

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

**Empresa:** São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
**Período:** 3º Trimestre / 2016  
**Operação:** Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

- **Operação Urbana Consorciada Água Branca**

Criada pela Lei Municipal n.º 15893 de 07 de novembro de 2013

Regulamentada pelo Decreto nº 55.392, de 07 de novembro de 2013

- **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 0031438000

- **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 Água Branca - CEPAC

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
Período: 3º Trimestre / 2016  
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

**QUADRO I - PROGRAMA**

| Movimentação                 | CEPAC Total      | CEPAC Residencial | CEPAC Não Residencial |
|------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------|
| Total da Operação            | 2.190.000        | 1.605.000         | 585.000               |
| 1ª Distribuição (24/12/2014) | (750.000)        | (650.000)         | (100.000)             |
| Saldo da 1ª Emissão          | 744.000          | 644.000           | 100.000               |
| <b>Saldo Total</b>           | <b>2.184.000</b> | <b>1.599.000</b>  | <b>585.000</b>        |

**QUADRO II - OFERTA PÚBLICA - 1ª DISTRIBUIÇÃO**

| Leilão/<br>Colocação Privada |           | Data     | Uso             | Ofertados Total | Colocado | Saldo em<br>CEPAC | Valor<br>Mínimo | Valor Realizado | R\$       |
|------------------------------|-----------|----------|-----------------|-----------------|----------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------|
| 2016                         | 1º Leilão | 12/03/16 | Residencial     | 50.000          | 6.000    | 644.000           | 1.548           | 1.548           | 9.288.000 |
|                              |           |          | Não Residencial | 8.000           | -        | 100.000           | 1.769           | -               | -         |
| Total                        |           |          |                 | 58.000          | -        | 744.000           |                 |                 | 9.288.000 |

Relatório Trimestral - Instrução CVM N.º 401/2003  
Operação Urbana Consorciada Água Branca - CEPAC

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
Período: 3º Trimestre / 2016  
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

QUADRO III - UTILIZAÇÃO DE CEPAC

| SETORES      | ESTOQUE (m²)                                                   |    |       |
|--------------|----------------------------------------------------------------|----|-------|
|              | Res                                                            | nR | Total |
| <b>Total</b> |                                                                |    |       |
| <b>A</b>     | Até a presente data, não houve proposta de vinculação de CEPAC |    |       |
| A1           |                                                                |    |       |
| A2           |                                                                |    |       |
| A3           |                                                                |    |       |
| <b>B</b>     |                                                                |    |       |
| <b>C</b>     |                                                                |    |       |
| <b>D</b>     |                                                                |    |       |
| <b>E</b>     |                                                                |    |       |
| E1           |                                                                |    |       |
| E2           |                                                                |    |       |
| <b>F</b>     |                                                                |    |       |
| F1           |                                                                |    |       |
| F2           |                                                                |    |       |
| <b>G</b>     |                                                                |    |       |
| <b>H</b>     |                                                                |    |       |
| <b>I</b>     |                                                                |    |       |
| I1           |                                                                |    |       |
| I2           |                                                                |    |       |

QUADRO IV - CEPAC - RESUMO

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Leilão            | 6.000 |
| Colocação Privada | -     |
| Utilizados        | -     |
| Em circulação     | 6.000 |

QUADRO V - ÁREAS UTILIZADAS (M²) POR SETOR

| SETORES  | ESTOQUE (m²)   |                |                | ESTOQUE                                                        |    |       | ESTOQUE EM |    |       | ESTOQUE ESTIMADO |    |       | PORCENTAGEM |    |       |
|----------|----------------|----------------|----------------|----------------------------------------------------------------|----|-------|------------|----|-------|------------------|----|-------|-------------|----|-------|
|          | Res            | nR             | Total          | Res                                                            | nR | Total | Res        | nR | Total | Res              | nR | Total | Res         | nR | Total |
| <b>A</b> | <b>90.000</b>  | <b>55.000</b>  | <b>145.000</b> |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| A1       | -              | -              | -              | Até a presente data, não houve proposta de vinculação de CEPAC |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| A2       | -              | -              | -              |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| A3       | 90.000         | 55.000         | 145.000        |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| <b>B</b> | <b>300.000</b> | <b>110.000</b> | <b>410.000</b> |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| <b>C</b> | <b>20.000</b>  | <b>-</b>       | <b>20.000</b>  |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| <b>D</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>       |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| <b>E</b> | <b>270.000</b> | <b>130.000</b> | <b>400.000</b> |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| E1       | 50.000         | 50.000         | 100.000        |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| E2       | 220.000        | 80.000         | 300.000        |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| <b>F</b> | <b>260.000</b> | <b>70.000</b>  | <b>330.000</b> |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| F1       | 60.000         | 40.000         | 100.000        |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| F2       | 200.000        | 30.000         | 230.000        |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| <b>G</b> | <b>175.000</b> | <b>50.000</b>  | <b>225.000</b> |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| <b>H</b> | <b>165.000</b> | <b>85.000</b>  | <b>250.000</b> |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| <b>I</b> | <b>70.000</b>  | <b>-</b>       | <b>70.000</b>  |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| I1       | 70.000         | -              | 70.000         |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |
| I2       | -              | -              | -              |                                                                |    |       |            |    |       |                  |    |       |             |    |       |

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

**Empresa:** São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
**Período:** 3º Trimestre / 2016  
**Operação:** Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

**QUADRO VI - ANDAMENTO DAS INTERVENÇÕES**

| 1ª DISTRIBUIÇÃO                                                                                                                           | SITUAÇÃO         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1 - HIS                                                                                                                                   | Aguarda recursos |
| 2 - REURBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS, REFORMA E REQUALIFICAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS                                         | Em andamento     |
| 3 - URBANIZAÇÃO E EQUIPAMENTOS ÁREA AP02 (inclui parcelamento/ melhoramentos viários)                                                     | Em projeto       |
| 4 - INTERLIGAÇÃO CORREDOR VIÁRIO DA ZONA NOROESTE DA CIDADE (Ponte Raimundo Pereira Magalhães) inclui desapropriações Decreto nº 55643/14 | Aguarda recursos |
| 5 - EQUIPAMENTO CULTURAL AP11                                                                                                             | Aguarda recursos |
| 6 - TRANSPORTE COLETIVO - MELHORIAS                                                                                                       | Aguarda recursos |
| 7 - LEVANTAMENTO DO PATRIMÔNIO CULTURAL                                                                                                   | Aguarda recursos |
| 8 - DRENAGEM                                                                                                                              | Aguarda recursos |
| 9 - EXIGÊNCIAS DA LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA                                                                                                | Em andamento     |
| 10 - PROJETOS, ESTUDOS E PROSPECÇÕES RELATIVOS AOS ITENS SUPRA - 3%                                                                       | Em andamento     |
| 11- TAXAS DIVERSAS - 9,41% (4% SP-Urbanismo , 4%SP-Obras , 0,49%CEF, 0,9%BBi, 0,02%BB)                                                    | Em andamento     |

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

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Prospecto de 24 de dezembro de 2014 | 10 ANOS |
|-------------------------------------|---------|

**QUADRO VIII - CUSTOS DAS INTERVENÇÕES**

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Leilão Público | R\$ 1.872.391,40 |
|-------------------------------------------------------------|------------------|

**QUADRO IX - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

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.

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.

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