

## **Relatório Trimestral - Instrução CVM N.º 401/2003** **Operação Urbana Consorciada Faria Lima - CEPAC**

**Empresa:** São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
**Período:** 2º Trimestre / 2016  
**Operação:** Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

- **Operação Urbana Consorciada Faria Lima**

Criada pela Lei Municipal n.º 13769 de 26/01/2004, alterada pelas Leis Municipais n.º 13.871 de 8/07/2004, 15.519 de 29/12/2011 e 16.242 de 31/07/2015  
Regulamentada pelo Decreto n.º 53.094, de 19 de abril de 2012

- **Emissor**

Prefeitura do Município de São Paulo  
Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá, 15 – 10º andar  
São Paulo – SP

- **Coordenador da Operação Urbana**

São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
Rua São Bento, 405 – 16º andar  
São Paulo – SP

- **Coordenador da emissão**

BB–Banco de Investimento S/A – Contrato n.º 0611438000

- **Escriturador**

Banco do Brasil S/A – Contrato n.º 0261438000

- **Distribuição Pública**

Mercado de Balcão Organizado

- **Liquidação e Custódia**

CBLC - Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia

- **Agente Fiscalizador**

Caixa Econômica Federal – Contrato n.º 0541435000

**Relatório Trimestral - Instrução CVM N.º 401/2003**  
**Operação Urbana Consorciada Faria Lima - CEPAC**

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
Período: 2º Trimestre / 2016  
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

**QUADRO I - PROGRAMA**

| Movimentação                       | Quantidade |
|------------------------------------|------------|
| CEPAC Autorizado (Lei 13.769/2004) | 650.000    |
| 1ª Distribuição (23/10/2004)       | (367.290)  |
| Saldo da 1ª Emissão                | 313.460    |
| 2ª Distribuição (28/09/2007)       | (313.460)  |
| Colocação Privada (21/10/2008)     | (2.500)    |
| 3ª Distribuição (17/12/2008)       | (269.284)  |
| Saldo da 3ª Distribuição           | 1.515      |
| Saldo                              | 12.441     |
| Limite Adicional (Lei 15.519/2011) | 350.000    |
| 4ª Distribuição (12/11/2015)       | (150.000)  |
| Saldo                              | 212.441    |

**QUADRO II - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 1ª DISTRIBUIÇÃO**

| Leilão/<br>Colocação Privada |                   | Data     | Ofertados | Colocado | Saldo em<br>CEPAC | Valor Mínimo | Valor<br>Realizado | R\$        | Consolidado<br>Ano |
|------------------------------|-------------------|----------|-----------|----------|-------------------|--------------|--------------------|------------|--------------------|
| 2004                         | 1º Leilão         | 27/12/04 | 90.000    | 9.091    | 358.199           | 1.100        | 1.100              | 10.000.100 | 37.490.200         |
|                              | Colocação Privada | 29/12/04 | -         | 24.991   | 333.208           | -            | 1.100              | 27.490.100 |                    |
| 2005                         | Colocação Privada | 07/12/05 | -         | 3.292    | 329.916           | -            | 1.100              | 3.621.200  | 10.755.800         |
|                              | Colocação Privada | 27/12/05 | -         | 2.579    | 327.337           | -            | 1.100              | 2.836.900  |                    |
|                              | Colocação Privada | 28/12/05 | -         | 3.907    | 323.430           | -            | 1.100              | 4.297.700  |                    |
| 2006                         | Colocação Privada | 24/01/06 | -         | 6.219    | 317.211           | -            | 1.100              | 6.840.900  | 10.967.000         |
|                              | Colocação Privada | 15/02/06 | -         | 1.022    | 316.189           | -            | 1.100              | 1.124.200  |                    |
|                              | 2º Leilão         | 11/10/06 | 10.000    | 2.729    | 313.460           | 1.100        | 1.100              | 3.001.900  |                    |
| Total                        |                   |          | -         | 53.830   | 313.460           |              |                    | 59.213.000 |                    |

**QUADRO III - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 2ª DISTRIBUIÇÃO**

| Leilão/<br>Colocação Privada |                   | Data     | Ofertados | Colocado | Saldo em<br>CEPAC | Valor Mínimo | Valor<br>Realizado | R\$         | Consolidado<br>Ano |
|------------------------------|-------------------|----------|-----------|----------|-------------------|--------------|--------------------|-------------|--------------------|
| 2007                         | 1º Leilão         | 17/10/07 | 156.730   | 156.730  | 156.730           | 1.225        | 1.240              | 194.346.767 | 284.795.577        |
|                              | Colocação Privada | 20/12/07 | -         | 72.942   | 83.788            | -            | 1.240              | 90.448.809  |                    |
| 2008                         | 2º Leilão         | 12/03/08 | 83.788    | 83.788   | -                 | 1.300        | 1.538,01           | 128.866.782 | 128.866.782        |
| Total                        |                   |          | -         | 313.460  | -                 |              |                    | 413.662.359 |                    |

**QUADRO IV - COLOCAÇÕES PRIVADAS - PROGRAMA**

| Colocação Privada |                   | Data     | Colocado | Valor Realizado | R\$       | Consolidado<br>Ano R\$ |
|-------------------|-------------------|----------|----------|-----------------|-----------|------------------------|
| 2008              | Colocação Privada | 21/10/08 | 2.500    | 1.724,72        | 4.311.800 | 4.311.800              |
| Total             |                   |          | 2.500    |                 | 4.311.800 |                        |

**QUADRO V - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 3ª DISTRIBUIÇÃO**

| Leilão/<br>Colocação Privada | Data      | Ofertados  | Colocado | Saldo em<br>CEPAC | Valor Mínimo | Valor<br>Realizado | R\$      | Consolidado<br>Ano |             |
|------------------------------|-----------|------------|----------|-------------------|--------------|--------------------|----------|--------------------|-------------|
| 2009                         | 1º Leilão | 05/02/2009 | 100.000  | 55.612            | 213.672      | 1.700              | 1.700,00 | 94.540.400         | 349.148.915 |
|                              | 2º Leilão | 05/03/2009 | 30.000   | 1.521             | 212.151      | 1.715              | 1.715,00 | 2.608.515          |             |
|                              | 3º Leilão | 22/10/2009 | 120.000  | 120.000           | 92.151       | 1.850              | 2.100,00 | 252.000.000        |             |
| 2010                         | 4º Leilão | 26/05/2010 | 92.151   | 90.636            | 1.515        | 2.170              | 4.000,00 | 362.544.000        | 362.544.000 |
| Total                        |           |            | -        | 267.769           | 1.515        |                    |          | 711.692.915        |             |

**QUADRO VI - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÃO PRIVADA - 4ª DISTRIBUIÇÃO**

| Leilão/<br>Colocação Privada |           | Data       | Ofertados | Colocado | Saldo em<br>CEPAC | Preço Mínimo | Preço<br>Realizado | R\$         | Consolidado<br>Ano |
|------------------------------|-----------|------------|-----------|----------|-------------------|--------------|--------------------|-------------|--------------------|
| 2015                         | 1º Leilão | 27/11/2015 | 50.000    | 28.419   | 121.581           | 6.531        | 6.531,01           | 185.604.773 | 185.604.773        |
| Total                        |           |            | 50.000    | 28.419   | 121.581           |              |                    | 185.604.773 |                    |

**Relatório Trimestral - Instrução CVM N.º 401/2003**  
**Operação Urbana Consorciada Faria Lima - CEPAC**

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
Período: 2º Trimestre / 2016  
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

**QUADRO VII - UTILIZAÇÃO DE CEPAC**

| SETORES         | Área Adicional | Modificação de Uso |
|-----------------|----------------|--------------------|
| HÉLIO PELEGRINO | 182.453        | 22.462             |
| FARIA LIMA      | 156.925        | 9.457              |
| PINHEIROS       | 92.270         | 10.245             |
| OLIMPIADAS      | 133.444        | 4.286              |
| <b>Total</b>    | <b>565.092</b> | <b>46.450</b>      |

**QUADRO VIII - CEPAC - RESUMO**

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Leilão            | 548.526   |
| Colocação Privada | 117.452   |
| Utilizados        | (611.542) |
| Em circulação     | 54.436    |

**QUADRO IX - ÁREAS UTILIZADAS (M²) POR SETOR**

| SETORES         | ESTOQUE MÁXIMO (m²) |                 | ESTOQUE CONSUMIDO (m2) |                 | ESTOQUE EM ANÁLISE (m2) |                 | ESTOQUE ESTIMADO DISPONÍVEL (m²) |                 | PORCENTAGEM CONSUMIDA |                 |
|-----------------|---------------------|-----------------|------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                 | RESIDENCIAL         | NÃO RESIDENCIAL | RESIDENCIAL            | NÃO RESIDENCIAL | RESIDENCIAL             | NÃO RESIDENCIAL | RESIDENCIAL                      | NÃO RESIDENCIAL | RESIDENCIAL           | NÃO RESIDENCIAL |
| HÉLIO PELEGRINO | 292.445,00          | 182.505,00      | 191.612,30             | 100.991,80      | 0,00                    | 0,00            | 100.832,70                       | 81.513,20       | 65,52%                | 55,34%          |
| FARIA LIMA      | 288.190,00          | 73.715,00       | 75.417,84              | 73.714,27       | 0,00                    | 0,00            | 212.772,16                       | 0,73            | 26,17%                | 100,00%         |
| PINHEIROS       | 286.695,00          | 96.600,00       | 111.561,99             | 96.599,98       | 0,00                    | 0,00            | 175.133,01                       | 0,02            | 38,91%                | 100,00%         |
| OLIMPIADAS      | 190.440,00          | 95.565,00       | 60.293,70              | 95.563,13       | 1,20                    | 0,00            | 130.146,31                       | 1,87            | 31,66%                | 100,00%         |
| <b>TOTAL</b>    | 1.506.155,00        |                 | 805.755,01             |                 | 1,20                    |                 |                                  |                 |                       |                 |

**QUADRO X - LIMITE DE ESTOQUE (m²) PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| LIMITE DE ESTOQUE - LEI 13.769/04 | 1.310.000,00      |
| Estoque Consumido Lei 11.732/95 * | (244.719,95)      |
| Estoque Consumido Lei 13.769/04   | (805.755,01)      |
| <b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>   | <b>259.525,04</b> |

\* Estoque consumido após a Lei 13.769/04  
Estoque total consumido pela Lei.11.732/95 - 1.184.719,95 m²

**Relatório Trimestral - Instrução CVM N.º 401/2003**  
**Operação Urbana Consorciada Faria Lima - CEPAC**

**Empresa:** São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
**Período:** 2º Trimestre / 2016  
**Operação:** Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

**QUADRO XI - ANDAMENTO DAS INTERVENÇÕES**

| Distribuição   | INTERVENÇÃO                                                                                                                                               | SITUAÇÃO           |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1ª             | Passagem em desnível da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Cidade Jardim e Av. Nove de Julho                                                             | Concluída          |
| 1ª             | Passagem em desnível da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso                                                                 | Concluída          |
| 1ª             | Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação de avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso                            | Concluída          |
| 1ª, 2ª, 3ª, 4ª | Reconversão Urbana do Largo da Batata                                                                                                                     | Em execução        |
| 1ª             | Projeto de serviços de enterramento da rede aérea e compatibilização da rede subterrânea das passagens em desnível                                        | Concluída          |
| 1ª             | Adaptação das redes elétrica e de telecomunicações das passagens em desnível                                                                              | Concluída          |
| 1ª             | Serviços de engenharia de tráfego - CET para a liberação das passagens em desnível das avenidas Cidade Jardim e Rebouças sob a Av. Brigadeiro Faria Lima. | Concluída          |
| 1ª, 2ª, 3ª, 4ª | Projeto do Boulevard Juscelino Kubitschek e Obra                                                                                                          | Em execução        |
| 1ª, 2ª, 3ª, 4ª | Apoio às atividades da EMURB no gerenciamento de obras                                                                                                    | Em execução        |
| 1ª, 2ª, 3ª, 4ª | HIS - Remoção Favela Coliseu e Favela Real Parque                                                                                                         | Em execução        |
| 3ª, 4ª         | 3ª Fase da Interligação do Prolongamento da Av. Faria Lima com a Ligação Funchal - Haroldo Veloso                                                         | Em execução        |
| 3ª             | Implantação de sistema de transporte coletivo                                                                                                             | Concluído          |
| 3ª, 4ª         | Implantação de Ciclovia                                                                                                                                   | Em execução        |
| 4ª             | HIS - Favela Panorama e urbanização dos acessos                                                                                                           | Em estudo          |
| 4ª             | Extensão da Av. Brig. Faria Lima até Av. Bandeirantes                                                                                                     | Em estudo          |
| 4ª             | Melhoramento urbanístico Avenida Santo Amaro                                                                                                              | Em fase de projeto |
| 4ª             | Passarela Bernardo Goldfarb                                                                                                                               | Em fase de projeto |

**QUADRO XII - PRAZO ESTIMADO PARA TÉRMINO DA OPERAÇÃO URBANA**

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| Prospecto de 31 de agosto de 2015, página 18 | 8 ANOS |
|----------------------------------------------|--------|

**QUADRO XIII - CUSTOS DAS INTERVENÇÕES**

|                                                                |                      |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|
| Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Leilão Público    | R\$ 1.236.823.281,61 |
| Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada | R\$ 140.971.609,42   |
| Custo Total Já Incorrido                                       | R\$ 1.377.794.891,03 |

**QUADRO XIV - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Em 06/04/2016 foi publicado Fato Relevante no Diário Oficial da Cidade de São Paulo para informar ao mercado em geral a publicação da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que trata do Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) a qual normatiza as ações públicas e privadas sobre as formas de uso do solo da cidade e traz avanços significativos para que todo o processo de desenvolvimento urbano ocorra de acordo com as estratégias do Plano Diretor Estratégico (PDE) – Lei nº 16.050/14.</p> <p>Dentre as alterações trazidas pela Lei nº 16.402/2016 destacamos o seu, art. 179, LXXIV, que revogou o § 1º do art. 382 do PDE, e seu art. 154 que determina a aplicação das normas previstas na nova lei, desde que não conflitantes com as leis específicas de cada operação urbana, inclusive coeficiente de aproveitamento básico e de parâmetros urbanísticos aplicáveis nos perímetros de cada uma delas.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**SIMONE GUERESI**  
**Diretora de Gestão das Operações Urbanas**