

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

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 4º 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 7810.2017/0000109-7
- **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: 4º 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
Saldo Total	359.001

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 Espreiada - CEPAC

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 4º Trimestre / 2017
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

QUADRO VIII - UTILIZAÇÃO DE CEPAC

SETORES	Área Adicional	Modificação de Uso
BROOKLIN	705.739	225.097
BERRINI	218.502	24.417
MARGINAL PINHEIROS	204.256	77.563
CHUCRI ZAIDAN	1.726.062	44.041
JABAQUARA	2.420	2.160
Total	2.856.979	373.278

QUADRO IX - CEPAC - RESUMO

Leilão	3.254.899
Colocação Privada	136.100
Utilizados	(3.230.257)
Em circulação	160.742

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	137.018,27	0,00	0,00	692.672,42	692.672,42	44,69%	9,13%
BERRINI	250.000,00	75.000,00	175.000,00	61.869,69	174.235,22	0,00	0,00	13.895,09	764,78	24,75%	69,69%
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%
SUBTOTAL PERMITIDO	3.250.000,00	975.000,00	2.275.000,00	1.410.170,95	1.839.748,19	0,00	0,00				
		3.250.000,00		3.249.919,14		0,00					
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%
TOTAL PERMITIDO	3.750.000,00	1.125.000,00	2.625.000,00	1.417.880,80	1.839.748,19	0,00	0,00				
		3.750.000,00		3.257.628,99		0,00					

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	(3.249.919,14)	(7.709,85)
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	80,86	492.290,15

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

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 4º 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.	Concluída
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	2 ANOS
---	--------

QUADRO XIV - CUSTOS DAS INTERVENÇÕES

Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Leilão Público	R\$ 3.535.507.738,89
Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada	R\$ 55.030.819,86
Custo Total Já Incorrido	R\$ 3.590.538.558,75

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