



SÃO PAULO URBANISMO  
Núcleo De Gestão Financeira Operações Urbanas  
Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906  
Telefone: 11-3113-7500

Relatório

Relatório Trimestral - Resolução CVM N.º 84/2022 (Itens "a" e "c", Inciso I, Art. 7º)  
Operação Urbana Consorciada Água Espraiada - CEPAC

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo

Período: 4º Trimestre / 2024

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

- **Responsável pela análise e acompanhamento - Portaria PREF N.º 559/2015**

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 17/2020/SMDU

- **Escriturador**

Banco do Brasil S/A – Contrato n.º 040/SP-URB/2022

- **Distribuição Pública**

Mercado de Balcão Organizado

- **Liquidação e Custódia**

CBLC - Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia

- **Agente Fiscalizador**

Caixa Econômica Federal – Contrato n.º 12/2019/SMDU

QUADRO I - PROGRAMA

Movimentação	Quantidade CEPAC
Total da Operação - Lei 13.260/2001 e 16.975/2018	4.490.999
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
6ª Distribuição (04/12/2020)	(320.000)
Saldo da 6ª Distribuição - Encerrada	141.900
<b>Saldo Total</b>	<b>921.900</b>

QUADRO II - OFERTA PÚBLICA - 1ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2004	1º Leilão	20/07/04	100.000	100.000	560.468	300	300.000.000	35.238.690,00
	2º Leilão	22/12/04	70.000	16.899	543.569	310	5.238.690	
2005	3º Leilão	29/11/05	56.500	56.500	487.069	370	20.961.500	20.961.500,00
2006	4º Leilão	31/05/06	180.000	125.969	361.100	370	46.608.530	46.608.530,00
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	Preço Mínimo R\$	Preço 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
<b>Total</b>	-	317.781	317.781	-	-	-	130.609.991	

**QUADRO IV - OFERTA PÚBLICA - 3ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA**

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

**QUADRO V - OFERTA PÚBLICA - 4ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA**

Leilão/Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço 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
<b>Total</b>	-	-	1.099.680	102.161	-	-	722.923.890	

**QUADRO VI - OFERTA PÚBLICA - 5ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA**

Leilão/Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço 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
<b>Total</b>	-	-	1.360.338	359.001	-	-	1.731.353.316	

**QUADRO VII - OFERTA PÚBLICA - 6ª DISTRIBUIÇÃO**

Leilão/Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2022	1º Leilão	26/07/22	160.000	160.000	2.261,72	3.200,00	512.000.000	512.000.000
2022	2º Leilão	24/11/22	160.000	18.100	141.900	3.214,09	58.175.029	58.175.029
<b>Total</b>	-	-	178.100	141.900	-	-	570.175.029	

**QUADRO VIII - COLOCAÇÕES PRIVADAS - PROGRAMA**

Colocação Privada	Data	Colocado	Preço 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
<b>Total</b>		127.092		51.328.532	

**QUADRO IX - UTILIZAÇÃO DE CEPAC**

SETORES	Área Adicional	Modificação de Uso
BROOKLIN	721.631	232.406
BERRINI	336.460	52.345
MARGINAL PINHEIROS	264.237	56.352
CHUCRI ZAIDAN	1.831.420	68.280
JABAQUARA	2.420	2.160
<b>Total</b>	3.156.168	411.543

**QUADRO X - CEPAC - RESUMO**

Leilão	3.432.999
--------	-----------

Colocação Privada	136.100
Utilizados	3.567.711
Em circulação	1.388

**QUADRO XI - ÁREAS UTILIZADAS (M²) POR SETOR**

SETORES	ESTOQUE MÁXIMO POR SETOR (m²) *	ESTOQUE POR USO (m²)		ESTOQUE CONSUMIDO (m²)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m²)		ESTOQUE TOTAL ESTIMADO DISPONÍVEL (m²)		OBSERVAÇÕES	PORCENTAGEM CONSUMIDA	
		RESIDENCIAL Mínimo de 30%	NÃO RESIDENCIAL Máximo de 70%	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL		RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
BROOKLIN	1.400.000,00	420.000,00	980.000,00	694.589,90	121.958,08	3.000,00	0,00	580.452,02		Lei 13.260/01, Art. 6º: I - Estoque mínimo de 30% uso R (já atingido) II - Estoque máximo de 70% uso NR	49,11%	7,93%
BERRINI <sup>1</sup>	350.000,00	175.000,00	175.000,00	134.590,10	203.202,23	0,00	0,00	12.208,67	0,00	Estoque máximo não residencial já atingido (50%). Estoque total do setor esgotado	48,43%	57,12%
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	180.000,00	420.000,00	245.562,51	255.454,41	31.500,92	0,00	67.482,16		Lei 13.260/01, Art. 6º: I - Estoque mínimo de 30% uso R (já atingido) II - Estoque máximo de 70% uso NR	38,48%	40,70%
CHUCRI ZAIDAN <sup>2</sup>	2.000.000,00	600.000,00	1.400.000,00	786.986,88	1.143.128,26	11.488,99	0,00	4.988,31	69.205,38	Estoque reservado para vinculação no uso residencial após a sanção da Lei 16.975/2018,(216.444,70m²). Estoque não residencial, resultante de desvinculação	29,72%	60,75%
JABAQUARA	250.000,00	75.000,00	175.000,00	7.709,85	0,00	0,00	0,00	67.290,15	175.000,00	Estoque máximo para o uso residencial ou até 175.000,00 m² para o uso não residencial	3,08%	0,00%
<b>SUBTOTAL PERMITIDO</b>	<b>4.600.000,00</b>	<b>1.450.000,00</b>	<b>3.150.000,00</b>	<b>1.869.439,24</b>	<b>1.723.742,98</b>	<b>45.989,91</b>	<b>0,00</b>					
RESERVA TÉCNICA	250.000,00	250.000,00										
<b>TOTAL PERMITIDO</b>	<b>4.850.000,00</b>	<b>4.850.000,00</b>										

1. De acordo com a Resolução 001/2018 do Grupo Gestor da OUCAE, Pronunciamento CTLU 001/2019 e Despacho Decisório da SP Urbanismo, publicado em 11/05/2019, ficou limitado a utilização dos estoques de potencial construtivo destinados ao Setor Berrini para: I – mínimo de 50% para uso Residencial e; II – máximo de 50% para os demais usos admitidos na Lei nº 13.260/2001, 2. Art. 9º, § 5º da Lei 13.260/2001, alterado pelo Art. 9º da Lei 16.975/2018.

2. De acordo com Art. 9º da Lei 16.975/2018, o total da área adicional construída para o setor Chucri Zaidan não poderá exceder a 2.000.000m², desde que, a partir da promulgação da Lei, 216.442,47m² sejam destinados exclusivamente ao uso residencial.

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

LIMITE DE ESTOQUE PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC (m²)	DEMAIS SETORES	RESERVA TÉCNICA
LIMITE DE ESTOQUE	4.600.000,00	250.000,00
ESTOQUE CONSUMIDO	3.593.182,22	-
<b>ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL</b>	<b>1.006.817,78</b>	<b>250.000,00</b>
<b>ESTOQUE TOTAL EM ANÁLISE</b>	<b>45.989,91</b>	

**QUADRO XIII - ANDAMENTO DAS INTERVENÇÕES:** vide quadros relativos à integração das Intervenções da 4ª, 5ª e 6ª Distribuições no Prospecto da OUC Água Espreada (fls.81 a 83) e no Suplemento ao Prospecto da 6ª Distribuição (fl. 16), conforme registrados na CVM em 04/12/2020.

Distribuição	INTERVENÇÃO	SITUAÇÃO EM 31/12/2024
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 e 6ª	Projeto Executivo Via Parque (Setor Jabaquara), Projeto Básico e Executivo HIS e Projeto Básico Vias Locais do Setor Brooklin	HIS  (Grupo 1):SPOBRAS :HIS 44 – Blocos A, B e C (bloco D entregue) e HIS 45: Preparando licitação de projeto Área 8, Área 65A, Área 65B, Área 32, Área 40, Área 49, Área 50, Área 51, Área 53 Novos estudos de massa serão realizados por SEHAB. Instruindo material para licitação de projetos.  (Grupo 2): COHAB: Projetos executivos em desenvolvimento (15 áreas)  (Grupo 3): SEHAB: Projetos executivos em desenvolvimento (11 áreas)
4ª, 5ª e 6ª	Projeto Executivo do Túnel	Contrato suspenso
4ª, 5ª e 6ª	Obras do Túnel, Via Parque e HIS	Em andamento  (Grupo 1) SEI 7910.2021/0001191 HIS 27 e 41 Contrato nº: 028/SPOBRAS/2024 (R\$ 26.390.767,77) Execução das obras e serviços de complementação e finalização das Habitações de Interesse Social ORDEM DE INÍCIO DE SERVIÇOS Nº 01 para 27/02/2024 prazo de execução - 14 meses

		6 medições aprovadas med 7 - ref 12/2024 em análise
4ª, 5ª e 6ª	Obras das Vias Locais do Setor Brooklin e alargamento da Av. Washington Luiz no trecho da OUC Água Espraiada	Em estudo
4ª, 5ª e 6ª	Transporte Coletivo - Linha 17 Ouro Monotrilho do Metrô	Trâmites para encerramento
4ª, 5ª	Parque Chuvisco - inclui projeto executivo e obras	Concluída
4ª, 5ª e 6ª	Sistema de drenagem - Bacia Cordeiro - Americanópolis (Setor Chucri Zaidan)	Não iniciado
4ª, 5ª e 6ª	Desapropriações - Túnel/ Via Parque	Em execução
4ª, 5ª e 6ª	Desapropriações - HIS	Em execução
4ª, 5ª e 6ª	Desapropriações - Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx	Em execução
4ª, 5ª e 6ª	Desapropriações - Vias Locais do Brooklin	Em estudo
4ª, 5ª	Desapropriações - Parque Chuvisco	Concluída
5ª e 6ª	Prolongamento da Av. Chucri Zaidan e Ponte Burle Marx - inclui projeto executivo e obras	Em andamento  Resolução 001/2024/OUCAE Liberado para 2024 o valor de R\$ 144.000.000,00  Contrato nº 090/SPOBRAS/2024 Execução das obras remanescentes do prolongamento da Av. Chucri Zaidan e implantação da rampa cicloviária na Ponte Laguna  Ordem de Serviço emitida em 22/05/2024  3ª Medição- ref 10/2024
4ª, 5ª e 6ª	Apoio às atividades no gerenciamento de obras e projetos (não inclui desapropriações)	Em execução

#### QUADRO XIV - PRAZO ESTIMADO PARA TÉRMINO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Prospecto de 11 de Setembro de 2020, página 17	2001-2029
--	-----------

#### QUADRO XV - CUSTOS DAS INTERVENÇÕES

Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Leilão Público	R\$ 3.890.838.626,83
Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada	R\$ 55.030.819,86
Custo Total Já Incorrido	R\$ 3.945.869.446,69

#### QUADRO XVI - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

<p><b>A 6ª Distribuição Pública</b> de Certificados de Potencial Adicional de Construção -CEPAC da OUCAE foi registrada na CVM em 04/12/2020, com oferta prevista de 320.000 CEPACs.</p> <p>Em 26 de julho de 2022, foi realizado o <b>1º Leilão</b> de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada com a colocação de 160.000 títulos ao preço unitário de R\$ 3.200,00, correspondendo ao volume total de R\$ 512.000.000,00.</p> <p>Em 24 de novembro de 2022, foi realizado o <b>2º Leilão</b> de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada com a colocação de 18.100 títulos ao preço unitário de R\$ 3.214,09, correspondendo ao volume total de R\$ 58.175.029,00.</p> <p>Em 02 de dezembro de 2022 foi encerrada a 6ª Distribuição, conforme Anúncio publicado do Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 14 de dezembro de 2022, pag. 61.</p>
---

André Gonçalves dos Ramos  
Diretoria de Infraestrutura e Operações  
Portaria - PREF Nº 559/2015



André Gonçalves dos Ramos  
Diretor(a) de Infraestrutura e Operações  
Em 14/02/2025, às 15:03.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **119845506** e o código CRC **FA1FB586**.