

EDITAL DO 1º LEILÃO DA 2ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO DA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, RELATIVAMENTE À COLOCAÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (CEPAC) DA

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

Registrada na CVM em 15 de agosto de 2014 sob o nº 2014/01



Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar
São Paulo – SP – CEP 01002-020
Códigos ISIN nº **BRPMSPCPA026**, **BRPMSPCPA034**
perfazendo o total de até R\$ 817.009.480,00, no âmbito da

2ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA, REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/TIC/2023/10 (CEPAC-R) e Nº CVM/SRE/TIC/2023/11 (CEPAC-NR), EM 16 DE NOVEMBRO DE 2023.

A colocação primária dos CEPAC-R emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Branca (“OUCAB” ou “Operação”) junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no segmento de mercado de balcão organizado, **ocorrerá em 12 de dezembro de 2023, das 12h30min às 12h45min**. O Banco Coordenador da Distribuição Pública dos CEPAC-R será o BB-Banco de Investimento S.A. (“BB Investimentos”) com intermediação por conta e ordem operacionalizada pela Genial Investimentos.

Recomendamos aos potenciais investidores que, antes de adquirir um CEPAC-R, consultem o estoque disponível de Área de Construção Adicional (“ACA”) para cada setor e subsetor, conforme quadro “Resumo Geral”, disponibilizado periodicamente pela SP Urbanismo no link: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, seção “Água Branca”, subseção “Adesão e Controle de Estoques”, item “CEPAC”. Alertamos que poderá haver esgotamento de ACA em setores e subsetores.

O registro da presente Distribuição não implica, por parte da CVM, em garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a emissora, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos.

Os investidores devem ler a Seção Fatores de Risco, deste Edital (págs. 20 a 26), do Prospecto (págs. 38 a 44) e do Suplemento ao Prospecto (págs. 20 a 26), 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 Água Branca, depois “Prospecto Atualizado”.

www.b3.com.br, acessar “Mercados”, depois “Fundos/ETFs”, “CEPAC”, “Água Branca” e “Prospecto”.

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

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

Coordenadora da Operação Urbana
Consorticiada Água Branca



Assessor Legal

PGM
Procuradoria Geral do Município

Banco Coordenador



Agente Fiscalizador



A data de publicação deste edital de leilão é de 21 de novembro de 2023

GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS	1
Operações Urbanas Consorciadas	5
Operação Urbana Consorciada Água Branca	5
Direitos e Vantagens e Restrições dos CEPAC	6
Da Instituição intermediária	7
Identificação do público-alvo e declaração de inadequação	8
Preço e montante do Leilão	8
Quantidade Limitada de CEPAC	8
Utilização dos CEPAC	9
Programa de Intervenções	9
Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos	10
Cronograma indicativo das etapas da 2ª Distribuição	10
Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta	10
Contrato de Distribuição dos CEPAC, condições de colocação e da garantia	11
Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública	13
FATORES DE RISCO	14
Fatores de Risco da Emissão	14
Riscos de Natureza Jurídica.....	14
Riscos Macroeconômicos	14
Riscos Setoriais	15
Risco de Regulamentação Específica e Meio Ambiente	16
Risco de Financiamento Imobiliário.....	16
Risco de Valorização	16
Fatores de Risco da Emissora	16
Riscos Políticos	16
Riscos de Alteração da Política de Investimentos	17
Fatores de Risco dos CEPAC	17
Riscos relacionados a Inovação	17
Riscos de Liquidez	18
Risco de Inexistência de Garantia de Financiamento da Intervenção.....	18
Risco de Descasamento de Fluxos.....	18
Risco de Inadimplência	18
Risco relativo aos Limites de CEPAC.....	18
Fatores de Risco de Natureza Política	19
Riscos de Modificação da Legislação.....	19
Riscos de Modificação do Valor Venal	19
Fatores de Risco das Intervenções	20
Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômica	21
Fatores de Risco da Insuficiência de Recursos	21
IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES	23

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:

CEPAC	Certificados de Potencial Adicional de Construção de emissão de municípios no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, utilizados como pagamento de potencial adicional de construção, e não representativos de dívida ou crédito
CEPAC-R	É a classe de CEPAC utilizada para pagamento pelo potencial adicional de construção para o uso residencial
CEPAC-nR	É a classe de CEPAC utilizada para pagamento pelo potencial adicional de construção para o uso não residencial
Decreto Urbanístico	Decreto nº 55.392 de 12 de agosto de 2014, que regula os aspectos urbanísticos da OUCAB
Direitos Urbanísticos Adicionais	Benefícios concedidos pelo Município para autorizar o aumento da área construída de imóveis acima do coeficiente de aproveitamento, observados os limites máximos previstos em lei, ou permitir a modificação do uso do solo e parâmetros urbanísticos previstos para a região
EIA/RIMA	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiental
EIV/RIVI	Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Vizinhança
Estoque	Limite do Potencial Construtivo Adicional medido em m ² , definido para a Operação Urbana e seus setores
Grupo de Gestão	Instância prevista na Lei da Operação Urbana, composta por representantes da sociedade civil e prefeitura, coordenada pela SMUL, com funções consultivas e deliberativas para a consecução dos objetivos da OUCAB
HIS	Habitação de Interesse Social
Valor Venal	Valor venal atribuído ao imóvel pela PMSP, obtido com base na PGV e outros fatores de avaliação.
Intervenção	Conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas e desapropriações, sendo que o custo delas inclui todas as despesas necessárias a sua realização, inclusive os gastos incorridos em projetos, emissão dos CEPAC, remuneração da SP Urbanismo e SP Obras, despesas com gerenciamento, terceiros contratados e taxas a serem pagas para distribuição pública dos CEPAC
Lei da OUCAB	Lei Municipal nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, que institui a OUCAB, alterada pela Lei Municipal nº 17.561 de 04 de junho de 2021.
Lei de Uso e Ocupação do Solo	Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, e alterações posteriores, que estabelece os Coeficientes de Aproveitamento e parâmetros de uso e ocupação do solo no Município de São Paulo
LAI	Licença Ambiental de Instalação
LAO	Licença Ambiental de Operação

LAP	Licença Ambiental Prévia
Operação Urbana ou Operação Urbana Consorciada	Instrumento urbanístico que excepciona a Lei de Uso e Ocupação do Solo e é utilizada para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infraestruturas urbanas
Operação Urbana Consorciada Água Branca ou OUCAB	Conjunto de intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da SP Urbanismo, com a participação dos proprietários moradores, usuários e investidores, visando à melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na área de influência da Água Branca
Parâmetros Urbanísticos	Todas as características urbanísticas contidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, em especial uso misto, remembramento de lote em corredor de uso especial e gabarito de altura das edificações
Plano Diretor	Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, estabelecido pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, revisada pela Lei Municipal 17.795 de 08 de julho de 2023, o qual consiste em um instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no município
Potencial Construtivo	Produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento
Potencial Construtivo Adicional	Área (em m ²) 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 OUCAB e o coeficiente de aproveitamento básico estabelecido pelo Plano Diretor e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo
Resolução CVM 84	Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 84, publicada em 31 de março de 2022, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública de Certificados de Potencial Adicional – CEPAC e revoga as Instruções CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 e nº 550, de 17 de julho de 2014
Resolução CVM 160	Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160, publicada em 13 de julho de 2022, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública de valores mobiliários
Taxa de Ocupação	Índice utilizado para cálculo da relação entre a projeção da área construída de um imóvel e a respectiva área do terreno
Zoneamento	Procedimento urbanístico destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal

PESSOAS E INSTITUIÇÕES

Agente Fiscalizador	Caixa Econômica Federal – CEF
Banco Coordenador ou BB Investimentos	BB-Banco de Investimento S.A., com sede na cidade de São Paulo – SP, na Avenida Paulista nº 1230 – 9º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30
Banco Escriturador ou Banco do Brasil	O Banco do Brasil S.A. é a instituição contratada para a prestação de serviços de escrituração de CEPAC
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão
CEF	Caixa Econômica Federal
CETIP	Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
Coordenadora	São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo
DECONT	Departamento de Controle da Qualidade Ambiental
Emissora	Prefeitura do Município de São Paulo
SP URBANISMO	São Paulo Urbanismo, coordenadora da OUCAB
SP OBRAS	São Paulo Obras responsável pela execução dos projetos e obras da OUCAB
PMSP ou Prefeitura	Prefeitura do Município de São Paulo
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação
SMUL	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
SEMDET	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho
SIURB	Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras
SF	Secretaria Municipal da Fazenda
SVMA	Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente

INFORMAÇÕES E CONDIÇÕES RELATIVAS À OFERTA

As características dos CEPAC constam do Anúncio de Início de Distribuição, publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 21 de novembro de 2023, estando de acordo com as exigências da Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022, que substituiu a 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 da sua Diretoria de Engenharia e Obras, 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 Mercados de Capitais.

A 2ª Distribuição Pública de CEPAC foi deliberada pela Diretoria Executiva da SP Urbanismo por meio da Resolução de Diretoria nº DEO 04/2023, emitida em 07 de agosto de 2023. O presente leilão foi autorizado por meio da SP Urbanismo, em 23 de outubro de 2023.

A colocação primária dos CEPAC emitidos no âmbito da OUCAB junto à B3, Segmento de Mercado de Balcão Organizado, ocorrerá em 12 de dezembro de 2023, das 12:30 às 12:45 hs. O Banco Coordenador da Colocação Pública dos CEPAC será o BB–Banco de Investimento S.A.

Papel/Tipo	Código	Quantidade	Preço Mínimo	Valor do Leilão
CEPAC-R	PMSP13BL	350.000	R\$ 1.093,42	R\$ 382.697.000,00

A oferta será realizada através de um ou mais leilões 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”, respectivamente.

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.

Os CEPAC deverão ser integralizados à vista em moeda corrente nacional.

A liquidação física e financeira da presente operação será efetuada à vista, no segundo dia útil seguinte da realização do leilão (D+2), e será processada de acordo com as normas da Câmara de Compensação e Liquidação da 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 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 em três vias. Com o recebimento da referida certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, a PMSP, expedirá o competente alvará, conforme o caso.

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 Prefeitura do Município de São Paulo, a multa de 10% (dez por cento), sobre o valor total da oferta não liquidada, ao(s) investidor(es) do(s) leilão(ões) público(s) de venda dos CEPAC, cabendo, após o 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, as informações sobre qual deles foi responsável pela não liquidação. Caso esta não informe a PMSP, será a responsável 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 estiver encerrado, poderão ser realizados Leilões em dias alternados, desde que observado o preço do Leilão anterior.

Maiores informações ou dúvidas sobre o leilão poderão ser obtidas junto ao BB–Banco de Investimento S.A., nos telefones (11) 4298-7105 e/ou e-mails: cib.mercapequity@bb.com.br, michelduarte@bb.com.br, arthurmarcio@bb.com.br, eloialves@bb.com.br e @leomorita@bb.com.br, ou na Diretoria de Operações da B3 através dos telefones (11) 2565-4304 e (11) 2565-4305.

Operações Urbanas Consorciadas

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 m²) acima dos limites básicos estabelecidos na legislação municipal. Assim, mediante pagamento, o interessado adquire o direito de aumentar a área de construção.

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).

Os recursos obtidos pelo Município com a alienação de CEPAC devem obrigatoriamente ser utilizados nas Intervenções previstas na mesma Operação Urbana Consorciada.

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.

Operação Urbana Consorciada Água Branca

A Operação Urbana Consorciada Água Branca foi criada pela Lei 15.893 de 07 de novembro de 2013 e regulamentada pelo Decreto nº 55.392, de 12 de agosto de 2014 com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 55.726 de 27 de novembro de 2014.

O perímetro da Operação Urbana Água Branca, definida pela Lei 11.774 de 18 de maio de 1995 abrange parte dos bairros da Água Branca, Perdizes e Barra Funda, conforme demonstrado no mapa abaixo. Com fácil acesso, essa região tem boa infraestrutura de transportes, privilegiada pelas proximidades das rodovias Castelo Branco, Anhanguera, Bandeirantes e do terminal metrô-rodô-ferroviário da Barra Funda.

Quadro 1 – Perímetro da OUCAB (Setores e Subsetores)



Fonte: representação visual do perímetro definido pela Lei nº 15.893 de 07 de novembro de 2013. SP Urbanismo.

O objetivo estratégico da OUCAB é promover o desenvolvimento da região de modo equilibrado, dando condições para que as potencialidades regionais sejam devidamente efetivadas. Os objetivos específicos desta Operação Urbana são os seguintes:

- a. implantar um conjunto de melhoramentos viários visando ligações de longo percurso e a reestruturação do viário local, hoje fragmentado;
- b. melhorar os sistemas de macro e microdrenagem para diminuir os problemas de inundação ocasionados pela deficiência das redes e galerias existentes;
- c. implantar espaços públicos;
- d. implantar equipamentos de interesse da comunidade.

Direitos e Vantagens e Restrições dos CEPAC

Os CEPAC distribuídos publicamente são valores mobiliários, conforme decisão proferida pelo Colegiado da CVM, em 28 de agosto de 2003, e nos termos da Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022. Os CEPAC representam área (em m²) a ser construída, que (i) supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei da OUCAB. Os CEPAC, quando utilizados, conferirão os direitos indicados na Tabela 1 abaixo, observados os estoques indicados na Tabela 2 abaixo:

Tabela 1 – Conversão dos CEPAC

Setores OUCAB	Área Adicional de Construção 1 CEPAC equivale a:
A	1,00 m ²
A1	não se aplica
A2	não se aplica
A3	1,00 m ²
B	1,00 m ²
C	0,6 m ²
D	não se aplica
E	1,00 m ²
E1	1,00 m ²
E2	1,00 m ²
F	1,00 m ²
F1	1,00 m ²
F2	1,00 m ²
G	1,00 m ²
H	0,6 m ²
I	0,4 m ²
II	0,4 m ²
I2	não se aplica

Fonte: Quadro III anexo à Lei nº 15.893, de 2013 – Anexo Único da Lei nº 17.561, de 4 de junho de 2021

Tabela 2 – Estoque

Setores OUCAB	Estoque (m²)		
	Res	nR	Total
	1.350.000	500.000	1.850.000
A	90.000	55.000	145.000
A1	-	-	-
A2	-	-	-
A3	90.000	55.000	145.000
B	300.000	110.000	410.000
C	20.000	-	20.000
D	-	-	-
E	270.000	130.000	400.000
E1	50.000	50.000	100.000
E2	220.000	80.000	300.000
F	260.000	70.000	330.000
F1	60.000	40.000	100.000
F2	200.000	30.000	230.000
G	175.000	50.000	225.000
H	165.000	85.000	250.000
I	70.000	-	70.000
II	70.000	-	70.000
I2	-	-	-

Fonte: Quadro VI anexo à Lei nº 15.893, de 2013

Os CEPAC não representam direito de crédito contra a Emissora ou a SP Urbanismo. Uma vez alienados em leilão patrocinado pela Prefeitura, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário.

Da Instituição intermediária

O Banco do Brasil S.A. e seu conglomerado não prestaram e nem prestam atualmente qualquer tipo de financiamento à OUCAB.

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 Espreada 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 Espreada e Faria Lima, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais. Mais informações estão disponíveis no Prospecto da Oferta, seção “Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador da Oferta”.

Identificação do público-alvo e declaração de inadequação

Não existe definição de parcela da 2ª 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 e Suplemento 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 no Suplemento, não há qualquer inadequação do investimento em CEPAC, a qualquer tipo de investidor.

Preço e montante do Leilão

Para o Primeiro Leilão, a Emissora, por meio da SP Urbanismo, deliberou pela distribuição de até 350.000 CEPAC-R ao preço unitário mínimo de R\$ 1.093,42, totalizando o montante de R\$ 382.697.000,00, tendo valor sugerido pelo Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira – EVEF em sua página 233 (Anexo I ao Prospecto), corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) de janeiro de 2023 até julho de 2023.

Quantidade Limitada de CEPAC

Para a OUCAB estabeleceu-se um limite máximo de 2.190.000 CEPAC a serem emitidos, sendo 1.605.000 CEPAC-R e 585.000 CEPAC-nR.

A OUCAB é dividida em diversos Setores, cada qual com um próprio limite de metros quadrados adicionais 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 OUCAB (respeitada a distinção entre ativos CEPAC-R e CEPAC-nR e obedecida a tabela de conversão entre CEPAC e benefícios para cada setor), tão logo seja atingido o limite de um determinado setor, os CEPAC somente poderão ser utilizados em imóveis localizados nos demais setores.

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 e subsetor, conforme quadro “Resumo Geral”, disponibilizado periodicamente pela SP Urbanismo no link: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, seção “Água Branca”, subseção “Adesão e Controle de Estoques”, item “CEPAC”.

Outras Características dos CEPAC

CEPAC são valores mobiliários, conforme estabelecido na Resolução CVM nº 84 e decisão proferida pelo Colegiado da CVM em 28 de agosto de 2003, e sua distribuição pública está sujeita ao atendimento das determinações contidas nas Resoluções CVM nº 84 e na Resolução CVM 160.

A Prefeitura do Município de São Paulo editou o Decreto nº 55.392, de 12 de agosto de 2014, que além de atender às exigências da CVM mencionadas acima, regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento da OUCAB, e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC.

Utilização dos 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 (em metros quadrados) do respectivo setor da OUCAB, mesmo que não tenha a intenção de iniciar seu projeto imediatamente.

Programa de Intervenções

A Lei da OUCAB estabeleceu o Programa de Intervenções a ser concretizado com os recursos que seriam arrecadados com as Distribuições de CEPAC, tendo por base as diretrizes urbanísticas para a área de influência da operação.

Considerando que não houve avanço na contratação das obras prioritizadas pela deliberação do Grupo Gestor em audiência pública, realizada em 04/08/2014, por falta de recursos e a realização de duas obras com outras fontes de financiamento, a 2ª Distribuição será composta pelas seguintes Intervenções:

1. Aquisição de terras e produção de HIS..., (Art. 9º - I);
2. Reurbanização de Favelas no perímetro da OUCAB e seu perímetro expandido...(Art. 9º - II);
3. Implantação de Equipamentos Sociais e urbanos...(Art. 9º - III – Quadro IB);
4. Execução de obras de drenagem nas bacias hidrográficas dos córregos existentes...(Art. 9º V);
5. Levantamento do patrimônio cultural no perímetro da OUCAB...(Art. 9º -VII);
6. Implementação dos programas, ações e demais Exigências impostas no licenciamento ambiental (Art. 9º - IX);
7. Projetos, Estudos e Prospecções relativos aos itens I a XV (Art. 9º - XV)

As intervenções previstas no art. 8º da Lei nº 15.893/13 serão suportadas inicialmente com os recursos remanescentes da arrecadação obtida nos termos da Lei 11.774/95.

Também serão contemplados nesta Distribuição os gastos com projetos, estudos e prospecções aos itens supra listados, além daqueles relacionados ao gerenciamento e fiscalização de obras e serviços.

Não há garantia de que os CEPAC sejam vendidos por preço superior ao seu valor mínimo. Neste caso, a Emissora poderá ter que aportar recursos do caixa da PMSP no valor estimado de até R\$ 6.417.443.465,00, diferença entre o valor total estimado das intervenções e o valor de venda de todos os CEPAC pelo valor mínimo.

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

Os orçamentos poderão sofrer alterações por exigências de compensação ambiental, aumento do custo das obras ou das desapropriações ou outros fatores econômicos.

Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos

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, (vide Fator de Risco dos CEPAC e Liquidez)

Para referência, no 1º Leilão da 1ª Distribuição, único até o momento e realizado em 12/05/2015, foram distribuídos 6.000 CEPAC-R ao valor unitário de R\$ 1.548,00, totalizando R\$ 9.288.000,00.

Cronograma indicativo das etapas da 2ª Distribuição

Encontra-se abaixo o cronograma estimado das etapas da Distribuição.

Ordem	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro da 2ª Distribuição	25/08/2023
	Período regulamentar de análise CVM	20 dias úteis
2	Recebimento do ofício de exigências da CVM	25/09/2023
3	Protocolo do cumprimento de exigências	24/10/2023
	Período regulamentar de análise CVM	10 dias úteis
4	Recebimento do ofício de vícios sanáveis da CVM	08/11/2023
5	Protocolo para regularização de vícios sanáveis	10/11/2023
	Período regulamentar de análise CVM	5 dias úteis
6	Concessão do Registro da Distribuição pela CVM	16/11/2023
7	Publicação do Anúncio de Início da Distribuição	21/11/2023
8	Disponibilização do Prospecto e Suplemento	21/11/2023
9	Publicação do Edital do 1º Leilão*	21/11/2023
10	Realização do 1º Leilão**	12/12/2023
11	Liquidação financeira do 1º Leilão***	14/12/2023
12	Data Limite para publicação do Anúncio de Encerramento	16/11/2025
*	A Prefeitura e o Banco Coordenador, de comum acordo, fixarão as datas para realização de um ou mais leilões, sendo o Edital de cada leilão publicado no site da Prefeitura, do Coordenador e da B3, conforme artigo nº 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 publicação do respectivo edital.	

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

Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta

Nos termos do art. 70 da Resolução CVM 160, 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 na Resolução CVM 160 ou do registro, ou (ii) tenha sido havida por ilegal, fraudulenta, ou contrária à regulamentação da CVM, 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 pelo qual deverão ser restituídos no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, e com o débito de eventuais tributos ou taxas existentes ou que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada, a aqueles que pretendiam adquirir os CEPAC, bens ou direitos dados em contrapartida aos CEPAC distribuídos, nos termos do art. 68 da Resolução CVM 160.

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

Contrato de Distribuição dos CEPAC, condições de colocação e da garantia

Observadas as condições previstas no contrato, 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, observado o disposto no art. 49, parágrafo único, da Resolução CVM 160.

Se, ao final do prazo de colocação das distribuições, os CEPAC objeto de melhores esforços não tiverem sido totalmente colocados, nem a SP Urbanismo, nem o Banco Coordenador terão a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, e a SP Urbanismo não terá a obrigação de utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros, da mesma forma que o Banco Coordenador não tem como obrigação a colocação dos CEPAC nos montantes ofertados.

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

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez dos CEPAC.

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

- I) solicitar, juntamente com a SP Urbanismo, o registro das distribuições públicas dos CEPAC, devidamente instruído, e assessorar a SP Urbanismo em todas as etapas das distribuições, acompanhando o processo de *due diligence*, em conjunto com seus consultores jurídicos;

- II) comunicar imediatamente à CVM qualquer eventual alteração no presente Contrato, 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;
- VI) manter o Prospecto e o Suplemento à disposição do público;
- VII) 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;
- VIII) subsidiar a SP Urbanismo na elaboração do plano de distribuição de CEPAC e acompanhar e controlar seu desenvolvimento;
- IX) 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;
- X) 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;
- XI) 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;
- XII) 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;
- XIII) 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;
- XIV) 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;
- XV) prestar esclarecimentos e informações aos investidores a respeito das distribuições públicas;

- XVI) disponibilizar o Prospecto e o Suplemento ao Prospecto na sua página da rede mundial de computadores;
- XVII) 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”).

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública

O custo estimado desta distribuição é de R\$ 43.032.495,00 (quarenta e três milhões, trinta e dois mil, quatrocentos e noventa e cinco reais). A proporção dos custos da distribuição em relação ao Valor Mínimo Unitário dos CEPAC é de 6,24%.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento dos custos equivalentes para CEPAC-R, CEPAC-nR e da 2ª Distribuição.

Item	CEPAC-R			CEPAC-nR			2ª Distribuição	
	Valor Total	Custo Unit.	%	Valor Total	Custo Unit.	%	Valor Total	%
Comissão de Colocação, sendo:	5.216.400	8,10	0,90%	990.000	9,90	0,90%	6.206.400	0,90%
Remuneração Líquida ¹	4.713.017	7,32	0,81%	894.465	8,94	0,81%	5.607.482	0,81%
Impostos, taxas e outras retenções ¹	503.383	0,78	0,09%	95.535	0,96	0,09%	598.918	0,09%
2								
Taxas de Negociação ¹	394.128	0,61	0,07%	74.800	0,75	0,07%	468.928	0,07%
Taxas de Liquidação ¹	34.776	0,05	0,01%	6.600	0,07	0,01%	41.376	0,01%
Subtotal (A)	5.645.304	8,77	0,97%	1.071.400	10,71	0,97%	6.716.704	0,97%
Serviços de Escrituração	93.959	0,15	0,02%	17.832	0,18	0,02%	111.791	0,02%
Despesas de Registro	173.880	0,27	0,03%	33.000	0,33	0,03%	206.880	0,03%
Despesas com fiscalização ^{1 2 3}	7.071.120	10,98	1,22%	1.342.000	13,42	1,22%	8.413.120	1,22%
Demais Despesas	23.184.000	36,00	4,00%	4.400.000	44,00	4,00%	27.584.000	4,00%
Subtotal (B)	30.522.959	47,40	5,27%	5.792.832	57,93	5,27%	36.315.791	5,27%
Total	36.168.263	56,16	6,24%	6.864.232	68,64	6,24%	43.032.495	6,24%

1 – Remuneração à SP Urbanismo de 4% em sobre o valor efetivamente arrecadado com a distribuição, fixada pelo Decreto Municipal nº 56.635, de 24 de novembro de 2015, da Prefeitura de São Paulo.

A SP-Obras receberá, a título de remuneração pelos serviços prestados à administração, gerenciamento e apoio técnico de projetos e obras previstas no Programa de Investimentos da OUCAB, o equivalente a 4% (quatro por cento) do valor das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e demais despesas, conforme Decreto Municipal nº 56.635, de 24 de novembro de 2015. Por se tratar de custo diretamente relacionado às Intervenções e não à distribuição, este foi incluído no Valor Total das Intervenções.

Tabela Resumo de Custo Unitário da Distribuição

	CEPAC-R	CEPAC-nR
Quantidade de CEPAC	644.000	100.000
Valor Unitário Mínimo	R\$ 900,00	R\$ 1.100,00
Custo Unitário	R\$ 56,16	R\$ 68,64
Percentual (%) sobre Valor Unitário Mínimo	6,24%	6,24%

Os demais custos e despesas relacionados à realização das obras e projetos de cada uma das Intervenções da 2ª Distribuição encontram-se discriminados no item “Estimativa de Custos das Intervenções da Distribuição” do Suplemento.

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

Podem ocorrer demandas judiciais relativas à Prefeitura ou a OUCAB que podem afetar negativamente a distribuição e a utilização de CEPAC e/ou atividades vinculadas, mesmo após terem sido arrematados em leilão.

As Operações Urbanas Consorciadas estão relacionadas a diversos contratos, muitas vezes com vários aditivos, sujeitos a questionamentos e processos administrativos, inclusive do Tribunal de Contas do Município, ou judiciais. Estas situações podem gerar embargo e suspensão das obras em andamento, e impactar negativamente em potencial valorização do CEPAC.

Na hipótese de a OUCAB ser declarada nula ou de ocorrer mudança na legislação urbanística que impeça a utilização dos CEPAC, os investidores adquirentes que não os vincularam a um terreno ou obra podem não ser indenizados pela Prefeitura e, para isso, poderão ser obrigados a mover ações judiciais cujo pagamento estará sujeito aos tramites de precatórios contra o Município de São Paulo.

Existe Ação Civil Pública, representada nos autos nº 0026856-85.2013.8.26.0053 – 4ª Vara da Fazenda Pública em que, liminarmente, foi determinado pelo juízo o bloqueio dos valores ainda não comprometidos nas contas vinculadas da antiga Operação Urbana Água Branca, visando garantir a execução das intervenções previstas na Lei nº 11.774/95. Essas intervenções foram recepcionadas no artigo 8º da Lei 15.893/13. Após a conclusão das intervenções da referida Lei, 11.774/95 poderão estes recursos serem aplicados nas intervenções específicas previstas na Lei nº 15.893/2013. A Prefeitura do Município de São Paulo tomou as medidas judiciais cabíveis para a solução desta demanda judicial, ficando acordado que os recursos seriam desbloqueados paulatinamente à medida que a SP Obras, executora das intervenções, apresentasse os projetos específicos, cronogramas e orçamentos das obras a executar, porém não há previsão sobre a total liberação desses recursos.

Existe ADIN – Ação Direta de Inconstitucionalidade, 2182422-74-2021.8.26.0000 relativa a suspensão da aplicação da Lei 17.561 de 04 de junho de 2021, por falta de participação popular que já transitou em julgado e foi extinta em setembro de 2022. Tendo sido a lei da OUCAB objeto de contestações judiciais acerca de sua legalidade e, ainda que julgada e extinta, novas ações e questionamentos poderão ser impetrados e, na hipótese de concessão de liminar aos reclamantes, interrupções, suspensões e atrasos poderão interferir diretamente nas diversas etapas que compreendem a operação.

As leis de operações urbanas podem levar a entendimento diverso quanto às suas respectivas vigências, notadamente pela existência de alterações ou revogações, que podem não ser percebidas por todos os intervenientes. As alterações e revogações são comuns conforme exemplo da Operação Urbana Água Espraiada, que teve sua respectiva “lei mãe” de 2001, alterada por três leis: a Lei 15.416 /2011, Lei 16.975 /2018, e a Lei 17.541/2020. Tais alterações ou revogações podem modificar a compreensão dos intervenientes ou até mesmo passarem despercebidas por alguns deles. Nesse sentido a decisão de adquirir ou não os CEPAC pode ser tomada com base em legislação anterior, afetando a compreensão da operação urbana e, conseqüentemente, a atratividade do CEPAC.

Riscos Macroeconômicos

A potencial valorização dos CEPAC está diretamente relacionada ao preço dos imóveis praticado no âmbito da OUCAB. 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 desvalorização 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 OUCAB, nesta data, bem como as Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (“ZEU”) e os PIUS-Planos de Intervenção Urbana previstos no Plano Diretor Estratégico de São Paulo (“PDE”), podem influenciar o desenvolvimento imobiliário em diversas macroáreas do Município de forma concorrente, afetando o interesse de investidores e consumidores do mercado imobiliário tanto na sua decisão de adquirir imóveis como em adquirir CEPAC, oscilando a valorização desses valores mobiliários durante a vigência da OUCAB.

Adicionalmente, observa-se forte competição dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) e de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) instituídos no Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/14), reforçados na sua revisão intermediária, Lei 17.975 de 08 de julho de 2023, e consolidados na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/16). A instituição dessas diretrizes de adensamento permite utilização de potencial construtivo adicional com coeficientes de aproveitamento similares ao previsto na lei da OUCAB, sem consumo de CEPAC, e tem como objetivo direcionar a produção imobiliária ao longo dos eixos de transporte de média e alta capacidade, bem como fomentar a produção de unidades habitacionais de interesse social, inclusive nos territórios das operações urbanas consorciadas.

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

A possível desvinculação de até 30% dos rendimentos financeiros dos fundos arrecadados pelas operações urbanas em favor do Tesouro Municipal, autorizados pela Emenda Constitucional nº 93/2016, pelo Decreto Municipal nº 57.380/16 e Portarias 279/2016 e 28/2017, vigentes até dezembro de 2023, podem impactar na velocidade de realização das obras e intervenções, e conseqüentemente, em potencial valorização do CEPAC.

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 OUCAB, cuja implantação será feita ao longo das próximas 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, o mesmo se dará de forma individualizada, por meio da emissão das licenças ambientais para cada uma delas, fazendo referência à licença prévia da OUCAB 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 OUCAB gerarão valorização imobiliária na Área de Intervenção 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 OUCAB já está em vigor há 28 anos (incluindo o período de vigência da Lei nº 11.774/95, 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 17.975/23, recentemente aprovada, 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 OUCAB foi criada pela Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013 e alterada pela Lei nº 17.561 de 04 de junho de 2021, esta expressamente prevista no atual Plano Diretor Estratégico.

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 OUCAB, 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 OUCAB.

Portanto, algumas ou todas as Intervenções previstas na OUCAB 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 OUCAB 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 vende-los, realizando uma perda de parte do seu investimento.

Adicionalmente, os CEPAC não são resgatáveis, tendo sua utilização restrita ao pagamento de contrapartida para vinculação à um imóvel dentro do perímetro da OUCAB, 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 OUCAB e que o valor arrecadado seja suficiente para a realização das intervenções elencadas, nem que a Prefeitura complemente o custeio de qualquer Intervenção, o que pode resultar em uma valorização menor que a projetada na respectiva área de Intervenção Urbana, podendo impactar os CEPAC.

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

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 Água Branca. 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

A OUCAB é dividida em setores e subsetores com estoques distintos de área adicional de construção. Uma vez atingidos tais limites, os titulares de CEPAC somente poderão utilizá-los nos setores remanescentes, sempre dentro do perímetro abrangido pela operação. Reserva-se ainda a utilização mínima de 675.000 m² dos estoques residenciais para a tipologia “habitacional incentivada” (unidades residenciais com área entre 45 e 50 m², com um banheiro e até uma vaga de garagem).

Assim, quanto maior for o tempo para exercício dos direitos assegurados pelo CEPAC, maior o risco de se esgotarem as possibilidades do seu uso em determinado setor/subsetor da OUCAB.

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 construção e usos permitidos e, ao mesmo tempo, outorgar, onerosamente, um direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico existente ou de alteração do uso do solo. Também permite a criação de Operações Urbanas Consorciadas por meio de leis específicas, e o financiamento das Intervenções por meio da Distribuição de CEPAC.

Quaisquer leis, federais 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.

Em 04 de junho de 2021 foi promulgada a Lei nº 17.561/21, que altera a Lei 15.893/13 em disposições como: valor mínimo de CEPAC e tabela de conversão. Houve embargo liminar do Ministério Público do Estado de São Paulo alegando inconstitucionalidade pela falta de participação popular. O embargo foi derrubado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em setembro de 2022, decidindo pela legalidade da lei e sua aplicabilidade.

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 leva 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, elaborado para a OUCAB levou-se em consideração os valores de mercado estimados dos terrenos inseridos no perímetro da Operação 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.

Cabe ressaltar que a Licença Ambiental Prévia (“LAP”) possui exigências pendentes de atendimento e que condicionam a concessão da Licença Ambiental de Instalação e sua validade expirou em 11/04/2017, entretanto, há o entendimento da SVMA, conforme SEI 6027.2021/0004768-0, que a partir do início da execução das intervenções da OUCAB a Licença Ambiental Prévia não mais expira até o término das intervenções previstas quando será solicitada a licença de instalação. As intervenções previstas na OUCAB cobertas por CEPAC iniciaram-se com o concurso de ideias e da elaboração dos projetos do subsetor A1.

Como a cidade de São Paulo, inclusive a região da OUCAB, encontra-se em constante transformação, questões de ordem urbanística podem demandar alterações nas intervenções.

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

O Estudo de Viabilidade Econômica (“EVEF”) é 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 OUCAB que embasou a 1ª Distribuição.

Tendo em vista a necessidade de atualizar o EVEF que subsidia a 2ª Distribuição, em decorrência do longo tempo decorrido desde a 1ª Distribuição, realizada em 2014, e após autorização da Diretoria Executiva da SP Urbanismo, foi publicado o Edital de Chamamento Público nº 002/SP-URB/2022, com vistas ao recebimento de bem e serviço concerne à elaboração do EVEF para a OUCAB. Por meio do Ofício contido no documento nº 075367802 do Processo SEI 7810.2022/0001592-5, o SECOVI-SP credenciou-se para apresentação do estudo, bem como toda a documentação exigível. O EVEF foi encaminhado em abril de 2023, tendo atendido os requisitos técnicos constantes do Termo de Referência e os requisitos da ABNT NBR 14.653-1/2019. O desenvolvimento do trabalho foi acompanhado e supervisionado tecnicamente pela equipe técnica da Diretoria de Engenharia e Obras da SP Urbanismo.

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 do caixa da PMSP no valor estimado de até R\$ 6.417.443.465,00, diferença entre o valor total estimado das intervenções e o valor de venda de todos os CEPAC pelo valor mínimo.

Não há garantias de que a Emissora disporá de recursos financeiros suficientes para fazer frente ao pagamento dos custos, tendo em vista as limitações orçamentárias e financeiras existentes, bem como eventual aumento dos custos decorrentes de ordem técnica, política ou econômica (vide “das Intervenções”) acarretando assim a possibilidade de inexecução parcial ou total de algumas delas, podendo impactar a valorização dos terrenos e consequentemente dos CEPAC.

A antiga operação Urbana Água Branca arrecadou recursos relativos à outorga onerosa para financiamento das intervenções previstas na Lei 11.774/95, recepcionadas no artigo 8º da lei 15.893/13, cujo saldo em 31/05/2023 era de R\$ 815.461.808,00, recursos que se destinam, inicialmente, ao financiamento de intervenções relacionadas no art. 8º da Lei 15.893/13 e, em havendo saldo, após a execução destas, poderão ser utilizados conforme disposto nos art.11 e 59 da Lei 15.893/13, nas intervenções previstas no artigo 9º.

Os recursos arrecadados na vigência da Lei 11.774/95 foram parcialmente bloqueados em função de ação civil pública nº **0026856-85.2013.8.26.0053 - 4ª Vara da Fazenda Pública**, porém, por determinação Judicial estão sendo liberados paulatinamente mediante apresentação por parte de SP Obras, executora das intervenções, dos cronogramas de obras, dos projetos e seus respectivos custos de execução.

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
Fax: (11) 3113-8468
www.prefeitura.sp.gov.br

2. Coordenadora da OUCAB:

São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo
Rua São Bento nº 405, 15º andar
São Paulo – SP
At.: Diretoria de Engenharia e Obras
Tel.: (11) 3113-7543
www.spurbanismo.sp.gov.br

3. Coordenador Líder da Oferta Pública:

BB–Banco de Investimento S.A.
Avenida Paulista, nº 1230 – 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 OUCAB (Emissora e Coordenadora da Operação Urbana)

Procuradoria Geral do Município (PGM)

At.: Gabinete
Viaduto do Chá, 15 – 10º andar - CEP. 01002-020
(11) 3113-8000
gabinetepgm@prefeitura.sp.gov.br

5. Agente Fiscalizador

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