



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: 2º 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	
2016	1º Leilão	12/03/15	Residencial	50.000	6.000	644.000	1.548	1.548	9
			Não Residencial	8.000	-	100.000	1.769	-	-
Total				58.000	-	744.000			9

QUADRO III - OFERTA PÚBLICA - 2ª DISTRIBUIÇÃO

Leilão/ Colocação Privada		Data	Uso	Ofertados Total	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	
2023	1º Leilão	12/12/23	Residencial	350.000	214.152	429.848	1.093	1.093	2
			Não Residencial	-	-	100.000	-	-	-
Total				350.000	214.152	529.848			2

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	150.437	0	150.437
C			
D			
E			
E1			
E2			
F			
F1			
F2			
G			
H			
I			
I1			
I2			

QUADRO VI - CEPAC - RESUMO

Leilão	220.152
Colocação Privada	-
Utilizados	150.437

Em circulação	69.715
---------------	--------

QUADRO VII - ÁREAS UTILIZADAS (M²) POR SETOR

SETORES	ESTOQUE GERAL (m²)			ESTOQUE CONSUMIDO(m²)				ESTOQUE EM ANÁLISE		
	R	nR	Total	R não Inc	R Inc	R total	nR	R não Inc	R Inc	R 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
B	300.000	110.000	410.000	152.985,48	0,00	152.985,48	0,00	0,00	0,00	0,00
C	20.000	-	20.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
E2	220.000	80.000	300.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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
F2	200.000	30.000	230.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G	175.000	50.000	225.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H	165.000	85.000	250.000	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
I	70.000	-	70.000							
I1	70.000	-	70.000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I2	-	-	-							
TOTAL	1.350.000	500.000	1.850.000	152.985,48	0,00	152.985,48	0,00	0,00	0,00	0,00

QUADRO VIII - ANDAMENTO DAS INTERVENÇÕES

Distribuição	Intervenção	SITUAÇÃO EM 30/06/2025
1ª	1 - HIS	7810.2024/0000786-1 Licenciamento em andamento - COHAB/SP esta providenciando junto a SV
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)	7810.2024/0001018-8 em tramitação a solicitação de R\$ 578.390,52 para o Rebaixamento do muro que separa área pública entre o Conjunto Habitacão Água Branca e a Rua Torres da Barra 7810.2024/0001916-9 Contratação de projetos para a intervenção do prolongamento da Rua Torre: Barra ate Rua Capitao Francisco Teixeira Nogueira Contrato assinado Nº 020/SP-URB/2025 Ordem de Inicio de Servicos a partir de 23/06/2025
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, ir 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 Água Branca • Prorrogação do prazo de execução contratual por mais 07 meses a contar 15/06/2024. Ofício nº 20322-CRT-GER-GER-018-R00

		11 medições aprovadas -até 12/2024
		Contrato SUSPENSO desde 13/01/2026
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\$ 21.632.197,48
---	----------------------

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 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 **131197202** e o código CRC **8D18DB75**.