



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 Espraiada - CEPAC

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo

Período: 3º 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.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	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\$	Consolidado Ano R\$
2004	1º Leilão	20/07/04	100.000	100.000	560.468	300	300	30.000.000	35.238.690,00
	2º Leilão	22/12/04	70.000	16.899	543.569	310	310	5.238.690	
2005	3º Leilão	29/11/05	56.500	56.500	487.069	370	371	20.961.500	20.961.500,00
2006	4º Leilão	31/05/06	180.000	125.969	361.100	370	370	46.608.530	46.608.530,00
Total		-	-	299.368	361.100	-	-	102.808.720,00	-

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\$	Consolidado Ano R\$
2007	1º Leilão	30/01/07	50.000	50.000	267.781	400	411	20.550.000	130.609.991,00
	2º Leilão	25/04/07	100.000	100.000	167.781	411	411	41.102.000	
	3º Leilão	29/05/07	167.781	158.773	9.008	411	411	65.255.703	
	Colocação Privada	30/08/07	-	9.008	-	411	411	3.702.288	
Total		-	317.781	317.781	-	-	-	130.609.991	

QUADRO IV - OFERTA PÚBLICA - 3ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	1º Leilão	22/02/08	186.740	186.740	-	460	1.110	207.281.400	207.281.400,00
Total		-	186.740	186.740	-	-	-	207.281.400	

QUADRO V - OFERTA PÚBLICA - 4ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	1º Leilão	02/10/08	650.000	379.650	822.191	535,00	535,00	203.112.750,00	203.112.750,00
2009	2º Leilão	27/08/09	73.500	73.500	748.691	611,00	615,50	45.239.250,00	95.828.250,00
	3º Leilão	26/11/09	175.000	72.270	676.421	700,00	700,00	50.589.000,00	
2010	4º Leilão	04/05/10	170.000	137.346	539.075	715,00	715,00	98.202.390,00	423.982.890,00

	5º Leilão	17/06/10	30.000	30.000	509.075	721,50	721,50	21.645.000,00	
	6º Leilão	14/07/10	100.000	70.000	439.075	735,00	735,00	51.450.000,00	
	7º Leilão	31/08/10	439.075	336.914	102.161	750,00	750,00	252.685.500,00	
Total		-	-	1.099.680	102.161	-	-	722.923.890	

QUADRO VI - OFERTA PÚBLICA - 5ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2012	1º Leilão	24/04/12	600.000	600.000	1.119.339	900,00	1.261,00	756.600.000	1.731.353.316,00
	2º Leilão	14/06/12	900.000	760.338	359.001	1.282,00	1.282,00	974.753.316	
Total		-	-	1.360.338	359.001	-	-	1.731.353.316	

QUADRO VII - OFERTA PÚBLICA - 6ª DISTRIBUIÇÃO - ENCERRADA

Leilão/Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo R\$	Preço Realizado R\$	R\$	Consolidado Ano R\$
2022	1º Leilão	26/07/22	160.000	160.000	160.000	2.261,72	3.200,00	512.000.000	512.000.000
2022	2º Leilão	24/11/22	160.000	18.100	141.900	3.214,09	3.214,09	58.175.029	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 TOTAL ESTIMADO DISPONÍVEL (m²)		OBSERVAÇÕES	PORCENTAGEM CONSUMIDA	
		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	580.430,32		Lei 13.260/01, Art. 6º: I - Estoque mínimo de 30% uso R (já atingido) II - Estoque máximo de 70% uso NR	49,11%	7,93%
BERRINI ¹	350.000,00	175.000,00	175.000,00	134.690,73	203.202,23	12.107,04	0,00	Estoque máximo não residencial já atingido (50%). Estoque total do setor esgotado	48,43%	57,12%
MARGINAL PINHEIROS	600.000,00	180.000,00	420.000,00	202.231,23	253.402,18	144.366,59		Lei 13.260/01, Art. 6º: I - Estoque mínimo de 30% uso R (já atingido) II - Estoque máximo de 70% uso NR	38,48%	40,70%
CHUCRI ZAIDAN ²	2.000.000,00	600.000,00	1.400.000,00	687.288,63	1.118.932,37	64.760,64	129.018,36	Estoque reservado para vinculação no uso residencial após a sanção da Lei 16.975/2018. (216.444,70m²). Estoque não residencial, resultante de desvinculação	29,72%	60,75%
JABAQUARA	250.000,00	75.000,00	175.000,00	7.709,85	0,00	67.290,15	175.000,00	Estoque maximo para o uso residencial ou até 175.000,00 m² para o uso não residencial	3,08%	0,00%
SUBTOTAL PERMITIDO	4.600.000,00	1.450.000,00	3.150.000,00	1.738.148,03	1.688.878,87					
		4.600.000,00		3.427.026,90						
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 qu, 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

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 30/09/2025
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	<p>HIS - Grupos 1(SPOBRAS), 2(COHAB-SP) e 3(SEHAB) SITUAÇÃO DOS PROJETOS</p> <p>Reunioes Ordinarias do GG - slides 7910.2023/0001769-9 - doc 108836145 6021.2025/0009556-6 - doc 128690554</p> <p>Grupo 1 - SPOBRAS</p> <p>7910.2023/0001769-9 transferência do HIS 25 para COHAB/SP 7910.2025/0000225-3 transferência do HIS listados abaixo para COHAB/SP 8, 32, 40, 44, a 45, a 49, 50, 53, 65, 66</p> <p>Resolução 003/2024 - autorizado R\$ 6.255.509,78 para os projetos dos HIS 44 e 45</p> <p>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</p>
4ª, 5ª e 6ª	Projeto Executivo do Túnel	Contrato suspenso
4ª, 5ª e 6ª	Obras do Túnel, Via Parque e HIS	<p>Em andamento</p> <p>(Grupo 1) SEI 7910.2021/0001191 HIS 27 e 41 Contrato n°: 028/SPOBRAS/2024 (R\$ 26.390.767,77)</p> <p>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 10 medições aprovadas - serviços realizados ate jul 2025</p> <p>7810.2024/0001364-0</p>

		<p>HIS Campo Belo A/B-463 UH's Convênio CDHU em andamento Resolução 001/2025 autorizado R\$ 116.626.241,01</p> <p>HIS 01 - PPP COHAB-SP obras em implantação</p>
4ª, 5ª e 6ª	Obras das Vias Locais do Setor Brooklin e alargamento da Av. Washington Luiz no trecho da OUC Água Espraiada	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	<p>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 10 medições aprovadas - serviços realizados até 07/2025 med 11 - ref ago 2025 em análise pela CAIXA Resolução 001/2024/OUCAE Liberado para 2024 o valor de R\$ 144.000.000,00</p>
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\$ 3.932.791.822,35
Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada	R\$ 55.030.819,86
Custo Total Já Incorrido	R\$ 3.987.822.642,21

QUADRO XVI - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Lei nº 18.174, de 25 de julho de 2024

Aprova a etapa de encerramento da Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, que dispõe sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

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 **146139657** e o código CRC **CC248255**.