



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 Branca - CEPAC

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo
Período: 1º Trimestre / 2025
Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

- **Operação Urbana Consorciada Água Branca**
Criada pela Lei Municipal n.º 15893 de 07 de novembro de 2013, alterada pela Lei n.º 17.561 de 4 de junho de 2021
Regulamentada pelo Decreto n.º 55.392, de 07 de novembro de 2013
- **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 18/2024/SMUL

QUADRO I - PROGRAMA

Movimentação	CEPAC Total	CEPAC Residencial	CEPAC Não Residencial
Total da Operação	2.190.000	1.605.000	585.000
1ª Distribuição (24/12/2014)	(750.000)	(650.000)	(100.000)
Saldo da 1ª Emissão	744.000	644.000	100.000
2ª Distribuição (16/11/2023)	(744.000)	(644.000)	(100.000)
Saldo Total	1.440.000	955.000	485.000

QUADRO II - OFERTA PÚBLICA - 1ª DISTRIBUIÇÃO

Leilão/ Colocação Privada		Data	Uso	Ofertados Total	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$
2016	1º Leilão	12/03/15	Residencial	50.000	6.000	644.000	1.548	1.548	9.288.000
			Não Residencial	8.000	-	100.000	1.769	-	-
Total				58.000	-	744.000			9.288.000

QUADRO III - OFERTA PÚBLICA - 2ª DISTRIBUIÇÃO

Leilão/ Colocação Privada		Data	Uso	Ofertados Total	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$
2023	1º Leilão	12/12/23	Residencial	350.000	214.152	429.848	1.093	1.093	234.158.080
			Não Residencial	-	-	100.000	-	-	-
Total				350.000	214.152	529.848			234.158.080

QUADRO IV - RESUMO

Distribuição	Quantidade CEPAC	Arrecadação Total
1ª Distribuição (24/12/2014)	6.000	9.288.000
2ª Distribuição (16/11/2023)	214.152	234.158.080
Total Colocado	220.152	243.446.080

QUADRO V - UTILIZAÇÃO DE CEPAC

SETORES	CEPAC UTILIZADO POR SETOR E USO		
	Res	nR	Total
Total			
A			
A1			
A2			
A3			
B	113.004	0	113.004
C			
D			
E			
E1			
E2			
F			
F1			
F2			
G			
H			
I			
I1			
I2			

QUADRO VI - CEPAC - RESUMO

Leilão	220.152
Colocação Privada -	
Utilizados	113.004
Em circulação	107.148

QUADRO VII - ÁREAS UTILIZADAS (M²) POR SETOR

SETORES	ESTOQUE GERAL (m²)			ESTOQUE CONSUMIDO(m²)				ESTOQUE EM ANÁLISE(m²)				ESTOQUE ESTIMADO DISPONÍVEL (m²)			
	R	nR	Total	R não Inc	R Inc	R total	nR	R não Inc	R Inc	R total	nR	R não Inc	R Inc	nR	Total
A	90.000	55.000	145.000												
A1	-	-	-												
A2	-	-	-												
A3	90.000	55.000	145.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90.000,00	0,00	55.000,00	145.000,00
B	300.000	110.000	410.000	115.553,08	0,00	115.553,08	0,00	37.432,40	0,00	37.432,40	0,00	147.014,52	0,00	110.000,00	257.014,52
C	20.000	-	20.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00
D	-	-	-												-
E	270.000	130.000	400.000												
E1	50.000	50.000	100.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	50.000,00	100.000,00
E2	220.000	80.000	300.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	220.000,00	0,00	80.000,00	300.000,00
F	260.000	70.000	330.000												
F1	60.000	40.000	100.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.000,00	0,00	40.000,00	100.000,00
F2	200.000	30.000	230.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00	30.000,00	230.000,00
G	175.000	50.000	225.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175.000,00	0,00	50.000,00	225.000,00
H	165.000	85.000	250.000	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	165.000,00	0,00	85.000,00	250.000,00
I	70.000	-	70.000												
I1	70.000	-	70.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70.000,00	0,00	0,00	70.000,00
I2	-	-	-												
TOTAL	1.350.000	500.000	1.850.000	115.553,08	0,00	115.553,08	0,00	37.432,40	0,00	37.432,40	0,00	522.014,52	675.000,00	500.000,00	1.697.014,52

QUADRO VIII - ANDAMENTO DAS INTERVENÇÕES

Distribuição	Intervenção	SITUAÇÃO EM 31/03/2025
1ª	1 - HIS	7810.2024/0000786-1 Licenciamento em GRAPROHAB
1ª	2 - REURBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS, REFORMA E REQUALIFICAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS	1ª Fase Concluída - Demais fases - Aguarda recursos
1ª	3 - URBANIZAÇÃO E EQUIPAMENTOS ÁREA AP02 (inclui parcelamento/ melhoramentos viários)	Estudos, Levantamentos, Rebaixamento do muro que separa área pública entre o Conjunto Habitacional Água Branca e a Rua Torres da Barra , Obras e demais ações necessárias de remediação ambiental da Urbanização da Rua Projetada "A", em especial, ao prolongamento na Rua Torres da Barra até a Rua Capitão Francisco Teixeira Nogueira. RESOLUÇÃO Nº: 002/2024 – OUCAB Liberação de R\$ 5.000.000,00 7810.2024/0001916-9 Contratação de projetos para a intervenção do prolongamento da Rua Torres da Barra
1ª	4 - INTERLIGAÇÃO CORREDOR VIÁRIO DA ZONA NOROESTE DA CIDADE (Ponte Raimundo Pereira Magalhães) inclui desapropriações Decreto nº 55643/14	• Ordem de serviço para retomada de todas as atividades em 21/09/2023, início das obras para implantação da Alça Sul em Janeiro de 2024. Executado com outros recursos.
1ª	5 - EQUIPAMENTO CULTURAL AP11	Concluído
1ª	6 - TRANSPORTE COLETIVO - MELHORIAS	Não iniciado
1ª, 2ª	7 - LEVANTAMENTO DO PATRIMÔNIO CULTURAL	Concluída Consulta Pública
1ª, 2ª	8 - EXECUÇÃO DE OBRAS DE DRENAGEM NAS BACIAS HIDROGRÁFICAS DOS CÓRREGOS EXISTENTES	SEI 7910.2021/0001192-1 Córrego Água Branca

		Contrato 178/SIURB/23 (R\$ 1.610.832,03) Estudos funcionais e projetos executivos de drenagem da bacia do córrego da água branca • Prorrogação do prazo de execução contratual por mais 07 meses a contar de 15/06/2024. Ofício nº 20322-CRT-GER-GER-018-R00 11 medições aprovadas -até 12/2024 Contrato SUSPENSO desde 13/01/2025
1ª, 2ª	9 - EXIGÊNCIAS DA LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA	Em andamento
1ª, 2ª	10 - PROJETOS, ESTUDOS E PROSPECÇÕES RELATIVOS AOS ITENS SUPRA - 3%	Em andamento
1ª, 2ª	11- TAXAS DIVERSAS - 9,41% (4% SP-Urbanismo , 4%SP-Obras , 0,49%CEF, 0,9%BBI, 0,02%BB)	Em andamento
2ª	2ª DIST - 3 - IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS E URBANOS	Não iniciado

QUADRO IX - PRAZO ESTIMADO PARA TÉRMINO DA OPERAÇÃO URBANA

Prospecto de 24 de dezembro de 2014, página 23	2013 - 2025
--	-------------

QUADRO X - CUSTOS DAS INTERVENÇÕES

Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Leilão Público	R\$ 21.386.324,77
---	----------------------

QUADRO XI - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

A 2ª Distribuição Pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção -CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Branca foi registrada na CVM em 16 de novembro de 2023, com oferta prevista de 744.000 CEPAC, sendo 644.000 CEPAC-R e 100.000 CEPAC-nR. Em 12 de dezembro de 2023, foi realizado o 1º Leilão de CEPAC-R com a colocação de 214.152 CEPAC-R ao preço unitário de R\$ 1.093,42, correspondendo ao volume total de R\$ 234.158.079,84.

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 15/05/2025, às 14:33.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **125642953** e o código CRC **C88F7607**.