



SÃO PAULO URBANISMO

Núcleo de Monitoramento e Controle Financeiro

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: 3º 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 nº 17.561 de 4 de junho de 2021

Regulamentada pelo Decreto nº 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 Nº 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

- **Distribuição Pública**

Mercado de Balcão Organizado

- **Liquidation e Custódia**

CBLC - Companhia Brasileira de Liquidation 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
			Não Residencial	8.000	-	100.000	1.769	-
Total			58.000	-	744.000			9.288.000

QUADRO III - OFERTA PÚBLICA - 2^a 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
1 ^a Distribuição (24/12/2014)	6.000	9.288.000
2 ^a 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	113.004
Em circulação	107.148

QUADRO VII - ÁREAS UTILIZADAS (M²) POR SETOR

SETORES	ESTOQUE GERAL (m ²)			ESTOQUE CONSUMIDO(m ²)				ESTOQUE EM ANÁLISE(m ²)				ESTOQUE ESTIMADO DISPONÍVEL (m ²)			
	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	152.985,48	0,00	152.985,48	0,00	0,00	0,00	0,00	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	152.985,48	0,00	152.985,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	522.014,52	675.000,00	500.000,00	1.697.014,52

Legenda:

-	sem estoque disponível
R não Inc	Residencial não Incentivado
R Inc	Residencial Incentivado
nR	não Residencial

Obs:

- 1 - O estoque estimado disponível subtrai o estoque consumido e o estoque em análise do estoque geral
- 2 - Lei 15.893/2013, Art. 39, § 2º A utilização de potencial adicional de construção para usos residenciais que não correspondam a unidades habitacionais incentivadas fica limitada a 675.000m² (seiscentos e setenta e cinco mil metros quadrados) para todo perímetro da Operação Urbana.

QUADRO VIII - ANDAMENTO DAS INTERVENÇÕES

Distribuição	Intervenção	SITUAÇÃO EM 30/09/2025
1 ^a	1 - HIS	7810.2024/0000786-1 Licenciamento em andamento -
1 ^a	2 - REURBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS, REFORMA E REQUALIFICAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS	1 ^a Fase Concluída - Demais fases - Aguarda recursos
1 ^a	3 - URBANIZAÇÃO E EQUIPAMENTOS ÁREA AP02 (inclui parcelamento/ melhoramentos viários)	7810.2024/0001018-8 NRT de R\$ 578.390,52 emitida para o Rebaixamento do muro que separa área pública entre o Conjunto Habitacional Água Branca e a Rua Torres da Barra 7810.2024/0001916-9 Contratação de projetos para a intervenção do prolongamento da Rua Torres da 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
1 ^a	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.

1 ^a	5 - EQUIPAMENTO CULTURAL AP11	Concluído
1 ^a	6 - TRANSPORTE COLETIVO - MELHORIAS	Não iniciado
1 ^a , 2 ^a	7 - LEVANTAMENTO DO PATRIMÔNIO CULTURAL	Concluída Consulta Pública
1 ^a , 2 ^a	8 - EXECUÇÃO DE OBRAS DE DRENAGEM NAS BACIAS HIDROGRÁFICAS DOS CÓRREGOS EXISTENTES	<p>SEI 7910.2021/0001192-1 Córrego Água Branca Contrato 178/SIURB/23 (R\$ 1.610.832,03 - ver valor aditado Estudos funcionais e projetos executivos de drenagem da bacia do córrego da água branca Aditamento 003 de valor - R\$ 2.008.753,74 e de prazo contratual - ate 04/04/2026 12 medições aprovadas - ate 08/2025</p>
1 ^a , 2 ^a	9 - EXIGÊNCIAS DA LICENÇA AMBIENTAL PRÉVIA	Em andamento
1 ^a , 2 ^a	10 - PROJETOS, ESTUDOS E PROSPECÇÕES RELATIVOS AOS ITENS SUPRA - 3%	Em andamento
1 ^a , 2 ^a	11- TAXAS DIVERSAS - 9,41% (4% SP-Urbanismo , 4%SP-Obras , 0,49%CEF, 0,9%BBI, 0,02%BB)	Em andamento
2 ^a	2 ^a 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\$ 21.649.533,20
---	----------------------

QUADRO XI - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

A 2 ^a 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 Operações e Intervenções Urbanas
Portaria - PREF Nº 559/2015



Andre Goncalves dos Ramos
Diretor(a) de Infraestrutura e Operações
Em 14/11/2025, às 15:36.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **146134988** e o código CRC **21159645**.

Referência: Processo nº 7810.2025/0000157-1

SEI nº 146134988