

**EDITAL DO 2º LEILÃO DA 5ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO DA B3 - BRASIL, BOLSA, BALCÃO RELATIVAMENTE À COLOCAÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (CEPAC) DE EMISSÃO DA**



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

*perfazendo o total de até R\$ 213.922.554,00 no âmbito da*

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA**  
Registrada na CVM sob o nº 2004/02, em 15 de outubro de 2004

5ª Distribuição de CEPACs registrada sob o nº CVM/SRE/TIC/2019/009 em 04 de novembro de 2019

Banco Coordenador



Coordenador da Operação  
Urbana Consorciada



Agente Fiscalizador



Assessores Legais

PGM  
Procuradoria Geral do Município

A colocação primária dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima junto à B3, segmento de mercado de balcão organizado, **ocorrerá em 14 de outubro de 2021, das 12:30hs às 12:45hs**. O Banco Coordenador da Colocação Pública dos CEPAC será o BB-Banco de Investimento S.A (“BB Investimentos”) com intermediação, via conta e ordem, operacionalizada pela Necton Investimentos S.A

**Recomendamos aos potenciais investidores que, antes de adquirir um CEPAC, consultem o Estoque Disponível de Área de Construção Adicional (“ACA”) para cada setor e subsetor, conforme o quadro “Resumo Geral” disponibilizado no Relatório Faria Lima CVM/SP-Urbanismo, periodicamente pela SP Urbanismo no site da Emissora: [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac), e atualizações constantes do “Quadro de Controle de Estoques Atualizado”, bem como Nota Técnica referente ao Consumo de Estoque e CEPAC após a realização do 1º Leilão desta 5ª Distribuição, atualizado em 31/08/2021. Alertamos que poderá haver esgotamento de ACAs em determinados setores e subsetores.**

**“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos.”**

**Os investidores devem ler a seção Fatores de Risco do Prospecto (pág. 35) e do Suplemento ao Prospecto (pág. 6), disponíveis na sede da São Paulo Urbanismo (“SP Urbanismo”), na Rua São Bento nº 405, 15º andar, São Paulo – SP, e endereço da CVM: Rua Sete de Setembro nº 111, 30º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ, ou Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista, São Paulo/SP ou nos seguintes websites:**

- (i) [www.cvm.gov.br](http://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";
- (ii) [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br), acessar "MERCADOS", "Fundos/ETFs", depois "CEPAC", "Faria Lima", e "Prospecto";
- (iii) [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp\\_urbanismo/cepac/index.php?p=19528](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=19528) ;
- (iv) [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica), acessar "Outros Prospectos", "CEPAC - Prospecto da Operação Urbana Faria Lima".

A data de disponibilização desse Edital de Leilão é 15 de setembro de 2021.

## Índice

<b>GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS.....</b>	<b>1</b>
<b>PESSOAS E INSTITUIÇÕES.....</b>	<b>4</b>
<b>INFORMAÇÕES E CONDIÇÕES RELATIVAS À OFERTA .....</b>	<b>5</b>
<b>BREVE DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA .....</b>	<b>6</b>
Operação Urbana Consorciada .....	6
Operação Urbana Consorciada Faria Lima .....	7
Quantidade Limitada de CEPAC .....	7
Direitos e Vantagens e Restrições dos CEPAC .....	8
Outras Características dos CEPAC .....	9
Utilização dos CEPAC.....	9
<b>CARACTERÍSTICAS DA 5ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA</b>	
<b>CONSORCIADA FARIA LIMA .....</b>	<b>10</b>
Intervenções da 5ª Distribuição .....	11
Coordenador Líder da Oferta .....	11
Identificação do Público-Alvo, Preço e Montante da Distribuição .....	12
Cotação dos CEPAC na B3 .....	12
Cronograma Estimado das Etapas da Distribuição Pública .....	13
Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta .....	13
Declaração de inadequação do investimento .....	13
Contrato de Distribuição.....	14
Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública .....	14
<b>FATORES DE RISCO .....</b>	<b>15</b>
Custo Estimativo das Intervenções .....	15
Desapropriações.....	15
Custos de Distribuição .....	15
Inexistência de Garantia Firme de Colocação.....	15
Insuficiência de Recursos .....	15
<b>IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES .....</b>	<b>16</b>
Emissora .....	16
Informações sobre as demais instituições .....	16

**GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS**

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

<b>Área Construída Computável</b>	Parcela de área construída de uma edificação utilizada para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento definida pela legislação urbanística
<b>Áreas de Intervenção Urbana</b>	Porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, que são objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de Intervenção, previstos no Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.
<b>Benefício Econômico Agregado</b>	Valorização do terreno decorrente da obtenção de Potencial Adicional de Construção, Alteração de Uso e Parâmetros Urbanísticos.
<b>CEPAC</b>	Certificados de Potencial Adicional de Construção de emissão de municípios no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, utilizados como pagamento de Contrapartida pela Outorga Onerosa do direito de construir, e não representativos de dívida ou crédito (vide pág. 29 do Prospecto)
<b>CEU</b>	Centro Educacional Unificado
<b>Coeficiente de Aproveitamento</b>	Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote podendo ser: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;</li> <li>b) máximo, que não pode ser ultrapassado;</li> <li>c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.</li> </ul>
<b>COE</b>	Código de Obras e Edificações estabelecido pela Lei n.º 16.642 de 09 de maio de 2017.
<b>Contas Vinculadas</b>	Contas em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC: Caixa Econômica Federal Agência 2873 Contas 006.019-3, 006.023-1, 006.027-4, 022.019-5.
<b>Contrapartida</b>	Valor econômico correspondente ao pagamento pela aquisição de Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados pela municipalidade.
<b>Decreto Urbanístico</b>	Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012, que regula os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (vide pág. 92 do Prospecto).
<b>Direitos Urbanísticos Adicionais</b>	Direitos outorgados pelo Município para (i) aumentar a área construída de imóveis acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico previsto no Plano Diretor Estratégico; (ii) aumentar a Taxa de Ocupação; (iii) permitir a Modificação do Uso e a modificação dos Parâmetros Urbanísticos previstos para a região; e (iv) demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, para todos os casos, observados os limites máximos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima
<b>EIA/RIMA</b>	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiente
<b>EIV/RIVI</b>	Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança

<b>Estatuto da Cidade</b>	Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.
<b>Estoque</b>	Limite do Potencial Construtivo Adicional medido em m <sup>2</sup> , definido para os setores da lei da Operação Urbana.
<b>Gabarito da Edificação</b>	Distância entre o nível do pavimento térreo da edificação e o nível do ponto mais alto de sua cobertura, excetuados muretas, peitoris, áticos, coroamentos e platibandas nos termos da LPUOS.
<b>Grupo de Gestão</b>	Instância prevista no artigo 17 da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que conta com a participação de órgãos municipais, de entidades representativas da sociedade civil organizada, coordenada pela SP Urbanismo, com funções consultivas e deliberativas para a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.
<b>HIS</b>	Habitação de Interesse Social
<b>IDH</b>	Índice de Desenvolvimento Humano, utilizado para medir o nível de desenvolvimento humano dos países.
<b>Instrução CVM 401</b>	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública dos CEPAC.
<b>Intervenção</b>	Conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, sendo que seu custo inclui todas as despesas necessárias à sua realização, inclusive: projetos, distribuição pública dos CEPAC, remuneração dos agentes, terceiros contratados e taxas a serem pagas para distribuição pública dos CEPAC.
<b>Lei que criou a Operação Urbana Faria Lima</b>	Lei Municipal nº 11.732, de 14 de março de 1995, revogada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.
<b>Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima</b>	Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (posteriormente alterada e/ou complementada pelas Leis nº 13.871, de 8 de julho de 2004, 15.519, de 29 de Dezembro de 2011 e 16.242, de 31 de Julho de 2015), a qual estabelece o programa de melhorias para a área de influência definida em função da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pelegrino, Santo Amaro, dos Bandeirantes, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim.
<b>Lei de Uso e Ocupação do Solo ou “LPUOS”</b>	Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016, que estabelece os Coeficientes de Aproveitamento e parâmetros de uso e ocupação do solo no Município de São Paulo.
<b>LAI</b>	Licença Ambiental de Instalação
<b>LAO</b>	Licença Ambiental de Operação
<b>LAP</b>	Licença Ambiental Prévia
<b>Modificação de Uso ou Parâmetro</b>	Alteração da atividade ou uso que uma edificação abriga (residencial, comercial, serviços, etc.), diverso daquele originalmente previsto pela regulamentação vigente. O uso de uma edificação é obrigatoriamente licenciado pela PMSP e deve ser permitido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.
<b>Operação Urbana ou Operação Urbana Consorciada</b>	Instrumento urbanístico que define regras específicas de uso e ocupação do solo distintas da Lei geral que é utilizada para requalificar e/ou ampliar infraestruturas urbanas de área da cidade delimitada por um perímetro de intervenção.

<b>Operação Urbana Consorciada Faria Lima</b>	Conjunto integrado de Intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da SP Urbanismo, com a participação dos proprietários moradores, usuários e investidores, visando à melhoria e a valorização ambiental da área de influência definida em função da implantação do sistema viário de interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima e a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, dos Bandeirantes, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim
<b>Outorga Onerosa</b>	Concessão pelo Poder Público de Direitos Urbanísticos Adicionais, mediante pagamento de Contrapartida.
<b>Parâmetros Urbanísticos</b>	Taxa de Ocupação e Gabarito da Edificação, conforme disposto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.
<b>PGV ou Planta Genérica de Valores</b>	A Planta Genérica de Valores compreende a base de apuração de cálculo do valor venal dos imóveis utilizada para fins de apuração do imposto predial territorial urbano, em conformidade com o disposto no art. 31 da Lei nº 6989/1966.
<b>Plano Diretor Estratégico/PDE</b>	Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, estabelecido pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, o qual consiste em um instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no município.
<b>Potencial Construtivo</b>	Área (em m <sup>2</sup> ) resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico.
<b>Potencial Adicional de Construção</b>	Área (em m <sup>2</sup> ) que pode ser construída além do Potencial Construtivo, mediante pagamento da Contrapartida, que é resultante da diferença entre o Potencial Construtivo máximo previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e o Potencial Construtivo estabelecido pelo Plano Diretor Estratégico e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo
<b>Taxa de Ocupação</b>	Índice urbanístico que define a área de terrenos a ser ocupada por edificações. É obtido dividindo-se a área de projeção horizontal das edificações pela área do seu terreno.
<b>Uso Misto</b>	Coexistência de um ou mais usos ou atividades em um imóvel.
<b>Valor Venal</b>	Valor atribuído ao imóvel pela PMSP, obtido com base na PGV e outros fatores de avaliação.
<b>Zoneamento</b>	Procedimento urbanístico destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal.
<b>SFH</b>	Sistema Financeiro da Habitação.

**PESSOAS E INSTITUIÇÕES**

<b>Agente Fiscalizador</b>	Caixa Econômica Federal-CEF
<b>Banco Coordenador ou BB-BI</b>	BB Banco de Investimento S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Rua Senador Dantas, nº 105 – 37º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, coordenador da oferta pública de CEPAC
<b>Banco Escriturador</b>	Banco do Brasil S.A.
<b>B3</b>	Brasil, Bolsa e Balcão, antiga BM&FBOVESPA S.A. Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
<b>BNDES</b>	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
<b>CADES</b>	Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável
<b>CEF</b>	Caixa Econômica Federal
<b>CETIP</b>	Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional
<b>CTLU</b>	Câmara Técnica de Legislação Urbanística
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários
<b>Coordenadora</b>	São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo
<b>DECONT</b>	Departamento de Controle da Qualidade Ambiental
<b>Emissora</b>	Prefeitura do Município de São Paulo
<b>Necton</b>	Necton Investimentos S.A. – Instituição designada pelo Coordenador Líder para operacionalização interna da intermediação e liquidação do leilão, sob a modalidade conta e ordem.
<b>PMSP ou Prefeitura</b>	Prefeitura do Município de São Paulo
<b>SEHAB</b>	Secretaria Municipal de Habitação
<b>SEL</b>	Secretaria Municipal de Licenciamento
<b>SIURB</b>	Secretaria Municipal de infraestrutura Urbana e Obras
<b>SF</b>	Secretaria Municipal da Fazenda
<b>SMDU</b>	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
<b>SP OBRAS</b>	São Paulo Obras responsável pela execução técnica e fiscalização dos serviços e obras contratados sob sua responsabilidade no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espreada
<b>SP URBANISMO</b>	São Paulo Urbanismo, coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Espreada
<b>SVMA</b>	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente

## INFORMAÇÕES E CONDIÇÕES RELATIVAS À OFERTA

As características dos CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção) constam do Anúncio de Início de Distribuição Pública disponibilizado no site [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac), em 04 de novembro de 2019, estando de acordo com as exigências da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003.

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

A 5ª Distribuição Pública de CEPAC foi autorizada pela Diretoria Executiva da SP Urbanismo por meio da deliberação RD-DGF 003/2019, realizada em 25 de julho de 2019. Cumpre informar que a referida reunião contou, inclusive, com a participação e pronunciamento do representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU (sucessora da SEMPLA na referida competência).

A CVM determinou, conforme Ofício nº 652/2019/CVM/SRE/GER-2 de 29 de novembro de 2019 (“Memorando de Entendimento”), encaminhado ao BB Investimentos e SP Urbanismo, que a distribuição deveria ser limitada à quantidade de CEPACs definida no cenário mais conservador do Estudo de Viabilidade, apresentado à época da obtenção do Registro da Distribuição.

Em 05 de dezembro de 2019, foi realizado o 1º Leilão desta 5ª Distribuição em atendimento ao Memorando de Entendimento, com a alienação de 93.000 (noventa e três mil) CEPAC ao preço unitário de R\$ 17.601,00 (dezessete mil, seiscentos e um reais), totalizando arrecadação do montante de R\$ 1.636.893.000,00 (um bilhão, seiscentos e trinta e seis milhões, oitocentos e noventa e três mil reais).

O Memorando de Entendimento também determinou que (i) eventuais leilões subsequentes, deverão ocorrer em prazo razoável de modo a permitir a vinculação de CEPAC, bem como o correspondente consumo de áreas disponíveis e CEPACs em circulação e (ii) que deverá ser realizada atualização do referido Estudo de Viabilidade a cada novo leilão, de modo que a quantidade futuramente ofertada seja equivalente ao cenário mais conservador possível.

Passados cerca de 22 meses desde o primeiro leilão, a SP Urbanismo providenciou a atualização do Estudo de Viabilidade e documentos da Oferta por meio da Nota Técnica – Consumo de Estoque e CEPAC após a realização do 1º Leilão, revisado em 31 de agosto de 2021, com data base das adesões até 06 de agosto de 2021 (“Nota Técnica”). No cenário mais conservador do referido documento, ficou constatada a viabilidade de distribuir 12.154 (doze mil, cento e cinquenta e quatro) CEPAC.

Em 08 de setembro de 2021, a Diretoria Executiva da SP Urbanismo aprovou o 2º Leilão desta 5ª Distribuição por meio da deliberação RD-DEO nº 02/2021, com a oferta de 12.154 (doze mil, cento e cinquenta e quatro) CEPAC ao preço mínimo unitário de R\$ 17.601,00 (dezessete mil, seiscentos e um reais).

A colocação primária dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima junto à B3, no mercado de balcão organizado do segmento de ações, ocorrerá em **14 de outubro de 2021, das 12:30hs às 12:45hs**.

Papel/Tipo	Código	Quantidade	Preço Mínimo	Valor do Leilão
CEPAC (à vista)	PMSP12BL	12.154	R\$ 17.601,00	R\$ 213.922.554,00

A oferta será realizada por meio de um leilão no Sistema Eletrônico de negociação da B3 conforme regras estabelecidas nos “Regulamento de Negociação da B3” e “Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3”. O Banco Coordenador da Colocação Pública de CEPAC será o BB Investimentos, que contará com o apoio da Necton Investimentos para operacionalização interna do Leilão, através da intermediação e liquidação por conta e ordem.

Tendo em vista que a Oferta será realizada por meio de leilão no sistema eletrônico de negociação da B3, as condições gerais de realização do Leilão, assim como as regras de prorrogação e formação de preço durante o Leilão, estão dispostas no Item 6.5 do Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3.

Não serão permitidas ofertas de compra ao preço de abertura neste leilão. A liquidação física e financeira da presente operação será efetuada à vista, no segundo dia útil seguinte da realização da operação (D+2) e será processada de acordo com as normas da Câmara de Compensação e Liquidação da B3, pelo módulo de liquidação bruta, no qual a referida Câmara coordena o processo de entrega contra pagamento sem assumir a posição de contraparte central garantidora.

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

O adquirente que tiver interesse em utilizar os benefícios conferidos pelo CEPAC deverá apresentar, na SP Urbanismo, 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.

Quando da emissão da certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, a SP Urbanismo comunicará ao Banco Escriurador para que proceda ao cancelamento dos CEPAC utilizados, e atualizará os controles do Estoque da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, que são periodicamente comunicados ao mercado.

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

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

Será aplicada, pela Emissora, ao investidor uma multa de 10% (dez por cento) sobre o montante total da compra não liquidada em conformidade com os prazos ora estabelecidos. Uma vez concluído o procedimento interno de aplicação da referida penalidade, a Emissora procederá a inclusão do comprador inadimplente no cadastro de inadimplentes de débitos municipais "CADIN", conforme disposto na Lei Municipal nº 14.094/05. Os CEPAC não liquidados poderão ser objeto de nova venda/oferta.

Caberá às Corretoras Participantes, cada qual sobre seus respectivos representados, as informações sobre qual deles foi responsável pela não liquidação. Caso esta não informe à Emissora os dados do(s) cliente(s) inadimplentes, a Corretora Participante será reputada como responsável pela inadimplência e, conseqüentemente, pelo pagamento da respectiva multa e demais penalidades.

Maiores informações ou dúvidas sobre o leilão poderão ser obtidas junto ao BB Investimentos, Divisão de Renda Variável, no telefone: (11) 4298-7105 e/ou e-mails: [rendavariavel@bb.com.br](mailto:rendavariavel@bb.com.br), [arthurmarcio@bb.com.br](mailto:arthurmarcio@bb.com.br), [michelduarte@bb.com.br](mailto:michelduarte@bb.com.br), [elojalves@bb.com.br](mailto:elojalves@bb.com.br) e [leomorita@bb.com.br](mailto:leomorita@bb.com.br) ou na Diretoria de Operações da B3, nos seguintes telefones: (11) 2565-4304, (11) 2565-4305.

## **BREVE DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA**

### **Operação Urbana Consorciada**

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 urbano que será objeto das Intervenções para o qual é estabelecido um programa de obras e desapropriações, 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.

A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é uma das várias Operações Urbanas Consorciadas previstas no Plano Diretor Estratégico.

### **Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

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

Na forma autorizada pelo Estatuto da Cidade, os municípios podem outorgar onerosamente um direito de construir área (em m<sup>2</sup>) acima dos limites básicos estabelecidos na legislação municipal vigente. 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, dentre outros.

Para os imóveis contidos no perímetro de uma Operação Urbana Consorciada, essa outorga onerosa do direito adicional de construção somente pode ser paga, pelo interessado, por meio de CEPAC, não se admitindo qualquer outra Contrapartida (como, por exemplo, moeda corrente). Para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a Outorga Onerosa paga em dinheiro somente foi admitida até 1ª Distribuição e colocação pública do CEPAC, ocorrida em 27/12/2004, exceção feita aos projetos já protocolados junto à Emissora à época da referida distribuição, que puderam (ou poderão, conforme o caso) alternativamente adquirir Outorga Onerosa mediante pagamento em dinheiro ou entrega de CEPAC, sem critério exclusivo.

Os recursos obtidos pelo Município com a alienação de CEPAC devem obrigatoriamente ser utilizados nas Intervenções previstas na mesma Operação Urbana Consorciada, alteradas ou atualizadas mediante autorização legislativa.

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

### **Quantidade Limitada de CEPAC**

Para a Operação Urbana Consorciada Faria Lima estabeleceu-se um limite máximo de 650.000 CEPAC a serem emitidos, para um Estoque máximo, na época da promulgação da Lei, de 1.310.000m<sup>2</sup> de área disponível para construção acima dos limites estabelecidos por lei. Posteriormente, restando ainda intervenções a executar, bem como Estoque disponível no perímetro da operação, a Lei nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011, aumentou o limite máximo de CEPAC para 1.000.000 mantido o mesmo Estoque previsto na lei precedente.

A proposta do projeto de lei teve por base duas premissas básicas. Primeiramente, em estrita conformidade com a respectiva LAP, verificou-se a existência de saldo de Estoque de adicional de construção (ACA) no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima para ser consumido sem, contudo, haver saldo de CEPAC disponível 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 1 - Conversão dos CEPAC” na pág. 9 abaixo) cada um com um fator de conversão próprio para cálculo da Outorga Onerosa, vale dizer, 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 segundo lugar, os valores captados por ocasião das distribuições anteriores (vide págs. 93 a 95 do Prospecto) 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 4ª Distribuição.

A transformação urbana é um processo longo e consorciado, ou seja, depende de fatores que não são inteiramente controlados pela Emissora como, por exemplo, a adesão do mercado privado. Por outro lado, deve-se ainda considerar a morosidade da máquina pública na implantação de grandes projetos urbanos que dependem de processos licitatórios e de desapropriações para a consecução das intervenções previstas, assim como o controle externo dos órgãos fiscalizadores (TCM e Ministério Público), que podem acarretar maiores prazos, com conseqüente aumento dos custos de execução.

Adicionalmente, a instabilidade monetária (taxa de juros, inflação, etc.) a que está sujeita a economia brasileira contribui para a imprecisão dos preços orçados e estimativas utilizadas ao longo de mais de 10 (dez) anos da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, sendo necessárias constantes revisões.

**O investidor deve levar em consideração, também, que não há garantia de que os recursos captados sejam suficientes para conclusão de todas as obras previstas.** A possível insuficiência de recursos para as obras previstas está mencionada na Seção “Breve Descrição das Intervenções” na pág. 48 do Prospecto.

O Programa de Intervenções previsto inicialmente na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima também foi incrementado com a previsão de investimentos na implantação da Linha 4-Amarela do Metrô de São Paulo e, posteriormente, com a inclusão dos melhoramentos urbanísticos da Av. Santo Amaro (vide pág. 53 do Prospecto).

O Estoque definido na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima é menor do que o estoque potencial de construção (em m<sup>2</sup>) da Área de Intervenção da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, significando que existe uma limitação legal de Estoque (m<sup>2</sup>) face à quantidade de metros quadrados de construção que poderia ser absorvida pelo mercado imobiliário. Além disso, para a compra de parâmetros urbanísticos, tais como a superação do Gabarito de altura da Edificação e da Taxa de Ocupação, os interessados deverão igualmente fazer uso de CEPAC. A utilização do CEPAC para essa finalidade pode contribuir para o aumento da escassez do CEPAC disponível no mercado imobiliário para pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais.

O Projeto de Lei 272/2015 (vide seção “Fatores de Risco da Operação Urbana Consorciada Faria Lima”, Riscos de Natureza Jurídica, pág. 35 do Prospecto) foi aprovado e convertido na Lei nº 16.402/2016, nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (“LPUOS”), que trouxe alterações indiretas às regras de uso dos CEPAC para aquisição dos Direitos Urbanísticos Adicionais e a modificação de parâmetros, na medida em que definiu o coeficiente de aproveitamento básico de todos os terrenos no Município para 1 (um), estipulou novos limites de gabarito, zonas de uso dentre outras, inclusive para os lotes contidos dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

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 conversão entre CEPAC e benefícios para cada subsetor), tão logo seja atingido o limite de um determinado setor, os CEPAC remanescentes somente poderão ser utilizados em imóveis localizados nos demais setores onde ainda haja estoque de área adicional de construção disponível, o que acentua a referida escassez nas regiões em que a demanda se mostre elevada.

Nesse sentido, recomendamos aos potenciais investidores que antes de adquirir um CEPAC, consultem o Estoque disponível para cada setor, conforme o quadro “Resumo Geral” disponibilizado no Relatório Faria Lima CVM/SP Urbanismo, periodicamente pela SP Urbanismo no site da Emissora: [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac).

### **Direitos e Vantagens e Restrições dos CEPAC**

Os CEPAC distribuídos publicamente são valores mobiliários, conforme decisão proferida pelo Colegiado da CVM, em 28 de agosto de 2003, e nos termos da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003. Cada CEPAC quando utilizado (ou seja, vinculado a um imóvel dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima) conferirá a seu titular direitos (denominados “Direitos Urbanísticos Adicionais”) de (i) aumentar a área construída (em metros quadrados) do imóvel acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico previsto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo; (ii) aumentar a Taxa de Ocupação do imóvel; (iii) alterar a atividade ou uso do imóvel, bem como o Gabarito da altura da Edificação; e (iv) fazer uso dos demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, observados os limites estabelecidos na referida lei, conforme demonstra a Tabela de Equivalência e observados, ainda, os estoques por região, conforme ilustra a Tabela de Distribuição Geral de Estoques (vide tabelas abaixo).

**Tabela 1 – Conversão e Equivalência dos CEPAC**

PERÍMETRO		COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
SETOR	SUB SETORES (*)	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área adicional de construção computável		Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m <sup>2</sup> de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)	
		Residencial	Com/Serv		Residencial	Com/Serv
SETOR 1 Pinheiros	1a	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	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c	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	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b	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 Olimpiadas	4a	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

(\*)

1a, 3a, 4a - frente para a Av. F. Lima

2a - frente para Av. F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim

2b - frente Av. F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino

2c - incluindo frente Av. C. Jardim

3b - frente para Av. Juscelino Kubitschek

Os benefícios indicados na tabela acima só poderão ser utilizados em terrenos com área superior a 1.000m<sup>2</sup>.

Fonte: Elaboração SP Urbanismo.

### Outras Características dos CEPAC

Os CEPAC são valores mobiliários, conforme estabelecido na Instrução CVM 401 e decisão proferida pelo Colegiado da CVM em Reunião havida em 28 de agosto de 2003, Ata nº 33, e sua distribuição pública está sujeita ao atendimento das determinações contidas na Instrução CVM 401.

A Prefeitura do Município de São Paulo editou o Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012 (que substituiu o Decreto nº 45.213/2004), que além de atender às exigências da Instrução CVM 401, regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento das Operações Urbanas Consorciadas, e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC.

### Utilização dos CEPAC

Respeitados os limites por setor, o interessado poderá utilizar os CEPAC a qualquer momento como meio de pagamento da Contrapartida devida à PMSP por ocasião de um projeto de construção, ou para modificar os parâmetros de uso do imóvel, ou simplesmente para vincular os direitos conferidos pelo CEPAC a um lote. Neste último caso, ao imóvel beneficiado ficam garantidos, no futuro, os Direitos Urbanísticos Adicionais correspondentes. Desta forma, o interessado garante o exercício desses direitos antes de esgotado o Estoque (em metros quadrados) do respectivo setor da Área da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, mesmo que não tenha a intenção de iniciar seu projeto imediatamente.

## **CARACTERÍSTICAS DA 5ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA**

Trata-se da 5ª Distribuição Pública de CEPAC pela Prefeitura no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a qual completou 14 (quatorze) anos em outubro de 2018 desde sua convocação em operação consorciada com o advento da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, caminhando para a conclusão do rol de obras e projetos previstos para cada uma das Intervenções.

O saldo de CEPAC ora disponível para emissão e negociação é de 321.836 títulos. Nesta 5ª Distribuição serão Tendo em vista a possibilidade de aquisição de CEPAC sob a condição de pagamento parcelado nesta 5ª Distribuição Pública (vide tópico "CEPAC Parcelado", à pág. 23 do Prospecto), é facultado à Emissora a realização de leilões individualizados, para CEPAC de pagamento à vista ou pagamento parcelado, dada a inviabilidade operacional de realização de um único leilão com condições distintas de liquidação.

O prazo estimado de distribuição, caso se verifique saldo de títulos após os leilões referidos, é de até 2 (dois) anos, sendo a quantidade distribuída e o intervalo definidos segundo a melhor conveniência da Emissora e resposta de mercado, conforme definido pela SP Urbanismo.

Os recursos captados na 5ª Distribuição Pública de CEPAC da OUC Faria Lima, enquanto não aplicados na realização das Intervenções relacionadas no item 7 do Suplemento ao Prospecto, serão depositados em contas vinculadas junto à CEF e aplicados em operações financeiras de perfil conservador, de modo a não permitir sua desvalorização monetária (vide pág. 91 do Prospecto).

Além de financiar as Intervenções da 5ª Distribuição Pública, os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC serão utilizados para o pagamento das instituições envolvidas nos processos de escrituração e distribuição dos CEPAC, 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 (CVM, B3, etc.). Deve-se salientar a possível 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 e Portarias 279/2016, 28/2017 até 31 de dezembro de 2023.

O CEPAC (vide pág. 31 do Prospecto), sendo um valor mobiliário negociado em bolsa, pode, em função da sua procura pelo mercado investidor, ser negociado com ágio em relação ao Preço unitário mínimo, alavancando a arrecadação de recursos e gerando um valor excedente. Este valor excedente poderá ser utilizado para custeio das demais intervenções previstas nesse Suplemento, segundo a ordem de prioridade estabelecida (vide item 7 deste Suplemento).

A 5ª Distribuição será distribuída pelo BB-Banco de Investimento S.A. na condição de coordenador-líder da Oferta (IN CVM 400) e a CEF foi contratada como agente fiscalizador do emprego dos recursos obtidos com a 5ª Distribuição, bem como acompanhará 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 Operação Urbana Consorciada Faria Lima, na forma da Lei Municipal nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

Os recursos da colocação de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima atualmente figuram no orçamento público, porém sua utilização está obrigatoriamente destinada à realização das intervenções previstas na lei específica da operação e correspondentes obrigações também dispostas na legislação.

Apesar de a Operação Urbana Consorciada Faria Lima ter por objetivo o financiamento das Intervenções com os 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.

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 de Distribuição dos CEPAC informando o total de CEPAC colocado privadamente, o preço pelo qual os mesmos tenham sido colocados e o nome e qualificação dos adquirentes dos CEPAC na colocação privada.

Informações adicionais relativas à 5ª Distribuição podem ser obtidas na rede mundial de computadores por meio dos endereços eletrônicos; [www.prefeitura.sp.gov.br/cepac](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cepac); [www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica), bem como na sede da SP Urbanismo, sito à Rua São Bento, nº 405, 15º andar, São Paulo, capital.

## Intervenções da 5ª Distribuição

A Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, em seu Anexo II, listou o Programa de Intervenções a ser concretizado com os recursos que seriam arrecadados com as Distribuições de CEPAC, tendo por base as diretrizes gerais contempladas na leis que a regem, em especial a complementação e integração do sistema viário existente na região com o macrossistema de circulação da Zona Sudoeste do Município, de forma a possibilitar a adequada distribuição de fluxos de tráfego, tanto os relativos ao transporte coletivo como ao individual.

As Intervenções inicialmente previstas, as quais já tiveram obras e/ou projetos e/ou desapropriações objeto das Distribuições anteriormente realizadas, podem ser assim resumidas:

1. Obras de passagem em desnível da Av. Brig. Faria Lima com a Av. Cidade Jardim e Av. Nove de Julho (Túnel Max Feffer);
2. Obras de passagem em desnível da Av. Brig. Faria Lima com a Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso (Túnel Jornalista Fernando Vieira de Mello);
3. Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação de avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso;
4. Reconversão Urbana do Largo da Batata;
5. Boulevard Av. Juscelino Kubitschek;
6. Produção de Habitação de Interesse Social;
7. Implementação de ciclovias;
8. Transporte Coletivo.
9. Prolongamento da Av. Brig. Faria Lima até Praça Roger Patti e alça de ligação com a Av. dos Bandeirantes
10. Melhoramento Urbanístico da Av. Santo Amaro (Lei 16.242/2015); e
11. Ampliação e Melhoria de Espaços Públicos.

As Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima tiveram custo e prazo originalmente estimados de aproximadamente R\$715.000.000,00 (segundo Prospecto de 2005) e 15 anos, respectivamente. Desde então, as Intervenções foram revistas e ampliadas e os orçamentos originalmente apresentados foram revistos em função dos gastos incorridos, do reajuste de preços e das desapropriações realizadas. Em 31/12/2018<sup>1</sup>, a somatória dos custos já incorridos nas Intervenções realizadas mais a estimativa de custos das Intervenções em andamento e aquelas ainda previstas é da ordem de **R\$2,561 bilhões**.

Na Primeira, Segunda, Terceira e Quarta Distribuições públicas de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima foram captados, respectivamente, R\$13.002.000,00, R\$323.213.549,18, R\$711.692.915,00 e R\$265.191.661,00, os quais, somados às colocações privadas, receita financeira líquida e outras entradas totalizam recursos de **R\$2.460.487.351,49<sup>2</sup>**. Nesse valor estão embutidos os valores de outorga onerosa (lei 11.732/1995), e descontados os valores de desvinculação de receitas promovida em razão do Decreto Municipal nº 57.380/2016.

As Intervenções já concluídas, bem como as etapas concluídas das Intervenções em andamento, e os recursos aplicados em suas consecuições podem ser consultados no tópico 'A - INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS' do Prospecto (págs. 57 a 64).

**Os orçamentos poderão sofrer alterações por exigências de compensação ambiental, aumento do custo das obras ou das desapropriações ou outros fatores econômicos (vide item “Fatores de Risco ao Prospecto”).**

## Coordenador Líder da Oferta

O Banco do Brasil S.A. e seu conglomerado não prestaram e nem prestam atualmente qualquer tipo de financiamento à Operação Urbana Consorciada Faria Lima. O BB-Banco de Investimento S.A. (Banco Coordenador da Oferta), mantém relacionamento com a Emissora na qualidade de banco coordenador de todas as ofertas públicas de CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas atualmente vigentes, conforme autorizadas pela CVM.

O Banco do Brasil S.A. manteve e mantém relacionamento comercial com a Emissora, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, destacando-se: serviços de administração da folha de pagamento de servidores

<sup>1</sup> Os valores adotados para atualização do Prospecto se basearam no Relatório CEF consolidado até 4º trimestre de 2018. Portanto para ações concluídas, trata-se do valor já pago até 31/12/2018; para ações em andamento, trata-se do valor estimado necessário para sua conclusão; para ações previstas, trata-se do valor estimado para sua consecução.

<sup>2</sup> Valor em 31/12/2018 (vide referência anterior). Fonte: Diretoria de Gestão das Operações Urbanas DGO/Gerência de Gestão Financeira GGF da SP Urbanismo.

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 da Emissora, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais. Para maiores informações, vide item “Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador da Oferta”, pág. 15 do Prospecto.

### **Identificação do Público-Alvo, Preço e Montante da Distribuição**

Não existe destinação de parcela da 5ª Distribuição a investidores específicos, e não será imposta qualquer restrição a interessados. Salvo as situações previstas nos Fatores de Risco do Prospecto e no presente Suplemento, não há qualquer inadequação do investimento em CEPAC, a qualquer tipo de investidor.

Nenhum CEPAC poderá ser alienado pela Emissora por valor inferior a R\$ 1.100,00. Referido valor mínimo foi revisto e reajustado pela SP Urbanismo em cada uma das distribuições públicas de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme previsto no § 2º, do art. 7º, da Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004.

Para a 5ª Distribuição Pública, a SP Urbanismo deliberou pelo reajuste do Valor Unitário Mínimo do CEPAC tomando por base o valor alcançado pelo título no último leilão da 4ª Distribuição pública, de R\$6.531,01.

O valor do lance mínimo a ser oferecido nos leilões da 5ª Distribuição poderá ser igualmente revisto pela SP Urbanismo, no sentido de melhor adequá-lo aos parâmetros econômicos vigentes à época de cada leilão, respeitados os trâmites previstos em lei.

### **Cotação dos CEPAC na B3**

Não há cotação atualizada diariamente em bolsa dos CEPAC e as negociações no mercado secundário não constituem base de dados expressiva que pudessem traduzir cotações consistentes, nesse sentido, vide “Fatores de Risco dos CEPAC”, “Liquidez”, pág. 35 do Prospecto.

No 1º Leilão da 4ª Distribuição, realizado em 27/11/2015, 28.419 CEPAC foram colocados, ao preço mínimo oferecido pela Emissora, de R\$ 6.531,01 (seis mil, quinhentos e trinta e um reais e um centavo), totalizando R\$ 185.604.773,19 (cento e oitenta e cinco milhões, seiscentos e quatro mil, setecentos e setenta e três reais e dezenove centavos).

No 2º Leilão da 4ª Distribuição, realizado em 29/08/2016, 2.405 CEPAC foram colocados, ao preço mínimo oferecido pela Emissora, de R\$ 6.531,01 (seis mil, quinhentos e trinta e um reais e um centavo), totalizando R\$ 15.707.079,05 (quinze milhões, setecentos e sete mil, setenta e nove reais e cinco centavos).

Finalmente, no 3º Leilão da 4ª Distribuição, realizado em 14/09/2017, 9.781 CEPAC foram colocados, ao preço mínimo oferecido pela Emissora de R\$ 6.531,01 (seis mil, quinhentos e trinta e um reais e um centavo), totalizando R\$ 63.879.808,81 (sessenta e três milhões, oitocentos e setenta e nove mil, oitocentos e oito reais e oitenta e um centavos).

Em valores totais, a 4ª Distribuição Pública colocou 40.605 CEPAC, totalizando R\$ 265.191.661,05 (duzentos e sessenta e cinco milhões, cento e noventa e um mil, seiscentos e sessenta e um reais e cinco centavos).

No 1º Leilão da 5ª Distribuição, realizado em 05/12/2019, 93.000 CEPAC foram colocados, ao preço unitário de R\$ 17.601,00 (dezesete mil, seiscentos e um reais), equivalente à um ágio de 169,50% em relação ao preço mínimo oferecido pela Emissora, de R\$ 6.531,01 (seis mil, quinhentos e trinta e um reais e um centavo), totalizando R\$ 1.636.893.000,00 (um bilhão, seiscentos e trinta e seis mil, oitocentos e noventa e três reais).

## Cronograma Estimado das Etapas da Distribuição Pública

Abaixo apresentamos um cronograma estimado das etapas do 2º Leilão da 5ª Distribuição Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Disponibilização do Suplemento Definitivo	04/11/2019
2	Disponibilização do Anúncio de Início da 5ª distribuição	04/11/2019
3	Disponibilização do Edital do 2º Leilão da 5ª Distribuição	15/09/2021
4	Realização do 2º Leilão da 5ª Distribuição	14/10/2021
5	Liquidação Financeira do 2º Leilão	18/10/2021
6	Data Limite para disponibilização do Anúncio de Encerramento da 5ª Distribuição	31/10/2021

Qualquer modificação no Cronograma acima será comunicada à CVM e poderá ser analisada como Modificação da Oferta, conforme art. 25 e 27 da instrução CVM 400.

### Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta

Nos termos do art. 19 da Instrução CVM 400, a CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma Oferta, tal qual a dos CEPAC, que (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à 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 ou modificação ou o cancelamento da Oferta serão informados aos interessados em adquirir os CEPAC que já tenham aderido à Oferta, sendo-lhes facultada, 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 previsto acima terão direito à restituição integral dos valores dados em Contrapartida aos CEPAC, conforme o disposto no parágrafo único do art. 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária. A Emissora, em conjunto com o Banco Coordenador da Oferta, poderá requerer que a CVM autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM, que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pela PMSP, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 400.

Adicionalmente, a Emissora, em conjunto com o Banco Coordenador da Oferta, podem, a qualquer tempo, modificar a Oferta com vistas a melhorar os seus termos e condições em favor daqueles que possuem interesse em adquirir CEPAC, nos termos do art. 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. 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 da Cidade de São Paulo e, ao menos, nos mesmos veículos utilizados para publicação para a divulgação da Oferta, de acordo com o art. 27 da Instrução CVM 400.

O Banco Coordenador da Oferta 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 conhecimentos das novas condições. A revogação ou qualquer outra modificação torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, motivo pelo qual deverão ser restituídos integralmente, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, àqueles que pretendiam adquirir CEPAC, bens ou direitos dados em contrapartida aos CEPAC distribuídos, nos termos do art. 26 da Instrução CVM 400.

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.

### Declaração de inadequação do investimento

Este investimento é adequado a todos os tipos de investidores.

## Contrato de Distribuição

Observadas as condições previstas no contrato firmado com a SP Urbanismo, o 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 artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400/03.

Se, ao final do prazo de colocação das distribuições, os CEPAC objeto de melhores esforços não tiverem sido totalmente colocados, nem a SP Urbanismo, nem o Banco Coordenador terão a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes.

A colocação pública de CEPAC somente terá início após a concessão do registro de distribuição pela CVM, a disponibilização do Prospecto e do Suplemento aos investidores e a publicação do anúncio de início de distribuição dos CEPAC, sendo que tal disponibilização e publicação deverão ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias da obtenção do registro, sob pena de caducidade do mesmo, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 400/03.

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:

### Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública

O custo estimado da oferta pública de distribuição é de R\$ 98.102.823,96, conforme tabela abaixo corresponde ao custo unitário de distribuição de R\$ 613,14 por CEPAC, equivalente a porcentagem de 9,39% em relação ao Valor Mínimo Unitário atualizado do CEPAC.

<b>Custos da 5ª Distribuição Pública</b>	<b>Valor Total (R\$)</b>	<b>Valor Unitário (R\$)</b>	<b>(%)</b>
Comissão de Colocação dos CEPAC	9.404.654,40	58,78	0,90%
Taxas de Emolumentos e Liquidação	731.473,12	4,57	0,07%
<b>Subtotal</b>	<b>10.136.127,52</b>	<b>63,35</b>	<b>0,97%</b>
Escrituração dos CEPAC	81.600,00	0,51	0,01%
Despesas decorrentes do Registro	317.314,36	1,98	0,03%
Demais Despesas <sup>1</sup>	87.567.782,08	547,30	8,38%
<b>Subtotal</b>	<b>87.966.696,44</b>	<b>549,79</b>	<b>8,42%</b>
<b>Custo Total de Distribuição</b>	<b>98.102.823,96</b>	<b>613,14</b>	<b>9,39%</b>

1 – Demais despesas, correspondentes à (i) remuneração à SP Urbanismo e SP Obras, relativa à 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 os valores arrecadados com a venda de CEPACs, 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 (ii) remuneração à Caixa Econômica Federal, relativa à fiscalização das intervenções, no valor de 0,38% (zero vírgula trinta e oito por cento) sobre o valor total das intervenções da OUC Faria Lima.

Quantidade de CEPAC (5ª Distribuição)	160.000
Custo Unitário (R\$)	613,14
Percentual (%) sobre Valor Unitário Mínimo	9,39%

Os demais custos e despesas relacionados à realização das obras e projetos de cada uma das Intervenções da 5ª Distribuição Pública encontram-se discriminados no item “7.7 – Estimativa de Custos das Intervenções da 5ª Distribuição” do Suplemento ao Prospecto.

## **FATORES DE RISCO**

### **Custo Estimativo das Intervenções**

O valor total de recursos previsto para captação na 5ª Distribuição Pública é baseado em um orçamento estimativo do custo total de todas as Intervenções restantes para a finalização do Programa de Intervenções, previsto no Anexo 2 da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (conforme alterada). Além do custo estimado de realização das obras, foi acrescido ao orçamento as despesas estimadas com elaboração de projetos, estudos, desapropriações e demais providências necessárias para sua realização.

O custo das intervenções, já em curso, engloba os valores de obras e atividades previstas e realizadas, pendentes de pagamento, bem como os custos das obras e atividades previstas, pendentes de realização. O orçamento das obras, projetos e desapropriações foram efetuados considerando-se os valores praticados até o quarto trimestre de 2018, contudo, o prazo indicado como estimado para a realização das obras somente se iniciará após a efetiva contratação dos respectivos prestadores de serviços, vencedores de processo licitatório específico. Assim, tendo em vista a instabilidade política e econômica vividas recentemente pela economia brasileira, bem como o risco de inflação, o custo final das referidas despesas poderá ser significativamente superior às estimativas de orçamento apresentadas e, como consequência, os recursos captados poderão ser insuficientes para o custeio de todas as intervenções planejadas.

### **Desapropriações**

Os valores das desapropriações considerados para fins de composição do custo da 5ª Distribuição Pública 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 anteriormente realizadas, tendo em vista a existência de diferenças apuradas entre o valor dos imóveis calculados, de acordo com a metodologia prevista na Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (pág. 39 do Prospecto) e o eventual valor de mercado dos imóveis desapropriados apurado em laudo judicial. Há valores destinados ao pagamento dessas diferenças judiciais no orçamento das Intervenções previstas nesta 5ª Distribuição Pública.

### **Custos de Distribuição**

Adicionalmente, o Valor da Distribuição é composto pelas despesas relativas: (i) custo de gerenciamento de obras e coordenação da OUC Faria Lima, devidas à SP Urbanismo e a SP Obras; (ii) serviços de fiscalização da aplicação dos recursos, devidos ao Agente Fiscalizador; (iii) escrituração e distribuição dos CEPAC, devidos ao Banco Coordenador, e; (iv) taxas e emolumentos devidos por ocasião do registro e liquidação da Oferta aos demais agentes (CVM, B3, etc.). A maioria desses custos é fixada em decreto municipal e calculada como percentual sobre o valor total captado, tendo sido estimado pela Emissora em 9% (nove por cento) sobre o montante total arrecadado (para maiores informações, leia o Decreto Municipal nº 53.094, de 19 de abril de 2012 e pág 104 do Prospecto).

Tendo em vista que: (i) o financiamento das Intervenções da 5ª Distribuição Pública será feito, prioritariamente, com os recursos obtidos com a alienação de CEPAC em leilão público; (ii) não existe garantia de que haverá interesse do mercado em adquirir todos os CEPAC que serão ofertados, e; (iii) os custos efetivos das intervenções da 5ª Distribuição Pública podem ser maiores que os considerados para a determinação do Valor da Distribuição, o montante arrecadado com a colocação dos CEPAC poderá ser insuficiente para financiar integralmente os custos efetivos das intervenções.

### **Inexistência de Garantia Firme de Colocação**

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, nem de utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

### **Insuficiência de Recursos**

Apesar dos adquirentes de CEPAC possuírem o direito de utilizar os direitos urbanísticos adicionais conferidos a cada título, conforme previsto no Prospecto, não é possível garantir que a Prefeitura conseguirá implementar as Intervenções da 5ª Distribuição Pública. Adicionalmente, não há como prever se o fluxo de recursos captados com os leilões de CEPAC será compatível com os cronogramas físico-financeiros das Intervenções da 5ª Distribuição Pública, sujeitando os custos estimados e/ou prazos de execução a modificações substanciais. Assim, a não implementação das intervenções ou o

descasamento de fluxos poderão resultar em uma valorização inferior à projetada na respectiva Área de Intervenção Urbana, e/ou afetar o valor dos CEPAC adquiridos em eventuais negociações no mercado secundário.

**Os investidores devem considerar que, em função do aumento de custos, os recursos captados na 4ª Distribuição Pública de CEPAC da OUC Faria Lima foram insuficientes para custear a totalidade dos custos incorridos com as intervenções previstas no respectivo Suplemento (leia a Seção “Dos meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Faria Lima”, pág. 54 a 93 do Prospecto).**

**Os fatores de risco indicados acima devem ser lidos em conjunto com os fatores de risco constantes do Prospecto.**

As instituições participantes do leilão (instituições credenciadas no Mercado de Balcão Organizado da B3) deverão providenciar junto aos seus clientes ou aos adquirentes dos CEPAC a assinatura dos boletins de subscrição de CEPAC, que se encontram disponíveis do website [http://www.b3.com.br/pt\\_br/servicos/leiloes/balcao-organizado/](http://www.b3.com.br/pt_br/servicos/leiloes/balcao-organizado/).

## IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES

Emissora

### **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar  
São Paulo – SP  
Tel.: (11) 3113-6502  
Fax: (11) 3113-9503  
[www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

### **Informações sobre as demais instituições**

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 Engenharia e Obras  
Tel.: (11) 3113-7500  
[www.spurbanismo.sp.gov.br](http://www.spurbanismo.sp.gov.br)

Banco Coordenador da Oferta Pública

### **BB - Banco de Investimento S.A.**

Rua Senador Dantas nº 105, 36º andar  
Rio de Janeiro - RJ  
At.: Sr. Michel da Silva Duarte  
Tel.: (21) 3808-3625  
Fax: (21) 2262-3862  
[www.bb.com.br/ofertapublica](http://www.bb.com.br/ofertapublica)

Consultores Legais da Emissora e da Coordenadora da Operação Urbana

### **Procuradoria Geral do Município (PGM)**

Rua Maria Paula, 270 - CEP. 01319-000  
At.: Gabinete  
Tel.: (11) 3396-1600  
[pgmgab@prefeitura.sp.gov.br](mailto:pgmgab@prefeitura.sp.gov.br)

Os investidores que desejarem obter maiores informações sobre a presente Oferta Pública de CEPAC, sobre a Operação Urbana Consorciada Faria Lima, e aqueles que desejarem obter cópia dos exemplares do Prospecto e Suplemento, deverão dirigir-se aos endereços acima mencionados ou poderão acessá-los nos sites mencionados no Sumário.

Todas as informações e decisões relevantes inerentes à presente oferta pública serão divulgadas em Diário Oficial do Município, bem como nos endereços eletrônicos mencionados na capa deste Edital. Adicionalmente, de acordo com sua competência, a SP Urbanismo poderá optar por publicá-las em outros jornais de grande circulação.