

**Relatório Trimestral - Instrução CVM N.º 401/2003**

**Operação Urbana Consorciada Água Espraiada - CEPAC**

**Empresa:** São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
**Período:** 1º Trimestre / 2017  
**Operação:** Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

- **Operação Urbana Consorciada Água Espraiada**  
Criada pela Lei Municipal n.º 13260 de 28/12/2001 alterada pelas Leis Municipais n.º 15.416, de 22/07/2011 e 15.519 de 29/12/2011  
Regulamentada pelo Decreto n.º 53.364 de 17/08/2012
- **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

**Empresa:** São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
**Período:** 1º Trimestre / 2017  
**Operação:** Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

**QUADRO I - PROGRAMA**

Movimentação	Quantidade CEPAC
Total da Operação	3.750.000
1ª Distribuição (14/07/2004) - Encerrada	(660.468)
Saldo da 1ª Distribuição - Encerrada	361.100
2ª Distribuição (10/01/2007) - Encerrada	(317.781)
Colocações Privadas Programa	(127.092)
3ª Distribuição (23/01/2008) - Encerrada	(186.740)
4ª Distribuição (05/09/2008) - Encerrada	(1.201.841)
Saldo da 4ª Distribuição - Encerrada	102.161
5ª Distribuição (09/02/2012)	(1.719.339)
Saldo da 5ª Distribuição - Encerrada	359.001
<b>Saldo Total</b>	<b>359.001</b>

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

Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2004	1º Leilão	20/07/04	100.000	100.000	560.468	300	300	30.000.000
	2º Leilão	22/12/04	70.000	16.899	543.569	310	310	5.238.690
2005	3º Leilão	29/11/05	56.500	56.500	487.069	370	371	20.961.500
2006	4º Leilão	31/05/06	180.000	125.969	361.100	370	370	46.608.530
Total	-	-	299.368	361.100	-	-	102.808.720,00	-

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

Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2007	1º Leilão	30/01/07	50.000	50.000	267.781	400	411	20.550.000
	2º Leilão	25/04/07	100.000	100.000	167.781	411	411	41.102.000
	3º Leilão	29/05/07	167.781	158.773	9.008	411	411	65.255.703
	Colocação Privada	30/08/07	-	9.008	-	411	411	3.702.288
Total	-	317.781	317.781	-	-	-	130.609.991	-

**QUADRO IV - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 3ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA**

Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	1º Leilão	22/02/08	186.740	186.740	-	460	1.110	207.281.400
Total	-	186.740	186.740	-	-	-	207.281.400	-

**QUADRO V - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 4ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA**

Leilão/Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	1º Leilão	02/10/08	650.000	379.650	822.191	535,00	535,00	203.112.750,00
2009	2º Leilão	27/08/09	73.500	73.500	748.691	611,00	615,50	45.239.250,00
	3º Leilão	26/11/09	175.000	72.270	676.421	700,00	700,00	50.589.000,00
2010	4º Leilão	04/05/10	170.000	137.346	539.075	715,00	715,00	98.202.390,00
	5º Leilão	17/06/10	30.000	30.000	509.075	721,50	721,50	21.645.000,00
	6º Leilão	14/07/10	100.000	70.000	439.075	735,00	735,00	51.450.000,00
	7º Leilão	31/08/10	439.075	336.914	102.161	750,00	750,00	252.685.500,00
Total	-	-	1.099.680	102.161	-	-	722.923.890	-

**QUADRO VI - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 5ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA**

Leilão/Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo R\$	Valor Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2012	1º Leilão	24/04/12	600.000	600.000	1.119.339	900,00	1.261,00	756.600.000
	2º Leilão	14/06/12	900.000	760.338	359.001	1.282,00	1.282,00	974.753.316
Total	-	-	1.360.338	359.001	-	-	1.731.353.316	-

**QUADRO VII - COLOCAÇÕES PRIVADAS - PROGRAMA**

Colocação Privada	Data	Colocado	Valor Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2006	Colocação Privada	30/11/06	22.657	371	8.405.747
2007	Colocação Privada	01/10/07	12.413	411	5.101.743
	Colocação Privada	30/10/07	10.018	411	4.117.398
	Colocação Privada	26/11/07	3.304	411	1.357.944
	Colocação Privada	30/11/07	9.738	411	4.002.318
	Colocação Privada	26/12/07	32.849	411	13.500.939
2008	Colocação Privada	02/01/08	11.121	411	4.570.731
	Colocação Privada	24/01/08	15.598	411	6.410.778
	Colocação Privada	30/01/08	9.394	411	3.860.934
Total	-	127.092	-	51.328.532	-

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

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
Período: 1º Trimestre / 2017  
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

QUADRO VIII - UTILIZAÇÃO DE CEPAC

SETORES	Área Adicional	Modificação de Uso
BROOKLIN	705.934	224.895
BERRINI	218.142	24.417
MARGINAL PINHEIROS	204.256	77.563
CHUCRI ZAIDAN	1.726.062	44.041
JABAQUARA	2.420	2.160
<b>Total</b>	<b>2.856.814</b>	<b>373.076</b>

QUADRO IX - CEPAC - RESUMO

Leilão	3.254.899
Colocação Privada	136.100
Utilizados	(3.229.890)
Em circulação	161.109

QUADRO X - ÁREAS UTILIZADAS (M²) POR SETOR

SETORES	ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m²) *	ESTOQUE POR USO (m²)		ESTOQUE CONSUMIDO (m²)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m²)		ESTOQUE ESTIMADO DISPONÍVEL (m²)		PORCENTAGEM CONSUMIDA	
		RESIDENCIAL Mínimo de 30%	NÃO RESIDENCIAL Máximo de 70%	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
BROOKLIN	1.500.000,00	450.000,00	1.050.000,00	670.309,30	137.098,62	0,00	-80,35	692.592,07	692.592,07	44,69%	9,14%
BERRINI	250.000,00	75.000,00	175.000,00	61.110,08	174.884,38	0,00	0,00	14.005,54	115,62	24,44%	69,95%
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	180.000,00	420.000,00	173.176,74	249.752,38	0,00	0,00	177.070,88	170.247,62	28,86%	41,63%
CHUCRI ZAIDAN	2.000.000,00	600.000,00	1.400.000,00	504.815,22	1.278.742,32	0,00	0,00	216.442,47	121.257,68	25,24%	63,94%
<b>SUBTOTAL PERMITIDO</b>	<b>3.250.000,00</b>	<b>975.000,00</b>	<b>2.275.000,00</b>	<b>1.409.411,34</b>	<b>1.840.477,70</b>	<b>0,00</b>	<b>-80,35</b>				
		<b>3.250.000,00</b>		<b>3.249.889,04</b>		<b>-80,35</b>					
JABAQUARA	500.000,00	150.000,00	350.000,00	7.709,85	0,00	0,00	0,00	492.290,15	350.000,00	1,54%	0,00%
<b>TOTAL PERMITIDO</b>	<b>3.750.000,00</b>	<b>1.125.000,00</b>	<b>2.625.000,00</b>	<b>1.417.121,19</b>	<b>1.840.477,70</b>	<b>0,00</b>	<b>-80,35</b>				
		<b>3.750.000,00</b>		<b>3.257.598,89</b>		<b>-80,35</b>					

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

	GERAL	JABAQUARA
LIMITE DE ESTOQUE	3.250.000,00	500.000,00
ESTOQUE CONSUMIDO	(3.249.889,04)	(7.709,85)
<b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>	<b>110,96</b>	<b>492.290,15</b>

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

**Empresa:** São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
**Período:** 1º Trimestre / 2017  
**Operação:** Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

**QUADRO XII - ANDAMENTO DAS INTERVENÇÕES:** vide quadros relativos à integração das Intervenções da 4ª e 5ª Distribuições no Prospecto da OUC Água Espreiada (fls.66 e 67) e no Suplemento ao Prospecto da 5ª Distribuição (fls. 25 e 26), conforme registrados na CVM em 09/02/2012.

Distribuição	INTERVENÇÃO	SITUAÇÃO
1ª, 2ª	Duas Pontes Estaiadas sobre o Rio Pinheiros interligando o rio Pinheiros a Avenida Jornalista Roberto Marinho com a Marginal do Rio Pinheiros - Av. das Nações Unidas	Concluída
1ª, 2ª, 3ª	HIS - Habitação de Interesse Social com 600 unidades para atendimento das famílias moradoras da favela Jardim Edith.	Em execução
4ª, 5ª	Projeto Executivo Via Parque (Setor Jabaquara), Projeto Executivo HIS e Projeto Básico Vias Locais do Setor Brooklin	Em execução
4ª, 5ª	Projeto Executivo do Túnel	Em execução
4ª, 5ª	Obras do Túnel, Via Parque e HIS	Em execução
4ª, 5ª	Obras das Vias Locais do Setor Brooklin e alargamento da Av. Washington Luiz no trecho da OUC Água Espreiada	Em estudo
4ª, 5ª	Transporte Coletivo - Linha 17 Ouro Monotrilho do Metrô	Em execução
4ª, 5ª	Parque Chuvisco - inclui projeto executivo e obras	Em execução
4ª, 5ª	Sistema de drenagem - Bacia Cordeiro - Americanópolis (Setor Chucuri Zaidan)	Em estudo
4ª, 5ª	Desapropriações - Túnel/ Via Parque	Em execução
4ª, 5ª	Desapropriações - HIS	Em execução
4ª, 5ª	Desapropriações - Prolongamento da Av. Chucuri Zaidan e Ponte Burle Marx	Em execução
4ª, 5ª	Desapropriações - Vias Locais do Brooklin	Em estudo
4ª, 5ª	Desapropriações - Parque Chuvisco	Em execução
5ª	Prolongamento da Av. Chucuri Zaidan e Ponte Burle Marx - inclui projeto executivo e obras	Em execução
4ª, 5ª	Apoio às atividades no gerenciamento de obras e projetos (não inclui desapropriações)	Em execução

**QUADRO XIII - PRAZO ESTIMADO PARA TÉRMINO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**

Prospecto de 7 de julho de 2004, atualizado em fevereiro de 2012, página 17	3 ANOS
---	--------

**QUADRO XIV - CUSTOS DAS INTERVENÇÕES**

Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Leilão Público	R\$ 3.283.733.755,96
Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada	R\$ 55.030.819,86
Custo Total Já Incorrido	R\$ 3.338.764.575,82

**QUADRO XV - 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