Tunel Fernando Vieira de Mello - Obras	R\$ 43.073.386,43	R\$ 43.073.386,43	R\$ 0,00	Concluído	4.2.2/5.2.2
	2.2. Adaptação de redes elétricas e de telecomunicações	R\$ 25.180.826,90	R\$ 25.180.826,90	R\$ 0,00	Concluído	4.2.4/5.2.4
	2.3. Enterramento de redes elétricas Eletropaulo	R\$ 14.257.204,12	R\$ 14.257.204,12	R\$ 0,00	Concluído	4.2.5/5.2.5
	2.4. Projetos básico e executivo de enterramento de redes	R\$ 2.689.331,87	R\$ 2.689.331,87	R\$ 0,00	Concluído	4.2.3/5.2.3
1ª, 3ª, 4ª, 5ª	3. Interligação do prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com ligação Funchal - Haroldo Veloso	R\$ 186.673.577,70	R\$ 45.700.045,48	R\$ 140.973.532,22		
	3.1. Prolongamento Hélio Pellegrino/Funchal	R\$ 3.141.904,30	R\$ 3.141.904,30	R\$ 0,00	Concluído	4.2.9/5.2.6
	3.2. Obras e serviços pavimentação/drenagem/iluminação pública e infraestrutura	R\$ 4.628.616,21	R\$ 4.628.616,21	R\$ 0,00	Concluído	4.2.7/5.2.7
	3.3. Desapropriações	R\$ 112.505.198,75	R\$ 37.929.524,97	R\$ 74.575.673,78	Em andamento	4.3.3/5.3.3
	3.3.1. Valores já pagos	R\$ 37.929.524,97	R\$ 37.929.524,97	R\$ 0,00	Concluído	5.3.3
	3.3.2. Valores adicionais estimados	R\$ 74.575.673,78	R\$ 0,00	R\$ 74.575.673,78	Não iniciado	
	3.4. Alargamento da Rua Elvira Ferraz	R\$ 39.463.585,92	R\$ 0,00	R\$ 39.463.585,92	Não iniciado	
	3.5. Obras de drenagem na região da Vila Olímpia	R\$ 26.934.272,52	R\$ 0,00	R\$ 26.934.272,52	Não iniciado	
1ª a 5ª	4. Reversão Urbana do Largo da Batata	R\$ 613.284.829,32	R\$ 439.841.551,16	R\$ 173.443.278,16		
	4.1. Fase 1 - Projetos Executivos e Obras	R\$ 135.886.535,34	R\$ 135.886.535,34	R\$ 0,00	Concluído	4.2.12/5.2.12
	4.2. Gerenciamento e Fiscalização	R\$ 6.673.514,50	R\$ 6.673.514,50	R\$ 0,00	Concluído	4.2.13/5.2.13
	4.3. Fase 2 - Projetos e Obras	R\$ 187.524.797,91	R\$ 187.524.797,91	R\$ 0,00	Concluído	4.2.18/5.2.18
	4.4. Gerenciamento e Fiscalização, Supervisão e controle	R\$ 13.397.699,95	R\$ 13.397.699,95	R\$ 0,00	Concluído	4.2.14/5.2.14
	4.5. Fase 3 - Ações de requalificação para conservação e manutenção da malha viária, readequação e acessibilidade em passeios públicos, infraestrutura e serviços técnicos logradouros objeto das ações	R\$ 147.683.183,57	R\$ 9.729.757,73	R\$ 137.953.425,84	Em andamento	
	4.5.1. Eugênio de Medeiros	R\$ 129.680,75	R\$ 129.680,75	R\$ 0,00	Concluído	4.2.27
	4.5.2. Amaro Cavalheiro e Nova Amaro (trecho)	R\$ 1.999.480,75	R\$ 1.999.480,75	R\$ 0,00	Concluído	4.2.28
	4.5.3. Costa Carvalho e Sumidouro (trecho)	R\$ 785.597,36	R\$ 785.597,36	R\$ 0,00	Concluído	4.2.29
	4.5.4. João Elias Seada	R\$ 172.243,85	R\$ 172.243,85	R\$ 0,00	Concluído	4.2.30
	4.5.5. Serviços de sondagem e parecer técnico	R\$ 8.892,37	R\$ 8.892,37	R\$ 0,00	Concluído	4.2.31
	4.5.6. Eugenio de Medeiros (passeio)	R\$ 98.950,71	R\$ 98.950,71	R\$ 0,00	Concluído	4.2.32
	4.5.7. Eugenio de Medeiros (passeio)	R\$ 354.048,71	R\$ 354.048,71	R\$ 0,00	Concluído	4.2.33
	4.5.8. Acesso a ponte Bernardo Goldfarb	R\$ 451.110,50	R\$ 451.110,50	R\$ 0,00	Concluído	4.2.34
	4.5.9. Rua Amaro Cavalheiro (passeio)	R\$ 822.705,01	R\$ 822.705,01	R\$ 0,00	Concluído	4.2.35
	4.5.10. Rua Amaro Cavalheiro (passeio)	R\$ 596.171,41	R\$ 596.171,41	R\$ 0,00	Concluído	4.2.36
	4.5.11. Ligação Amaro Cavalheiro/Butantã (passeio)	R\$ 1.008.659,59	R\$ 1.008.659,59	R\$ 0,00	Concluído	4.2.37
	4.5.12. Rua João Elias Seada (passeio)	R\$ 385.011,56	R\$ 385.011,56	R\$ 0,00	Concluído	4.2.38
	4.5.13. Rua Costa Carvalho (passeio)	R\$ 335.802,51	R\$ 335.802,51	R\$ 0,00	Concluído	4.2.39
	4.5.14. Rua Costa Carvalho (infraestrutura)	R\$ 69.974,64	R\$ 69.974,64	R\$ 0,00	Concluído	4.2.40
	4.5.15. Mobiliário Urbano Largo da Batata	R\$ 702.812,03	R\$ 702.812,03	R\$ 0,00	Concluído	4.2.26
	4.5.16. Eugenio de Medeiros (reurbanização/infraestrutura/pavimentação)				Em andamento	
	4.5.17. Rua Amaro Cavalheiro e Pascoal Bianco (reurbanização/infraestrutura/pavimentação)	R\$ 22.873.800,63	R\$ 1.810.615,98	R\$ 21.063.184,65	Em andamento	
	4.5.18. Rua Butantã (faixas interligação corredores, reurbanização/infraestrutura/pavimentação)				Em andamento	
	4.5.19. Rua Costa Carvalho (reurbanização/infraestrutura/pavimentação)				Em andamento	
	4.5.20. Av. das Nações Unidas (acesso Term. Pinheiros/equipamentos CPTM)	R\$ 53.418.390,07	R\$ 0,00	R\$ 53.418.390,07	Não iniciado	
	4.5.21. Rua Bartolomeu Zunega (reurbanização/infraestrutura/pavimentação)				Não iniciado	
	4.5.22. Rua João Elias Seada (reurbanização/infraestrutura/pavimentação)				Não iniciado	
	4.5.23. Rua Manoel CF. de Almeida (bolsão pontos de ônibus, reurbanização/infraestrutura/pavimentação)	R\$ 63.471.851,12	R\$ 0,00	R\$ 63.471.851,12	Não iniciado	
	4.5.24. Rua Jorge Rizzo (reurbanização/infraestrutura/pavimentação)				Não iniciado	
	4.5.25. Rua Cardeal Arcoverde (faixa de interligação corredores (reurbanização/infraestrutura/pavimentação)				Não iniciado	
	4.6. Desapropriações	R\$ 86.629.245,73	R\$ 86.629.245,73	R\$ 0,00	Em andamento	4.3.2+4.3.4+4.3.5+4.3.6
	4.6.1. Valores já Pagos	R\$ 70.820.032,36	R\$ 70.820.032,36	R\$ 0,00	Concluído	5.3.2
	4.6.2. Implantação de área verde - Lrgo de Pinheiros	R\$ 4.703.930,27	R\$ 4.703.930,27	R\$ 0,00	Concluído	5.3.4
	4.6.3. Alargamento da Rua Eugenio de Medeiros	R\$ 3.611.932,40	R\$ 3.611.932,40	R\$ 0,00	Concluído	5.3.5
	4.6.4. Implantação de ligação viária entre Rua Butantã e Amaro Cavalheiro	R\$ 7.493.350,70	R\$ 7.493.350,70	R\$ 0,00	Concluído	5.3.6
	4.7. Enterramento rede elétrica (diversas ruas)	R\$ 30.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 30.000.000,00	Não iniciado	
	4.8. Passivo ambiental/arqueologia	R\$ 5.489.852,32	R\$ 0,00	R\$ 5.489.852,32	Não iniciado	
	4.8.1. Contaminação (fase 1 e 2)	R\$ 1.450.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.450.000,00	Em andamento	
	4.8.2. Arqueologia (fase 1 e 2)	R\$ 4.039.852,32	R\$ 0,00	R\$ 4.039.852,32	Em andamento	
1ª a 6ª	5. Boulevard Juscelino Kubitschek	R\$ 307.612.483,42	R\$ 64.537.221,10	R\$ 243.075.262,32		
	5.1. Projeto inicial	R\$ 1.045.416,68	R\$ 1.045.416,68	R\$ 0,00	Concluído	4.2.9/5.2.9
	5.2. Adequação de projetos executivos e assessoria técnica	R\$ 96.540,00	R\$ 96.540,00	R\$ 0,00	Concluído	4.2.10/5.2.10
	5.3. Gerenciamento e Fiscalização	R\$ 8.445.793,11	R\$ 8.445.793,11	R\$ 0,00	Concluído	4.2.11/5.2.11
	5.4. Obras e serviços de pavimentação, drenagem, paisagismo e iluminação	R\$ 48.024.733,63	R\$ 48.024.733,63	R\$ 0,00	Concluído	4.2.8/5.2.8
	5.5. projetos, obras de superície	R\$ 290.000.000,00	R\$ 6.924.727,68	R\$ 243.075.262,32	Em andamento	5.1.9+5.1.10+5.1.11
	5.5.1. Projetos	R\$ 20.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 20.000.000,00	Prevista	
	5.5.2. Obras	R\$ 230.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 230.000.000,00	Prevista	
1ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª	6. Reurbanização e Produção de HIS e remoção das favelas Real Parque, Coliseu e Panorama e Complexo Paraísopolis	R\$ 871.647.920,94	R\$ 484.625.919,68	R\$ 387.022.001,26		
	6.1. Real Parque - projetos e obras - Fase 1	R\$ 197.283.820,24	R\$ 197.283.820,24	R\$ 0,00	Concluído	4.2.15/5.2.15
	6.2. Real Parque - projetos e obras - Fase 2	R\$ 107.226.190,28	R\$ 107.226.190,28	R\$ 0,00	Concluído	4.2.16/5.2.16
	6.2.1. Real Parque - quadra poliesportiva	R\$ 473.127,11	R\$ 0,00	R\$ 473.127,11	Não iniciado	
	6.3. Despesas de Auxílio Aluguel e Gerenciamento	R\$ 38.461.022,95	R\$ 38.461.022,95	R\$ 0,00	Concluído	5.2.27
	6.3.1. Auxílio Aluguel	R\$ 9.727.300,00	R\$ 9.727.300,00	R\$ 0,00	Concluído	
	6.3.2. Gerenciamento e Fiscalização HIS Real Parque	R\$ 21.102.418,24	R\$ 21.102.418,24	R\$ 0,00	Concluído	5.2.21
	6.3.3. Gerenciamento Técnico	R\$ 7.631.304,71	R\$ 7.631.304,71	R\$ 0,00	Concluído	
	6.4. Desapropriações iniciais (Real Parque e Coliseu)	R\$ 41.799.841,16	R\$ 30.304.250,84	R\$ 11.495.590,32	Em andamento	4.3.1+4.3.7
	6.4.1. Valores já pagos	R\$ 8.366.580,89	R\$ 8.366.580,89	R\$ 0,00	Concluído	5.3.1
	6.4.2. HIS Coliseu	R\$ 18.433.260,27	R\$ 18.433.260,27	R\$ 0,00	Concluído	5.3.7
	6.4.3. Favela Panorama	R\$ 15.000.000,00	R\$ 3.504.409,68	R\$ 11.495.590,32	Em andamento	5.3.10
	6.5. Gerenciamento Técnico de Habitação	R\$ 6.140.784,16	R\$ 6.140.784,16	R\$ 0,00	Concluído	4.2.19/5.2.19
	6.6. Gerenciamento Social	R\$ 25.108.967,09	R\$ 25.108.967,09	R\$ 0,00	Concluído	4.2.20/5.2.20
	6.7. Demais despesas (Aux. Aluguel/Ger. Técnico e Social) - Real Parque e Coliseu	R\$ 31.428.136,50	R\$ 24.017.114,16	R\$ 7.411.022,34	Em andamento	21+4.4+5.1+5.1.4+5.2
	6.8. Octopassarela de apoio HIS Panorama e Real Parque	R\$ 122.956.617,65	R\$ 352.967,88	R\$ 122.642.829,97	Em andamento	5.1.15
	6.8.1. Octopassarela de apoio Real Parque/Panorama - Projeto	R\$ 9.879.952,95	R\$ 352.967,88	R\$ 9.526.965,07	Em andamento	
	6.8.2. Octopassarela de apoio Real Parque/Panorama - Projeto e Obra	R\$ 48.478.227,81	R\$ 0,00	R\$ 48.478.227,81	Não iniciado	
	6.8.3. Octopassarela de apoio Real Parque/Panorama - Serviços Ambientais	R\$ 6.925.461,12	R\$ 0,00	R\$ 6.925.461,12	Não iniciado	
	6.8.4. Octopassarela de apoio Real Parque/Panorama - Alçamento rede Enel	R\$ 34.627.305,58	R\$ 0,00	R\$ 34.627.305,58	Não iniciado	
	6.8.5. Octopassarela de apoio Real Parque/Panorama - Desapropriações	R\$ 23.084.870,39	R\$ 0,00	R\$ 23.084.870,39	Não iniciado	
	6.9. HIS Coliseu	R\$ 62.229.311,90	R\$ 52.226.372,40	R\$ 10.002.939,50	Em andamento	5.1.1
	6.9.1. Projetos e obras	R\$ 57.907.993,75	R\$ 47.905.054,25	R\$ 10.002.939,50	Em andamento	
	6.9.2. Gerenciamento e Fiscalização de projetos e Obras	R\$ 4.321.318,15	R\$ 4.321.318,15	R\$ 0,00	Concluído	5.1.3+5.1.4/5.2.27
	6.10. HIS Panorama	R\$ 238.974.028,81	R\$ 3.504.409,68	R\$ 235.469.619,13	Em andamento	5.3.10
	6.10.1. Projetos e obras	R\$ 216.217.650,13	R\$ 3.504.409,68	R\$ 212.713.240,45	Em andamento	
	6.10.2. Serviços ambientais	R\$ 504.613,68	R\$ 0,00	R\$ 504.613,68	Não iniciado	
	6.10.3. Gerenciamento e Fiscalização de projetos e Obras	R\$ 22.251.765,00	R\$ 0,00	R\$ 22.251.765,00	Não iniciado	

3º, 4º, 5º	7. Cicloviás	R\$ 25.668.054,22	R\$ 25.668.054,22	R\$ 0,00		
	7.1. Ciclovia Faria Lima - obras - CEPAC	R\$ 23.342.343,80	R\$ 23.342.343,80	R\$ 0,00	Concluída	4.2.23/5.2.23
	7.2. Projetos e obras complementares - pontes Jaguaré e Old. Universitária	R\$ 2.320.455,79	R\$ 2.320.455,79	R\$ 0,00	Concluída	4.2.24+5.1.6
	7.3. Material expropriatório	R\$ 5.254,63	R\$ 5.254,63	R\$ 0,00	Concluída	4.2.25/5.2.25
3º	8. Transporte coletivo	R\$ 201.352.701,31	R\$ 201.352.701,31	R\$ 0,00		
	8.1. Implantação da Linha 4-Amarela do Metro no âmbito da OUCFL	R\$ 201.352.701,31	R\$ 201.352.701,31	R\$ 0,00	concluída	4.2.17/5.2.17
5º e 6º	9. Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima + Alça de ligação com Av. dos Bandeirantes	R\$ 400.560.464,99	R\$ 0,00	R\$ 400.560.464,99		
	9.1. Extensão da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti	R\$ 253.252.570,56	R\$ 0,00	R\$ 253.252.570,56	Prevista	
	9.1.1. Projetos	R\$ 1.731.365,28	R\$ 0,00	R\$ 1.731.365,28	Prevista	
	9.1.2. Obras	R\$ 96.583.938,98	R\$ 0,00	R\$ 96.583.938,98	Prevista	
	9.1.3. Desapropriações estimadas	R\$ 150.051.657,50	R\$ 0,00	R\$ 150.051.657,50	Prevista	
	9.1.4. Serviços ambientais	R\$ 2.885.608,80	R\$ 0,00	R\$ 2.885.608,80	Prevista	
	9.2. Alça de ligação com Av. Bandeirantes sentido Aeroporto de Congonhas (proj. obra e serv. Amb.)	R\$ 147.307.894,43	R\$ 0,00	R\$ 147.307.894,43	Prevista	
	9.2.1. Projetos	R\$ 4.616.974,08	R\$ 0,00	R\$ 4.616.974,08	Prevista	
	9.2.2. Obras	R\$ 82.528.411,63	R\$ 0,00	R\$ 82.528.411,63	Prevista	
	9.2.3. Desapropriações	R\$ 35.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 35.000.000,00	Prevista	
	9.2.4. Serviços ambientais	R\$ 7.156.309,82	R\$ 0,00	R\$ 7.156.309,82	Prevista	
	9.2.4. Enterramento de redes da Enel	R\$ 18.006.198,90	R\$ 0,00	R\$ 18.006.198,90	Prevista	
4º, 5º, 6º	10. Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro	R\$ 829.699.787,50	R\$ 415.559.465,59	R\$ 414.140.321,91		
	10.1. Desapropriações iniciais (material técnico + ações)	R\$ 347.344.626,83	R\$ 340.011.853,83	R\$ 7.332.773,00	Em andamento	4.3.8
	10.1.1. Valores já pagos	R\$ 172.289.453,87	R\$ 172.289.453,87	R\$ 0,00	Concluído	4.3.8/5.3.8
	10.1.2. Conservação e Melhoramento de logradouros	R\$ 206.762,96	R\$ 206.762,96	R\$ 0,00	Concluído	5.3.9
	10.1.3. Valores adicionais estimados	R\$ 174.848.410,00	R\$ 167.515.637,00	R\$ 7.332.773,00	Em andamento	
	10.2. projetos, obras e serviços	R\$ 164.784.575,44	R\$ 68.857.391,97	R\$ 95.927.183,47	Em andamento	5.1.5
	10.3. Serviços ambientais	R\$ 885.924,16	R\$ 885.924,16	R\$ 0,00	Em andamento	
	10.3. Prestação de serviços ambientais	R\$ 236.511,29	R\$ 130.310,88	R\$ 106.200,41	Em andamento	
	10.3. Prestação de serviços ambientais	R\$ 240.948,72	R\$ 48.735,00	R\$ 192.213,72	Em andamento	
	10.3. Prestação de serviços ambientais	R\$ 1.381.591,27	R\$ 0,00	R\$ 1.381.591,27	Não iniciado	
	10.4. Apoio as ações de tráfego	R\$ 32.990.586,61	R\$ 5.583.739,49	R\$ 27.396.847,12	Em andamento	5.1.14
	10.5. Enterramento redes Eletropaulo (trecho 1 e 2)	R\$ 59.881.569,32	R\$ 31.510,26	R\$ 59.850.059,06	Em andamento	5.1.12
	10.6. Fase 2 - Projetos e obras	R\$ 221.953.453,86	R\$ 0,00	R\$ 221.953.453,86	Não iniciado	
5º e 6º	11. Ampliação e Melhoria de espaços públicos	R\$ 384.737.515,24	R\$ 38.989.216,31	R\$ 345.748.298,93		
	11.1. Passarela e ciclopassarela Bernardo Goldfarb	R\$ 45.566.894,67	R\$ 38.989.216,31	R\$ 6.577.678,36	Em andamento	5.1.8+5.1.13
	11.2. Acessibilidade, passeio, infra para redes, paisagismo, mobiliário urbano	R\$ 89.170.620,57	R\$ 0,00	R\$ 89.170.620,57	Não iniciado	
	11.3. Largo da Batata o Coração do Baixo Pinheiros	R\$ 250.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 250.000.000,00	Prevista	
	13.3.1. Levantamentos, prospecções e Projetos	R\$ 12.500.000,00	R\$ 0,00	R\$ 12.500.000,00	Prevista	
	13.3.2. Licenciamentos	R\$ 5.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 5.000.000,00	Prevista	
	13.3.3. Obras de Infraestrutura e remanejamento de redes	R\$ 157.500.000,00	R\$ 0,00	R\$ 157.500.000,00	Prevista	
	13.3.4. Execução de Obras de Paisagismo	R\$ 37.500.000,00	R\$ 0,00	R\$ 37.500.000,00	Prevista	
	13.3.5. Mobiliário Urbano e Sinalização	R\$ 37.500.000,00	R\$ 0,00	R\$ 37.500.000,00	Prevista	
6º	12. Hidrovia Pinheiros	R\$ 498.457.890,19	R\$ 0,00	R\$ 498.457.890,19		
	12.1. Trecho Pinheiros Inferior (4 km)	R\$ 244.257.890,19	R\$ 0,00	R\$ 244.257.890,19	Prevista	
	12.1.1. Levantamentos e Prospecções	R\$ 16.785.462,14	R\$ 0,00	R\$ 16.785.462,14	Prevista	
	12.1.2. Projetos e Licenciamento	R\$ 11.989.615,82	R\$ 0,00	R\$ 11.989.615,82	Prevista	
	12.1.3. Obras de Infraestrutura (dragagem)	R\$ 166.518.555,84	R\$ 0,00	R\$ 166.518.555,84	Prevista	
	12.1.4. Obras de Ecoportos (3)	R\$ 43.964.256,39	R\$ 0,00	R\$ 43.964.256,39	Prevista	
	12.1.5. Desapropriações	R\$ 5.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 5.000.000,00	Prevista	
	12.2. Compra de Embarcações	R\$ 214.200.000,00	R\$ 0,00	R\$ 214.200.000,00	Prevista	
	12.3. Gerenciamento técnico	R\$ 40.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 40.000.000,00	Prevista	
6º	13. Intervenções no perímetro expandido (reurbanização e HIS)	R\$ 2.700.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.700.000.000,00		
	13.1. Urbanização (Infraestrutura, Regularização e Conexão Urbana)	R\$ 1.400.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.400.000.000,00	Prevista	
	13.1.1. Projetos	R\$ 70.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 70.000.000,00	Prevista	
	13.1.2. Obras	R\$ 1.260.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.260.000.000,00	Prevista	
	13.1.3. Serviços ambientais	R\$ 70.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 70.000.000,00	Prevista	
	13.2. Equipamentos (Esporte/Lazer, Cultura, Empreendedorismo)	R\$ 250.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 250.000.000,00	Prevista	
	13.2.1. Projetos	R\$ 12.500.000,00	R\$ 0,00	R\$ 12.500.000,00	Prevista	
	13.2.2. Obras	R\$ 237.500.000,00	R\$ 0,00	R\$ 237.500.000,00	Prevista	
	13.3. Habitação (Áreas de risco, Aluguel Social e Melhorias)	R\$ 1.050.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.050.000.000,00	Prevista	
	13.3.1. Projetos	R\$ 132.441.480,00	R\$ 0,00	R\$ 132.441.480,00	Prevista	
	13.3.2. Obras	R\$ 573.913.080,00	R\$ 0,00	R\$ 573.913.080,00	Prevista	
	13.3.3. Serviços ambientais	R\$ 88.294.320,00	R\$ 0,00	R\$ 88.294.320,00	Prevista	
	13.3.4. Desapropriações	R\$ 88.294.320,00	R\$ 0,00	R\$ 88.294.320,00	Prevista	
	13.3. Gerenciamento técnico	R\$ 220.464.091,36	R\$ 0,00	R\$ 220.464.091,36	Prevista	
	13.3.1. Coordenação, fiscalização e controle de cronograma e orçamento	R\$ 220.464.091,36	R\$ 0,00	R\$ 220.464.091,36	Prevista	
6º	14. Construção de Equipamentos públicos de saúde e educação	R\$ 57.770.000,00	R\$ 0,00	R\$ 57.770.000,00		
	14.1. Equipamentos de Saúde	R\$ 14.450.000,00	R\$ 0,00	R\$ 14.450.000,00	Prevista	
	14.1.1. Projetos e Obras (UBS) - 3 unidades	R\$ 14.450.000,00	R\$ 0,00	R\$ 14.450.000,00	Prevista	
	14.2. Equipamentos Educacionais	R\$ 43.320.000,00	R\$ 0,00	R\$ 43.320.000,00	Prevista	
	14.2.1. Projetos e Obras (Escola de Artes)	R\$ 5.370.000,00	R\$ 0,00	R\$ 5.370.000,00	Prevista	
	14.2.2. Projetos e Obras (Universidade Municipal)	R\$ 36.850.000,00	R\$ 0,00	R\$ 36.850.000,00	Prevista	
	14.2.3. Projetos e Obras (Polo Tecnológico sustentável)	R\$ 1.100.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.100.000,00	Prevista	
	VALORES TOTAIS	R\$ 7.240.097.439,52	R\$ 1.878.906.389,54	R\$ 5.361.191.049,98		

A- Intervenções Concluídas

1 - Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima/Cidade Jardim e Nove de Julho - Túnel Max Feffer.

Esta intervenção está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item IX e atende ao disposto na Resolução CVM 84 – art. 13, itens IV e V, bem como à Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94 – item 1.11.

Valor investido (origem Cepac) – R\$77.431.463,37
 Relatório CEF GEGSP/SP Nº 003/2024 - item 4.2.1. e 5.2.1.
 Status: Obra concluída.

2 - Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima / Rebouças e Eusébio Matoso - Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello.

Essa intervenção está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item IX e atende ao disposto na Instrução CVM 84 – art. 13, itens IV e V, bem como à Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94 – item 1.11.

2.1 Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima / Rebouças e Eusébio Matoso - Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello - obras

Valor investido (origem Cepac) – R\$43.073.388,43
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 003/2024 - item 4.2.2 e 5.2.2.
Status: Obra concluída.

2.2. Adaptação das redes elétrica e de telecomunicações das passagens em desnível, remoção de superestrutura da passarela da Av. Eusébio Matoso junto ao Shopping Eldorado, demolição da infraestrutura da passarela, demolição e adaptação do canteiro central e do sistema viário para a instalação de plataforma de ônibus, instalação e adaptação de passarela para o Passa Rápido.

Valor investido (origem Cepac) – R\$25.180.826,90
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 003/2024 - item 4.2.4 e 5.2.4.
Status: Obra concluída.

2.3. Enterramento da rede elétrica da Eletropaulo nos trechos das Avenidas Eusébio Matoso, Rebouças e Cidade Jardim.

Valor investido (origem Cepac) – R\$ 14.257.204,12
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 003/2024 - item 4.2.5.e 5.2.5.
Status: Obra concluída.

2.4. Como suporte às Intervenções acima descritas, relativas às passagens em desnível, foi contratado e executado projeto básico e executivo de enterramento da rede aérea e compatibilização com a rede subterrânea das Avenidas Rebouças, Eusébio Matoso, Cidade Jardim, Nove de Julho e Brig. Faria Lima (entre a Rua dos Pinheiros e Rua Luís Carlos Paraná).

Valor investido (origem Cepac) – R\$2.689.331,87
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 003/2024 - item 4.2.3. e 5.2.3.
Status: Serviços concluídos.

O total dos valores investidos na Intervenção Cruzamento em Desnível das Avenidas Faria Lima / Rebouças e Eusébio Matoso - Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello na data de atualização deste Prospecto é de R\$ **85.200.751,32**.

3. Interligação do prolongamento da Av. Brigadeiro Faria Lima com Rua Funchal e Haroldo Veloso

3.1. Prolongamento Av. Hélio Pellegrino/Rua Funchal
Essa intervenção está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item IX e atende ao disposto na Resolução CVM 84 – art. 13, itens IV e V, bem como à Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94 – item 1.11.

Valor investido (origem Cepac) – R\$3.141.904,30
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 003/2024 - item 4.2.6.e 5.2.6
Status: Serviços concluídos.

3.2. Obras e serviços de pavimentação/drenagem/iluminação pública e infraestrutura

Valor investido (origem Cepac) – R\$4.628.616,21
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.7.e 5.2.7.
Status: Serviços concluídos

3.3. Desapropriações

Valor investido (origem Cepac) – R\$37.929.524,97
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.3.3. e 5.3.3.
Status: Serviços concluídos

O total dos valores investidos na Intervenção Interligação do prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com Rua Funchal e Haroldo Veloso na data de atualização deste Prospecto é de **R\$ 45.700.045,48**

4 - Reversão Urbana do Largo da Batata.

As várias obras e serviços que integram o escopo desta Intervenção estão previstas no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – itens VIII e XI, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP n° 01/SVMA-G/94. Atende ao disposto na Resolução CVM 84 – art. 13, itens IV, V, VI e VIII.

4.1. Reversão Urbana do Largo da Batata – Fase 1, elaboração de projeto executivo e execução de obras e serviços. Contrato n° 055301000 de 12/07/2004.

Valor investido (origem Cepac) – R\$135.886.535,34
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.12 e 5.2.12.
Status: etapa concluída.

4.2. Por ocasião das obras e serviços da Intervenção "Largo da Batata - Fase 1" foram contratados serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional ao gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços (incluindo equipamentos e veículos para execução), utilizados também nas obras do cruzamento em desnível da Av. Brig. Faria Lima (item 2). Contrato n° 0255301001 de 24/09/2004.

Valor investido (origem Cepac) – R\$6.673.514,50
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.13. e 5.2.13
Status: serviços concluídos.

4.3. Reversão Urbana do Largo da Batata – Fase 2, elaboração de projeto executivo e execução de obras e serviços. Contrato n° 178/SIURB/2011.

Valor investido (origem Cepac) – R\$187.524.797,91
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.18 e 5.2.18
Status: etapa concluída.

4.4. Serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional ao gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços, (incluindo equipamentos e veículos para execução) para Intervenção "Largo da Batata - Fase 2" Contrato n° 0047901000 de 24/08/2009.

Valor investido (origem Cepac) – R\$13.397.699,95
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.14 e 5.2.14
Status: serviços concluídos.

4.5. Reversão Urbana do Largo da Batata – Fase 3. Embora as ações relacionadas a esta terceira e última fase da intervenção de Reversão Urbana do Largo da Batata encontrem-se em andamento, algumas etapas já foram concluídas. Elas seguem abaixo explicitadas, com os custos incorridos para sua

consecução:

4.5.1. Requalificação para conservação e manutenção da malha viária na Rua Eugênio de Medeiros, entre as Ruas Paes Leme e a Ponte Bernardo Goldfarb

Valor investido (origem Cepac) – R\$129.680,75
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.27
Status: serviços concluídos

4.5.2. Requalificação para conservação e manutenção da malha viária nas Ruas Amaro Cavalheiro e Nova Amaro Cavalheiro, entre as Ruas Paes Leme e Butantã e a Rua Paschoal Bianco

Valor investido (origem Cepac) – R\$1.999.480,75
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.28
Status: serviços concluídos

4.5.3. Requalificação para conservação e manutenção da malha viária nas Ruas Costa Carvalho, Sumidouro até Prof. Frederico Hermann Júnior

Valor investido (origem Cepac) – R\$785.597,36
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.29
Status: serviços concluídos

4.5.4. Requalificação para conservação e manutenção da malha viária nas Rua João Elias Saada, entre as Ruas Ferreira de Araújo e Padre Carvalho

Valor investido (origem Cepac) – R\$172.243,85
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.30
Status: serviços concluídos

4.5.5. Prestação de serviços técnico-profissionais de sondagem e parecer técnico de fundações para a Reconversão Urbana do Largo da Batata, situado no Largo da Batata - Fase 3

Valor investido (origem Cepac) – R\$8.892,37
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.31
Status: serviços concluídos

4.5.6. Manutenção, readequação e acessibilidade no passeio público localizado à Rua Eugênio de Medeiros

Valor investido (origem Cepac) – R\$96.950,71
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.32
Status: serviços concluídos

4.5.7. Manutenção, readequação e acessibilidade no passeio público localizado à Rua Eugênio de Medeiros

Valor investido (origem Cepac) – R\$354.048,71
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.33
Status: serviços concluídos

4.5.8. Manutenção e readequação do acesso a Ponte Bernardo Goldfarb

Valor investido (origem Cepac) – R\$451.110,50
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.34

Status: serviços concluídos

4.5.9. Manutenção, readequação e acessibilidade no passeio público localizado à Rua Amaro Cavalheiro

Valor investido (origem Cepac) – R\$822.705,01

Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.35

Status: serviços concluídos

4.5.10. Manutenção, readequação e acessibilidade no passeio público localizado à Rua Amaro Cavalheiro

Valor investido (origem Cepac) – R\$596.171,41

Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.36

Status: serviços concluídos

4.5.11. Manutenção, readequação e acessibilidade no passeio público na rua de ligação entre as Ruas Amaro Cavalheiro e Butantã

Valor investido (origem Cepac) – R\$1.008.659,59

Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.37

Status: serviços concluídos

4.5.12. Manutenção e readequação na calçada da Rua João Elias Saada

Valor investido (origem Cepac) – R\$385.011,56

Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.38

Status: serviços concluídos

4.5.13. Manutenção e readequação na calçada da Rua Costa Carvalho

Valor investido (origem Cepac) – R\$335.802,51

Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.39

Status: serviços concluídos

4.5.14. Execução de serviços de readequação na rede de dutos da Rua Costa Carvalho

Valor investido (origem Cepac) – R\$69.974,64

Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.40

Status: serviços concluídos

4.5.15. Instalação de Mobiliário Urbano - Largo da Batata Fase 3

Valor investido (origem Cepac) – R\$702.812,03

Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.26

Status: serviços concluídos

Total de despesas já realizadas no item 4.5. - R\$ 7.919.141,75

4.6. Reconversão Urbana do Largo da Batata - Desapropriações

4.6.1. Despesas relativas a desapropriações já efetuadas na Intervenção

Valor investido (origem Cepac) – R\$86.629.245,73

Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - itens 4.3.2; 4.3.4; 4.3.5; 4.3.6

Status: Os diversos processos de desapropriação já foram iniciados e se encontram em diversos estágios. Os valores acima já foram pagos aos munícipes desapropriados e há valores provisionados para custeio de eventuais diferenças apuradas nos processos judiciais (vide tópico relacionado a esta despesa em "Intervenções em Andamento").

O total dos valores já investidos na Intervenção Reconversão Urbana do Largo da Batata na data de atualização deste Prospecto é de **R\$ 439.841.551,46**.

5- Boulevard Juscelino Kubitschek.

O conjunto de obras que compõem esta Intervenção está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – itens VIII e X, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94. Atende ao disposto na Resolução CVM 84 – art. 13, itens IV, V e VI.

- 5.1. Projeto do Boulevard Juscelino Kubitschek, contemplando o estudo de alternativas para o cruzamento das Avenidas Faria Lima e Juscelino Kubitschek, a reavaliação do projeto funcional da Intervenção e a elaboração do projeto preliminar.

Valor investido (origem Cepac) – R\$ 1.045.416,68
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 003/2024 - item 4.2.9. e 5.2.9.
Status: Serviços concluídos.

- 5.2. Prestação de serviços especializados de engenharia para a adequação de projetos executivos e assessoria técnica para construção do Boulevard JK.

Valor investido (origem Cepac) – R\$96.540,00
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 003/2024 - item 4.2.10 e 5.2.10
Status: Serviços concluídos.

- 5.3. Serviços técnicos especializados de engenharia para apoio operacional ao gerenciamento, fiscalização, supervisão e controle tecnológico das obras e serviços, (incluindo equipamentos e veículos para execução) para Intervenção "Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso" e "Boulevard JK". Contrato nº 0255301003 de 01/09/2003.

Valor investido (origem Cepac) – R\$8.445.793,11
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 003/2024 - item 4.2.11 e 5.2.11.
Status: Serviços concluídos.

- 5.4. Boulevard Juscelino Kubitschek, no trecho compreendido entre os túneis Sebastião Camargo/Jânio Quadros e a R. Atílio Innocenti. Estão concluídas várias ações de pavimentação, drenagem, paisagismo, iluminação pública e infraestrutura no sistema viário de ligação da R. Funchal com a Av. Brig. Faria Lima na confluência com a Av. Hélio Pellegrino, no eixo das Ruas Gomes de Carvalho, Olimpíadas e Fiandeiras, executadas através do Contrato nº 005701000, celebrado em 05/03/1987, retomado através dos Termos Aditivos nº34, de 23/11/2007, e nº 35, de 28/01/2008 - Construções e Comércio Camargo Corrêa S/A.

Valor investido (origem Cepac) – R\$ 48.024.733,63
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 003/2024 - item 4.2.8 e 5.2.8.
Status: serviços concluídos.

O total dos valores investidos na Intervenção Boulevard JK na data de atualização deste Prospecto é de **R\$64.537.221,10**.

6 – Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Remoção das Favelas Real Parque, Coliseu e Panorama.

Esta Intervenção faz parte do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – itens V e VIII, e Lei 15.519/2011, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94. Atende ao disposto na Resolução CVM 84 – art. 13, itens I, II, V e VI.

- 6.1. Favela Real Parque - Fase 1. Foram construídas e entregues 937 unidades habitacionais. Contrato SEHAB nº 010/2010 de 28/09/2010.

Valor investido (origem Cepac) – R\$197.283.820,26
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 003/2024 - item 4.2.15 e 5.2.15
Status: etapa concluída.

- 6.2. Favela Real Parque - Fase 2. Foram entregues 309 unidades habitacionais remanescentes, que completaram o total de 1.246 UH no conjunto, além de vários boxes comerciais. Contrato SEHAB nº 010/2010 de 28/09/2010.

Valor investido (origem Cepac) – R\$107.226.190,28
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 003/2024 - item 4.2.16. e 5.2.16
Status: etapa concluída.

- 6.3. Produção de HIS Real Parque/Coliseu - Despesas gerenciamento técnico habitação e gerenciamento social, inclusive despesas referentes a auxílio aluguel para famílias removidas - trata-se de valores já aplicados nesses serviços

6.3.1 - Auxílio Aluguel

Este valor inclui benefícios às famílias do Real Parque, pelo tempo que estiveram em situação de auxílio aluguel, e também família da Favela Coliseu, já removidas por situação de risco.
Fonte: SEHAB e Gerência de Gestão Financeira da Diretoria de Gestão das Operações Urbanas da SP Urbanismo.

Valor investido: R\$ 9.727.300,00
Relatório CEF GEGSP/SP Nº 003/2024 – item 5.2.27.
Status: etapa concluída.

6.3.2. – Gerenciamento e Fiscalização HIS Real Parque –

Valor Investido: R\$21.102.418,24
Contratos nº 018/2016 - SEHAB Relatório CEF GEGSP/SP Nº 003/2024 – itens 5.2.21;
Status: etapa concluída.

6.3.3. – Gerenciamento Técnico

Valor Investido: R\$ 7.631.304,71
Contratos nº 018/2016 - SEHAB Relatório CEF GEGSP/SP Nº 003/2024 – itens 5.2.21;
Status: etapa concluída.

Total já investido nas despesas que integram o item 6.3 (origem Cepac) – R\$ 38.461.022,95

- 6.4. Favela Real Parque / Coliseu – Desapropriações

6.4.1 - Despesas relativas a desapropriações já efetuadas na Intervenção

Valor investido - Real Parque (origem Cepac) – R\$8.366.580,89
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 5.3.1
Status: etapa concluída.

6.4.2. HIS Coliseu

Valor investido - Coliseu (origem Cepac) – R\$18.433.260,27
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 5.3.7
Status: etapa concluída.

Total já investido nas despesas que integram o item 6.4 (origem Cepac) – R\$30.304.250,84
Status: Os diversos processos de desapropriação já foram iniciados e se encontram em diversos estágios. Os valores adicionais estimados para desapropriação encontram-se indicados no item 6.4 do tópico "Intervenções em Andamento".

6.5. Gerenciamento Técnico de habitação

Valor investido – R\$6.140.784,16
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.19 e 5.2.19.
Status: etapa concluída

6.6. Gerenciamento Social

Valor investido – R\$25.108.967,09
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.20 e 5.2.20

O total dos valores investidos na Intervenção Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Remoção das Favelas Real Parque, Coliseu e Panorama na data de atualização deste Prospecto é de **R\$ 297.298.845,28**

6.9. HIS Coliseu

6.9.2. Gerenciamento e Fiscalização de Projetos e Obras –

Valor investido R\$4.321.318,15.
Status: Concluída

7 – Ciclovias.

Esta intervenção foi trazida ao escopo de obras e serviços da Operação Urbana Consorciada Faria Lima como atendimento ao quanto estabelece a Licença Ambiental de Instalação - LAP n° 01/SVMA-G/2004, item 1.4. Ademais, a implantação de ciclovias atende ao item VIII do Anexo 2 da Lei 13.769/2004. Atende ao disposto na Resolução CVM 401 – art. 13, itens V e VI.

Conforme já informado no tópico "Breve Descrição das Intervenções", a ciclovias prevista nos termos do item 1.4 da LAP da OUCFL encontra-se com a totalidade das obras já entregues à cidade. Já estão implantados os trechos que vão do CEAGESP ao Shopping Morumbi, com ramificação até o Parque Ibirapuera, além de várias conexões à malha cicloviária existente. As obras complementares remanescentes estão indicadas no tópico "B - Intervenções em Andamento". A seguir, os valores já investidos nas ações concluídas:

7.1. Ciclovias Faria Lima – Obras

Valor investido (origem Cepac) – R\$23.342.343,80

Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 – item 4.2.23 e 5.2.23
Status: etapa concluída

Na consecução do quanto já entregue desta intervenção à cidade, concorreram também valores de outorga onerosa oriundos da etapa não consorciada da OUCFL, durante a vigência da Lei nº 11.732/1995. O total de recursos oriundos dessa fonte somaram R\$ 16.492.872,15, aplicados nos seguintes contratos: 023/SPPI/2011, 02/SP-PI/2012, 028/SP-PI/2012 e 029/SP-PI/2012 (trecho da ciclovia Faria Lima + reforma e reurbanização das calçadas da Av. Brig. Faria Lima entre a Av. Rebouças e a Av. Cidade Jardim).

7.2. Projetos e obras complementares – pontes Jaguaré e Cidade Universitária

Valor investido (origem Cepac) – R\$2.320.455,79
Relatório CEF GEG/SP N° 003/2024 – item 4.2.24 e 5.1.6.
Status: etapa concluída

7.3. Material expropriatório

Valor investido (origem Cepac) –R\$5.254,63
Relatório CEF GEG/SP N° 003/2024 – item 4.2.25 e 5.2.25.
Status: etapa concluída

A execução do trecho já implantado da ciclovia Faria Lima praticamente encerra esta intervenção no âmbito da OUCFL, restando pequenas obras e serviços complementares. O valor total da ciclovia já entregue à cidade demandou investimentos da ordem de **R\$ 25.668.054,22**, oriundos de CEPAC e outorga onerosa, conforme acima discriminados.

8 - Transporte Coletivo.

Refere-se ao Convênio celebrado entre a EMURB (atual SP URBANISMO) e a Cia. do METRÔ e o Termo de Cooperação de 30/09/2008. Os investimentos em transporte coletivo estão contemplados no Programa de Investimentos da Lei 13.769/2004 – Anexo 2 – item IV alínea “g” e VIII, Lei 15.519/2011 – art. 3º e LAP nº 01/SVMA-G/2004, item 1.12. Atende ao disposto na Resolução CVM 84 – art. 13, item V.

Valor investido (origem Cepac) – R\$201.352.701,31
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - item 4.2.17 e 5.2.17
Status: Etapa concluída.

Portanto, o total dos valores investidos na Intervenção Transporte Coletivo na data de atualização deste Prospecto é de **R\$201.352.701,31**.

10 – Melhoria Urbanística da Avenida Santo Amaro.

Intervenção incorporada ao Programa de Investimentos da OUCFL através da Lei 16.242/2015, este melhoramento urbanístico está em conformidade com o disposto na Resolução CVM 84 – art. 13, item V. Há ações preliminares à consecução das obras desta intervenção que já demandaram aplicação de recursos conforme abaixo apontados:

10.1. Desapropriações iniciais: material técnico e pagamento em ações expropriatórias já ajuizadas

10.1.1. Valor investido (origem Cepac) – R\$ 172.289.453,87
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - itens 4.3.8 e 5.3.8
Status: etapa concluída

10.1.2. Conservação e Melhoramento de logradouros (origem CEPAC) – R\$206.762,96
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - itens 5.3.9

Status: etapa concluída

O total dos valores investidos na Intervenção Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro na data de atualização deste Prospecto é de **R\$415.559.465,59**

11. Ampliação e Melhoria de espaços públicos

11.1. Passarela e ciclopasseira Bernardo Goldfarb

Valor Investido (origem CEPAC) – R\$ 38.989.216,31 até a data de atualização deste Prospecto
Relatório CEF GEGSP/SP N° 003/2024 - itens 5.1.8 e 5.1.13
Status: Etapas concluídas

A somatória dos gastos incorridos na execução das intervenções contempladas nesse *Item A – Intervenções Concluídas* totalizam cerca de **R\$1.878.906.389,54** e foram objeto de verificação pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Fiscalizador da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme relatório RT Gerência Executiva Governo São Paulo/SP n° 003/2024. Os recursos aplicados pela Emissora para conclusão das diversas etapas das Intervenções Concluídas não têm origem exclusiva de CEPAC.

B - Intervenções em Andamento

Especificamente no tocante a eventual necessidade de recursos adicionais para conclusão de obras relativas às macrointervenções já contempladas nas distribuições anteriores (1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª), faz-se necessário o esclarecimento prévio de alguns aspectos:

O primeiro aspecto diz respeito à complexidade dos orçamentos estimativos. Em geral as estimativas são elaboradas sobre parâmetros usuais da engenharia civil em suas diversas modalidades de projetos. Sobre aquela base, há uma licitação, contratação e, como produto do procedimento, tem-se o projeto executivo da obra. A administração municipal passou a adotar recentemente a diretriz de, preliminarmente à licitação das obras, promover a licitação do projeto executivo, visando a minimizar as situações de adaptações de projeto ao longo da consecução das obras. O valor de uma obra só será efetivamente conhecido a partir da elaboração do seu projeto executivo, etapa posterior à oferta e correspondente captação dos recursos que ocorre mediante a apresentação de orçamentos estimativos.

Ademais, a fase de execução de uma obra compreende um novo estágio completo: com base no projeto executivo, tem-se novo procedimento licitatório, novo contrato, nova ordem de serviço. Adicionalmente, o início de execução de uma obra conta com a transposição do projeto para uma fase efetiva de execução, o que traz, invariavelmente, situações igualmente não previstas: algumas não significam mais do que meros ajustes no próprio local, mas outras podem impactar significativamente no próprio projeto original, acabando por alterar custos não apenas pelos necessários ajustes, mas pela manutenção de canteiro de obra aberto e o aumento do tempo acrescido à sua execução.

No tocante às obras já executadas e em andamento, podemos pontuar o caso da Reconversão Urbana do Largo da Batata, onde o início das obras constatou a existência de um sítio arqueológico na área daquela intervenção. Outro contratempo observado ocorreu na execução das obras do HIS Real Parque, onde houve casos isolados de resistência à remoção das famílias assentadas das áreas onde as obras seriam executadas, tanto mediante resistência simples como através da propositura de ação de usucapião. Por fim, as obras do HIS Real Parque sofreram ainda exigências do corpo de bombeiros para que fossem efetuados reparos no conjunto Cingapura contíguo, da década de 1990, como condição imprescindível à emissão do Auto de Vistoria para todo o complexo.

Esses contratemplos ocorreram em meio à execução das obras e demandaram alteração na estratégia do seu sequenciamento e cronologia, com atrasos significativos aos cronogramas inicialmente previstos e,

consequentemente, dos custos finais. Outro aspecto relevante diz respeito à temporariedade dos orçamentos estimativos apresentados nas ofertas. A comparação entre os valores inicialmente apresentados quando da preparação dos respectivos Suplementos versus os valores incorridos e aqueles ainda necessários à conclusão das obras representa comparação de grandezas em moedas diferentes no tempo: a data em que tais estimativas foram elaboradas e encartadas nas distribuições iniciais (1ª Distribuição: out/2004; 2ª Distribuição: maio/2007; 3ª Distribuição: julho/2008; 4ª distribuição: agosto/2015; 5ª distribuição: novembro/2021) e a execução das obras conta significativa a defasagem de valores pelo tempo transcorrido.

Além disso, as macrointervensões são obras genéricas no texto da lei e sua concretização, por vezes, ocorreu através do faseamento do conjunto de obras, como no caso da Reconvenção do Largo da Batata, Produção de Habitação de Interesse Social e Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso, por exemplo. Nesse contexto, os recursos captados em cada uma das Distribuições foram sendo aplicados na execução parcial de diversas obras de cada uma das macrointervensões e a cada captação novas obras foram sendo adicionadas, projetadas, contratadas e executadas, prosseguindo as demais etapas de uma mesma intervenção nas distribuições seguintes.

Cumprido esclarecer, ainda, que há um encadeamento lógico e temporal na execução das obras, pois a Operação Urbana Consorciada, como visto, propicia um processo constante de transformação urbanística no seu perímetro, o qual, ao longo de mais de 20 (vinte) anos deve necessariamente sofrer os ajustes naturais em função da demanda observada como resultado do próprio processo de transformação urbana.

Por fim, cabe ainda ressaltar que a realidade inserida no perímetro Operação Urbana Consorciada Faria Lima e seu entorno, ou a dinâmica da cidade em si, tem sido altamente transformadora ao longo desses anos e, em especial, no passado recente (entre 2008 e 2017). Embora a Operação Urbana Consorciada Faria Lima tenha se tornado consorciada em 2004, ela existe como operação urbana e como concepção do Programa de Intervensões desde 1995 (o Programa de Intervensões foi ratificado no elenco de suas ações pela Lei 13.769/2004 e complementado posteriormente).

Considerados cerca de 29 anos, o Programa de Intervensões foi sendo moldado e ajustado ao longo dos anos, sempre com a participação do Grupo de Gestão, como ora ocorre com os projetos do Boulevard JK, passarela ligada ao HIS Real Parque e Panorama, Reversão Urbana do Largo da Batata (cujo escopo da fase 3 revela adequações demandadas pela população do entorno do Largo da Batata, em especial ligados ao comércio e prestação de serviços). E os valores retratam as adequações efetuadas. Também é reflexo da evolução urbanística ocorrida no período e que impactaram o Programa de Intervensões da Lei 13.769/2004 a aprovação da Lei 16.242/2015 que trouxe a inserção do Melhoramento Urbanístico da Avenida Santo Amaro para o escopo das obras da OUCFL e mais recentemente a publicação da Lei 18.175/2024 que trouxe para o plano de obras da OUCFL, intervenções no Complexo de favelas Paraisópolis e a implantação de equipamentos públicos de saúde, educação para as comunidades de Real Parque, Coliseu, Panorama e Paraisópolis, assim como o sistema hidroviário do Rio Pinheiros.

Posto isso, a seguir estão descritas as ações relativas às Intervensões em Andamento, as quais se encontram em diferentes fases de contratação e/ou execução, seus valores ainda demandados para realização de novas obras e comentários adicionais a elas pertinentes. Cumprido esclarecer que todos os prazos estimados de realização de obras e/ou projetos neste Prospecto devem ser considerados a partir da assinatura do correspondente contrato de execução, portanto, após a realização e conclusão satisfatória do respectivo processo licitatório.

Os valores das intervenções em andamento mesmo que na fase de estudos (obras ainda não contratadas) mantêm a estimativa apresentada no Prospecto de novembro/2021, atualizados pelo índice INCC para dezembro/2024. Para as intervenções em andamento, já contratadas, trata-se do valor a executar, e para aquelas com edital de licitação publicado, trata-se do valor constante do edital.

3 - Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso.

Esta Intervenção, prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item III e na Licença Ambiental Prévia - LAP nº

01/SVMA-G/94, localiza-se entre vias de extrema importância, como a Av. dos Bandeirantes, a Av. Pres. Juscelino Kubitschek, a Av. Brig. Faria Lima e a Av. das Nações Unidas. Atende ao disposto na Resolução CVM 84 – art. 13, itens IV e V.

3.3. Desapropriações

3.3.2 – Valores adicionais estimados (origem CEPAC): R\$ 74.575.673,78

Status: Os diversos processos de desapropriação já foram iniciados e se encontram em diversos estágios. Os valores acima estão sendo provisionados para custeio de eventuais diferenças apuradas quando da finalização dos processos judiciais.

3.4. Alargamento da Rua Elvira Ferraz

Valores estimados para contratação: R\$ 39.463.585,92

Status: não iniciada

3.5. Obras de drenagem na região da Vila Olímpia

Valores estimados para contratação: R\$ 26.934.272,52

Status: não iniciada

O total dos valores que estão sendo investidos na Intervenção Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso na data de atualização deste Prospecto é de **R\$ 140.973.532,22**

4 - Reversão Urbana do Largo da Batata – Fase 3

Esta Intervenção, e por extensão, as várias obras e serviços que a compõem, integram o escopo do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item XI, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94. Atende à Resolução CVM 84 – art. 13, item IV, V e VI.

Para que melhor se possa compreender a evolução desta intervenção no tempo, de modo a situar nela o escopo final para o qual são demandados os recursos da OUCFL, extraímos o trecho abaixo da ata da 1ª reunião do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada, ocorrida em 16/12/2008, no momento em que se abordava o andamento das ações:

"...as obras estão em andamento, cujo ritmo tem acompanhado o cronograma de obras do Metrô. A área denominada Esplanada corresponde a um grande espaço público para pedestres, obtida através da mudança do eixo da Av. Brig. Faria Lima e a retirada do Terminal de ônibus que ali existiu. A Nova Praça de Pinheiros será criada a partir da desapropriação de imóveis em quadras contíguas àquela onde se localiza a Igreja de Pinheiros, que também será reurbanizada, criando maior visibilidade para a Igreja. As obras da Esplanada e Nova Praça de Pinheiros estão condicionadas à conclusão das obras do Metrô estação Faria Lima, prevista para o final de 2009. Será criado um novo Terminal de ônibus na Rua Capri, na região onde ocorreu o acidente relacionado às obras do Metrô, fato que retardou o cronograma; a previsão de entrega da Estação Pinheiros é ao final de 2010. Porém, esse atraso imprevisto possibilitou a revisão do projeto do novo Terminal de ônibus, que passa agora a ser um Terminal Intermodal de Transportes – ônibus, trem, metrô, um projeto integrado, portanto. Em decorrência do cronograma do Metrô, EMURB abriu frentes de obra onde possível – está em andamento a reurbanização de alguns passeios, inclusive em frente à igreja... o trabalho integrado com os outros órgãos municipais e também estaduais permitiu acelerar o processo de desapropriação dos imóveis, abrindo as frentes de obras."

Nota-se, desde a 1ª reunião, que na consecução das intervenções há conjugação de eventos não controlados pela EMURB/ SP URBANISMO ou SP OBRAS que podem demandar desde mudanças no escopo do projeto original aos prazos e estratégias inicialmente previstas para sua implantação, com implicações em planilhas e custos.

Como se trata de uma intervenção que perpassou várias distribuições de CEPAC demandando aporte de recursos, convém destacar alguns pontos importantes no histórico de sua implantação: (i) a obra foi licitada

em 2002 tendo seu início no final de 2007 com pequenas desapropriações e demolições. A razão deste hiato deve-se a alguns fatores tais como: o processo de desapropriação dos imóveis, a tragédia do METRÔ (cratera) e ao corte das árvores; e (ii) o escopo inicial foi alterado em função da demanda da Municipalidade ter aumentado: desde simples ajustes demandados pela própria execução das obras (as obras viárias incluem repavimentação de passeios, havendo trechos onde os passeios foram alargados para melhor acomodação das saídas das estações do Metrô), até mudanças de escopo como a que ocorreu no Terminal Pinheiros na rua Capri, que se deveu ao aumento do fluxo de ônibus que o Terminal atenderá, maior do que o dimensionado em 2002 (época da licitação), e ainda, não havia garagem no Terminal (passou a comportar 500 veículos), demandando alterações como a área do terreno, que passou de 9.000 m² para 16.000 m², túnel liner (drenagem) na Rua Conselheiro Pereira Pinto, cobertura metálica passando de 3.000 m² para 8.600 m², mais impermeabilização em manta asfáltica. Hoje a Nova Praça de Pinheiros conta também com um bicicletário, inicialmente não previsto.

Em 04/11/09 a obra foi embargada pelo IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Órgão Federal – Ministério da Cultura) no Largo da Batata e no Largo de Pinheiros. Imediatamente foi contratada a empresa de Arqueologia para iniciar os trabalhos. Em 13/11/09 recebemos o Termo de Referência produzido pelo IPHAN dando um roteiro de todas as nossas obrigações à partir de então. Em 23/11/09 recebemos carta com o endosso do DPH – Departamento do Patrimônio Histórico (Órgão Municipal – Secretaria Municipal de Cultura). Em 10/12/09 foi publicado no Diário Oficial da União o processo 01506.001960/2009-13, com validade de 24 meses, decretando a instalação do "Programa de Monitoramento e Gestão do Patrimônio Histórico e Arqueológico do projeto de Reversão Urbana do Largo da Batata – Pinheiros – São Paulo".

Em março de 2011, esta era a situação de cada uma das obras abarcadas nesta intervenção: novo traçado da Av. Faria Lima, complementação viária Baltazar Carrasco-Sumidouro, ligação Cardeal Arcoverde-Manuel Carlos de Almeida, executados; Urbanização da esplanada (setor leste), configuração de calçadas com acesso veicular controlado, Terminal de ônibus e edifícios de apoio e Nova Praça de Pinheiros, todos em andamento; alargamento das ruas Sumidouro, Eugênio de Medeiros, Capri, bem como adequações geométricas entre ruas Capri, Eugênio de Medeiros e Paes Leme, ainda não executados. Algumas ações eram dificultadas também por questões ligadas às ações expropriatórias.

As investigações arqueológicas em atendimento às exigências promovidas pelo IPHAN, a partir da qual foram resgatados materiais arqueológicos a serem catalogados, continuava. Essa investigação foi concluída em maio de 2013, e somente a partir de junho de 2013 foi possível abrir essa frente para as obras civis. As obras viárias que compõem esta intervenção de Reversão Urbana do Largo da Batata tiveram sua execução norteada por trechos: inicialmente na área Sumidouro - Paes Leme, e serão agora finalizadas com o eixo Paes Leme - Eusébio Matoso. Não se pode deixar de frisar os entraves às suas consecuições decorrentes de atrasos nas desapropriações, que envolvem vários imóveis, cujas ações expropriatórias não andam no mesmo ritmo, mas que do ponto de vista da execução da obra, demandam a imissão na posse de todos os imóveis envolvidos. As obras viárias que finalizarão esta intervenção foram apontadas a partir da 4ª Distribuição e integram também a 5ª Distribuição, a esta altura já contando com uma situação das desapropriações mais desembaraçada, e trarão em seu escopo algumas ruas no entorno do Largo da Batata não previstas no projeto original, mas que hoje demandam reformas em seu pavimento e calçadas, que passarão a contar com vala técnica para futuro enterramento de redes aéreas.

As próprias desapropriações demandam impacto nos custos estimados ao longo do tempo que são muito significativos, bastando contrapor o valor de um imóvel na cidade, e sobretudo naquela região, por ocasião do início das obras e ao longo dos anos, até o presente.

Outra alteração de projeto e escopo necessária refere-se ao mobiliário urbano - o projeto original trazia, por exemplo, indicação de cabines telefônicas. As necessárias adequações, que contam com a participação da população local, estão sendo conduzidas pela SP URBANISMO, SP OBRAS e pela Subprefeitura de Pinheiros SPPI.

Esta intervenção de Reversão Urbana do Largo da Batata cujo histórico foi sinteticamente apresentado

acima, teve sua implementação dividida em 3 fases. A etapa final, para cuja consecução concorreram recursos a partir da 4ª Distribuição, complementada na 5ª Distribuição, sendo necessários novos aportes da 6ª distribuição. Várias ações do escopo desta última fase já foram entregues à região, conforme apontadas no tópico "Intervenções Concluídas". As ações remanescentes da Fase 3 contemplam infraestrutura, pavimentação, drenagem, reurbanização e enterramento de redes aéreas. Serão beneficiados pelas ações as ruas Eugênio de Medeiros, Costa Carvalho, no trecho entre as ruas Vapabussu e Sumidouro, Paschoal Bianco e Amaro Cavalheiro, no trecho entre as ruas Paschoal Bianco e Butantã; estão igualmente previstas ações junto ao Terminal Pinheiros, visando melhor adequação da entrada do Terminal junto à Av. Marginal Pinheiros, para a qual deverão ainda concorrer a demolição de passarela sem uso existente e cabine primária da CPTM/ Caixa D'água (ou alternativa de projeto mais adequada). Do escopo destas ações finais, aquelas já em andamento estão indicadas a seguir, e aquelas ainda não iniciadas estão apontadas no tópico "Intervenções Previstas".

4.5. Reconversão Urbana do Largo da Batata – Fase 3.

Ações em andamento que integram o escopo desta Intervenção:

4.5.16 - Rua Eugênio de Medeiros: reurbanização, obras de infraestrutura e pavimentação;

4.5.17 - Rua Amaro Cavalheiro e Paschoal Bianco: reurbanização, obras de infraestrutura e pavimentação;

4.5.18 - Rua Butantã: implantação de duas faixas exclusivas para interligação de corredores, reurbanização, obras de infraestrutura e pavimentação;

4.5.19 - Rua Costa Carvalho (até Rua Sumidouro): reurbanização, obras de infraestrutura;

Nas intervenções 4.5.16; 4.5.17; 4.5.18 e 4.5.19, foram investidos até a presente data: R\$1.810.615,98, resta ainda executar R\$ 21.063.184,65 contrato nº 082/SIURB/2019 – Processo SEI nº 7910.2019/0000478-6 e as obras estão em andamento.

4.5.20 - Av. das Nações Unidas: readequação do acesso ao Terminal Pinheiros, visando maior segurança, obras complementares junto ao Terminal com interface com a Companhia Paulista de Trens Metropolitanos CPTM - desmontagem de passarela de transposição que se encontra em desuso na Av. das Nações Unidas (entre Rua Paes Leme e Rua Sumidouro), demolição e nova construção da sala técnica e da cabine de força e execução de caixa d'água para CPTM; implantação de mobiliário urbano e complementos.

Custo estimado da Intervenção: R\$53.418.390,07

Status: não iniciada

4.5.21. Rua Bartolomeu Zunega (reurbanização, infraestrutura e pavimentação);

4.5.22. Rua João Elias Saada (reurbanização, infraestrutura e pavimentação);

4.5.23. Rua Manoel C.F de Almeida (bolsão de pontos de ônibus, reurbanização, infraestrutura e pavimentação);

4.5.24. Rua Jorge Rizzo (reurbanização, infraestrutura e pavimentação);

4.5.25. Rua Cardeal Arcoverde (faixa de interligação de corredores, reurbanização, infraestrutura e pavimentação)

Custo estimado das Intervenções: 4.5.21; 4.5.22; 4.5.23; 4.5.24; 4.5.25 R\$ 63.471.851,12

Status: não iniciadas

4.7. Enterramento da rede elétrica – diversas ruas

Custo estimado = R\$30.000.000,00

Status: não iniciadas

4.8. Passivo ambiental e Investigação Arqueológica

4.8.1. Valor estimado para remediação de passivos ambientais – etapa 1 e 2 e inventário arqueológico

necessários:

Custo Estimado: R\$ 5.489.852,32

Status: não iniciadas

O custo total estimado para conclusão das intervenções em andamento do item 4. Reconversão Urbana do Largo da Batata é R\$173.443.278,16

5 - *Boulevard JK.*

O conjunto de obras que compõem esta Intervenção está prevista no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item X, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94. Esta intervenção, contemplada desde a 1ª Distribuição de CEPAC, já propiciou diversas obras e serviços no entorno da avenida de mesmo nome, que foram objeto da aplicação dos recursos devidamente atestados pelo Agente Fiscalizador.

Passados nove anos da 1ª Distribuição referida (2004), foi apresentado ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima por ocasião da 20ª reunião ocorrida em 19/11/2013, a proposta de revisar alguns dos projetos previstos no Programa de Intervenções desta operação urbana. A remodelagem do quanto falta ainda ser implantado no tocante a esta intervenção tornou-a mais adequada à realidade da mobilidade urbana da cidade, e naquela região em particular, posto que a proposta até então vigente trazia consigo uma defasagem na análise daquele entorno de pelo menos 10 anos, significativos numa cidade como São Paulo.

Acrescente-se que participou das análises necessárias a CET – Companhia de Engenharia de Tráfego. Essa proposta consistia em concluir o quanto ainda era necessário com implantação de um projeto que qualificasse o espaço para pedestres, com enterramento de fiação e ampliação do espaço para calçadas, além de requalificar as pistas de tráfego sem a construção do túnel previsto na proposta original. De modo que, contemplando-se o valor estimado para a nova proposta frente à anterior (aprovada pelo Grupo de Gestão naquela 20ª reunião), verificou-se que haveria significativa economia de recursos. Passados mais 10 anos sem implantação do projeto, novos estudos foram realizados, consolidando um novo projeto que foi apresentado na 58ª reunião ordinária do Grupo de Gestão da OUCFL em 12/12/2023, tendo sido aprovado por meio da Resolução nº 001/2023.

5.5. Projetos, obras e serviços a executar relativas à Intervenção “Boulevard JK”.

Custo estimado = R\$250.000.000,00, já foram gastos na etapa levantamentos e prospecções, bem como na concepção do projeto funcional R\$6.924.737,68. O custo total estimado para conclusão das intervenções em andamento do item 5. Boulevard JK e de R\$243.075.262,32

Status: Em andamento

6 – *Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Remoção das Favelas Real Parque, Coliseu e Panorama.*

Esta Intervenção faz parte do Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – item V e Lei 15.519/2011, bem como da Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94. Atende à Resolução CVM 84 – art. 13, itens II e V. Os recursos auferidos nas distribuições iniciais da Operação Urbana Consorciada Faria Lima relativos à produção de HIS foram destinados ao atendimento da demanda da comunidade do Real Parque por indicação da SEHAB, em razão de problemas graves relacionados a risco e a consequente urgência na remoção de moradores.

O empreendimento de HIS Real Parque já entregou todas as UH previstas, no total de 1.246. Convém frisar que, além das 1.246 UH entregues, foram ainda realizadas obras e serviços adicionais ao escopo do conjunto habitacional propriamente dito, todas relacionadas ao conjunto Prover - Cingapura, contíguo ao HIS Real Parque. O Corpo de Bombeiros exigia obras de adequação neste conjunto erigido na década de 1990, para então poder emitir o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros para o conjunto como um todo, considerando

essas obras indispensáveis. Tais obras e serviços adicionais que demandaram incremento nos recursos a aplicar neste HIS foram, no entanto, objeto de apresentação e devida anuência junto ao Grupo de Gestão por ocasião da 14ª reunião, ocorrida em 26/06/2012.

Encontra-se encerrada a participação da OUCFL nesta etapa também. Resta ainda a implementação no conjunto Real Parque de infraestrutura de lazer - quadra poliesportiva, cujo andamento está a cargo da SEHAB, e cujo custo estimado de R\$473.127,00 comporá o restante do investimento nesta intervenção.

As principais ações de produção habitacional no âmbito desta OUC concentram-se agora nas comunidades Coliseu e Panorama e a partir desta 6ª distribuição de CEPAC também as intervenções no perímetro expandido nas comunidades Paraisópolis, Jardim Colombo e Porto Seguro que concluirão o atendimento do quanto preconizado na questão da habitação de interesse social no Programa de Investimentos desta operação urbana.

Em 16/10/2018 foi publicado no Diário Oficial da Cidade o Edital de Licitação para as obras de HIS Coliseu, que deverá prover 272 UH, número conforme o total de famílias moradoras na Favela Coliseu. O valor estimado desse empreendimento habitacional segue apontado no item 6.4 abaixo, conforme extraído do processo que instruiu o referido edital - nº 6014.-2018/0000912-0 Sistema Eletrônico de Informações SEI da PMSP.

Quanto aos valores apontados para consecução do HIS Panorama, o orçamento é estimativo com base nos valores atualmente praticados para obras dessa natureza. Inicialmente indicado no Prospecto da OUCFL de 2015, o valor foi devidamente atualizado pelo INCC. A quantidade de famílias a atender na HIS Panorama ainda é incerta, em face do arrolamento social ainda estar em curso.

6.2.1. Real Parque – Execução de Quadra poliesportiva

Custo estimado = R\$473.127,11

Status: Não iniciada

6.4. Produção de HIS Real Favelas Parque/Panorama/Coliseu - Desapropriações

6.4.3 - Valores estimados para conclusão das ações expropriatórias ajuizadas .

Custo estimado = R\$11.495.590,32.

Foram investidos até a data de atualização deste Prospecto: R\$3.504.409,68

Status: Em andamento

6.7. Produção de HIS Real Favelas Parque/Panorama/Coliseu - Despesas gerenciamento técnico habitação e gerenciamento social, inclusive despesas referentes a auxílio aluguel para famílias removidas; tendo em vista que as unidades habitacionais da HIS Real Parque já foram entregues às famílias cadastradas, e que a HIS Panorama ainda não iniciou suas ações, os valores estimados aqui inseridos referem-se a despesas relacionadas à HIS Coliseu.

Custo estimado para conclusão = R\$7.411.022,34.

Foram gastos até a data de atualização deste Prospecto: R\$24.017.114,16

Status: Em andamento

6.8. Ciclopassarela de apoio HIS Panorama e Real Parque. Este equipamento público, que além de passarela para pedestres conterà faixa destinada a ciclistas, foi demandado pela população moradora nas comunidades do Real Parque e Panorama e aprovada pelo Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima conforme Ata da 20ª Reunião Ordinária ocorrida em 01/07/2014. Obra de acordo com o quanto dispõe a Lei 13.769/2004 em seu art. 4º - Id, III, V, art. 5º II e X, bem como com o Anexo 2 - item V da referida lei, além do item 1.12 da LAP nº 01/SVMA-G/94 e Instrução CVM 84 – art. 13, item II e V. Para consecução da Passarela e ciclopassarela HIS Panorama e Real Parque será necessário executar as ações abaixo indicadas, com seus respectivos valores estimados:

6.8.1. Projetos

Custo estimado para conclusão = R\$9.526.965,07. Foram gastos em levantamentos, prospecções e estudos preliminares até a data de conclusão deste Prospecto R\$352.987,88

Status: Em andamento

6.8.2. Obras

Custo estimado = R\$48.478.227,81

Status: Não iniciado

6.8.3. Estudos ambientais, gestão e compensações

Custo estimado: R\$6.925.461,12

Status: Não iniciado

6.8.4. Alçamento de redes primárias

Custo estimado = R\$34.627.305,58

Prazo estimado: Não iniciado

6.8.5. Desapropriações

Custo estimado = R\$23.084.870,39

Status: Não iniciado.

O custo total para conclusão da Ciclopassarela Panorama é de R\$122.642.829,97

6.9. HIS Coliseu

6.9.1. Projetos e Obras –

Custo para conclusão da Intervenção: R\$10.002.939,50.

Até a data de atualização deste Prospecto foram gastos: R\$47.905.054,25

Status: Em andamento

6.10. HIS Panorama

6.10.1. Projetos e Obras –

Custo estimado para conclusão da intervenção: R\$ 212.713.240,45.

Até a data de conclusão deste Prospecto foram gastos R\$3.504.409,68 e levantamentos, prospecções, trabalho social

Status: Em andamento

6.10.2. Serviços Ambientais –

Custo estimado da Intervenção: R\$504.613,68

Status: Não iniciado

6.10.3. Gerenciamento e Fiscalização de Projetos e Obras:

Custo Estimado da Intervenção R\$ 22.251.765,00

Status: Não iniciado

O custo total estimado para conclusão das intervenções em andamento do item 6. Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Remoção das Favelas Real Parque, Coliseu e Panorama é de R\$ 387.022.001,26. Até a data de revisão deste prospecto foram gastos R\$484.625.919,68

10 – Melhoria Urbanística da Avenida Santo Amaro

Esta intervenção passou a integrar o escopo do Programa de Investimentos da OUCFL a partir da Lei nº 16.242/2015. Atende à Resolução CVM 84 – art. 13, item V. Contemplada na atualização do Prospecto ocorrida no mesmo ano, registrada na CVM em 12/11/2015, integrou também o Suplemento à 4ª e 5ª Distribuições de CEPAC. A partir dos recursos angariados com os leilões ocorridos nessa Distribuição, as ações dessa intervenção tiveram início com projeto básico e desapropriações, bem como licitação das obras. Os valores já aplicados bem como também a estimativa de valores necessários às ações necessárias à consecução da intervenção são conforme segue:

10.1.3 -Valores adicionais estimados para conclusão das desapropriações:

Custo estimado = R\$ 7.332.773,00.

Até a data de revisão deste Prospecto foram gastos R\$340.011.853,83

Status: Em andamento

10.2 – Projetos e obras

Os custos envolvidos nesta ação são:

10.2.1. Projetos e obras: saldo de contrato a executar = R\$95.927.183,47 (Contrato 006/SIURB/2016 – Consórcio Souza Compec / Coplam).

Até a data de revisão deste Prospecto foram gastos R\$68.857.391,97

Status: Em andamento

10.3. Serviços Ambientais:

Custo estimado para conclusão: R\$1.680.005,40.

Até a data de revisão deste Prospecto foram gastos R\$1.064.970,04

Status: Em andamento

10.4. Apoio as ações de tráfego:

Custo estimado para conclusão: R\$27.396.847,12. Até a data de revisão deste Prospecto foram gastos R\$5.593.739,49

Status: Em andamento

10.5. Enterramento de redes – Eletropaulo, trechos 1 e 2 :

custo estimado = R\$59.850.059,06.

Até a data de revisão deste Prospecto foram gastos R\$31.510,26

Status: Em andamento.

10.6. Fase 2 – Projetos e obras

custo estimado = R\$221.953.453,86

Status: não iniciada.

O custo total estimado para conclusão das intervenções em andamento do item 10. Melhoria Urbanística da Avenida Santo Amaro é de **R\$ 414.140.321,91**. Até a data de revisão deste Prospecto foram gastos

R\$415.559.465,59

11 - Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos.

Esta intervenção engloba várias obras e serviços de melhoramento urbanístico demandados na LAP nº 01/SVMA-G/94 itens 1.4/ 1.9 e atendem ao quanto disposto no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – itens III/ IV alínea “e”/ VIII, bem como à Resolução CVM 84 – art. 13, item V e VI. Três itens principais compõem esta intervenção, a saber: Acessibilidade, reforma de passeios, infraestrutura para enterramento de redes, paisagismo e mobiliário urbano (11.1), Passarela e ciclopasseira para pedestres junto à ponte Bernardo Goldfarb (11.2) e Reordenamento urbanístico do Largo da Batata (11.3.) As ações da intervenção de ampliação e Melhoria de Espaços Públicos foram iniciadas pelo escopo do item 11.2. A ciclopasseira Bernardo Goldfarb (Jornalista Erika Salum) foi concluída em fevereiro de 2025 junto ao conjunto das pontes Eusébio Matoso e Bernardo Goldfarb. A proposta apresentada ao Grupo de Gestão da OUC Faria Lima por ocasião da 24ª Reunião Ordinária, realizada em 10/02/2015, faz a conexão da Rua Eugênio de Medeiros com a Praça Oliveira Pentecostado, possibilitando ligação com a ciclovia da Marginal, Terminal de Pinheiros e estações do Metrô. Com extensão aproximada de 440m e largura de 6,5m, deverá conectar-se com a rede cicloviária municipal. O valor estimado abaixo apontado inclui projeto executivo e obra. As ações do item 11.1, ainda não iniciadas, estão do tópico 'C - Intervenções Previstas'.

11.1. Ciclopasseira para pedestres junto à ponte Bernardo Goldfarb

Os custos envolvidos nesta ação são:

Obras: custo estimado para conclusão = R\$ 6.577.678,36 .

Até a data de revisão deste Prospecto foram gastos na execução dessa intervenção R\$38.989.216,31

Status: Em andamento

11.2. Acessibilidade, passeios, infra para redes, paisagismo e mobiliário urbano

Projetos e Obras: Custo estimado para conclusão: R\$89.170.620,57

Status : não iniciado

Os valores estimados para conclusão do item 11. – Ampliação e melhoria de Espaços públicos, considerando as intervenções em andamento, não iniciada se previstas é de **R\$345.748.298,93**. Foram gastos até a data de conclusão deste Prospecto: R\$38.989.216,31

Cumprido esclarecer que os valores para conclusão das obras são estimativos e poderão sofrer ajustes em função de aditamentos ou reajuste dos valores contratados com os fornecedores, sendo que alguns não se referem a contratos já celebrados pela Emissora, como aqueles que se encontram em fase de licitação, ou ainda não foram iniciados.

A seguir estão descritas as obras relativas às Intervenções Previstas, cujas ações ainda não foram iniciadas.

C- Intervenções Previstas

5. *Boulevard Juscelino Kubitscheck- Fase II*

A intervenção inicial previa a segregação do tráfego de passagem em túnel e constam do item X do Anexo 2 da Lei 13.769/2004, bem como a Licença Ambiental Prévia - LAP nº 01/SVMA-G/94. Esta intervenção, contemplada desde a 1ª Distribuição de CEPAC, já propiciou diversas obras e serviços no entorno da avenida de mesmo nome, que foram objeto da aplicação dos recursos devidamente atestados pelo Agente Fiscalizador. A presente proposta revisou o projeto, retomando as diretrizes viárias iniciais sem a construção do túnel, tem como objetivo readequar as condições do trânsito local e de passagem, bem como criar nova ambiência urbana com espaços de lazer.

5.1. Projeto

Custo estimado (origem 6ª distribuição CEPAC): R\$20.000.000,00

Status: previsto

5.2. Obras

Custo estimado (origem 6ª distribuição de CEPAC) : R\$230.000.000,00

Status: Previsto

O custo estimado total das intervenções previstas do item 5. Boulevard Juscelino Kubitscheck soma: **R\$243.075.262,32.**

Até a data de conclusão dos Projetos foram gastos em adequação de projetos, obras e gerenciamento R\$64.537.221,10

9 - *Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes no sentido do Aeroporto de Congonhas.*

Estas obras atendem ao quanto exigido pela Lei 13.769/2004 em seu anexo 2 - item III e IV alínea "d", e contemplam a Resolução CVM 84/2022, artigo 13, itens IV e VI.

9.1. Extensão da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti.

9.1.1. Projetos

Custo estimado = R\$1.731.365,28

Status: previsto

9.1.2. Obras

Custo estimado = R\$98.583.938,98

Status: Previsto.

9.1.3. Desapropriações

Custo estimado = R\$150.051.657,50

Status: Previsto

9.1.4. Serviços Ambientais

Custo estimado = R\$2.885.608,80

Status: Previsto.

9.2. Alça de ligação com a Avenida dos Bandeirantes no sentido Aeroporto de Congonhas (confluência com prolongamento da Av. Brig. Faria Lima).

9.2.1. Projetos

Custo estimado da Intervenção = R\$4.616.974,08

Status: Previsto

9.2.1. Obras

Custo estimado = R\$82.528.411,63

Status: Previsto.

9.2.3. Desaproriações

Custo estimado = R\$35.000.000,00

Status: Previsto.

9.2.4. Serviços Ambientais

Custo estimado = R\$7.156.309,82

Status: Previsto.

9.2.4 Enterramento de redes da Enel

Custo estimado = R\$18.006.198,90

Status: Previsto.

O custo estimado total das intervenções previstas do item 9. Prolongamento da Av. Brigadeiro Faria Lima até Praça Roger Patti e alça de acesso ao Aeroporto de Congonhas soma: **R\$400.560.464,99**

11 - Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos.

Esta intervenção engloba várias obras e serviços demandados na LAP nº 01/SVMA-G/94 itens 1.4/ 1.9 e atendem ao quanto disposto no Anexo 2 da Lei 13.769/2004 – itens III/ IV alínea “e”/ VIII, bem como à Resolução CVM 84 – art. 13, itens V e VI. Dois itens principais compõem esta intervenção, a saber: acessibilidade, reforma de passeios, infraestrutura para enterramento de redes, paisagismo e mobiliário urbano. Passarela e ciclopasseira para pedestres junto à ponte Bernardo Goldfarb, Reordenamento urbanístico do Largo da Batata .

Os recursos apartados para o item 11.1 serão destinados a obras e serviços complementares ao quanto já executado no âmbito desta operação urbana no tocante a melhoria da acessibilidade, reforma de passeios, infraestrutura para enterramento de redes, paisagismo e mobiliário urbano. O item 11.2, ciclopasseira Bernardo Goldfarb, está em fase final de implantação, ambos descritos no tópico 'B - Intervenções em Andamento. O item 11.3. Reordenamento urbanístico do Largo da Batata é uma intervenção nova no distrito baixo Pinheiros que visa trazer nova ambiência urbana ao Largo da Batata e seu entorno mais imediato, abordando questões paisagísticas, de mobilidade e circulação de pedestres e veículos bem como recomposição de mobiliário urbano. Por ser mais específica e direcionada foi tratada no item 11 e não no item 4. -reconversão Urbana do Largo da Batata cuja abordagem se dá em nível mais amplo.

11.3. Distrito Baixo Pinheiros

Esta intervenção engloba diversas obras e intervenções previstas na LAP com vistas a melhoria e readequação

de espaços públicos na parte mais emblemática do do bairro de Pinheiros. Preconiza-se nesta intervenção a readequação das calçadas, melhoria das travessias e reformulação da circulação de pedestres e veículos visando a conformação de espaços voltados ao lazer contemplativo e eventos que costumeiramente acontecem na região.

Custo estimado = R\$ 250.000.000,00

Status: Previsto

O custo estimado total das intervenções prevista do item 11. Ampliação e Melhoria dos Espaços Públicos a executar soma: **R\$345.748.298,93**.

12. Hidrovia Pinheiros

Esta intervenção atende o inciso XV do artigo 5º da Lei 13.769/04, redação dada pela Lei 18.175/24 e aos incisos IV, V e VI do artigo 13 da Resolução CVM nº 84 de 31/03/2022, constando do item XIII do Anexo 2 da Lei 13.769/04, com introdução feita pela Lei 18.175/24.

Estão previstos os investimentos necessários para realização de levantamentos batimétricos, sondagens e projetos, bem como infra-estrutura para execução de dragagem do Rio Pinheiros no trecho da intervenção, além da execução dos ecoportos, seus acessos, a compra de embarcações, desapropriações e a construção de passarelas de acesso aos ecoportos. Para essa intervenção o investimento previsto é oriundo de CEPAC da 6ª distribuição.

12.1 Trecho Pinheiros Inferior (4Km)

12.1.1. Prospecções, estudos complementares necessários,

Custo Estimado: R\$16.785.462,14

Status: Previsto

12.1.2. Projetos e Licenciamentos

Custo Estimado: R\$11.989.615,82

Status: Previsto

12.1.3. Obras de infraestrutura (dragagem e outros)

Custo Estimado: R\$166.518.555,84

Status: Previsto

12.1.4. Obras dos Ecoportos (3)

Custo Estimado: R\$43.964.256,39

Status: previsto

12.1.5. Desapropriações

Custo Estimado: R\$5.000.000,00

Status: previsto

12.2. Compra de embarcações

Custo Estimado: R\$214.200.000

Status: Previsto

12.3 Gerenciamento técnico

Custo Estimado: R\$ 40.000.000,00
Status: Previsto

O custo estimado total das intervenções previstas do item 12. Hidrovia Pinheiros soma: **R\$498.457.890,00**

13. *Intervenções no perímetro expandido*

Esta intervenção atende ao inciso XI do artigo 5º da Lei 13.769/04, ao item V do Anexo II da Lei 13.769/04, com redação dada pela Lei 18.175/24 e aos itens I e II do artigo 13 da Resolução CVM nº 84/2022.

Contempla ainda melhorias das infraestruturas de abastecimento de água e energia elétrica, macro e microdrenagem, urbanização de favelas, regularização fundiária e produção de unidades de habitações de interesse social, incluindo projetos, obras, auxílio aluguel, gerenciamento social e técnico nas favelas Paraisópolis, Jardim Colombo e Porto Seguro, todas localizadas no perímetro expandido previsto no artigo 1º da Lei 18.175/24, bem como apoio técnico, estudos de impacto ambiental, estudo de capacidade de suporte, levantamentos preliminares e prospecções.

O investimento previsto deverá onerar a conta de provisão habitacional da Operação Urbana Consorciada Faria Lima a qual serão destinados no mínimo 35% de todos os recursos arrecadados na 6ª distribuição de CEPAC.

13.1. Urbanização (Infraestrutura, Regularização e Conexão urbana)

13.1.1. Projetos:
Custo Estimado: R\$70.000.000,00
Status: Previsto

13.1.2. Obras
Custo Estimado: R\$1.260.000.000,00
Status: Previsto

13.1.3. Serviços Ambientais
Custo Estimado: R\$70.000.000,00
Status: Previsto

13.2. Equipamentos de Esporte/Lazer e Cultura/Empreendedorismo:

13.2.1. Projetos
Custo Estimado: R\$12.500.000.000
Status: Previsto

13.2.2. Obras e serviços ambientais
Custo Estimado: R\$237.500.000,00
Status: Previsto

13.3. Habitação (Áreas de Risco, Aluguel social e melhorias)

13.3.1. Projetos:
Custo Estimado: R\$132.441.480,00
Status: Previsto

13.3.2. Obras
Custo Estimado:R\$573.913.080,00
Status: Previsto

13.3.3. Serviços Ambientais
Custo Estimado:R\$88.294.320,00
Status: Previsto

13.3.4. Desapropriações
Custo Estimado:R\$88.294.320,00
Status: Previsto

13.4. Gerenciamento Técnico e Fiscalização

Custo Estimado:R\$220.464.091,36
Status: Previsto

O custo estimado total das intervenções previstas do item 13. Intervenções no perímetro expandido soma:
R\$2.700.000.000,00

14. Construção de equipamentos públicos de saúde e educação

As intervenções previstas neste item atendem ao inciso XIV do artigo 5º da Lei 13.769/04, ao item XII do Anexo II da Lei 13.769/04, com redação dada pela Lei 18.175/24 e ao item V do artigo 13 da Resolução CVM nº 84/2022.

Para a concretização das intervenções foi contemplada a elaboração de projetos, desapropriações e execução de obras de equipamentos de saúde, educação, de acordo com as demandas indicadas pelas Secretarias Municipais de Saúde e Educação, para atendimento as comunidades do perímetro expandido da OUCFL na seguinte ordem de prioridade: Faleva Coliseu, Favela Real Parque, Favela Panorama, Favela Paraisópolis, Favela Jardim Colombo e Favela Porto Seguro.

Foi prevista, inicialmente, a construção de uma UBS no Conjunto Real Parque e três no Complexo de Paraisópolis, além de uma creche no Conjunto Real Parque, uma Universidade Municipal, um polo tecnológico sustentável e uma Escola de Artes no Complexo Paraisópolis

Os recursos para o investimento previsto serão originados na 6ª distribuição de CEPAC.

14.1. Equipamentos de saúde :

14.1.1. Projetos e Obras de UBS
Custo Estimado:R\$14.450.000,00
Status: Previsto

14.2. Equipamentos de Educação

14.2.1. Projeto e Obra – Escola de Artes
Custo Estimado: R\$5.370.000,00
Status: Previsto

14.2.2. Projeto e Obra - Universidade Municipal

Custo Estimado: R\$36.850.000,00
Status: Previsto

14.2.3. Projeto e Obra – Polo Tecnológico Sustentável
Custo Estimado: R\$1.100.000,00
Status: Previsto

O custo estimado total das intervenções previstas do item 14. Construção de Equipamentos públicos de saúde e educação soma: **R\$57.770.000,00**

A somatória dos valores estimados para execução das Intervenções contempladas nesse Item **C – Intervenções Previstas** totalizam **R\$3.845.051.451,44**

Os recursos necessários para consecução das Intervenções Previstas, em Andamento e não iniciadas (item 'B' Intervenções em andamento) serão compostos a partir do saldo disponível na conta da OUCFL, ainda não comprometidos com obras e intervenções e aqueles que serão arrecadados na 6ª Distribuição, sem prejuízo dos valores que vierem a ser arrecadados em futuras Distribuições de CEPAC dessa Operação Urbana Consorciada. Cumpre reiterar que os orçamentos acima são meras expectativas e poderão sofrer ajustes e/ou atualizações à época do efetivo emprego do recurso nas ações descritas nos tópicos 'B' e 'C' motivadas por ajustes técnicos demandados por obras, projetos, serviços e desapropriações necessárias.

Fechando a composição das Intervenções com as obras e serviços acima, as quais serão financiadas com as futuras distribuições de CEPAC, teremos todas as obras e serviços previstos nos instrumentos legais que regem a Operação Urbana Consorciada Faria Lima atendidos. Nesta data, tendo por base os orçamentos acima apresentadas, o montante necessário para conclusão de todas as obras e serviços ainda não executados (somatória dos itens B + C) é de **R\$ 5.361.191.049,98**.

Lembramos, adicionalmente, e conforme demonstrado acima, há etapas das intervenções financiadas com recursos das distribuições anteriores ainda em andamento, que demandarão aporte adicional de valores para sua finalização, o mesmo ocorrendo com as Intervenções que foram iniciadas a partir de recursos alavancados na 5ª Distribuição. Assim, estas etapas a concluir (item “B - Intervenções em Andamento”) integrarão o quadro da 6ª Distribuição de CEPAC e terão prioridade na sua consecução.

Se considerarmos o saldo em caixa existente nas contas vinculadas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, resultante dos valores captados nas 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Distribuições, as despesas financeiras e de administração, os rendimentos produzidos pelos saldos das contas vinculadas, o saldo financeiro disponível até 31/12/2024 é de R\$2.884.819.729,61, pelo que seria necessária a captação de recursos da ordem de R\$2.476.371.320,37 para conclusão de todas as ações acima descritas, a saber, as que integram as Intervenções em Andamento e as Intervenções Previstas.

Se considerarmos que os 218.518 CEPAC remanescentes serão comercializados pelo preço mínimo de R\$17.601,00 que representa o valor final de venda do último leilão realizado em 2021 e preconizado no EVF – Estudo Econômico Financeiro, como limite máximo para comercialização do CEPAC, sob risco de não viabilizar a execução de empreendimentos na maior parte dos setores, obteremos R\$3.846.135.318,00 que somados ao saldo remanescente na conta da OUCFL obteremos o valor de R\$6.730.955.047,61, superior ao valor total necessário para conclusão das obras e intervenções previstas e em andamento, bem como as remunerações da SP Urbanismo e SP Obras, do Banco do Brasil e da Caixa Econômica Federal.

Também reiteramos que, em qualquer hipótese, a SP URBANISMO deverá destinar o percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) dos recursos captados a partir da 6ª distribuição para custeio da produção de HIS, incluindo desapropriações, desenvolvimento de planos, projetos e gerenciamento, urbanização de favelas, auxílio aluguel e construção de unidades para atendimento prioritário das áreas Real Parque, Coliseu e Panorama (Decreto nº 56.301/2015).

12. GRUPO DE GESTÃO

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima instituiu em seu artigo 17 o Grupo de Gestão, órgão consultivo e deliberativo coordenado pela SP Urbanismo e do qual participam órgãos municipais (secretarias municipais) e entidades representativas da sociedade civil organizada, visando à definição e implementação do Programa de Investimentos da Operação Urbana, bem como a definição de aplicação dos seus recursos.

O Grupo de Gestão tem a seguinte composição:

- a) A SP Urbanismo, como coordenadora;
- b) um representante e respectivo suplente de cada uma das entidades da sociedade civil a seguir descritas:
 - (i). Movimento Defesa São Paulo;
 - (ii). IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil;
 - (iii). IE - Instituto de Engenharia;
 - (iv). APEOP – Associação Paulista de Empreiteiros de Obras Públicas;
 - (v). SECOVI – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo;
 - (vi). OAB – Ordem dos Advogados do Brasil;
 - (viii). FAU/USP – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo;
 - (ix). União de Movimentos de Moradia, e
 - (x). Associação de Moradores de Favelas (das favelas envolvidas nesta Operação Urbana); e
- c) um representante e respectivo suplente de cada um dos seguintes órgãos públicos municipais:
 - (i) SMUL – Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento,
 - (ii) SF – Secretaria de Finanças,
 - (iii). SMT – Secretaria Municipal de Mobilidade e Transporte,
 - (iv).SVMA – Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente,
 - (v).SEHAB – Secretaria Municipal da Habitação,
 - (vi) SIURB – Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras,
 - (vii)SG – Secretaria de Governo e
 - (viii)SMSUB – Secretaria Municipal de Subprefeituras

O Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi formalmente constituído e teve sua primeira reunião em Agosto de 2008. Foram definidas as seguintes principais atribuições:

- definição e implementação do Programa de Investimentos; e
- definição de aplicação dos recursos da Operação Urbana.

São atribuições da Coordenação no Grupo de Gestão atribuída a SP urbanismo:

- Coordenar as atividades pertinentes às atribuições do Grupo de Gestão;
- Apresentar, ao Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, o Plano de Prioridades do Programa de Investimentos, em função dos recursos disponíveis;
- Formalizar as decisões do Comitê e exercer o “voto de Minerva” nas situações de empate;
- Submeter minutas de projetos de lei, de decretos ou de outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes;
- Representar o Grupo de Gestão juntos às autoridades e aos órgãos públicos e privados; e
- Dar encaminhamento às deliberações do Grupo de Gestão.

O Grupo de Gestão reunir-se-á ordinariamente a cada 90 dias e extraordinariamente sempre que necessário, mediante convocação prévia.

13. MEIOS, RECURSOS E CONTRAPARTIDAS DA OUCFL

As Obras e Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima tem como custo total e prazo de vigência estimados de aproximadamente R\$7,24 bilhões de reais e 31 anos, respectivamente, destacando-se que o prazo, iniciado a partir de 2004 não será cumprido em face da inclusão de obras complementares por meio das leis 15.519/201; 16.242/2015 e 18.175/2024.

Considerando que os estoques de Área Adicional de construção de 2.250.000m² inicialmente previstos esgotaram-se no final de 2023, havendo ainda CEPAC em circulação e com a finalidade de custear as obras e Intervenções incluídas pelas leis posteriores a Lei 13.769/04, o Poder Executivo Municipal outorgou, de forma onerosa, mais 250.000m² de potencial adicional de construção por meio do § 2º do artigo 6º da lei 13.769/04 – redação dada pelo artigo 7º da lei 18.175/24. Esta ACA (área construída adicional) foi prevista no EIA-RIMA elaborado em 1994, mas não foi efetivamente disponibilizada tanto para as áreas diretamente e indiretamente beneficiadas da lei de 1995 quando para os setores da OUCFL quando a Operação tornou-se consorciada em 2004.

Na Tabela de controle de estoques de ACA abaixo, estão definidos os Estoques de área adicional de construção (em metros quadrados) por setor e uso, consumidos, em análise e os respectivos saldos, destacando-se a coluna: saldo de estoque máximo (m²) previsto para os setores – Lei 18.175/24 que foram destinados para os usos residencial e não residencial, indistintamente.

CONTROLE DE ESTOQUE DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (ACA)											
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m ²) PREVISTO PARA OS SETORES		ESTOQUE CONSUMIDO (m ²)		ESTOQUE EM ANÁLISE		SALDO DE ESTOQUE MÁXIMO (m ²) PREVISTO PARA OS SETORES (Remanescente da Lei 13.769/04)		SALDO DE ESTOQUE MÁXIMO (m ²) PREVISTO PARA OS SETORES - Lei 18.175/24 (*)	SALDO DE ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL PARA A OUCFL (**)	
	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL/ NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
HÉLIO PELEGIRINO	292.445,00	182.505,00	279.084,28	162.600,47	0,00	4.690,00	13.360,72	19.904,53	53.650,00		
FARIA LIMA	286.190,00	73.715,00	133.370,09	73.552,78	0,00	6.667,97	154.819,91	162,22	41.000,00		
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	146.445,55	95.217,97	0,00	34.278,24	140.249,45	1.382,03	101.750,00		250.000,00
OLIMPIADAS	190.440,00	95.565,00	87.199,88	95.563,02	0,00	9.833,96	103.240,12	1,98	53.400,00		
total	1.057.770,00	448.385,00	646.099,80	426.934,24	0,00	55.490,17	411.670,20	21.450,76	250.000,00		

(*) - Estoque previsto para os setores, conforme alíneas "a", "b", "c", "d" do §3º do artigo 6º da lei 13.769/04, redação dada pelo art. 7º da lei 18.175/04
(**) - Estoque máximo previsto para o perímetro da OUCFL, nos termos do §3º da Lei 18.175/24

A distribuição dos Estoques por setor tem como objetivo evitar a concentração do adensamento construtivo em apenas alguns setores, em detrimento dos demais e sua somatória não corresponde ao Estoque total da Operação Urbana Consorciada, sendo apenas referencial quanto ao adensamento máximo previsto no EIA-RIMA permitido em cada setor.

13.1. Equivalência e conversão dos CEPAC

A tabela de equivalência do CEPAC está prevista no artigo 8º da Lei 18.175 de 25 de julho de 2024 que alterou a Lei 13.769/04 - Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e indica o número que deverá ser utilizado como base para a transformação do benefício urbanístico solicitado no valor de referência para pagamento da contrapartida financeira.

13.1.1. Tabela de Equivalência para conversão do CEPAC

TABELA 1 - TABELA DE EQUIVALÊNCIA DO CEPAC						
(Para os imóveis localizados no perímetro da lei 13.260/01, exceto para os imóveis localizados nas áreas de Influência dos eixos de transporte, conforme alíneas "a" e "b" do inciso I do §6º do artigo 13 da Lei 13.769/04, redação dada pelo artigo 11 da Lei 18.175 de 25 de julho de 2024)						
Perímetro		COLUNA A (*)		COLUNA B (**)	COLUNA C (***)	
		Equivalência de 1 CEPAC em m² de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m² de área de terreno referente a mudança de usos e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m² de área de terreno para taxa de ocupação adicional acima de 50% até 70%	
SETOR	SUBSETORES	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 Cid. Jardim)	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b (frente F. Lima, entre Cid. Jardim e Juscelino K.)	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c (incluindo frente Cid. 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 Kubitschek)	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

(*) - Fatores de conversão para área adicional de construção, nos termos da Tabela 1 constante do artigo 8º da Lei 18.175/24

(**) - Modificação de usos e parâmetros onerosa, nos termos das alíneas "a", "b", "c" e "d" do inciso IX da lei 13.769/04, redação dada pelo artigo 11 da lei 18.175/24

(***) - Aumento da Taxa de ocupação onerosa, nos termos da alínea "a" do inciso IX da lei 13.769/04, redação dada pelo artigo 11 da lei 18.175/24.

Tome-se, por exemplo, a construção de um empreendimento residencial sobre um terreno de 1.000,00 m², situado em Zona de Uso ZM, e no setor Pinheiros 1b :

De acordo com a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente, por estar situado em Zona ZM, é possível no citado terreno a construção do empreendimento de uso residencial com área construída computável equivalente ao produto entre o Coeficiente de Aproveitamento Básico e a área de terreno. De acordo com o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo o Coeficiente de Aproveitamento Básico gratuito (CA_b) em Zona Mista para o Uso Residencial é igual a 1,00. Sendo assim, a área construída computável gratuita permitida é de 1.000,00m². Porém, estando o terreno localizado no perímetro da OUCFL poderá ser utilizado um Coeficiente de Aproveitamento máximo (oneroso) de quatro vezes a área do terreno (CA = 4,00), ou quatro inteiros e 8 décimos (CA=4,8) para empreendimentos aderentes a cota de solidariedade, ou seja, o empreendimento poderá apresentar uma área construída computável total de 4.000,00m², ou de 4.800,00m² aderindo a cota de solidariedade. Nesse caso, como a área computável de 1.000,00 m² já era permitida pela legislação e o empreendimento poderá edificar uma área computável de 4.000,00 m², a Área Adicional de Construção Computável é de 3.000,00 m² (4.000,00 m² - 1.000,00 m²), ou 3.800,00m² (4.800,00m² – 1000m²), aderindo a cota de solidariedade.

Com base nessa área adicional de construção será determinada a quantidade de CEPAC necessária. Lembrando que o terreno do exemplo está implantado no setor Pinheiros 1 b e que o empreendimento pretendido é de uso residencial, o fator de conversão indicado pela Tabela de Equivalência é: 1,8. Logo, o número de CEPAC necessário para permitir a construção desse empreendimento será obtida pela divisão da área construída adicional pelo fator de conversão, da seguinte forma:

Quantidade de CEPAC = Área construída adicional computável (em m²) / Fator de conversão
 Quantidade de CEPAC = 3.000,00 / 1,8, portanto: Quantidade de CEPAC = 1.666,67 CEPAC, arredondando sempre para

cima 1.667 CEPAC, ou.

Quantidade de CEPAC = Área construída adicional computável (em m²) / Fator de conversão
Quantidade de CEPAC = 3.800,00 / 1,8, portanto: Quantidade de CEPAC = 2.111,11 CEPAC, arredondando sempre para cima 2.112 CEPAC, nos casos de adesão a cota de solidariedade.

Destacando-se que, nos casos de adesão a cota de solidariedade deverá ser respeitado integralmente o art. 112 da Lei 16.050/14 com redação dada pela Lei 17.975/23.

O artigo 11 da lei 18.175/24, incluiu na lei 13.769/04 o inciso VI do §6º no 13, a majoração em 30% dos valores mencionados da tabela de conversão para empreendimentos localizados nas áreas classificadas como sob influência dos eixos de transporte definidas nas alíneas “a” e “b” do inciso I do §6º do artigo 13 da lei 13.769/04, inclusão feita pelo artigo 11 da Lei 18.175/24, abaixo transcritos:

- I. *As quadras inseridas nas áreas de influência dos eixos de transporte são aquelas localizadas:*
 - a) *Nas áreas de influência correspondentes às estações de trem, metro e monotrilho, VLT e VLP elevadas, que incluem quadras alcançadas em um raio de 400m(quatrocentos metros) das estações que compreendem as Estações de Metro Faria Lima e Pinheiros e Estações de trem da CPTM Vila Olímpia, Cidade Jardim e Hebraica – Rebouças e Pinheiros.*
 - b) *Nas áreas de influência correspondentes aos corredores de ônibus em nível que incluam as quadras alcançadas na faixa definida por linhas paralelas a 250m (duzentos e cinquenta metros) do eixo das vias que compreendem os corredores de ônibus da Av. Cidade Jardim (trecho entre Passarela Miguel Reale e Avenida Brigadeiro Faria Lima), Rua Funchal e Chedid Jafet (trecho entre Avenida dos Bandeirantes até Avenida Juscelino Kubitscheck) Avenida Santo Amaro (trecho entre Rua Cabo Verde e Avenida Juscelino Kubitscheck, Avenida Santo Amaro (trecho entre Rua Cabo Verde e Avenida Juscelino Kubitscheck) e Avenida Eusébio Matoso (trecho entre a Avenida Lineu de Paula Machado até Avenida Brigadeiro Faria Lima.*

Para os imóveis localizados nas áreas de influência dos eixos de transporte acima descritos os fatores de conversão da coluna A da Tabela 1 – Tabela de Equivalência do CEPAC acima deverá considerar a majoração de 30% de seu valor absoluto.

13.2. Cálculo para determinação da quantidade de CEPAC

O Decreto n.º 53.094 de 19 de abril de 2012 , que regulamenta a Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 no que se refere aos aspectos urbanísticos e aos procedimentos a serem aplicados aos empreendimentos, determina que o cálculo para obter a quantidade de CEPAC necessária para pagamento da Outorga Onerosa, ocorrerá mediante a aplicação das seguintes fórmulas, conforme Anexo I daquele regulamento:

CÁLCULO DA QUANTIDADE DE CEPAC:

a) Potencial adicional de construção pelo aumento do coeficiente de aproveitamento:

a.1.) cálculo da área construída computável adicional:

$$\mathbf{Aca} = (\mathbf{Ato} \times \mathbf{Cproj}) - (\mathbf{Ato} \times \mathbf{CBas})$$

a.2.) incentivos previstos no inciso I do artigo 13 da Lei 13.769 de 2004, alterada pela Lei 13.871, de 2004 –

remembramento de lotes com menos de 2.000m² (dois mil metros quadrados) que originarem lotes com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados):

$$I1 = 20:100 \times Ato$$

a.3.) incentivos previstos no inciso II do artigo 13 da Lei 13.769 de 2004, alterada pela Lei 13.871, de 2004 – área do pavimento térreo destinada a circulação e atividades de uso aberto ao público;

$$I2 = 20:100 \times Ato$$

Cálculo da quantidade necessária para construção adicional

$$Qad = (Aca - I1 - I2) : F1$$

b) Uso misto, modificação de uso e de gabarito de edificação:

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para mudança de uso e parâmetros urbanísticos:

$$Qmp = (Ato - Atd) : F2$$

c) Taxa de ocupação

Cálculo da área adicional de projeção da edificação sobre o terreno que serve de base para o cálculo da taxa de ocupação:

$$Aape = Ape - (50:100 \times Ato)$$

Cálculo da quantidade necessária de CEPAC para aumento da taxa de ocupação:

$$Qto = Aape : F3$$

d) Cálculo da quantidade TOTAL de cepacs:

$$Qt = Qmp + Qto$$

Onde:

Aca = Área construída adicional;

Ato = Área do terreno original, anterior a faixa de melhoramento viário, quando for o caso;

Atd = Área de terreno doada para melhoramento viário;

Ape = Área de projeção da edificação sobre o terreno, até o limite de 70% (setenta por cento) da área do terreno;

Aape = Área adicional de projeção da edificação sobre o terreno;

CB = Coeficiente de Aproveitamento Básico

Cproj = Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Projeto (=4,0 x a área do terreno, ou 4,8 x a área do terreno, com adesão a cota de solidariedade)

F1 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da primeira coluna da Tabela 1- Equivalencia em CEPAC constante na Lei 18.175/24;

F2 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da segunda coluna da Tabela 1 – Equivalencia em CEPAC constante na Lei 18.175/24;

F3 = Fator de conversão de área em CEPAC extraído da terceira coluna da Tabela 1 – Equivalência em CEPAC constante na Lei 18.175/24;

I1 = Incentivos previstos no inciso I do artigo 13 da Lei 13.769, de 2004 alterada pela Lei 13.871, de 2004;

I2 = Incentivos previstos no inciso II do artigo 13 da Lei 13.769, de 2004 alterada pela Lei 18.175/24;

Qt = Quantidade TOTAL DE CEPAC

Qad = Quantidade necessária de CEPAC para construção adicional

Qmp = Quantidade necessária de CEPAC para mudança de uso e parâmetros urbanísticos

Qto = Quantidade necessária de CEPAC para aumento da Taxa de Ocupação

13.3. Valor Unitário mínimo do CEPAC

O §2º do artigo 7º da lei 13.769 de 2004, estabeleceu o valor de R\$ 1.100,00 (Um mil e cem reais) como valor mínimo de cada Certificado de Potencial Adicional de construção, podendo ser reajustado pela Empresa Municipal de Urbanização EMURB, atual São Paulo Urbanismo – SP – Urbanismo, ouvindo-se a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEMPLA, atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL e a Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU .

Nenhum CEPAC poderá ser alienado pelo Município de São Paulo por valor inferior a R\$ 1.100,00 (um mil, e cem reais). Referido valor mínimo foi revisto e reajustado pela SP Urbanismo em cada uma das distribuições de CEPAC realizadas, conforme previsto no § 2º, do art. 7º, da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

O valor do lance mínimo oferecido no último leilão da 5ª Distribuição dos CEPAC foi de R\$17.601,00, tendo sido alcançado o lance de R\$17.601,00 por CEPAC leiloado. O valor do lance mínimo a ser oferecido nas novas distribuições deverá ser igualmente revisto ou mantido pela SP Urbanismo, no sentido de melhor adequá-lo aos parâmetros econômicos vigentes à época de cada leilão das futuras distribuições.

13.4. Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC

Conforme artigo 5º do Decreto n.º 53.094/2012, a SP Urbanismo será responsável por administrar os recursos auferidos pela venda dos CEPAC, tanto à vista como em parcelas, de acordo com o quanto previsto em cada Distribuição.

Conforme exigência legal, os investidores que optarem pela compra de CEPAC em parcelas deverão efetuar o pagamento de no mínimo 15% do valor devido à vista, podendo o saldo restante ser pago em até 10 parcelas mensais iguais e consecutivas, devidamente corrigidas por índice oficial a ser definido pela SP Urbanismo, e desde que seja apresentada fiança bancária como garantia correspondente ao valor do saldo devedor. Nas distribuições ocorridas até a presente data, não houve parcelamento, entretanto grande parte dos investidores têm solicitado essa possibilidade prevista em lei.

Os CEPAC serão alienados em leilão público ou utilizados para pagamento de projetos, desapropriações, gerenciamento e obras previstas no programa de Investimentos acima descrito. A quantidade de CEPAC a ser ofertada em cada leilão público será mensurada pela SP Urbanismo, respeitados o Estudo de Viabilidade Econômica e as estimativas orçamentárias das Intervenções.

A SP Urbanismo, com auxílio do Banco do Brasil, será responsável pelo controle de emissão e utilização de CEPAC e consumo dos Estoques por Setor por ocasião da sua vinculação.

Os CEPAC serão emitidos na forma escritural, dispensada a emissão física de documentos. Sua escrituração

será feita pelo Banco Brasil em nome do investidor adquirente dos CEPAC e sucessores a qualquer título. Os titulares dos CEPAC poderão alienar privadamente seu título no mercado secundário, sem restrições, devendo comunicar a SP Urbanismo e/ou o Banco do Brasil para transferência escritural de titularidade.

Os CEPAC adquiridos poderão ser livremente negociados até que seus direitos sejam vinculados a um lote específico, com ou sem projeto, respeitados os Estoques disponíveis para cada Setor. Os CEPAC vinculados a determinado imóvel, mesmo após convertidos e cancelados pelo Banco Escriurador, poderão ser objeto de um pedido de desvinculação formulado pelo seu titular à SP Urbanismo.

A desvinculação de CEPAC somente será deferida mediante: (i) comprovação de que o requerente pagou a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor dos CEPAC desvinculados, calculado de acordo com o valor do CEPAC negociado no último leilão público, devidamente atualizado pelo IPC/FIPE; e (ii) confirmação administrativa de que o interessado não se utilizou dos benefícios previstos na respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC para qualquer finalidade, sendo certo que em nenhuma hipótese será permitida a desvinculação de CEPAC após a expedição do correspondente Auto de Conclusão.

A SP Urbanismo deverá dar ampla publicidade aos processos de desvinculação de CEPAC, sendo que a quantidade de metros quadrados de área adicional de construção liberado pela desvinculação retornará aos estoques da operação urbana no mesmo setor e uso a que havia sido vinculado e estará disponível para nova vinculação após 90 (noventa) dias após a data da sua desvinculação, somente quando poderá ser novamente utilizado em outro projeto.

Adicionalmente, os CEPAC desvinculados só poderão ser novamente utilizados para vinculação a outro imóvel após decorridos 180 (cento e oitenta) dias da decisão que autorizou a sua desvinculação.

Os procedimentos mencionados nesse item estão descritos no Fluxograma de Tramitação de Propostas de Adesão a Operação Urbana Consorciadas Faria Lima, e estão disponíveis para consulta pelos interessados no site www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, pasta “Procedimento para Vinculação de CEPAC”.

13.5. Desapropriações e Pagamentos de Obras com CEPAC

Os CEPAC serão objeto de colocação privada quando forem utilizados diretamente para pagamento das obras, projetos, desapropriações e serviços de apoio técnico e administrativo previstos nas intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como para oferecimento em garantia de financiamentos obtidos junto a bancos e instituições financeiras para custeio das referidas intervenções. Poderão ser realizados pagamentos do valor da indenização de desapropriações ou obras em CEPAC, desde que haja concordância por parte do interessado. Nestas hipóteses, o valor dos CEPAC a serem assim utilizados será equivalente àquele obtido no último leilão realizado antes do pagamento.

Os CEPAC utilizados diretamente para pagamento de obras, projetos, desapropriações ou serviços de apoio técnico e administrativos não estarão sujeitos a qualquer tipo de gravame ou restrição, sendo admitida, desde logo, sua transferência a terceiros, conversão em benefícios e vinculação a imóveis, respeitadas as demais regras aplicáveis a cada caso.

13.6. Incentivos Adicionais

As Leis da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a saber 13.769/04 e 18.175/24 definiram incentivos que são concedidos aos proprietários de imóveis em termos de áreas não computáveis ou em áreas computáveis com o respectivo desconto na quantidade final de CEPAC a apresentar, conforme quadro abaixo:

INCENTIVOS DO ADICIONAIS DA LEI 13.769/04 INRODUZIDOS E OU MODICIADOS PELA LEI 18.175/24

DISPOSITIVO LEGAL	CONDIÇÃO	INCENTIVO
Art. 13 - Inciso I	Forem remebrados lotes em área de até 2.000m ² cada, e desde que o novo lote resulte em área de, no mínimo, 2.500,00m ²	Será concedido gratuitamente incentivo em área deconstrução computável igual a 20% da área do lote resultante do remembramento, respeitado o CA máximo de 4,0 X a área do lote
Art. 13 - Inciso II	Empreendimentos que aderirem a OUCFL com vinculação de CEPAC, em lotes com área igual ou superior a 2.000m ² , limitado a 20.000m ² , desde que disponham de área localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio publico, destinada a fruição pública com frente para mais de um logradouro e que tenha, no mínimo 250,00m ² , sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento, pemanentemente aberta a circulação, averbada no CRI	Será concedido gratuitamente incentivo em área de construção computável igual a 20% da área do lote resultante do remembramento, respeitado o CA máximo de 4,0 X a área do lote
Art. 13 - Inciso III	Para os lotes com área superior a 500,00m ²	Será concedido de forma onerosa aumento do potencial construtivo acima do CA básico até o CA máximo de 4,0, ou no caso de pagamento decota de solidariedade, 4,8, atendidas as demais exigencias da legislação vigente e as disposições estabelecidas nesta lei
Art. 13- Inciso IV - alínea "a"	Para os lotes com área superior a 1.000m ² , além dos incentivos do Inciso III, serão concedidos de forma onerosa :	a) até o limite de 20% da área construída computável total, destinada ao uso NR, gratuita, nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa, desde que respeitada a proporção mínima de 20% da área total computavelpara o uso residencial
Art. 13- Inciso IV - alínea "b"	Aplicam-se no que couber as disposições dos arts. 62, incisos III; IV; V; VI; VII - alínea "b"; IX; XI; XII; XIV; XV; §1º; §2º; E §3º da Lei 16.402, de 2016 com as alterações da lei 18.081/2024	b) Áreas não computáveis
Artigo 13- Inciso IV - alínea "b"	Aplicam-se no que couber as disposições do artigo 67, Inciso II; §1º; §2º; §3º; §4º da Lei 16.402 de 2016 com as alterações da lei 18.081/2024	b) Doação para alargamento de passeios
Artigo 13- Inciso IV - alínea "b"	Aplicam-se no que couber as disposições do artigo 70, Inciso I e II; da Lei 16.402 de 2016 com as alterações da lei 18.081/2024	b) Área de fruição publica (ver artigo 13, inciso II, (acima)
Artigo 13- Inciso IV - alínea "b"	Aplicam-se no que couber as disposições do artigo 71, Inciso I e II; §1º e §2º da Lei 16.402 de 2016 com as alterações da lei 18.081/2024	b) Fachada ativa(ver Art. 13- Inciso IV - alínea "a")
Artigo 13- Inciso IV - alínea "b"	Aplicam-se no que couber as disposições do artigo 82-A, Inciso I; II; III;IV;V; VI; VII e VIII da Lei 16.050 de 2014 com as alterações da lei 17.795/2023, quando parcela do lote for destinada a praça pública	b) Poderá ser acrescido além do CA maximo, 50% da área destinada a praça urbana e os potenciais básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original e não será cobrada outorga onerosa do correspondente a metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada a fruição publica
Artigo 13- Inciso IV - alínea "c"	Não serão consideradas computáveis as áreas comuns de circulação vertical até o limite de 20% da área construída computável de cada pavimento tipo	c) Área não computavel

INCENTIVOS DO ADICIONAIS DA LEI 13.769/04 INRODUZIDOS E OU MODICIADOS PELA LEI 18.175/24 (cont.)

DISPOSITIVO LEGAL	CONDIÇÃO	INCENTIVO
Artigo 13- Inciso V - alínea "a"	Para lotes com qualquer área acima de 500,00m ² serão concedidos de forma onerosa, decididos caso a caso pela CTLU	a) cessão de espaço público aéreo ou subterrâneo, resguardando o interesse público
Artigo 13- Inciso V - alínea "b"		b) anexação de área remanescente de imóvel desapropriado quando lindeiro ao mesmo, observado o direito de investidura
Artigo 13- Inciso VI	Os incentivos estabelecidos no artigo 13, alíneas "a" e "b" do inciso V poderão ser aplicados cumulativamente	Respeitado o Coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0 X a área do lote, ou no caso de pagamento de cota de solidariedade, 4,8 X a área do lote
Artigo 13- Inciso VII	Para novas construções ou reformas com ampliação de área construída de hospitais e estabelecimentos de ensino	Será concedida de forma gratuita incentivo em área de construção computável igual a 20% da área computavel do respectivo uso
Artigo 13- Inciso VIII	Repete disposições do inciso IV - alíneas "a"; "b" e "c"	Áreas não computáveis
Artigo 13 - Inciso IX - alínea "a"	Alem do CA Máximo 4,0 x a área do lote ou 4,8 quando aderir a quota de solidariedade, serão concedidos de forma onerosa aos imoveis com área superior a 500,00m ² e inferior a 20.000m ² os seguintes incentivos:	a) Aumento da Taxa de ocupação até o limite de 70% da área do lote
Artigo 13 - Inciso IX - alínea "b"		b) Aumento do gabarito de altura previsto na zona de uso, respeitadas as disposições do artigo 14, sujeitas a anuência do COMAER
Artigo 13 - Inciso IX - alínea "c"		c) Permissão de uso misto, no mesmo lote, sem a necessidade de previsão de acessos independentes e compartimentação das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, respeitada a equivalencia de valores de CEPAC previstos na Tabela 1 do artigo 8º.
Artigo 13 - Inciso IX - alínea "d"		d) Permissão de alteração de usos em todas as zonas, respeitadas as restrições específicas previstas nesta lei, conforme coluna B da Tabela de Equivalencia de CEPAC
Artigo 13 - §1º	A forma onerosa a que se refere o incso V, alíneas "a" e "b" corresponderá a uma contrapartida financeira em CEPAC, a ser fixada pela SP Urbanismo, mediante critérios aprovados pela CTLU	
Artigo 13 - §2º	Para vilas e edifícios em condomínio, os benefícios contidos neste artigo somente poderão ser concedidos mediante a concordância da totalidade de seus proprietários	
Artigo 13 - §3º	No caso de cessão de espaço aéreo ou subterrâneo, prevista na alínea "a" do inciso V, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento fica obrigada a realizar, no mínimo 1 (uma) audiência pública devidamente divulgada em jornal de grande circulação com antecedencia minima de 15 dias	
Artigo 13 - §4º		
Artigo 13 - §5º	Os imóveis que passaram, a partir da presente lei, integrar o perímetro da OUCFL, descritos no §2º do artigo 8º desta lei, que possuam Alvará de Execução válidos e não tenham Auto de Conclusão já emitidos	Poderão aderir a OUCFL, considerando como CA básico o coeficiente de aproveitamento total já aprovado no Alvará de Execução

INCENTIVOS DO ADICIONAIS DA LEI 13.769/04 INRODUZIDOS E OU MODICIADOS PELA LEI 18.175/24 (cont.)

DISPOSITIVO LEGAL	CONDIÇÃO	INCENTIVO
<p align="center">Artigo 13 - §6º</p>	<p align="center">Os imóveis localizados dentro do perímetro da OUCFL serão considerados como pertencentes as áreas de influência dos sistemas de transporte, podendo atingir o CA máximo igual a 4,0 vezes a área do lote, sem limite de gabarito quando :</p>	<p>I- estiverem total ou parcialmente localizados nas quadras atingidas pelos seguintes limites: a) dentro do raio de 400,00 das estações que compreendem as estações de Metrô Faria Lima e Pinheiros e as Estações da trem da CPTM: Vila Olímpia, Cidade Jardim, Hebraica- Rebouças e Pinheiros; b) dentro das linhas equidistantes 250,00m do eixo das seguintes vias: Av. Cidade Jardim (trecho entre Passarela Miguel Reale e Av. Brig. Faria Lima); Rua Funchal e Chedid Jafet (Trecho entre Av.dos Bandeirantes a Av. Juscelino Kubitscheck); Av. Santo Amaro (trecho entre Rua Cabo Verde e Av. Juscelino Kubitscheck); Av. Eusebio Matoso (trecho entre a Av. Lineu de Paula Machado e Av. Brig. Faria Lima)</p>
		<p>II- Estão excluídos das áreas de influência dos eixos previstas nas alíneas "a" e "b" do inciso I do artigo 14 §6º : a) imóveis enquadrados como ZEPEC; b) imóveis contidos em vilas ou com acesso para ruas sem saída; c) imóveis com acesso de veículos para ruas com largura inferior a 10,00m; d) imóveis que contenham áreas de preservação permanente, nascentes ou olhos d'água; e) imóveis que possuam remanescentes de Mata Atlântica; f) imóveis para os quais conste, nos Quadros 7, 15 e no Mapa 5 da Lei 16.050/14, alterada pela Lei 17.975 de 2023, previsão de Parques; g) imóveis para os quais conste previsão de área de reservatórios de águas plúviais, conforme Mapa 12, anexo a Lei 16.050, alterada pela Lei 17.975/23 e Quadro 6 anexo a Lei 16.402/16 até a conclusão da obra de infraestrutura;</p>
		<p>III - Os empreendimentos previstos nos itens I e II do §6º, estão sujeitos aos demais parâmetros urbanísticos previstos na Lei 13.769/04, observados os estoques de potencial construtivo previstos na Tabela 2 por setor</p>
		<p>IV - O atendimento ao requisito de localização previsto nas alíneas "a" e "b" do inciso I do artigo 14 deverá ser demonstrado graficamente no projeto a ser apresentado para fins de licenciamento edilício do empreendimento e nos pedido de emissão ou revisão de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC</p>
		<p>VI - Para efeito do cálculo da quantidade de CEPAC necessário para aquisição da área adicional de construção, aos fatores da Coluna A da Tabela 1 do artigo 8º da Lei 18.175/24, serão majorados em 30%. a) Não se aplica cumulativamente a este benefício o disposto no inciso IX do art. 14 da Lei 13.769/04 (para imóveis lindeiros a Av. Santo Amaro</p>
		<p>VII- Aplicam-se as disposições do artigo 71 da Lei 16.402/2016, com alterações da Lei 18.081/24, relativa a fachada ativa ocupada por uso não residencial, até o limite de 50% da área do lote, independente da zona de uso</p>
		<p>VIII- repete disposição do caput do do §6º no que se refere ao gabarito livre e não oneroso</p>
		<p align="center">Art. 13 §7º</p>

14. A SP URBANISMO E A SP OBRAS

A Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, passou a ser denominada São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo, na condição de empresa cindida dando origem, como empresa cindida a São Paulo Obras – SP Obras, conforme autorizado pela Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009 e edição dos Decretos n.º 51.415, de 16 de abril de 2010 e 52.063, de 30 de dezembro de 2010.

Caberá à SP Urbanismo, entre outras atividades aqui mencionadas e definidas em lei:

- Gerir as Intervenções;
- Administrar os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima, por meio da Contas Vinculadas, até sua efetiva utilização nas Intervenções;
- Controlar o consumo de Estoque de ACA, da emissão dos CEPAC, até o limite previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- Coordenar o Grupo de Gestão;
- Submeter minutas de projetos de lei, decretos e outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes;
- Acompanhar os projetos básicos e executivos das obras e intervenções, em especial nas operações urbanas, de forma a garantir a conformidade com os planos e projetos urbanísticos e com os anteprojetos de obras e intervenções; e
- Preparar os Prospectos e Suplementos de cada distribuição de CEPAC.

A SP Urbanismo e a SP Obras serão remuneradas pelo gerenciamento e administração de projetos e obras em 3% sobre os respectivos valores das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e administrativo e demais despesas, bem como 1% sobre os valores arrecadados com a venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção.

Os serviços de administração de projetos e obras realizados com base nos recursos advindos da outorga onerosa, arrecadados nos termos do artigo 21 da Lei 13.769, de 2004 e durante a vigência da Lei 11.732/95 serão prestados pela SP Urbanismo e SP Obras cada uma, no âmbito de suas respectivas competências 4% sobre os valores de obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e administrativo e demais despesas

A SP Urbanismo será o órgão responsável pela análise, acompanhamento e prestação de esclarecimentos técnicos sobre a Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Adicionalmente a outras atribuições aqui contidas e definidas em legislação própria, caberá à SP Urbanismo publicar um comunicado, no Diário Oficial da Cidade, bem como em jornais de grande circulação, com as condições específicas de cada distribuição de CEPAC, contendo, em especial:

- A indicação da distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- a indicação das intervenções que serão custeadas com a distribuição dos CEPAC, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPAC;
- o valor total da distribuição;
- o valor mínimo de cada CEPAC;
- a quantidade de CEPAC a ser distribuída; e
- outras informações que entender relevantes.

Caberá à SP Obras, entre outras atividades aqui mencionadas e definidas em lei, a execução de programas e obras definidos pela Administração direta, nas áreas de abrangência da OUCFL.

15. USO DOS RECURSOS ARRECADADOS COM A VENDA DE CEPAC

Os recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Faria Lima com a emissão e comercialização dos CEPAC serão administrados pela SP Urbanismo e fiscalizados pela Caixa Econômica Federal, sendo depositados em contas vinculadas de titularidade da PMSP, e quando necessário, transferidos para contas vinculadas da SP Urbanismo, SP Obras, SEHAB, COHAB, SIURB ou conforme acordos celebrados com outros Órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, dos diversos Entes, objetivando a execução das intervenções.

Estes recursos deverão ser aplicados em caderneta da poupança ou em fundos de rendimentos lastreados em títulos públicos, de perfil conservador, com meta de rentabilidade de 100% do CDI, em semelhança aos fundos oferecidos pelo mercado financeiro para outros entes públicos, respeitando-se as regras previstas na legislação e as normas exaradas pela Comissão de Valores Mobiliários, até sua efetiva utilização em Intervenções no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme o programa de Intervenções (vide “Operação Urbana Consorciada Faria Lima – Descrição das Intervenções”). Os recursos disponíveis na Conta Vinculada também poderão ser utilizados no pagamento das desapropriações necessárias e para a divulgação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

16. FISCALIZAÇÃO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS ARRECADADOS

Na forma exigida pela Resolução CVM 84/2022 que substituiu a Resolução CVM 401/03, a CEF será responsável pela fiscalização do emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC, exclusivamente nas Intervenções das Operações Urbanas Consorciadas, bem como acompanhar o andamento das referidas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado. Essa fiscalização é independente daquela já exercida pelo Tribunal de Contas do Município, pelo Ministério Público, por entidades da sociedade civil e pela população em geral.

Constitui objeto do Contrato de Fiscalização, (vide Anexo IV, página 170) a prestação de serviços especializados de análise, acompanhamento de obras e serviços de engenharia referentes as intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima e demais despesas custeadas com recursos advindos da alienação do título mobiliário CEPAC.

O acompanhamento previsto nesse contrato refere-se a verificação de compatibilidade da execução físico-financeira e contratual da obra ou serviço com o Programa de Investimentos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, verificação da pertinência das despesas integrantes do pedido de liberação de recursos vinculados, emissão de relatórios financeiros e prestação de informações técnicas, a serem divulgados ao mercado no que se refere aos desembolsos para as obras e serviços, incluindo: a consolidação dos demonstrativos financeiros necessários para prestação de informações ao mercado, englobando: informações do contrato, do contratante e da engenharia da Caixa Economica Federal, o controle e movimentação de recursos com informações sobre a conta vinculada, a rentabilidade e a disponibilidade financeira.

17. EIA/RIMA

O Licenciamento Ambiental tem por objetivo: prever, acompanhar e controlar os impactos decorrentes da instalação de obras ou atividades de forma a garantir a qualidade do meio ambiente nas diferentes etapas de implantação do empreendimento. No caso das operações urbanas o objetivo é aferir os impactos decorrentes do adensamento construtivo e habitacional do território, já que as obras e intervenções relacionadas a mitigação desse impacto, sujeitas a apresentação desse tipo de estudo, deverão ser licenciadas individualmente. O Licenciamento Ambiental, de acordo com o Decreto Federal nº 99.274/90 é composto pela Licença Prévia (LAP), Licença Ambiental de Instalação (LAI) e Licença Ambiental de Operação (LAO).

A Lei de Operação Urbana Consorciada Faria Lima prevê o atendimento às exigências da licença Ambiental, mediante apresentação e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA como condição para a sua implementação.

Para a elaboração do EIA/RIMA a SP Urbanismo contratou, após realização de certame licitatório, empresa que atendesse às qualificações exigidas no edital e no Termo de Referência. A SVMA e a SP Urbanismo, elaboraram conjuntamente o termo de referência que serviu como base para elaboração do EIA/RIMA, sempre considerando que a Operação Urbana é constituída por intervenções de natureza diversas, quais sejam o incremento de área construída, diversificação de usos e a execução das obras previstas.

A SP Urbanismo, após receber o EIA/RIMA, elaborado pela empresa contratada, encaminhou os volumes formalmente para a SVMA, para ser analisado pelo DECONT e pelas Câmaras Técnicas e aprovado pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES.

Em 04 de março de 1994, o EIA/RIMA/RIVI da Operação Urbana Faria Lima foi aprovado condicionado ao cumprimento de exigências estipulados pela SVMA para que o empreendimento pudesse prosseguir. No EIA/RIMA da Operação Urbana Faria Lima foram apontados os impactos referentes às obras da extensão da Av. Brigadeiro Faria Lima em direção a Av. Pedroso de Moraes, do prolongamento da Av. Nova Faria Lima, do prolongamento da Av. Hélio Pelegrino a Rua Funchal, do prolongamento e alargamento da Rua Funchal e Rua Brigadeiro Haroldo Veloso, modificação de índices urbanísticos e comercialização de CEPAC.

Foram apontados os impactos positivos negativos resultantes da implantação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e suas intervenções nos âmbitos econômicos, socioculturais e ambientais:

- (a) maior disponibilidade de recursos públicos para custeio das intervenções decorrentes da comercialização de CEPAC;
- (b) o deslocamento e prejuízo de atividades econômicas pré-existentis não compatíveis e por outro lado a atração de novas atividades produtivas, principalmente do setor terciário, animação do mercado imobiliário e da construção civil;
- (c) Desapropriações, conflitos de informações contribuindo para a paralisação das transações imobiliárias da valorização ou desvalorização dos imóveis da área de influência direta;
- (d) aumento de acessibilidade e da população residente e flutuante;
- (e) incômodos durante a realização das obras, necessária retirada da vegetação.

O EIA/RIMA apontou algumas recomendações que se tornaram exigências técnicas pela LAP nº 01/SVMAG/94, quais sejam:

- (a) Programa de comunicação Social, informando à população sobre o projeto e estabelecimento do processo de negociação com os desapropriados;
- (b) Plano de Obra, tomando medidas que assegurem o funcionamento da cidade;
- (c) Implantação de Ciclovias;
- (d) Acompanhamento Arqueológico nas escavações próximas ao Largo da Batata em Pinheiros;
- (e) Apresentação a SVMA do Plano de proteção, ampliação e/ou remoção das redes de infraestrutura; (f) Gerenciar e obrigação pela restauração e manutenção da casa dos Bandeiristas, Patrimônio Tombado e

obediência às eventuais restrições impostas por força de tombamento de bens, nas áreas do projeto, por parte da CONPRESP e do CONDEPHAAT;

(g) Especificação dos locais e dimensões das áreas de lazer, conforme parâmetros pré-estabelecidos da SVMA e o transplante das árvores e relocação das mesmas na região;

(h) Manutenção de Jequitibá (*Cariniana legalis*), na esquina da Rua 95 Aspásias e Sertãozinho com a Av. brig. Faria Lima;

(i) Construção de passagem em desnível nos cruzamentos da Avenida Faria Lima com as Av. Cidade Jardim, Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso;

(j) Transferência dos moradores das favelas localizadas dentro do mesmo perímetro da Operação Urbana;

(k) Relocação de equipamentos públicos antes da desapropriação e implantação de novos equipamentos públicos que atendam igualmente as populações dos lados oeste e leste da nova estrutura urbana;

(l) Indicação de utilização nas obras de equipamentos, técnicas e tecnologias mais modernas disponíveis para os trabalhos de engenharia, que minimizem a emissão de ruídos e poluição do ar;

(m) Implantação e gerenciamento os possíveis recalques nas áreas lindeiras às obras, monitoração deverá ser acompanhado pela SP Obras/SP Urbanismo/PMSP;

(n) Acompanhamento da Obra pela SVMA;

(o) Criação de faixas permeáveis no passeio público;

(p) Criação de incentivos para as áreas permeáveis contíguas e no fundo de quadras;

(q) Elaboração de estudo de readequação da rede coletora de águas pluviais;

(r) Execução de travessias com acessibilidade aos idosos e deficientes físicos; e

(s) Previsão de estacionamentos em locais de maior adensamento populacional.

A LAP concedida à Operação Urbana Consorciada Faria Lima possui validade até o término da sua completa implantação e representa a reunião dos requisitos técnicos e condições que devem ser atendidas para cumprimento dos estudos contidos no EIA/RIMA.

A LAI é concedida aos empreendimentos da Operação Urbana em que se fizer necessária referida licença. Esta licença é concedida após análise e aprovação de projeto e de outros estudos que especificam os dispositivos de controle ambiental, de acordo com tipo, porte e características. Assim, a LAI autoriza, quando necessário, o início da implantação do empreendimento, tal como especificado no projeto aprovado.

A LAO é concedida após a implantação da Intervenção, a comprovação do funcionamento dos sistemas de controle ambiental e cumpridas as demais exigências especificadas nas fases anteriores do licenciamento ambiental. Esta licença aprova o início da utilização das obras e empreendimentos quando já finalizados. Segundo Ofício nº 1003/SVMA-g/2003, as obras referentes à Intervenção “Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e Alargamento da Av. Funchal”, não se caracterizam como potencialmente poluidores ou causadores de significativa degradação ambiental e tendo sido dispensadas de licenciamento ambiental.

Adicionalmente, os Ofícios nº 815/SVMA-g/2003 e nº 732/SVMA-g/2003, as obras de implantação de cruzamento em desnível entre as Av. Faria Lima e Av. Cidade Jardim e Av. Faria Lima e Av. Rebouças, foram igualmente dispensadas de licenciamento ambiental, uma vez que são exigências constantes da própria LAP.

Mais recentemente, a intervenção ciclopassearela Bernardo Goldfarb também foi dispensada de licenciamento ambiental (Ofício nº 94/DECONT-G/2017, de 18 de outubro de 2017).

As exigências contidas na LAP estão sendo cumpridas de acordo com o avanço das Intervenções, conforme indicam o Relatório Técnico nº 09/DECONT-2/2001, relatório técnico preparado pela SVMA apontando as condições de exigência à LAP e a medida do seu cumprimento.

Para as intervenções que demandaram licenciamento temos, até o momento, as obras de Reversão do Largo da Batata (inclui Terminal Capri e Viários de Acesso) - LAI nº obtida LAI nº 01/DECONT-SVMA/2010 – PA 2009-0.163.271-2 em 26 de março de 2010; pedido de LAO, especificamente para o Terminal Capri (Pinheiros), sob o PA nº 2013-0.298.417-5; Ciclopassearela Eusébio Matoso (Bernardo Goldfarb)- Dispensado de Licenciamento Ambiental por meio do Ofício nº947/DECONT-G/2017 de 18 de outubro de 2017 - PA nº

2016-0.147.186-2.

A versão integral do EIA/RIMA pode ser consultada na sede da SP Urbanismo, Rua São Bento, nº 405, 16º Andar, sendo que a LAP e o Relatório Técnico nº 09/DECONT-2/2001 estão disponíveis para consulta também no endereço eletrônico www.prefeitura.sp.gov.br/cepac.

18. INFORMAÇÕES SOBRE VALORES MOBILIARIOS JÁ EMITIDOS

18.1. Primeira Distribuição

A Prefeitura do Município de São Paulo efetuou a primeira Distribuição pública de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima em 26 de outubro de 2004.

Com essa Distribuição foram ofertados **367.290** CEPAC, ao preço mínimo de R\$1.100,00 cada, dos quais foram subscritos 53.830 títulos, sendo 11.820 em dois leilões públicos e o restante através de colocações privadas, totalizando uma captação de recursos no montante de **R\$59.213.000,00**.

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 1ª DISTRIBUIÇÃO: 367.290 CEPACs / Autorizado em 26/10/2004									
Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	Arrecadado R\$	Consolidado Ano R\$	
2004	1º Leilão	27/12/2004	90.000	9.091	358.199	1.100	1.100	10.000.100	37.490.200
	Colocação Privada	29/12/2004	-	24.991	333.208	-	1.100	27.490.100	
2005	Colocação Privada	07/12/2005	-	3.292	329.916	-	1.100	3.621.200	10.755.800
	Colocação Privada	27/12/2005	-	2.579	327.337	-	1.100	2.836.900	
	Colocação Privada	28/12/2005	-	3.907	323.430	-	1.100	4.297.700	
2006	Colocação Privada	24/01/2006	-	6.219	317.211	-	1.100	6.840.900	10.967.000
	Colocação Privada	15/02/2006	-	1.022	316.189	-	1.100	1.124.200	
	2º Leilão	11/10/2006	10.000	2.729	313.460	1.100	1.100	3.001.900	
Total		-	53.830	313.460			59.213.000		

Fonte: SP Urbanismo

As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: Reconversão Urbana do Largo da Batata, Projetos Básico e Executivo do Boulevard JK, Desapropriações, Construção de HIS, Cruzamento em desnível da Av. Cidade Jardim com Av. Faria Lima e cruzamento em desnível da Av. Rebouças com a Av. Faria Lima. Esta Distribuição teve seu prazo expirado em outubro de 2006.

18.2. Segunda Distribuição

A segunda Distribuição foi autorizada em 26 de setembro de 2007, para a colocação de até 313.460 CEPAC, ao preço mínimo de R\$1.225,00 cada (primeiro leilão) e R\$1.300,00 (segundo leilão), os quais foram integralmente subscritos, sendo 240.518 títulos nos dois leilões públicos e o restante através de colocações privadas, totalizando uma captação de recursos no montante de **R\$413.662.359,00**.

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 2ª DISTRIBUIÇÃO: 313.460 CEPACs / Autorizado em 28/09/2007									
Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	Arrecadado R\$	Consolidado Ano R\$	
2007	1º Leilão	17/10/2007	156.730	156.730	156.730	1.225	1.240	194.346.767	284.795.577
	Colocação Privada	20/12/2007	-	72.942	83.788	-	1.240	90.448.809	
2008	2º Leilão	12/03/2008	83.788	83.788	-	1.300	1.538,01	128.866.782	128.866.782
Total		-	313.460	-			413.662.359		

Fonte: SP Urbanismo

As Intervenções objeto do registro de distribuição foram: Reconversão Urbana do Largo da Batata, Projetos Básico e Executivo do Boulevard JK, Desapropriações relativas às Intervenções do Largo da Batata e Ligação Funchal x Haroldo Veloso e Construção de HIS, além da conclusão dos contratos relativos às obras do Cruzamento em desnível da Av. Cidade Jardim com Av. Faria Lima e cruzamento em desnível da Av. Rebouças com a Av. Faria Lima. Esta Distribuição teve seu prazo expirado em abril de 2008, em face da total comercialização dos títulos.

18.3. Terceira Distribuição

A terceira Distribuição foi autorizada em dezembro de 2008, para colocação de até 269.284 CEPAC, ao valor mínimo de R\$ 1.700,00 (primeiro leilão) e R\$2.100,00 (segundo leilão), dos quais foram subscritos

267.769 títulos em quatro leilões públicos, totalizando uma captação de recursos no montante de **R\$711.692.815,00**.

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 3ª DISTRIBUIÇÃO: 269.284 CEPACs / Autorizado em 17/12/2008								
Leilão	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	Arrecadado R\$	Consolidado Ano R\$
2009	1º Leilão	05/02/2009	100.000	55.612	213.672	1.700	1.700,00	94.540.400
	2º Leilão	05/03/2009	30.000	1.521	212.151	1.715	1.715,00	2.608.515
	3º Leilão	22/10/2009	120.000	120.000	92.151	1.850	2.100,00	252.000.000
2010	4º Leilão	26/05/2010	92.151	90.636	1.515	2.170	4.000,00	362.544.000
Total			-	267.769	1.515		711.692.915	

Fonte: SP Urbanismo

As intervenções objeto do registro de distribuição foram: as mesmas da segunda distribuição, acrescidas as intervenções relativas a: implantação de sistema de transporte coletivo, implantação de ciclovia e 3ª Fase da interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal-Haroldo Veloso. Esta Distribuição teve seu prazo expirado em dezembro de 2010.

18.4. Quarta Distribuição

A quarta Distribuição foi autorizada em 12 de novembro de 2015, para colocação de até 150.000 CEPAC, ao valor mínimo de R\$ 6.531,00 (conforme atualizado), dos quais foram subscritos 40.605 títulos em três leilões públicos, totalizando uma captação de recursos no montante de **R\$265.191.661,00**.

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 4ª DISTRIBUIÇÃO: 150.000 CEPACs / Autorizado em 12/11/2015								
Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo	Preço Realizado	R\$	Consolidado Ano
2015 1º Leilão	27/11/2015	50.000	28.419	121.581	6.531,01	6.531,01	185.604.773	185.604.773
2016 2º Leilão	29/08/2016	30.000	2.405	119.176	6.531,01	6.531,01	15.707.079	15.707.079
2017 3º Leilão	14/09/2017	45.000	9.781	109.395	6.531,01	6.531,01	63.879.809	63.879.809
Total		125.000	40.605	109.395			265.191.661	265.191.661

Fonte: SP Urbanismo

As intervenções objeto do registro de distribuição foram: Interligação do prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com ligação Funchal/Haroldo Veloso; Bulevar JK, reurbanização e produção de HIS nas favelas Real Parque, Coliseu e Panorama, implantação de ciclovias, reconversão urbana Largo da batata; Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima e Alça de acesso a Av. dos Bandeirantes, Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro, Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos. Esta Distribuição teve seu prazo expirado em dezembro de 2017.

18.5. Quinta distribuição

A quinta Distribuição foi autorizada em 04 de novembro de 2019, para colocação de até 160.000 CEPAC, ao valor mínimo de R\$ 6.531,00 (conforme atualizado), dos quais foram subscritos 103.318 títulos em dois leilões públicos, totalizando uma captação de recursos no montante de **R\$1.818.500.118,00**

OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 5ª DISTRIBUIÇÃO: 160.000 CEPACs / Autorizado em 04/11/2019								
Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo	Preço Realizado	R\$	Consolidado Ano
2019 1º Leilão	05/12/2019	93.000	93.000	67.000	6.531,01	17.601,00	1.636.893.000	1.636.893.000
2019 2º Leilão	14/10/2021	12.154	10.318	56.682	17.601,00	17.601,00	181.607.118	181.607.118
Total		105.154	103.318	123.682			1.818.500.118	

Fonte: SP Urbanismo

As intervenções objeto do registro de distribuição foram: Interligação do prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com ligação Funchal/Haroldo Veloso; Reconversão Urbana do Largo da Batata, Bulevar JK, reurbanização e produção de HIS nas favelas Real Parque, Coliseu e Panorama, implantação de ciclovias, Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima e Alça de acesso a Av. dos Bandeirantes, Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro, Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos. Esta Distribuição teve seu prazo expirado em novembro de 2021.

Ademais, entre a segunda e a terceira distribuições foi feita nova colocação privada de CEPAC para pagamento de obras e serviços, no valor de R\$1.724,72 cada, totalizando o montante de **R\$4.311.800,00**, conforme quadro abaixo

COLOCAÇÕES PRIVADAS - PROGRAMA						
Colocação Privada		Data	Colocado	Preço Realizado R\$	Arrecadado R\$	Consolidado Ano R\$
2008	Colocação Privada	21/10/08	2.500	1.724,72	4.311.800	4.311.800
Total			2.500		4.311.800	

Fonte: SP Urbanismo

18.6. Sexta distribuição

Para a sexta distribuição previu-se a colocação de 218.518 CEPAC ao valor mínimo de R\$17.601,00 9 (conforme decisão da DIE da SP Urbanismo), totalizando a captação de recursos no montante de **R\$3.846.135.318,00** em um ou mais leilões a serem realizados no prazo de vigência da distribuição.

As intervenções objeto do registro de distribuição são: a continuidade e conclusão das obras de interligação do prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com ligação Rua Funchal e Haroldo Veloso; Reconversão Urbana do Largo da Batata – fase III, Bulevar JK, reurbanização e produção de HIS nas favelas Real Parque, Coliseu e Panorama, implantação de ciclovias, Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro, Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos, em fase de execução com recursos captados nas distribuições anteriores e mais as obras e intervenções previstas na Lei 18.175/24 a saber: Bulevar JK – fase II, obras Interligação do prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até a Praça Roger Patti e alça de ligação com Av. dos Bandeirantes no sentido Aeroporto de Congonhas, Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos - Distrito Baixo Pinheiros, Hidrovia do Rio Pinheiros, Intervenções no perímetro expandido, incluindo urbanização, infraestrutura e equipamentos de lazer, cultura e esportes e habitação de interesse social e construção de equipamentos de saúde e educação.

Os custos previstos e as etapas de execução das intervenções em andamento que já foram concluídas, estão em execução ou ainda serão contratadas encontram-se descritas no Quadro Geral e suas ações da OUCFL (Concluídas, em andamento e não iniciadas) item 11.2. página 68 deste Prospecto.

As informações das intervenções concluídas foram compiladas do Relatório GEGSP-003/2024 da CEF, publicado trimestralmente pela Caixa Econômica Federal, encaminhado a CVM e publicado no site da SP Urbanismo, no endereço:

https://prefeitura.sp.gov.br/web/sp_urbanismo/w/operacoes_urbanas/faria_lima/ouc_faria_lima/303670

O detalhamento das informações encontra-se no item 11.2 -A, pag. 69 a 77 deste Prospecto.

As informações das intervenções em andamento e não iniciadas foram compiladas dos respectivos contratos e estão discriminadas no Relatório GEGSP-003/2024 da CEF e detalhadas no item 11.2-B, pag. 78 a 87 deste Prospecto.

As informações sobre as obras e intervenções previstas e ainda não contratadas tiveram por base, orçamentos estimativos, com data base do Relatório GEGSP-003/2024, ou seja, dezembro de 2024.

As informações sobre a Movimentação de CEPAC e Andamento das Intervenções encontram-se descritas no Relatório Trimestral encaminhado pela SP Urbanismo a CVM e disponível no endereço:

https://prefeitura.sp.gov.br/documents/d/sp_urbanismo/relatoriocepac_farialima4tri2024_cvm_pmsp_spurbanismo-pdf

19. ASPECTOS JUDICIAIS E ADMINISTRATIVOS

A Emissora é parte demandada em diversos processos judiciais e procedimentos administrativos. Até a data de emissão do presente Prospecto, a Emissora registrou o protocolo SIS 2613.0000556/2024 junto ao MP SP – Ministério Público do Estado de São Paulo propondo Ação direta de Inconstitucionalidade relativa ao artigo 17 da lei 18.175 de 25 de julho de 2024 que trata da regularização de edificações em área de Operação Urbana Consorciada Faria Lima, sob a alegação da inobservância de participação popular no processo legislativo e inexistência de planejamento técnico em ofensa ao princípio da impessoalidade. Até o trânsito em julgado da demanda estarão suspensas as tramitações de processos SEI solicitando esse tipo de procedimento.

Em 11/06/2025 foi julgada a ação Direta de Inconstitucionalidade acima referida, tendo sido prolatado o seguinte acórdão :

"JULGARAM A AÇÃO IMPROCEDENTE, REVOGADA ALIMINAR. V.U. SUSTENTOU ORALMENTE O ADV. DR. PAULO AUGUSTOBACCARIN. USOU DA PALAVRA O EXMO. SR. PROC. WALLACE PAIVAMARTINS JUNIOR.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

20. DADOS DO EMISSOR : PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

A cidade de São Paulo ingressou na segunda década do século XXI com mais de 11 milhões de habitantes (11.895.578 habitantes), com densidade demográfica de 7.528,26 habitantes por km² e uma taxa de crescimento de 2010 a 2022 de 0,15%. Sua Região Metropolitana possui uma população de aproximadamente 21.500.000 pessoas. Os dados são do Censo de 2022 do IBGE, extrapolados para o ano de 2024.

O quadro abaixo apresenta população residente para o ano de 2024, no Brasil, no Estado de São Paulo e na Região Metropolitana de São Paulo

POPULAÇÃO (Em milhares de habitantes) em 2024	
	Nº Habitantes
Brasil	212.583.750
Estado de São Paulo	46.000.000
Região Metropolitana de SP	21.500.000
Município de São Paulo	11.895.578

Fonte: IBGE Cidades

Considerados os dados de 2023 o PIB da Cidade de São Paulo, foi de R\$828,9 bilhões representando aproximadamente 25,7% do PIB do Estado de SP e 7,60% do PIB nacional. Os dados são do IBGE.

O quadro abaixo apresenta o Produto Interno Bruto, resultante das atividades econômicas no Município de São Paulo, na Região Metropolitana, no Estado de São Paulo e no Brasil em 2023.

PIB EM 2023		
	PIB TOTAL EM BILHÕES DE R\$	PIB PER CAPITA EM R\$
Brasil	R\$ 10.900.000,00	R\$ 51.273,91
Estado de São Paulo	R\$ 3.218.000,00	R\$ 69.956,52
Região Metropolitana de SP	R\$ 847.326,00	R\$ 39.410,51
Município de São Paulo	R\$ 828.900,00	R\$ 69.681,36

Fonte: IBGE Cidades

O município continua sendo o polo fundamental de organização de uma imensa rede de serviços, distribuição de mercadorias e produção industrial.

20.1. Poder Descentralizado

O Executivo em São Paulo tem como tarefa administrar o maior PIB e a cidade mais populosa do país. Para garantir a eficácia em suas dezenas de atribuições, a Administração Pública é dividida entre 35 Secretarias, 11 Empresas, 4 Autarquias, 1 Agência Reguladora e 32 Subprefeituras.

20.2. Organização da Prefeitura

Prefeito – Ricardo Luis R Nunes

Vice-prefeito – Ricardo Melo Araujo

20.2.1. Secretarias Municipais

Assistência e Desenvolvimento Social, Casa Civil, Comunicação, Controladoria Geral do Município, Cultura, Desestatização e Parcerias, Desenvolvimento Econômico e Trabalho, Desenvolvimento Sustentável, Direitos Humanos e Cidadania, Educação, Esportes e Lazer, Fazenda, Gestão, Governo, Habitação, Infraestrutura Urbana e Obras, Inovação e Tecnologia, Justiça, Mobilidade e Trânsito, Mudanças Climáticas, Pessoa com Deficiência, Planejamento e Entregas Prioritárias, Procuradoria Geral do Município, Programa Mananciais, Projetos Estratégicos, Relações Institucionais, Relações Internacionais, Saúde, Segurança Urbana, Subprefeituras, Transporte e Mobilidade Urbana, Turismo, Urbanismo e Licenciamento, Verde e Meio Ambiente.

20.2.2. Empresas Municipais

CET – Companhia de Engenharia de Tráfego, COHAB-SP – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, PRODAM - Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município de São Paulo, SP Negócios – São Paulo Negócios; SP Parcerias – São Paulo Parcerias, SP Cine - Empresa de Cinema e Audiovisual de São Paulo; SPDA – Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos, SP- OBRAS – São Paulo Obras, SPTrans – São Paulo Transportes, SPTuris – São Paulo Turismo e SP Urbanismo – São Paulo Urbanismo.

20.2.3. Autarquias Municipais

HMSP - Hospital do Servidor Público Municipal, IPREM – Instituto de Previdência Municipal de São Paulo, SP Regula – Agência Reguladora de Serviços Públicos.

20.2.4. Coordenadorias da Secretaria Municipal de Gestão

Arquivo Público Municipal “Jornalista Paulo Roberto Dutra – ARQUIP; Coordenadoria de Gestão do Patrimônio Imobiliário – CGPATR; Coordenadoria de Gestão do Desenvolvimento Institucional- COGEDI; Coordenadoria de Bens e Serviços – COBES; Coordenadoria de Gestão de Pessoas- COGEP; Coordenadoria de Parcerias com o Terceiro Setor – COPATS; Coordenadoria de Gestão de Saúde do Servidor – COGESS; Coordenadoria de Estudos e Gestão Estratégica – COEGE; Escola municipal de Administração Pública de São paulo – EMASP; Coordenadoria de Administração e Finanças – CAF; Coordenadoria de Tecnologia da Informação e Comunicação – COTIC;

20.2.5. Subprefeituras

Aricanduva; Butantã; Campo Limpo; Capela do Socorro; Casa Verde; Cidade Ademar; Cidade Tiradentes; Ermelino Matarazzo; Freguesia do Ó/Brasilândia; Guaianazes; Ipiranga, Itaim Paulista; Itaquera; Jabaquara; Lapa; M Boi Mirim; Mooca; Parelheiros; Penha; Perus; Pinheiros; Pirituba/Jaraguá; Santana/Tucuruvi; Santo Amaro; São Mateus; São Miguel; Sapopemba; Sé; V. Maria/V. Guilherme; V. Mariana; V. Prudente; Jaçanã/Tremembé

20.3. Descentralização Administrativa

Numa perspectiva de fortalecer os governos locais, de aproximar as instâncias decisórias administrativas dos cidadãos e de adequar a administração pública municipal a uma realidade de mais de 12 milhões de habitantes, foram criadas as subprefeituras. A cidade foi territorialmente dividida em 32 regiões, que passaram a contar com seus governos locais. Todas as secretarias que compõem a estrutura pública do executivo municipal foram descentralizadas e suas competências foram rearticuladas em torno das subprefeituras. Com seus orçamentos reforçados, os subprefeitos passaram a ter efetivo poder de decisão sobre assuntos municipais em nível regional, condição não existente com as Administrações Regionais que antecederam as subprefeituras.

20.4. Orçamento Municipal

O orçamento municipal vem crescendo desde o ano de 2012 nas seguintes proporções: 2012 – 38,7 bilhões; 2013 – 42,0 bilhões; 2014 – 50,7 bilhões; 2015 – 51,3 bilhões; 2016 – 54,4 bilhões; 2017 – 54,6 bilhões; 2018 – 56,3 bilhões; 2019 – 60,6 bilhões; 2020 – 68,9 bilhões; 2021 – 67,9 bilhões; 2022 – 82,8 bilhões; 2023 – 95,8 bilhões; 2024 – 125,6 bilhões.

20.5. Plano Diretor Estratégico (PDE)

O Plano Diretor Estratégico (PDE) Aprovado como dispositivo legal – Lei 16.050/2014, o Plano Diretor da cidade de São Paulo traz uma série de diretrizes para orientar o desenvolvimento e o crescimento da cidade. O principal objetivo do PDE de 2014 é humanizar e reequilibrar São Paulo, aproximando moradia e emprego e

enfrentando as desigualdades socio-territoriais. Para atingir esses objetivos é necessário combater a terra ociosa, que não cumpre a função social; implantar a política habitacional para quem precisa; valorizar o meio ambiente; orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público; qualificar a vida urbana na escala de bairro; promover o desenvolvimento econômico na cidade; preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais; e fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade.

A criação da Macroárea de Estruturação Metropolitana define um território de relação de São Paulo com os demais municípios da metrópole. Espaço destinado a projetos especiais que tem como um dos principais objetivos requalificar os espaços públicos reaproximando a cidade da sua rede hídrica.

Edifícios de uso misto com fachadas ativas que deem vida aos espaços públicos da cidade são incentivados ao longo dos eixos de transporte coletivo, locais prioritários para a transformação urbana e otimização da terra urbana, o que permite resguardar mais tranquilidade para os bairros residenciais situados entre os eixos dessa rede.

O PDE estimula, por meio de benefícios urbanísticos, o crescimento da cidade em torno dos eixos de mobilidade, como corredores de ônibus e estações do metrô ou trem.

Facilitar o deslocamento dos 12 milhões de habitantes, incentivando o uso do transporte coletivo ou de modais não motorizados como a bicicleta, é também uma das premissas do novo PDE.

De acordo com o plano, empreendimentos que se instalarem no raio de até 400 metros das estações de trem, metrô e monotrilho ou, ainda, a 150 metros ao longo de corredores de ônibus poderão intensificar seu uso com aumento do potencial construtivo permitido. O PDE acaba com a exigência de uma quantidade mínima de vagas de garagem nos empreendimentos próximos a esses eixos de mobilidade. As vagas de garagem só serão consideradas áreas não computáveis enquanto não ultrapassarem o limite de uma vaga por unidade habitacional ou para cada 70 metros quadrados de área construída computável para usos não residenciais – acima disso, passa a ser considerada área construída computável. O PDE também incentiva a construção de empreendimentos habitacionais e de uso misto próximos às estruturas de transporte coletivo e desestimula o uso do carro.

Em julho de 2023 o PDE passou por uma revisão intermediária consolidada na Lei 17.975 de 08 de julho de 2023, elaborada de forma participativa no sentido de trazer adequações e ajustes aos instrumentos da Política de Desenvolvimento Urbano regulados, para alcançar os objetivos iniciais do plano até 2029. Foram mantidos os princípios, diretrizes e objetivos estabelecidos pela Lei 16.050/14.

20.6. Emprego e moradia

Além de incentivar a produção de novas moradias próximas aos eixos de mobilidade já existentes ou previstos, o Plano Diretor também busca criar mais oportunidades de emprego próximas as moradias dos paulistanos.

Para garantir que empresas se instalem em bairros com alta densidade populacional, mas baixa oferta de empregos, o PDE cria os perímetros especiais de incentivo ao desenvolvimento econômico. Nessas áreas, os empreendimentos não residenciais ou de uso misto têm isenção da outorga onerosa e o potencial construtivo é mais elevado, chegando ao coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0 (número que multiplicado pela área do terreno indica o número de metros quadrados que podem ser construídos).

A instalação de usos não residenciais, como o comércio, no térreo dos novos prédios habitacionais também é incentivada no plano diretor, considerando esses espaços como área não computável em até 20% do terreno. Outra novidade do PDE é a criação dos Polos de Desenvolvimento Econômico, localizados em sua maioria nas regiões periféricas, onde as empresas poderão ter isenção ou desconto em impostos como ITBI, IPTU e ISS.

20.7. Mais recursos

Outro aspecto do Plano Diretor é que no mínimo 30% dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb) é destinado para financiar o transporte coletivo, ciclovias e circulação de pedestres. O PDE ainda garante, por meio de diretrizes urbanísticas, espaço para a construção de uma rede de transportes, contando com espaço para as ciclovias integrados a outros modais como ônibus e o metrô.

As principais estratégias do plano contido a Lei 16.050/2014 e revisado pela Lei 17.975/23 foram o retorno da demarcação de Zona Rural, inexistente desde 2002, além do pagamento por serviço ambiental e a aproximação de moradias e empregos, reduzindo deslocamentos motorizados e consequentemente a emissão de poluentes

Para incorporar uma agenda ambiental ao desenvolvimento de São Paulo, o Plano Diretor Estratégico (PDE) propõe um modelo que busca conciliar o desenvolvimento econômico, a transformação territorial e a função social da cidade com preservação, conservação e recuperação ambiental.

O PDE destina duas macroáreas do município para a conservação de paisagem e do meio ambiente, permitindo usos compatíveis com a preservação dos ecossistemas naturais e com o desenvolvimento sustentável. O objetivo dessas zonas rurais é limitar o crescimento urbano, evitando que a metrópole se estenda horizontalmente, gerando áreas precárias de moradia e maiores distâncias entre a habitação e o trabalho. Além disso, essa demarcação garante a proteção dos mananciais de água situados no município, permitindo que a região se desenvolva de forma sustentável e com o apoio de políticas públicas.

Nessas regiões, haverá o incentivo de usos e atividades econômicas que sejam capazes de conciliar proteção ambiental com geração de emprego e renda. Isso irá estimular uma melhora na qualidade de vida dos moradores, além de reduzir a vulnerabilidade e a exclusão socioambiental desses distritos que concentram índices de pobreza significativos e degradação ambiental. Nas áreas onde a preservação deve ser maior, ou seja, onde já existem parques estaduais e parques naturais municipais, os usos serão apenas os permitidos nos planos de manejo destes parques, obedecendo a legislação federal.

20.8. Outros instrumentos

O PDE previu ainda a elaboração de um Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável, em consonância com a legislação federal pertinente, mas que reconhece as especificidades e desafios destas regiões, em especial por se constituírem em regiões produtoras de água, alimento e biodiversidade. Este plano terá como eixo principal o desenvolvimento de programas de incentivo ao ecoturismo e a agroecologia e produção orgânica, atividade que é compatível e desejável em áreas de proteção de mananciais.

Há ainda o instrumento da transferência do direito de construir, que em locais específicos pode constituir reserva de áreas para a implantação de parques sem que seja necessária a desapropriação pelo Poder Público. Com este instrumento, proprietários de áreas grafadas como ZEPAM poderão utilizar o direito de construir em outro local da cidade com a doação da área original, se houver interesse da Prefeitura.

20.9. Menos poluição Ambiental

Outra estratégia contida no plano é a priorização do adensamento populacional e construtivo ao longo do sistema estrutural de transporte coletivo de alta e média capacidade, minimizando os deslocamentos diários. A medida reduziria, em médio prazo, a principal fonte de emissão de gases de efeito estufa (GEE) e o avanço da urbanização sobre áreas de importância ambiental (mananciais).

20.10. Mais áreas verdes

Reconhecendo a escassez e a distribuição desigual das áreas verdes públicas em São Paulo, o PDE propõe para

a criação de 161 parques na cidade, de diferentes tipologias. Serão parques urbanos, pequenos parques, parques lineares e parques naturais.

Esses parques irão se juntar aos parques municipais existentes hoje, articulando-se com outras áreas verdes públicas (parques estaduais, praças, canteiros, rotatórias, jardins de equipamentos públicos, entre outros), a arborização viária e áreas verdes particulares, constituindo o Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres.

Para garantir a aquisição de áreas privadas que estão previstas no Plano Diretor para a implantação de futuros parques foi criado o mecanismo do Fundo Municipal de Parques. O instrumento permite que a aquisição dos espaços possa ser feita por meio de parcerias e contribuições da iniciativa privada e cidadãos, desde que garantido o controle social. Este fundo deve atuar de forma complementar e articulada com as formas de execução orçamentárias tradicionais para suprir a questão dos recursos financeiros destinados a criação e gestão das áreas verdes na cidade.

20.11. Pagamento por Serviço Ambiental

Ainda pouco utilizado em áreas urbanas no Brasil, o Pagamento por Serviço Ambiental é um instrumento baseado no princípio do Protetor-Receptor, que possibilita a retribuição, monetária ou não, a proprietários ou possuidores de imóveis (urbanos ou rurais) que preservem suas áreas, consideradas de importância fundamental para a sustentabilidade da metrópole – reconhecidas pelos serviços ambientais prestados, como a produção de água, atenuação de enchentes e ilhas de calor, preservação da paisagem e da biodiversidade.

20.12. Revisão Intermediária do plano Diretor – Lei 17.975 de 08 de julho de 2023

Na revisão intermediária do Plano Diretor foram consolidados e ampliados os principais dispositivos instituídos pela Lei 16.050/14. Especificamente as Operações urbanas consorciadas, 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%. No que se refere as 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.

21. DADOS DO GESTOR E COORDENADOR: SÃO PAULO URBANISMO

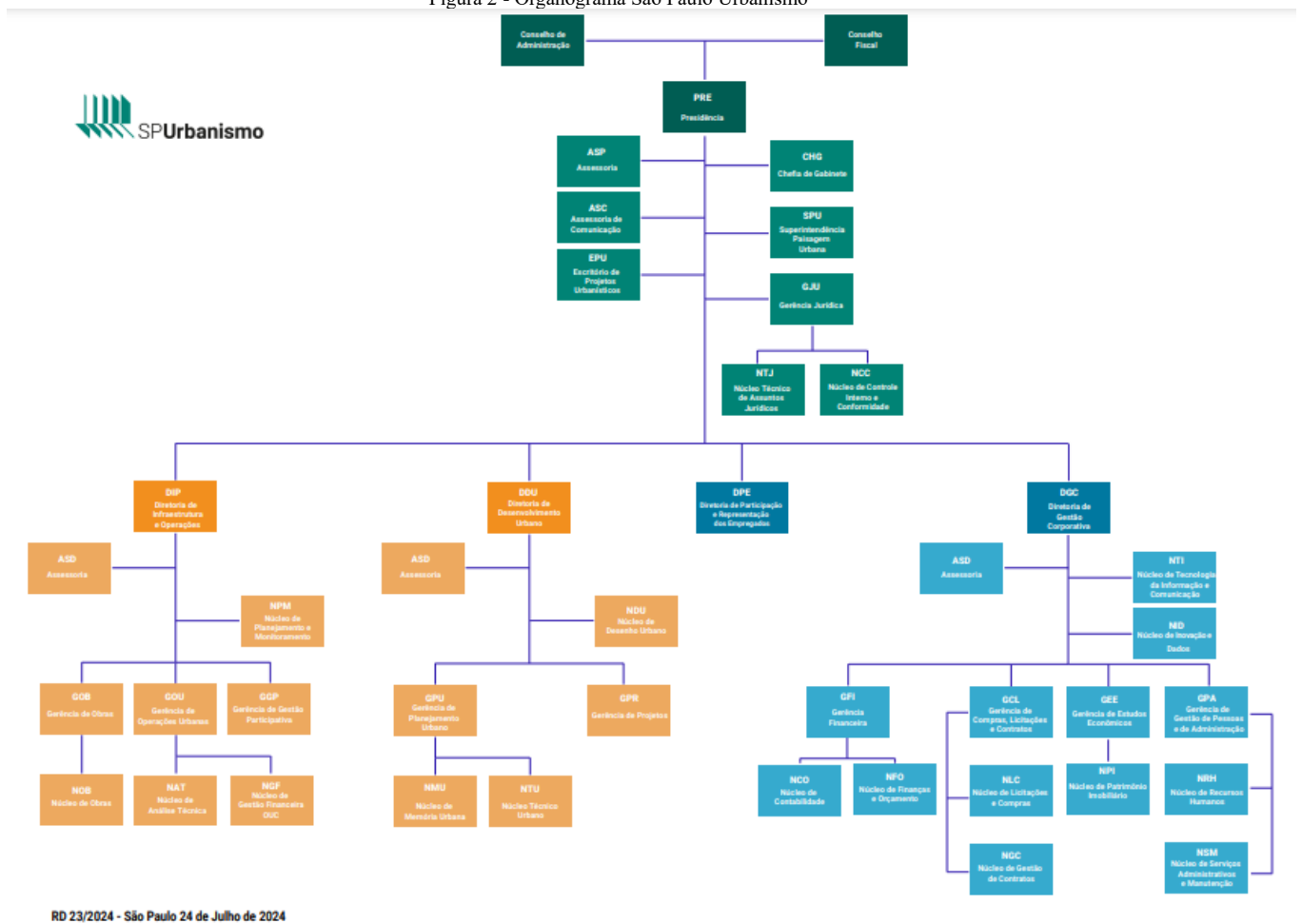
A SP Urbanismo e a SP Obras são empresas municipais constituídas na forma de sociedade simples, cuja autorização para sua criação se deu pela Lei Municipal nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009.

A SP Urbanismo tem por objetivo dar suporte e desenvolver as ações governamentais voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, e em especial Coordenar as Operações Urbanas Consorciadas.

Atualmente, a SP Urbanismo planeja e faz a gestão das obras vinculadas às Operações Urbanas.

A SP Urbanismo e a SP Obras participam das quatro Operações Urbanas Consorciadas que visam promover melhorias em regiões pré-determinadas da cidade por meio de parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada. Atualmente, estão em andamento três Operações Urbanas Consorciadas: Faria Lima, Água Espraiada e Água Branca e Bairros do Tamanduateí.

Figura 2 - Organograma São Paulo Urbanismo



Fonte: SP Urbanismo

22. RESUMO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL A OUCFL

Os principais diplomas legais que dispõem, direta ou indiretamente, sobre a Operação Urbana Consorciada Faria Lima e a emissão de CEPAC são:

22.1. Constituição Federal (artigo 182);

O artigo 182 da Constituição Federal de 1988 atribui ao Poder Público Municipal a competência para estabelecer a política de desenvolvimento urbano, por meio de um Plano Diretor aprovado pela Câmara Municipal, para municípios com mais de vinte mil habitantes (§1º).

22.2. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);

O Estatuto da Cidade trata da execução da política urbana de que trata o artigo 182 da Constituição Federal.

Em seus artigos 28 a 31, o Estatuto da Cidade trata genericamente da outorga onerosa do direito de construir, pelo qual o beneficiário pode exercer um direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico, mediante o pagamento de contrapartida, sempre de acordo com o Plano Diretor Estratégico.

A Seção X do Estatuto da Cidade trata especificamente das Operações Urbanas Consorciadas, definidas no artigo 32, §1º, como *“o conjunto de Intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”*.

O §2º do mesmo artigo 32 expressamente autoriza, no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas (i) a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente; e (ii) a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

O artigo 33 determina que a Operação Urbana Consorciada seja criada por lei específica e prevê requisitos mínimos para que seja válida, dentre os quais: (i) definição da área a ser atingida; (ii) programa básico de ocupação da área; (iii) programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; (iv) finalidades da operação; (v) estudo prévio de impacto de vizinhança; (vi) contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios; e (vii) forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil. Há expressa determinação para que os recursos obtidos pelo Poder Público municipal sejam utilizados, com exclusividade, na própria Operação Urbana Consorciada (artigo 33, §1º).

Finalmente, o artigo 34 autoriza os Municípios a emitir quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), definida na lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada, os quais deverão ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

Ainda por expressa disposição contida no Estatuto da Cidade, os CEPAC podem ser livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação (artigo 34, §1º). Os CEPAC devem ser utilizados como pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada (artigo 34, §2º).

Portanto, os CEPAC são o meio de pagamento da contrapartida pela outorga onerosa do direito de construir no âmbito específico de Operações Urbanas Consorciadas.

22.3. Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), revisada pela Lei 17.975 de 08 de julho de 2023;

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo prevê, em seu Capítulo III, os instrumentos de gestão urbana e ambiental, dentre os quais as Operações Urbanas Consorciadas (artigo 134, §5º, inciso I).

A Subseção II da Seção II desse Capítulo (artigos 137 a 143), disciplina diversas questões afetas às operações urbanas consorciadas, desde as regiões no Município onde as novas operações poderão ser implantadas até o escopo básico a ser contemplado pelas leis específicas que as criarem, conforme passamos a destacar:

O artigo 137 prevê a possibilidade de criação de novas operações urbanas, sendo que em seu parágrafo único, são priorizadas novas Operações Urbanas Consorciadas para os seguintes subsetores:

- Arco Tietê;
- Arco Jurubatuba;
- Arco Pinheiros.
-

O artigo 138 prevê as finalidades das Operações Urbanas Consorciadas:

- otimizar a ocupação de áreas subutilizadas, por meio de intervenções urbanísticas;
- implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural;
- promover a recuperação ambiental de áreas contaminadas e áreas passíveis de inundação;
- implantar equipamentos públicos sociais, espaços públicos e áreas verdes;
- promover empreendimentos de habitação de interesse social e urbanizar e regularizar assentamentos precários;
- proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural; VIII – promover o desenvolvimento econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos.
- O artigo 139 disciplina os benefícios que podem ser concedidos mediante o pagamento de contrapartida, quais sejam:
- a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias; e
- a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo em seu artigo 141 é ainda mais rígido do que o Estatuto da Cidade (art. 33), ao exigir, para cada lei que criar Operação Urbana Consorciada:

- delimitação do perímetro de abrangência da operação urbana consorciada;
- delimitação do perímetro expandido no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria operação urbana consorciada, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros;
- finalidade da operação urbana consorciada;
- plano urbanístico;
- programa básico de intervenções urbanas articulado com as finalidades da operação urbana consorciada e com o seu plano urbanístico;
- estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança, quando couber, associado aos estudos necessários à área de intervenção;
- programa de atendimento econômico, social e habitacional para a população diretamente afetada pela operação;
- previsão de glebas e terrenos para a produção habitacional de interesse social dentro de seu perímetro de abrangência ou perímetro expandido;
- a regulamentação das condições específicas de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórias para glebas, lotes e edificações subutilizadas, não utilizadas e não edificadas, de acordo com o previsto nesta lei;
- mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico,

- cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- instrumentos urbanísticos complementares e de gestão ambiental a serem utilizados na implantação da operação urbana consorciada;
- contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- estoques de potencial construtivo adicional; forma de controle e gestão da operação urbana consorciada, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do poder público e da sociedade civil;
- fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras e correntes dos benefícios urbanísticos concedidos;
- regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, aplicáveis ao final de cada operação urbana consorciada.

E a despeito do que já determina o Estatuto da Cidade (artigo 33, §1º), o parágrafo único do artigo 142 do Plano Diretor Estratégico exige que os recursos obtidos pelo Poder Público com o pagamento das contrapartidas sejam aplicados integralmente nas Intervenções da Operação Urbana Consorciada.

O artigo 143 prevê que lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à implantação do programa de intervenções bem como oferecidos em garantia para financiamento da implantação da operação.

Os recursos obtidos pelo pagamento da contrapartida, por meio de CEPAC, somente podem ser utilizados nas áreas da própria Operação Urbana Consorciada (artigo 142) sendo que 25%, no caso das novas operações que venham a ser criadas, serão obrigatoriamente destinados à implantação de Habitações de Interesse Social, no perímetro de sua abrangência ou em seu perímetro expandido, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes.

O interessado pode utilizar os CEPAC na aprovação de projeto de edificação específico (art. 143, §2º), ou vinculá-los a um terreno, assegurando assim os benefícios para utilização futura naquele mesmo terreno (art. 143, §3º).

Finalmente, o §5º desse mesmo artigo determina que as leis relativas às operações urbanas deverão estabelecer o seguinte:

- a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção –CEPAC a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação urbana consorciada e de acordo com critérios de flexibilização de parâmetros e regularizações previstas na OUC;
- o valor mínimo do CEPAC;
- as formas de cálculo das contrapartidas;
- as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;
- o limite mínimo dos recursos destinados para aquisição de terrenos para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social.

O Plano Diretor Estratégico trata genericamente da outorga onerosa do direito de construir (conforme artigos 28/31 do Estatuto da Cidade) em seu art. 116, reservando o inciso IV do §2º à outorga onerosa nas operações urbanas em vigor, esclarecendo que deverão ser respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo fixados em suas respectivas leis em vigor, ressalvando no §3º que novas operações urbanas poderão, através das leis específicas que as criarem, fixar coeficientes de aproveitamento máximo distintos daqueles apresentados no Plano Diretor Estratégico, mantido o coeficiente básico em um. Deve-se ressaltar que o artigo 117, que trata da fórmula de cálculo das contrapartidas financeiras à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, ressalva em seu §4º que os critérios de cálculo estabelecidos nas leis de Operações Urbanas e Operações

Urbanas Consorciadas em vigor permanecem em conformidade com suas respectivas leis.

O artigo 130, estabelece que é expressamente vedada a transferência de potencial construtivo obtido a partir de outras regiões para áreas de Operações Urbanas, ou seja, no âmbito de Operações Urbanas, o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico da zona somente pode ser outorgado de acordo com as regras específicas das leis que as regem, sendo vedado a utilização nos perímetros das Operações Urbanas de benefícios relativos à outorga onerosa do direito de construir auferidos de outras maneiras que não através do regramento da própria operação urbana.

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo prevê, em seu Capítulo III, os instrumentos de gestão urbana e ambiental, dentre os quais as Operações Urbanas Consorciadas (artigo 134, §5º, inciso I). A Subseção II da Seção II desse Capítulo (artigos 137 a 143), disciplina diversas questões afetas às operações urbanas consorciadas, desde as regiões no Município onde as novas operações poderão ser implantadas até o escopo básico a ser contemplado pelas leis específicas que as criarem, conforme passamos a destacar:

Os recursos obtidos pelo pagamento da contrapartida, por meio de CEPAC, somente podem ser utilizados nas áreas da própria Operação Urbana Consorciada (artigo 142) sendo que 35%, no caso das novas operações que venham a ser criadas, serão obrigatoriamente destinados à implantação de Habitações de Interesse Social, no perímetro de sua abrangência ou em seu perímetro expandido, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes. O interessado pode utilizar os CEPAC na aprovação de projeto de edificação específico (art. 143, §2º), ou vinculá-los a um terreno, assegurando assim os benefícios para utilização futura naquele mesmo terreno (art. 143, §3º). Finalmente, o §5º desse mesmo artigo determina que as leis relativas às operações urbanas deverão estabelecer o seguinte:

- a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção – CEPAC a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação urbana consorciada e de acordo com critérios de flexibilização de parâmetros e regularizações previstas na OUC;
- o valor mínimo do CEPAC;
- as formas de cálculo das contrapartidas;
- as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso;
- o limite mínimo dos recursos destinados para aquisição de terrenos para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social.

O Plano Diretor Estratégico trata genericamente da outorga onerosa do direito de construir (conforme artigos 28/31 do Estatuto da Cidade) em seu art. 116, reservando o inciso IV do §2º à outorga onerosa nas operações urbanas em vigor, esclarecendo que deverão ser respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo fixados em suas respectivas leis em vigor, ressalvando no §3º que novas operações urbanas poderão, através das leis específicas que as criarem, fixar coeficientes de aproveitamento máximo distintos daqueles apresentados no Plano Diretor Estratégico, mantido o coeficiente básico em um. Deve-se ressaltar que o artigo 117, que trata da fórmula de cálculo das contrapartidas financeiras à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, ressalva em seu §4º que os critérios de cálculo estabelecidos nas leis de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas em vigor permanecem em conformidade com suas respectivas leis.

O artigo 130, estabelece que é expressamente vedada a transferência de potencial construtivo obtido a partir de outras regiões para áreas de Operações Urbanas, ou seja, no âmbito de Operações Urbanas, o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico da zona somente pode ser outorgado de acordo com as regras específicas das leis que as regem, sendo vedado a utilização nos perímetros das Operações Urbanas de benefícios relativos à outorga onerosa do direito de construir auferidos de outras maneiras que não através do regramento da própria operação urbana.

21.4. Lei nº 16.402/16. (Lei de Uso e Ocupação do Solo), revisada parcialmente pela Lei 18.081 de 19 de janeiro de 2024. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico. No §3º do artigo 108 determina que a elaboração do EIV-RIV para as Operações Urbanas Consorciadas, nos termos da lei federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001 – estatuto da Cidade, e da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, não dispensará a elaboração de EIV/RIV para empreendimentos inseridos no perímetro da respectiva Operação urbana consorciada. E, no artigo 154 define que nas áreas das operações urbanas e operações urbanas consorciadas em curso, aplicam-se as disposições desta lei, mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram.

21.5. Lei 11.732, de 15 de março de 1995 –Estabelece o programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Pedroso de Moraes , Av. Presidente Juscelino Kubitscheck, Hélio Pelegrino, Av. dos Bandeirantes, Eng. Luiz Carlos Berrini e Cidade Jardim (Revogada pela Lei 13.769/24); Estabelece o programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Pedroso de Moraes , Av. Presidente Juscelino Kubitscheck, Hélio Pelegrino, Av. dos Bandeirantes, Eng. Luiz Carlos Berrini e Cidade Jardim.

Compreendia um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, por intermédio da Empresa municipal de Urbanização, atual EMURB com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando a melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viário de interligação das avenidas acima citadas.

Definiu o perímetro de abrangência, classificando-o em duas categorias: I – áreas diretamente beneficiadas e II – áreas indiretamente beneficiadas. Para cada uma dessas áreas categorizadas foi definida uma quantidade de estoque de área adicional de construção e parâmetros específicos de cálculo das contrapartidas financeiras que eram pagas em espécie.

Foi definido também o programa de investimentos e desapropriações, bem como os incentivos e contrapartidas a serem recolhidas pelos empreendedores imobiliários.

A Lei 11.732/95 vigiu até o ano de 2004, quando foi revogada pela Lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004.

21.6. Lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004 - Revoga a Lei 11.732/95 que Estabelece o programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Pedroso de Moraes , Av. Presidente Juscelino Kubitscheck, Hélio Pelegrino, Av. dos Bandeirantes, Eng. Luiz Carlos Berrini e Cidade Jardim, adequando-a a Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), instituindo a Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Define a área objeto da Operação dividindo-a nos seguintes setores: I. Pinheiros; II. Faria Lima; III. Hélio Pelegrino e IV. Olimpíadas. Delimita os objetivos e diretrizes, os Meios e Recursos onde estão delimitados os estoques de área adicional de construção total definida para o perímetro e subdividida pelos setores por uso, de forma a garantir o equilíbrio da distribuição do potencial construtivo e dos usos residenciais e não residenciais.

Define a tabela de equivalência do CEPAC tanto para os usos (coluna A) como para alterações de usos e parâmetros (coluna B) e para o aumento da Taxa de ocupação de 50% até 70% (Coluna C).

Define também o Programa de Investimentos e Desapropriações, bem como incentivos e contrapartidas a serem recolhidas em CEPAC.

No capítulo 15 define a gestão da OUCFL, elencando os representantes do Grupo de Gestão e as atribuições da coordenação e do plenário.

Foi alterada pelas Leis: 13.871 de 08 de julho de 2004; nº 15.519 de 29 de dezembro de 2011; nº 16.242 de 31

de julho de 2015 e nº 18.175 de 25 de julho de 2024.

- 21.6.1. Lei 13.871 de 08 de julho de 2004** – Altera a redação de disposições da Lei 13.769/04;
- 21.6.2. Lei 15.519 de 29 de dezembro de 2011** – Dá nova redação ao “caput” do artigo 8º da Lei 13.769/04, renumera o paragrafo unico como §1º e insere o §2º, autorizando a emissão de até 1.000.000 (um milhão) de CEPAC, inserindo sistema de transporte não poluente no eixo da Av. Brig. Faria Lima ao programa de Investimetos e autoriza a desvinculação de CEPAC, definindo as regras para sua consecução;
- 21.6.3. Lei 16.242 de 31 de julho de 2015** – Integra ao programa de investimentos aprovado pela Lei 13.769/04 o plano de melhoramentos públicos previsto na Lei 14.193, de 25 de agosto de 2006, bem como altera o artigo 14 da citada lei , definindo regras específicas para os empreendimentos lindeiros a Av. Santo Amaro.
- 21.6.4. Lei 18.175 de 25 de julho de 2024** – dispõe sobre a introdução na OUCFL de dispositivos criados pela Lei 16.050/14, modificada pela Lei 17.975/23, pela Lei 16.402/16, modificada pela lei 18.081/24 e sobre a criação do perimetro expandido para incluir o Complexo Paraisópolis.
- 21.6.5. Lei 18.212 de 27 de dezembro de 2024** – Acrescenta dispositivos a Lei 13.769, de 26 de janeiro de 2004, para permitir que a execução das intervenções para provisão de habitação de Interesse Social – HIS previstas na legislação específica seja feita no programa Pode Entrar- Aquisição, disciplinado na lei nº 17.638, de 9 de setembro de 2021.
- 21.6.6. Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012** – Confere nova regulamentação a Lei 13.769/04 que aprovou a OUCFL, com as alterações 13.871 de 08 de julho de 2004; nº 15.519 de 29 de dezembro de 2011; nº 16.242 de 31 de julho de 2015 e nº 18.175 de 25 de julho de 2024 e revoga o Decreto nº 45.213 de 27 de agosto de 2004;
- 21.6.7. Decreto nº 56.301 de 31 de julho de 2015**- Dispõe sobre o percentual dos valores arrecadados a ser destinado à produção de HIS, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, aprovada pela Lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004, regulamentada pelo Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012;
- 21.6.8. Decreto nº 56.635 de 24 de novembro de 2015** – Estabelece novos critérios de remuneração da SP Urbanismo e da SP Obras pela prestação de serviços no âmbito do programa de intervenções da Operação urbana Consorciada Faria Lima e Água Espraiada e revoga os artigos 34 e 40, respectivamente dos Decretos 53.094 de 2012 e 53.364 de 2012;
- 21.6.9. Decreto nº 60.435 de 05 de agosto de 2021** – introduz alterações nos Decretos 53.364 de 17 de agosto de 2012 que regulamenta a Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 e nº 53.094 de 19 de abril de 2012, que regulamenta a Lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004 para tratar no art. 36 da alteração de certidões de pagamento de outorga onerosa em CEPAC já emitidas;
- 21.6.10. Decreto nº 63.601 de 25 de julho de 2024** – Introduce alterações no Decreto nº 53.094 de 19 de abril de 2012, que regulamenta a Lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004 para tratar do pagamento de outorga onerosa em CEPAC para regularização de imóveis no âmbito da OUCFL, nos termos do artigo 17 da Lei 18.175/24;
- 21.6.11. Decreto 59.886 de 04 de novembro de 2020** - Consolida a disciplina específica de uso e ocupação do solo para os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS e Empreendimentos em ZEIS - EZEIS a serem executados nas áreas das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca;
- 21.6.12. Decreto nº 63.728 de 10 de setembro de 2024** - Estabelece disciplina específica de parcelamento,

uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS, nos termos das Leis nº 16.050, de 31 de julho de 2014, revisada pela Lei 17.975 de 08 de julho de 2023 e pela Lei 18.157 de 17 de julho de 2024, nº 16.402, de 22 de março de 2016 (LPUOS), alterada e revisada pela Lei 18.081 de 19 de janeiro de 2024 e pela Lei 18.177, de 25 de julho de 2024, bem como pela Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017 (COE);

21.6.13. Decreto nº 64.112, de 21 de março de 2025. Introduz modificações na Operação urbana Consorciada Faria lima – OUCFL e regulamenta dispositivos da Lei 18.175/24;

21.6.14. Portaria 074, de 2 de novembro de 2012. (desvinculação de CEPAC);

21.6.15. Portaria 143, de 08 de maio de 2013 (indicação do representante perante a CVM);

22. OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001) instituiu a base de um novo marco regulatório para as cidades, tendo regulamentado nacionalmente as Operações Urbanas Consorciadas, criando o CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção como instrumento de financiamento nas Operações Urbanas Consorciadas e, ainda, determinando a implantação de Planos Diretores na forma que estabelece a lei.

A cidade de São Paulo, já sob a vigência do Estatuto da Cidade, instituiu seu atual Plano Diretor Estratégico por meio da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

De outra parte, para efeitos de consolidação de um novo marco regulatório urbanístico para a cidade de São Paulo, o legislativo municipal, aprovou a Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016 a qual “estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo”.

O Plano Diretor reforçou o instrumento de outorga onerosa para todo o território urbano, conceito esse já presente nos casos de Operações Urbanas Consorciadas. Esse instrumento prevê que a municipalidade admita um coeficiente de aproveitamento mínimo (básico) e gratuito de construção, definido a partir da relação entre a área do terreno e a área construída computável. Acima desse coeficiente básico, a municipalidade admite áreas construídas até um máximo estabelecido em lei, de forma onerosa.

Por força do disposto no Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo não pode alterar os Coeficientes de Aproveitamento Básicos. Esse é o conceito estabelecido pelo Plano Diretor: definir o Coeficiente de Aproveitamento Básico para toda a cidade e permiti-lo gratuitamente, ao mesmo tempo em que introduziu um coeficiente de aproveitamento máximo, que somente pode ser alcançado mediante pagamento de Outorga Onerosa.

As Operações Urbanas, no Plano Diretor, são tratadas na Subseção II da Seção III - Dos Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação urbana (art. 134.), e no artigo 382, abaixo transcrito:

“Art. 382. Ficam recepcionadas as leis relativas a Operações urbanas e Operações urbanas consorciadas em curso na data da promulgação desta lei e mantidas as disposições das leis específicas que as instituíram”.

§ 1º Nas áreas das Operações urbanas e Operações urbanas consorciadas em curso, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo e demais índices e parâmetros de uso e ocupação do solo serão os correspondentes aos definidos pelas normas vigentes anteriormente a presente lei.”

De todo o exposto, infere-se que, o Plano Diretor, e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, estabelecem o regramento urbanístico que norteará o desenvolvimento urbano, social e econômico da cidade de São Paulo, Toda a legislação complementar superveniente deverá ter como base esse conjunto normativo.

23. ANEXOS :

ANEXO I – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Abaixo seguem os endereços eletrônicos onde poderá ser consultado o texto integral das Leis, Decretos, Resoluções e Portarias que dispõem sobre Operações urbanas consorciadas em geral e sobre a Operação urbana Consorciada Faria Lima especificamente.

1. **Constituição Federal:**
<https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/623234>
2. **Lei federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade:**
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm
3. **Lei Municipal nº 16.050/2014 – Plano Diretor Estratégico:**
[LEI Nº 16.050 DE 31 DE JULHO DE 2014 « Catálogo de Legislação Municipal](#)
4. **Lei 16.402/2016 – Lei de uso e Ocupação do Solo:**
[LEI Nº 16.402 DE 22 DE MARÇO DE 2016 « Catálogo de Legislação Municipal](#)
5. **Lei 11.732/95 – Operação urbana Faria Lima**
[LEI Nº 11.732 DE 14 DE MARÇO DE 1995 « Catálogo de Legislação Municipal](#)
6. **Lei 13.769/2004 – Operação Urbana Consorciada Faria Lima**
[LEI Nº 13.769 DE 26 DE JANEIRO DE 2004 « Catálogo de Legislação Municipal](#)
7. **Lei 13.871/2004 – Altera a Lei 13.769/04**
[LEI Nº 13.871 DE 8 DE JULHO DE 2004 « Catálogo de Legislação Municipal](#)
8. **Lei 15.519/2011- Altera a Lei 13.769/04**
[LEI Nº 15.519 DE 29 DE DEZEMBRO DE 2011 « Catálogo de Legislação Municipal](#)
9. **Lei 16.242/2015 - Altera a Lei 13.769/04**
[LEI Nº 16.242 DE 31 DE JULHO DE 2015 « Catálogo de Legislação Municipal](#)
10. **Lei 18.175/2024 - Altera a Lei 13.769/04**
[LEI Nº 18.175 DE 25 DE JULHO DE 2024 « Catálogo de Legislação Municipal](#)
11. **Decreto Municipal nº 53.094/2012 – Regulamenta Lei 13.769/04**
[DECRETO Nº 53.094 DE 19 DE ABRIL DE 2012 « Catálogo de Legislação Municipal](#)
12. **Decreto Municipal nº 56.301/2015 – Define % de recursos a serem aplicados em HIS na OUCFL**
[DECRETO Nº 56.301 DE 31 DE JULHO DE 2015 « Catálogo de Legislação Municipal](#)
13. **Decreto Municipal nº 56.635/2015 – Remuneração SP Urbanismo e SP Obras**
[DECRETO Nº 56.635 DE 24 DE NOVEMBRO DE 2015 « Catálogo de Legislação Municipal](#)
14. **Decreto Municipal nº 60.435/2021- Alteração de Certidões no âmbito da OUCFL**
[DECRETO Nº 60.435 DE 5 DE AGOSTO DE 2021 « Catálogo de Legislação Municipal](#)
15. **Decreto Municipal nº 63.601/2024 – Regularização de Imóveis**
[DECRETO Nº 63.601 DE 25 DE JULHO DE 2024 « Catálogo de Legislação Municipal](#)
16. **Decreto nº 59.886/2020 Consolida disciplina específica para EHS e EZEIS a serem executados em área de operações urbanas:**
[DECRETO Nº 59.886 DE 4 DE NOVEMBRO DE 2020 « Catálogo de Legislação Municipal](#)
17. **Decreto Municipal nº 63.728/2024- Disciplina HIS e HMP no âmbito municipal**
[DECRETO Nº 63.728 DE 10 DE SETEMBRO DE 2024 « Catálogo de Legislação Municipal](#)
18. **Decreto Municipal nº 64.112/2024 – introduz modificações na Operação Urbana Consorciada Faria Lima - OUCFL**
[DECRETO Nº 64.112 DE 21 DE MARÇO DE 2025 « Catálogo de Legislação Municipal](#)
19. **Portaria nº 074/2012/SMDU.G – Regulamenta desvinculação de CEPAC.**
https://capital.sp.gov.br/web/sp_urbanismo/w/cepac/47586
20. **Portaria nº 143 de 8 de maio de 2013 – indica o representante da Prefeitura perante a CVM, no que se refere as Operações Urbanas Consorciadas**
https://capital.sp.gov.br/web/sp_urbanismo/w/cepac/40856

ANEXO II – CONTRATO DE COORDENAÇÃO, COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC



CONTRATO Nº 17/2020/SMDU

PROCESSO Nº 6066.2020/0002847-4

Contrato que entre si celebram o Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU e o BB-Banco de Investimento S.A para a prestação de serviços especializados de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Primária de CEPAC, sob regime de melhores esforços, no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas Água Espreiada, Faria Lima e Água Branca, nos termos da exigência da IN nº 401 da CVM.

Pelo presente instrumento particular, de um lado o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.577.663/0001-27 com sede nesta Capital à Rua São Bento, 405, 18º andar – Centro, neste ato representado por seu Secretário, Fernando Barrancos Chucre, ora denominada **CONTRATANTE**, com interveniência da **SÃO PAULO URBANISMO**, empresa pública de direito privado, com sede à Rua São Bento, 405, 16º andar – Centro, neste ato representado por seu Diretor Presidente José Armênio de Brito Cruz e por sua Diretora de Implementação de Projetos Urbanos Denise Lopes de Souza, ora denominada "**SP URBANISMO**" e do outro lado o **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, empresa pública de direito privado, com sede à Rua Senador Dantas, 105, 37º andar, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, neste ato representada por seus procuradores, Jean Martinelli e Michel da Silva Duarte, doravante denominado "**Banco Coordenador**", firmam o presente instrumento, autorizado pelo processo em epígrafe, com fundamento no inciso VIII do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações ("Lei de Licitações e Contratos"), e ainda com fundamento na Lei Federal nº 10.257/2001 ("Estatuto da Cidade"), e na Lei Municipal nº 16.050/2014 ("Plano Diretor"), conforme preâmbulo e cláusulas abaixo:

PREÂMBULO

- (i) De acordo com as Leis Municipais nº 13.260/2001, 15.416/2011 e 16.975/2018 ("Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada"), nº 13.769/2004 e 16.242/2015 ("Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima") e 15.893/2013 ("Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca"), o Poder Executivo Municipal, sob coordenação da SP-URBANISMO, poderá emitir, para a Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, até 4.490.999 (quatro milhões, quatrocentos e noventa mil e novecentos e noventa e nove), para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, até 1.000.000 (hum milhão) e para a Operação Urbana Consorciada Água Branca, até 2.190.000 (dois milhões, cento e noventa mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") para a outorga onerosa de (i) potencial adicional de construção, (ii) modificação de uso do solo e (iii) demais parâmetros urbanísticos (em conjunto, os "Direitos Urbanísticos Adicionais");
- (ii) Os recursos obtidos com a emissão dos CEPAC devem ser obrigatoriamente utilizados para o financiamento das Intervenções previstas nas Leis das Operações Urbanas Consorciadas Água Espreiada, Faria Lima e Água Branca, sendo que, para os fins deste instrumento, "Intervenção" ou "Intervenções" significarão o conjunto de ações de natureza urbanística praticadas ou a serem praticadas, direta ou indiretamente, pela Prefeitura do Município de São Paulo por meio de obras públicas e desapropriações no âmbito das referidas Operações Urbanas.
- (iii) O Grupo de Gestão das Operações Urbanas Consorciadas Água Espreiada, Faria Lima e Água Branca, que é coordenado pela SP-Urbano no caso das duas primeiras e por SMDU no caso da terceira ("Grupo de Gestão") definirá as Intervenções relativas às distribuições.

- (iv) A SMDU necessita contratar, com a interveniência da SP-URBANISMO, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com a finalidade de coordenar a colocação e a distribuição pública primária de CEPAC, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 ("Lei de Licitações"), Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976 ("Lei nº 6.385/76"), Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400/03"), e Instrução nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 401/03"), da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

O Banco Coordenador é uma instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e está devidamente autorizado a operar no mercado de capitais brasileiro;

- (v) Na forma do artigo 72, da Lei de Licitações, as Partes têm a intenção de facultar ao Banco Coordenador, na qualidade de instituição líder das distribuições, a formação de consórcio, na forma dos artigos 34 e 37, inciso III, da Instrução CVM 400/03, mediante subcontratação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, apenas para participar da distribuição pública de CEPAC emitidos no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca ("Instituições Subcontratadas"), bem como complementar e ajustar determinadas disposições para melhor refletir aspectos das referidas Operações Urbanas Consorciadas, atender exigência da CVM e efetuar o necessário detalhamento operacional das ofertas públicas de CEPAC, no âmbito das referidas operações, permanecendo a coordenação de cada distribuição pública de CEPAC sempre sob a responsabilidade do Banco Coordenador.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. Constitui objeto do presente instrumento, a prestação, pelo Banco Coordenador, de serviços especializados de Coordenação, Colocação e Distribuição Primária de CEPAC, sob regime de melhores esforços, no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca, com assessoramento ao Município de São Paulo no que for necessário, bem como no cumprimento das disposições legais pertinentes e instruções editadas pela CVM e pelos demais órgãos normativos e fiscalizadores.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS REQUISITOS

2. Registros na CVM

- 2.1.1 As Operações Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca registradas na CVM, nos termos da Instrução CVM 401/03, sob nºs 2004/01, de 14 de julho de 2004, 2004/02, de 15 de outubro de 2004, e 2014/001 (CEPAC-R) 2014/002 (CEPAC-nR), de 24 de dezembro de 2014, respectivamente.
- 2.1.2 As distribuições públicas dos CEPAC serão devidamente registradas na CVM, na forma prevista na Lei nº 6.385/76 e na Instrução CVM 401/03.

2.2 Registro para Negociação

- 2.2.1 Os CEPAC serão registrados para negociação e distribuição pública em mercado de balcão organizado ou em bolsa de valores.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DAS DISTRIBUIÇÕES PÚBLICAS

- 3.1 **Custo Estimado das Intervenções:** o custo estimado das Intervenções, a quantidade de CEPAC e números de leilões, o montante total de cada distribuição pública, as datas

das distribuições públicas e demais detalhes operacionais serão estabelecidos pelas "Partes" após a conclusão do Suplemento ao Prospecto relativo à cada distribuição pública.

- 3.1.1 O custo estimado das intervenções objeto de cada distribuição pública deverá incluir todas as despesas necessárias à sua realização, sejam elas já incorridas ou a serem incorridas, incluindo os gastos com projetos, distribuição dos CEPAC, remuneração da SP-URBANISMO e de terceiros contratados e as taxas a serem pagas para a distribuição pública dos CEPAC, entre outros.
- 3.2. **Valores Unitários Mínimos:** os valores unitários mínimos de cada CEPAC estabelecidos nas leis das operações urbanas consorciadas são: (i) R\$ 300,00 (trezentos reais) para a Operação Água Espreada; (ii) R\$ 1.100,00 (hum mil e cem reais) para a Operação Faria Lima e (iii) R\$ 1.400,00 (hum mil e quatrocentos reais) (CEPAC-R) e R\$ 1.600,00 (hum mil e seiscentos reais) (CEPAC-nR) para a Operação Água Branca. Os valores poderão ser reajustados na forma de cada lei específica.
- 3.3. **Forma:** os CEPAC deverão ser registrados em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos e atendidos os requisitos de segurança, transparência e economicidade.
- 3.4. **Subscrição e Forma de Integralização:** os CEPAC deverão ser integralizados à vista em moeda corrente nacional.
- 3.5. **Direitos Urbanísticos Adicionais:** cada CEPAC representa área (em m2) a ser construída, que
- (i) supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até os limites fixados pelas Leis das Operações Urbanas Consorciadas Água Espreada, Faria Lima e Água Branca;
 - (ii) confira utilização do imóvel diversa da prevista pela legislação de uso e ocupação do solo, nos limites fixados pela Lei das Operações Urbanas Consorciadas Água Espreada, Faria Lima e Água Branca e/ou;
 - (iii) supere as restrições impostas a cada zona pela legislação de uso e ocupação do solo.
- 3.5.1 Cada CEPAC poderá ser convertido em área construída, observados os parâmetros de conversão indicados nas leis específicas de cada Operação Urbana Consorciada integrante do objeto do presente contrato.
- 3.5.2 As Operações Urbanas Consorciadas Água Espreada, Faria Lima e Água Branca observarão os estoques máximos de potencial adicional de construção, definidos nas respectivas Leis de cada Operação Urbana, para cada setor que as compõem, bem como os estoques já consumidos disponibilizados nos quadros de controle de estoques periodicamente publicados no site da SP-URBANISMO.
- 3.6 **Prazos e Remuneração:** os CEPAC não representarão títulos de dívida do Município de São Paulo ou da SP-URBANISMO, ou de crédito contra o Município de São Paulo ou a SP-URBANISMO e, portanto, não atribuirão a seus titulares direito de resgate ou amortização, nem terão prazo de vencimento ou prazo determinado para utilização. A valorização de CEPAC está basicamente ligada à valorização imobiliária e às regras de demanda e oferta por direitos urbanísticos adicionais.

- 3.7 **Fiscalização:** a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU com a interveniência da SP-URBANISMO, contratou instituição financeira para fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca, bem como para acompanhar o andamento das respectivas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo poder executivo municipal ao mercado.
- 3.8 **Escrituração:** a Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da SP-URBANISMO, contratou o Banco do Brasil S.A. para prestação de serviços de escrituração dos CEPAC.

CLÁUSULA QUARTA - REGIME E CONDIÇÕES DE COLOCAÇÃO

- 4.1 Observadas as condições previstas neste contrato, o Banco Coordenador fará a colocação de CEPAC em regime de melhores esforços.
- 4.2 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 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400/03.
- 4.3 Se, ao final do prazo das distribuições, os CEPAC, objeto de melhores esforços, não tiverem sido totalmente colocados, o Banco Coordenador não terá a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes.
- 4.4 Os CEPAC deverão ser integralizados à vista em moeda corrente nacional.
- 4.5 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 17, da Instrução CVM 400/03.
- 4.6 Não será constituído fundo de manutenção de liquidez dos CEPAC.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES

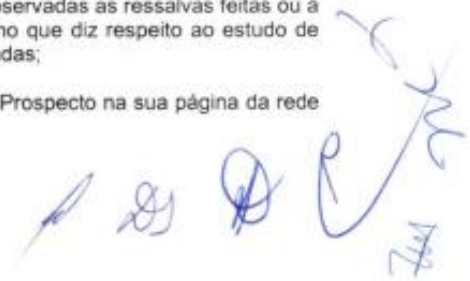
- 5.1 **A SP-URBANISMO, na qualidade de interveniente e coordenadora das Operações Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca, agindo em nome da Prefeitura do Município de São Paulo, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano obriga-se a:**
- (a) preencher, com o auxílio do Banco Coordenador, todos os documentos necessários para a obtenção do registro das distribuições e dos respectivos leilões públicos de venda na CVM e em mercado de balcão organizado ou em bolsa de valores, conforme o caso;
- (b) preparar, com a assistência do Banco Coordenador, e dos assessores jurídicos, nos prazos adequados e dentro dos limites razoáveis, conforme prática do mercado, todos os materiais e documentos de sua responsabilidade necessários à distribuição e colocação dos CEPAC, observada a legislação aplicável, especialmente as disposições constantes da Instrução CVM 401/03, Instrução CVM 400/03 e do Código ANBIMA, ou equivalente;

- (c) manter sempre à disposição, e apresentar, o mais rapidamente possível, desde que solicitado pelo Banco Coordenador, os documentos e informações utilizados para preenchimento dos documentos mencionados nos itens "a" e "b" acima;
- (d) manter atualizados os registros das Operações Urbanas Consorciadas perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 401/03;
- (e) relativamente à cada distribuição, enviar à CVM, trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre do ano civil, por meio do Prefeito ou de seu representante, consoante parágrafo único, do artigo 7º, da Instrução CVM 401/03, as seguintes informações periódicas:
 - (i) relatório informando o andamento das Operações Urbanas Consorciadas e das distribuições, a situação atualizada dos setores em que os CEPAC ainda podem ser utilizados, o prazo estimado para o seu término, os custos já incorridos, a quantidade de CEPAC distribuídos pública e privadamente e quaisquer outros elementos que direta ou indiretamente afetem a execução das intervenções;
 - (ii) relatório da instituição financeira contratada para fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos com a distribuição pública dos CEPAC e ao andamento das Operações Urbanas Consorciadas; e
 - (iii) discriminação da quantidade de CEPAC utilizados, a área disponível para utilização de CEPAC e o estoque remanescente de CEPAC.
- (f) comunicar, imediatamente à CVM, ao Banco Coordenador e ao mercado a existência de estudos, projetos de lei ou quaisquer iniciativas que possam modificar o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo ou quaisquer aspectos das Operações Urbanas Consorciadas;
- (g) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo aos CEPAC, de modo a garantir aos investidores acesso a informações que possam direta ou indiretamente afetar o valor de mercado dos CEPAC ou influir em suas decisões de adquirir, permanecer ou alienar CEPAC;
- (h) viabilizar, com todos os custos relativos a: (a) confecção do Prospecto e do Suplemento, (b) elaboração, distribuição, publicação e veiculação de qualquer material publicitário que se faça necessário ao bom desempenho das distribuições públicas, (c) publicações necessárias no âmbito das distribuições públicas, quer sejam exigidas pelo presente instrumento ou decorrentes de exigência legal ou regulamentar, (d) pagamento da taxa de registro e fiscalização da CVM, (e) evento para divulgação da empresa e do CEPAC (*road show*), e (f) confecção e publicação de todo material necessário à distribuição e colocação dos CEPAC, incluindo mas não se limitando aos editais de leilão público de venda e demais avisos previstos na Instrução CVM 401/03 e Instrução CVM 400/03;
- (i) viabilizar a contratação direta ou indiretamente, com todos os custos, despesas e remunerações incorridos na contratação, se necessário, de consultores externos da Prefeitura do Município de São Paulo, especialmente auditores, banco mandatário, instituição financeira fiscalizadora e custodiante dos CEPAC, necessários ao bom desempenho das distribuições, bem como arcar com os custos decorrentes do registro das distribuições na CVM e em mercado de balcão organizado ou em bolsa de valores e/ou outros custos atribuíveis à SP-URBANISMO nos mercados em que os CEPAC forem negociados;

- (j) cumprir integralmente a legislação e regulamentação aplicáveis relativamente às distribuições e às Operações Urbanas Consorciadas;
- (k) assegurar que os CEPAC sejam registrados em nome dos respectivos subscritores;
- (l) disponibilizar todas as informações que lhe sejam exigíveis à CVM, ao mercado e ao Banco Coordenador, na forma da alínea (e) acima;
- (m) não veicular para o público, sem o prévio conhecimento do Banco Coordenador, qualquer informação estratégica, ou ainda, qualquer informação que altere o conteúdo do registro das Operações Urbanas Consorciadas e das distribuições, exceto as legalmente exigíveis;
- (n) caso ocorram, no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas, distribuições privadas de CEPAC, comunicar tal fato à CVM, à bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, ou outro mercado em que os CEPAC sejam ou venham a ser negociados e ao escriturador dos CEPAC, bem como informar a quantidade de CEPAC distribuída e o valor dos CEPAC adotado como referência;
- (o) participar da realização do "road show" para investidores, que se concretizará por meio de reuniões em grupo, com a presença de representantes da SP-Urbanismo; e
- (p) observar e cumprir na qualidade de interveniente o presente Contrato firmado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU.

5.2. O Banco Coordenador obriga-se a:

- (a) assessorar o Município de São Paulo e 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;
- (b) 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*;
- (c) comunicar imediatamente à CVM qualquer eventual alteração no presente Contrato, ou a sua rescisão;
- (d) 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 Anexo VII da Instrução CVM 400/03;
- (e) 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 artigo 56, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400/03, observadas as ressalvas feitas ou a serem feitas no Prospecto e/ou Suplemento no que diz respeito ao estudo de viabilidade das Operações Urbanas Consorciadas;
- (f) disponibilizar o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto na sua página da rede mundial de computadores;



- (g) auxiliar a SP-URBANISMO na preparação dos avisos e dos documentos, mencionados nas alíneas "a" e "b" do subitem 5.1 retro e nas publicações exigidas nos termos da regulamentação aplicável, bem como na divulgação das distribuições públicas no Diário Oficial do Município de São Paulo e/ou outro jornal de grande circulação, se for o caso;
- (h) subsidiar a SP-URBANISMO na elaboração do plano de distribuição de CEPAC e acompanhar e controlar seu desenvolvimento;
- (i) suspender a distribuição dos CEPAC na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade, inclusive após a obtenção do registro, que venha a, no seu entendimento e no de seus assessores jurídicos, justificar a suspensão ou cancelamento do registro;
- (j) sem prejuízo do disposto no item (i) acima, 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 artigo 19, da Instrução CVM 400/03;
- (k) 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 diligência para o cumprimento do disposto no item (l) abaixo;
- (l) 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;
- (m) 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;
- (n) prestar esclarecimentos e informações aos investidores a respeito das distribuições públicas;
- (o) organizar consórcio com outras instituições financeiras para participar da distribuição dos CEPAC, desde que previamente autorizado pela SP-URBANISMO, nos termos dos artigos 34 e 37, inciso III, da Instrução CVM 400/03;
- (p) acompanhar e coordenar o processo de *due diligence*, que compreenderá a análise de todos os documentos relativos à oferta e à operação, bem como a análise de documentos de ordem jurídica, operacional e financeira, realizado pelos assessores jurídicos e pelos seus analistas, respectivamente, 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 CVM;
- (q) programar e organizar apresentações ("road show"), caso necessário e em comum acordo com a SP-URBANISMO, que serão realizados pela SP-URBANISMO, com a presença de seus representantes; e

- (r) observar e cumprir o presente contrato.

5.3. A CONTRATANTE obriga-se a:

- (a) Acompanhamento do presente Contrato conforme disposições da lei federal nº 8.666/93;
- (b) Acompanhar os resultados dos leilões, bem verificar a aplicação correta do percentual constantes na CLAUSULA SEXTA – do presente contrato;
- (c) Realizar a escrituração contábil "entradas, saídas e deduções de remuneração" junto ao sistema SOF, após os prazos estabelecido pós leilão.

CLÁUSULA SEXTA – REMUNERAÇÃO

- 6.1. Pelos serviços prestados, sem garantia firme de colocação dos CEPAC, será devida, pela CONTRATANTE, ao Banco Coordenador, uma remuneração variável equivalente a 0,90% (zero vírgula noventa por cento) a ser aplicada sobre o valor total do lote de CEPAC efetivamente distribuído em cada leilão público de venda das distribuições.
- 6.1.1. A importância devida ao Banco Coordenador, a título de pagamento de remuneração variável deverá ser deduzida, integralmente em moeda corrente nacional, na liquidação financeira da venda dos CEPAC, em cada leilão público de venda das distribuições.
- 6.1.2. O Banco Coordenador firmará recibos, dando quitação das importâncias recebidas a título de remuneração.

Parágrafo Único – Os valores devidos pelo CONTRATANTE ao CONTRATADO a cada leilão previsto na cláusula 6.1 serão fixados após a apuração do montante arrecadado em cada evento.

CLÁUSULA SÉTIMA - LIQUIDAÇÃO

- 7.1. Integralização e Pagamento. Os pagamentos pela subscrição/aquisição dos CEPAC deverão ser feitos à vista, em moeda corrente nacional, pelo preço final por certificado distribuído no leilão ("Preço por CEPAC") multiplicado pelo número de CEPAC alocados, observando-se o procedimento a seguir indicado. No caso de pagamento parcelado, deverá ser efetuado o pagamento a vista de 20% do preço final conforme indicado.
- (a) até as 09:00 horas da data de liquidação prevista no respectivo Suplemento (Data de Liquidação), os CEPAC deverão ter sido integralmente disponibilizados junto à câmara de liquidação do mercado primário em que serão distribuídos ("Câmara de Liquidação"). Os CEPAC deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer encargos. Após o depósito dos CEPAC, a Câmara de Liquidação iniciará o processo de liquidação, debitando a conta de custódia do alienante e emitindo mensagens, no Sistema de Transferência de Reservas do Banco Central, informando aos bancos liquidantes das instituições participantes da oferta os valores a serem pagos;
- (b) as instituições participantes da oferta deverão transferir para a conta de liquidação, até as 11:00 horas da Data de Liquidação, o valor bruto da distribuição dos CEPAC, ou seja, sem dedução de quaisquer comissões e despesas;
- (c) os investidores que tiverem optado por efetuar a transferência do Preço do CEPAC multiplicado pelo número de CEPAC adquiridos diretamente à Câmara de



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

Liquidação, por meio de seu custodiante, deverão fazê-lo também até as 11:00 horas da Data de Liquidação;

- (d) até as 11:15 horas da Data de Liquidação, a Câmara de Liquidação deverá informar, ao Banco Coordenador acerca do recebimento dos valores totais depositados na conta de liquidação, identificando os respectivos investidores que não efetuaram depósitos;
- (e) tendo em vista que a liquidação dos CEPAC será processada pelo módulo de liquidação bruta, a Câmara de Liquidação não assume a posição de contraparte central garantidora e nem o Banco Coordenador nem a SP-URBANISMO se responsabilizam pelos investidores que não efetuarem os depósitos em contraprestação aos CEPAC;
- (f) uma vez confirmado o recebimento dos valores mencionados nas alíneas (b) e (c), desta Cláusula 6.1, pela Câmara de Liquidação, o Banco Coordenador terá cumprido integralmente suas obrigações financeiras perante a SP-URBANISMO;
- (g) até as 12:00 horas da Data de Liquidação, o Banco Coordenador deverá informar à Câmara de Liquidação, os titulares e os montantes líquidos a serem transferidos, conforme orientação da SP-URBANISMO;
- (h) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a Câmara de Liquidação deverá transferir à Prefeitura do Município de São Paulo os respectivos montantes, conforme informado pelo Banco Coordenador;
- (i) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a Câmara de Liquidação deverá transferir, aos investidores, o respectivo número de CEPAC.

7.2. As despesas decorrentes deste Contrato onerarão as dotações orçamentárias nºs: 37.20.15.451.3022.3.662.44903900.08, 37.30.15.451.3022.3.662.44903900.08 e 37.50.15.451.3022.3.662.44903900.08.

7.2.1 Será obedecido o princípio da anualidade orçamentária, devendo as despesas do exercício subsequente onerar as dotações próprias do orçamento.

CLÁUSULA OITAVA - PODERES DE REPRESENTAÇÃO

- 8.1 A fim de possibilitar o cumprimento das atribuições decorrentes deste Contrato, fica o Banco Coordenador constituído, pela CONTRATANTE com a interveniência da SP-URBANISMO, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 653, do Código Civil, como seu bastante procurador, de forma individual, investido de poderes especiais para dar quitação referente ao pagamento dos CEPAC, após devida compensação bancária, cujo processamento venha a realizar.

CLÁUSULA NONA - INDENIZAÇÃO

- 9.1 A parte culpada por inadimplemento contratual obriga-se a isentar de responsabilidade e a indenizar integralmente a parte inocente, suas controladoras e controladas, seus respectivos diretores, funcionários e agentes, por quaisquer perdas, danos diretos, obrigações ou despesas (incluindo taxas e honorários advocatícios), em razão de ação ou omissão decorrente de conduta dolosa ou culposa da parte contratante responsável, resultantes de quaisquer dos negócios e ou atos jurídicos contemplados no presente Contrato.
- 9.2. A parte culpada por inadimplemento contratual obriga-se, em caráter irrevogável e irretroatável, a ressarcir a parte inocente ou quaisquer das pessoas físicas ou jurídicas

mencionadas no item 9.1 acima, de qualquer custo incorrido ou despesa que esta tiver de incorrer para a defesa de seus direitos e interesses, ou que tiver de suportar em decorrência das situações previstas no item 9.1 acima.

- 9.3. A CONTRATANTE com a interveniência da SP-URBANISMO obriga-se, ainda, a indenizar o Banco Coordenador por eventuais prejuízos decorrentes da não veracidade, inconsistência, falta de qualidade ou insuficiência de informações prestadas no âmbito da distribuição dos CEPAC referentes às Operações Urbanas Consorciadas.
- 9.4. Os itens 9.1, 9.2 e 9.3 acima continuarão em pleno vigor, sendo existentes, válidos e eficazes, mesmo após a expiração do prazo de duração do presente Contrato, previsto na Cláusula Décima Sétima abaixo.

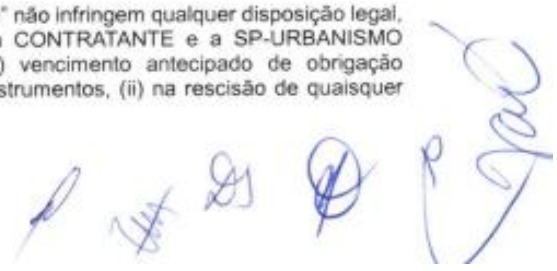
CLÁUSULA DÉCIMA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

10.1 O Banco Coordenador declara e garante à CONTRATANTE que:

- (a) está devidamente autorizado a celebrar o presente Contrato e a cumprir as obrigações ora assumidas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;
- (b) as obrigações estabelecidas no presente Contrato não infringem qualquer obrigação por ele anteriormente assumida;
- (c) o presente contrato constitui uma obrigação legal, válida e vinculante, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (d) cumpre todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (e) as informações por ele fornecidas por escrito para inclusão no Prospecto e nos Suplementos ao Prospecto são verdadeiras; e
- (f) manterá atualizadas as inscrições e certidões mencionadas no artigo 40 do Decreto Municipal nº 44.279, de 24 de dezembro de 2003.

10.2 A CONTRATANTE e a SP-URBANISMO declaram e garantem ao Banco Coordenador que:

- (a) estão devidamente autorizadas pela Prefeitura do Município de São Paulo a celebrar o presente Contrato e os contratos com a instituição financeira fiscalizadora e a escrituradora dos CEPAC, no concernente às cláusulas contratuais que especificamente lhe digam respeito, e a cumprir as obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários;
- (b) os contratos mencionados na alínea "a" não infringirão qualquer obrigação assumida no presente contrato e constituem obrigações legais, válidas, eficazes e vinculantes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (c) os contratos mencionados na alínea "a" não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento dos quais a CONTRATANTE e a SP-URBANISMO sejam parte, nem resultarão em (i) vencimento antecipado de obrigação estabelecida em quaisquer desses instrumentos, (ii) na rescisão de quaisquer



desses contratos ou instrumentos, ou (iii) na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da CONTRATANTE e da SP-URBANISMO;

- (d) estão devidamente autorizadas e obtiveram, ou obterão, todas as licenças e autorizações necessárias perante os órgãos municipais, estaduais e federais competentes, às distribuições e ao perfeito e integral cumprimento de suas obrigações aqui previstas;
- (e) o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto conterão todas as informações e declarações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da distribuição pública, dos CEPAC, da SP-URBANISMO, da Prefeitura e suas Secretarias, autarquias, empresas públicas e demais órgãos envolvidos nas Operações Urbanas Consorciadas, suas respectivas atividades, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, necessárias para que investidores e seus consultores tenham condições de efetuar uma análise para a aquisição de CEPAC, não contendo declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, bem como que o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto foram elaborados de acordo com as normas pertinentes;
- (f) cumprem todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (g) não é de seu conhecimento a existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante nas Operações Urbanas Consorciadas e nas distribuições, exceto pelas ações judiciais, procedimentos administrativos ou arbitrais, inquéritos ou outras investigações informadas no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto;
- (h) não omitiram ou omitirão nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos investidores dos CEPAC;
- (i) os recursos obtidos com a colocação dos CEPAC em cada distribuição pública serão integralmente utilizados para financiar as intervenções de acordo com o que restar estabelecido no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto;
- (j) a SP URBANISMO, interveniente, é designada como órgão da Prefeitura do Município de São Paulo responsável pela análise e acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas Consorciadas e pelo atendimento e prestação de esclarecimentos técnicos ao Banco Coordenador, à instituição financeira responsável pela fiscalização do emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública dos CEPAC, aos titulares de CEPAC, aos investidores em geral e à CVM, à bolsa de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que os CEPAC estiverem admitidos à negociação; na forma determinada pelo parágrafo único, do artigo 7º, da Instrução CVM 401/03.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - CONFIDENCIALIDADE E EXCLUSIVIDADE

- 11.1** Cada uma das Partes deste contrato deverá manter confidenciais todas as informações que lhe forem fornecidas pelas demais Partes e que não sejam: (i) de domínio público; (ii) de divulgação necessária à execução do presente contrato ou à divulgação de informações relativas à colocação pública dos CEPAC; (iii) de divulgação exigida por lei.

a realização das distribuições, quer sob o aspecto administrativo, quer sob o aspecto jurídico;

- (d) ocorrência da incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada neste contrato, desde que afetem substancialmente as condições contratadas, ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data; e
- (e) ocorrência de caso fortuito ou de força maior, nos termos do artigo 393, parágrafo único, do Código Civil, que tornem inviável a prestação dos serviços objeto do presente contrato.

13.2 O presente contrato poderá ser resiliado, ainda, sem quaisquer obrigações e/ou ônus para as Partes quanto às estipulações ora pactuadas, exceto a obrigação de ressarcimento, ao Banco Coordenador, pela CONTRATANTE, das despesas devidamente comprovadas e efetuadas com relação à prestação de serviços decorrentes do presente instrumento até o momento da rescisão, se ocorrer, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição pública, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela CONTRATANTE e interveniente SP-URBANISMO e inerentes à própria distribuição pública, que levem a CVM a acolher pleito de modificação ou revogação da oferta, nos termos do artigo 25, da Instrução CVM 400/03.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – CONDIÇÕES PRECEDENTES

14.1 O cumprimento, por parte do Banco Coordenador, das obrigações assumidas no presente contrato, está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes:

- (a) liberdade, do Banco Coordenador, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições das distribuições por qualquer meio e com expressa autorização da interveniente SP-URBANISMO para efetuar publicação de *marketing* com o logo desta;
- (b) aprovação, pelo Banco Coordenador e/ou seus assessores jurídicos externos, de toda documentação legal pertinente ao processo das distribuições;
- (c) comprometimento, da SP-URBANISMO, em fornecer, ao Banco Coordenador, todas as informações necessárias, e em tempo hábil, para atender os requisitos das distribuições.
- (d) fornecimento, pela SP-URBANISMO, de informações que cumpram os requisitos de veracidade, consistência, qualidade e suficiência permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito das distribuições;
- (e) contratação e remuneração, pela CONTRATANTE ou SP-URBANISMO, dos prestadores de serviços que incluem, agente fiscalizador e banco escriturador e custodiador dos CEPAC;
- (f) negociação e preparação, pela SP-URBANISMO, de toda a documentação necessária às distribuições, em forma e substância satisfatórias ao Banco Coordenador, aos assessores jurídicos e à CVM;
- (g) realização e conclusão satisfatória, por parte do Banco Coordenador e dos assessores jurídicos, do levantamento de informações e do processo de *due diligence*, incluindo análise detalhada dos negócios, da situação econômico-financeira e dos documentos legais da SP-URBANISMO, tendo esta

disponibilizado todas as informações razoavelmente necessárias ao atendimento das normas pertinentes;

- (h) obtenção do registro das distribuições públicas de CEPAC junto à CVM e junto às entidades de mercado de balcão organizado e/ou bolsa de valores em que os CEPAC vierem a ser negociados, inclusive para a realização dos leilões públicos de venda dos CEPAC e obtenção de eventuais autorizações necessárias, inclusive de agências reguladoras, se for o caso, previstas em lei, para realização das distribuições; e
- (i) apresentação, pela SP-URBANISMO, de parecer, atestando que as Operações Urbanas Consorciadas e as distribuições públicas atendem e atenderão, em todos os aspectos relevantes, a todos os dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, em formato aceitável para o Banco Coordenador.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - RESCISÃO

- 15.1** Este contrato poderá ser rescindido nas hipóteses previstas nos termos da Lei de Licitações, artigos 77 e 78.
- 15.2** Caso o presente contrato venha a ser rescindido por vontade única e exclusiva da CONTRATANTE, esta reembolsará o Banco Coordenador das despesas por ele incorridas e desde que comprovadas no âmbito das distribuições de CEPAC ou decorrentes do presente contrato, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis, contados do término do prazo previsto no item 15.1 acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ALTERAÇÕES

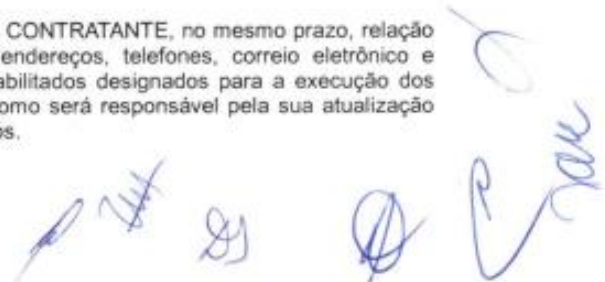
- 16.1** Quaisquer alterações das condições do presente contrato deverão obedecer às disposições da Lei de Licitações e, após o início da distribuição, também deverão ser previamente submetidas à CVM, observado o disposto no artigo 35 da Instrução CVM 400/03.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PRAZO

- 17.1** O prazo de vigência e execução dos serviços objeto deste Contrato são de 24 meses, contados da data de sua assinatura, renovável por iguais e sucessivos períodos, conforme artigo 57, II, da Lei 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO ACOMPANHAMENTO/FISCALIZAÇÃO E DA FORMA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

- 18.1** O Banco Coordenador, a CONTRATANTE e a SP-URBANISMO designarão cada uma, por escrito, em até 5 (cinco) dias da assinatura deste instrumento, um representante devidamente habilitado para adotar as providências necessárias ao bom andamento dos serviços, através dos quais serão feitos os contatos entre as partes, devendo indicar também o(s) endereço(s) para onde deverão ser encaminhadas as correspondências e os volumes contendo toda e qualquer documentação relativa ao contrato.
- 18.2** O Banco Coordenador fornecerá também à CONTRATANTE, no mesmo prazo, relação contendo os dados completos (nome, endereços, telefones, correio eletrônico e qualificação técnica) dos profissionais habilitados designados para a execução dos serviços previstos neste contrato, bem como será responsável pela sua atualização sempre que houver alteração destes dados.



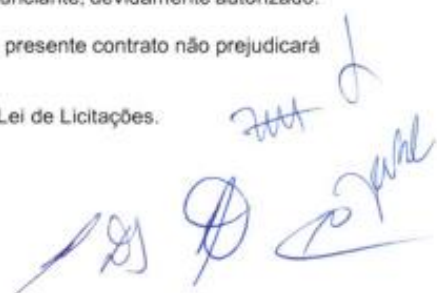
- 18.3 A fiscalização dos serviços pelo Contratante não exime nem diminui a completa responsabilidade da Contratada, por qualquer inobservância ou omissão às cláusulas contratuais.
- 18.4 O Contratante poderá, a seu critério e a qualquer tempo, realizar diligências durante a execução dos serviços e verificar o cumprimento de normas preestabelecidas no contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – REQUISITOS PARA CONTRATAÇÕES

- 19.1 O contratado deverá ser empresa autorizada pela CVM nos termos das Instruções Normativas CVM nº401/2003 e nº482/2013;
- 19.2 O contratado deverá declarar possuir processos e sistemas informatizados seguros e adequados ao exercício das atividades que pretendem exercer, de forma a permitir a execução dos deveres e obrigações a elas concernentes;
- 19.2.1 Os processos e sistemas devem ser compatíveis com o tamanho, às características e volume das operações de responsabilidade das licitantes, bem como com a natureza e a espécie dos valores mobiliários;
- 19.3 O contratado deverá declarar possuir capacidade econômico-financeira compatível com as operações a serem desempenhadas e possuir condições para o cumprimento dos seguintes requisitos e deveres:
- a) Dispor de recursos humanos suficientes e tecnicamente capazes de realizar os processos e operar os sistemas envolvidos na prestação dos seus serviços;
 - b) Manter lista atualizada de profissionais com acesso aos seus sistemas, monitorando e registrando os acessos realizados;
 - c) Assegurar, de forma permanente, a qualidade de seus processos e sistemas informatizados, mensurando e mantendo registro de erros, incidentes e interrupções em suas operações;
 - d) Manter atualizados os manuais operacionais, a descrição geral dos sistemas a serem adotados na prestação dos serviços, fluxograma de rotinas, a documentação de programas, os controles de qualidade e os regulamentos de segurança física e lógica;
 - e) Dispor de plano de continuidade de negócios apto a assegurar a continuidade da prestação dos serviços.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

- 20.1 O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer qualquer direito não significará renúncia de qualquer direito, ou novação de qualquer obrigação, tampouco deverá afetar o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação prevista neste contrato. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes deste contrato ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante legal da Parte renunciante, devidamente autorizado.
- 20.2 A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente contrato não prejudicará a validade e a eficácia das suas demais cláusulas.
- 20.3 Aplica-se, no que couber, o disposto no artigo 62, da Lei de Licitações.



- 20.4 Os casos omissos serão resolvidos com base nos princípios estatuidos na Lei Federal nº 8.666/93, na Lei Municipal nº 13.278/02 e nos Decretos Municipais nº 44.279/03 e 57.547/16.
- 20.5 As condições pactuadas neste Contrato poderão ser alteradas por ulterior edição de normas federais ou municipais.
- 20.6 Para a execução deste Contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - COMUNICAÇÕES

- 21.1 Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deste contrato deverão ser encaminhadas:

Para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU

Rua São Bento, 405, 18º andar, centro
São Paulo – SP
CEP: 01008-906
Tel.: (11) 3113-7829
Email.: fsilvarodrigues@prefeitura.sp.gov.br
A/C Francinaldo da Silva Rodrigues

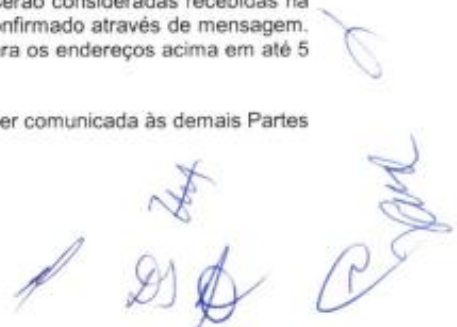
Para a SP-URBANISMO:

Rua São Bento, 405, 15º andar, centro
São Paulo – SP
CEP: 01008-906
Tel.: (11) 3113-7514
Email.:
A/C Diretor de Implementação de Projetos Urbanos

Para o Banco Coordenador:

Rua Senador Dantas, 105, 37º andar
Rio de Janeiro – RJ
CEP: 20031-923
Tel: (21) 3808-3436
Email.: bbbi.ecm@bb.com.br
At.: Sr. Jean Martinelli

- 21.2 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio, ou por mensagem eletrônica nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de mensagem. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem.
- 21.3 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver tido seu endereço alterado.





CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA- FORO

22.1 Fica eleito o Foro da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Contrato.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma e para um só efeito, juntamente com 02 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, *15 de novembro de 2020*

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU

[Handwritten signature]
FERNANDO BARRANCOS CHUCRE
Secretário Municipal

BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
Procuradores

[Handwritten signature]
Jean Martinelli
Procurador

[Handwritten signature]
Michel Duarte
Procurador

INTERVENIENTE:

SÃO PAULO URBANISMO

[Handwritten signature]
JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ
Presidente

[Handwritten signature]
DENISE LOPES DE SOUZA
Diretora de Implementação de Projetos Urbanos

TESTEMUNHAS

[Handwritten signature]
Francivaldo dos Santos Rodrigues
Coordenador Geral SMDU/CAF
RG: 7594893

[Handwritten signature]
RF: 9574331

**TERMO DE ADITAMENTO Nº 31/2022/SMUL
AO CONTRATO Nº 017/2020/SMDU**

PROCESSO SEI Nº 6066.2020/0002847-4

CONTRATANTE: Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL.

CNPJ: 33.840.043/0001-34

INTERVENIENTE: SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO

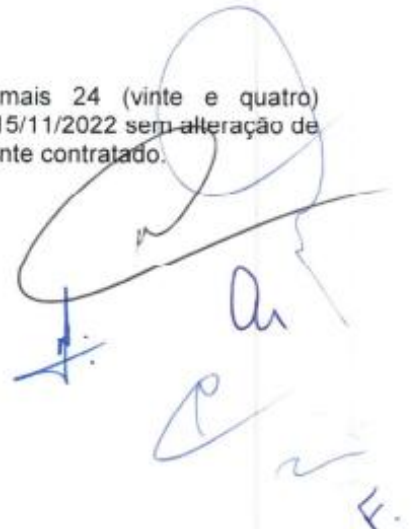
CNPJ: 43.336.288/0001-82

CONTRATADA: BB-BANCO DE INVESTIMENTOS S.A

CNPJ: 24.933.830/0001-30

OBJETO DO CONTRATO: Prestação de serviços especializados de Coordenação, Colocação e Distribuição Primária de CEPAC, sob regime de melhores esforços, no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca, com assessoramento ao Município de São Paulo no que for necessário, bem como no cumprimento das disposições legais pertinentes e instruções editadas pela CVM e pelos demais órgãos normativos e fiscalizadores.

OBJETO DO ADITAMENTO: Prorrogação por mais 24 (vinte e quatro) meses, a partir de 15/11/2022 sem alteração de valor ao anteriormente contratado.



**TERMO DE ADITAMENTO Nº 31/2021/SMUL
AO CONTRATO Nº 017/2020/SMDU**

Prorrogação por mais 24 (vinte e quatro) meses, a partir 15/11/2021 sem alteração de valor ao anteriormente contratado.

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – PMS, por meio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL**, inscrita no CNPJ Nº 33.840.043/0001-34, com sede na Rua Líbero Badaró, nº 504 - São Paulo/SP, 22º ANDAR, neste ato representada pelo Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento **MARCOS DUQUE GADELHO**, portador do RG nº 4.101.835-0/SSP/SP e do CPF nº 191.514548-15, adiante designada apenas **CONTRATANTE**, de outro lado, a empresa **São Paulo Urbanismo – SP URBANISMO**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.288/0001-82, situada na Rua Líbero Badaró, 504 - 16º andar – Centro – São Paulo – SP, neste ato representada pelos Senhores **CESAR AZEVEDO**, inscrito no CPF sob o nº 343.022.158-79, portador do RG nº 40.601.996, e **WALDIR AGNELLO**, portador do RG nº 12.569.711 e CPF sob o nº 007.710.738-10, conforme instrumento probatório, designada a seguir como **INTERVENIENTE** e, de outro lado, a empresa **BB-BANCO DE INVESTIMENTOS S.A**, empresa pública de direito privado, com sede à Rua Senador Dantas, 105, 37º andar, Rio de Janeiro - RJ, neste ato representada por seus procuradores **JALCE LEAL RODRIGUES JUNIOR**, inscrito no CPF sob o nº 620.203.740-72 e portador do RG nº 37.730.972-2/SSP/SP, e **MICHEL DA SILVA DUARTE**, inscrito no CPF sob o nº 052.516.867-22 e portador do RG nº 110597572/IFP/RJ, doravante simplesmente designada **CONTRATADA**, firmam o presente Termo de Aditamento ao Contrato nº 17/2020/SMDU, nos termos da Lei Federal de 8.666 de 1993, para que conste:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. Constitui objeto do presente aditamento a prorrogação do Contrato nº 17/2020/SMDU por mais 24 (vinte e quatro) meses, a partir de 15/11/2022, com Cláusula Resolutiva, podendo o ajuste ser encerrado antecipadamente.

CLÁUSULA SEGUNDA – CONDIÇÃO RESOLUTÓRIA

2. Esta prorrogação é feita sob condição resolutória, podendo o ajuste ser rescindido antecipadamente, com aviso prévio de 30 (trinta) dias.
2.1. No caso de rescisão contratual, esta deverá ocorrer amparada nos artigos nº 79 e 80 da Lei Federal 8.666/93.

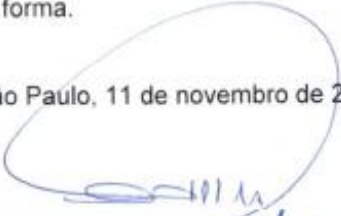
CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

3. Ficam inalteradas todas as demais cláusulas e condições do Contrato nº 17/2020/SMDU no que não conflitarem com o presente.



E, por estarem entre si justas e contratadas, assinam as partes o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 11 de novembro de 2022.



MARCOS DUQUE GADELHO

Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento



WALDIR AGNELLO

Diretor de Adm e Finanças

SP URBANISMO



CÉSAR AZEVEDO

Diretor Presidente

SP URBANISMO



JALCE LEAL RODRIGUES JUNIOR

Procurador

BB-BANCO DE INVESTIMENTOS S.A



MICHEL DA SILVA DUARTE

Procurador

BB-BANCO DE INVESTIMENTOS S.A

TESTEMUNHAS:



FERNANDO M. S. VIEIRA

RF: 8598851



Artur do Prado Araújo

RF: 8598851

**TERMO DE ADITAMENTO Nº 22/2024/SMUL
AO CONTRATO Nº 017/2020/SMDU**

PROCESSO SEI Nº 6066.2020/0002847-4

CONTRATANTE: Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL.

CNPJ: 33.840.043/0001-34

INTERVENIENTE: SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO

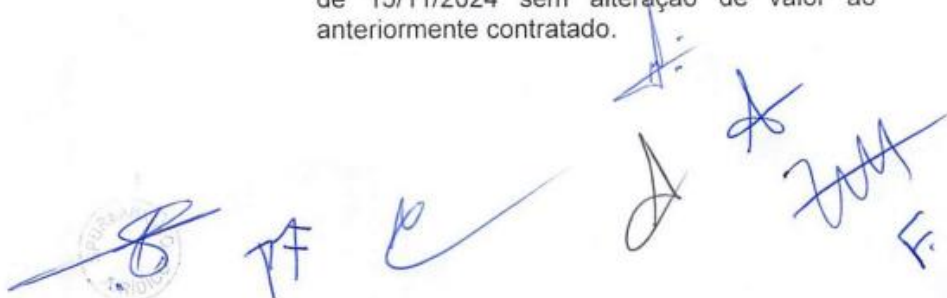
CNPJ: 43.336.288/0001-82

CONTRATADA: BB-BANCO DE INVESTIMENTOS S.A

CNPJ: 24.933.830/0001-30

OBJETO DO CONTRATO: Prestação de serviços especializados de Coordenação, Colocação e Distribuição Primária de CEPAC, sob regime de melhores esforços, no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca, com assessoramento ao Município de São Paulo no que for necessário, bem como no cumprimento das disposições legais pertinentes e instruções editadas pela CVM e pelos demais órgãos normativos e fiscalizadores.

OBJETO DO ADITIVO: Prorrogação por mais 12 (doze) meses, a partir de 15/11/2024 sem alteração de valor ao anteriormente contratado.



Handwritten signatures and stamps in blue ink at the bottom of the document. From left to right: a circular stamp with a signature over it, the initials 'TF', a signature, a signature with a checkmark, a signature, and the initials 'F'.

**TERMO DE ADITAMENTO Nº 22/2024/SMUL
AO CONTRATO Nº 017/2020/SMDU**

*Prorrogação por mais 12 (doze) meses, a partir
15/11/2024 sem alteração de valor ao anteriormente
contratado.*

A PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO – PMSP, por meio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL**, inscrita no CNPJ Nº 33.840.043/0001-34, com sede na Rua Libero Badaró, nº 504 - São Paulo/SP, 22º ANDAR, neste ato representada pelo Coordenador de Administração e Finanças, **FRANCINALDO DA SILVA RODRIGUES**, portador do RG nº 4 [REDACTED] 3, inscrito no CPF sob o nº 35 [REDACTED] adiante designada apenas **CONTRATANTE**, de outro lado, a empresa **São Paulo Urbanismo – SP URBANISMO**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.288/0001-82, situada na Rua Libero Badaró, 504 - 16º andar – Centro – São Paulo – SP, neste ato representada por seu Diretor Presidente, **PEDRO MARTIN FERNANDES**, portador do RG nº 3 [REDACTED], inscrito no CPF sob o nº 43 [REDACTED], e por seu Diretor de Gestão Corporativa, **WALDIR AGNELLO**, portador do RG nº 1 [REDACTED] e CPF sob o nº 00 [REDACTED] conforme instrumento probatório,, designada a seguir como **INTERVENIENTE** e, de outro lado, a empresa **BB-BANCO DE INVESTIMENTOS S.A**, empresa pública de direito privado, com sede à Avenida Paulista, nº 1.230, 12º andar, CEP 01310-901, Bela Vista - São Paulo – SP, neste ato representada por seus procuradores, **ALEXANDRE MAGNO ARRUDA GARRIDO**, inscrito no CPF sob o nº 18 [REDACTED] e **MICHEL DA SILVA DUARTE**, portador do RG nº 1 [REDACTED] IFP/RJ e do CPF nº 05 [REDACTED], doravante simplesmente designada **CONTRATADA**, firmam o presente Termo de Aditamento ao Contrato nº **17/2020/SMDU**, nos termos da Lei Federal de 8.666 de 1993, para que conste:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. Constitui objeto do presente aditamento a prorrogação do Contrato nº **17/2020/SMDU** por mais 12 (doze) meses, a partir de 15/11/2024, com Cláusula Resolutiva, podendo o ajuste ser encerrado antecipadamente.

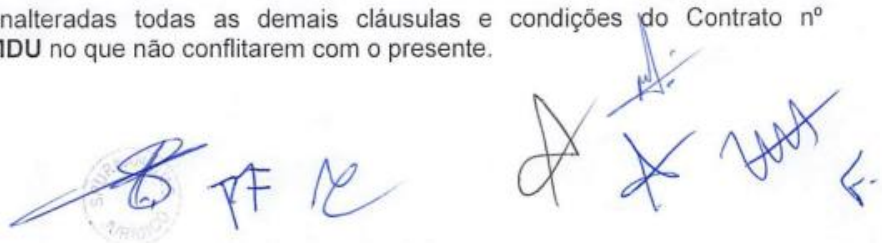
CLÁUSULA SEGUNDA – CONDIÇÃO RESOLUTÓRIA

2.1. Esta prorrogação é feita sob condição resolutória, podendo o ajuste ser rescindindo antecipadamente, com aviso prévio de 30 (trinta) dias.

2.1.1. No caso de rescisão contratual, esta deverá ocorrer amparada nos artigos nº 79 e 80 da Lei Federal 8.666/93.


CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

3. Ficam inalteradas todas as demais cláusulas e condições do Contrato nº **17/2020/SMDU** no que não conflitem com o presente.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a circular stamp of the Prefeitura de São Paulo, Urbanismo e Licenciamento, with the initials 'FRANCINALDO DA SILVA RODRIGUES' written over it. To the right of the stamp are several other signatures, including one that appears to be 'PEDRO MARTIN FERNANDES' and others that are less legible. There are also some initials and marks scattered around the signatures.

E, por estarem entre si justas e contratadas, assinam as partes o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 12 de novembro de 2024.



FRANCINALDO DA SILVA RODRIGUES
Coordenador de Administração e Finanças
SMUL


WALDIR AGNELLO

Diretor de Gestão Corporativa
São Paulo Urbanismo


PEDRO MARTIN FERNANDES

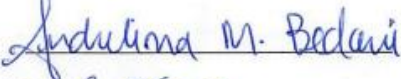
Diretor Presidente
São Paulo Urbanismo


ALEXANDRE MAGNO ARRUDA GARRIDO
Procurador
BB-BANCO DE INVESTIMENTOS S.A



MICHEL DA SILVA DUARTE

Procurador
BB-BANCO DE INVESTIMENTOS S.A

TESTEMUNHAS:


Indulima M. Becken
758 2609





Fernanda Passos Vieira
Diretora de Divisão Técnica
R.F 823.171-1
SMUL/CAF/DLC

ANEXO III – CONTRATO DE ESCRITURAÇÃO

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.



#Pública

CONTRATO N.º 24.6/2022 DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE AÇÕES CONTRATO SPURBANISMO N.º 040/SP-URB/2022

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por meio da **SÃO PAULO URBANISMO – SPURBANISMO**, com sede na RUA LIBERO BADARO, 50416.AND., CENTRO, CEP 01.008-906, SÃO PAULO – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.288/0001-82, por seus representantes legais ao final assinados, doravante designado(a) **CLIENTE**;

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL, na qualidade de órgão responsável pela dotação orçamentária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.577.663/0001-27, com sede na Rua São Bento, nº 405, Centro – São Paulo – SP, doravante denominada (o) simplesmente **INTERVENIENTE**;

BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista com sede no Setor de Autarquias Norte - Quadra 5 – Lote B – Edifício BB – Torres I, II e III, Brasília (DF), CEP 70.040-912, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91, e prestação de serviços à Rua Lélio Gama, 105, 38º andar, Centro, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20.031-080, por seus representantes legais ao final assinados, doravante designado **BANCO**.

CLIENTE e **BANCO** serão, doravante, também denominados de forma individual como “Parte” e em conjunto como “Partes”.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Contrato, terão o significado previsto nos Anexos Operacionais; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se qualificados expressamente como Dias Úteis.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente instrumento contratual segundo as cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1 O **BANCO**, na qualidade de instituição autorizada pela CVM, prestará ao (à) **CLIENTE** serviço de escrituração de valores mobiliários, escrituração de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, referentes à Operação Urbana Consorciada Água Branca, Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e Operação Urbana Consorciada Faria Lima na forma da Resolução CVM nº 33, de 19.5.2021 e suas alterações posteriores, bem como da Lei n.º 6.404/76 e suas alterações posteriores, observadas as cláusulas e condições aqui estabelecidas, bem como demais instruções editadas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários e pelos demais órgãos normatizadores/fiscalizadores.

1.1 Para efeito desse **CONTRATO**, o serviço de escrituração se restringe CEPACs emitidos pelo **CLIENTE**, bem como qualquer direito advindo diretamente delas, não incluindo debêntures de qualquer natureza.

1.2 O **BANCO** não exercerá a atividade de agente emissor de certificados.

1.3 Fica estabelecido entre as **PARTES** que somente o **BANCO** poderá praticar os atos de escrituração dos valores mobiliários objeto desse **CONTRATO** e especificados na CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO DE ESCRITURAÇÃO.

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES

2 Fazem parte integrante do presente **CONTRATO**, como se neste estivessem transcritos, os seguintes documentos, cujo inteiro teor as **PARTES** declaram ter pleno conhecimento:

- 2.1.** Anexo I – Planilha de Preços;
- 2.2.** Anexo II - Procuração - Relação de Cartões de Pessoas Autorizadas.
- 2.3.** Os documentos referidos na presente cláusula são considerados suficientes para, em complemento a este **CONTRATO**, definir a sua extensão e intenção, e, desta forma, reger a execução adequada do objeto contratado dentro dos mais altos padrões da técnica atual.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO DE ESCRITURAÇÃO

3 ABERTURA DO LIVRO DE REGISTROS

3.1 O **BANCO** implantará em seu sistema de escrituração, com a finalidade de abrir o livro de registro de valores mobiliários do(a) **CLIENTE**, na totalidade dos CEPACS integralizados que não estejam em ambiente de depositário central, as seguintes informações:

3.1.1 a identificação, qualificação, natureza jurídica, domicílio e regime tributário do titular do valor mobiliário/investidor, ou, quando for o caso, a identificação do depositário central que mantiver o valor mobiliário naquele ambiente/depositário central;

3.1.2 a natureza, espécie e classe dos valores mobiliários;

3.1.3 a quantidade de valores mobiliários de titularidade de investidores ou dos depositários centrais;

3.1.4 os gravames e ônus sobre os valores mobiliários no escriturador;

3.1.5 o registro dos eventos incidentes sobre os valores mobiliários;

3.1.6 o registro dos proventos aprovados e ainda não pagos/creditados aos investidores;

3.1.7 o registro dos proventos distribuídos, não recebidos pelos investidores e não prescritos, detalhados por exercício, com o respectivo valor de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF.

3.2 O(A) **CLIENTE**, que poderá ser representada pelo escriturador anterior, encaminhará ao **BANCO**, por meio eletrônico ou físico, as informações constantes no item 3.1 anterior, sendo exigidos para a implantação dos investidores, os seguintes dados mínimos, em conformidade com a base da Receita Federal:

3.2.1 PESSOA FÍSICA – nome COMPLETO, CPF e data de nascimento;

3.2.2 PESSOA JURÍDICA – razão social e CNPJ.

3.3 Em caso de rejeição de registros, será de responsabilidade do(a) **CLIENTE** a correta identificação dos investidores rejeitados.

3.4 REGISTRO EM CONTA DE VALORES MOBILIÁRIOS

3.4.1 O **BANCO** criará nova conta de registro a partir da aquisição de valor mobiliário no mercado,

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

sendo o agente de custódia do investidor a instituição responsável pelos dados de identificação, qualificação, natureza jurídica, domicílio e regime tributário do titular do valor mobiliário, em conformidade com a legislação vigente.

3.4.2 O **BANCO** atualizará os dados cadastrais dos investidores, de acordo com o disposto na Instrução CVM nº 50, de 02.09.2021, Resolução CVM nº 33, de 19.05.2021 e demais legislações correlatas, desde que apresentados na rede de agências do **BANCO**, documentos originais exigidos pela legislação vigente de acordo com o domicílio fiscal do investidor:

3.4.2.1 NO PAÍS

3.4.2.1.1 PESSOA FÍSICA – original e cópia de documento de identidade com fé pública, CPF, comprovante de residência, de renda e de regime tributário, telefone e endereço eletrônico. Quando casado deverá apresentar complementarmente, original e cópia da certidão de casamento, do documento de identidade civil e do CPF do cônjuge. Havendo representação civil, deverá ser apresentado original e cópia do documento que a comprove;

3.4.2.1.2 PESSOA JURÍDICA – documento de constituição ou documento consolidado e, se for o caso, alterações contratuais que comprovam a situação atual da empresa quanto a sua representação e atividade econômica, devidamente registrados no órgão competente, telefone e endereço eletrônico, original e cópia da Demonstração do Resultado do Exercício – DRE, Declaração Simplificada de Pessoa Jurídica ou Declaração de Informações Econômico Fiscais - DIPJ, referente ao último exercício/ano-calendário; Declaração de Imunidade de tributos; original e cópia de documento de identidade com fé pública, CPF e comprovante de residência dos representantes da empresa. No caso de outorga de poderes, deverá ser apresentado original e cópia do instrumento de mandato.

3.4.2.2 NO EXTERIOR

3.4.2.2.1 PESSOA FÍSICA – cópia autenticada em cartório de documento de identificação no país de origem ou passaporte do investidor, e comprovação da origem dos investimentos se regidos pela Resolução CMN 4.373, de 24.10.2014 (Resolução 4.373) e demais legislações correlatas: declaração contendo as informações e dados mencionados na Resolução CVM nº 13, de 18.11.2020, comprovante de Código Operacional CVM (ou Número de Registro CVM) do investidor não residente; se recursos regidos pela Lei n.º 4.131: tela do CADEMP que comprove o cadastramento do capital internacional investido no país (Registro Declaratório Eletrônico – Investimento Externo Direto – RDE-IED), com identificação do investidor e seu representante legal no país; original e cópia de procuração outorgada ao representante legal no país, com poderes específicos para movimentar e alienar ações e receber citações administrativas e judiciais, traduzida por tradutor matriculado em junta comercial do representante no país, com visto do consulado brasileiro do domicílio fiscal do investidor domiciliado no exterior.

3.4.2.2.2 PESSOA JURÍDICA – cópia autenticada em cartório do ato de constituição traduzido por tradutor matriculado em junta comercial do representante no país, com visto do consulado brasileiro do domicílio fiscal do investidor domiciliado no exterior, e comprovação da origem dos investimentos se regidos pela Resolução CMN 4.373, de 24.10.2014 (Resolução 4.373) e demais legislações correlatas, declaração contendo as informações e dados mencionados na Resolução CVM nº 13, de 18.11.2020; comprovante de Código Operacional CVM (ou Número de Registro CVM) do investidor não residente; se recursos regidos pela Lei n.º 4.131: tela do CADEMP que comprove o cadastramento do capital internacional investido no país (Registro Declaratório Eletrônico – Investimento Externo Direto – RDE-IED), com identificação do investidor e seu representante legal no país; original e cópia de procuração outorgada ao representante legal no país, com poderes específicos para movimentar e alienar ações e receber citações administrativas e judiciais, traduzida por tradutor matriculado em junta comercial do representante no país, com visto do consulado brasileiro do domicílio fiscal do investidor domiciliado no exterior.

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.



#Pública

3.4.3 A qualificação mínima bem como a documentação exigida poderão sofrer ajustes de acordo com a legislação vigente.

3.4.4 O **BANCO** efetuará registros de movimentações e de constituição ou extinção de gravames no ambiente escritural, desde que cumpridas as exigências legais e a documentação hábil seja apresentada, com indicação de poderes específicos suficientes e adequados para o registro cabível, em decorrência de:

3.4.4.1 ordem do titular do valor mobiliário ou pessoa legitimada por contrato ou mandato;

3.4.4.2 ordem judicial;

3.4.4.3 ato ou evento societário com efeitos equivalentes promovidos pelo emissor ou responsável legal;

3.4.4.4 instrução de depositário central.

3.4.5 O **BANCO** deverá arquivar e guardar toda documentação apresentada para ultimar os registros descritos no item 3.4.4 anterior, até o prazo de prescrição legal, devendo disponibilizá-las ao(à) **CLIENTE** quando solicitado.

3.4.6 O **BANCO** pode se recusar, de forma justificada, a realizar o registro de que trata o item 3.4.4, bem como o pagamento de valores correspondentes a eventos, nas seguintes hipóteses:

3.4.6.1 impossibilidade de identificação do titular do valor mobiliário ou insuficiência de elementos que viabilizem a sua realização;

3.4.6.2 existência de gravames ou ônus sobre o valor mobiliário;

3.4.6.3 insuficiência ou indício de irregularidade da documentação apresentada;

3.4.6.4 indícios de irregularidade na transferência pretendida.

3.4.7 O **BANCO** não efetuará registros de empréstimos em ambiente escritural.

3.5 ATENDIMENTO A INVESTIDORES

3.5.1 O atendimento a investidores ou seus representantes legais será realizado nas agências do **BANCO** distribuídas em todo o território nacional, devendo os titulares dos valores mobiliários apresentarem-se munidos de documentos de identificação civil com fé pública.

3.5.2 Os registros nas contas de valores mobiliários efetuados em decorrência de ordens dos titulares dos valores mobiliários ou de pessoas legitimadas por contrato ou mandato serão realizados mediante:

3.5.2.1 entrega de documentação específica que respalde o registro em questão;

3.5.2.2 validação da documentação pelo **BANCO**; e

3.5.2.3 pagamento de tarifa conforme tabela de tarifas do Banco do Brasil S.A, em vigor na data da entrega da documentação.

3.6 ATENDIMENTO A ÓRGÃOS FISCALIZADORES E JUÍZOS

3.6.1 O BANCO atenderá demandas dos órgãos fiscalizadores e do poder judiciário, quando as solicitações forem endereçadas ao BANCO ou ao(a) CLIENTE, desde que (i) o repasse do ofício/mandado ocorra em tempo hábil para seu cumprimento; e (ii) tais pedidos/ordens estejam vinculados à prestação de serviços contratados, sendo certo que o atendimento em referência não abrange, sob nenhuma hipótese, o oferecimento de defesa ou a condução, judicial e/ou administrativa, pelo BANCO, de processos/procedimentos em que o(a) CLIENTE é parte ou terceiro Interessado.

3.7 INFORMAÇÃO A INVESTIDORES

3.7.1 O BANCO enviará por correio aos investidores, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado:

3.7.1.1 extrato das contas de valores mobiliários do mês em que ocorrer movimentação, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao término do mês em que ocorrer movimentação e quando solicitado, no prazo de 2 (dois) dias úteis da solicitação, desde que referente ao mês corrente;

3.7.1.2 informações sobre saldo existente ao final do ano anterior, até o final do mês de fevereiro do ano subsequente.

3.7.2 O BANCO disponibilizará anualmente aos investidores, informes para fins de declaração de imposto de renda, na forma e prazos definidos pela Receita Federal do Brasil.

3.7.3 informações relativas aos eventos incidentes sobre os valores mobiliários, sempre que solicitadas.

3.7.4 Os custos de postagem serão repassados ao(a) CLIENTE pela incorporação de seus valores à relação mensal de serviços, conforme item 9.2 da CLÁUSULA NONA – DA REMUNERAÇÃO.

3.7.5 O BANCO colocará à disposição dos investidores nas agências em território nacional, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado:

3.7.5.1 extrato das contas de valores mobiliários;

3.7.5.2 extrato dos proventos recebidos sobre os valores mobiliários;

3.7.5.3 informações sobre saldo existente ao final do ano anterior;

3.7.5.4 informações relativas aos eventos incidentes sobre os valores mobiliários;

3.7.5.5 informações referentes às medidas necessárias para o pagamento de proventos deliberados e pagos pelo emissor, quando o investidor não possuir as informações cadastrais atualizadas.

3.7.6 O BANCO, em observação ao disposto na Resolução CVM nº 33, de 19.5.2021 e suas atualizações, reserva-se o direito de somente enviar extratos e informações aos investidores com endereço válido em seu cadastro, podendo efetuar bloqueio do envio de correspondências por carta ou através de meio eletrônico, na ausência de dados necessários bem como por devolução de correspondências pelos correios por insuficiência de informação.

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

3.8 INFORMAÇÃO AO(A) CLIENTE

3.8.1 O BANCO colocará à disposição do(a) CLIENTE:

3.8.1.1 mensalmente, até o 3º (terceiro) dia útil, lista de investidores, refletindo a posição total de valores mobiliários (base de investidores), incluindo a abertura analítica das posições dos investidores mantidas sob a titularidade fiduciária do depositário central, quando for o caso;

3.8.1.2 quando solicitado, relatório contendo as transferências de titularidade ocorridas nas contas de valores mobiliários;

3.8.1.3 em até 7 (sete) dias úteis após o término do evento, relação de quem tenha exercido direitos relativos a eventos incidentes sobre os valores mobiliários;

3.8.1.4 quando solicitado, relação dos direitos reais de fruição ou de garantia, assim como outros gravames incidentes sobre os valores mobiliários;

3.8.1.5 mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil, relatório de pagamentos de proventos efetuados no mês anterior;

3.8.1.6 até o dia útil anterior à data do crédito/pagamento a investidores, relatório dos cálculos de proventos efetuados com valor do IRRF incidente.

3.8.2 Solicitações extraordinárias da base atual de investidores serão atendidas em até 1 (um) dia útil.

3.8.3 O BANCO fornecerá ao(a) CLIENTE acesso "on line" às informações contidas no SISTEMA escritural do Banco do Brasil S.A., onde poderão ser consultados os dados/relatórios gerenciais elencados no manual de aplicativo na web.

3.8.4 Demais informações e serviços específicos solicitados ou em leiautes específicos a ser fornecido/exigido pelo(a) CLIENTE, ou que não estejam dentro das informações disponibilizadas pelo BANCO, estarão sujeitos à disponibilidade dos sistemas do BANCO, e serão efetuados mediante o aceite do(a) CLIENTE a orçamento a ser realizado para execução dos serviços.

3.8.5 O CONTRATADO manterá os registros de investidores à disposição da CONTRATANTE para a realização de verificações e auditorias internas ou por auditores independentes bem como cooperará e dará assistência aos procedimentos de auditoria

3.9 PROCESSAMENTO DE EVENTOS

3.9.1 O BANCO dará cumprimento às deliberações do(a) CLIENTE, assim como procederá ao registro dos direitos gerados e outras alterações nas contas de valores mobiliários em nome dos investidores e efetuará o pagamento de eventos decorrente de atos de responsabilidade do(a) CLIENTE, bem como outros eventos que possam ser deliberados, devendo-se observar os requisitos abaixo:

3.9.1.1 o(a) CLIENTE deverá cientificar o BANCO, imediatamente e por escrito, das deliberações assembleares ou qualquer outro evento que venha a ocorrer com os valores mobiliários de sua emissão, de forma que o BANCO tenha tempo hábil para tomar as providências cabíveis ao seu cumprimento;

3.9.1.2 o(a) CLIENTE deverá observar todas as regras e prazos para liquidação e disponibilização de eventos definidos pelo BANCO e demais intervenientes do processo;



#Pública

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

3.9.1.3 para crédito/pagamento dos eventos incidentes sobre os valores mobiliários, o(a) **CLIENTE** deverá informar, por escrito, em até 08 (oito) dias úteis anteriores à data de crédito/pagamento:

3.9.1.3.1 os valores a distribuir, discriminados por tipo de valor mobiliário (respeitado o critério *pro-rata-temporis*);

3.9.1.3.2 o índice de atualização dos valores;

3.9.1.3.3 a data de referência;

3.9.1.3.4 a data do fato gerador dos tributos;

3.9.1.3.5 a data fixada para o início de pagamento.

3.9.1.4 para processamento dos demais eventos, as definições específicas devem ser fornecidas pela **CLIENTE**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias úteis da data fixada para início do processamento que será estabelecida em conjunto pelas **PARTES**;

3.9.1.5 o(a) **CLIENTE** deverá informar, por escrito, em até 05 (cinco) dias úteis anteriores à data de crédito/pagamento de rendimentos e outras bonificações em dinheiro, nome e CPF, se pessoas físicas; e razão social e CNPJ, se jurídicas; dos investidores que o(a) **CLIENTE** efetuará o crédito/pagamento diretamente, sem intervenção do **BANCO**;

3.9.1.6 os eventos deliberados deverão estar em conformidade com a legislação vigente à época em que ocorrerem.

3.9.2 O não atendimento pelo(a) **CLIENTE** das obrigações descritas nos subitens do item 3.9.1, desobrigará o **BANCO** por eventuais responsabilidades a ele imputadas pelo não cumprimento das deliberações.

3.9.3 Caso o **BANCO** considere possível dar cumprimento às deliberações do(a) **CLIENTE** comunicadas em prazo inferior ao estabelecido no item 3.9.1.3, ou caso o(a) **CLIENTE** solicite alteração de dados informados dentro do prazo previsto, o **BANCO** poderá cobrar tarifa diferenciada pela execução dos cálculos em regime de contingência.

3.9.4 O **BANCO** realizará os cálculos e disponibilizará ao(à) **CLIENTE** o montante a ser pago/creditado aos investidores e o valor do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF a ser recolhido pelo(a) **CLIENTE**, detalhado conforme descrito no item a seguir.

3.9.5 O **BANCO** informará ao(à) **CLIENTE**, até o dia útil anterior à data do crédito/pagamento aos investidores:

3.9.5.1 o valor bruto dos rendimentos ou outros benefícios em espécie;

3.9.5.2 o valor do IRRF incidente;

3.9.5.3 o valor líquido a ser debitado em conta corrente do(a) **CLIENTE** mantida junto ao **BANCO**, de acordo com a autorização contida no item 8 da CLÁUSULA OITAVA – DAS AUTORIZAÇÕES.

3.9.6 O(A) **CLIENTE** deverá validar os valores apresentados pelo **BANCO**.

3.9.7 Ao final do processamento do evento, o **BANCO** disponibilizará resultado analítico, discriminando o valor dos rendimentos pagos/creditados individualmente a cada investidor e o respectivo IRRF retido.

3.9.8 O **BANCO** creditará/pagará aos investidores com valores mobiliários no escriturador,



#Pública

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

rendimentos societários e outras bonificações em dinheiro, desde que os dados cadastrais estejam atualizados e em conformidade com a legislação vigente, por meio de:

3.9.8.1 crédito em conta corrente ou poupança que o titular do direito mantenha junto ao **BANCO** no país;

3.9.8.2 transferência eletrônica para conta corrente ou poupança mantida em outra instituição financeira no país, sendo cobrada tarifa do investidor, conforme tabela de tarifas do Banco do Brasil S.A, em vigor na data da transferência;

3.9.8.3 crédito em conta de Depósito Judicial Remunerado, quando admitido pela legislação vigente;

3.9.8.4 caixas das agências do Banco do Brasil, ao titular do direito ou seus representantes legais.

3.9.9 O **BANCO** transferirá ao depositário central, através de mensagem do Sistema de Pagamento Brasileiro – SPB, os valores de rendimentos relativos aos investidores com valores mobiliários em custódia nessa instituição.

3.9.10 O **BANCO** não efetuará remessa de rendimentos para o exterior ou crédito em contas DDE – depósitos de domiciliados no exterior.

3.9.11 O **BANCO** não efetuará o registro de eventos com data retroativa.

3.10 RETENÇÃO E RECOLHIMENTO DO IMPOSTO DE RENDA

3.10.1 O **BANCO** deverá reter e recolher, em nome do(a) **CLIENTE**, o IRRF incidente sobre os valores de atualização de dividendos e atualização de JCP, dentro dos prazos legais.

3.10.2 O **BANCO** deverá reter o IRRF incidente sobre os valores distribuídos a título de JCP.

3.10.3 O(A) **CLIENTE** deverá recolher o IRRF incidente sobre o JCP e remeter a cópia do DARF relativa ao recolhimento.

3.10.4 O **BANCO** disponibilizará ao(à) **CLIENTE** os DARF do IRRF incidentes sobre os valores de atualização de dividendos e atualização de JCP por ele recolhidos.

3.10.5 Em qualquer outro evento, compreendendo, mas não se limitando à restituição/redução de capital e dissidência, fica o **BANCO** responsável pelo cálculo e recolhimento do IRRF.

3.11 CONCILIAÇÃO

3.11.1 O **BANCO** é responsável pela conciliação diária das posições registradas nas contas de valores mobiliários e dos eventos incidentes sobre essas posições, quando for o caso, com os registros mantidos e informados pelo depositário central e pelo(a) **CLIENTE**.

3.12 LIVROS SOCIAIS

3.12.1 O **BANCO** escriturará, controlará e guardará, em arquivos lógicos, os assentamentos necessários à emissão dos livros sociais constantes no Artigo 100, Incisos I, II e III da Lei n.º 6.404/76 e alterações posteriores (“livros sociais”), os quais serão consolidados, pelo **BANCO**, num único exemplar, denominado, para fins deste **CONTRATO**, de “LIVRO RAN”.



#Pública

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

3.12.2 O(A) **CLIENTE** disponibilizará ao **BANCO**, no início da prestação dos serviços, cópia digitalizada dos termos de abertura e encerramento do último LIVRO RAN emitido, onde deverá constar:

- 3.12.2.1** o número do livro;
- 3.12.2.2** o período de abrangência;
- 3.12.2.3** a identificação do registro no órgão competente.

3.12.3 O **BANCO** emitirá e entregará ao(à) **CLIENTE**, para registro no órgão competente, o LIVRO RAN emitido, na forma e nos prazos previstos na legislação vigente, desde que o(a) **CLIENTE** tenha disponibilizado as cópias previstas no item 3.12.2 e informe a qualificação do administrador e do contabilista que assinarão o Livro RAN.

3.12.4 O(A) **CLIENTE** disponibilizará ao **BANCO**, após registro no órgão competente, cópia digitalizada dos termos de abertura e encerramento do Livro RAN entregue, onde deverá constar a identificação do registro no órgão competente.

3.12.5 O impedimento do **BANCO** em gerar e emitir o Livro RAN, decorrente da falta de informações ou disponibilização de informações inconsistentes de responsabilidade do(a) **CLIENTE**, ou de pendências de quaisquer ordens, anteriores ao presente **CONTRATO**, isenta o **BANCO** das responsabilidades e cominações decorrentes deste impedimento.

3.12.6 O atraso da geração e emissão do Livro RAN, pelo **BANCO**, decorrente da falta de informações ou disponibilizações de informações inconsistentes de responsabilidade do(a) **CLIENTE** não configura descumprimento da obrigação contratual do **BANCO**, não cabendo o direito de regresso do(a) **CLIENTE** para se ressarcir de possíveis danos eventualmente causados em decorrência desse atraso.

3.13 PROCESSAMENTO DE EVENTO DE VOTO A DISTÂNCIA

3.13.1 O(A) **CLIENTE** deverá cientificar o **BANCO**, imediatamente e por escrito, sobre a disponibilização de boletins de voto a distância e suas alterações, de forma que o **BANCO** tenha tempo hábil para tomar as providências cabíveis ao atendimento dos procedimentos relativos ao evento.

3.13.2 O **BANCO** receberá, dentro do prazo legal estabelecido para o evento, os boletins de voto a distância em sua rede de agências em território nacional desde que:

3.13.2.1 o titular do valor mobiliário ou seu(s) representante(s) esteja(m) munido(s) de documento de identificação civil com fé pública; e

3.13.2.2 os valores mobiliários que concederam o direito de voto não sejam objeto de depósito centralizado.

3.13.3 O **BANCO** deverá:

3.13.3.1 receber do depositário central arquivo lógico com as informações dos votos efetuados sobre o os valores mobiliários que são objeto de depósito centralizado;

3.13.4 compilar e conciliar as instruções de voto recebidas em sua rede de agências com aquelas vindas do depositário central;

3.13.5 identificar instruções de voto conflitantes;

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

3.13.6 encaminhar ao(à) **CLIENTE**, com antecedência de 48 horas da assembleia, arquivo eletrônico com os mapas analíticos e sintéticos contendo as instruções de voto dos investidores.

3.14 O arquivo eletrônico com os mapas será entregue ao(à) **CLIENTE** no leiaute utilizado pelas instituições reguladas pela ANBIMA.

3.15 O **BANCO** não será responsável pela identificação de requisitos de elegibilidade do investidor para o exercício do direito de voto.

CLÁUSULA QUARTA - DAS PESSOAS AUTORIZADAS E DAS PESSOAS DE CONTATO

4 O **BANCO** somente prestará informações e/ou acatará as ordens do(a) **CLIENTE**, respeitadas as regras e procedimentos definidos neste **CONTRATO**, assinadas pelos:

4.1 representantes legais, acompanhados dos documentos de representação;

4.2 mandatários constituídos por procuração específica;

4.3 indicados no Anexo II – Procuração - Relação de Cartões de Pessoas Autorizadas, que faz parte integrante do presente **CONTRATO**.

4.4 As solicitações de informações e/ou ordens poderão ser enviadas por correspondência com aviso de recebimento ou por meio eletrônico, desde que os meios utilizados possam identificar o representante legal e/ou a Pessoa Autorizada do(a) **CLIENTE**, sob pena de não surtirem efeito.

4.5 Nos casos de comunicação por meio eletrônico, o(a) **CLIENTE** deverá confirmar o recebimento das ordens pelo **BANCO**, sob pena de não surtirem efeito.

4.6 O(A) **CLIENTE** obriga-se a comunicar ao **BANCO**, de imediato, as alterações, as inclusões e as exclusões de qualquer Pessoa Autorizada ou dos dados informados, promovendo a substituição do Anexo II – Procuração - Relação de Cartões de Pessoas Autorizadas.

4.7 As instruções transmitidas por Pessoas Autorizadas serão aceitas pelo **BANCO**, até que seja notificado do contrário, por escrito pelo(a) **CLIENTE**.

4.8 Em caso de ambiguidade das instruções transmitidas por quaisquer das Pessoa Autorizadas, deverá o **BANCO**:

4.8.1 informar a ocorrência aos emissores das instruções ambíguas, por correspondência ou por meio eletrônico;

4.8.2 recusar-se a cumprir as instruções até que a ambiguidade seja sanada.

4.9 O **BANCO** cumprirá as instruções que acreditar de boa-fé terem sido solicitadas por Pessoas Autorizadas do(a) **CLIENTE**.

4.10 O **BANCO** poderá se pautar em quaisquer avisos, instruções ou solicitações, por escrito, que lhe sejam enviados, dentro das especificações contidas nesta cláusula quarta, e que tenha motivos para acreditar que sejam documentos firmados ou apresentados pelas partes competentes, não sendo responsável por quaisquer atos ou omissões amparados em tais documentos.

4.11 O **BANCO** não estará obrigado a examinar ou investigar a validade, precisão ou conteúdo dos referidos avisos, instruções ou solicitações, por escrito, que lhe sejam enviados, dentro das especificações

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.



#Pública

contidas nesta cláusula quarta, e que tenha motivos para acreditar que sejam documentos firmados ou apresentados pelas partes competentes.

CLÁUSULA QUINTA - DO MANDATO E DA AUTORIZAÇÃO

5 A(O) **CLIENTE** neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, nomeia e constitui o **BANCO** como seu procurador, de acordo com os Artigos 653, 683, 686, e seu parágrafo único do Código Civil Brasileiro, a quem confere poderes especiais e específicos para representá-la na prática dos atos necessários ao desempenho dos serviços pelo **BANCO**, especialmente para representá-la nos atos de:

5.1 registrar transferências, movimentações e bloqueios de valores mobiliários;

5.2 executar deliberações assembleares, de reuniões do Conselho de Administração ou de sua Diretoria, para crédito/pagamento de eventos deliberados.

5.3 O **BANCO** observará estritamente as instruções que lhe forem dadas pelo(a) **CLIENTE** na execução do mandato que lhe é outorgado, ficando vedada a realização de qualquer outro negócio jurídico estranho a este **CONTRATO**.

5.4 O **BANCO** fica autorizado pelo(a) **CLIENTE**, de forma irrevogável e irretroatável, a prestar informações do livro de registro dos valores mobiliários objeto deste **CONTRATO** aos órgãos reguladores, fiscalizadores e juízos, bem como acatar ordens de bloqueios dos valores mobiliários e seus rendimentos registrados nas contas de valores mobiliários em nome dos investidores.

5.5 O **BANCO** fica autorizado pelo(a) **CLIENTE**, de forma irrevogável e irretroatável, acatar ordens emitidas por juízos que determinem bloqueio de valores mobiliários registrados na conta de valores mobiliários em nome do(a) **CLIENTE**, bem como de valores disponibilizados na(s) conta(s) do(a) **CLIENTE**, indicada(s) nos itens 8 e 8.1 da CLÁUSULA OITAVA – DAS AUTORIZAÇÕES.

CLÁUSULA SEXTA - DAS RESPONSABILIDADES E DAS OBRIGAÇÕES DO BANCO

6 O **BANCO** deve:

6.1 exercer suas atividades com boa fé, diligência e lealdade em relação aos interesses dos emissores e dos titulares de valores mobiliários, sendo vedado privilegiar seus próprios interesses ou de pessoas a ele vinculadas;

6.2 manter contas de valores mobiliários individualizadas em nome dos titulares do valor mobiliário;

6.3 assegurar que os registros relativos às transferências e constituições de direitos, de fruição ou de garantia, assim como outros gravames sobre os valores mobiliários escriturados sejam feitos no menor prazo possível e que estejam amparados em documentos juridicamente válidos;

6.4 efetuar, no menor prazo possível e sem prejuízo da segurança necessária, as transferências, inscrições e averbações nas contas de valores mobiliários;

6.5 tomar todas as medidas cabíveis para o pagamento de proventos deliberados e pagos pelo emissor, quando o titular do valor mobiliário não possuir informações cadastrais atualizadas;

6.6 responder pela legitimidade e pela veracidade dos registros das movimentações efetuadas e da titularidade dos valores mobiliários;

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.



#Pública

6.7 registrar nas contas de valores mobiliários as modificações dos valores mobiliários, após recebimento de instrução do(a) **CLIENTE**;

6.8 praticar os atos de sua responsabilidade envolvidos com o repasse aos investidores e aos depositários centrais dos valores devidos por força de eventos incidentes sobre os valores mobiliários;

6.9 repassar ao(à) **CLIENTE** os valores previamente recebidos dos investidores, relativos ao exercício de direitos onerosos;

6.10 registrar os direitos de fruição ou de garantia, assim como outros gravames sobre os valores mobiliários, quando solicitados pelos respectivos titulares, diretamente ou por meio de seus representantes, nos termos da regulação pertinente, ou por determinação judicial;

6.11 adotar os procedimentos necessários ao cumprimento de solicitações dos custodiantes para a realização de depósito de valores mobiliários escriturais junto a depositário central, observados os procedimentos prévia e expressamente estabelecidos pelo **BANCO** e pelo depositário central.

6.12 O **BANCO** responsabiliza-se por eventuais perdas e/ou danos sofridos pelo(a) **CLIENTE**, relativos aos serviços prestados pelo **BANCO** no âmbito deste **CONTRATO**, resultantes de dolo e/ou culpa devidamente comprovados após apuração na forma prevista na legislação em vigor, exceto se restar comprovado que tal perda ou dano resultou de causas alheias ao seu controle e vontade, em decorrência de instruções erradas, incompletas, intempestivas e/ou omissão na prestação de informação pelo(a) **CLIENTE**.

6.13 O **BANCO** não será responsabilizado por operações realizadas pelo(a) **CLIENTE** e/ou respectivos titulares das contas de valores mobiliários em desconformidade com a legislação vigente.

6.14 Fica certa e definida para ambas as **PARTES** que subscrevem este instrumento, em caráter irrevogável e irretroatável, a inexistência de qualquer responsabilidade ou garantia do **BANCO** pelo pagamento de qualquer evento objeto deste **CONTRATO** aos investidores, cabendo a ele apenas e tão somente a responsabilidade pela execução dos atos e procedimentos previstos neste **CONTRATO**, em conformidade com as ordens enviadas pelo(a) **CLIENTE**.

6.15 Além das demais obrigações previstas ou decorrentes deste **CONTRATO**, o **BANCO** é obrigado a:

6.15.1 colocar os serviços objeto deste **CONTRATO** à disposição dos investidores e demais detentores de direitos sobre os valores mobiliários, através da rede de Agências do Banco do Brasil S.A.;

6.15.2 manter pontos de atendimento aos agentes de custódia para acolhimento de ordens de transferência – OTA.

6.16 O **BANCO** não se responsabiliza pelas informações cadastrais registradas nos depositários centrais.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS RESPONSABILIDADES E DAS OBRIGAÇÕES DA CLIENTE

7. O(A) **CLIENTE** é a única responsável pela emissão de seus valores mobiliários e, portanto, única titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, devendo estar o(a) **CLIENTE** e seus atos, enquadrados e em conformidade com a legislação e a regulamentação pertinente.

7.1. O(A) **CLIENTE** deverá manter, em agência do **CONTRATADO** no país durante a vigência deste contrato, conta corrente de livre movimentação ativa, por força da autorização concedida na Cláusula Oitava
Página 12 de 22 DO CONTRATO N.º 24.6/2022 E 040/SP-URB/2022 DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE AÇÕES FIRMADO

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

– das Autorizações, devendo informar ao **CONTRATADO**, qualquer alteração nessa conta

7.2. O(A) **CLIENTE** obriga-se a assumir a responsabilidade relativa à eventual irregularidade ocorrida nos dados de seu livro de registros anteriores à migração para o **BANCO**.

7.3. O(A) **CLIENTE** responsabiliza-se pela gestão, administração e manutenção de saldo suficiente na(s) conta(s) corrente(s) com débito autorizado conforme CLÁUSULA OITAVA – DAS AUTORIZAÇÕES, para:

7.3.1. suportar os débitos relativos aos créditos/pagamentos previstos nos itens 3.9.8 e 3.9.9 da CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO DE ESCRITURAÇÃO;

7.3.2. quitar os valores relativos à remuneração pelos serviços decorrentes deste **CONTRATO** e ao ressarcimento das despesas com postagem incorridas pelo **BANCO**, respeitadas as condições da CLÁUSULA NONA – DA REMUNERAÇÃO.

7.4. O (A) **CLIENTE** deverá colocar a disposição do **BANCO** todas as informações, instruções e documentos referentes aos serviços ora contratados e tudo quanto for necessário para o correto e adequado atendimento das disposições deste **CONTRATO**.

7.5. O(A) **CLIENTE** desobriga o **BANCO** de prestar os serviços objeto deste **CONTRATO** enquanto não sejam disponibilizados recursos suficientes para creditar/pagar/transferir aos investidores do(a) **CLIENTE** eo depositário central, quaisquer valores relativos a rendimentos e outras bonificações em dinheiro devidas aos investidores, na forma prevista na CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO DE ESCRITURAÇÃO, itens 3.9.8 e 3.9.9, pelo que, desde já, é isento de qualquer eventual responsabilidade por perdas ou danos sofridos pelo(a) **CLIENTE**, pelos investidores e/ou por terceiros.

7.6. Entretanto, se o **BANCO**, a seu critério, aceitar solicitação do(a) **CLIENTE** para realizar os pagamentos previstos na CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO DE ESCRITURAÇÃO, itens 3.9.8 e 3.9.9, sem o devido provisionamento de saldo na conta corrente indicada no item 8 da CLÁUSULA OITAVA – DAS AUTORIZAÇÕES, esse valor será havido como “adiantamento à depositante”, sujeitando-se o(a) **CLIENTE** a restituí-lo, acrescido dos juros à taxa de mercado, IOF e demais encargos previstos no contrato de abertura de conta corrente, no dia útil imediato à sua ocorrência.

7.7. O(A) **CLIENTE** responsabiliza-se, quando aplicável, pelas obrigações decorrentes de sua adesão ao **FATCA** (cadastro do investidor – *onboarding*).

7.8. O(A) **CLIENTE** se obriga, ainda, a:

7.8.1. informar ao **BANCO** qualquer alteração na(s) conta(s) corrente(s) objeto da autorização concedida na CLÁUSULA OITAVA – DAS AUTORIZAÇÕES, comunicado que servirá ao seu propósito sem a necessidade de instrumento aditivo ao **CONTRATO**;

7.8.2. manter disponível, diariamente, na conta corrente com débito autorizado conforme item 8, recursos necessários ao pagamento de investidores, conforme descrito no item 3.9.8 da CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO DE ESCRITURAÇÃO.

CLÁUSULA OITAVA – DAS AUTORIZAÇÕES

8. O **BANCO** fica autorizado a efetuar os débitos dos valores decorrentes do processamento de deliberações do(a) **CLIENTE** para crédito/pagamento de rendimentos e bonificações em dinheiro a seus investidores, na conta n.º 6.387-8, mantida junto à agência 1987-x.

8.1. O **BANCO** fica autorizado a efetuar os débitos dos valores devidos pela prestação dos serviços



#Pública

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

decorrentes deste **CONTRATO** e do ressarcimento dos custos de postagem, na conta n.º 6.387-8, mantida junto à agência 1987-X.

CLÁUSULA NONA – DA REMUNERAÇÃO

9. O valor dos serviços prestados pelo **BANCO**, em razão deste **CONTRATO**, é fixado na forma estabelecida no “Anexo I – Planilha de Preços”, devendo ser pago pelo(a) **CLIENTE** de acordo com o estipulado na CLÁUSULA DÉCIMA – DO PAGAMENTO.

9.1 O valor total estimado deste contrato é de R\$ 335.371,68 (trezentos e trinta e cinco mil, trezentos e setenta e um reais e sessenta e oito centavos).

9.2. Os preços do **BANCO** têm por base o dia da assinatura deste **CONTRATO** e, observada a legislação vigente, serão reajustados de acordo com a variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor (IPC), e, na sua falta, por outro índice de base equivalente que venha a substituí-lo.

9.2.1. Os reajustes dos preços serão realizados anualmente na data do dia **02 de dezembro** com base no índice acumulado dos últimos 12 meses.

9.3. Os custos de postagem serão cobrados de acordo com as tabelas de tarifas divulgadas pela ECT - Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos e incorporados à relação mensal de serviços.

9.4. A quantidade de investidor/mês, para efeito de cálculo referente à parcela variável do preço, será obtida através do somatório da quantidade total de investidores do(a) **CLIENTE**, ainda que sejam objeto de depósito centralizado, ao final do último dia útil do mês de referência.

9.5. Em caso de prorrogação da vigência do contrato, **quando ultrapassados 12 (doze) meses**, os preços contratuais poderão ser reajustados;

9.5.1. Os preços contratuais serão reajustados, observada a periodicidade anual que terá como termo inicial para apuração do índice a data de apresentação da proposta, nos termos previstos no Decreto Municipal nº 48.971/07 e Lei Federal 10.192/2001. O índice de reajuste será o Índice de Preços ao Consumidor (IPC), apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), nos termos da Portaria SF nº 389, de 18 de dezembro de 2017, editada pela Secretaria Municipal de Fazenda. O índice previsto no item acima poderá ser substituído por meio de Decreto ou Portaria da Secretaria Municipal da Fazenda restando vedada a aplicação de índices acumulados por um período superior a 12 (doze) meses.

9.5.2. O marco inicial para cômputo do período de reajuste será a data limite para apresentação da proposta, nos termos do que dispõe o Decreto Municipal nº 48.971/2007;

9.5.3. As condições pactuadas poderão ser alteradas por ulterior edição de Normas Federais ou Municipais.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO PAGAMENTO

10. Em contrapartida aos serviços prestados conforme descrito na CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO e na CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO DE ESCRITURAÇÃO, o(a) **CLIENTE** pagará ao **BANCO**, mensalmente, a partir da data de entrada em vigor deste **CONTRATO** fixada no item 11 da CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VIGÊNCIA, os valores apresentados na relação mensal de serviços do mês em referência.

10.1. A relação mensal de serviços deverá ser disponibilizada pelo **BANCO** ao(a) **CLIENTE** até o 5º

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

(quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de referência e incluirá os custos de postagem descritos no item 9.2 da CLÁUSULA NONA – DA REMUNERAÇÃO.

10.2. O(A) **CLIENTE** terá até 4 (quatro) dias úteis após disponibilização para manifestar formalmente qualquer discordância quanto aos serviços prestados e os custos de postagem incluídos na relação mensal de serviços.

10.3. Findo o prazo disposto no item 10.2 desta cláusula, o silêncio do(a) **CLIENTE** implicará na sua concordância aos valores expressos na relação mensal de serviços, ficando autorizado o débito, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês em referência, conforme autorização expressa na CLÁUSULA OITAVA – DAS AUTORIZAÇÕES.

10.4. Os valores atingidos pela discordância permanecerão na conta de depósito descrita no item 8 da CLÁUSULA OITAVA – DAS AUTORIZAÇÕES, até deliberação final das **PARTES**, quando serão transferidos ao **BANCO**, caso a discordância seja considerada ilegítima.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VIGÊNCIA

11. O presente **CONTRATO** entrará em vigor a partir de 02/12/2022 e vigorará por 48 (quarenta e oito) meses, podendo ser prorrogado, de comum acordo entre as **PARTES**, mediante termo aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA INCIDÊNCIA FISCAL

12.1 Todos os tributos (impostos, taxas, emolumentos, contribuições fiscais e parafiscais) que sejam devidos em decorrência, direta ou indireta, do presente contrato ou de sua execução, serão de exclusiva responsabilidade do contribuinte assim definido na norma tributária, sem direito a reembolso.

12.2. A **CONTRATANTE** deverá reter e recolher os tributos devidos pelo **CONTRATADO**, na forma da legislação aplicável, nos valores descritos na relação mensal dos serviços disponibilizada à **CONTRATANTE** conforme descrito no item 10.2 da Cláusula Décima – do Pagamento, fornecer o comprovante de recolhimento dos tributos (DARF) após o pagamento e remeter o Comprovante Anual de Retenção, até o último dia útil de fevereiro do ano subsequente, podendo ser disponibilizado em meio eletrônico, com as informações relativas a cada mês em que houver sido efetuado o pagamento, os códigos de retenção, os valores pagos e os valores retidos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESILIÇÃO

13. Este **CONTRATO** pode ser resilido a qualquer momento, por qualquer das **PARTES**, sem direito a compensações ou indenizações, mediante notificação da **PARTE** interessada à outra **PARTE**, por escrito, com o mínimo de 90 (noventa) dias de antecedência, contados do recebimento do comunicado da outra **PARTE**.

13.1. Durante o prazo de aviso prévio do item 12 da presente cláusula, as **PARTES** continuarão a cumprir suas respectivas obrigações, facultando-se ao(a) **CLIENTE**, se for a **PARTE** interessada, dispensar o **BANCO** do cumprimento de qualquer obrigação.

13.2. As **PARTES** poderão, ainda, dar este **CONTRATO** por resilido, mediante simples aviso por escrito à outra **PARTE** quando constatada a ocorrência de caso fortuito ou força maior que impeça uma das **PARTES** de cumprir suas obrigações, sendo certo que neste caso nenhuma quantia será devida para uma **PARTE** à outra, a título de perdas, danos, multas ou penalidades

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO

14. As **PARTES** ajustam que o inadimplemento das obrigações assumidas neste **CONTRATO** dará à **PORTE** inocente o direito de rescindi-lo.

14.1. São hipóteses aceitas para a rescisão contratual:

14.1.1. o não cumprimento por qualquer das **PARTES** de cláusulas contratuais;

14.1.2. a paralisação do serviço ou lentidão nos prazos estipulados, sem justa causa e prévia comunicação ao(a) **CLIENTE**;

14.1.3. a alteração societária ou a modificação da finalidade ou da estrutura do(a) **CLIENTE**, que prejudique a execução do **CONTRATO**;

14.1.4. a prática, por qualquer das **PARTES**, de operação ilegal ou de natureza ilícita em face das normas vigentes no mercado de capitais ou de praxe desse mercado;

14.1.5. a falência, recuperação judicial ou extrajudicial; intervenção extrajudicial; dissolução; liquidação judicial ou extrajudicial de qualquer das **PARTES**;

14.1.6. a suspensão ou cancelamento, por parte da CVM, do registro de emissor de valores mobiliários do(a) **CLIENTE**;

14.1.7. a suspensão ou cancelamento, por parte de órgãos reguladores, da autorização do **BANCO** para execução dos serviços ora contratados.

14.2. A rescisão do **CONTRATO** poderá ser ainda determinada por ato oficial da autoridade governamental ou judicial nos termos da legislação pertinente competente.

14.3. Se a rescisão for de iniciativa do **BANCO**, caberá a ele prestar conta de todos os serviços que até então tenham sido prestados/executados, recebendo, em seguida, a importância que eventualmente fizer jus, perecendo o direito a qualquer pagamento pelos serviços que não tenham sido concluídos.

14.4. Sendo do(a) **CLIENTE** a iniciativa de rescindir o **CONTRATO**, serão devidos somente os valores em relação aos serviços das etapas já concluídas e que estejam pendentes de pagamento.

14.5. Fica estabelecido em 90 (noventa) dias, contados do recebimento, por escrito, do comunicado de intenção de rescisão do **CONTRATO** por uma das **PARTES**, o prazo de aviso prévio para rescisão do **CONTRATO**.

14.6. Durante o prazo de aviso prévio estipulado no item anterior, as **PARTES** continuarão a cumprir suas respectivas obrigações, facultando-se ao(a) **CLIENTE**, se for a **PORTE** denunciante, dispensar o **BANCO** do cumprimento de qualquer obrigação.

14.7. O descumprimento das regras Anticorrupção, conforme descrito na cláusula vigésima – das declarações e garantias anticorrupção

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO ENVIO DAS INFORMAÇÕES PARA EXTINÇÃO DO CONTRATO

15. O **BANCO** transmitirá, especialmente por via eletrônica, ao(a) **CLIENTE** e/ou pessoas por ela indicadas, todas as informações relativas aos titulares de valores mobiliários que estejam em sua base de dados por conta desse **CONTRATO** até a data de extinção do mesmo, sem qualquer custo adicional, observado que:

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.



#Pública

- 15.1.** os arquivos eletrônicos serão entregues ao(à) **CLIENTE** no leiaute utilizado pelas instituições reguladas pela ANBIMA;
- 15.2.** observado o período de aviso prévio para rescisão ou rescisão contratual, fica estabelecido que o leiaute deverá estar disponível, conforme previsto no item anterior, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar do início do período de aviso prévio, e o conteúdo dos arquivos prévios e definitivos, até o 20º (vigésimo) dia anterior ao final do referido período e até o 5º (quinto) dia anterior ao final do referido período, respectivamente;
- 15.3.** os documentos originais que forem mantidos com o **BANCO** serão sempre, a critério do(a) **CLIENTE**, disponibilizados para consulta e, conforme o caso, para reprodução de cópias, observando-se os prazos prescricionais previstos em lei.
- 15.4.** O término da prestação de serviços é caracterizado pelo envio eletrônico, sem necessidade de confirmação de recebimento pelo destinatário, da base de investidores para outro escriturador ou para o(a) próprio(a) **CLIENTE**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA CONFIDENCIALIDADE

16. As **PARTES**, por si, seus diretores e demais representantes, seus empregados e prepostos, agentes, consultores e empresas contratadas, sob as penas da lei, manterão, inclusive após a rescisão deste **CONTRATO**, o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, matérias, pormenores, documentos, especificações técnicas e comerciais de produtos e de informações das demais partes, ou de terceiros, de que venham a ter conhecimento ou acesso, ou que lhes venham a ser confiados, em razão deste **CONTRATO**, salvo quando essa divulgação for imposta por lei, por ordem judicial ou em decorrência de normas e instruções expedidas por autoridades reguladoras e fiscalizadoras ou ainda se fizer necessário para a elaboração de algum relatório ou processo diretamente relativo ao escopo dos serviços prestados.

16.1. Se uma das **PARTES**, por determinação legal ou em decorrência de ordem judicial ou de autoridade fiscalizadora, tiver que revelar algo sigiloso, sem prejuízo do atendimento tempestivo à determinação legal ou administrativa, imediatamente dará notícia desse fato à outra **PARTE** e lhe prestará as informações e subsídios que possam ser necessários para que a seu critério, possa defender-se contra a divulgação de qualquer das informações sigilosas.

16.2. O **BANCO** não utilizará, no interesse de terceiros, as informações confidenciais que detiver em relação às operações realizadas pelo(a) **CLIENTE** às quais teve acesso em decorrência deste **CONTRATO**.

16.3. Não são consideradas confidenciais as informações obtidas pelo **BANCO** junto a qualquer fonte pública, nem as geradas pelo **BANCO**, com base em outras fontes não vinculadas aos serviços prestado pelo **BANCO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA ADERÊNCIA À LEI 13.709 (LGPD)

17. As **PARTES** se comprometem a cumprir os princípios e requisitos das legislações de proteção de Dados Pessoais vigentes, incluindo, mas não se limitando à Lei no 13.709, de 14 de agosto de 2018 ("LGPD"), em relação às atividades de tratamento e processamento dos dados pessoais dos investidores e dos dirigentes das **PARTES**.

17.1. O **BANCO** poderá manter e tratar, tanto eletrônica quanto manualmente, os dados pessoais dos investidores e dos dirigentes do(a) **CLIENTE** que sejam necessários para a execução deste **CONTRATO** ou



#Pública

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

para cumprimento de obrigações legais.

17.2. As informações acerca das atividades de tratamento de dados pessoais realizadas pelo **BANCO** estão declaradas na sua Política de Privacidade, disponível no site <https://www.bb.com.br/>.

17.3. O **BANCO** poderá disponibilizar os dados pessoais dos investidores para as centrais depositárias, no exercício de suas funções de prestador de serviço de depósito centralizado regulamentadas pela Resolução CVM nº 31, de 19.5.2021, com a finalidade específica e exclusiva de executar as atividades necessárias à prestação do serviço objeto deste **CONTRATO**.

17.4. O **BANCO** poderá disponibilizar os dados pessoais dos investidores e dos dirigentes do(a) **CLIENTE** aos órgãos judiciais, reguladores e fiscais que as solicitem no exercício de suas funções.

17.5. O(A) **CLIENTE** declara neste ato que está ciente e de acordo com a manutenção e o tratamento dos dados pessoais dos investidores e dos dados pessoais de seus dirigentes, fornecidos ao **BANCO** diretamente ou através de qualquer intermediário, se aplicável, e as obtidas na ocasião do desenvolvimento do **CONTRATO**.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS PENALIDADES

18. Ressalvados os casos fortuitos ou de força maior, devidamente caracterizados, a **PARTE** que der causa ao inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas neste **CONTRATO** responderá pelos danos comprovadamente causados à **PARTE** inocente, independentemente da sujeição às demais sanções legais aplicáveis.

18.1. Não serão penalizáveis quaisquer atrasos que decorram de falhas de sistema e/ou de comunicação entre as **PARTES**, as quais, não obstante, deverão diligenciar para imediata correção de tais falhas.

18.2. O **BANCO** ressarcirá em moeda corrente, ou em valores mobiliários, da forma que for solicitado, o investidor ou o(a) **CLIENTE** de qualquer prejuízo que tenham em decorrência de transferência, ativação, conversão ou pagamento efetivado indevidamente, por falha exclusiva do **BANCO**.

18.3. Para os fins do subitem 3.10.1 da CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESPECIFICAÇÃO DO SERVIÇO DE ESCRITURAÇÃO, o **BANCO** se obriga, em caso de recolhimento a menor ou não recolhimento do Imposto de Renda sob sua responsabilidade, a ressarcir ao(a) **CLIENTE** de todas as multas e penalidades que for objeto de cobrança por parte da Receita Federal do Brasil - RFB.

18.4. Na impossibilidade de efetivar o débito descrito no item 10.3 da CLÁUSULA DÉCIMA – DO PAGAMENTO, os valores devidos serão atualizados monetariamente, desde o vencimento até o efetivo pagamento, pela variação positiva do mesmo índice estipulado no item 9.1 da CLÁUSULA NONA – DA REMUNERAÇÃO, acrescidos de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora, na razão de 10% (dez por cento) ao ano.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS PRÁTICAS E PROCEDIMENTOS DA LEI 9.613/98

19. O **BANCO** obriga-se, no que lhe couber, a cumprir todos os procedimentos e determinações contidas nas Circulares n.º 3.290/05, de 05/09/2005 e n.º 3.978, de 23/01/2020, e nas Cartas Circulares n.º 4.001, de 29/01/2020 e 3.342/08, de 02/10/2008, todas do BACEN, Instrução CVM nº 50, de 02/09/2021 e alterações posteriores e quaisquer outras normas, resoluções, instruções, circulares e ofícios vigentes, ainda que aqui não expressamente mencionados, expedidos ou que venham a ser expedidos pelos referidos órgãos

Página 18 de 22 DO CONTRATO N.º 24.6/2022 E 040/SP-URB/2022 DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE AÇÕES FIRMADO



#Pública

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.

fiscalizadores, pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), ou pelos órgãos fiscalizadores setoriais, fazendo as comunicações determinadas nas referidas normas à CVM e/ou BACEN, conforme o caso, através dos meios disponíveis para tal fim, de todas as operações cujas características, no que se refere às **PARTES** envolvidas, valores, formas de realização e instrumentos utilizados, ou que, por falta de fundamento econômico ou legal, possam indicar a existência do crime previsto na Lei n.º 9.613, de 03/03/1998, e alterações que lhe forem posteriores.

19.1. A alteração, substituição, revogação ou eventual omissão de qualquer das normas ou instruções mencionadas no item anterior não afasta a responsabilidade do **BANCO** no que diz respeito às comunicações às quais possa estar obrigado, valendo para tal a lei ou norma vigente à época da comunicação ou do fato conforme decisão exclusiva do **BANCO**.

19.2. O(A) **CLIENTE** expressamente declara eximir o **BANCO** do dever de confidencialidade ou de sigilo quando este, em perfeita consonância com a lei e no estrito dever legal, comunicar às autoridades competentes a ocorrência de indícios de crime de lavagem de dinheiro.

19.3. O(A) **CLIENTE** declara conhecer a legislação pertinente ao crime de lavagem de dinheiro, bem como as orientações normativas emanadas dos órgãos fiscalizadores ou reguladores dos Mercados Financeiro e de Capitais, bem como declara que adota ou adotará, no que lhe couber, mecanismos e práticas que coibam o crime previsto na Lei n.º 9.613/98.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS ANTICORRUPÇÃO

20. As **PARTES** declaram neste ato que estão cientes, conhecem e entendem os termos das leis anticorrupção brasileiras ou de quaisquer outras aplicáveis sobre o objeto do presente **CONTRATO**, em especial o *Foreign Corrupt Practices Act – Act, 15 U.S.C. §§ 78dd1 et seq - (“FCPA”)* dos Estados Unidos da América do Norte (“Regras Anticorrupção”) e a Lei n.º 12.486, de 1º de agosto de 2013, comprometendo-se a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação das disposições destas Regras Anticorrupção.

20.1. As **PARTES**, por si e por seus administradores, diretores, funcionários e agentes, bem como seus sócios que venham a agir em seu nome, obrigam-se a conduzir suas práticas comerciais, durante a consecução do presente **CONTRATO**, de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis.

20.2. Para os fins da presente Cláusula, as **PARTES** declaram neste ato que:

20.2.1. não violou, viola ou violará as Regras Anticorrupção;

20.2.2. tem ciência que qualquer atividade que viole as normas anticorrupção é proibida e que conhece as consequências possíveis de tal violação.

20.3. Qualquer descumprimento das Regras Anticorrupção, pelas **PARTES**, no âmbito deste acordo, em qualquer um dos seus aspectos, ensejará sua rescisão, independentemente de qualquer notificação, observadas as penalidades previstas neste **CONTRATO**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DAS NOTIFICAÇÕES E AVISOS ENTRE AS PARTES

21. A comunicação entre o(a) **CLIENTE** e o **BANCO** será sempre formal e por meio de seus representantes credenciados.

21.1 Quando, por motivo de urgência, houver entendimentos verbais, esses deverão ser formalizados, sob pena de não serem reconhecidos pelas **PARTES**.



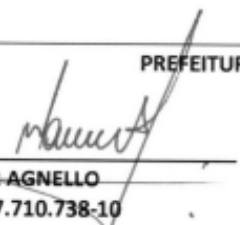
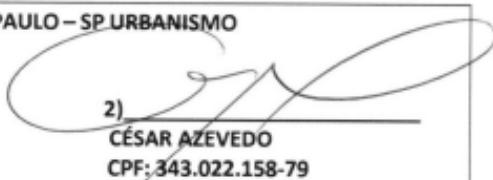
#Pública

Ouvidoria BB:
0800 729 5678 – reclamações não solucionadas no atendimento habitual.
0800 729 0088 – deficientes auditivos ou de fala.


outro, por mais privilegiado que seja, para a solução de qualquer questão ou litígio decorrente do presente **CONTRATO**.



Assim, justas e acertadas, as **PARTES** firmam o presente **CONTRATO**, em 3 (três) vias de igual teor e forma, além de rubricarem os **ANEXOS** que o integram para todos os efeitos, ante as testemunhas abaixo assinadas, para os seus devidos fins e efeitos jurídicos.

São Paulo, 29 de novembro de 2022.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – SP URBANISMO	
1)  WALDIR AGNELLO CPF: 007.710.738-10	2)  CÉSAR AZEVEDO CPF: 343.022.158-79

BANCO DO BRASIL S.A.	
1)  Nome: CPF: 553.617.140-20 Ricardo Bacci Acunha Gerente Geral	2) _____ Nome:

INTERVENIENTE	
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento	
1)  CAROLINA DE ABREU DIAS COSTA CPF 340.804.868-12	

TESTEMUNHAS	
1)  NIVALDETE S. C. JESUS CPF: 952.557.888-72	2)  NELSON DE PAULA SOUZA CPF: 994.569.408-10

**CONTRATO N.º 24.6/2022 DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE AÇÕES
CONTRATO SPURBANISMO N.º 040/SP-URB/2022**

PROCESSO SEI N.º 7810.2022/0000590-3

TERMO DE ADITAMENTO E RETI-RATIFICAÇÃO N.º 01

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por meio da SÃO PAULO URBANISMO – SPURBANISMO, com sede na RUA LIBERO BADARO, 504 16.AND., CENTRO, CEP 01.008-906, SÃO PAULO – SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 43.336.288/0001-82, por seus representantes legais ao final assinados, doravante designado(a) **CLIENTE**;

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL, na qualidade de órgão responsável pela dotação orçamentária, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.840.043/0001-34, com sede na Rua São Bento, n.º 405, Centro – São Paulo – SP, doravante denominada (o) simplesmente **INTERVENIENTE**;

BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista com sede no Setor de Autarquias Norte - Quadra 5 – Lote B – Edifício BB – Torres I, II e III, Brasília (DF), CEP 70.040-912, inscrito no CNPJ sob n.º 00.000.000/0001- 91, e prestação de serviços à Rua Lélío Gama, 105, 38º andar, Centro, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20.031-080, por seus representantes legais ao final assinados, doravante designado **BANCO**.

Resolvem as Partes celebrar o presente Termo de Aditamento n.º 01 e de Reti-Ratificação do Contrato n.º 24.6/2022 de Prestação de Serviços de Escrituração de Ações – Contrato SPURBANISMO n.º 040/SP-URB/2022, para alteração e retificação das cláusulas contratuais seguir elencadas;

CLÁUSULA PRIMEIRA – CNPJ DA INTERVENIENTE

Fica alterado o CNPJ da **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL** passando a ser 33.840.043/0001-34 em função do cancelamento do anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO PAGAMENTO

10.3. Os pagamentos pelos serviços contratados serão efetuados em até 30 (trinta) dias após a emissão do respectivo Atestado de Liberação pelo Fiscal do Contrato, mediante crédito em Conta Corrente n.º 99.739.311-4, agência 1897-X, do Banco do Brasil, ficando sem efeito as cláusulas contratuais que, eventualmente, estejam em desacordo com a forma e o modo de pagamento ora ajustada entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VIGÊNCIA

11. O presente CONTRATO entrará em vigor a partir de 02/12/2022 e vigorará por 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado, de comum acordo entre as partes, mediante termo aditivo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO

Ficam ratificadas todas as demais cláusulas do contrato, naquilo que não colidam com o presente aditamento.

E, por se acharem justas e contratadas, firmam as partes o presente contrato em 02 (duas) vias de idêntico conteúdo e forma, ante as testemunhas a seguir assinadas.

São Paulo, 20 DE ABRIL DE 2023.

Pela CONTRATANTE:

CONTEÚDO PROTEGIDO PELA
LEI 13.709/18 (LGDP)

CEZAR AZEVEDO
Presidente

CONTEÚDO PROTEGIDO PELA
LEI 13.709/18 (LGDP)

WALDIR AGNELLO
Diretor Administrativo e Financeiro

Pela CONTRATADA:

CONTEÚDO PROTEGIDO PELA LEI 13.709/18 (LGDP)

Ricardo Berto Acunina
Gerente Geral

Pela INTERVENIENTE:

CONTEÚDO PROTEGIDO PELA
LEI 13.709/18 (LGDP)

Coordenador V - SIMULCAF
RE: [REDACTED]

TESTEMUNHAS:

CONTEÚDO PROTEGIDO PELA
LEI 13.709/18 (LGDP)

Antônio Carlos Berpa
Gerente Compras Licitações - GO
SP Urbanismo

CONTEÚDO PROTEGIDO PELA
LEI 13.709/18 (LGDP)

SP Urbanismo



ANEXO IV – CONTRATO DE FISCALIZAÇÃO



CONTRATO Nº 12/2019/SMDU

PROCESSO SEI Nº 6068.2019/0003799-5

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU E A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESPECIALIZADOS DE ANÁLISE, ACOMPANHAMENTO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA REFERENTES ÀS INTERVENÇÕES PREVISTAS NAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS ÁGUA ESPRAIADA, FARIA LIMA E ÁGUA BRANCA, NOS TERMOS DA EXIGÊNCIA DA IN Nº 401 DA CVM.

Pelo presente instrumento particular, de um lado o MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, por intermédio da SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - SMDU, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.577.663/0001-27, com sede nesta Capital à Rua São Bento, nº 405, 18º andar – Centro, neste ato representado por seu Secretário **FERNANDO BARRANCOS CHUCRE**, ora denominada CONTRATANTE, com INTERVENIÊNCIA da SP URBANISMO, empresa pública de direito privado, com sede à Rua São Bento, nº 405, 16º andar – Centro, neste ato representada por seu Diretor Presidente **JOSÉ ARMÊNIO BRITO CRUZ** e por sua Diretora de Gestão das Operações Urbanas **DENISE LOPES DE SOUZA**, ora denominada INTERVENIENTE e do outro lado a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, empresa pública de direito privado, com sede à ST BANCARIO SUL QUADRA 04, nº 34, bloco A, BRASÍLIA/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada pelo seu procurador, **AUGUSTO CESAR MEREY VILHALBA**, doravante denominada CONTRATADA, firmam o presente instrumento, autorizado pelo Processo SEI nº **6068.2019/0003799-5**, com fundamento no inciso VIII do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações, conforme cláusulas abaixo:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente instrumento, a prestação, pela CAIXA, de serviços especializados de análise, acompanhamento de obras e serviços de engenharia referentes às intervenções previstas nas Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca, e demais despesas custeadas com recursos advindos da alienação do título mobiliário (CEPAC) em conformidade com a Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003.

O acompanhamento descrito neste Contrato refere-se à verificação de compatibilidade da execução físico-financeira e contratual da obra ou serviço com as Operações Urbanas vinculadas, verificação da pertinência das despesas integrantes de pedido de liberação de recursos vinculados, relatórios e informações técnicas, bem a confecção de relatórios financeiros divulgados ao mercado no que se refere aos desembolsos para as obras e serviços. Inclui a consolidação dos demonstrativos financeiros necessários para prestação de informações ao mercado, que engloba as informações do contrato,

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left, a circular stamp in the middle, and a smaller signature on the right.



do CONTRATANTE e da engenharia da CAIXA, o controle e movimentação de recursos com informações sobre a conta vinculada e a rentabilidade e disponibilidade financeira.

Refere-se, ainda aos serviços adicionais custeados com o mesmo recurso, relacionados à verificação de documentação relacionada às desapropriações, verificação de relatórios de trabalho social, verificação de pagamento de auxílio aluguel e demais despesas afins.

Parágrafo Primeiro - Os serviços de assessoramento técnico não incluem a análise de viabilidade técnica das obras e serviços sob aspectos de funcionalidade, habitabilidade, salubridade, exequibilidade técnica e economicidade, o estudo de arranjos e alternativas, o acompanhamento da validade das licenças ambientais e urbanísticas e o cumprimento das normas técnicas e da legislação trabalhista, inclusive sob aspectos de segurança do trabalho, a realização de ensaios, testes e demais provas requeridas por normas técnicas para a verificação da boa execução das obras e serviços públicos, a verificação da legalidade das licitações e da compatibilidade dos custos, quantidades e projetos das intervenções frente aos preços de mercado.

Parágrafo Segundo – Não é objeto deste Contrato nem responsabilidade da Caixa a fiscalização técnica da execução das obras e serviços públicos, incluindo a verificação de itens que são afetos unicamente à relação entre o contratante das obras e serviços e empresas executoras, como suficiência de equipamentos e materiais alocados nas obras e serviços, manutenção adequada de diário de obras e de canteiro de obras e verificação de itens de qualidade, atividades essas que são de responsabilidade exclusiva do profissional (engenheiro ou arquiteto) do o contratante das obras e serviços identificado na respectiva ART/RRT registrada no CREA/CAU de competência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES

Parágrafo Primeiro – A CAIXA obriga-se a:

- a) atender ao disposto no artigo 9º, da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, no que se refere à função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a distribuição pública de CEPAC, exclusivamente nas intervenções das Operações Urbanas Consorciadas Água Espaiada, Faria Lima e Água Branca, bem como acompanhar o andamento das intervenções previstas e definidas nas Operações em questão e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas ao mercado;
- b) elaborar, em conjunto com a CONTRATANTE e INTERVENIENTE, a programação dos serviços de análise e acompanhamento das obras e serviços de engenharia, objeto do presente termo;
- c) manter, durante todo o contrato, equipe técnica regular, qualificada e suficiente para a prestação dos serviços aqui descritos;



- d) não empregar, na realização dos serviços objeto do presente Contrato, pessoas físicas ou jurídicas envolvidas nos projetos, serviços e obras licitados pelo contratante das obras e serviços, para a execução da intervenção elencada e definida, devendo prestar os serviços por intermédio de profissionais devidamente habilitados, selecionados e qualificados, na forma da legislação aplicável.
- e) fornecer à CONTRATANTE e à INTERVENIENTE Relatórios de Análise de Engenharia – RAE periódicos relativos às execuções das obras e serviços, bem como relatório consolidado trimestral acompanhado da pertinente documentação sobre a evolução das obras e serviços, resumindo todas as análises e acompanhamentos realizados no período, bem como atendimento do disposto na alínea b, inciso I do art. 7º da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, no prazo de 40 (quarenta) dias contados do encerramento do trimestre a que se refere o relatório.
- f) informar à CONTRATANTE e à INTERVENIENTE toda e qualquer impropriedade e ou irregularidade que puder ser constatada durante as vistorias de acompanhamento, podendo sugerir as correções necessárias para o fiel cumprimento das intervenções dentro do âmbito das Operações Urbanas Consorciadas, sendo de responsabilidade exclusiva da CONTRATANTE e da INTERVENIENTE adotar as providências cabíveis junto aos órgãos contratantes das obras e serviços.
- g) manter, durante toda a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas neste ato;
- h) prestar todos os esclarecimentos solicitados pela CONTRATANTE e INTERVENIENTE atender às determinações destas, no que for cabível, relativas ao presente contrato, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento da comunicação por ela efetuada;
- i) respeitar rigorosamente na execução deste Contrato a legislação trabalhista, fiscal, previdenciária e comercial, bem como toda legislação aplicável à presente contratação, dos fatos e pessoas da sua responsabilidade, restritos ao objeto do contrato;
- j) comunicar à CONTRATANTE e à INTERVENIENTE, por escrito, qualquer anormalidade possível de ser verificada na vistoria de acompanhamento, que ponha em risco a segurança e a qualidade dos serviços e sua execução, dentro do prazo pactuado;
- k) comunicar à CONTRATANTE os eventuais casos fortuitos ou de força maior, que possam impedir ou atrasar a consecução do objeto deste contrato, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis após a verificação do fato e apresentar os documentos para análise e eventual aprovação da CONTRATANTE, em até 5 (cinco) dias consecutivos, a partir da data de comunicação, sob pena da



incidência das penalidades contratuais, bem como reparação dos eventuais danos causados à CONTRATANTE;

- l) providenciar a publicação do extrato deste Contrato, na forma da lei;
- m) à manutenção, por si e por seus prepostos, de completo sigilo sobre os dados, informações e pormenores fornecidos pela CONTRATANTE e INTERVENIENTE, bem como a não divulgar a terceiros quaisquer informações relacionadas com o objeto deste contrato, exceto quanto aos órgãos legalmente incumbidos de fiscalização, sem a prévia autorização dada pela CONTRATANTE, por escrito, obrigando-se, também, a não utilizar o nome ou a logomarca da CONTRATANTE sem sua prévia autorização, respondendo civil e criminalmente pela inobservância destas obrigações;
- n) a ser a única e exclusiva responsável pelo estudo de todos os documentos e outros elementos fornecidos pela CONTRATANTE e INTERVENIENTE para a prestação dos serviços, não se admitindo, em nenhuma hipótese, a alegação de ignorância dos mesmos, restringindo-se a responsabilidade aos documentos fornecidos pela CONTRATANTE.
- o) promover a organização técnica e administrativa dos serviços objeto deste contrato.
- p) não contratar ou manter em seu quadro funcional, durante a prestação dos serviços objeto deste contrato, menores de idade fora das condições indicadas no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal, sob pena de rescisão contratual, conforme disposto no inciso XVIII do artigo 78 da Lei Federal nº 8.666/93, e suas atualizações.
- q) informar à CONTRATANTE e à INTERVENIENTE o nome e qualificação de responsável técnico pelos serviços contratados.

Parágrafo Segundo – A CONTRATANTE obriga-se a:

- a) representar, no que couber, o Município de São Paulo, conforme disposições da lei federal nº 8.666/93 no acompanhamento do presente Contrato;
- b) atender, por intermédio do INTERVENIENTE ao disposto no inciso I do artigo 7º, da Instrução n.º 401 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003, referente aos esclarecimentos e informações técnicas a serem prestadas à CAIXA, na forma do art. 9º da referida Instrução;
- c) encaminhar, por intermédio do INTERVENIENTE, à CAIXA os contratos, planilhas de serviços, cronogramas físico-financeiros, peças gráficas, projetos, ordens de serviços e demais documentos necessários e suficientes para viabilizar as vistorias visuais de acompanhamento, inclusive todo e qualquer documento referente ao aditamento ou alteração contratual;



- d) prestar as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pela CAIXA, no que for cabível, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da comunicação por ela efetuada;
- e) efetuar o pagamento do preço conforme estipulado na Cláusula Sexta deste Contrato;
- f) aceitar ou recusar os motivos alegados pela CAIXA para configurar caso fortuito ou de força maior, dando, por escrito, as razões de sua eventual aceitação ou recusa, no prazo máximo de 5 (cinco) dias consecutivos, contados do recebimento dos documentos de comprovação, incidindo, em caso de não aceitação, as penalidades legais e contratualmente estabelecidas;
- g) indicar preposto da contratante dos serviços e obras para subsidiar a realização das vistorias visuais para acompanhamento das obras e serviços das intervenções da Operação Urbana Consorciada;
- h) apresentar, por intermédio da INTERVENIENTE, relatório periódico de medição conforme disposto na alínea "e" do Parágrafo Primeiro da Cláusula Segunda do presente Contrato, visando a aferição e mensuração pela CAIXA, dos serviços executados;
- i) por si e por seus prepostos, a não utilizar o nome ou a logomarca da CAIXA sem sua prévia autorização, respondendo civil e criminalmente pela inobservância desta obrigação.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO ACOMPANHAMENTO/FISCALIZAÇÃO E DA FORMA DE EXECUÇÃO DO CONTRATO

Parágrafo Primeiro - A CAIXA, a CONTRATANTE e a INTERVENIENTE designarão cada uma, por escrito, em até 10 (dez) dias da assinatura deste instrumento, um representante devidamente habilitado para adotar as providências necessárias ao bom andamento dos serviços, através dos quais serão feitos os contatos entre as partes, devendo indicar também o(s) endereço(s) para onde deverão ser encaminhadas as correspondências e os volumes contendo toda e qualquer documentação relativa ao contrato.

A CAIXA fornecerá também à CONTRATANTE, no mesmo prazo, relação contendo os dados completos (nome, endereços, telefones, correio eletrônico e qualificação técnica) dos profissionais habilitados designados para a execução dos serviços previstos neste contrato, bem como será responsável pela sua atualização sempre que houver alteração destes dados.

Parágrafo Segundo - A prestação dos serviços ora contratados far-se-á mediante ordens de serviços específicas, emitidas pela CONTRATANTE, de acordo com suas competências estabelecidas em lei, que terá validade somente durante a vigência contratual.

A solicitação de serviços deverá identificar o contrato ou serviço a ser executado, devendo ser acompanhada da documentação necessária à sua



execução, assim como, o preposto do contratante das obras e serviços que irá prestar informações adicionais ao profissional da CAIXA.

A CAIXA, através de seu representante, deverá analisar os processos, verificando a existência nos mesmos de toda documentação necessária e suficiente para a realização das demandas, na forma estabelecida contratualmente.

Havendo necessidade, a CAIXA solicitará à CONTRATANTE, com a devida justificativa, a apresentação de documentação complementar, por meio de comunicação eletrônica, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento da documentação.

Se a CONTRATANTE atrasar a entrega da documentação complementar solicitada pela CAIXA, esta poderá postergar o prazo de entrega do RAE por período igual ao atraso.

A não solicitação de documentação complementar no prazo estipulado de 5 (cinco) dias caracteriza automaticamente o recebimento definitivo da documentação e consigna ao início da contagem do prazo para execução dos serviços.

Parágrafo Terceiro - As vistorias, quando necessárias, terão suas datas indicadas ao representante da contratante das obras e serviços com antecedência mínima de 48 horas, para que esta providencie as autorizações necessárias.

Caberá ao profissional indicado pela CAIXA proceder ao registro fotográfico da obra vistoriada, devendo este registro oferecer informações visuais acerca do objeto vistoriado.

Parágrafo Quarto - De posse dos elementos apresentados pela INTERVENIENTE a CAIXA verificará a suficiência e correção das informações neles contidas e, após vistoria visual, elaborará o RAE manifestando-se pela possibilidade ou não de autorização quanto à liberação de recursos.

Para os casos de prestação de serviços técnicos especializados, o RAE deverá ser apresentado em até 05 dias úteis do recebimento dos elementos de medição encaminhados pela INTERVENIENTE.

Para os casos de execução de obras o RAE deverá ser apresentado em até 10 dias úteis do recebimento dos elementos de medição encaminhados pela INTERVENIENTE, considerando neste prazo a realização de vistoria técnica acompanhada do representante da contratante dos serviços.

No caso de ser a primeira aferição de intervenção identificada em ordem de serviço específica, poderá ser estendido o prazo de apresentação do RAE em até 5 dias úteis adicionais.



CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR

O valor total do presente Contrato é estimado em **R\$ 2.440.000,00** (dois milhões, quatrocentos e quarenta mil reais), correspondendo a 1,22 % do valor total estimado de execução financeira das intervenções das Operações Urbanas a que se refere o presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO

O prazo de vigência e execução dos serviços objeto deste Contrato é de 24 meses, contados da data de sua assinatura, podendo ser acrescido e prorrogado na forma dos artigos 57, inciso II, e 65, da lei federal 8.666/93.

Os motivos de força maior que possam impedir as partes de cumprir as etapas e o prazo deste contrato deverão ser alegados oportunamente, por escrito.

É facultado à CONTRATANTE suspender a execução deste Contrato e a contagem de seus prazos, mediante justificativa.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

Os pagamentos serão efetuados em parcelas trimestrais proporcionais ao valor da execução financeira das intervenções das Operações Urbanas a que se refere o presente contrato, mediante apresentação do relatório trimestral.

Os pagamentos serão efetuados mediante transferência/crédito em conta-corrente da CONTRATADA, conforme art. 5º do Decreto Municipal nº 51.197/10, em estrita observância da ordem cronológica de entrada dos respectivos processos naquela Unidade, na forma da Portaria nº 092/2014/SF e suas respectivas atualizações, mediante comprovação, pela CONTRATADA, do recolhimento das importâncias devidas ao INSS, FGTS, relativa às faturas anteriores.

Todas as medições relativas a este Contrato terão seus pagamentos efetuados no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data final do período de adimplemento de cada parcela do objeto contratado, uma vez atestado pelo fiscal ou pela comissão fiscal, tendo ainda as medições munidas com documentação determinada pela Portaria SF nº 092/2014 e atualizações.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Pelo descumprimento do ajuste a CONTRATADA sujeitar-se-á às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras previstas na legislação:

- a) Advertência;
- b) Multa de 0,1% (um décimo por cento) do valor deste Contrato, por dia de atraso na realização dos serviços objeto deste Contrato, até o limite de 30 (trinta) dias;



- c) Multa de 0,5% (cinco décimo por cento) do valor total deste Contrato, e o seu dobro na hipótese de reincidência, pelo não cumprimento de qualquer cláusula deste Contrato ou de seu Termo de Referência e na hipótese de ocorrência prevista na subcláusula anterior, a contar do 31º (trigésimo primeiro) dia de atraso, aplicando-se cumulativamente os percentuais previstos, se a CONTRATANTE não optar desde logo, pela rescisão do Contrato;
- d) Multa de 1% (um por cento) do valor total deste Contrato e o dobro na reincidência, em razão do descumprimento do estabelecido nas cláusulas quinta e oitava deste instrumento;
- e) Multa de 10% (dez por cento) pela inexecução parcial do Contrato, a qual incidirá sobre o valor da parcela não executada;
- f) Multa de 20% (vinte por cento) pela inexecução total do Contrato, a qual incidirá sobre o valor do ajuste.

As penalidades poderão ser aplicadas independente e concomitantemente, conforme dispõe a legislação municipal e federal em vigor, e poderão ser descontadas dos pagamentos a serem efetuados à CONTRATADA.

Não havendo pagamento da multa, o valor será inscrito na dívida ativa, sujeitando a devedora a processo executivo.

As penalidades previstas neste Contrato serão aplicadas sem prejuízo das demais sanções, administrativas ou penais, previstas na Lei Federal nº 8.666/93, na Lei Municipal nº 13.278/02 e no Decreto Municipal nº 44.279/03.

CLÁUSULA OITAVA – DO RECEBIMENTO DO OBJETO

Executado o Contrato, procederá a CONTRATANTE ao recebimento definitivo de seu objeto, mediante termo circunstanciado, assinado pelas partes, contendo a declaração expressa de sua adequação às condições avençadas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS

Os casos omissos serão resolvidos com base nos princípios estatuídos na Lei Federal nº 8.666/93, na Lei Municipal nº 13.278/02 e nos Decretos Municipais nº 44.279/03 e 57.547/16.

As condições pactuadas neste Contrato poderão ser alteradas por ulterior edição de normas federais ou municipais.

Para a execução deste Contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de



qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.


Fica eleito o Foro da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Contrato.

E por estarem assim, justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor, perante as testemunhas abaixo.

São Paulo, 12 de dezembro de 2019.


FERNANDO BARRANTOS CHUCRE
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano
Contratante


JOSÉ ARMÊNIO BRITO CRUZ
SP Urbanismo - Diretor Presidente
Interveniente


DENISE LOPES DE SOUZA
SP Urbanismo - Diretora de Gestão das Operações Urbanas
Interveniente


AUGUSTO CESAR MEREY VILHALBA
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Representante Legal
Contratada

TESTEMUNHAS: **ISABEL CRISTINA DE SOUSA**
Assessora
SP-Urbanismo

RG: 45673.488-0

RG: 537952010


GENAIR SOARES FERNANDES
RF: 809.611-2
SMUL.GAB



**TERMO DE ADITAMENTO Nº 01/2022/SMUL
AO CONTRATO Nº 012/2019/SMDU**

CONTRATANTE: Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL.

CNPJ: 33.840.043/0001-34

INTERVENIENTE: SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO

CNPJ: 43.336.288/0001-82

CONTRATADA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

CNPJ: 00.360.305/0001-04

OBJETO DO CONTRATO: Prestação de serviços especializados de análise, acompanhamento de obras e serviços de engenharia referentes às intervenções previstas nas Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca, e demais despesas custeadas com recursos advindos da alienação do título mobiliário (CEPAC) em conformidade com a Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003.

OBJETO DO ADITIVO: Prorrogação por 24 (vinte e quatro) meses, a partir 12/12/2021, sem alteração de valor ao anteriormente contratado.

PROCESSO SEI Nº 6068.2019/0003799-5

VALOR: Valor total para a prorrogação é de R\$ 2.440.000,00 (dois milhões, quatrocentos e quarenta mil reais)

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

37.20.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08	–
Operação Urbana Água Branca	
37.30.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08	–
Operação Urbana Água Espraiada	
37.40.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08	–
Operação Urbana Faria Lima	



**TERMO DE ADITAMENTO Nº 01/2022/SMUL
AO CONTRATO Nº 012/2019/SMDU**

*Prorrogação por 24 (vinte e quatro) meses, a partir
12/12/2021, sem alteração de valor ao anteriormente
contratado.*

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – PMSF, por meio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL**, inscrita no CNPJ Nº 33.840.043/0001-34, com sede na Rua Líbero Badaró, nº 504 - São Paulo/SP, 22º ANDAR, neste ato representada por meio do seu Secretário Municipal, Senhor **CESAR AZEVEDO**, RG nº 40.601.996-4, CPF nº 343.022.158-73, adiante designado apenas **CONTRATANTE**, de outro lado, a empresa **São Paulo Urbanismo – SP URBANISMO**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.288/0001-82, situada na Rua Líbero Badaró, 504- 16º andar – Centro – São Paulo – SP, neste ato representada pelos Senhores **FRANCISCO ROBERTO ARANTES**, portador da cédula de identidade RG nº 25.857.711-3 e CPF sob o nº 281.533.318-09, e **CARLOS ROBERTO RUAS JUNIOR**, portador da cédula de identidade RG nº 30.017.429-9 SSP/SP e CPF sob o nº 216.873.348-11 conforme instrumento probatório, designada a seguir como **INTERVENIENTE** e, de outro lado, a empresa **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, empresa pública de direito privado, com sede à ST BANCARIO SUL QUADRA, 04, Nº 34, bloco A, BRASÍLIA/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada pela sua Gerente de Filial, **SEUSSY ANDRADE BRITO DE CARVALHO**, doravante simplesmente designada **CONTRATADA**, firmam o presente Termo de Aditamento ao Contrato nº 12/2019/SMDU, nos termos da Lei Federal de 8.666 de 1993, para que conste:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. Constitui objeto do presente aditamento a prorrogação do Contrato nº 12/2019/SMDU por mais 24 (vinte e quatro) meses, a partir de 12/12/2021 contados retroativamente, com Cláusula Resolutiva, podendo o ajuste ser encerrado antecipadamente.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

2. Valor total do contrato para o período de 12/12/2021 a 11/12/2023 será de 2.440.000,00 (dois milhões quatrocentos e quarenta mil reais), conforme Cronograma de Físico Financeiro em doc. SEI 056049646, sendo:

2.1. Para o período de 12/12/2021 a 11/12/2023 na dotação 37.20.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08 – Operação Urbana Água Branca, no valor de R\$ 813.333,33 (oitocentos e treze mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

2.2. Para o período de 12/12/2021 a 11/12/2023 na dotação 37.30.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08 – Operação Urbana Água Espaiada, no valor de R\$ 813.333,33 (oitocentos e treze mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

2.3. Para o período de 12/12/2021 a 11/12/2023, na dotação 37.40.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08 – Operação Urbana Faria Lima, no valor de R\$ 813.333,33 (oitocentos e treze mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

CLÁUSULA TERCEIRA – DE RESOLUÇÃO

3. A Contratante se reserva do direito de encerrar o contrato em referência antes do fim do período de vigência, em caso de ocorrer término do saldo contratual, ou a critério da Administração.

CLÁUSULA QUARTA – DOS EFEITOS


4. O presente Termo Aditivo retroage os seus efeitos a partir de 12/12/2021.

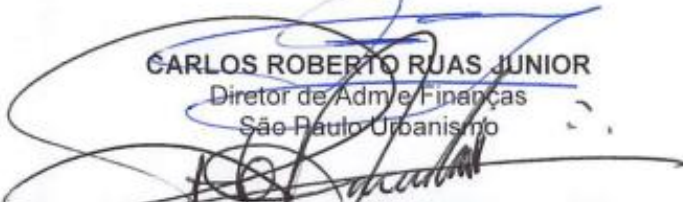
CLÁUSULA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

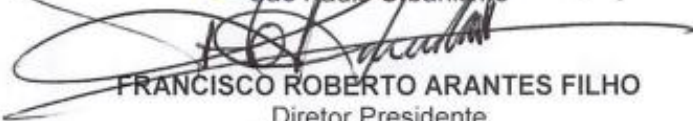
5. Ficam inalteradas todas as demais cláusulas e condições do Contrato nº 012/2019/SMDU no que não conflitarem com o presente.

E, por estarem entre si justas e contratadas, assinam as partes o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 11 de Janeiro de 2022.


CEZAR AZEVEDO
Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento
SMUL


CARLOS ROBERTO RUAS JUNIOR
Diretor de Adm e Finanças
São Paulo Urbanismo

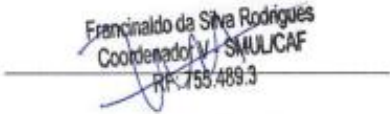

FRANCISCO ROBERTO ARANTES FILHO
Diretor Presidente
São Paulo Urbanismo


SEUSSY ANDRADE BRITO DE CARVALHO
Representante Legal
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

SEUSSY ANDRADE BRITO DE CARVALHO
Gerente de Filial S.E. - Matr. 052726-2
GE Negocial de Governo São Paulo/SP
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

TESTEMUNHAS:


ALEXANDRE PESTANA
Coordenador de Filial - Matr. 094510-8
GE Governo São Paulo/SP
CAIXA ECONOMICA FEDERAL


Francinaldo da Silva Rodrigues
Coordenador de Filial - Matr. 052726-2
SMULICAF
RR. 755.489.3

**TERMO DE ADITAMENTO Nº 31/2023/SMUL
AO CONTRATO Nº 012/2019/SMDU**

PROCESSO SEI Nº	6068.2019/0003799-5
CONTRATANTE:	Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL.
CNPJ:	33.840.043/0001-34
INTERVENIENTE:	São Paulo Urbanismo – SP URBANISMO
CNPJ:	43.336.288/0001-82
CONTRATADA:	CAIXA ECONOMICA FEDERAL
CNPJ:	00.360.305/0001-04
OBJETO DO CONTRATO:	Prestação de serviços especializados de análise, acompanhamento de obras e serviços de engenharia referentes às intervenções previstas nas Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca, e demais despesas custeadas com recursos advindos da alienação do título mobiliário (CEPAC) em conformidade com a Instrução CVM 84/2022, de 31 de março de 2022.
OBJETO DO ADITAMENTO:	Readequação orçamentária, sem alteração do valor global do Contrato, a partir da data da assinatura.
DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:	29.20.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08.1.799. 0963.0 – Operação Urbana Água Branca 29.30.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08.1.799. 0707.0 – Operação Urbana Água Espraiada 29.50.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08.1.799. 0708.0 – Operação Urbana Faria Lima



**TERMO DE ADITAMENTO Nº 31/2023/SMUL
AO CONTRATO Nº 012/2019/SMDU**

Readequação orçamentária do Contrato, a partir da assinatura.

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – PMSP, por meio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL**, inscrita no CNPJ Nº 33.840.043/0001-34, com sede na Rua Libero Badaró, nº 504 - São Paulo/SP, 22º ANDAR, neste ato representada pelo Coordenador Geral de Administração e Finanças, Senhor **FRANCINALDO DA SILVA RODRIGUES**, portador do RG nº 41.900.339-3, inscrito no CPF sobre o nº 350.792.538-94, adiante designado apenas **CONTRATANTE** e, de outro lado, a empresa **São Paulo Urbanismo – SP URBANISMO**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.288/0001-82, situada na Rua Libero Badaró, 504 - 16º andar – Centro – São Paulo – SP, neste ato representada pelos Senhores **CESAR AZEVEDO**, inscrito no CPF sob o nº 343.022.158-79, portador do RG nº 40.601.996, e **WALDIR AGNELLO**, portador do RG nº 12.569.711 e CPF sob o nº 007.710.738-10, conforme instrumento probatório, designada a seguir como **INTERVENIENTE**, e de outro lado, a empresa **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, empresa pública de direito privado, com sede à ST BANCARIO SUL QUADRA, 04, Nº 34, Bloco A, BRASILIA/DF, neste ato representada pelo seu procurador, **ROGERIO FERNANDO DO AMARAL**, conforme instrumento probatório, inscrito no CPF sob o nº 182.717.878-70, portador do RG nº 17548297-4-SSP/SP, doravante simplesmente designada **CONTRATADA**, firmam o presente Termo de Aditamento ao Contrato nº 12/2019/SMDU, nos termos da Lei Federal de 8.666 de 1993, para que conste:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. Constitui objeto do presente aditamento a readequação dos valores previstos com as despesas referente a prestação dos serviços contratados, a partir da data da assinatura, com a seguinte destinação:

1.1. Redução de **R\$ 779.993,93** (setecentos e setenta e nove mil novecentos e noventa e três reais e noventa e três centavos) dos valores destinados à **Operação Urbana Água Branca**;

1.2. Acréscimo de **R\$ 70.745,45** (setenta mil setecentos e quarenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos) dos valores destinados à **Operação Urbana Água Espraiada**;

1.3. Acréscimo de **R\$ 709.248,48** (setecentos e nove mil duzentos e quarenta e oito reais e quarenta e oito centavos) dos valores destinados à **Operação Urbana Faria Lima**.



CLÁUSULA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA SEGUNDA DO TERMO DE ADITAMENTO Nº 01/2022/SMUL

2. Com a readequação orçamentária em referência, o texto da Cláusula Segunda – Do Valor da prorrogação do Contrato do Termo de Aditamento nº 01/2022/SMUL passa a vigorar nos seguintes termos:

“2. Valor total do contrato para o período de 12/12/2021 a 11/12/2023 será de 2.440.000,00 (dois milhões quatrocentos e quarenta mil reais), sendo:

2.1. Para o período de 12/12/2021 a 11/12/2023 Operação Urbana Água Branca - OUCAB, em decorrência da redução, o valor total destinado a cobertura das despesas com esta OUCAB é de R\$ 33.339,40 (trinta e três mil trezentos e trinta e nove reais e quarenta centavos).

2.1.1 Para o período de 01/01/2023 a 11/12/2023 onerará a dotação 29.20.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08.1.799.0963.0 – Operação Urbana Água Branca - OUCAB o valor de R\$ 31.717,38 (trinta e um mil setecentos e dezesseite reais e trinta e oito centavos) conforme Nota de Empenho nº 23.789/2023 para abarcar as despesas no período.

2.2. Para o período de 12/12/2021 a 11/12/2023 Operação Urbana Água Espreada - OUCAE, em decorrência do acréscimo, o valor total destinado a cobertura das despesas com esta OUCAE é de R\$ 884.078,78 (oitocentos e oitenta e quatro mil setenta e oito reais e setenta e oito centavos).

2.2.1 Para o período de 01/01/2023 a 11/12/2023 onerará a dotação 29.30.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08.1.799.0707.0 – Operação Urbana Água Espreada - OUCAE o valor de R\$ 555.327,70 (quinhentos e cinquenta e cinco mil trezentos e vinte e sete reais e setenta centavos), conforme Nota de Empenho nº 86.551/2023 somado à Nota de Empenho nº 23.797/2023 - OUCAE para abarcar as despesas no período.

2.3 Para o período de 12/12/2021 a 11/12/2023 Operação Urbana Faria Lima - OUCFL, em decorrência do acréscimo, o valor total destinado a cobertura das despesas com esta OUCFL é de R\$ 1.522.581,82 (um milhão, quinhentos e vinte e dois mil quinhentos e oitenta e um reais e oitenta e dois centavos).

2.3.1 Para o período de 01/01/2023 a 11/12/2023, onerará a dotação 29.50.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08.1.799.0708.0 – Operação Urbana Faria Lima - OUCFL o valor de R\$ 1.225.781,33 (um milhão duzentos e vinte e cinco mil setecentos e oitenta e um reais e trinta e três centavos), conforme Nota de empenho nº 86.557/2023 somado à Nota de Empenho nº 23.799/2023 - OUCFL para abarcar as despesas no período.”

CLÁUSULA TERCEIRA – DE RESOLUÇÃO

3. A Contratante se reserva no direito de encerrar o contrato em referência antes do fim período de vigência em caso de ocorrer término do saldo contratual




CLÁUSULA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

4. Ficam inalteradas todas as demais cláusulas e condições do Contrato nº 012/2019/SMDU no que não conflitarem com o presente.

E, por estarem entre si justas e contratadas, assinam as partes o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 13 de setembro de 2023.



FRANCINALDO DA SILVA RODRIGUES
Coordenador Geral de Administração e Finanças
SMUL/CAF
CONTRATANTE



WALDIR AGNELLO
Diretor de Adm e Finanças
São Paulo Urbanismo
INTERVENIENTE



CESAR AZEVEDO
Diretor Presidente
São Paulo Urbanismo
INTERVENIENTE



ROGERIO FERNANDO DO AMARAL
Procurador
CAIXA ECONOMICA FEDERAL
CONTRATADA

TESTEMUNHAS:



RG: **Marcelo Alves**
R.F. 896.092-5
SMUL/CAF/DLC



RG: **Diego Molina Pacheco**
R.F. 878.529-5
SMUL/CAF/DLC

**TERMO DE ADITAMENTO Nº 36/2023/SMUL
AO CONTRATO Nº 012/2019/SMDU**

PROCESSO SEI Nº	6058.2019/0003799-5
CONTRATANTE	Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL.
CNPJ:	33.840.043/0001-34
INTERVENIENTE	São Paulo Urbanismo – SP URBANISMO
CNPJ:	43.336.288/0001-82
CONTRATADA	CAIXA ECONOMICA FEDERAL
CNPJ:	00.360.305/0001-04
OBJETO DO CONTRATO	Prestação de serviços especializados de análise, acompanhamento de obras e serviços de engenharia referentes às intervenções previstas nas Operações Urbanas Consorciadas (OUC) Água Espreada, Faria Lima e Água Branca, e demais despesas custeadas com recursos advindos da alienação do título mobiliário (CEPAC) em conformidade com a Instrução CVM nº 84/2022, de 31 de março de 2022.
OBJETO DO ADITAMENTO:	Prorrogação por mais 12 (doze) meses, a partir de 12/12/2023.
VALOR:	O valor total para a prorrogação é de R\$ 1.220.000,00 (um milhão, duzentos e vinte mil reais).
DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS:	29.20.15.451.3022.3652.4.4.90.39.00.08.1.799.0707.0 – Operação Urbana Água Branca 29.30.15.451.3022.3652.4.4.90.39.00.08.1.799.0707.0 – Operação Urbana Água Espreada 29.50.15.451.3022.3652.4.4.90.39.00.08.1.799.0707.0 – Operação Urbana Faria Lima



**TERMO DE ADITAMENTO Nº 36/2023/SMUL
AO CONTRATO Nº 012/2019/SMDU**

*Prorrogação por mais 12 (doze) meses, a partir de
12/12/2023*

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – PMSP por meio da SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL inscrita no CNPJ Nº 33.840.043/0001-34 com sede na Rua Libero Badaró, nº 504 - São Paulo/SP, 22º andar neste ato representada pela Coordenadora Geral de Administração e Finanças Substituta, Senhora CAROLINA DE ABREU DIAS COSTA portadora do RG nº 4 [REDACTED] e inscrita no CPF sob o nº 34 [REDACTED] adiante designada apenas CONTRATANTE e, de outro lado, a empresa São Paulo Urbanismo – SP URBANISMO, inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.288/0001-82, situada na Rua Libero Badaró, 504 - 16º andar – Centro – São Paulo – SP neste ato representada pelos Senhores CESAR AZEVEDO, inscrito no CPF sob o nº 34 [REDACTED] portador do RG nº 4 [REDACTED] e WALDIR AGNELLO, portador do RG nº 1 [REDACTED] e CPF sob o nº 00 [REDACTED], conforme instrumento probatório, designada a seguir como INTERVENIENTE, e de outro lado, a empresa CAIXA ECONOMICA FEDERAL, empresa pública de direito privado, com sede à ST BANCARIO SUL QUADRA, 04, Nº 34, Bloco A, BRASILIA/DF neste ato representada pelo seu procurador, ROGERIO FERNANDO DO AMARAL, conforme instrumento probatório, inscrito no CPF sob o nº 18 [REDACTED] portador do RG nº 1 [REDACTED], doravante simplesmente designada CONTRATADA firmam o presente Termo de Aditamento ao Contrato nº 12/2019/SMDU nos termos da Lei Federal de 8.666 de 1993, para que conste

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constituir objeto do presente aditamento a prorrogação contratual por mais 12 (doze) meses, a partir de 12/12/2023.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DO ADITAMENTO

2.1. O valor total para a prorrogação é de R\$ 1.220.000,00 (um milhão, duzentos e vinte mil reais), conforme Cronograma Físico Financeiro em doc. SEI 093630560 sendo:

2.1.1. R\$ 223.675,00 (duzentos e vinte e três mil seiscentos e setenta e cinco reais), para atendimento à OUC Água Branca;

2.1.2. R\$ 314.325,00 (trezentos e quatorze mil trezentos e vinte e cinco reais), referentes à OUC Água Espreada;




F.

2.1.3. R\$ 682.000,00 (seiscentos e oitenta e dois mil reais), relativos à OUC Faria Lima

2.2. Para o período de 12/12/2023 a 31/12/2023, o valor é de R\$ 185.325,00 (cento e oitenta e cinco mil trezentos e vinte e cinco reais). Este valor é composto por:

2.2.1. R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), em atendimento à Operação Urbana Água Branca;

2.2.2. R\$ 50.325,00 (cinquenta mil trezentos e vinte e cinco reais), referentes à Operação Urbana Água Espraiada;

2.2.3. R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais), relativos à Operação Urbana Faria Lima

CLÁUSULA TERCEIRA – DE RESOLUÇÃO

3.1. A Contratante se reserva no direito de encerrar o contrato em referência antes do fim período de vigência em caso de ocorrer término do saldo contratual.

CLÁUSULA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. Ficam inalteradas todas as demais cláusulas e condições do Contrato nº 012/2019/SMDU no que não conflitem com o presente.









E, por estarem entre si justas e contratadas, assinam as partes o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 11 de dezembro de 2023.



CAROLINA DE ABREU DIAS COSTA
Coordenadora Geral de Administração e Finanças Substituta
SMUL/CAF
CONTRATANTE



WALDIR AGNELLO
Diretor de Adm e Finanças
São Paulo Urbanismo
INTERVENIENTE



CESAR AZEVEDO
Diretor Presidente
São Paulo Urbanismo
INTERVENIENTE



ROGERIO FERNANDO DO AMARAL
Procurador
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
CONTRATADA

TESTEMUNHAS


RG

ALEXANDRE PESTANA
Coordenador de Ffai - Matr. [REDACTED]
GE Governo São Paulo/SP
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL


RG

Fernanda Passos Vieira
Diretora de Divisão Técnica
R.F. [REDACTED]
SMUL/CAF/OLC



**TERMO DE ADITAMENTO Nº 20/2024/SMUL
AO CONTRATO Nº 012/2019/SMDU**

PROCESSO SEI Nº 6068.2019/0003799-5

CONTRATANTE: Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL.

CNPJ: 33.840.043/0001-34

INTERVENIENTE: São Paulo Urbanismo – SP URBANISMO

CNPJ: 43.336.288/0001-82

CONTRATADA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

CNPJ: 00.360.305/0001-04

OBJETO DO CONTRATO: Prestação de serviços especializados de análise, acompanhamento de obras e serviços de engenharia referentes às intervenções previstas nas Operações Urbanas Consorciadas (OUC) Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca, e demais despesas custeadas com recursos advindos da alienação do título mobiliário (CEPAC) em conformidade com a Instrução CVM nº 84/2022, de 31 de março de 2022.

OBJETO DO ADITAMENTO: Acréscimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do Contrato em execução.

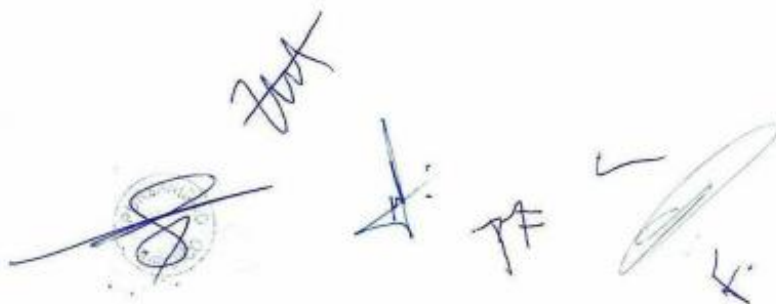
VALOR: O valor total do aditamento é de R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais)

DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS:
29.30.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08.1.799.070
7.0 – Operação Urbana Água Espraiada
29.50.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08.1.799.070
8.0 – Operação Urbana Faria Lima



**TERMO DE ADITAMENTO Nº 20/2024/SMUL
AO CONTRATO Nº 012/2019/SMDU**

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – PMSP, por meio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL**, inscrita no CNPJ sob o nº 33.840.043/0001-34, com sede na Rua Libero Badaró, nº 504 - São Paulo/SP, 22º andar, neste ato representado pelo Coordenador Geral de Administração e Finanças, Senhor **FRANCINALDO DA SILVA RODRIGUES**, portador do RG nº 4 [REDACTED] e inscrito no CPF sob o nº 35 [REDACTED], nos termos das competências delegadas pelo Art 2º, III, da Portaria nº 09/2021/SMUL, adiante designado apenas **CONTRATANTE** e, de outro lado, a empresa **São Paulo Urbanismo – SP URBANISMO**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.288/0001-82, situada na Rua Libero Badaró, 504 - 16º andar – Centro – São Paulo – SP, neste ato representada pelo seu Diretor Presidente, Senhor **PEDRO MARTIN FERNANDES**, portador do RG nº 3 [REDACTED], inscrito no CPF sob o nº 43 [REDACTED] e por seu Diretor de Gestão Corporativa, Senhor **WALDIR AGNELLO**, portador do RG nº 1 [REDACTED] e CPF sob o nº 00 [REDACTED], conforme instrumento probatório, designada a seguir como **INTERVENIENTE**, e de outro lado, a empresa **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, empresa pública de direito privado, com sede à ST BANCARIO SUL QUADRA, 04, Nº 34, Bloco A, BRASILIA/DF, neste ato representada pelo seu procurador, **ROGERIO FERNANDO DO AMARAL**, conforme instrumento probatório, inscrito no CPF sob o nº 18 [REDACTED] portador do RG nº 1 [REDACTED]-SSP/SP, doravante simplesmente designada **CONTRATADA**, firmam o presente Termo de Aditamento ao Contrato nº 12/2019/SMDU, nos termos da Lei Federal de 8.666 de 1993, para que conste:

The block contains several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a circular stamp with illegible text inside, partially obscured by a signature. To the right of the stamp are several other signatures, including one that appears to be 'Juz' and another that looks like 'AF'. There is also a large, stylized signature on the far right.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente aditamento o acréscimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do Contrato em execução.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DO ADITAMENTO

2.1. O valor total do aditamento é de **R\$ 305.000,00** (trezentos e cinco mil reais), sendo que R\$ 152.500,00 (cento e cinquenta e dois e quinhentos reais) onerarão a dotação orçamentária nº 29.30.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08.1.799.0707.0 – Operação Urbana Água Espreada e R\$ 152.500,00 (cento e cinquenta e dois e quinhentos reais) onerarão a dotação orçamentária nº 29.50.15.451.3022.3662.4.4.90.39.00.08.1.799.0708.0 – Operação Urbana Faria Lima.

2.2. Com o acréscimo em questão, o valor total do contrato passará de R\$ 1.220.000,00 (um milhão duzentos e vinte mil reais para **R\$ 1.525.000,00** (um milhão quinhentos e vinte e cinco mil reais).

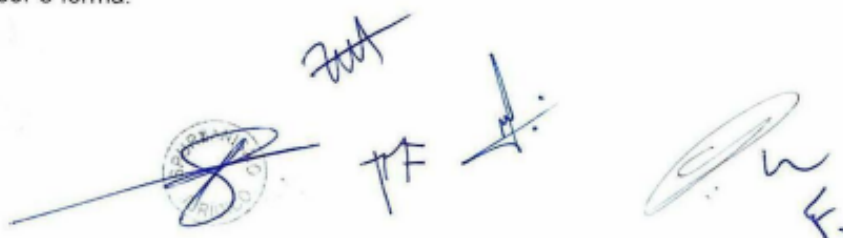
CLÁUSULA TERCEIRA – DE RESOLUÇÃO

3.1. A Contratante se reserva no direito de encerrar o contrato em referência antes do fim período de vigência em caso de ocorrer término do saldo contratual.

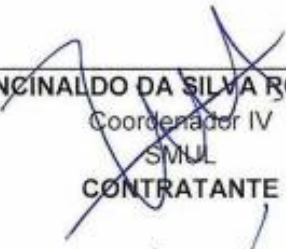
CLÁUSULA QUARTA– DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. Ficam inalteradas todas as demais cláusulas e condições do Contrato nº **012/2019/SMDU** no que não conflitarem com o presente.

E, por estarem entre si justas e contratadas, assinam as partes o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

The image shows several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a circular stamp with a signature over it. To the right, there are three more distinct signatures, and on the far right, a large, stylized signature.

São Paulo, 10 de outubro de 2024.



FRANCINALDO DA SILVA RODRIGUES

Coordenador IV
SMUL

CONTRATANTE



WALDIR AGNELLO

Diretor de Gestão Corporativa
São Paulo Urbanismo

INTERVENIENTE



PEDRO MARTIN FERNANDES

Diretor Presidente
São Paulo Urbanismo

INTERVENIENTE



ROGERIO FERNANDO DO AMARAL

Procurador
CAIXA ECONOMICA FEDERAL
CONTRATADA

TESTEMUNHAS:



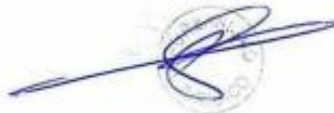
RG: [REDACTED]

Alexandre Pestana



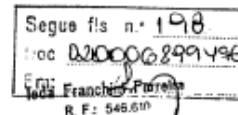
RG:

Fernanda Passos Vieira
Diretora de Divisão Técnica
R.F. 823.171-1
SMUL/CAF/DLC



5

ANEXO V – LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA (01/SVMA-G/94)



ALVARÁ DE LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA nº 01/SVMA-G/94

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE, no uso de suas atribuições legais e

CONSIDERANDO o disposto no art. 225 da Constituição Federal, que impõe ao Poder Público o dever de defender o direito da coletividade ao meio ambiental ecologicamente equilibrado;

CONSIDERANDO o disposto no inciso VI, do art. 23, da Constituição Federal, combinado com o parágrafo 3º, do art. 183, da Lei Orgânica do Município; e

CONSIDERANDO o R. despacho do Senhor Prefeito exarado a fls. 193 do processo administrativo nº 02-000.687-94*96, que cuidou da análise do EIA/RIMA/RIVI da "Operação Urbana Faria Lima";

EXPEDE:

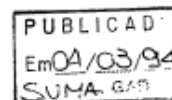
I. A presente LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA (LP) para o empreendimento designado "Operação Urbana Faria Lima", devendo ser observadas, pela EMURB, as seguintes exigências técnicas e recomendações:

1. EXIGÊNCIAS TÉCNICAS (itens diretamente relacionados à melhoria da qualidade ambiental):

1.1 - Apresentar Programa de Comunicação Social instituído para se desenvolver até a conclusão das obras, com o objetivo de:

- a) informar a população sobre o projeto;
- b) estabelecer o processo de negociação com os desapropriados.

Handwritten notes:
Faria Lima
n.º 198
2-PPZ
meirca
1-03-94





Século : 199
Sec 0200629996
R. F. 006.610

1.2 - Providenciar para que no Plano de Obras e na sua execução:

a) sejam tomadas medidas que garantam a circulação segura de veículos e pedestres;

b) sejam tomadas, em conjunto com as diversas concessionárias de serviços públicos, medidas que assegurem a não interrupção no fornecimento dos serviços;

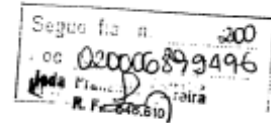
c) sejam providenciadas, em conjunto com a(s) empreiteira(s), a proteção dos imóveis lindeiros à obra e a garantia de acesso aos mesmos - inclusive aos estabelecimentos comerciais, para que não sofram dificuldades de acesso de forma que sua funcionalidade não fique prejudicada no decorrer dos trabalhos;

d) sejam tomadas, em conjunto com a CET, medidas no sentido de permitir um sistema de circulação de veículos, alternativo às vias bloqueadas.

1.3 - Apresentar programa de Recuperação da Paisagem a ser implantado tão logo as obras civis estejam concluídas.

1.4 - Implantar ciclovia, ligando o CEAGESP ao Shopping Center Morumbi, integrando as demais avenidas do complexo de obras do projeto Faria Lima, com duas derivações, uma ligando a Praça Panamericana ao campus da USP e outra ligando a região da Av. Juscelino Kubitschek ao Parque Ibirapuera. O plano geral, detalhado, da ciclovia deverá compor o projeto do empreendimento viário e ser apresentado no prazo de 90 (noventa) dias à SVMA. A Ciclovia deverá prever estacionamentos para bicicletas ao longo do traçado, especialmente junto às regiões comerciais e que serão objeto de um maior adensamento, quando da implantação da operação urbana;

1.5 - Providenciar o acompanhamento por arqueólogos, nas escavações em locais de sítios arqueológicos próximos ao Largo da Batata, em Pinheiros.



Os arqueólogos encarregados do acompanhamento das escavações nos sítios arqueológicos, deverão orientar aqueles trabalhos, sendo suas determinações prontamente atendidas, observadas as normas aplicáveis pelo IBPC (antigo SPHAN).

1.6 Apresentar à SUMA mapeamento, diagnóstico e plano de proteção, ampliação e/ou remoção das redes de infra-estrutura existentes, visando a evitar imprevistos decorrentes da implantação das obras.

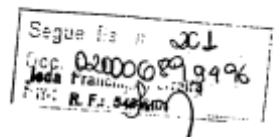
O mapeamento submetido à SUMA deverá contar com cópias das notificações, solicitando aval das concessionárias e Administrações Regionais, visando minimizar os eventuais transtornos ocasionados pela interrupção de fornecimento, bem como evitar os acidentes no transcurso da obra.

1.7 - Gerenciar para que qualquer construção ou melhoria na área da Casa do Bandeirista, obrigatoriamente envolva a restauração e manutenção do patrimônio tombado.

1.8 - Obedecer as eventuais restrições impostas por força de tombamento de bens, nas áreas do projeto, por parte do CONPRESF e do CONDEPHAAT.

1.9 - Especificar locais e dimensões das áreas verdes e de lazer, determinando área não inferior a 30.000 m² (Trinta mil metros quadrados), para tal finalidade, com parcelas mínimas de 5.000 m (cinco mil metros quadrados) respeitando a legislação de parcelamento do solo e apresentando projetos para aprovação da SUMA. Aos desapropriados, para a criação desses espaços livres, serão garantidas as mesmas opções de recebimentos em CEPAC's contidas no projeto de lei da "Operação Urbana Faria Lima". A arborização destes e dos demais espaços verdes do projeto deverá ser submetido à SUMA, contemplando o maior número possível de espécies nativas frutíferas para pássaros com vistas ao adensamento e diversificação da avifauna da região.

Handwritten signature



Quando da execução do projeto definitivo, deverá ser feito um levantamento minucioso e pormenorizado das Áreas Verdes e do Patrimônio Vegetal, inclusive dos lotes particulares a serem desapropriados, que balisará o novo projeto paisagístico, contemplando, essencialmente, espécies existentes atualmente e outras nativas da região.

Todas as árvores já existentes e que admitam transplantes deverão ser relocadas na mesma região.

Essas atividades deverão sempre ser acompanhadas por um técnico da SVMA, sujeitando-se o empreendedor à fiscalização e às exigências propostas pela SVMA.

1.10 - Manter a espécie de Jequitibá Rosa, Cariniana legalis, na esquina das Ruas Aspásia e Sertãozinho, em virtude de ser árvore nativa brasileira, rara na Cidade de São Paulo, de grande porte e em condições fitossanitárias satisfatórias.

1.11 - Construir passagens em desnível nos cruzamentos das avenidas Rebouças e Cidade Jardim, tendo em vista o acréscimo de qualidade ambiental (particularmente do ar) e de segurança que o aumento da velocidade do fluxo de veículos provoca.

1.12 - Prever, ao longo da futura avenida, a implantação de um sistema de transporte coletivo não poluente em faixa exclusiva que provoque o menor conflito com o tráfego geral.

1.13 - Promover a transferência dos moradores a serem removidos das favelas localizadas dentro do perímetro da "Operação Urbana Faria Lima", mantendo-os no âmbito do mesmo perímetro.

1.14 - Relocar a creche e escola pública desapropriadas antes da sua desativação, de acordo com estudos para atender áreas mais carentes, bem como implantar equipamentos institucionais que atendam igualmente a população dos lados leste e oeste da nova estrutura urbana,



Segue Ita n.º 202
Doc 02000629 9496
Ita Franchising Engenharia
R. P. 150, 610

quando a construção das novas vias de tráfego causar dificuldades de acesso a tais equipamentos.

1.15 - Apresentar, para aprovação da SVMA, junto com o traçado definitivo do projeto viário e o projeto dos canteiros de obras, as medidas mitigadoras dos impactos ambientais e de vizinhança de caráter temporário promovidos pelas obras.

Com vistas a mitigar os transtornos decorrentes das obras para a população remanescente, deverão ser utilizados os mais modernos equipamentos, técnicas e tecnologias disponíveis para os trabalhos de engenharia, minimizando o prazo das obras e a emissão de ruídos e poluição do ar.

1.16 - Implantar e gerenciar um sistema de controle permanente de recalque das edificações, pavimentos e obras de infra-estrutura existentes ao longo do empreendimento viário na região de influência da obra a ser operada no período de execução, até finalização dos movimentos.

O monitoramento dos recalques deverá ser permanentemente acompanhado por técnicos da EMURB/ PMSP e das concessionárias envolvidas.

1.17 - Determinar que a obra seja acompanhada, desde o início até o término de sua implantação, pela SVMA visando o cumprimento das exigências da Licença Ambiental.

O Plano de Obras para fins de Licenciamento Ambiental deverá contemplar:

- projeto executivo completo;
- projeto do canteiro de obras;
- áreas de empréstimo de material;
- bota fora;
- circulação de veículos de serviços.



Segue fls. n.º 203
Doc 020006 899496
Leila Franchini Ferreira
R. P. 2003

1.18 - Implantar faixas permeáveis nos passeios públicos.

1.19 - Criar incentivos para que as áreas de permeabilidade não sejam revestidas e que sejam contíguas entre os lotes e, de preferência, se localizem no interior das quadras.

1.20 - Deverá ser providenciado um estudo de readequação da rede coletora de águas pluviais existente, sanando especialmente os problemas de drenagem nas áreas atualmente sujeitas a enchentes, otimizando uma solução integrada para o sistema local.

1.21 - As travessias para pedestres deverão contemplar as facilidades necessárias para locomoção dos idosos, crianças e deficientes físicos.

1.22 - Deverão ser previstos espaços reservados para estacionamento de veículos automotivos nos locais objeto de adensamento populacional, nos principais pontos comerciais e próximos à intercessão com a nova linha do Metrô, inclusive com vagas para deficientes físicos.

2 - RECOMENDAÇÕES (itens importantes, porém não diretamente relacionados a melhorias ambientais):

2.1 Que seja diligenciado o encaminhamento de projeto de lei, propondo mecanismos de gerenciamento dos CEPAC's para que sejam rigorosamente fiscalizados, em conta especialmente vinculada aos fins a que se destinam.

2.2 Que seja instituído mecanismo de recompra por parte da PMSP, dos CEPAC's para os expropriados, no limite do valor do imóvel corrigido, excluídos os 50% a mais oferecidos a título de incentivo.

2.3 Que aos proprietários cujos imóveis representem a totalidade de uma quadra, não inclusos em área a ser desapropriada, que promovam a transferência de domínio de seus imóveis para área pública de uso coletivo, seja pago em CEPAC's, 4 (quatro) vezes o valor do imóvel.



Segue fls. n.º	204
Doc	02000689946
Em: Franchia Espora	
R. F. - 22.610	

2.4 Que seja criada uma bonificação, em caráter especial e específico, por meio de CEPAC's, aos inquilinos residenciais dos imóveis desapropriados, do valor real, devidamente comprovado por documentos fiscais, dos aluguéis pagos ao longo do ano de 1993.

2.5 Que sejam melhoradas as intersecções das Av. Hélio Pellegrini; República do Líbano e Santo Amaro.

2.6 Que seja diligenciada a alteração da redação do inciso XI, do artigo 59, do projeto de Lei nº 543/93 seja dada a seguinte redação:

"Art. 59 - A "Operação Urbana Faria Lima" tem como diretrizes urbanísticas:

I - ...

XI - Construção de habitações de interesse social, em locais definidos pelos órgãos competentes da Municipalidade, destinadas à venda financiada para a população favelada residente na área da "Operação Urbana Faria Lima."

2.7 Que , em relação à comunicação social além das medidas mitigadoras apresentadas pelo EIA / RIMA / RIVI em seu capítulo 3.31, que recomenda a elaboração de um Programa de Comunicação Social, voltado especialmente para o público diretamente atingido pela "Operação Urbana Faria Lima", recomenda-se estratégia adequada de divulgação, para que seja dada publicidade ao Projeto, esclarecendo sobre seus aspectos inovadores, tanto do ponto de vista dos investimentos públicos, como dos seus aspectos urbanísticos, ambientais e sociais, nos termos do disposto do § 1º, do art. 37, da Constituição Federal.

2.8 - Que sejam levantadas as interfaces da obra no cruzamento com a nova linha de Metrô, de forma a evitar duplicidade na remoção das redes públicas e das concessionárias, contemplando os eventuais melhoramentos e integrando as particularidades das duas obras.



Segue fls n	205
Doc	0000899496
Ind: Franchini, Ferreira	

II - Esta licença não autoriza o início das obras, devendo o empreendedor em um prazo de até 2 (dois) anos, desenvolver e apresentar os projetos executivos completos para análise da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e a competente expedição da licença ambiental para o início da implantação das obras.

São Paulo, 03 de março de 1994

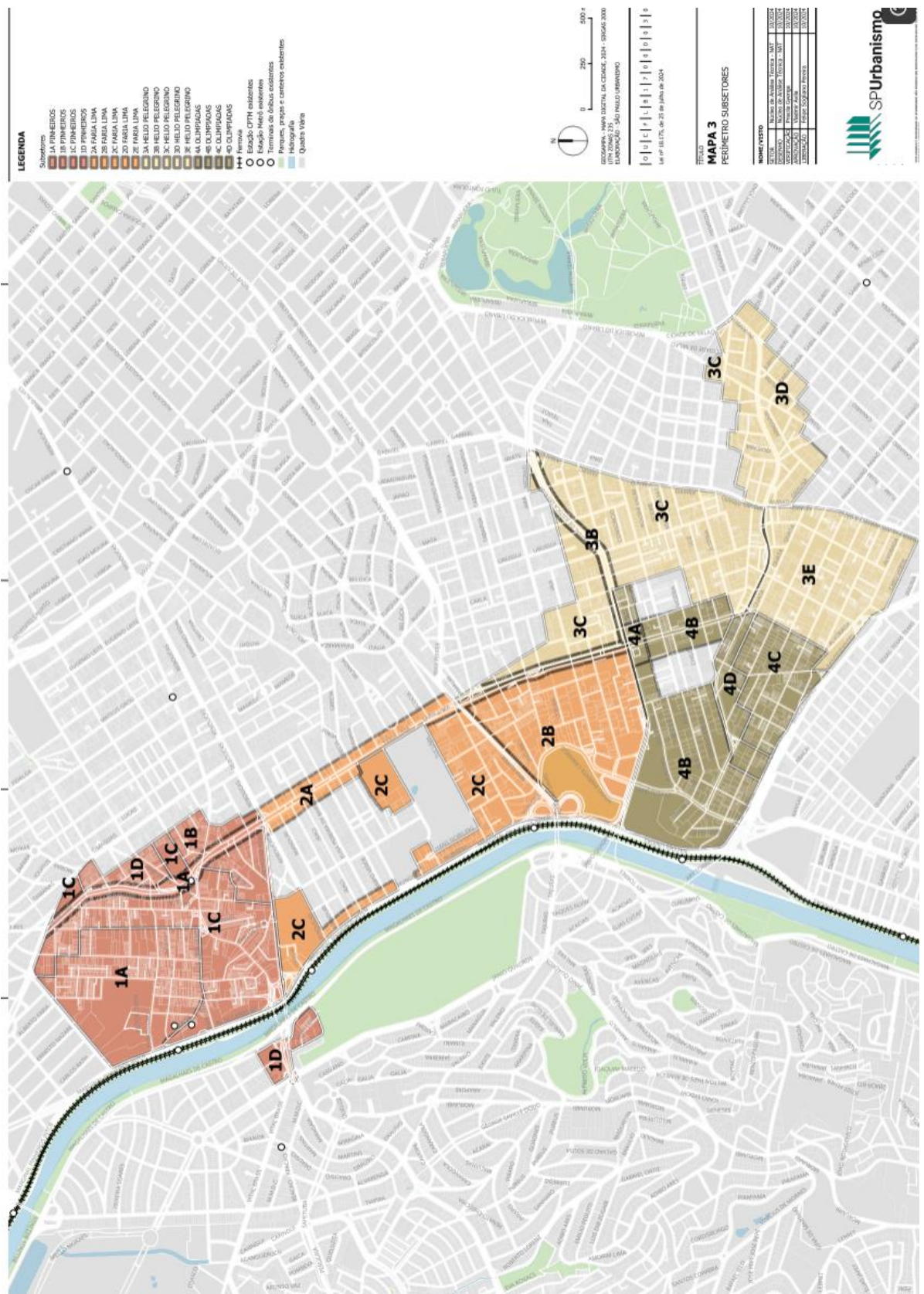

WERNER EUGÊNIO ZULAUF

Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente

ANEXO VI – Acompanhamento do cumprimento das medidas mitigadoras da LAP nº 01/SVMA-G/94

Acompanhamento do cumprimento das medidas mitigadoras previstas na LAP nº 01/SVMA-G/94 , disponível no processo SEI nº 6027.2025/0007881-8

ANEXO VII – MAPA DOS SETORES DA OUCFL



ANEXO VIII – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRO

Disponibilizado na página da OUCFL no link abaixo em face do tamanho do documento

https://capital.sp.gov.br/documents/d/sp_urbanismo/evf-6_distribuicao-cepac