



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: 2º Trimestre / 2025

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° 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	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
Saldo Total	921.900

QUADRO II - OFERTA PÚBLICA - 1ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$
2004	1º Leilão	20/07/04	100.000	100.000	560.468	300	300	30.000.
	2º Leilão	22/12/04	70.000	16.899	543.569	310	310	5.238.
2005	3º Leilão	29/11/05	56.500	56.500	487.069	370	371	20.961.
2006	4º Leilão	31/05/06	180.000	125.969	361.100	370	370	46.608.
Total		-	-	299.368	361.100	-	-	102.808.720

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\$
2007	1º Leilão	30/01/07	50.000	50.000	267.781	400	411	20.550.
	2º Leilão	25/04/07	100.000	100.000	167.781	411	411	41.102.
	3º Leilão	29/05/07	167.781	158.773	9.008	411	411	65.255.
	Colocação Privada	30/08/07	-	9.008	-	411	411	3.702.
Total		-	317.781	317.781	-	-	-	130.609.

QUADRO IV - OFERTA PÚBLICA - 3ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$
2008	1º Leilão	22/02/08	186.740	186.740	-	460	1.110	207.281.
Total		-	186.740	186.740	-	-	-	207.281.

QUADRO V - OFERTA PÚBLICA - 4ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$
2008	1º Leilão	02/10/08	650.000	379.650	822.191	535,00	535,00	203.112.750
2009	2º Leilão	27/08/09	73.500	73.500	748.691	611,00	615,50	45.239.250
	3º Leilão	26/11/09	175.000	72.270	676.421	700,00	700,00	50.589.000
2010	4º Leilão	04/05/10	170.000	137.346	539.075	715,00	715,00	98.202.390
	5º Leilão	17/06/10	30.000	30.000	509.075	721,50	721,50	21.645.000
	6º Leilão	14/07/10	100.000	70.000	439.075	735,00	735,00	51.450.000
	7º Leilão	31/08/10	439.075	336.914	102.161	750,00	750,00	252.685.500
Total		-	-	1.099.680	102.161	-	-	722.923.

QUADRO VI - OFERTA PÚBLICA - 5ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$
2012	1º Leilão	24/04/12	600.000	600.000	1.119.339	900,00	1.261,00	756.600.
	2º Leilão	14/06/12	900.000	760.338	359.001	1.282,00	1.282,00	974.753.
Total		-	-	1.360.338	359.001	-	-	1.731.353.

QUADRO VII - OFERTA PÚBLICA - 6ª DISTRIBUIÇÃO

Leilão/Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$
2022	1º Leilão	26/07/22	160.000	160.000	160.000	2.261,72	3.200,00	512.000.000
2022	2º Leilão	24/11/22	160.000	18.100	141.900	3.214,09	3.214,09	58.175.029
Total		-		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	8.405.747
2007	Colocação Privada	01/10/07	12.413	411	5.101.743	28.080.342
	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	14.842.443
	Colocação Privada	24/01/08	15.598	411	6.410.778	
	Colocação Privada	30/01/08	9.394	411	3.860.934	
Total			127.092		51.328.532	

QUADRO IX - UTILIZAÇÃO DE CEPAC

SETORES	Área Adicional	Modificação de Uso
BROOKLIN	719.422	229.310
BERRINI	317.331	33.792
MARGINAL PINHEIROS	231.242	85.761
CHUCRI ZAIDAN	1.735.784	69.609
JABAQUARA	2.420	2.160
Total	3.006.199	420.632

QUADRO X - CEPAC - RESUMO

Leilão	3.432.999
Colocação Privada	136.100
Utilizados	3.426.831
Em circulação	142.268

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 EST DISPONÍVEL (m²)	
		RESIDENCIAL Mínimo de 30%	NÃO RESIDENCIAL Máximo de 70%	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
BROOKLIN	1.400.000,00	420.000,00	980.000,00	706.227,59	113.342,09	0,00	0,00	580.430,32	

BERRINI ¹	350.000,00	175.000,00	175.000,00	134.690,73	203.202,23	0,00	0,00	12.107,04	
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	180.000,00	420.000,00	202.231,23	253.402,18	50.761,97	139.884,33	144.366,59	
CHUCRI ZAIDAN ²	2.000.000,00	600.000,00	1.400.000,00	687.288,63	1.118.932,37	81.891,81	0,00	64.760,64	
JABAQUARA	250.000,00	75.000,00	175.000,00	7.709,85	0,00	0,00	0,00	67.290,15	
SUBTOTAL PERMITIDO	4.600.000,00	1.450.000,00	3.150.000,00	1.738.148,03	1.688.878,87	132.653,78	139.884,33		
		4.600.000,00		3.427.026,90		272.538,11			
RESERVA TÉCNICA	250.000,00	250.000,00							
TOTAL PERMITIDO	4.850.000,00	4.850.000,00							

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	3.427.026,90	-
ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	1.172.973,10	250.000,00
ESTOQUE TOTAL EM ANÁLISE	272.538,11	

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 30/06/2025
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 Resolução 003/2024 - autorizado R\$ 6.255.509,78 7910.2025/0000536-8 7910.2025/0000557-0 ROMA -Via Parque e Tunel com Rod.Imigrantes Resolução 002/2025 autorizado R\$ 180.000.000,00 7910.2023/0001769-9 transferência do HIS 25 para COHA/SP 7910.2025/0000225-3 transferência do HIS listados abaixo para COHA/SP Área 8, Área 65, Área 66, Área 32, Área 40, Área 49, Área 50, Área 51, Área 53 (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 execucao - 23/ 12/ 2025 prazo de vigencia - 23/ 03/ 2026 9 medições aprovadas - serviços realizados ate Abril 2025 7810.2024/0001364-0 HIS Campo Belo A/B-463 UH's Convênio CDHU assinado / em implantação Resolução 001/2025 autorizado R\$ 116.626.241,01 HIS 01 - PPP COHAB-SP obras em implantação
4ª, 5ª e 6ª	Obras das Vias Locais do Setor Brooklin e alargamento da Av. Washington Luiz no trecho da OUC Água Espreiada	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 7910.2021/0001246-4 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 7 medições aprovadas - serviços realizados ate 05/2025 Resolução 001/2024/OUCAE Liberado para 2024 o valor de R\$ 144.000.000,00
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\$ 3.906.473.738,98
Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada	R\$ 55.030.819,86
Custo Total Já Incorrido	R\$ 3.961.504.558,84
QUADRO XVI - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	
A 6ª Distribuição Pública 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.	
Em 26 de julho de 2022, foi realizado o 1º Leilão de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada 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.

Em 24 de novembro de 2022, foi realizado o 2º Leilão 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.

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.

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 14/08/2025, às 12:55.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **131197871** e o código CRC **6D21A0CC**.