



**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 Faria Lima - CEPAC**

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo  
Período: 4º Trimestre / 2024  
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

- **Operação Urbana Consorciada Faria Lima**  
Criada pela Lei Municipal n.º 13769 de 26/01/2004, alterada pelas Leis Municipais n.º 13.871 de 8/07/2004, 15.519 de 29/12/2011 e 16.242 de 31/07/2015  
Regulamentada pelo Decreto n.º 53.094, de 19 de abril de 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 Autorizado (Lei 13.769/2004)	650.000
1ª Distribuição (23/10/2004)	(367.290)
Saldo da 1ª Emissão	313.460
2ª Distribuição (28/09/2007)	(313.460)
Colocação Privada (21/10/2008)	(2.500)
3ª Distribuição (17/12/2008)	(269.284)
Saldo da 3ª Distribuição	1.515
Saldo	12.441
Limite Adicional (Lei 15.519/2011)	350.000
4ª Distribuição (12/11/2015)	(150.000)
Saldo da 4ª Distribuição	109.395
5ª Distribuição (04/11/2019)	(160.000)
Saldo da 5ª Distribuição	56.622
Saldo	218.458

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

Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2004	1º Leilão	27/12/04	90.000	9.091	358.199	1.100	10.000.100	37.490.200
	Colocação Privada	29/12/04	-	24.991	333.208	-	27.490.100	
2005	Colocação Privada	07/12/05	-	3.292	329.916	-	3.621.200	10.755.800
	Colocação Privada	27/12/05	-	2.579	327.337	-	2.836.900	
	Colocação Privada	28/12/05	-	3.907	323.430	-	4.297.700	
2006	Colocação Privada	24/01/06	-	6.219	317.211	-	6.840.900	10.967.000
	Colocação Privada	15/02/06	-	1.022	316.189	-	1.124.200	
	2º Leilão	11/10/06	10.000	2.729	313.460	1.100	3.001.900	
<b>Total</b>		-	<b>53.830</b>	<b>313.460</b>			<b>59.213.000</b>	

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

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2007	1º Leilão	17/10/07	156.730	156.730	156.730	1.225	1.240	194.346.767	284.795.577
	Colocação Privada	20/12/07	-	72.942	83.788	-	1.240	90.448.809	
2008	2º Leilão	12/03/08	83.788	83.788	-	1.300	1.538,01	128.866.782	128.866.782
<b>Total</b>			-	<b>313.460</b>	-			<b>413.662,359</b>	

**QUADRO IV - COLOCAÇÕES PRIVADAS - PROGRAMA**

Colocação Privada	Data	Colocado	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	Colocação Privada	21/10/08	2.500	1.724,72	4.311.800
<b>Total</b>			<b>2.500</b>		<b>4.311.800</b>

**QUADRO V - OFERTA PÚBLICA - 3ª DISTRIBUIÇÃO**

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2009	1º Leilão	05/02/2009	100.000	55.612	213.672	1.700	1.700,00	94.540.400	349.148.915
	2º Leilão	05/03/2009	30.000	1.521	212.151	1.715	1.715,00	2.608.515	
	3º Leilão	22/10/2009	120.000	120.000	92.151	1.850	2.100,00	252.000.000	
2010	4º Leilão	26/05/2010	92.151	90.636	1.515	2.170	4.000,00	362.544.000	362.544.000
<b>Total</b>			-	<b>267.769</b>	<b>1.515</b>			<b>711.692.915</b>	

**QUADRO VI - OFERTA PÚBLICA - 4ª DISTRIBUIÇÃO**

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo	Preço Realizado	R\$	Consolidado Ano
2015	1º Leilão	27/11/2015	50.000	28.419	121.581	6.531,01	6.531,01	185.604.773	185.604.773
2016	2º Leilão	29/08/2016	30.000	2.405	119.176	6.531,01	6.531,01	15.707.079	15.707.079
2017	3º Leilão	14/09/2017	45.000	9.781	109.395	6.531,01	6.531,01	63.879.809	63.879.809
<b>Total</b>			<b>125.000</b>	<b>40.605</b>	<b>109.395</b>			<b>265.191.661</b>	

**QUADRO VII - OFERTA PÚBLICA - 5ª DISTRIBUIÇÃO**

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo	Preço Realizado	R\$	Consolidado Ano
2019	1º Leilão	05/12/2019	93.000	93.000	67.000	6.531,01	17.601,00	1.636.893.000	1.636.893.000
2021	2º Leilão	14/10/2021	12.154	10.378	56.622	17.601,00	17.601,00	182.663.178	182.663.178
<b>Total</b>			<b>105.154</b>	<b>103.378</b>	<b>56.622</b>			<b>1.819.556.178</b>	<b>1.819.556.178</b>

**QUADRO VIII - UTILIZAÇÃO DE CEPAC**

SETORES	Área Adicional	Modificação de Uso
HÉLIO PELEGRINO	266,085	33,269
FARIA LIMA	199,360	13,377
PINHEIROS	93,446	14,827
OLIMPIADAS	147,927	5,832
<b>Total</b>	<b>706,818</b>	<b>67,305</b>

**QUADRO IX - CEPAC - RESUMO**

Leilão	664,090
Colocação Privada	117,452
Utilizados	(774,123)
Em circulação	<b>7,419</b>
CEPAC - Total	1.000,000
<b>CEPAC - Saldo</b>	<b>218,458</b>

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

SETORES	CONTROLE DE ESTOQUES DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO ADICIONAL (ACA)										
	ESTOQUE MÁXIMO (m²) PREVISTO PARA SETORES		ESTOQUE CONSUMIDO (m²)		ESTOQUE EM ANÁLISE (m²)		SALDO DE ESTOQUE MÁXIMO (m²) PREVISTO PARA SETORES		ESTOQUE PARA SETORES Lei 18.175/24	SALDO ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL PARA OPERAÇÃO URBANA (*)	
	RESIDENCIAL Mínimo	NÃO RESIDENCIAL Máximo	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
HÉLIO PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	279.084,28	162.600,47	0,00	0,00	13.360,72	19.904,53	101.750,00	<b>250.000,00</b>	
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	133.370,09	73.552,78	0,00	0,00	154.819,91	162,22	41.000,00		
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	146.445,55	95.217,97	34.278,24	0,00	140.249,45	1.382,03	53.850,00		
OLIMPIADAS	190.440,00	95.565,00	87.199,88	95.563,02	9.833,96	4.088,58	104.494,32	1,98	53.400,00		
<b>total</b>	<b>1.057.770,00</b>	<b>448.385,00</b>	<b>646.099,80</b>	<b>426.934,24</b>	<b>44.112,20</b>	<b>4.088,58</b>	<b>412.924,40</b>	<b>21.450,76</b>	<b>250.000,00</b>		

(\*) Saldo calculado com base no limite de estoque líquido disponibilizado pelo Artigo 6o. e Tabela 2 da Lei 13.769/04.

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

LIMITE DE ESTOQUE (m³) PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC	
Estoque GERAL (aprovado pela 11.732/95)	2.250.000,00
Estoque consumido Lei 11.732/95 (*)	940.000,00
LIMITE DE ESTOQUE - Leis 13.769/04 e 13.871/04 (**)	1.310.000,00
Estoque Consumido Lei 11.732/95 (***)	244.719,95
Estoque Consumido Lei 13.769/04 e Lei 13.871/04	1.065.280,05
<b>SALDO ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL - LEI 18.175/2024</b>	<b>250.000,00</b>
<b>Estoque em análise</b>	<b>48.200,78</b>

**QUADRO XII - ANDAMENTO DAS INTERVENÇÕES**

Distribuição	INTERVENÇÃO	SITUAÇÃO EM 31/12/2024
1ª	Passagem em desnível da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Cidade Jardim e Av. Nove de Julho	Concluída
1ª	Passagem em desnível da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso	Concluída
1ª	Prorrogamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação de avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso	Concluída
1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª	Reconversão Urbana do Largo da Batata	Rescisão do Contrato nº 082/SIURB/2019
1ª	Projeto de serviços de enterramento da rede aérea e compatibilização da rede subterrânea das passagens em desnível	Concluída
1ª	Adaptação das redes elétrica e de telecomunicações das passagens em desnível	Concluída
1ª	Serviços de engenharia de tráfego - CET para a liberação das passagens em desnível das avenidas Cidade Jardim e Rebouças sob a Av. Brigadeiro Faria Lima.	Concluída
1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª	Projeto do Boulevard Juscelino Kubitschek e Obra	Boulevard JK - Fase 1 (Trecho I e II) Contrato 020/SP-URB/2023 Contrato 021/SP-URB/2023 Concluídos (Estudos Preliminares)
1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª	Apoio às atividades da - SPOBRAS no gerenciamento de obras	Concluída
1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª	HIS - Remoção Favela Coliseu e Favela Real Parque	Em andamento HIS Coliseu: 1ª torre entregue: 109 U.H.s Torre 2 e 3ª: 109 e 54 U.H.s
3ª, 4ª, 5ª	3ª Fase da Interligação do Prorrogamento da Av. Faria Lima com a Ligação Funchal - Haroldo Veloso	Em estudo
3ª	Implantação de sistema de transporte coletivo	Concluída
3ª, 4ª, 5ª	Implantação de Ciclovia	Em andamento
4ª, 5ª	HIS - Favela Panorama e urbanização dos acessos	Em andamento SEI 7810.2023/0001449-1 •045/SPURB/2024 (R\$ 9.879.952,95) Estudo de Alternativas e Consolidação do Projeto Funcional •ORDEM DE INÍCIO DE SERVIÇOS Nº 01 para 22/01/2024 •Prazo de execução - 30 meses  3ª medição - até 08/2024
4ª, 5ª	Extensão da Av. Brig. Faria Lima até Av. Bandeirantes	Em andamento Resolução 003/2024 em que foi aprovado R\$ 615.265,92 (Re: Contratação de material expropriatório necessário para implantação da abertura do viário)
4ª, 5ª	Melhoramento urbanístico Avenida Santo Amaro	Em andamento Trecho 1 (entre av JK e rua Afonso Braz) entregue em 30/04/2024 Trecho 2 (entre rua Afonso Braz av Bandeirantes) - iniciado
4ª, 5ª	Passarela Bernardo Goldfarb	Em andamento SEI 7910.2022/0001127-3 Execução das obras de implantação da Ciclopasseira Bernardo Goldfarb / Erica Sallun - 287/SIURB/2023 (R\$ 41.921.941,28)  •ORDEM DE INÍCIO DE SERVIÇOS Nº 01 para 11/12/2024 •Prazo de execução - 12 meses  obra entregue em 30/01/2025  Aditivos em tramitação de Prazos : de execução de obra - 30/04/2025 de vigência contratual - 29/07/2025) de valor : aditamento de R\$ 4.115.800,68

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

Prospecto de 04 de novembro de 2019, página 20	2004 - 2025
--	-------------

**QUADRO XIV - CUSTOS DAS INTERVENÇÕES**

Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Leilão Público	R\$ 1.634.484.358,16
Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada	R\$ 140.971.609,42
Custo Total Já Incorrido	R\$ 1.775.455.967,58

**QUADRO XV - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES****Lei nº 18.175 de 25 de julho de 2024.**

Dispõe sobre a introdução na Operação Urbana Consorciada Faria Lima de dispositivos criados pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, modificada pela Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023 e pela Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, modificada pela Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024, e sobre a criação de perímetro expandido para incluir o Complexo de Paraisópolis e altera a Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, modificada pelas Leis nº 13.871, de 08 de julho de 2004; nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011 e nº 16.242, de 31 de julho de 2015.

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



**Andre Goncalves 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 **119770506** e o código CRC **790E2A30**.