

EDITAL DO 2º LEILÃO DA 6ª 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) DE EMISSÃO DA



Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar
São Paulo – SP – CEP 01002-020
Código ISIN nº BRPMSPCPA000

perfazendo o total de até R\$ 514.254.400,00 no âmbito da

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA
Registrada na CVM sob o nº 2004/01, em 14 de julho de 2004

6ª Distribuição de CEPACs registrada sob o nº CVM/SRE/TIC/2020/005 em 04 de dezembro de 2020

Banco Coordenador



Coordenador da Operação
Urbana Consorciada



Agente Fiscalizador



Assessores Legais

PGM
Procuradoria Geral do Município

A colocação primária dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada junto à B3, segmento de mercado de balcão organizado, **ocorrerá em 24 de novembro de 2022, das 12:30hs as 12:45hs**. O Banco Coordenador da Colocação Pública dos CEPAC será o BB–Banco de Investimento S.A (“BB Investimentos”) com intermediação, via conta e ordem, operacionalizada pela Genial Investimentos S.A.

Recomendamos aos potenciais investidores que, antes de adquirir um CEPAC, consultem o Estoque Disponível de Área de Construção Adicional (“ACA”) para cada setor e subsetor, conforme o quadro “Resumo Geral” disponibilizado no Relatório Água Espraiada CVM/SP-Urbanismo, periodicamente pela SP Urbanismo no site da Emissora: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, e atualizações constantes do “Quadro de Controle de Estoques Atualizado”. Alertamos que poderá haver esgotamento de ACAs em determinados setores e subsetores.

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

Os investidores devem ler a seção Fatores de Risco do Prospecto (págs. 30 a 38) e do Suplemento ao Prospecto (pág. 6), disponíveis na sede da São Paulo Urbanismo (“SP Urbanismo”), na Rua São Bento nº 405, 15º andar, São Paulo – SP, e endereço da CVM: Rua Sete de Setembro nº 111, 30º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ, ou Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista, São Paulo/SP ou nos seguintes websites:

- (i) www.cvm.gov.br, 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 Espraiada, depois "PROSPECTO ATUALIZADO";
- (ii) www.b3.com.br, acessar "MERCADOS", "Fundos/ETFs", depois "CEPAC", "Água Espraiada", e "Prospecto";
- (iii) http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=19458 ;
- (iv) www.bb.com.br/ofertapublica, acessar "Outros Prospectos", "CEPAC - Prospecto da Operação Urbana Água Espraiada".

A data de disponibilização desse Edital de Leilão é 09 de novembro de 2022.

Índice

| | |
|---|-----------|
| GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS..... | 1 |
| PESSOAS E INSTITUIÇÕES..... | 3 |
| INFORMAÇÕES E CONDIÇÕES RELATIVAS À OFERTA | 5 |
| BREVE DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA..... | 7 |
| Operação Urbana Consorciada | 7 |
| Operação Urbana Consorciada Água Espraiada | 7 |
| Quantidade Limitada de CEPAC | 7 |
| Direitos e Vantagens e Restrições dos CEPAC | 8 |
| Outras Características dos CEPAC | 89 |
| Utilização dos CEPAC..... | 9 |
| CARACTERÍSTICAS DA 6ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA | |
| CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA | 9 |
| Intervenções da 6ª Distribuição | 10 |
| Coordenador Líder da Oferta | 11 |
| Identificação do Público-Alvo, Preço e Montante da Distribuição | 11 |
| Cotação dos CEPAC na B3 | 12 |
| Cronograma Estimado das Etapas da Distribuição Pública | 12 |
| Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta | 12 |
| Declaração de inadequação do investimento | 13 |
| Contrato de Distribuição..... | 13 |
| Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública | 14 |
| FATORES DE RISCO | 14 |
| Custo Estimativo das Intervenções | 14 |
| Desapropriações..... | 15 |
| Custos de Distribuição | 15 |
| Inexistência de Garantia Firme de Colocação..... | 15 |
| Insuficiência de Recursos | 15 |
| IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES | 16 |
| Emissora | 16 |
| Informações sobre as demais instituições | 16 |

GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS

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

| | |
|---|--|
| Alteração de Uso | Alteração de uso dado a um imóvel, diverso do permitido pela legislação vigente |
| Área Construída Computável | Parcela de área construída de uma edificação considerada para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento definido pela legislação urbanística |
| Áreas de Intervenção Urbana | Porções do território de especial interesse para o desenvolvimento urbano, que são objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados instrumentos de Intervenção, previstos no Estatuto da Cidade, para fins de regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental |
| CEPAC | Certificados de Potencial Adicional de Construção de emissão de municípios no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, utilizados como pagamento de Contrapartida de Outorga Onerosa, e não representativos de dívida ou crédito |
| Coeficiente de Aproveitamento | Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote podendo ser: a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos; b) máximo, que não pode ser ultrapassado; c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado. |
| COE | Código de Obras e Edificações estabelecido pela Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, que substituiu a anterior Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1.992. A Lei nº 16.642 foi regulamentada pelo Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017. |
| Contas Vinculadas | Contas em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC: Caixa Econômica Federal, Agência 2873, Contas 006.018-5, 006.028-2, e 003.1269-3. |
| Contrapartida | Valor econômico correspondente ao pagamento pela aquisição de Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados pela municipalidade |
| Decreto Regulamentador | Decreto nº 53.364, de 17 de agosto de 2012, que regula os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada |
| Direitos Urbanísticos Adicionais | Direitos outorgados pelo Município para (i) aumentar a área construída de imóveis acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico previsto no Plano Diretor Estratégico, (ii) permitir a Modificação do Uso e a modificação dos Parâmetros Urbanísticos previstos para a região, e (iii) demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, para todos os casos, observados os limites máximos previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada |
| EIA/RIMA | Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiental |
| Estatuto da Cidade | Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 |
| Estoque | Limite do Potencial Construtivo Adicional medido em m ² , definido para a Operação Urbana e seus setores |
| Gabarito da Edificação | Altura da edificação considerando como referências aquelas estabelecidas em legislações urbanísticas, como a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras e Edificações. |

| | |
|--|--|
| Grupo de Gestão | Instância prevista na Lei da Operação Urbana, composta por representantes da sociedade civil e prefeitura, coordenada pela SP-Urbanismo com funções consultivas e deliberativas para a consecução dos objetivos da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada |
| HIS | Habitação de Interesse Social |
| Instrução CVM 401 | Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública dos CEPAC, substituída pela Resolução nº 84, de 31 de março de 2022. |
| 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 à sua realização, inclusive os gastos incorridos com 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 Operação Urbana Consorciada Água Espraiada | Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que institui a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, parcialmente alterada pelas Leis nº 15.416, de 22 de julho de 2011 e nº 16.975, de 3 de setembro de 2018 |
| Lei de Uso e Ocupação do Solo ou “LPUOS” | Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, que substituiu a anterior Lei Municipal nº 13.885 de 25 de Agosto de 2004, 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 |
| Modificação de Uso ou Parâmetro | Alteração de uso ou parâmetro estabelecido a um lote pela legislação urbanística ordinária, de acordo com o previsto pela lei específica da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada |
| Operação Urbana ou Operação Urbana Consorciada | Instrumento urbanístico implementado com o objetivo de promover a reestruturação urbana de determinado território da cidade, o qual pode possuir regramento próprio de uso e ocupação dos lotes. |
| Operação Urbana Consorciada Água Espraiada ou OUCAE | Conjunto integrado 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 Avenida Água Espraiada (atual Avenida Jornalista Roberto Marinho) |
| Outorga Onerosa | Outorga pública do Direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional determinado por normativas específicas sendo este, geralmente, concedido, mediante pagamento de Contrapartida |
| 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 |
| PGV ou Planta Genérica de Valores | A Planta Genérica de Valores compreende a base de apuração de cálculo do valor venal dos imóveis utilizada para fins de apuração do imposto predial territorial urbano, em conformidade com o disposto no art. 31 da Lei nº 6989/1966. |

| | |
|--|--|
| Plano Diretor Estratégico/PDE | Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, estabelecido pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, o qual consiste em um instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no município |
| Potencial Construtivo | Produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento |
| Potencial Construtivo Adicional | Bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, correspondente à diferença entre o potencial construtivo utilizado (previsto na Lei específica da Operação Urbana Consorciada Água Espreada) e o potencial construtivo básico (definido pelo Plano Diretor e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo). (Artigo 116, Lei 16.050/2014) |
| Resolução CVM 84 | Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC e revoga as Instruções CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 e nº 550, de 17 de julho de 2014. |
| Uso Misto | Coexistência de um ou mais usos ou atividades em um imóvel |
| Valor Venal | Valor venal atribuído ao imóvel pela PMSP, obtido com base na PGV e outros fatores de avaliação |
| Zoneamento | Procedimento urbanístico destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal |
| SFH | Sistema Financeiro da Habitação |

PESSOAS E INSTITUIÇÕES

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

INFORMAÇÕES E CONDIÇÕES RELATIVAS À OFERTA

As características dos CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção) constam do Anúncio de Início de Distribuição Pública disponibilizado no site www.prefeitura.sp.gov.br/cepac, em 01 de dezembro de 2020 e, reapresentado em 05 de fevereiro de 2022, 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 de seu Diretor de Gestão das Operações Urbanas, como responsável pela análise e acompanhamento de todos os aspectos das Operações Urbanas e pelo atendimento e prestação de informações e esclarecimentos técnicos aos investidores, à CVM e demais entidades participantes do Mercado de Capitais.

A 6ª Distribuição Pública de CEPAC foi autorizada pela Diretoria Executiva da SP Urbanismo por meio da deliberação RD-DIP 04/2020, realizada em 10 de setembro de 2020. Cumpre informar que a referida reunião contou, inclusive, com a participação e pronunciamento do representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU (sucessora da SEMPLA na referida competência).

Em 17 de dezembro de 2020, o Tribunal de Contas do Município de São Paulo (“TCM-SP”) determinou a suspensão do leilão, após representação proposta pela K&Z Assessoria e Consultoria, que apresentou considerações referentes ao potencial (i) descumprimento de exigências contidas na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, no que concerne à remessa de informações periódicas e eventuais, especialmente quanto às cotações mínimas, médias e máximas dos CEPACs; (ii) ausência do índice adotado pelo Município para o reajuste do preço mínimo para alienação dos CEPACs; e (iii) insuficiência do prazo de 5 (cinco) dias úteis para a realização do Leilão após a divulgação do Edital.

Nesse sentido, o TCM-SP instaurou o procedimento administrativo e-TCM nº 16.230/2020. Com o esclarecimento dos fatos, e implementação das determinações requeridas, em especial (i) a atualização do preço unitário mínimo de R\$ 1.450,00 para R\$ 2.175,37 sujeito à correção pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) e (ii) adoção interstício entre publicação do edital e realização do leilão de pelo menos 15 dias corridos, em 12 de janeiro de 2022 foi autorizada a retomada do Leilão.

Em 4 de março de 2022, foi determinada uma nova suspensão do leilão, para questionamentos referentes à quantidade de títulos a serem ofertados, à época, 360.000 unidades, ou a totalidade dos CEPACs autorizados nesta 6ª Distribuição. Após esclarecimentos, em 30 de maio de 2022, foi expedido o Ofício nº 30002/2022 que menciona a revogação da suspensão, deliberada pelo Plenário TCM-SP na 3.216ª Sessão Ordinária, realizada em 25 de maio de 2022, com a condição de limitar a quantidade ofertada para 160.000 unidades. O Preço Mínimo Unitário do CEPAC corrigido pelo IPC até 25 de maio de 2022 passou a ser de R\$ 2.261,72.

O 1º Leilão da distribuição foi realizado em 26 de julho de 2022, com a oferta de 160.000 unidades, ao preço unitário mínimo de R\$ 2.261,72. Na ocasião, foram alienados todos os CEPAC ofertados, ao preço unitário de R\$ 3.200,00, correspondendo à elevação de 41,49% em relação ao preço inicial e um volume total de R\$ 512 milhões.

Em 02 de setembro de 2022 foi autorizada, por meio da deliberação RD-DOE nº 06/2022, a realização do 2º Leilão, com a alienação dos CEPAC remanescentes aprovados no Registro da 6ª Distribuição, equivalente à 160.000 unidades. O Preço Mínimo Unitário corresponde ao valor observado no 1º Leilão, corrigido pelo IPC até julho de 2022, passando a ser R\$ 3.214,09.

A colocação primária dos CEPAC emitidos no âmbito da OUCAE junto à B3, no mercado de balcão organizado do segmento de ações, ocorrerá em **24 de novembro de 2022, às 12h30 as 12h45**. O Banco Coordenador da Colocação Pública de CEPAC será o BB-Banco de Investimento S.A..

| Papel/Tipo | Código | Quantidade | Preço Mínimo | Valor do Leilão |
|-----------------|----------|------------|--------------|--------------------|
| CEPAC (à vista) | PMSP11BL | 160.000 | R\$ 3.214,09 | R\$ 514.254.400,00 |

A oferta será realizada por meio de um leilão no Sistema Eletrônico de negociação da B3 conforme regras estabelecidas nos “Regulamento de Negociação da B3” e “Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3”. O leilão será coordenado pelo BB Investimentos, que contará com a operacionalização interna e liquidação do leilão, através da modalidade conta e ordem, da Genial Investimentos.

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

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

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

O adquirente que tiver interesse em utilizar os benefícios conferidos pelo CEPAC deverá apresentar, na SP Urbanismo, seu pedido de vinculação ao terreno, com ou sem projeto, conforme regras previstas na legislação municipal, ocasião em que será analisado e verificado o cálculo do preço da Contrapartida da Outorga Onerosa, a ser paga em CEPAC.

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

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

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

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

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

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

BREVE DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

Operação Urbana Consorciada

Uma Operação Urbana Consorciada envolve um conjunto de Intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em área específica, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. O Município define, por lei, um perímetro urbano que será objeto das Intervenções para o qual é estabelecido um programa de obras e desapropriações, com a participação da sociedade civil, visando melhorar a qualidade de vida da área, solucionar problemas sociais, valorizar os imóveis, organizar os meios de transporte local, e beneficiar o meio ambiente.

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

Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

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 vigente. Assim, mediante pagamento, o interessado adquire o direito de aumentar a área de construção, ou pode ainda modificar o uso do imóvel, sempre de acordo com regras pré-estabelecidas em legislação específica, dentre outros.

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

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

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

Quantidade Limitada de CEPAC

Para a OUCAE, estabeleceu-se um limite máximo de 3.750.000 CEPAC a serem emitidos. Uma vez que ainda restam intervenções a executar, bem como estoque disponível no perímetro da operação, a Lei 16.975/2018, alterou o limite máximo para 4.490.999, resultando em um acréscimo de 750.000 títulos. Considerando que, até a data deste edital, foram colocados 3.390.999 CEPAC, restam disponíveis, 1.100.000 títulos para distribuição.

Essa quantidade, definida na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e no EIA/RIMA, é menor do que o Potencial Construtivo da área de Intervenção da OUCAE. Isso significa que existe uma escassez de CEPAC para a quantidade de metros quadrados de construção que poderia ser absorvida pelo mercado imobiliário. Além disso, para modificar o uso dos imóveis, os interessados deverão, igualmente, utilizar CEPAC, o que contribui para diminuir ainda mais a oferta de CEPAC diante da quantidade de metros quadrados (m²) que poderiam ser absorvidos pelo mercado imobiliário.

A OUCAE é dividida em diversos Setores (vide pág. 84 do Prospecto) 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 OUCAE (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 localizado nos demais setores, o que acentua a referida escassez para regiões em que a demanda, hoje, já se mostre elevada.

A transformação urbana é um processo longo e consorciado, ou seja, depende de fatores que não são inteiramente controlados pela Emissora como, por exemplo, a adesão do mercado privado. Por outro lado, deve-se ainda considerar a morosidade da máquina pública na implantação de grandes projetos urbanos que dependem de processos licitatórios e de desapropriações para a consecução das intervenções previstas, assim como o controle externo dos órgãos fiscalizadores (TCM e Ministério Público), que podem acarretar maiores prazos, com consequente aumento dos custos de execução. Adicionalmente, a instabilidade monetária (taxa de juros, inflação, etc.) a que está sujeita a economia brasileira contribuiu para a imprecisão dos preços orçados e estimativas utilizadas ao longo de mais de 16 (dezesesseis) anos da OUCAE, sendo necessárias constantes revisões.

O investidor deve levar em consideração, também, que não há garantia de que os recursos captados sejam suficientes para conclusão de todas as obras previstas. A possível insuficiência de recursos para as obras previstas está mencionada na Seção “Breve Descrição das Intervenções” na pág. 49 do Prospecto.

O Estoque definido na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espreada é menor do que o estoque potencial de construção (em m²) da Área de Intervenção da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, significando que existe uma limitação legal de Estoque (m²) face à quantidade de metros quadrados de construção que poderia ser absorvida pelo mercado imobiliário. Além disso, para a compra de parâmetros urbanísticos, tais como a superação do Gabarito de altura da Edificação e da Taxa de Ocupação, os interessados deverão igualmente fazer uso de CEPAC. A utilização do CEPAC para essa finalidade pode contribuir para o aumento da escassez do CEPAC disponível no mercado imobiliário para pagamento dos Direitos Urbanísticos Adicionais.

A Operação Urbana Consorciada Água Espreada é dividida em 5 (cinco) Setores, cada qual com um limite de metros quadrados que poderão ser utilizados como Direitos Urbanísticos Adicionais. Portanto, não obstante os CEPAC sejam os mesmos e possam ser utilizados em qualquer área contida no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada (obedecida a tabela de conversão entre CEPAC e benefícios para cada subsetor), tão logo seja atingido o limite de um determinado setor, os CEPAC remanescentes somente poderão ser utilizados em imóveis localizados nos demais setores onde ainda haja estoque de área adicional de construção disponível, o que acentua a referida escassez nas regiões em que a demanda se mostre elevada.

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

Direitos e Vantagens e Restrições dos CEPAC

Os CEPAC distribuídos publicamente são valores mobiliários, conforme decisão proferida pelo Colegiado da CVM, em 28 de agosto de 2003, e nos termos da Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022. Cada CEPAC quando utilizado (ou seja, vinculado a um imóvel dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada) conferirá a seu titular direitos (denominados “Direitos Urbanísticos Adicionais”) de (i) aumentar a área construída (em metros quadrados) do imóvel acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico previsto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo; (ii) aumentar a Taxa de Ocupação do imóvel; (iii) alterar a atividade ou uso do imóvel, bem como o Gabarito da altura da Edificação; e (iv) fazer uso dos demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, observados os limites estabelecidos na referida lei, conforme demonstra a Tabela de Equivalência e observados, ainda, os estoques por região, conforme ilustra a Tabela de Distribuição Geral de Estoques (vide tabelas abaixo).

Tabela 1 – Conversão e Equivalência dos CEPAC

| Setores | Equivalência de 1 CEPAC em m ² de área adicional de construção computável (F1) | Equivalência de 1 CEPAC em m ² de área de terreno referente a mudança de uso e parâmetros (F2) |
|--------------------|---|---|
| Jabaquara | 3 m ² | 2 m ² |
| Brooklin | 1 m ² | 1 m ² |
| Berrini | 1 m ² | 2 m ² |
| Marginal Pinheiros | 2 m ² | 2 m ² |
| Chucri Zaidan | 1 m ² | 2 m ² |

Fonte: Elaboração SP Urbanismo.

Outras Características dos CEPAC

Os CEPAC são valores mobiliários, conforme estabelecido na Resolução CVM 84 e decisão proferida pelo Colegiado da CVM em Reunião havida em 28 de agosto de 2003, Ata nº 33, e sua distribuição pública está sujeita ao atendimento das determinações contidas na Resolução CVM 84.

A Prefeitura do Município de São Paulo editou o Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 2012 (que substituiu o Decreto nº 45.213/2004), que além de atender às exigências da Resolução CVM 84, regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento das Operações Urbanas Consorciadas, e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC.

Utilização dos CEPAC

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

CARACTERÍSTICAS DA 6ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

Trata-se da 6ª Distribuição Pública de CEPAC pela Prefeitura no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, a qual completou 18 (dezoito) anos em dezembro de 2019 com o advento da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001.

O saldo de CEPAC ora disponível para emissão e negociação é de 1.100.000 de títulos. Nesta 6ª Distribuição serão disponibilizados 320.000 (trezentos e vinte mil) títulos do total para serem colocados, por meio de um ou mais leilões públicos a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3.

Tendo em vista a possibilidade para esta 6ª Distribuição, de aquisição do CEPAC na condição de pagamento parcelado (vide o tópico “CEPAC Parcelado”, à pág. 21 do Prospecto), está prevista a realização de leilões individualizados para o pagamento à vista e para o pagamento parcelado, dada a inviabilidade operacional de realização de um único leilão com condições distintas de liquidação.

Não obstante, a distribuição de CEPAC na condição de pagamento parcelado está sujeita à existência de saldo posterior à realização do 1º Leilão desta Distribuição, cuja forma de integralização será feita exclusivamente à vista. Caso todos os títulos disponíveis nesta 6ª Distribuição Pública sejam integralmente colocados, não será possível a colocação de CEPACs de pagamento parcelado.

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

Os recursos captados na 6ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, enquanto não aplicados na realização das Intervenções relacionadas no item 7 deste Suplemento, serão depositados em contas vinculadas junto à CEF e serão aplicados em operações financeiras de perfil conservador de forma a não permitir sua desvalorização monetária (vide pág. 23 do Prospecto).

Além de financiar as Intervenções da 6ª Distribuição, os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC serão utilizados para o pagamento das instituições envolvidas nos processos de escrituração e distribuição dos CEPAC, gestão, coordenação e fiscalização das Intervenções e, finalmente, para custeio das despesas relativas às taxas e aos emolumentos devidos por ocasião do registro e liquidação da Oferta (CVM, B3, etc.). Deve-se salientar a possível desvinculação de até 30% dos rendimentos financeiros dos fundos arrecadados pelas operações urbanas em favor do Tesouro municipal, autorizados pela Emenda Constitucional 93/2016, pelo Decreto Municipal nº57.380/2016 e nas Portarias 279/2016, 28/2017 até 31 de dezembro de 2023.

O CEPAC (vide pág.27 do Prospecto), sendo um valor mobiliário negociado em bolsa, pode, em função da sua procura pelo mercado investidor, ser negociado com ágio em relação ao Preço unitário mínimo, alavancando a arrecadação de recursos e gerando um valor excedente. Este valor excedente poderá ser utilizado para custeio das demais intervenções previstas nas Distribuições anteriores, segundo a ordem de prioridade estabelecida (vide item 7 deste Suplemento).

A 6ª Distribuição será distribuída pelo BB Investimentos, na condição de coordenador-líder da Oferta (Instrução CVM nº 400) e a CEF foi contratada como agente fiscalizador do emprego dos recursos obtidos com a 6ª Distribuição, bem como acompanhará o andamento das Intervenções que a compõem, assegurando a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pela Emissora e pela SP Urbanismo, conforme o caso, ao mercado.

A SP Urbanismo, sucessora da EMURB, é a responsável pela coordenação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, na forma da Lei Municipal nº 13.260/2001.

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

Apesar de a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada ter por objetivo o financiamento das Intervenções com os recursos obtidos por meio da alienação de CEPAC, existe a possibilidade de o Poder Público, caso entenda adequado, realizar parcial ou totalmente as Intervenções com recursos próprios ou por meio de convênios ou financiamentos.

Na hipótese de a Prefeitura realizar colocação privada de CEPAC, deverá (i) comunicar à CVM, até três dias após a colocação, o valor total colocado; (ii) publicar aviso no mesmo jornal em que tenha sido publicado o Anúncio de Início de Distribuição dos CEPAC informando o total de CEPAC colocado privadamente, o preço pelo qual os mesmos tenham sido colocados e o nome e qualificação dos adquirentes dos CEPAC na colocação privada.

Informações adicionais relativas à 6ª Distribuição podem ser obtidas na rede mundial de computadores por meio dos endereços eletrônicos; www.prefeitura.sp.gov.br/cepac; www.bb.com.br/ofertapublica, www.cvm.gov.br, www.b3.com.br, bem como na sede da SP Urbanismo, sito à Rua São Bento, nº 405, 15º andar, São Paulo, capital.

Intervenções da 6ª Distribuição

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada 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 atual Avenida Jornalista Roberto Marinho, de interligação entre a Avenida Nações Unidas (Marginal do Rio Pinheiros) e a Rodovia dos Imigrantes.

Assim, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada abrange os bairros do entorno do córrego de mesmo nome, na zona sul de São Paulo. O projeto prolonga a Avenida Jornalista Roberto Marinho (antigamente conhecida como avenida Água Espraiada) até a Rodovia dos Imigrantes, além de revitalizar a região com a criação de espaços públicos de lazer e esportes.

As principais Intervenções previstas na lei são:

- prolongamento da Avenida Jornalista Roberto Marinho a partir da Avenida Dr. Lino de Moraes Leme até a Rodovia dos Imigrantes, numa extensão de aproximadamente 4,5 quilômetros;
- abertura de duas vias laterais (uma de cada lado) à Avenida Jornalista Roberto Marinho no trecho já executado, desde a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini até a Avenida Washington Luís, para distribuição do tráfego local;
- duas novas pontes estaiadas sobre o rio Pinheiros ligando, a pista sul da Avenida Marginal Pinheiros e o bairro do Morumbi à Avenida Jornalista Roberto Marinho;
- prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até a Avenida João Dias;
- construção de passagens em desnível nos cruzamentos da Avenida Jornalista Roberto Marinho com as Avenidas Pedro Bueno, Santo Amaro e Hélio Lobo, e com as ruas Guaraiuva, Nova Iorque, Vitoriana, Franklin Magalhães e George Corbisier;
- implantação de passarelas de pedestres;
- construção de Habitação de Interesse Social – HIS destinadas ao reassentamento de famílias moradoras de favelas atingidas pelas intervenções;
- implantação de Sistemas de áreas verdes e de espaços públicos;

O valor total das Intervenções foi inicialmente estimado em R\$1,125 bilhão conforme indicado no Prospecto de Registro da Operação em 2004, sendo que os recursos a serem aplicados viriam prioritariamente da colocação de CEPAC.

Desde então, as Intervenções foram revistas e ampliadas e os orçamentos originalmente apresentados foram revistos em função dos gastos incorridos, dos reajustes de preços e das desapropriações realizadas. Com base no Relatório da CEF do 1º Trimestre de 2020, o total atestado nas Intervenções da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é de R\$ 3,861 bilhões, sendo estimado para as Intervenções em andamento e para aquelas ainda previstas o valor de R\$ 3,551 bilhões,

totalizando um montante estimado de R\$ 7,412 bilhões. Os valores não consideram os custos de taxas de administração, impostos e despesas diversas necessários para a nova distribuição.

Na Primeira, Segunda, Terceira, Quarta e Quinta Distribuições públicas de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espreada que totalizaram a emissão de 3.390.999 CEPAC, foram captados, respectivamente, R\$ 102.808.720,00, R\$ 130.609.991,00, R\$ 207.281.400,00, R\$ 722.923.890,00 e R\$ 1.731.353.316,00, os quais, somados às colocações privadas R\$ 51.328.532,00, receita financeira líquida e outras entradas totalizam recursos de R\$ 2.946.305.849,00.

As Intervenções já concluídas, bem como as ações concluídas das Intervenções em andamento, e as Intervenções previstas, bem como recursos já aplicados e previstos podem ser consultados no tópico 'Programa de Intervenções' do Prospecto (págs. 45 a 67).

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

Coordenador Líder da Oferta

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

O Banco do Brasil S.A. manteve e mantém relacionamento comercial com a Emissora, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, destacando-se: serviços de administração da folha de pagamento de servidores municipais, de concessão de crédito consignado, de arrecadação bancária de tributos, fechamento de contratos de câmbio, pagamento de programas sociais.

Além do relacionamento acima, o Banco do Brasil S.A., foi contratado para prestação dos serviços de escrituração dos CEPAC das Operações Urbanas Consorciadas da Emissora, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais. Para maiores informações, vide item “Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador da Oferta”, págs. 13 e 14 do Prospecto.

Identificação do Público-Alvo, Preço e Montante da Distribuição

Não existe destinação de parcela da 6ª Distribuição a investidores específicos, e não será imposta qualquer restrição a interessados. Salvo as situações previstas nos Fatores de Risco do Prospecto e no presente Suplemento, não há qualquer inadequação do investimento em CEPAC, a qualquer tipo de investidor.

Nenhum CEPAC poderá ser alienado pela Emissora por valor inferior a R\$ 300,00. Referido preço mínimo foi revisto e reajustado pela SP Urbanismo em cada uma das distribuições públicas de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, conforme previsto no § 1º, do art. 11, da Lei nº 13.260/01.

Para a 6ª Distribuição Pública, a SP Urbanismo deliberou pelo reajuste do Preço Unitário Mínimo do CEPAC tomando por base o valor alcançado pelo título no último leilão da 5ª Distribuição pública, de R\$ 1.282,00.

Em 12 de janeiro de 2022, o Tribunal de Contas do Município de São Paulo, através do e-TCM nº 16.230/2020, determinou a atualização do Preço Unitário Mínimo do CEPAC do 1º Leilão para R\$ 2.175,35 (referência dezembro de 2021), corrigido pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), até a data da deliberação para realização do leilão. O Preço Mínimo Unitário do CEPAC corrigido pelo IPC até 25 de maio de 2022 passou a ser de R\$ 2.261,72.

O 1º Leilão da distribuição foi realizado em 26 de julho de 2022, com a oferta de 160.000 unidades, ao preço unitário mínimo de R\$ 2.261,72. Na ocasião, foram alienados todos os CEPAC ofertados, ao preço unitário de R\$ 3.200,00, correspondendo à elevação de 41,49% em relação ao preço inicial e um volume total de R\$ 512 milhões.

Em 02 de setembro de 2022 foi autorizada, por meio da deliberação RD-DOE nº 06/2022, a realização do 2º Leilão, com a alienação dos CEPAC remanescentes aprovados no Registro da 6ª Distribuição, equivalente à 160.000 unidades. O Preço Mínimo Unitário corresponde ao valor observado no 1º Leilão, corrigido pelo IPC até julho de 2022, passando a ser R\$ 3.214,09.

O valor do lance mínimo a ser oferecido nos leilões da 6ª Distribuição poderá ser igualmente revisto pela SP Urbanismo, no sentido de melhor adequá-lo aos parâmetros econômicos vigentes à época de cada leilão, respeitados os trâmites previstos em lei.

Cotação dos CEPAC na B3

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

Para referência, no 1º Leilão da 5ª Distribuição, realizado em 24/04/2012, 600.000 CEPAC foram colocados, ao preço R\$ 900,00 oferecido pela emissora, totalizando R\$ 756.600.000,00 (setecentos e cinquenta e seis milhões e seiscentos mil reais).

O 2º Leilão, por sua vez, realizado em 14/06/2012, 760.388 CEPAC foram colocados, ao preço R\$ 1.282,00 oferecido pela emissora, totalizando R\$ 974.753.316,00 (novecentos e setenta e quatro milhões, setecentos e cinquenta e três mil, trezentos e dezesseis reais).

Em valores totais, a 5ª Distribuição Pública colocou 1.360.338 CEPAC, totalizando R\$ 1.731.353.316 (um bilhão, setecentos e trinta e um milhões, trezentos e cinquenta e três mil, trezentos e dezesseis reais).

No 1º Leilão da 6ª Distribuição, realizado em 26/07/2022, 160.000 CEPAC foram colocados, ao preço de R\$ 3.200,00, totalizando R\$ 512.000.000,00 (quinhentos e doze milhões de reais).

Cronograma Estimado das Etapas da Distribuição Pública

Abaixo apresentamos um cronograma estimado¹ das etapas do 2º Leilão da 6ª Distribuição Pública:

| Ordem dos Eventos | Eventos | Data Prevista |
|-------------------|---|-------------------|
| 1 | Protocolo do Pedido de Distribuição na CVM | 11/09/2020 |
| 2 | Protocolo do Pedido de Distribuição na B3 | 11/09/2020 |
| 3 | Recebimento do Ofício de Exigências da CVM | 09/10/2020 |
| 4 | Protocolo do Cumprimento das Exigências na CVM | 23/10/2020 |
| 5 | Recebimento do Ofício de Vícios Sanáveis da CVM | 11/11/2020 |
| 6 | Protocolo da Regularização de Vícios Sanáveis na CVM | 19/11/2020 |
| 5 | Concessão do Registro pela CVM para a 6ª Distribuição | 04/12/2020 |
| 6 | Disponibilização do Suplemento Definitivo | 07/12/2020 |
| 7 | Realização do 1º Leilão | 26/07/2022 |
| 8 | Disponibilização do Edital do 2º Leilão * | 09/11/2022 |
| 9 | Realização do 2º Leilão ** | 24/11/2022 |
| 10 | Liquidação Financeira do 2º Leilão *** | 28/11/2022 |
| 14 | Data Limite para disponibilização do Anúncio de Encerramento da 6ª Distribuição | 03/12/2022 |
| * | A Prefeitura e o Banco Coordenador, de comum acordo, fixarão as datas da realização de um ou mais leilões, sendo que o Edital de cada leilão será publicado no site da Prefeitura, do Coordenador e da B3, conforme art. 52 da Instrução CVM 400. | |
| ** | Os leilões serão realizados no mínimo em 15 dias após a publicação de cada Edital. | |
| *** | A liquidação financeira se dará em D+2 ao dia da realização de cada leilão | |

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

Da Suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta

Nos termos do art. 19 da Instrução CVM 400, a CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma Oferta, tal qual a dos CEPAC, que (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro. A CVM deverá ainda suspender qualquer Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento, sanáveis.

A suspensão ou modificação ou o cancelamento da Oferta serão informados aos interessados em adquirir os CEPAC que já tenham aderido à Oferta, sendo-lhes facultada, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os interessados em adquirir CEPAC que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e aqueles que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima terão direito à restituição integral dos valores dados em Contrapartida aos CEPAC, conforme o disposto no parágrafo único do art. 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária. A Emissora, em conjunto com o Banco Coordenador da Oferta, poderá requerer que a CVM autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM, que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pela PMSP, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 400.

Adicionalmente, a Emissora, em conjunto com o Banco Coordenador da Oferta, pode, a qualquer tempo, modificar a Oferta com vistas a melhorar os seus termos e condições em favor daqueles que possuem interesse em adquirir CEPAC, nos termos do art. 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A revogação ou qualquer modificação na Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores, e divulgada por meio de Anúncio de Retificação a ser publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e, ao menos, nos mesmos veículos utilizados para publicação para a divulgação da Oferta, de acordo com o art. 27 da Instrução CVM 400.

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

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

Declaração de inadequação do investimento

Este investimento é adequado a todos os tipos de investidores.

Contrato de Distribuição

Observadas as condições previstas no contrato firmado com a SP Urbanismo, o Banco Coordenador fará a colocação de CEPAC em regime de melhores esforços.

Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Banco Coordenador, com expressa anuência da SP Urbanismo, organizará plano de distribuição, o qual poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, nos termos previstos no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400/03.

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

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

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez dos CEPAC.

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

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública

O custo estimado da oferta pública de distribuição é de R\$ 74.178.030,14 conforme tabela abaixo, corresponde ao custo unitário de distribuição de R\$ 231,80 por CEPAC, equivalente a porcentagem de 10,24% em relação ao Preço Mínimo Unitário do CEPAC.

| Custo da 6ª Distribuição Pública | Valor Total (R\$) | Valor Unitário (R\$) | (%) |
|---|----------------------|----------------------|---------------|
| Comissão de Colocação dos CEPAC | 6.513.753,60 | 20,35 | 0,90% |
| Impostos, taxas e outras retenções ¹ | 628.577,22 | 1,96 | 0,09% |
| Taxas de Emolumentos e Liquidação | 535.575,30 | 1,67 | 0,07% |
| Subtotal | 7.049.328,90 | 22,02 | 0,97% |
| Escrituração dos CEPAC | 81.600,00 | 0,26 | 0,01% |
| Despesas decorrentes do Registro | 317.314,36 | 0,99 | 0,04% |
| Demais Despesas ² | 66.729.786,88 | 208,53 | 9,22% |
| Subtotal | 67.128.701,24 | 209,78 | 9,27% |
| Custo Total de Distribuição | 74.178.030,14 | 231,80 | 10,24% |

1 – Inclui impostos, taxas e outras retenções, correspondentes à 9,65% sobre o valor da Comissão de Colocação dos CEPACs efetivamente recebidos, os quais deverão ser pagos pelo Coordenador Líder, observando os respectivos cronogramas de pagamento dos tributos PIS, COFINS, IR, CSLL e ISS, não havendo a incidência de *gross-up*, que, portanto, não é somada aos custos totais da Oferta Pública.

2 – Demais despesas, correspondentes à (i) remuneração à SP Urbanismo e SP Obras, relativa à estruturação, gerenciamento, administração de projetos e obras, no valor de 3% (três por cento) sobre os valores das obras, projetos, desapropriações, serviços de apoio técnico e demais despesas, bem como 1% (um por cento) sobre os valores arrecadados com a venda de CEPACs, para cada uma das instituições, totalizando o montante de 8% (oito por cento), sendo estas fixadas pelo Decreto Municipal nº 56.635 de 24 de novembro de 2015, da Prefeitura de São Paulo, e (ii) remuneração à Caixa Econômica Federal, relativa à fiscalização das intervenções, no valor de 1,22% (um virgula vinte e dois por cento) sobre o valor total das intervenções da OUCAE.

Resumo da 6ª Distribuição Pública

| | |
|--|--------------|
| Quantidade de CEPAC | 320.000 |
| Preço Unitário | R\$ 2.261,72 |
| Custo Unitário (R\$) | R\$ 231,80 |
| Percentual (%) sobre Valor Unitário Mínimo | 10,24% |

Os demais custos e despesas relacionados à realização das obras e projetos de cada uma das Intervenções da 6ª Distribuição encontram-se discriminados no item '7.7 – Estimativa de Custos das Intervenções da 6ª Distribuição' do presente Suplemento. A maioria desses custos é calculada em percentual sobre o valor total captado, tendo sido estimado pela Emissora o percentual de 9,22% (nove virgula vinte e dois por cento) sobre o montante total arrecadado.

FATORES DE RISCO

Custo Estimativo das Intervenções

O valor total de recursos previsto para captação na 6ª Distribuição Pública é baseado em um orçamento estimativo do custo total de todas as Intervenções restantes para a finalização do Programa de Intervenções, previsto no Anexo 2 da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espreada (conforme alterada). Além do custo estimado de realização das obras, foi acrescido ao orçamento as despesas estimadas com elaboração de projetos, estudos, desapropriações e demais providências necessárias para sua realização.

O custo das intervenções, já em curso, engloba os valores de obras e atividades previstas e realizadas, pendentes de pagamento, bem como os custos das obras e atividades previstas, pendentes de realização. O orçamento das obras, projetos e desapropriações foram efetuados considerando-se os valores praticados até o primeiro trimestre de 2020, contudo, o prazo

indicado como estimado para a realização das obras somente se iniciará após a efetiva contratação dos respectivos prestadores de serviços, vencedores de processo licitatório específico. Assim, tendo em vista a instabilidade política e econômica vividas recentemente pela economia brasileira, bem como o risco de inflação, o custo final das referidas despesas poderá ser significativamente superior às estimativas de orçamento apresentadas e, como consequência, os recursos captados poderão ser insuficientes para o custeio de todas as intervenções planejadas.

Desapropriações

Os valores das desapropriações considerados para fins de composição do custo da 6ª Distribuição Pública são baseados em avaliações realizadas pela própria Prefeitura, estando sujeitas a discussão judicial. Para alguns desses casos, estão orçados valores destinados ao pagamento de remanescentes das desapropriações anteriormente realizadas, tendo em vista a existência de diferenças apuradas entre o valor dos imóveis calculados, de acordo com a metodologia prevista na Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo e o eventual valor de mercado dos imóveis desapropriados apurado em laudo judicial. Há valores destinados ao pagamento dessas diferenças judiciais no orçamento das Intervenções previstas nesta 6ª Distribuição Pública.

Custos de Distribuição

Adicionalmente, o Valor da Distribuição é composto pelas despesas relativas: (i) custo de gerenciamento de obras e coordenação da OUC Água Espreada, devidas à SP Urbanismo e a SP Obras; (ii) serviços de fiscalização da aplicação dos recursos, devidos ao Agente Fiscalizador; (iii) escrituração e distribuição dos CEPAC, devidos ao Banco Coordenador, e; (iv) taxas e emolumentos devidos por ocasião do registro e liquidação da Oferta aos demais agentes (CVM, B3, etc.). A maioria desses custos é fixada em decreto municipal e calculada como percentual sobre o valor total captado, tendo sido estimado pela Emissora em 10,29% (dez vírgula vinte e nove por cento) sobre o montante total arrecadado (para maiores informações, leia o Decreto nº 56.635, de 24 de novembro de 2015 e pág. 104 do Prospecto).

Tendo em vista que: (i) o financiamento das Intervenções da 6ª Distribuição Pública será feito, prioritariamente, com os recursos obtidos com a alienação de CEPAC em leilão público; (ii) não existe garantia de que haverá interesse do mercado em adquirir todos os CEPAC que serão ofertados, e; (iii) os custos efetivos das intervenções da 6ª Distribuição Pública podem ser maiores que os considerados para a determinação do Valor da Distribuição, o montante arrecadado com a colocação dos CEPAC poderá ser insuficiente para financiar integralmente os custos efetivos das intervenções.

Inexistência de Garantia Firme de Colocação

Não existe, por parte do Banco Coordenador, garantia firme de colocação dos CEPAC. Assim sendo, caso não haja a colocação dos CEPAC nos montantes ofertados, o Banco Coordenador não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, nem de utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Insuficiência de Recursos

Apesar dos adquirentes de CEPAC possuírem o direito de utilizar os direitos urbanísticos adicionais conferidos a cada título, conforme previsto no Prospecto, não é possível garantir que a Prefeitura conseguirá implementar as Intervenções da 6ª Distribuição Pública. Adicionalmente, não há como prever se o fluxo de recursos captados com os leilões de CEPAC será compatível com os cronogramas físico-financeiros das Intervenções da 5ª Distribuição Pública, sujeitando os custos estimados e/ou prazos de execução a modificações substanciais. Assim, a não implementação das intervenções ou o descasamento de fluxos poderão resultar em uma valorização inferior à projetada na respectiva Área de Intervenção Urbana, e/ou afetar o valor dos CEPAC adquiridos em eventuais negociações no mercado secundário.

Os investidores devem considerar que, em função do aumento de custos, os recursos captados na 5ª Distribuição Pública de CEPAC da OUC Água Espreada foram insuficientes para custear a totalidade dos custos incorridos com as intervenções previstas no respectivo Suplemento (leia a Seção “Dos meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Água Espreada”, a partir da pág. 69 do Prospecto).

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

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

IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES

Emissora

Prefeitura do Município de São Paulo

Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar

São Paulo – SP

Tel.: (11) 3113-6502

Tel: (11) 3113-9503

www.prefeitura.sp.gov.br

Informações sobre as demais instituições

Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água Espriada

São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo

Rua São Bento nº 405, 16º Andar

São Paulo – SP

At.: Diretoria de Engenharia e Obras

Tel.: (11) 3113-7500

www.spurbanismo.sp.gov.br

Banco Coordenador da Oferta Pública

BB-Banco de Investimento S.A.

Avenida Paulista, 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

Consultores Legais da Emissora e da Coordenadora da Operação Urbana

Procuradoria Geral do Município (PGM)

Rua Maria Paula, 270

São Paulo – SP

At.: Gabinete

Tel.: (11) 3396-1600

gabinetepgm@prefeitura.sp.gov.br

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

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