

São Paulo, 13 de fevereiro de 2017

Relatório Consolidado da Operação Urbana Consorciada Água Branca
Anexo ao Ofício nº 49/2017 Gerência Executiva Governo São Paulo/SP

Sinopse: Relatório de fiscalização do emprego dos recursos obtidos através da emissão pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, no período de 01 outubro 16 a 31 dezembro 16.

Destinatário: São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo.

ALFREDO VIEIRA JUNIOR

Assistente.

Gerência Executiva Governo São Paulo / SP

ADRIANA MARTINS PEREIRA

Supervisora de Filial

Gerência Executiva Governo São Paulo / SP

ALEXANDRE PESTANA

Coordenador de Filial

Gerência Executiva Governo São Paulo/SP

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA**Agente Fiscalizador:** Caixa Econômica Federal**Coordenador da Operação Urbana:** São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo**Coordenador da Distribuição de CEPAC:** BB Banco de Investimento S/A

- 1 A Caixa Econômica Federal atua como Agente Fiscalizador dos recursos obtidos com as Distribuições Públicas de CEPAC da **Operação Urbana Consorciada Água Branca**, bem como acompanha o andamento das intervenções, assegurando a suficiência e veracidade das informações que são periodicamente prestadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo ao mercado, nos termos do contrato nº 0541435000 vigente até 15/05/2017, conforme aditamento 01, firmado entre a São Paulo Urbanismo e a CAIXA para a prestação de serviços de análise, acompanhamento de obras e serviços de engenharia referentes às intervenções previstas na Lei Municipal nº 13.430/02. O contrato apresenta como intervenientes: a São Paulo Obras e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU).
- 1.1 A 1ª Distribuição Pública de CEPAC da **Operação Urbana Consorciada Água Branca** teve seus recursos creditados em contas pertencentes à CAIXA, possibilitando o acompanhamento e fiscalização de sua aplicação. Ressalta-se que do total arrecadado na 1ª Distribuição foi descontado o valor referente a taxa de Colocação e Distribuição do contrato nº 0031438000 com o Banco do Brasil.
- 2 O presente relatório trata da prestação de contas parcial referente às Emissões Públicas de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que abrange o custeio das intervenções constantes no prospecto da Operação.
- 3 Os valores arrecadados nas distribuições de CEPAC são apresentados a seguir:
- 3.1 1ª Distribuição de CEPAC

1ª Distribuição de CEPAC	Data	Valor Arrecadado (R\$)
1º Leilão Público	12/03/2015	9.288.000,00
Taxa de Colocação e Distribuição - BB	12/03/2015	(390.465,12)
Total	12/03/2015	8.897.534,88

- 4 Intervenções executadas na área da Operação Urbana Consorciada Água Branca com recursos do CEPAC, aferidos pela CAIXA em vistorias realizadas pela equipe técnica.
- 4.1 Concurso Público para projetos realizado pelo Instituto de Arquitetos do Brasil

Data da Vistoria	Período de Referência	Valor Atestado - P0 (R\$)	Reajuste (R\$)	Total Atestado (R\$)
------------------	-----------------------	---------------------------	----------------	----------------------

23/12/15	01/06/15 a 30/06/15	R\$ 419.695,82	R\$ 0,00	R\$ 419.695,82
Total Acumulado		R\$ 419.695,82	R\$ 0,00	R\$ 419.695,82

4.2 Gerenciamento Técnico HIS Lote II
Consórcio BUREAU
Contrato nº 001/2010/SEHAB Gerenciamento técnico HIS

Data da Vistoria	Período de Referência	Valor Atestado - P0 (R\$)	Reajuste e Desconto (R\$)	Valor Atestado (R\$)
24/03/16	01/09/15 a 31/12/15	R\$ 133.167,47	R\$ 34.070,18	R\$ 167.237,65
27/05/16	01/01/16 a 31/01/16	R\$ 33.151,79	R\$ 8.848,21	R\$ 42.000,00
13/06/16	01/02/16 a 29/02/16	R\$ 33.151,79	R\$ 8.848,21	R\$ 42.000,00
Total Acumulado		R\$ 199.471,05	R\$ 51.766,60	R\$ 251.237,65

Não houveram aferições no 4º trimestre 2016

4.3 Elaboração de Projetos Básicos de Arquitetura para Urbanização do Subsetor A1
Estúdio 41 Arquitetura SS Ltda
Contrato nº 161509000

Data da Vistoria	Período de Referência	Valor Atestado - P0 (R\$)	Reajuste (R\$)	Total Atestado (R\$)
02/06/16	05/10/15 a 05/02/16	R\$ 300.032,00	R\$ 0,00	R\$ 300.032,00
Total Acumulado		R\$ 300.032,00	R\$ 0,00	R\$ 300.032,00

Não houveram aferições no 4º trimestre 2016

4.4 Manutenção e reforma em empreendimentos e imóveis

Data da Vistoria	Período de Referência	Valor Atestado - P0 (R\$)	Reajuste (R\$)	Total Atestado (R\$)
16/12/16	01/03/2016 a 31/03/2016	765.227,27	137.359,29	902.586,56
Total Acumulado		R\$ 765.227,27	R\$ 137.359,29	R\$ 902.586,56

Resumo dos Valores Atestados

Item	Especificação	Total Atestado até o trimestre anterior	Valor Atestado no trimestre (R\$)	Total Atestado pela CAIXA (R\$)
1	Concurso público para projetos da OU Água Branca	R\$ 419.695,82	R\$ 0,00	R\$ 419.695,82

2	Gerenciamento Técnico HIS Lote II	R\$ 251.237,65	R\$ 0,00	R\$ 251.237,65
3	Proj. Básico Urbanismo Subsetor A1	R\$ 300.032,00	R\$ 0,00	R\$ 300.032,00
4	Manutenção e Reforma em empreendimentos e imóveis	R\$ 0,00	R\$ 902.586,56	R\$ 902.586,56

Total Acumulado	R\$ 970.965,47	R\$ 902.586,56	R\$ 1.873.552,03
------------------------	-----------------------	-----------------------	-------------------------

5 Consolidação Bancária

5.1 Movimentação das Contas vinculadas à OUC Água Branca

5.1.1 Conta: PMSP – conta geral

Banco: Caixa Econômica Federal

Agência: 2873 – Conta Corrente 006 – 109-2

HISTÓRICO	Data Movimento	VALOR		SALDO	
TRX CT INV	14/12/2016	24.313,13	C	24.313,13	C
MANUT CAD	14/12/2016	29,50	D	24.283,63	C
SPURBANISMO - CT 00261438000 - JUN a OUT/2016 - Serviços de escrituração de títulos de valores mobiliários CEPACs - BB	15/12/2016	14.925,70	D	9.357,93	C
Saldo	31/12/16			9.357,93	C

5.1.2 Conta: PMSP - HIS

Banco: Caixa Econômica Federal

Agência: 2873 – Conta Corrente 006 – 110-6

HISTÓRICO	Data Movimento	VALOR		SALDO	
TRX CT INV	16/12/2016	66.871,61	C	66.871,61	C
TRANSFERENCIA DE VALORES PARA A PREF. DE SÃO PAULO EM CUMPRIMENTO AO DECRETO MUNICIPAL nº 57.380/2016 e a PORTARIA nº 279/2016.	16/12/2016	66.871,61	D	0,00	C
TRX CT INV	22/12/2016	897.851,29	C	897.851,29	C
CT 10/2015 - MED. 01 - CONSTRUTORA ITAJAI - NF 245	22/12/2016	884.383,52	D	13.467,77	C
RETENÇÃO IRRF - REF. CT 10/2015 - MED. 01 - CONSTRUTORA ITAJAI - NF 245	22/12/2016	13.467,77	D	0,00	C
Saldo	31/12/16			0,00	C

5.1.3 Conta: PMSP – SP Urbanismo
Banco: Caixa Econômica Federal
Agência: 2873 – Conta Corrente 006 – 125-4

HISTÓRICO	Data Movimento	VALOR		SALDO	
TRX CT INV	16/12/2016	486,06	C	486,06	C
TRANSFERENCIA DE VALORES PARA A PREF. DE SÃO PAULO EM CUMPRIMENTO AO DECRETO MUNICIPAL nº 57.380/2016 e a PORTARIA nº 279/2016.	16/12/2016	486,06	D	0,00	C
Saldo	31/12/16			0,00	C

5.1.4 Conta: SDMU/SP
Banco: Caixa Econômica Federal
Agência: 2873 – Conta Corrente 003 – 427-5

Conta encerrada em 30/11/2016

5.2 Total desembolsado no trimestre em cada uma das contas vinculadas à Operação Urbana Consorciada Água Branca

Item	Especificação	Valor Desembolsado no trimestre (R\$)
5.2.1	Conta: PMSP - conta geral Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 109-2	R\$ 14.925,70
5.2.2	Conta: PMSP - HIS Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 110-6	R\$ 897.851,29
5.2.3	Conta: PMSP - SP Urbanismo Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 125-4	R\$ 0,00
Total Aplicado no trimestre		R\$ 912.776,99

5.3 Saldo dos Investimentos relativos às contas vinculadas à Operação Urbana Consorciada Água Branca

Item	Especificação	Saldo Bruto em 31/12/2016 (R\$)
5.3.1	Conta: PMSP - conta geral Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 109-2	R\$ 7.186.321,85
5.3.2	Conta: PMSP - HIS Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 110-6	R\$ 1.323.127,54
5.3.3	Conta: PMSP - SP Urbanismo Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 125-4	R\$ 9.321,29
Saldo Bruto total de investimentos		R\$ 8.518.770,68

(*) Valores sujeitos à tributação, conforme legislação em vigor.

5.4 Rendimento Acumulado dos Investimentos

Item	Especificação	Saldo Bruto em 31/12/2016 (R\$)
1	Total de recursos aplicados na OUC Água Branca	R\$ 2.852.555,56
2	Saldo Bruto total de investimentos em 31/12/2016	R\$ 8.518.770,68
3	Saldo Bruto total das contas correntes em 31/12/2016	R\$ 9.357,93
4	Total arrecadado nas Distribuições (Pública e Privada) de CEPAC	R\$ 9.288.000,00
(1 + 2 + 3 - 4)	Rentabilidade acumulada dos investimentos até 31/12/2016	R\$ 2.092.684,17

5.5 Total de Recursos aplicados na Operação Urbana Consorciada Água Branca

Especificação	Total Desembolsado até o trimestre anterior	Total Desembolsado 31/12/2016	Total Desembolsado (R\$)
Obras e Serviços (CEPAC - Leilão Público)	R\$ 969.086,35	884.383,52	R\$ 1.853.469,87
Obras e Serviços (CEPAC - Colocação Privada)	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00
Desapropriações	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00
Auxílio Aluguel e Gerenciamento Técnico Social - DIAGONAL	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00
Taxas de Administração e Gerenciamento (EMURB, SP Urbanismo e SP Obras)	R\$ 377.501,23	0,00	R\$ 377.501,23
Taxa de Coordenação de Colocação (Banco do Brasil)	R\$ 390.465,12	0,00	R\$ 390.465,12
Taxa de Análise e Acompanhamento de Obras (CAIXA)	R\$ 3.466,61	0,00	R\$ 3.466,61
Impostos (COFINS, CSLL, PIS, PASEP, CPMF, ISS, IRRF, INSS)	R\$ 7.627,86	13.467,77	R\$ 21.095,63
Serviços e Consultorias (Comunicação, Jurídica)	R\$ 0,00	0,00	R\$ 0,00
Despesas Diversas (Publicação de Editais, Taxas de Registro, Escrituração de Títulos)	R\$ 124.244,23	82.312,87	R\$ 206.557,10
Total Acumulado	R\$ 1.872.391,40	R\$ 980.164,16	R\$ 2.852.555,56

6 A SP Urbanismo apresentou à Caixa Econômica Federal toda documentação relativa às despesas decorrentes da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que foi analisada e aceita por esta instituição financeira.

6.1 As obras e serviços executados foram aferidos pela Caixa Econômica Federal. Para efetuar a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) – Distribuição Pública e Privada, a Prefeitura da Cidade de São Paulo, através da SP Urbanismo e SP Obras (ex-EMURB), adotou todos os procedimentos previstos no § 1º do

art. 17 da Instrução CVM 401 de 23/12/2003, na Lei nº 13.769 de 26/01/2004, na Lei nº 13.871 de 08/07/2004 e na Portaria nº 174 de 30/07/2004.

6.2 Informamos que todas as despesas mencionadas no presente relatório foram justificadas, comprovadas e liquidadas pela SP Urbanismo e SP Obras, com exceção da seguinte despesa:

- Tarifa da Caixa, apesar do débito na conta da operação urbana ter ocorrido, não houve o pagamento devido à restrição da Caixa no CADIN.

6.3 Foi efetuada transferência de valores para a Prefeitura de São Paulo em cumprimento ao Decreto Municipal nº 57.380/2016, Portaria nº 279/2016, no valor total de R\$ 67.357,67.

É o que temos a relatar.

ANEXO I

Extratos dos Investimentos vinculados à OUC Água Branca na Caixa Econômica Federal

- Banco 104	Ag 2873	c/c 006 – 109-2 – PMSP – Conta geral
- Banco 104	Ag 2873	c/c 006 – 110-6 – PMSP - HIS
- Banco 104	Ag 2873	c/c 006 – 125-4 – PMSP – SP Urbanismo