

SUPLEMENTO AO PROSPECTO DA 6ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA NO MERCADO DE Balcão ORGANIZADO DA [B]³ S.A. – BRASIL, BOLSA, Balcão, RELATIVAMENTE À COLOCAÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (“CEPAC”) DA

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA



Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar
São Paulo – SP – CEP 01002-020
Códigos ISIN nºBRPMSPCPA018

perfazendo o total de até **R\$ 3.846.135.318,00**, no âmbito da

6ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA, REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/TIC/2025/0009 em 17 de julho de 2025

Este Suplemento foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições contidas nas normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Todas as informações contidas neste documento, inclusive os referentes ao Município de São Paulo foram por este prestadas e são de sua inteira e exclusiva responsabilidade.

O presente documento complementa as informações constantes e é parte integrante do Prospecto de Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (“Prospecto”) e (“OUCFL”). Termos definidos naquele documento terão o mesmo significado neste Suplemento.

A Prefeitura, por intermédio e sob coordenação da São Paulo Urbanismo (“SP Urbanismo”), está ofertando até 218.518 (Duzentos e dezoito mil, quinhentos e dezoito) CEPAC, com valor mínimo de R\$17.601,00 (Dezessete mil, seiscentos e um reais), valor aferido no último leilão da 5ª distribuição de CEPAC, realizado em 14/10/2021 e apontado no EVEF – Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro como mais adequado para viabilizar empreendimentos na maior parte dos setores.

Os CEPAC serão colocados por meio de um ou mais leilões a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado, administrado pela [B]³ S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão S.A. (“[B]”) e serão registrados neste mercado para negociação secundária. Os investidores serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos e emolumentos incorridos na aquisição, negociação e transferência dos CEPAC.

A instituição líder da 6ª distribuição de CEPAC da OUCFL é o BB-Banco de Investimento S.A (“Banco coordenador ou BB Investimentos”).

A emissão dos CEPAC é regida pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, alterada pela Lei 17.975 de 08 de julho de 2023 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), pela Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), parcialmente alterada pela Lei 18.081 de 19 de janeiro de 2024, 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 60.435, de 05 de agosto de 2021 e nº 64.112, de 21 de março de 2025, pelas Portarias 074/2012/SMDU-G, nº 143 de 08 de maio de 2013 e pelas disposições da Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, que revogou a Resolução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 e suas alterações posteriores e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O investimento em CEPAC não conta com a garantia da Emissora: Prefeitura do Município de São Paulo, da São Paulo Urbanismo, do BB-Investimentos, do Banco do Brasil (“BB”), da Caixa Econômica Federal (“Agente Fiscalizador ou Caixa”), de suas respectivas autarquias, entes 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”).

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

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

www.cvm.gov.br, acessar “Registros de Ofertas Públicas” – “CEPAC”, depois “Registro das Operações Urbanas Consorciadas para negociação de CEPAC concedido”, depois “Prefeitura do Município de São Paulo”, na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, depois “Prospecto Atualizado”.

www.b3.com.br, acessar “Mercados”, depois “Fundos/ETF”, “CEPAC”, “Faria Lima” e “Prospecto”.

www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, acessar “Operação Urbana Consorciada Faria Lima” e depois “Prospecto da Operação Urbana Consorciada”.

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

Coordenadora da Operação Urbana
Consortiada Faria Lima



Assessoria Legal - PGM Procuradoria Geral do Município

Banco Coordenador



Agente Fiscalizador



A data de publicação deste Suplemento é de 21 de julho de 2025

ÍNDICE

INFORMAÇÕES PRELIMINARES	4
RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O COORDENADOR DA OFERTA	5
SUMÁRIO DA 6ª DISTRIBUIÇÃO	6
IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES	9
CARACTERÍSTICA DA 6ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC DA OUCFL.....	11
<i>Operações Urbanas Consorciadas</i>	11
<i>Operação Urbana Consorciada Faria Lima</i>	11
<i>Recursos da alienação dos CEPAC</i>	13
<i>Quantidade Limitada de CEPAC</i>	13
<i>Direitos, vantagens e restrições dos CEPAC</i>	14
<i>Da utilização do CEPAC</i>	15
<i>Dos Leilões de CEPAC</i>	15
<i>Identificação do público-alvo e declaração de inadequação</i>	16
<i>Da Instituição intermediária</i>	16
<i>Contrato de Distribuição das Ações, condições de colocação e da garantia</i>	17
INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA PÚBLICA – DOS VALORES E PRAZOS, SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO.....	19
<i>Valor Unitário Mínimo do CEPAC</i>	19
<i>Cronograma Estimado das Etapas de Distribuição Pública</i>	19
<i>Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública</i>	19
<i>Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta</i>	20
<i>Outras informações</i>	21
FATORES DE RISCO.....	22
<i>Fatores de Risco da Emissão</i>	22
Riscos de Natureza Jurídica	22
Riscos Macroeconômicos	22
Riscos Setoriais	23
Risco de Regulamentação Específica e Meio Ambiente.....	23
Risco de Financiamento Imobiliário	24
Risco de Valorização	24
Fatores de Risco da Emissora	24
Riscos Políticos.....	24
Riscos de Alteração da Política de Investimentos.....	24
<i>Fatores de Risco dos CEPAC</i>	24
Riscos relacionados a Inovação	24
Riscos de Liquidez.....	25
Risco de Inexistência de Garantia de Financiamento da Intervenção	25
Risco de Descasamento de Fluxos	25
Risco de Inadimplência.....	25
Risco relativo aos Limites de CEPAC	26
<i>Fatores de Risco de Natureza Política</i>	26
Riscos de Modificação da Legislação	26

Riscos de Modificação do Valor Venal	27
<i>Fatores de Risco das Intervenções</i>	27
<i>Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômica</i>	28
<i>Fatores de Risco da Insuficiência de Recursos</i>	28
INTERVENÇÕES DA 6ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC	29
<i>Quadro Geral de intervenções e suas ações: Em andamento, não iniciadas e previstas</i>	29
<i>Custos e prazos das intervenções</i>	30
3. Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com ligação Funchal- Haroldo Veloso.....	30
4. Reconversão Urbana do Largo da Batata - fase 3.....	31
5. Bulevar JK.....	32
6. Produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Remoção de favelas Real Parque, Coliseu e Panorama.....	32
9. Prolongamento da Av. Faria Lima - Alça de ligação com Av. dos Bandeirantes.....	33
10. Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro.....	34
11. Ampliação e melhoria de espaços públicos.....	34
12. Hidrovia do Pinheiros.....	35
13. Intervenções no perímetro expandido (Reurbanização e HIS)	35
14. Construção de Equipamentos Públicos de Saúde e Educação.....	36
JUSTIFICATIVA DA QUANTIDADE DE CEPAC DEFINIDA PARA A 6ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA da OUCFL.....	38
ANEXOS.....	40
ANEXO I -DECLARAÇÃO PARA FINS DO ART. Nº 24 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/2022 – EMISSORA.....	41
ANEXO 2 - DECLARAÇÃO PARA FINS DO ART. Nº 24 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/2022 - PGM.....	42
ANEXO 3 - RESOLUÇÃO DE DIRETORIA Nº DIP 03/2025 DE 26/03/2025 – SÃO PAULO URBANISMO.....	43

INFORMAÇÕES PRELIMINARES

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

Além disso, este 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 Suplemento. 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 Suplemento, na páginas 22 a 28, e nas páginas 50 a 58 do 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 Suplemento, 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 Suplemento feita pelo BB- Banco de 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.

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 BBI-Banco de Investimentos 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.

SUMÁRIO DA 6ª DISTRIBUIÇÃO

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

Emissora	Prefeitura do Município de São Paulo
Distribuição dos CEPAC	Os CEPAC serão colocados publicamente mediante 1 (um) ou mais leilões públicos na [B] ³ , conforme decisão exarada pela SP Urbanismo, em Reunião de Diretoria RD nº DIP 03/2025 de 26/03/2025 (Anexo 3 -pag. 41 deste Suplemento). As distribuições públicas dependem de prévio registro junto à CVM. Os CEPAC poderão ser colocados privadamente quando forem utilizados diretamente para pagamento de obras e desapropriações previstas no Programa de Intervenções, bem como para o 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”) por setor e/ou subsetor da OUCFL. Os CEPAC não representam direito de crédito contra a PMSP ou contra a SP Urbanismo.
Público-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 (pag. 22 a 28 deste Suplemento) e pag. 50 a 58 do Prospecto
Intervenções objeto da 6ª Distribuição	Indicado no quadro “Intervenções a serem financiadas com recursos da 6ª Distribuição de CEPAC – Anexo 2 da Lei 13.769/04 e suas alterações, disponível na pagina 29 a 36 deste Suplemento
Limite máximo de CEPAC autorizados pelo art. 8º da Lei 13.769/04, redação dada pela 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 as Intervenções da 6ª Distribuição	Até 218.518,
Valor Unitário Mínimo Inicial dos CEPAC, conforme 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 dos CEPAC para a 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	À vista ou parcelado, conforme disposto no respectivo edital do leilão
Banco Coordenador da OUCFL	BB-Banco de Investimento S.A. (BB Investimentos ou BB-BI)

Coordenadora da OUCFL	SP 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, Agência 2873, conta: CEF Agência 2873 – 006.019-3 e 006.027-4
Prazo estimado da Operação Urbana Consorciada	31 anos
Prazo estimado de execução do Programa de Intervenções	Até 2035
Custo estimado da OUCFL	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 1 - Equivalência dos CEPAC, disponível na página 14 deste Suplemento e na página 24 do Prospecto. A distribuição dos estoques por setor tem como objetivo evitar a concentração do adensamento construtivo e seu somatório não corresponde ao estoque total. Os estoques possuem como fundamento garantir a qualidade urbanística da Operação Urbana. Os estoques em área (m ²) 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 Tabela 2 página 15 deste Suplemento e página 24 do 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 e acompanhar o Programa de Intervenções previstas no âmbito da OUCFL.
Legislação Aplicável	As legislações, normas e decretos estão disponíveis no Anexo I do Prospecto, seção “Legislação aplicável à OUCFL” a página 125.

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”, “Faria Lima” e “Prospecto”.

www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, acessar “Operação Urbana Consorciada Faria Lima” e depois “Prospecto da Operação Urbana Consorciada”.

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

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 Investimentos 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

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

5. Agente Fiscalizador

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

Os investidores que desejarem obter maiores informações sobre a presente Oferta Pública de CEPAC, bem como de exemplares do Prospecto e 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”.

CARACTERÍSTICA DA 6ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC DA OUCFL

Trata-se de 6ª Distribuição Pública de CEPAC (“Distribuição” ou “Oferta”) pela Prefeitura no âmbito da OUCFL, aprovada em reunião da Diretoria Executiva da SP Urbanismo conforme RD nº 03/2025 de 26/03/2025, (página 41 deste Suplemento).

Serão disponibilizados até 218.518 (duzentos e dezoito mil, quinhentos e dezoito) CEPAC, para serem colocados em um ou mais leilões públicos em Mercado de Balcão Organizado, administrado pela [B]³, durante o prazo de 2 (dois) anos, a contar da data de publicação do Anúncio de Início no Diário Oficial do Município de São Paulo.

A Oferta será realizada pelo BB Investimentos, na condição de Coordenador Líder da Oferta, conforme art. 77 da Resolução CVM 160, e a CEF foi escolhida como agente fiscalizador do emprego dos recursos obtidos com a distribuição, bem como para acompanhar o andamento das intervenções que a compõem, assegurando a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pela Emissora e pela SP Urbanismo, conforme o caso, ao mercado.

A SP Urbanismo, sucessora da EMURB, é a responsável pela coordenação da OUCFL, na forma da 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 Decreto 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, 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, que revogou a Resolução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 e suas alterações posteriores e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Operações Urbanas Consorciadas

Uma 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 e demais regulamentos sobre o assunto.

Para os imóveis contidos no perímetro de uma Operação Urbana Consorciada, essa outorga onerosa do direito adicional de construir 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.

Operação Urbana Consorciada Faria Lima

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

O perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, definido pela Lei 13.769 de 26 de janeiro de 2004, abrange parte dos bairros de Pinheiros, Jardim Europa, Jardim América, Itaim Bibi, Moema, Vila Nova Conceição e Ibirapuera, conforme demonstrado no Mapa a seguir. O perímetro expandido¹ criado pela Lei 18.175 de 25 de julho de 2024 é formado pelas seguintes áreas,

¹ O conceito de perímetro expandido, incorporado a legislação da OUCFL, por meio d 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 da OUCFL onde poderão ser realizados investimentos, com recursos da própria Operação Urbana Consorciada, que atendam as necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e

delimitadas no Mapa 4 anexo a Lei 16.050 de 31 de julho de 2014: ZEIS -1/W044(BT) – Favela Real Parque; ZEIS 1/W043(BT) – Favela Panorama; ZEIS-1/W050(CL) – Favela Paraisópolis; ZEIS-1/045(BT) – Favela jardim Colombo; ZEIS-1/W046; ZEIS-1/W047 e ZEIS-1/W048(BT) – Favela Porto Seguro.

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



Mapa 1 – Perímetro da OUCFL (Setores)

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

- I. Criar condições efetivas para que os investidores e proprietários de imóveis beneficiados com a implantação dos melhoramentos forneçam os recursos necessários 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

mobilidade, entre outros. A lei 13.769/ de 2004 já previa, no 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

uma valorização dos imóveis do perímetro urbano respectivo e, conseqüentemente, desses próprios direitos.

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 nas Leis específicas da Operação e correspondentes obrigações também dispostas na Licença Ambiental.

O CEPAC, sendo um valor mobiliário negociado em bolsa de valores, 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 outras 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 nº 18.175/24 e Lei 18.212/24 (§4º art. 11 Decreto nº 53.094/14).

Além de financiar as Intervenções relacionadas neste Suplemento, nas páginas 29 a 36, 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 previstas 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.

Quantidade Limitada de CEPAC

Para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima estabeleceu-se um limite máximo de 650.000 CEPAC 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 de área adicional de construção 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 2011 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 24 do Prospecto), cada um com um fator de conversão próprio para cálculo da Outorga Onerosa, vale dizer que, estatisticamente, o esgotamento dos estoques de CEPAC poderia se dar mediante uma série imprevisível de combinações. Ademais, o uso dos Estoques de fato não se deu de forma equilibrada entre os setores da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e os CEPAC consumidos não foram suficientes para esgotar os Estoques.

Em complemento, os valores captados por ocasião das distribuições anteriores não foram suficientes para a realização de todas as obras relativas às Intervenções previstas na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, restando ainda aquelas obras previstas no Suplemento ao Prospecto da 5ª Distribuição e outras 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 Z9-029 que haviam sido excluídas por força da Lei 13.769/04, devolveu aos estoques da Operação Urbana Faria Lima, 250.000m², inicialmente previstos no EIA-RIMA de 1994, que haviam sido desconsiderados na distribuição dos estoques por setores da OUCFL em 2004. 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 do Prospecto)

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é dividida em 4 (quatro) Setores, 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 equivalência para conversão de CEPAC e benefícios para cada subsetor abaixo, também constante da pag. 96 do Prospecto), 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”.

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 - Equivalência de CEPAC

TABELA 1 - TABELA DE EQUIVALÊNCIA DO CEPAC						
PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES	Equivalência de 1 CEPAC em m ² de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m ² de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m ² de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
SETOR 1 - Pinheiros	1a (frente F. Lima)	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
SETOR 2 - Faria Lima	2a (frente F. Lima, entre Rebouçás 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.

Da utilização do CEPAC

O interessado poderá utilizar os CEPAC como pagamento de Contrapartida em um projeto de construção apresentado à 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 expedirá o competente Alvará de aprovação, de Aprovação e execução de obra, conforme o caso.

Dos 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 do Mercado de Balcão Organizado 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.

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.

A liquidação física e financeira da presente operação será efetuada à vista e em moeda corrente nacional, no segundo dia útil seguinte à 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 da 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.

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 do Prospecto (página 50 a 58) e neste Suplemento (página 22 a 28) e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento.

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

Salvo as situações previstas nos Fatores de Risco do Prospecto e deste Suplemento, não há qualquer inadequação do investimento em CEPAC, a qualquer tipo de investidor.

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, 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.

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, Água Branca e Faria Lima, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais. Mais informações estão disponíveis no Prospecto pag. 13, seção “Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador da Oferta” e na página 5 deste Suplemento.

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

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

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez dos CEPAC.

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

- I) solicitar, juntamente com a SP Urbanismo, o registro das distribuições públicas dos CEPAC, devidamente instruído, e assessorar a SP Urbanismo em todas as etapas das distribuições, acompanhando o processo de “*due diligence*”, em conjunto com seus consultores jurídicos;
- II) comunicar imediatamente à CVM qualquer eventual alteração no presente Contrato de Distribuição, ou a sua rescisão;
- III) remeter mensalmente à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, a partir da publicação do Anúncio de Início de Distribuição e até a publicação do Anúncio de Encerramento de Distribuição pública primária de CEPAC, relatório indicativo do movimento consolidado da distribuição pública dos CEPAC, conforme item VI do art. 83 da Resolução CVM 160;
- IV) participar ativamente, em conjunto com a SP Urbanismo, na elaboração do Prospecto e do Suplemento e na verificação da veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações deles constantes nos termos do item VII do art. 83 da Resolução CVM 160, observadas as ressalvas feitas ou a serem feitas no Prospecto e/ou Suplemento no que diz respeito ao Estudo de Viabilidade da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;
- V) manter o Prospecto e o Suplemento à disposição do público;
- VI) auxiliar a SP Urbanismo na preparação dos documentos, e nas publicações exigidas nos termos da regulamentação aplicável, bem como dar ampla divulgação à distribuição pública, publicando tais documentos, na forma prevista, no Diário Oficial do Município de São Paulo e/ou outro jornal de grande circulação, se for o caso;
- VII) subsidiar a SP Urbanismo na elaboração do plano de distribuição de CEPAC e acompanhar e controlar seu desenvolvimento;
- VIII) controlar os boletins de subscrição ou recibos de aquisição, devolvendo à SP Urbanismo os boletins de subscrição ou os recibos não utilizados, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o encerramento da distribuição pública dos CEPAC;

- IX) suspender a distribuição dos CEPAC na ocorrência de qualquer fato ou irregularidade, inclusive após a obtenção do registro, que venha a justificar a suspensão ou o cancelamento do registro, que venha a, no seu entendimento e no de seus assessores jurídicos, justificar a suspensão ou cancelamento do registro;
- X) comunicar imediatamente a ocorrência do ato ou irregularidade ali mencionados à CVM, que verificará se a ocorrência do fato ou da irregularidade são sanáveis, nos termos do item XIV do art. 83 da Resolução CVM 160;
- XI) guardar, por 5 (cinco) anos, à disposição da CVM, toda a documentação relativa ao processo de registro da distribuição dos CEPAC, de elaboração do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto, bem como toda a documentação comprobatória de sua;
- XII) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela SP Urbanismo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da distribuição pública;
- XIII) solicitar à CVM e ao mercado em que os CEPAC forem negociados, em conjunto com a SP Urbanismo, os registros necessários à realização dos leilões de venda de CEPAC de cada distribuição pública, acompanhados de todos os documentos exigidos pelas normas aplicáveis e praticar todos os atos necessários, assessorando a SP Urbanismo em todas as etapas das distribuições, visando à obtenção de tais registros;
- XIV) prestar esclarecimentos e informações aos investidores a respeito das distribuições públicas;
- 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”).

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA PÚBLICA – DOS VALORES E PRAZOS, SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO

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 indicado 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 na 6ª distribuição foi mantido, em R\$17.601,00 de acordo com o disposto no EVEF – Estudo Econômico-Financeiro, no sentido de melhor adequá-lo aos parâmetros econômicos vigentes à época de cada leilão da 6ª distribuição.

Cronograma Estimado das Etapas de Distribuição Pública

Encontra-se a seguir o cronograma estimado das etapas da distribuição.

Ordem	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro da distribuição	14/05/2025
	Período regulamentar de análise CVM	20 dias úteis
2	Recebimento do ofício de exigências da CVM	10/06/2025
3	Protocolo do cumprimento de exigências	17/06/2025
	Período regulamentar de análise CVM	10 dias úteis
4	Recebimento do ofício de vícios sanáveis da CVM	03/07/2025
5	Protocolo para regularização de vícios sanáveis	07/07/2025
	Período regulamentar de análise CVM	5 dias úteis
6	Concessão do Registro da Distribuição pela CVM	17/07/2025
7	Publicação do Anúncio de Início da Distribuição	18/07/2025
8	Disponibilização do prospecto e suplemento	21/07/2025
9	Publicação do edital do 1º leilão*	21/07/2025
10	Realização do 1º leilão**	19/08/2025
11	Liquidação financeira do 1º leilão***	21/08/2025
12	Data Limite para publicação do Anúncio de Encerramento	21/07/2027
*	A Prefeitura e o Banco Coordenador, de comum acordo, fixarão as datas para realização de um ou mais leilões, sendo o Edital de cada leilão publicado no site da Prefeitura, do Coordenador e da B3, conforme artigo nº 17, §3º da Resolução CVM nº 84.	
**	Os leilões serão realizados no mínimo 15 dias após a publicação do respectivo Edital.	
***	A liquidação financeira de cada leilão se dará em D+2, isto é, dois dias úteis após a realização do leilão.	

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

Demonstrativo do Custo da Oferta Pública

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

CEPAC – 6ª distribuição

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

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

2- Remuneração à Caixa Econômica federal relativa a fiscalização das intervenções, no valor de 0,38% (zero virgula trinta e oito décimos percentuais) sobre o valor total das intervenções da OUCFL.

Tabela Resumo de Custo Unitário da Distribuição

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

Os demais custos e despesas relacionados à realização das obras e projetos de cada uma das Intervenções da 6ª Distribuição encontram-se discriminados no item “Custos e prazos das Intervenções da Distribuição” pag. 31 deste Suplemento.

Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta

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 art. 71 da Resolução CVM nº 160, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida aos CEPAC, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária e com o débito de eventuais tributos ou taxas existentes ou que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada.

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

Adicionalmente, a Prefeitura, em conjunto com o Banco Coordenador, pode a qualquer tempo, modificar a Oferta com vistas a melhorar os seus termos e condições em favor daqueles que tiverem interesse em adquirir os CEPAC, nos termos do art. 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160.

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

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

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

Outras informações

Na hipótese de a Prefeitura realizar colocação privada de CEPAC, deverá (i) comunicar à CVM, até três dias após a colocação, o valor total colocado; (ii) publicar aviso no mesmo jornal em que tenha sido publicado o Anúncio de Início da Distribuição informando o total de CEPAC colocado privadamente, o preço pelos qual eles tenham sido colocados, o nome e a qualificação dos adquirentes na colocação privada.

Quaisquer comunicados, avisos ou anúncios relativos à distribuição, inclusive os relacionados a eventuais mudanças nas características da distribuição, deverão ser imediatamente comunicados à CVM, bem como divulgados ao mercado mediante publicação.

Todas as divulgações serão realizadas nos “websites” indicados abaixo, e no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, e/ou jornal de grande circulação, quando legalmente previsto.

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

FATORES DE RISCO

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

Fatores de Risco da Emissão

Riscos de Natureza Jurídica

- i) A Operação Urbana Consorciada está relacionada a diversos contratos administrativos, muitas vezes com vários aditivos, podendo ocasionar a possibilidade de surgirem questionamentos administrativos, inclusive do Tribunal de Contas do Município-TCM, ou judiciais quanto à regularidade deles, possibilidade essa que pode, inclusive, gerar embargo e suspensão de obras em andamento, gerando efeitos negativos na valorização dos CEPAC.
- ii) Na hipótese de a Operação Urbana Faria Lima ser declarada nula ou de ocorrer mudança na legislação urbanística que impeça a utilização dos CEPAC na forma hoje prevista na legislação, os investidores adquirentes de CEPAC que não tiverem feito uso dos direitos por ele concedidos terão que pleitear indenizações em face da Prefeitura e, para isso, poderão ser obrigados a mover ações judiciais para reconhecimento dos referidos direitos, cujo pagamento, quando reconhecido, estará sujeito aos trâmites inerentes ao recebimento de precatórios contra o Município de São Paulo.
- iii) A Operação Urbana Consorciada Faria Lima deve atender aos requisitos previstos na legislação aplicável às operações urbanas consorciadas, conforme previstos no Estatuto das Cidades e, especialmente, na legislação municipal autorizativa de sua criação e execução. A transformação urbana é um processo dinâmico e seu resultado guarda grande dependência da participação de diversos agentes econômicos. Adicionalmente, as Intervenções previstas podem depender de obras vultosas, cuja implementação pode demandar longo período de 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 questiona-se a inobservância da participação popular no processo legislativo e a inexistência de planejamento técnico.

Riscos Macroeconômicos

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

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

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

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

O cenário internacional vem sendo impactado por elevação de preços, escassez de produtos e conflitos armados. A combinação de eventos tem elevado a volatilidade nos mercados, em especial os emergentes, com flutuação imprevisível do valor dos ativos. O

agravamento e eventual permanência deste cenário pode ocasionar ainda mais imprevisibilidade, elevando a desconfiança de investidores e aversão ao risco, impactando a tomada de decisão quanto à aquisição de ativos mobiliários, como os CEPAC.

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 Macro áreas do Município de forma concorrente, afetando o interesse dos investidores e consumidores do mercado imobiliário tanto na sua decisão de adquirir terrenos como em adquirir CEPAC, oscilando a valorização desses valores mobiliários durante a vigência da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

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

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

Adicionalmente, destaca-se que na Revisão Intermediária da lei 16.050/14 – Plano Diretor Estratégico, aprovada pela Câmara Municipal de São Paulo sancionada pelo Prefeito em Junho/23 propõe a revisão dos limites de todas as ZEU – Zonas Eixo de Estruturação Urbana e de todas as ZEMP- Zonas Eixo de Estruturação Metropolitana, aumentando, 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.

Risco de Regulamentação Específica e Meio Ambiente

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

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

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

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

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

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.

Risco de Valorização

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

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

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

Fatores de Risco da Emissora

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

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

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

Riscos de Alteração da Política de Investimentos

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

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

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

Fatores de Risco dos CEPAC

Riscos relacionados a Inovação

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

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

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

Tais aspectos podem resultar em uma dificuldade maior de aceitação dos CEPAC se comparados a outras modalidades de investimento disponíveis no mercado de valores mobiliários, ou com outros ativos disponíveis para investimento.

Riscos de Liquidez

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

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

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

Risco de Inexistência de Garantia de Financiamento da Intervenção

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

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

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

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

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

Risco de Descasamento de Fluxos

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

Risco de Inadimplência

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

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 por setor quando de sua distribuição, na transição da Lei 11.732/95 para a Lei 13.769/04.

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 CEPAC objeto desta Distribuição, caso em que somente será possível a utilização dos títulos para modificação de parâmetros.

Fatores de Risco de Natureza Política

Riscos de Modificação da Legislação

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

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

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

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

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

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

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

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

Riscos de Modificação do Valor Venal

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

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

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

Na atualização do Estudo de Viabilidade Econômica, leva-se em consideração os valores de mercado estimados dos terrenos em áreas abrangidas pelo perímetro da OUCFL, e não pelos seus valores venais.

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.

Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômica

Tendo em vista a necessidade de atualização do Estudo de Viabilidade Econômico - Financeiro que subsidiou a 5ª distribuição de CEPAC, em decorrência do tempo decorrido desde sua elaboração em 2019, após autorização da Diretoria Executiva da SP Urbanismo foi publicado o Edital de Chamamento Público nº 001/SP-URB/2024 com vistas ao recebimento de bens e serviços concernentes a elaboração de Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro para a OUCFL. O Chamamento Público do qual constou o Termo de Referência e demais documentos encontra-se no processo SEI nº 7810.2024/0001240-7.

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

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

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

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

Fatores de Risco da Insuficiência de Recursos

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

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

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

INTERVENÇÕES DA 6ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC DA OUCFL

QUADRO DE INTERVENÇÕES DA OUCFL (EM ANDAMENTO, NÃO INICIADAS E PREVISTAS) A SEREM TOTAL OU PARCIALMENTE CUSTEADAS PELA 6ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC)

DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC	INTERVENÇÕES E SUAS AÇÕES EM ANDAMENTO, NÃO INICIADAS E PREVISTAS PARA 6ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC	CUSTO A EXECUTAR	STATUS DA AÇÃO
1ª, 3ª, 4ª, 5ª	3. Interligação do prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com ligação Funchal - Haroldo Veloso	R\$ 140.973.532,22	
	3.3. Desapropriações	R\$ 74.575.673,78	Em andamento
	3.3.2. Valores adicionais estimados	R\$ 74.575.673,78	Não iniciado
	3.4. Alargamento da Rua Elvira Ferraz	R\$ 39.463.585,92	Não iniciado
	3.5. Obras de drenagem na região da Vila Olímpia	R\$ 26.934.272,52	Não iniciado
1ª a 5ª	4. Reversão Urbana do Largo da Batata	R\$ 173.443.278,16	
	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\$ 137.953.425,84	Em andamento
	4.5.16. Eugenio de Medeiros (reurbanização/infraestrutura/pavimentação)	R\$ 21.063.184,65	Em andamento
	4.5.17. Rua Amaro Cavalheiro e Pascoal Bianco (reurbanização/infraestrutura/pavimentação)		Em andamento
	4.5.18. Rua Butantã (faixas interligação corredores, reurbanização/infraestrutura/pavimentação)		Em andamento
	4.5.19. Rua Costa Carvatho (reurbanização/infraestrutura/pavimentação)		Em andamento
	4.5.20. Av. das Nações Unidas (acesso Term. Pinheiros/equipamentos CPTM)	R\$ 53.418.390,07	Não iniciado
	4.5.21. Rua Bartolomeu Zunega (reurbanização/infraestrutura/pavimentação)	R\$ 63.471.851,12	Não iniciado
	4.5.22. Rua João Elias Seada (reurbanização/infraestrutura/pavimentação)		Não iniciado
	4.5.23. Rua Manoel C.F. de Almeida (bolsão pontos de ônibus, reurbanização/infraestrutura/pavimentação)		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
	4.7. Enterramento rede elétrica (diversas ruas)	R\$ 30.000.000,00	Não iniciado
	4.8. Passivo ambiental/arqueologia	R\$ 5.489.852,32	Não iniciado
	4.8.1. Contaminação (fase 1 e 2)	R\$ 1.450.000,00	Em andamento
	4.8.2. Arqueologia (fase 1 e 2)	R\$ 4.039.852,32	Em andamento
	1ª a 6ª	5. Boulevard Juscelino Kubitscheck	R\$ 243.075.262,32
5.5. projetos, obras de superfície		R\$ 243.075.262,32	Em andamento
5.6.1. Projetos		R\$ 20.000.000,00	Prevista
5.6.2. Obras	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 Paraisópolis	R\$ 387.022.001,26	
	6.2. Real Parque - projetos e obras - Fase 2	R\$ 0,00	Concluído
	6.2.1. Real Parque - quadra poliesportiva	R\$ 473.127,11	Não iniciado
	6.4. Desapropriações iniciais (Real Parque e Coliseu)	R\$ 11.495.590,32	Em andamento
	6.4.3. Favela Panorama	R\$ 11.495.590,32	Em andamento
	6.7. Demais despesas (Aux. Aluguel/ Ger. Técnico e Social) - Real Parque e Coliseu	R\$ 7.411.022,34	Em andamento
	6.8. Ciclopasseira de apoio HIS Panorama e Real Parque	R\$ 122.642.829,97	Em andamento
	6.8.1. Ciclopasseira de apoio Real Parque/Panorama - Projeto	R\$ 9.526.965,07	Em andamento
	6.8.2. Ciclopasseira de apoio Real Parque/Panorama - Projeto e Obra	R\$ 48.478.227,81	Não iniciado
	6.8.3. Ciclopasseira de apoio Real Parque/Panorama - Serviços Ambientais	R\$ 6.925.461,12	Não iniciado
	6.8.4. Ciclopasseira de apoio Real Parque/Panorama - Alçamento rede Enel	R\$ 34.627.305,58	Não iniciado
	6.8.5. Ciclopasseira de apoio Real Parque/Panorama - Desapropriações	R\$ 23.084.870,39	Não iniciado
	6.9. HIS Coliseu	R\$ 10.002.939,50	Em andamento
	6.9.1. Projetos e obras	R\$ 10.002.939,50	Em andamento
	6.10. HIS Panorama	R\$ 235.469.619,13	Em andamento
	6.10.1. Projetos e obras	R\$ 212.713.240,45	Em andamento
	6.10.2. Serviços ambientais	R\$ 504.613,68	Não iniciado
6.10.3. Gerenciamento e Fiscalização de projetos e Obras	R\$ 22.251.765,00	Não iniciado	
5ª e 6ª	9. Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima + Alça de ligação com Av. dos Bandeirantes	R\$ 400.560.464,99	
	9.1. Extensão da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti	R\$ 253.252.570,56	Prevista
	9.1.1. Projetos	R\$ 1.731.365,28	Prevista
	9.1.2. Obras	R\$ 98.583.938,98	Prevista
	9.1.3. Desapropriações estimadas	R\$ 150.051.657,50	Prevista
	9.1.4. Serviços ambientais	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	Prevista
	9.2.1. Projetos	R\$ 4.616.974,08	Prevista
	9.2.2. Obras	R\$ 82.528.411,63	Prevista
	9.2.3. Desapropriações	R\$ 35.000.000,00	Prevista
	9.2.4. Serviços ambientais	R\$ 7.156.309,82	Prevista
	9.2.4. Enterramento de redes da Enel	R\$ 18.006.198,90	Prevista
	4ª, 5ª, 6ª	10. Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro	R\$ 414.140.321,91
10.1. Desapropriações iniciais (material técnico + ações)		R\$ 7.332.773,00	Em andamento
10.1.3. Valores adicionais estimados		R\$ 7.332.773,00	Em andamento
10.2. projetos, obras e serviços		R\$ 95.927.183,47	Em andamento
10.3. Serviços ambientais		R\$ 0,00	Em andamento
10.3. Prestação de serviços ambientais		R\$ 106.200,41	Em andamento
10.3. Prestação de serviços ambientais		R\$ 192.213,72	Em andamento
10.3. Prestação de serviços ambientais		R\$ 1.381.591,27	Não iniciado
10.4. Apoio as ações de tráfego	R\$ 27.396.847,12	Em andamento	
10.5. Enterramento redes Eletropaulo (trecho 1 e 2)	R\$ 59.850.059,06	Em andamento	
10.6. Fase 2 - Projetos e obras	R\$ 221.953.453,86	Não iniciado	

5ª e 6ª	11. Ampliação e Melhoria de espaços públicos	R\$ 345.748.298,93	
	11.1. Passarela e ciclopassarela Bernardo Goldfarb	R\$ 6.577.678,36	Em andamento
	11.2. Acessibilidade, passeios, infra para redes, paisagismo, mobiliário urbano	R\$ 89.170.620,57	Não iniciado
	11.3. Largo da Batata o Coração do Baixo Pinheiros	R\$ 250.000.000,00	Prevista
	13.3.1. Levantamentos, prospecções e Projetos	R\$ 12.500.000,00	Prevista
	13.3.2. Licenciamentos	R\$ 5.000.000,00	Prevista
	13.3.3. Obras de Infraestrutura e remanejamento de redes	R\$ 157.500.000,00	Prevista
	13.3.4. Execução de Obras de Paisagismo	R\$ 37.500.000,00	Prevista
	13.3.5. Mobiliário Urbano e Sinalização	R\$ 37.500.000,00	Prevista
6ª	12. Hidrovia Pinheiros	R\$ 498.457.890,19	
	12.1. Trecho Pinheiros Inferior (4 km)	R\$ 244.257.890,19	Prevista
	12.1.1. Levantamentos e Prospecções	R\$ 16.785.462,14	Prevista
	12.1.2. Projetos e Licenciamento	R\$ 11.989.615,82	Prevista
	12.1.3. Obras de Infraestrutura (dragagem)	R\$ 166.518.555,84	Prevista
	12.1.4. Obras de Ecoportos (3)	R\$ 43.964.256,39	Prevista
	12.1.5. Desapropriações	R\$ 5.000.000,00	Prevista
	12.2. Compra de Embarcações)	R\$ 214.200.000,00	Prevista
	12.3 Gerenciamento técnico	R\$ 40.000.000,00	Prevista
6ª	13. Intervenções no perímetro expandido (reurbanização e HIS)	R\$ 2.700.000.000,00	
	13.1 Urbanização (Infraestrutura, Regularização e Conexão Urbana)	R\$ 1.400.000.000,00	Prevista
	13.1.1. Projetos	R\$ 70.000.000,00	Prevista
	13.1.2. Obras	R\$ 1.260.000.000,00	Prevista
	13.1.3. Serviços ambientais	R\$ 70.000.000,00	Prevista
	13.2 Equipamentos (Esporte/Lazer, Cultura, Empreendedorismo)	R\$ 250.000.000,00	Prevista
	13.2.1. Projetos	R\$ 12.500.000,00	Prevista
	13.2.2. Obras	R\$ 237.500.000,00	Prevista
	13.3 Habitação (Áreas de risco, Aluguel Social e Melhorias)	R\$ 1.050.000.000,00	Prevista
	13.3.1. Projetos	R\$ 132.441.480,00	Prevista
	13.3.2. Obras	R\$ 573.913.080,00	Prevista
	13.3.3. Serviços ambientais	R\$ 88.294.320,00	Prevista
	13.3.4 Desapropriações	R\$ 88.294.320,00	Prevista
	13.3 Gerenciamento técnico	R\$ 220.464.091,36	Prevista
	13.3.1 Coordenação, fiscalização e controle de cronograma e orçamento	R\$ 220.464.091,36	Prevista
6ª	14. Construção de Equipamentos públicos de saúde e educação	R\$ 57.770.000,00	
	14.1. Equipamentos de Saúde	R\$ 14.450.000,00	Prevista
	14.1.1. Projetos e Obras (UBS) - 3 unidades	R\$ 14.450.000,00	Prevista
	14.2. Equipamentos Educacionais	R\$ 43.320.000,00	Prevista
	14.2.1. Projetos e Obras (Escola de Artes)	R\$ 5.370.000,00	Prevista
	14.2.2. Projetos e Obras (Universidade Municipal)	R\$ 36.850.000,00	Prevista
	14.2.3. Projetos e Obras (Polo Tecnológico sustentável)	R\$ 1.100.000,00	Prevista
	VALORES TOTAIS	R\$ 5.361.191.049,98	

INTERVENÇÕES E SUAS AÇÕES EM ANDAMENTO, NÃO INICIADAS E PREVISTAS

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.

Custos e Prazos das intervenções

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 Instrução CVM 84 – art. 13, itens IV e V.

3.3. Desapropriações

3.3.2 – Valores Adicionais estimados

Custo a executar (origem CEPAC) – R\$74.575.673,78

Status: Não iniciada

3.4. Alargamento da Rua Elvira Ferraz – Obra não iniciada

Custo a executar (origem CEPAC) – R\$39.463.585,92

Status: Não iniciada

3.5. Obras de drenagem na região da Vila Olímpia – Obra não iniciada

Custo a executar (origem CEPAC) – R\$39.463.585,92

Status: Não iniciada

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

O total dos valores necessários para conclusão da Intervenção Interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com a ligação Funchal – Haroldo Veloso na data de atualização deste Prospecto são de: R\$140.973.532,22

4 - Reversão Urbana do Largo da Batata – Fase 3

4.5. Reversão 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: (duas faixas exclusivas para interligação de corredores, reurbanização, obras de infraestrutura e pavimentação);

4.5.19 - Rua Costa Carvalho (até Rua Sumidouro): reurbanização, infraestrutura e pavimentação;

Custo Estimado das Intervenções: 4.5.16; 4.5.17; 4.5.18 e 4.5.19: R\$ 21.063.184,65 contrato nº 082/SIURB/2019 – Processo SEI nº 7910.2019/0000478-6 e as obras estão em andamento

Prazo estimado: 48 meses

4.5.20 – Av. das Nações Unidas (acesso Terminal Pinheiros/Equipamentos da CPTM);

Custo estimado da Intervenção: R\$53.418.390,07

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

4.5.22 – Rua João Elias Seada (reurbanização, infraestrutura e pavimentação);

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

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; e 4.5.25: R\$ 63.471.851,12 ainda não iniciadas

Status: Não iniciada

4.7. Enterramento de rede elétrica junto à Eletropaulo (diversas ruas) –

custo estimado: de R\$ 30 milhões

Status: Não iniciada

4.8. Passivo ambiental e Investigação arqueológica,

4.8.1. Contaminação – fase 1 e 2

custo estimado: R\$1.450.000,00

Status: Não iniciada

4.8.2. Arqueologia – fase 1 e 2

Custo estimado: R\$4.039.852,32

Status: Em andamento

Custo total do item 4.8. Passivo ambiental e Arqueologia: R\$5.489.852,32

Custo Total estimado para conclusão das Intervenções em andamento do item 4- Reversão urbana do Largo da Batata.: R\$173.443.278,16

5 - Boulevard JK.

5.5. Projetos, obras de superfície

5.5.1. Projetos

Custo estimado = R\$20.000.000,00

Prazo estimado: 24 meses.

5.5.2. Obras

Custo estimado = R\$230.000.000,00

Status: Não iniciado.

O custo total estimado para conclusão das intervenções em andamento do item 5 – Boulevard Juscelino Kubitscheck.: R\$243.075.262,32

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

6.2. Real Parque – Projetos e Obras (fase 2)

6.2.1. Real Parque – Execução de Quadra poliesportiva –

custo estimado: R\$473.127,11

Status: Não iniciado

6.4. Desapropriações Iniciais

6.4.3 - Valores estimados para conclusão das ações expropriatórias ajuizadas (exceto HIS Panorama, ainda não iniciada):

custo estimado R\$11.495.590,32

Status: Em andamento

6.7. Demais despesas (Auxílio Aluguel/Ger. Técnico e Social) - Real Parque e Coliseu –

custo da intervenção: R\$7.411.022,34

Status: Em andamento

6.8. Ciclo passarela de apoio HIS Panorama - Real Parque

6.8.1. Projetos –

custo estimado:R\$9.526.965,07

Status: Em andamento

6.8.2. Projeto e Obra –

custo estimado da obra:R\$48.478.227,81

Status: Não iniciado

6.8.3. Serviços ambientais –

custo estimado:R\$6.925.461,12

Status: Não iniciado

6.8.4. Alçamento de redes primárias –

custo estimado:R\$34.627.305,58

Status: Não iniciado

6.8.5. Desapropriações –

custo estimado:R\$23.084.870,39

Status: Não iniciado

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

6.9. HIS Coliseu

6.9.1. Projetos e Obras –
 Custo para conclusão da obra: R\$10.002.939,50
 Prazo estimado: dezembro de 2024

O custo total para conclusão do HIS Coliseu é de R\$10.002.939,50

6.10. HIS Panorama

6.10.1. Projetos e Obras –
 Custo estimado dos projetos e obras: R\$212.713.240,45
 Status: Em andamento

6.10.2. Serviços Ambientais –
 Custo estimado: R\$504.613,68
 Status: Não iniciado

6.10.3. Gerenciamento e Fiscalização de Projetos e Obras:
 Custo Estimado:R\$22.251.765,00
 Status: Não iniciado

O custo total para conclusão do HIS Panorama é de R\$235.469.619,13

O custo total estimado para conclusão das intervenções em andamento do item 6 Reurbanização e Produção de HIS e remoção das Favelas Real Parque, Coliseu e Panorama e.: R\$387.022.001,26

9. Prolongamento da Av. Brigadeiro Faria Lima + Alça de Ligação com Av. dos Bandeirantes

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

9.1.1. Projetos
 Custo Estimado:R\$1.731.365,28
 Status: Não iniciado

9.1.2. Obras
 Custo Estimado das obras:R\$98.583.938,98
 Status: Não iniciado

9.1.3. Desapropriações
 Custo Estimado:R\$150.051.657,50
 Status: Não iniciado

9.1.4 Serviços Ambientais
 Custo Estimado:R\$2.885.608,80
 Status: Não iniciado

9.2. Alça de ligação com Av. dos Bandeirantes sentido Aeroporto de Congonhas

9.2.1. Projetos
 Custo Estimado:R\$4.616.974,08
 Status: Não iniciado

9.2.2. Obras
 Custo Estimado das obras:R\$82.528.411,63
 Status: Não iniciado

9.2.3. Desapropriações
 Custo Estimado:R\$35.000.000,00
 Status: Não iniciado

9.2.4. Serviços Ambientais
 Custo Estimado:R\$7.156.309,82
 Status: Não iniciado

9.2.5. Enterramento de redes
 Custo Estimado:R\$18.006.198,90
 Status: Não iniciado

O custo total estimado para conclusão das intervenções previstas item 9- Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima e Alça de Ligação com Av. dos Bandeirantes.: R\$400.560.464,99

10 – Melhoria Urbanística da Avenida Santo Amaro

10. 1. Desapropriações

10.1.3. Desapropriações (material técnico mais ações – valores adicionais) –
 custo estimado para conclusão da intervenção: R\$7.332.773,00
 Status: Em andamento

10.2. Projetos, obras e serviços –
 custo para conclusão da fase 1: R\$95.927.183,47
 Status: Em andamento

10.3. Prestação de serviços ambientais –
 custo para conclusão da fase 2 – R\$1.872.219,12
 Status: Fase 1 Em andamento; Fase 2 – Não iniciada

10.4. Apoio as ações de tráfego –
 custo estimado (fase 1 e 2): R\$27.396.847,12
 Status: Em andamento

10.5. Enterramento de rede da Enel (fase 1 e 2) –
 custo estimado das obras: R\$59.850.059,06
 Status: Em andamento

10.6. Projetos, obras e serviços da fase 2 –
 custo estimado: R\$221.953.453,86
 Status Não iniciada

Prazo estimado: 21 meses

O custo total estimado para conclusão das intervenções em andamento do item 10- melhoria urbanística da Av. Santo Amaro.: R\$414.140.321,91

11 - Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos.

11.1. Passarela e Ciclo passarela para pedestres junto à ponte Bernardo Goldfarb
 custo estimado para conclusão das obras: R\$6.577.678,36
 Status: Em andamento

11.2. Acessibilidade , passeios, infraestrutura de redes, paisagismo e mobiliário urbano
 custo estimado das obras: R\$89.170.620,57
 Status: Não iniciada

11.3. Largo da Batata, coração do Baixo Pinheiros

11.3.1 Levantamentos, prospecções e projetos
 custo estimado: 12.500.000,00
 Status: Previsto

11.3.2. Licenciamentos
 custo estimado: R\$5.000.000,00
 Status: Previsto

11.3.3. Obras de infraestrutura e remanejamento de redes
custo estimado das obras: R\$157.500.000,00
Status: Previsto

11.3.4. Execução de Obras de Paisagismo
custo estimado das obras: R\$37.500.000,00
Status: Previsto

11.3.5. Mobiliário urbano e sinalização
custo estimado das obras: R\$37.500.000,00
Status: Previsto

O custo total estimado para conclusão das intervenções do item 11-Ampliação e melhoria de espaços públicos: R\$345.748.298,93

12 Hidrovia Pinheiros

12.1 Trecho Pinheiros Inferior (4km)

12.1.1. Levantamentos e Prospecções
custo estimado: R\$16.785.462,14
Status: Previsto

12.1.2. Projetos e Licenciamento
custo estimado: R\$11.989.615,82
Status: Previsto

12.1.3. Obras de infraestrutura (dragagem)
custo estimado das obras: R\$166.518.555,84
Status: Previsto

12.1.4. Obras de Ecoportos (3)
custo estimado das obras: R\$43.964.256,39
Status: Previsto

12.1.5. Desaproriações
custo estimado: R\$5.000.000,00
Status: Previsto

12.2.Compra de Embarcações
custo estimado : R\$214.200.000,00
Status: Previsto

12.3.Gerenciamento Técnico
custo estimado: R\$40.000.000,00
Status: Previsto

O custo total estimado para conclusão das intervenções do item 12-Hidrovia Pinheiros: R\$498.457.890,19

13 Intervenções no perímetro expandido² (reurbanização e HIS)

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

² O conceito de perímetro expandido, incorporado a legislação da OUCFL por meio da Lei 18.175/2024 foi extraída do inciso II do art. 141 da Lei 16.050 de 2014 e refere-se ao perímetro externo da 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 de mobilidade entre outros.

Status: Previsto

13.1.3. Serviços Ambientais
custo estimado: R\$70.000.000,00
Status: Previsto

13.2. Equipamentos (Esporte, lazer, cultura e empreendedorismo)

13.2.1. Projetos
custo estimado: R\$12.500.000,00
Status: Previsto

13.2.2. Obras
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\$1.050.000.000,00
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

13.4.1 Coordenação, fiscalização, controle de cronograma e orçamentos
custo estimado: R\$220.464.091,36
Status: Previsto

*O custo total estimado para conclusão das intervenções do item 13- Intervenções no perímetro expandido (reurbanização e HIS):
R\$2.700.000.000,00*

14. Construção de Equipamentos Públicos de Saúde e Educação

14.1. Equipamentos de Saúde

14.1.1. Projetos e Obra (3 equipamentos)
custo estimado: R\$14.450.000,00
Status: Previsto

14.2. Equipamentos Educacionais

14.2.1. Projetos e Obras – Escola de Artes
custo estimado: R\$5.370.000,00
Status: Previsto

14.2.2. Projetos e Obras – Universidade Municipal
custo estimado: R\$36.850.000,00
Status: Previsto

14.2.3. Projetos e Obras Polo Tecnológico sustentável

custo estimado: R\$1.100.000,00
Status: Previsto

O custo total estimado para conclusão das intervenções do item 14- Construção de Equipamentos Públicos de saúde e educação: R\$57.770.000,00

Os valores totais estimados para conclusão das intervenções em andamento, início das intervenções não iniciadas e das intervenções previstas é de R\$5.361.191.049,98

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 apresentados, o montante necessário para conclusão de todas as obras e serviços ainda não executados e em andamento 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 - 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 e 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 unitário final de venda no último leilão realizado em 2021, 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 da OUCFL, obteremos o montante de R\$3.846.135.318,00 que somados ao saldo remanescente na conta da OUCFL alcança o valor de R\$6.730.955.047,61, superior ao 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).

JUSTIFICATIVA DA QUANTIDADE CEPAC DEFINIDA PARA A 6ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA OUCFL

A quantidade total de CEPAC disponibilizado para a OUCFL é de 1.000.000 de títulos sendo 650.000 autorizados pela Lei 13.769/04 e mais 350.000 por meio da Lei 15.519/2011.

Desse total foram emitidos na 1ª distribuição pública de CEPAC da OUCFL autorizada pela CVM em 26/10/2004 367.290 CEPAC ao preço mínimo de R\$1.100,00, dos quais foram subscritos 53.830 títulos, sendo 11.820 em dois leilões públicos e o restante através de colocações privadas, totalizando a captação de recursos no montante de R\$59.213.000,00. (O quadro contendo as datas dos leilões e das colocações públicas e privadas e seus respectivos valores encontra-se na página 110 do Prospecto), para custear o conjunto das seguintes intervenções, priorizadas pelo Grupo de Gestão: Reversão 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.

Na segunda distribuição de CEPAC, autorizada pela CVM em 28/09/2007 foram colocados 313.460 CEPAC ao preço mínimo de R\$1.225,00, no 1º leilão e R\$1.300,00 no 2º leilão, os quais foram subscritos integralmente, sendo 240.518 nos dois leilões públicos e o restante através de colocações privadas, totalizando a captação de R\$413.662.359,00 (O quadro contendo as datas dos leilões e das colocações privadas, a quantidade de títulos e os respectivos valores, encontra-se na página 110 do Prospecto). As intervenções objeto desta segunda colocação foram: Reversão 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.

Na terceira distribuição de CEPAC, autorizada pela CVM em 17/12/2008 foram colocados 269.284 CEPAC ao valor mínimo de R\$1700,00 no 1º leilão e R\$2.100,00, no segundo leilão dos quais foram subscritos 267.769 CEPAC nos quatro leilões públicos (O quadro demonstrando a data as quantidades de CEPAC ofertadas e os respectivos valores arrecadados encontra-se na página 110 do Prospecto. As intervenções objeto do registro de distribuição foram as mesmas da segunda distribuição, acrescidas das intervenções relativas a: implantação de sistema de transporte coletivo, implantação de ciclovias e a 3ª fase da interligação do prolongamento da Av. Faria Lima com interligação Funchal-Haroldo Veloso.

Na quarta distribuição de CEPAC, autorizada pela CVM em 12 de novembro de 2011 foram colocados 150.000 CEPAC ao valor mínimo de R\$6.531,00 dos quais foram subscritos 40.605 títulos em três leilões, totalizando a captação de recursos no montante de R\$265.191.661,00. (O quadro contendo as datas dos leilões e das colocações privadas, a quantidade de títulos e os respectivos valores, encontra-se na página 111 do Prospecto) 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, reversão 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.

Na quinta distribuição de CEPAC, autorizada pela CVM em 04 de novembro de 2019 foram colocados 160.000 CEPAC ao preço mínimo de R\$6.531,00 no 1º leilão e R\$17.601,00 no segundo leilão, dos quais foram subscritos 103.318 títulos, totalizando a captação de R\$1.818.500.118,00. (O quadro demonstrando a data as quantidades de CEPAC ofertadas e os respectivos valores arrecadados encontra-se na página 111 do Prospecto). As intervenções objeto do registro de distribuição foram: Interligação do prolongamento da Av. Brig. Faria Lima com ligação Funchal/Haroldo Veloso; Reversão 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.

Como se pode verificar as obras e intervenções previstas no Programa de Investimentos da Operação Urbana Faria Lima são objeto de captação de recursos em mais de uma distribuição por se tratar de um programa que demanda intervenções sucessivas e cujas obras vão sendo contratadas na medida da captação dos recursos, de acordo com o disposto no §1º do artigo 12 da Resolução nº 84/2022-CVM.

Art. 12(...)

§ 1º O pedido de registro de distribuição pública pode contemplar uma única intervenção ou um conjunto de intervenções, composto por uma única obra ou desapropriação, ou conjunto de obras ou desapropriações, e deve ser objeto de um suplemento específico, que deve ser anexado ao prospecto, passando a integrá-lo.

Nos termos do artigo 10 do Decreto Municipal nº 53.094 de 19 de abril de 2012, abaixo transcrito, cabe a SP Urbanismo, ouvido o Grupo de Gestão da OUCFL estabelecer a quantidade e o preço mínimo de venda do CEPAC.

Dec. 53.094/2012

(...)

Art. 10. A SPURBANISMO poderá realizar leilões de CEPAC, estabelecendo a quantidade e o preço mínimo de venda, de acordo com o ciclo econômico do mercado e utilizando como política de fomento a ocupação dos diversos setores, não podendo ser inferior ao seu valor mínimo estabelecido nos termos da [Lei nº 13.769, de 2004](#).

Considerando que o Programa de Investimentos da OUCFL vem sendo executado, respeitando a priorização inicialmente feita pelo Grupo de Gestão da OUCFL, e que ao longo do tempo foram sendo incorporados ao Programa de Investimentos outras obras e intervenções necessárias, aprovadas pelas leis nº15. 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 re-priorizadas posteriormente pelo Grupo de Gestão, a SP Urbanismo atende os dispositivos do artigo 15 da Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, que foi transcrita para o §5º do artigo 11 do Decreto Municipal nº 53.094/2012, abaixo transcrito:

Dec. 54.094/12

Art. 11.

(...)

§ 5º. Somente serão distribuídos CEPAC para custeio de novas intervenções, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, nas seguintes hipóteses:

I - quando for concluída a intervenção ou grupo de intervenções anterior;

II - após terem sido distribuídos os CEPAC da distribuição anterior ou ter-se encerrado o respectivo prazo de distribuição; ou

III - tenham sido comprovadamente assegurados, por meio de depósito na conta vinculada, os recursos necessários à conclusão da intervenção ou grupo de intervenções anterior.

Nestes termos a SPURBANISMO esta propondo para a 6ª distribuição de CEPAC da OUCFL a disponibilização de 21.518 títulos ao preço mínimo de R\$17.601,00 em dois leilões públicos, conforme preconizado pelo EVEF – Estudo Econômico Financeiro, elaborado por consultor especializado, disponível para consulta no endereço eletrônico:

https://prefeitura.sp.gov.br/documents/d/sp_urbanismo/evef-6_distribuicao-cepac.

Prevê-se a captação de R\$3.846.135.318,00 que somados aos recursos já arrecadados nas distribuições anteriores possibilitará a conclusão do Programa de Investimentos e o encerramento da OUCFL. A descrição do Programa de Investimentos, os respectivos custos e o balanço geral das despesas e receitas encontram-se detalhado no item 11 do Prospecto: Descrição do Programa de Investimentos previstos na OUCFL, página 59 a 88.

ANEXOS:

ANEXO I - DECLARAÇÃO PARA FINS DO ART. Nº 24 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/2022 – EMISSORA

**DECLARAÇÃO**

A **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** por meio da **SÃO PAULO URBANISMO**, na qualidade de emissora dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – **CEPAC**, declara que é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todas as informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

Declara, também, que o Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima contém as informações relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos valores mobiliários ofertados, da emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, à sua atividade os riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes para a oferta.

Declara, por fim, que o Prospecto foi elaborado de acordo com as Normas Técnicas pertinentes.

São Paulo (SP), 31 de março de 2025



ANDRÉ GONÇALVES DOS RAMOS
Diretor de Infraestrutura e Projetos

(nova denominação da Diretoria de Gestão das Operações Urbanas)

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO CVM N° 160/2022 – PGM



DECLARAÇÃO

A PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO, declara, por meio de sua Procuradora Geral, Sra. LUCIANA DE SANT'ANA NARDI, que a Procuradoria Geral do Município foi designada para o acompanhamento do procedimento de registro da 6ª distribuição de Certificados de Potencial Adicional de Construção CEPAC, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

Declara, ainda, que nos termos do acompanhamento realizado, as informações referentes a operação urbana constantes do respectivo Suplemento ao Prospecto são consistentes com aquelas analisadas durante o período de diligência legal, análise esta realizada com base nas declarações emitidas pela Prefeitura do Município de São Paulo, pela SP Urbanismo e pelo Banco Coordenador, e que, no exercício de suas funções não tomou conhecimento de fato ou ato que levasse a crer que qualquer informação contida no Suplemento ao Prospecto possa conter vício de qualquer natureza, ser inverídica, imprecisa, desatualizada ou incompleta.

São Paulo (SP), 7 de maio de 2025.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luciana", is written over the printed name of the signatory.

LUCIANA DE SANT'ANA NARDI
PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO
OAB/SP 173.307

ANEXO 3 - RESOLUÇÃO DE DIRETORIA Nº DIP 03/2025 DE 26/03/2025 – SP URBANISMO

26/03/2025, 18:07

SEI/PMSP - 122093812 - Resolução



SÃO PAULO URBANISMO
Presidência

Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906
Telefone: 11-3113-7500

Resolução

	RESOLUÇÃO DE DIRETORIA RD Nº DIP 03/2025		DATA DA APROVAÇÃO 25/03/2025 Carolina de Abreu Dias Costa Secretária da reunião
	<p>ASSUNTO: Autorizar a realização da 6ª Distribuição Pública de CEPAC da Operação urbana Consorciada Faria Lima com a venda de até 218.518 títulos ao preço mínimo unitário de R\$17.601,00 (dezesete mil, seiscentos e um reais).</p>		
<p>RESOLUÇÃO</p> <p>A Diretoria Executiva, com base no exposto pelo Diretor Relator considerando a ciência e concordância da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, quanto ao prosseguimento das ações necessárias para a colocação pública de CEPAC da Operação urbana Consorciada Faria Lima e considerando a justificativa apresentada nos autos do processo SEI nº 7810.2025/0000445-7.</p>			
<p>RESOLVE:</p> <p>- AUTORIZAR a realização da 6ª distribuição Pública de CEPAC da Operação urbana Consorciada Faria Lima com a venda de até 218.518 CEPAC ao preço mínimo unitário de R\$17.601,00 (Dezesete mil, seiscentos e um reais), devendo adotar todos os procedimentos necessários para obtenção de sua aprovação perante a Comissão de Valores Mobiliários CVM e a [B3] -Brasil, Bolsa, Balcão, para realização dos leilões.</p> <p>- DETERMINAR que a Presidência encaminhe o Processo SEI nº 7810.2025/0000445-7 à Procuradoria Geral do Município – PGM na qualidade de assessora legal da emissora para manifestação.</p>			
<p>DISTRIBUIÇÃO</p> <p>PRE - PRE/GJU - DIP - PRE</p>			
PROPONENTE DIP 25/03/2025 ANDRÉ GONÇALVES DOS RAMOS Diretoria de Infraestrutura e Operações	FOLHA Nº 1/1	RELATOR PRE 25/03/2025 PEDRO MARTIN FERNANDES Presidente	APROVAÇÃO JURÍDICA PRE/GJU 25/03/2025 RICARDO SIMONETTI Gerente Jurídico (respondendo)

Andre Goncalves dos Ramos
Diretor(a) de Infraestrutura e Operações
Em 26/03/2025, às 15:33.

Ricardo Simonetti
Analista Administrativo
Em 26/03/2025, às 15:49.

Carolina de Abreu Dias Costa
Assessor(a)
Em 26/03/2025, às 17:46.

Pedro Martin Fernandes
Presidente
Em 26/03/2025, às 17:54.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **122093812** e o código CRC **FC76B4D5**.

Referência: Processo nº 7810.2025/000038-9

SEI nº 122093812