SP-Urbanismo
SÃO PAULO URBANISMO

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

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 3º 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 nº 13.871 de 8/07/2004, 15.519 de 29/12/2011 e 16.242 de 31/07/2015
  Regulamentada pelo Decreto nº 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

SP-Urbanismo
SÃO PAULO URBANISMO

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

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 3º 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/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R$	Consolidado 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/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R$	Consolidado 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 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/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R$	Consolidado 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/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo	Preço Realizado	R$	Consolidado Ano
2015	1º Leilão	27/11/2015	50.000	28.419	121.581	6.531	6.531,01	185.604.773	185.604.773
2016	2º Leilão	29/08/2016	30.000	2.405	119.176	6.531	6.531,01	15.707.079	15.707.079
Total			**80.000**	**30.824**	**119.176**			**201.311.852**	**201.311.852**

SP-Urbanismo
SÃO PAULO URBANISMO

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

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 3º 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
OLIMPÍADAS	133.445	4.286
Total	**565.093**	**46.450**

QUADRO VIII - CEPAC - RESUMO

Leilão	550.931
Colocação Privada	117.452
Utilizados	(611.543)
Em circulação	56.840

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	2.033,93	100.832,70	81.513,20	65,52%	55,34%
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	75.417,84	73.714,27	13.155,27	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%
OLIMPÍADAS	190.440,00	95.565,00	60.294,90	95.563,13	7.417,73	0,00	130.145,11	1,87	31,66%	100,00%
TOTAL	1.506.155,00		805.756,21		22.606,93					

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	(805.756,21)
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	**259.523,84**

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

SP-Urbanismo
SÃO PAULO URBANISMO

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

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 3º 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 preparo de licitação

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$	1.300.117.981,62
Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada	R$	140.971.609,42
Custo Total Já Incorrido	R$	1.441.089.591,04

QUADRO XIV - 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

SIMONE GUERESI
Diretora de Gestão das Operações Urbanas