



SÃO PAULO URBANISMO

Núcleo de Licitações e Compras

Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906

Telefone: 11-3113-7500

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO nº 003/SP-URB/2025

PROCESSO: 7810.2025/0001366-9

OBJETO: Recebimento de doação de bens e serviços concernente a elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira visando instruir e subsidiar o material técnico do Prospecto da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE)

A **SÃO PAULO URBANISMO SPUrbanismo**, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 43.336.288/0001-82, torna público que se acha aberto, com fulcro no Decreto Municipal nº 58.102 de 23 de fevereiro de 2018 e suas alterações, a quem possa interessar, que a partir da data da publicação deste edital até o dia 05/01/2026, receberá inscrições de pessoas físicas ou jurídicas que tenham interesse em doar para a Municipalidade os bens, direitos e serviços listados no ANEXO II que contribuirão para instrução do Prospecto e demais documentos da 7ª Distribuição Pública de Certificado de Potencial Adicional de Construção— CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a ser executado pela equipe da **SPUrbanismo**, conforme condições e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos e em conformidade NP 58.04, - (https://prefeitura.sp.gov.br/web/sp_urbanismo/w/aceso_a_informacao/328777).

1. OBJETO

O objeto deste chamamento é o recebimento de doação de bens e serviços listados no Anexo II concernente a elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira visando instruir e subsidiar o material técnico do Prospecto e demais documentos necessários ao registro da 7ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a ser executado pela equipe da SP URBANISMO, conforme descrito no Anexo IV - Termo de Referência, cota SEI 144553543.

2. FUNDAMENTAÇÃO

Conforme determina o inciso IX do artigo 11 da Instrução CVM Nº 84, de 31 de março de 2022 que revoga as Instruções CVM Nº 401 de 29 de dezembro de 2003 e Nº 550, de 17 julho de 2014, abaixo transcrito:

“Art. 11. O Prospecto deverá apresentar pelo menos:

(...)

IX. estudo de viabilidade, contendo pelo menos as seguintes informações: valor de mercado dos imóveis contidos no perímetro da Operação; efeito das intervenções sobre os imóveis, análise da

demanda por adicionais de construção na área, estudo de impacto ambiental e de vizinhança e forma de determinação da quantidade máxima de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da operação.” (nosso grifo)

Considerando que: cabe a SP URBANISMO, como gestora da Operação Urbana Consorciada Água Espaiada, elaborar o Prospecto da Operação Urbana Consorciada e atualizá-lo a cada nova distribuição de CEPAC, de forma a acompanhar a evolução dos valores de terreno, a demanda por ACA - Área de Construção Adicional e a evolução do preço do CEPAC- Certificado de Potencial Adicional de Construção;

Considerando que cabe a SP URBANISMO, além de acompanhar a evolução do preço dos CEPAC, garantir a manutenção da capacidade de absorção desses títulos nos valores de comercialização dos empreendimentos, de forma a mantê-los atrativos ao mercado imobiliário;

Considerando que cabe a SP URBANISMO o cumprimento do programa de obras e intervenções previstas na respectiva distribuição, viabilizando os recursos necessários para tal fim, originados pela venda de CEPAC;

A elaboração do Estudo de viabilidade Econômico-financeira, é indispensável, não apenas para atender as disposições da Instrução CVM nº 84, bem como para coligir, organizar e sistematizar as informações mercadológicas necessárias que permitirão a equipe técnica interna da SP URBANISMO deliberar sobre as quantidades de CEPAC e de área adicional de construção a serem oferecidas na distribuição, de forma a propiciar a arrecadação de valores necessários para o custeio de obras e intervenções previstas no programa de obras previamente aprovado pelo Grupo de Gestão.

3. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Qualquer pessoa física maior de 18 anos ou pessoa jurídica, nacional ou estrangeira em situação regular no país, grupo de pessoas físicas e/ou jurídicas nacionais e/ou estrangeiras em situação regular no país, poderá apresentar proposta para os fins do presente Chamamento Público, desde que apresentados os documentos exigidos e atendidas às demais normas preconizadas neste edital.

4. REQUISITOS DA APRESENTAÇÃO DOS PRODUTOS

Os serviços técnicos, objeto do presente fornecimento, conforme descrição do item III do Termo de referência - ANEXO IV, deverão ser apresentados em 6 produtos, conforme abaixo descrito:

Produto 1 – Cronograma de Trabalho e estrutura do estudo – item III.4;

Produto 2 - Relatório técnico contendo os subitens 1; 2 e 3 do item III.1;

Produto 3 – Relatório técnico contendo os subitens 4 e 5 do item III.1;

Produto 4 - Relatório técnico contendo os subitens 6 e 7 do item III.1.;

Produto 5 – Relatório técnico consolidado, incluindo eventuais revisões dos itens;

Produto 6– Apresentação e Banco de Dados, item III.3,

5. PRAZO

5.1. O prazo total para execução dos serviços é de 90 (noventa) dias, contados da ordem de início, **podendo** ser prorrogado por acordo entre as partes.

5.2. Os 6 (seis) produtos previstos no item IV do Termo de Referência deverão ser apresentados dentro do prazo de execução previsto no item anterior, distribuídos nas datas previstas no cronograma de trabalho e estrutura do estudo a ser apresentado no Produto 1.

6. IMPEDIMENTOS PARA PARTICIPAÇÃO DO CHAMAMENTO

6.1 Estarão impedidas de participar do procedimento e, conseqüentemente, realizar doações:

I - Pessoas físicas condenadas:

- a) por ato de improbidade administrativa;
- b) por crime contra a Administração Pública;

II - Pessoas jurídicas:

- a) declaradas inidôneas, suspensas ou impedidas de contratar com a Administração Pública;
- b) definitivamente condenadas;
- c) por ato de improbidade administrativa;
- d) em processos de apuração de responsabilidade pela prática de atos contra a Administração Pública, nacional ou estrangeira, nos termos da Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;
- e) quando caracterizado conflito de interesses;
- f) quando o recebimento gerar obrigação futura de contratação para fornecimento de bens, insumos e peças de marca exclusiva, e de serviços por inexigibilidade de licitação.

III - quando o recebimento do bem ou serviço, pela específica situação em que se encontra, gerar despesas extraordinárias, presentes ou futuras, que tornem antieconômica a doação.

7 - DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

7.1. Os interessados deverão encaminhar a seguinte documentação por meio do endereço eletrônico (licita@spurbanismo.sp.gov.br):

- a) Proposta de doação do bem(ns), direito(s) ou serviço(s), com a sua(s) especificação(ões) e valor(es) estimado(s) conforme contido no ANEXO I;
- b) cópia do R.G. e CPF, se pessoa física;
- c) cópia de Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral de Pessoa Jurídica, se pessoa jurídica;
- d) no caso de doação de bens, cópia dos documentos fiscais ou declaração do proponente atestando a propriedade legítima do objeto.

7.2 Não serão aceitos documentos rasurados.

8. DA AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

8.1. A avaliação de pertinência das propostas apresentadas à elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira visando instruir e subsidiar o material técnico do Prospecto da Operação Urbana

Consorticiada Faria Lima será feita pela Comissão de Avaliação das Doações.

8.2. São atribuições da Comissão de Avaliação das Doações:

- a) receber os documentos de inscrição, analisar sua compatibilidade com os termos do edital, deferindo ou indeferindo a inscrição;
- b) iniciar os respectivos processos eletrônicos;
- c) consultar, se necessário, os órgãos municipais ou áreas pertinentes acerca do interesse na aceitação da proposta apresentada, com prazo de 03 (três) dias úteis para manifestação;
- d) solicitar ao Proponente ou às unidades e órgãos municipais informações e documentos complementares;
- e) publicar comunicado no D.O.C, contendo, no mínimo, número do processo, nome do proponente e objeto da doação, concedendo prazo de 05 (cinco) dias úteis para eventual manifestação o acerca da intenção de doação apresentada;
- f) encaminhar o processo, após devida instrução, à Gerência Jurídica da SP-URBANISMO, para análise jurídica da proposta e, posteriormente, à autoridade competente para homologação do resultado e despacho autorizatório previsto no artigo 28, do Decreto Municipal nº 58.102/18 para o recebimento da doação.

9. DOS RECURSOS

9.1. Finalizada a fase de avaliação das propostas de doação, será dada publicidade através do Diário Oficial do Município, quando então será aberto o prazo de 03 dias para recebimento de eventuais recursos. Decorrido esse prazo, o recurso será divulgado quando então será aberto o prazo de 03 (três) dias para contrarrazões, sendo assegurada vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa. A falta de manifestação recurso, implicará decadência desse direito.

9.2. Os memoriais de recurso e contrarrazões de recurso, quando houver, deverão ser encaminhados através do e-mail: licita@spurbanismo.sp.gov.br.

9.3. Decorridos esses prazos, SPUrbanismo terá o prazo de 3 (três) dias úteis para decidir sobre o recurso.

10. DA FORMALIZAÇÃO DAS DOAÇÕES.

10.1. O recebimento do bem(ns), direito(s) ou serviço(s) será formalizado mediante Termo de Doação conforme disposto no artigo 26, do Decreto Municipal nº 58.102/18 e, no caso de doações de pequeno vulto, mediante declaração firmada pelo doador, conforme permite o parágrafo único do mesmo artigo. O modelo do Termo de Doação encontra-se no ANEXO III deste Edital, mas poderá sofrer alterações conforme as peculiaridades do objeto a ser doado.

10.2. Fica vedada a utilização, pelos doadores, para fins publicitários, das doações, podendo, contudo, ser autorizada a menção informativa da doação no site oficial do doador e a inserção do nome do doador no objeto doado ou, ainda, em material de divulgação do evento ou projeto, obedecidas as restrições legais aplicáveis ao caso concreto, em especial no que diz respeito ao uso de bens públicos e à proteção da paisagem urbana.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 As comunicações com os proponentes serão realizadas, preferencialmente, por intermédio de mensagem endereçada ao correio eletrônico informado na proposta apresentada.

11.2. Eventuais dúvidas ou solicitação de esclarecimentos complementares deverão ser formulados por escrito e transmitidos via e-mail, endereçados a licita@spurbanismo.sp.gov.br.

11.3. Os casos omissos serão apreciados e decididos pela Comissão de Avaliação e pela legislação vigente.

11. ANEXOS DESTE EDITAL

- **ANEXO I - MODELO DE PROPOSTA.**
- **ANEXO II - DESCRIÇÃO DA RELAÇÃO DE BENS, DIREITOS E SERVIÇOS DE INTERESSE.**
- **ANEXO III - MINUTA DE TERMO DE DOAÇÃO.**
- **ANEXO IV - TERMO DE REFERÊNCIA.**

São Paulo, 28 de novembro de 2025.

PEDRO MARTIN FERNANDES

Presidente

ANEXO I

MODELO DE PROPOSTA

DADOS DO(S) PROPONENTE(S)

NOME:

R.G./CNPJ:

ENDEREÇO:

NÚMERO:

COMPLEMENTO:

BAIRRO:

CEP:

MUNICÍPIO:

UF:

DDD TELEFONE:

CORREIO ELETRÔNICO DO PROPONENTE:

OBJETO DA PROPOSTA DE DOAÇÃO: bens e serviços listados no Anexo II concernente a elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira visando instruir e subsidiar o material técnico do Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a ser executado pela equipe da SP URBANISMO.

E, por ser expressão da verdade, declaro que li o Edital de Chamamento Público Específico e seus anexos, e concordo com todos os seus termos.

Local e data:

Nome:

RG/CPF:

ANEXO II

DESCRIÇÃO DA RELAÇÃO DE BENS, DIREITOS E SERVIÇOS DE INTERESSE.

1. OBJETO A SER DOADO

Estudo de viabilidade econômica e financeira, de acordo com os requisitos da ABNT NBR 14.653-1 e normas correlatas, a Instrução CVM nº 84, de 23 de março de 2022, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espreada — OUCAE, Leis 13.260 de 28 de dezembro de 2001, alterada pela Lei nº 15.416 de 22 de julho de 2011; nº 16.975 de 3 de setembro de 2018, nº 17.541 de 21 de dezembro de 2020 e nº 18.174 de 25 de julho de 2024 e regulamentadas pelos decretos 53.364 de 17 de agosto de 2012, nº 56.635 de 24 de novembro de 2015, nº 60.435 de 05 de agosto de 2021 e nº 64.639 de 14 de outubro de 2025 que servirá de subsídio para balizar a tomada de decisão no valor mínimo dos CEPACs e da quantidade de estoque que deverá ser ofertada na 7ª distribuição a ser protocolada na Comissão de Valores Mobiliários, conforme referido nos Arts. 10 e 11 da Instrução CVM nº 84/2022, especialmente o inciso IX.

2. JUSTIFICATIVA

Conforme determina o inciso IX do artigo 11 da Instrução CVM Nº 84, de 31 de março de 2022, abaixo transcrito:

“Art. 11. O Prospecto deverá apresentar pelo menos:

IX - Estudo de viabilidade, contendo pelo menos as seguintes informações: valor de mercado dos imóveis contidos no perímetro da Operação,’ efeito das intervenções sobre os imóveis, análise da demanda por adicionais de construção na área, estudo de impacto ambiental e de vizinhança e forma de determinação da quantidade máxima de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da operação.”

Considerando que cabe a SP URBANISMO, como gestora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, elaborar o Prospecto e demais documentos da Operação Urbana Consorciada e atualizá-los a cada nova distribuição de CEPAC, de forma a acompanhar a evolução dos valores de terreno, a demanda por ACA - Área de Construção Adicional e a evolução do preço do CEPAC- Certificado de Potencial Adicional de Construção;

Considerando que cabe a SP URBANISMO, além de acompanhar a evolução do preço dos CEPAC, garantir a manutenção da capacidade de absorção desses títulos nos valores de comercialização dos empreendimentos, de forma a mantê-los atrativos ao mercado imobiliário;

Considerando que cabe a SP URBANISMO o cumprimento do programa de obras e intervenções previstas na respectiva distribuição, viabilizando os recursos necessários para tal fim, originados pela venda de CEPAC;

A elaboração dos Estudo de viabilidade Econômico-financeira, é indispensável não apenas para atender as disposições da Instrução CVM nº 84, bem como para coligir, organizar e sistematizar as informações mercadológicas necessárias que permitirão a equipe técnica interna da SP URBANISMO deliberar sobre as quantidades de CEPAC e de área adicional de construção a serem oferecidas na distribuição, de forma a propiciar a arrecadação de valores necessários para o custeio de obras e intervenções previstas no programa de obras previamente aprovado pelo Grupo de Gestão.

3. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS A SEREM DOADOS

3.1. O serviço de consultoria deverá compreender:

- i) relatório técnico de viabilidade econômica e financeira da Operação;
- ii) apresentação do relatório; e
- iii) entrega do banco de dados levantado e utilizado para o estudo.

3.1.1. O estudo de viabilidade econômica e financeira da OUCFL deverá contemplar os seguintes itens:

3.1.1.1. Breve apresentação da Operação

- Perímetro, setores, regramento urbanístico.
- Histórico dos leilões de CEPAC, consumo dos estoques de potencial construtivo, quadro atual de estoques e títulos em posse de terceiros.

3.1.1.2. Análise da demanda por área computável: capacidade de absorção do mercado por área computável dentro do perímetro da Operação.

- Produção/consumo de área computável ao longo dos anos agregado e por tipologias (residencial, não residencial e HIS).
- Projeção de produção/consumo de área computável para os próximos 20 anos agregado e por tipologias.

3.1.1.3. Oferta potencial de área computável

- Consulta da metragem de terrenos por uso (lotes vagos, residencial horizontal, residencial vertical, comércio horizontal, etc).
- Cálculo da metragem de terrenos transformáveis.
- Mensuração da oferta potencial de área computável.

3.1.1.4. Projeção da distribuição espacial da produção e demanda por Títulos

- Projeção de produção/consumo anual por setor da Operação.
- Considerações sobre possíveis impactos das intervenções sobre o market-share de produção imobiliária por setor.
- Demanda projetada por CEPAC de acordo com a produção imobiliária e os fatores de equivalência dos diferentes setores e usos.

3.1.1.5. Calibragem do preço do CEPAC

- Construção de empreendimentos paradigma
- Pesquisa de preços de terreno
- Inferência de preços de terreno por modelagem hedônica
- Confronto dos resultados da pesquisa com preços calculados pelo método involutivo
- Pesquisa de produto: tipologias lançadas
- Pesquisa de preços de imóveis
- Detalhamento dos custos de construção
- Estudo de viabilidade financeira de empreendimentos imobiliários de acordo com o preço do CEPAC.

3.1.1.6. Projeção de receita

- Avaliação do estoque de potencial construtivo
- Considerações sobre a demanda por títulos
- Projeção de receita com o leilão de CEPAC
- Confronto dos resultados com o custo previsto das intervenções

3.1.2. Apresentação do relatório técnico à equipe da SP-Urbanismo.

3.1.3. Entrega do banco de dados levantado na pesquisa com informações sobre terrenos, unidades residenciais e comerciais em meio digital.

4. PARÂMETROS DOS SERVIÇOS TÉCNICOS DOADOS

4.1. Normas e Regulamentações de Referência

4.1.1. Os estudos técnicos deverão ser elaborados à luz da regulação urbanística brasileira e do regramento urbanístico municipal, em especial:

- a) Lei Federal nº 10.257 de 2001, que institui o Estatuto da Cidade;
- b) Lei Municipal nº 16.050 de 2014, que institui o Plano Diretor Estratégico;
- c) Lei Municipal nº 16.402 de 2016, que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo e
- d) Leis Municipais nºs 13.260/01; 15.416/2011, 16.975/18, 17.541/20 e 18.174/24 e decretos correlatos, que estabelecem diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

4.1.2. As análises e avaliações deverão considerar:

- a. As Instruções da Comissão de Valores Mobiliários, em especial a Instrução CVM nº 84 de 31 de março de 2022, alterações posteriores e normas correlatas;
- b. As normas e recomendações para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia da São Paulo (IBAPE);
- c. Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial: NBR 14653-1 (Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais), NBR 14653-2 (Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos), NBR 14.653-4 (Avaliação de Bens: Empreendimentos) e NBR 12.721 (Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifício em Condomínio — Procedimento).

4.2. Formato de Apresentação

4.1. Todos os trabalhos serão pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

4.2. Os relatórios deverão ser apresentados em formato ABNT – A4, A3 e/ou A1, encadernados. Os mapas inseridos nos relatórios deverão possuir formato A4 ou A3, sendo que os mapas com outros formatos deverão constituir volume à parte encadernado. As bases de referência, contendo quaisquer tabelas, memórias, normas e especificações necessárias para subsidiar o material apresentado, deverão ser anexadas aos mesmos, podendo ser apresentadas em volume separado.

4.3. Todos os produtos deverão ser fornecidos em duas vias impressas e em formato digital, gravados em CD.

4.4. No momento de emissão da versão final dos produtos, deverá ser encaminhado o respectivo registro/anotação de responsabilidade técnica referente ao trabalho, de acordo com as normas do conselho profissional.

5. PRAZO

5.1. 90 (noventa) dias, contados da assinatura do termo de doação, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes.

ANEXO III

MINUTA DE TERMO DE DOAÇÃO SEM ENCARGOS Nº ____/2024

TERMO DE DOAÇÃO SEM ENCARGOS QUE ENTRE SI CELEBRAM SÃO PAULO URBANISMO - SPUrbanismo) E (DOADOR)

CHAMAMENTO PÚBLICO nº 003/SP-URB/2025

A SÃO PAULO URBANISMO - SPUrbanismo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento, nº 405 — 16º andar, Centro, São Paulo, SP, CEP: 01008-906, neste ato, representada por seu Presidente (NOME), e por seu Diretor (NOME), ambos domiciliados nesta Capital, doravante denominada **DONATÁRIA** e, do outro lado, **DOADOR**, (qualificação completa), doravante denominada DOADOR(A), celebram entre si o presente **TERMO DE DOAÇÃO SEM ENCARGOS**, com base nas disposições dos artigos 538 a 554 do Código Civil Brasileiro e do Decreto Municipal nº 40.384/01, na conformidade das condições e cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo consiste na doação, sem encargos, pela **DOADORA**, de Estudo de viabilidade econômica e financeira, de acordo com os requisitos da ABNT NBR 14.653-1 e normas correlatas, a Instrução CVM nº 84, de 23 de março de 2022, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada — OUCAE, , Leis 13.260 de 28 de dezembro de 2001, alterada pela Lei nº 15.416 de 22 de julho de 2011; nº 16.975 de 3 de setembro de 2018, nº 17.541 de 21 de dezembro de 2020 e nº 18.174 de 25 de julho de 2024 e regulamentadas pelos decretos 53.364 de 17 de agosto de 2012, nº 56.635 de 24 de novembro de 2015, nº 60.435 de 05 de agosto de 2021 e nº 64.639 de 14 de outubro de 2025, que servirá de subsídio para balizar a tomada de decisão no valor mínimo dos CEPACs e da quantidade de estoque que deverá ser ofertada na nova distribuição a ser protocolada na Comissão de Valores Mobiliários, conforme referido nos Arts. 10 e 11 da Instrução CVM nº 84/2022, especialmente o inciso IX.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO DO SERVIÇOS

2.1. Os serviços discriminados na Cláusula Primeira serão incorporados ao patrimônio da DONATÁRIA e destinados à instruir o Prospecto de Distribuição de Certificado de Potencial Adicional de Construção — CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a ser executado pela equipe da SP URBANISMO.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA ENTREGA DOS SERVIÇOS

3.1. A posse, direito e domínio sobre os serviços serão transferidos à DONATÁRIA quando da entrega dos serviços.

CLÁUSULA QUARTA – DA ANTICORRUPÇÃO

4.1. Para a execução deste Termo, nenhuma das partes poderá oferecer dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma (artigo 3º, 91º-A, do Decreto municipal nº 44.279/03).

CLÁUSULA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. A DONATÁRIA declara que aceita a doação em todos os seus termos.

5.2. As despesas com o transporte dos bens correrão por conta da DOADORA.

5.3. O presente termo passa a vigorar entre as partes na data de sua assinatura, sendo seu extrato publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo - DOC.

Como prova de assim haverem ajustado as condições acima descritas é lavrado este Termo de Doação sem encargos, o qual é assinado em 03 (três) vias de igual teor e forma, pelas partes e testemunhas.

São Paulo, _____ de ____ de 2024.

Pela SPURBANISMO:

Presidente

Diretor

Pela DOADORA:

Cargo

ANEXO IV

TERMO DE REFERÊNCIA PARA FORNECIMENTO DE EVEF – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

I. OBJETO

FORNECIMENTO DE SERVIÇOS TÉCNICOS ESPECIALIZADOS PARA A ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA, DE ACORDO COM OS REQUISITOS DA ABNT NBR 14.653-1 E NORMAS CORRELATAS, A INSTRUÇÃO CVM Nº 84, DE 31 DE MARÇO DE 2022 QUE REVOGA AS INSTRUÇÕES CVM Nº 401 DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003 E Nº 550, DE 17 DE JULHO DE 2014, NO ÂMBITO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA - OUCAE, LEI Nº 13.260 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2001, ALTERADA PELAS LEIS: Nº 15.416 DE 22 DE JULHO DE 2011; Nº 16.975 DE 03 DE DEZEMBRO DE 2018; Nº 17.541 DE 21 DE DEZEMBRO DE 2020 E Nº 18.174 DE 25 DE JULHO DE 2024 , DESTINADO A INSTRUIR PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC - CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO, A SER ELABORADO PELA EQUIPE DA SP URBANISMO.

II. FUNDAMENTAÇÃO

Conforme determina o inciso IX do artigo 11 da Instrução CVM Nº 84, de 31 de março de 2022 que revoga as Instruções CVM Nº 401 de 29 de dezembro de 2003 e Nº 550, de 17 julho de 2014, abaixo transcrito:

“Art. 11. O Prospecto deverá apresentar pelo menos:

(...)

IX. estudo de viabilidade, contendo pelo menos as seguintes informações: valor de mercado dos imóveis contidos no perímetro da Operação; efeito das intervenções sobre os imóveis, análise da demanda por adicionais de construção na área, estudo de impacto ambiental e de vizinhança e forma de determinação da quantidade máxima de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da operação.” (nosso grifo)

Considerando que: cabe a SP URBANISMO, como gestora da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, elaborar o Prospecto da Operação Urbana Consorciada e atualizá-lo a cada nova distribuição de CEPAC, de forma a acompanhar a evolução dos valores de terreno, a demanda por ACA - Área de Construção Adicional e a evolução do preço do CEPAC- Certificado de Potencial Adicional de Construção;

Considerando que cabe a SP URBANISMO, além de acompanhar a evolução do preço dos CEPAC, garantir a manutenção da capacidade de absorção desses títulos nos valores de comercialização dos empreendimentos, de forma a mantê-los atrativos ao mercado imobiliário;

Considerando que cabe a SP URBANISMO o cumprimento do programa de obras e intervenções previstas na respectiva distribuição, viabilizando os recursos necessários para tal fim, originados pela venda de CEPAC;

A elaboração do Estudo de viabilidade Econômico-financeira, é indispensável, não apenas para atender as disposições da Instrução CVM nº 84, bem como para coligir, organizar e sistematizar as informações mercadológicas necessárias que permitirão a equipe técnica interna da SP URBANISMO deliberar sobre as quantidades de CEPAC e de área adicional de construção a serem oferecidas na distribuição, de forma a propiciar a arrecadação de valores necessários para o custeio de obras e intervenções previstas no programa de obras previamente aprovado pelo Grupo de Gestão.

III. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS

Os serviços técnicos a serem fornecidos deverão compreender o seguinte **escopo geral**:

III.1. Produção de relatórios técnicos abordando, no mínimo, os seguintes temas:

1. Caracterização da OUCAE:

- Breve apresentação dos conceitos de OUC e CEPAC;
- Características da OUCAE: perímetros, setores, faixas de adensamento e regramento urbanístico, com síntese dos parâmetros urbanísticos.
- Histórico do consumo dos estoques de potencial construtivo (CEPAC), resultado dos leilões de CEPAC já realizados, bem como, quadro atual de estoques e adesões.

2. Análise da demanda por potencial construtivo adicional – capacidade de absorção do mercado:

- Caracterização da produção imobiliária recente no entorno, no perímetro e nos respectivos setores da OUCAE, por tipologia (residencial e não residencial), considerando: empreendimentos, unidades lançadas, características dos produtos, área privativa total e média lançada, VGV total atualizado, valor médio das unidades, valor unitário e consumo de terreno;
- Série histórica do consumo de terrenos, área privativa, área computável e potencial construtivo adicional, agregado e por tipologias (residencial e não residencial);
- Projeção do consumo de terrenos, área privativa, área computável e potencial construtivo adicional para os próximos 20 anos, agregado e por tipologias (residencial e não residencial), em diferentes cenários, a partir da análise de séries temporais.

3. Análise da oferta de potencial construtivo adicional – capacidade de transformação do território:

- Levantamento de terrenos passíveis de receber novos empreendimentos imobiliários e de adesão à OUC no perímetro da OUCAE, por setor, considerando seus usos existentes, lançamentos em curso e características dos lotes e glebas;
- Mensuração do potencial construtivo adicional em função das áreas transformáveis.

4. Análise da distribuição espacial da produção e consumo de títulos:

- Comparação da projeção de consumo anual de terrenos e potencial construtivo adicional por setor, para os próximos 20 anos, frente aos estoques disponíveis na OUCAE e às estimativas de demanda e oferta dos itens III e IV, em diferentes cenários;
- Projeção do consumo de CEPAC de acordo com os Fatores de Equivalência dos diferentes setores e tipologias (residencial e não residencial), em diferentes cenários.

5. Calibragem do valor do potencial construtivo adicional e do CEPAC:

- Definição de empreendimentos paradigma por tipologia (residencial e não residencial) e por setor, seguindo os parâmetros urbanísticos da OUCAE e as características dos empreendimentos levantados no item III;
- Estudo técnico de valores unitários das tipologias (residencial e não residencial) por setor;
- Pesquisa, tratamento estatístico e sistematização de valores unitários de terreno;
- Detalhamento dos custos de construção;

- Descrição das premissas adotadas para o fluxo de caixa dos empreendimentos em cada tipologia (residencial e não residencial);
- Definição da Taxa Mínima de Atratividade, considerando o cálculo do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC), a avaliação de indicadores econômicos e o perfil e comportamento do setor produtivo em análise;
- Estudo de viabilidade financeira de empreendimentos imobiliários e resultado para os valores de CEPAC, por tipologia (residencial e não residencial) e setor;
- Análise dos resultados e definição de valor de CEPAC adequado para a próxima distribuição pública.

6. Projeção de receita

- Com base nos estoques disponíveis na OUCAE, nos cenários de consumo de títulos e nos valores adequados para aquisição de CEPAC, elaborar projeção de receitas da OUCAE para os próximos 20 anos;
- Confronto dos resultados com o custo previsto das intervenções e investimentos no perímetro da OUCAE, a serem fornecidos pela SP URBANISMO.

7. Análise da concorrência

- Definição de vetores de concorrência: áreas com produção imobiliária similar à OUCAE;
- Elaboração de empreendimento paradigma de Habitação de Interesse Social (HIS);
- Elaboração de empreendimentos paradigma em Eixos de Estruturação da Transformação Urbana;
- Análise da atratividade dos empreendimentos HIS e dos Eixos frente aos resultados da OUCAE.

III.2 Apresentação do estudo de viabilidade econômica e financeira

- Sistematização das análises e resultados em uma apresentação que será publicada no sítio eletrônico da SP URBANISMO;
- Apresentação dos resultados à equipe técnica da SP URBANISMO e ao Grupo Gestor da OUCAE.

III.3 Sistematização e entrega do banco de dados

- Planilhas e “*shapefile*” contendo as informações dos produtos imobiliários levantados no estudo da demanda;
- Planilhas e “*shapefile*” contendo o perímetro dos terrenos da OUCAE, com especificação dos lotes transformáveis levantados no estudo da oferta;
- Planilhas com as projeções de demanda e oferta, com todas as suas classificações e resultados;
- Planilhas da pesquisa de valores de terreno;
- Planilhas com os resultados dos empreendimentos paradigma.

III.4 Cronograma de trabalho e estrutura do estudo:

- Cronograma deverá prever as reuniões de acompanhamento com a equipe técnica da SP URBANISMO;
- A estrutura do estudo deverá cobrir todo o escopo detalhado neste Termo de Referência, ainda que apresente diferenças em termos de organização dos itens.

IV. REQUISITOS DA APRESENTAÇÃO DOS PRODUTOS

Os serviços técnicos, objeto do presente fornecimento, conforme descrição do item III, deverão ser apresentados em 6 produtos, conforme abaixo descrito:

1. **Produto 1** – Cronograma de Trabalho e estrutura do estudo – item III.4.
2. **Produto 2** - Relatório técnico contendo os subitens 1; 2 e 3 do item III.1. –
3. **Produto 3** – Relatório técnico contendo os subitens 4 e 5 do item III.1.
4. **Produto 4** - Relatório técnico contendo os subitens 6 e 7 do item III.1.
5. **Produto 5** – Relatório técnico consolidado, incluindo eventuais revisões dos itens;
6. **Produto 6**– Apresentação e Banco de Dados, item III.3,

V. MODELO D EXECUÇÃO DO OBJETO

V.1 Normas e Regulamentações de referência

1. Os estudos técnicos deverão ser elaborados à luz da regulação urbanística brasileira e do regramento urbanístico municipal, em especial:

- a) Lei Federal nº 10.257 de 2001, que institui o Estatuto da Cidade;
- b) Lei Municipal nº 16.050 de 2014, que institui o Plano Diretor Estratégico; revisada pela Lei 17.975 de 08 de julho de 2023;
- c) Lei Municipal nº 16.402 de 2016, que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo revisada pela Lei 18.081 de 2024 e
- d) Lei Municipal nº 13.260/01, modificada pelas Leis 15.416/11; 16.975/18; 17.541/20; 18.174/2024 e pelos Decretos Regulamentadores: nº 53.364/12; 56.635/15 e 60.435/21, que estabelecem diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

2. As análises e avaliações deverão considerar:

- a) As Instruções da Comissão de Valores Mobiliários, em especial a Instrução CVM nº 84 de 31 de março de 2022, alterações posteriores e normas correlatas;
- b) As normas e recomendações para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia da São Paulo (IBAPE);
- c) Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial: NBR 14653- 1 (Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais), NBR 14653-2 (Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos), NBR 14.653-4 (Avaliação de Bens: Empreendimentos) e NBR 12.721 (Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifício em Condomínio – Procedimento).

V.2 Formato de Apresentação

1. Todos os trabalhos serão pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

2. Os relatórios deverão ser apresentados em formato ABNT – A4, encadernados. Os mapas inseridos nos relatórios deverão possuir formato A4 ou A3. As bases de referência, contendo quaisquer tabelas, memórias, normas e especificações necessárias para subsidiar o material apresentado, deverão ser anexadas aos mesmos, podendo ser apresentadas em volume separado.

3. No momento de emissão da versão final dos produtos, deverá ser encaminhado o respectivo registro/anotação de responsabilidade técnica referente ao trabalho, de acordo com as normas do conselho profissional.

4. Todos os produtos deverão ser fornecidos em duas vias impressas e em formato digital com arquivos abertos nos programas da plataforma “Office” para *download* pela SP URBANISMO.

V.3 Prazo de execução

5. O prazo total para execução dos serviços é de **90 (noventa) dias**, contados da ordem de início, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes.

6. Os 6 (seis) produtos previstos no item IV deverão ser apresentados dentro do prazo de execução previsto no item anterior, distribuídos nas datas previstas no cronograma de trabalho e estrutura do estudo a ser apresentado no Produto 1.

VI. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

1. No prazo máximo de 7 dias após a assinatura do contrato o licitante vencedor deverá apresentar à equipe técnica da SP URBANISMO o cronograma de trabalho no qual estarão discriminadas as datas de entrega de cada um dos produtos e estrutura do estudo para aprovação,

2. Aprovado o cronograma e a estrutura do estudo, bem como definidas as datas de apresentação dos produtos 2, 3, 4, 5 e 6 será emitida a ordem de início dos serviços, passando a ser contado o prazo de 90 dias para execução.

3. Cada produto apresentado será objeto de análise e aprovação formal por parte da equipe técnica da SP URBANISMO, sem prejuízo dos prazos e datas de apresentação dos demais produtos, cabendo a SP URBANISMO, se for o caso solicitar as correções e complementações cabíveis.

4. Serão realizadas, no mínimo, as seguintes reuniões técnicas entre o contratado e a equipe técnica da SP URBANISMO:

4.1. Apresentação e aprovação do cronograma de trabalho e estrutura do estudo de viabilidade;

4.2. Apresentação dos produtos contendo os relatórios temáticos;

4.3. Apresentação do Relatório síntese;

4.4. sistematização e entrega do banco de dados levantados e utilizados para o estudo.

VII. CRITÉRIOS DE APROVAÇÃO DOS PRODUTOS

1. A aprovação formal de cada um dos 6 (seis) produtos definidos no item IV, por parte da DIP – Diretoria de Infraestrutura e Projetos da SP URBANISMO possibilitará a liberação para execução do produto subsequente

2. Os produtos deverão ser entregues no protocolo da SP URBANISMO – Rua São Bento nº 405 – 15º andar, nas datas indicadas no cronograma (produto 1 do item IV)

VIII. RESULTADO ESPERADO COM ESTA CONTRATAÇÃO

1. Os resultados obtidos com esta Contratação servirão de subsídio para o desenvolvimento de material técnico denominado “Prospecto”, referido nos artigos 10e 11 da Instrução CVM nº 84/2022, a ser atualizado posteriormente pela equipe da SP URBANISMO.

IX. EXPERIÊNCIA DO CONTRATADO

Aguarda-se que participem do fornecimento empresas de consultoria de engenharia com comprovada experiência em elaboração de Laudos de Avaliação imobiliária e elaboração Estudos de Viabilidade de empreendimentos Imobiliários e Estudo Econômico-Financeiro para precificação de CEPAC no âmbito das

operações urbanas consorciadas. Como comprovação da experiência entende-se adequada a apresentação de Acervo Técnico do CREA, discriminando pelo menos a elaboração de um estudo econômico-financeiro para precificação de CEPAC elaborado e aprovado.

X. PERÍMETRO DA OPERAÇÃO E MATERIAL PRELIMINAR DE CONSULTA



Mapa: Perímetro e setores da OUCAE.

1. Informações detalhadas da OUCAE, incluindo legislação pertinente, poderão ser acessadas nos sítios:

- https://prefeitura.sp.gov.br/web/sp_urbanismo/w/operacoes_urbanas/agua_espraiada/ouc_agua_espraiada/297074
- <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturacao-territorial/operacoes-urbanas/oucae/>

Responsável pela elaboração deste documento: Arq. Vladimir Avila – SP URBANISMO/DIP/GOU-
outubro de 2025



Pedro Martin Fernandes
Presidente

Em 03/12/2025, às 19:16.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **146962764** e o código CRC **D04FBA50**.

