



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 Faria Lima - CEPAC

Empresa: São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo

Período: 3º Trimestre / 2025

Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

- Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Criada pela Lei Municipal n.º 13769 de 26/01/2004, alterada pelas Leis Municipais nº 13.871 de 8/07/2004, 15.519 de 29/12/2011 e 16.242 de 31/07/2015

Regulamentada pelo Decreto nº 53.094, de 19 de abril de 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 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

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 Autorizado (Lei 13.769/2004)	650.000
1ª Distribuição (23/10/2004)	(367.290)
Saldo da 1ª Emissão	313.460
2ª Distribuição (28/09/2007)	(313.460)
Colocação Privada (21/10/2008)	(2.500)
3ª Distribuição (17/12/2008)	(269.284)
Saldo da 3ª Distribuição	1.515
Saldo	12.441
Limite Adicional (Lei 15.519/2011)	350.000
4ª Distribuição (12/11/2015)	(150.000)
Saldo da 4ª Distribuição	109.395
5ª Distribuição (04/11/2019)	(160.000)
Saldo da 5ª Distribuição	56.622
6ª Distribuição (17/07/2025)	(218.518)

QUADRO II - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 1ª DISTRIBUIÇÃO

Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2004	1º Leilão	27/12/04	90.000	9.091	358.199	1.100	1.100	10.000.100
	Colocação Privada	29/12/04	-	24.991	333.208	-	1.100	27.490.100
2005	Colocação Privada	07/12/05	-	3.292	329.916	-	1.100	3.621.200
	Colocação Privada	27/12/05	-	2.579	327.337	-	1.100	2.836.900
	Colocação Privada	28/12/05	-	3.907	323.430	-	1.100	4.297.700
2006	Colocação Privada	24/01/06	-	6.219	317.211	-	1.100	6.840.900
	Colocação Privada	15/02/06	-	1.022	316.189	-	1.100	1.124.200
	2º Leilão	11/10/06	10.000	2.729	313.460	1.100	1.100	3.001.900
Total			-	53.830	313.460			59.213.000

QUADRO III - OFERTA PÚBLICA E COLOCAÇÕES PRIVADAS - 2ª DISTRIBUIÇÃO

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2007	1º Leilão	17/10/07	156.730	156.730	156.730	1.225	1.240	194.346.767	284.795.577
	Colocação Privada	20/12/07	-	72.942	83.788	-	1.240	90.448.809	
2008	2º Leilão	12/03/08	83.788	83.788	-	1.300	1.538,01	128.866.782	128.866.782
Total			-	313.460	-			413.662.359	

QUADRO IV - COLOCAÇÕES PRIVADAS - PROGRAMA

Colocação Privada		Data	Colocado	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano R\$
2008	Colocação Privada	21/10/08	2.500	1.724,72	4.311.800	4.311.800
Total			2.500		4.311.800	

QUADRO V - OFERTA PÚBLICA - 3ª DISTRIBUIÇÃO

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Valor Mínimo	Valor Realizado	R\$	Consolidado Ano
2009	1º Leilão	05/02/2009	100.000	55.612	213.672	1.700	1.700,00	94.540.400	349.148.915
	2º Leilão	05/03/2009	30.000	1.521	212.151	1.715	1.715,00	2.608.515	
	3º Leilão	22/10/2009	120.000	120.000	92.151	1.850	2.100,00	252.000.000	
2010	4º Leilão	26/05/2010	92.151	90.636	1.515	2.170	4.000,00	362.544.000	362.544.000
Total			-	267.769	1.515			711.692.915	

QUADRO VI - OFERTA PÚBLICA - 4ª DISTRIBUIÇÃO

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo	Preço Realizado	R\$	Consolidado Ano
2015	1º Leilão	27/11/2015	50.000	28.419	121.581	6.531,01	6.531,01	185.604.773	185.604.773
2016	2º Leilão	29/08/2016	30.000	2.405	119.176	6.531,01	6.531,01	15.707.079	15.707.079
2017	3º Leilão	14/09/2017	45.000	9.781	109.395	6.531,01	6.531,01	63.879.809	63.879.809
Total			125.000	40.605	109.395			265.191.661	

QUADRO VII - OFERTA PÚBLICA - 5ª DISTRIBUIÇÃO

Leilão/ Colocação Privada		Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo	Preço Realizado	R\$	Consolidado Ano
2019	1º Leilão	05/12/2019	93.000	93.000	67.000	6.531,01	17.601,00	1.636.893.000	1.636.893.000
2021	2º Leilão	14/10/2021	12.154	10.378	56.622	17.601,00	17.601,00	182.663.178	182.663.178

Total		105.154	103.378	56.622			1.819.556.178	1.819.556.178
--------------	--	----------------	----------------	---------------	--	--	----------------------	----------------------

QUADRO VIII - OFERTA PÚBLICA - 6^a DISTRIBUIÇÃO

Leilão/ Colocação Privada	Data	Ofertados	Colocado	Saldo em CEPAC	Preço Mínimo	Preço Realizado	R\$	Consolidado Ano
2025 1º Leilão	19/08/2025	164.509	94.811	123.647	17.601,00	17.601,00	1.668.768.411	1.668.768.411
Total		164.509	94.811	123.647			1.668.768.411	1.668.768.411

QUADRO IX - UTILIZAÇÃO DE CEPAC

SETORES	Área Adicional	Modificação de Uso
HÉLIO PELEGRINO	266.344	33.269
FARIA LIMA	199.360	13.377
PINHEIROS	93.446	14.827
OLIMPÍADAS	147.927	5.832
Total	707.077	67.305

QUADRO X - CEPAC - RESUMO

Leilão	758.90
Colocação Privada	117.452
Utilizados	(774.382)
Em circulação	101.97
CEPAC - Total	1.000.000
CEPAC - Saldo	123.647

QUADRO XI - ÁREAS UTILIZADAS (M²) POR SETOR

QUADRO GERAL DE DISTRIBUIÇÃO DE ESTOQUES DE ACA EM M² - LEI 13.769/2004

QUADRO GERAL DE DISTRIBUIÇÃO DE ESTOQUES DE ÁGUA EM M ³ - LEI 13.769/04								
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m ³) PREVISTO PARA OS SETORES		ESTOQUE MÁXIMO PREVISTO PARA OUCFL - LEI 13.769/04 (R+ nR)	ESTOQUE CONSUMIDO (m ³) - LEI 13.769/04		SALDO DE ESTOQUE MÁXIMO PREVISTO PARA OS SETORES (Remanescente lei 13.769/04)	ESTOQUE (m ³) A DEVOLVER POR DESVINCULAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DE USO	SALDO DE ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL PARA A OPERAÇÃO URBANA
	R	NR		R	NR		R	NR

HELIO PELEGREINO	292.445,00	182.505,00	474.950,00	279.084,28	162.600,47	13.360,72	19.904,53	0,00	0,00	0,00
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	361.905,00	133.370,09	73.715,00	154.819,91	0,00	0,00	0,00	
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	383.295,00	146.445,55	95.217,97	140.249,45	1.382,03	0,00	0,00	
OLIMPÍADAS	190.440,00	95.565,00	286.005,00	87.199,88	95.563,02	103.240,12	1,98	0,00	0,00	
Total	1.057.770,00	448.385,00	1.506.155,00	646.099,80	427.096,46	411.670,20	21.288,54	0,00	0,00	
	1.506.155,00			1.073.196,26		432.958,74		0,00		

QUADRO GERAL DE DISTRIBUIÇÃO DE ESTOQUES DE ACA EM M² - (A PARTIR DA LEI 18.175/24)

SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (por uso e por setor(m ²) PREVISTO PARA OS SETORES (LEI 13.769/04)		ESTOQUE MÁXIMO PREVISTO POR SETOR PARA OUCFL - Lei 18.175/24	ESTOQUE CONSUMIDO (m ²) - (Lei 13.769/04)		ESTOQUE EM CONSUMIDO (m ²) - (a partir da Lei 18.175/24)		ESTOQUE EM ANALISE (m ²) - (a partir da Lei 18.175/24)		ESTOQUE MAXIMO (m ²) PREVISTO PARA OS SETORES PELA LEI 18.175/24	SALDO DE ESTOQUE GERAL DISPONIVEL PARA A OPERAÇÃO URBANA - lei 18.175/24
	R	NR		R	NR	R	NR	R	NR		
HELIO PELEGREINO	292.445,00	182.505,00	576.700,00	279.084,28	162.600,47	0,00	0,00	28.075,89	13.948,33	101.750,00	247.110,82
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	402.905,00	133.370,09	73.715,00	0,00	2.889,18	19.706,23	8.310,41	38.110,82	
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	437.145,00	146.445,55	95.217,97	0,00	0,00	26.192,98	0,00	53.850,00	
OLIMPÍADAS	190.440,00	95.565,00	339.405,00	87.199,88	95.563,02	0,00	0,00	8.415,63	34.674,62	53.400,00	
Total	1.057.770,00	448.385,00	1.756.155,00	646.099,80	427.096,46	0,00	2.889,18	82.390,73	56.933,36	247.110,82	
	1.506.155,00			1.073.196,26		2.889,18		139.324,09			

QUADRO XII - LIMITE DE ESTOQUE (m²) PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC

LIMITE DE ESTOQUE (m ²) PARA EFEITO DE OFERTA DE CEPAC	
Estoque GERAL (aprovado pela 18.175/24)	2.500.000,00
Estoque consumido Lei 11.732/95 (*)	940.000,00
LIMITE DE ESTOQUE - Lei 18.175/25	1.560.000,00
Estoque Consumido Lei 11.732/95 (**)	244.719,95
Estoque Consumido Lei 13.769/04	1.065.280,05
Estoque Consumido Lei 18.175/25	2.889,18
SALDO ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	247.110,82

(*) Estoque consumido até a aprovação da lei 13.769/04

(**) Estoque consumido após a Lei 13.769/04 pago com outorga

QUADRO XIII - ANDAMENTO DAS INTERVENÇÕES

Distribuição	INTERVENÇÃO	SITUAÇÃO EM 30/09/2025
1ª	Passagem em desnível da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Cidade Jardim e Av. Nove de Julho	Concluída

1 ^a	Passagem em desnível da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso	Concluída
1 ^a	Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação de avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso	Concluída
1 ^a , 2 ^a , 3 ^a , 4 ^a , 5 ^a	Reversão Urbana do Largo da Batata	Rescisão do Contrato n° 082/SIURB/2021
1 ^a	Projeto de serviços de enterramento da rede aérea e compatibilização da rede subterrânea das passagens em desnível	Concluída
1 ^a	Adaptação das redes elétrica e de telecomunicações das passagens em desnível	Concluída
1 ^a	Serviços de engenharia de tráfego - CET para a liberação das passagens em desnível das avenidas Cidade Jardim e Rebouças sob a Av. Brigadeiro Faria Lima.	Concluída
1 ^a , 2 ^a , 3 ^a , 4 ^a , 5 ^a	Projeto do Boulevard Juscelino Kubitschek e Obra	Boulevard JK - Fase 1 (Trecho I e II) Contrato 020/SP-URB/2023 Contrato 021/SP-URB/2023 Concluídos (Estudos Preliminares) 7810.2025/0000976-9 Licitação em andamento para Estudos Ambientais e Projetos Básico e Executivo do Boulevard JK com passagem subterrânea
1 ^a , 2 ^a , 3 ^a , 4 ^a , 5 ^a	Apoio às atividades da - SPOBRAS no gerenciamento de obras	Concluída
1 ^a , 2 ^a , 3 ^a , 4 ^a , 5 ^a	HIS - Remoção Favela Coliseu e Favela Real Parque	Concluída HIS Coliseu Torre 1 - 109 U.H.s Torre 2 - 109 U.H.s Torre 3 - 54 U.H.s Mini Coliseu - PPP COHAB 20 U.H.s obras iniciadas em 07/2025 - slides
3 ^a , 4 ^a , 5 ^a	3 ^a Fase da Interligação do Prolongamento da Av. Faria Lima com a Ligação Funchal - Haroldo Veloso	Em estudo
3 ^a	Implantação de sistema de transporte coletivo	Concluída
3 ^a , 4 ^a , 5 ^a	Implantação de Ciclovia	Em andamento
4 ^a , 5 ^a	HIS - Favela Panorama e urbanização dos acessos	Em andamento 7810.2023/0001449-1 •045/SPURB/2024 (R\$ 9.879.952,95)

		<p>Estudo de Alternativas e Consolidação do Projeto Funcional</p> <p>•ORDEM DE INÍCIO DE •SERVIÇOS Nº 01 para 22/01/2024</p> <p>•Prazo de execucao - 30 meses</p> <p>5 medições aprovadas - serviços realizados até 05/2025 med 6 - ate 06 2025 em elaboracao</p>
4 ^a , 5 ^a	Extensão da Av. Brig. Faria Lima até Av. Bandeirantes	<p>6022.2024/0007595-0 contrato 005 SIURB 2025 contratacao de material tecnico para avaliacao de desapropriacao R\$ 632.356,64</p> <p>3 medicoes realizadas, perfazendo 100% do valor acima medicoes aferidas pela CAIXA</p> <p>6022.2025/0005593-4 solicitação de recursos para pagamento das desapropriações Resolução 003/2025/OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA (6ª Reunião Extraordinária) R\$ 165.484.749,78</p> <p>7910.2025/0000823-5 solicitação de recursos para Elaboração de Estudo de Alternativas, Elaboração de Projetos Básicos e Projetos Executivos, e Serviços Ambientais Emitida NRT de R\$ 2.758.257,07</p>
4 ^a , 5 ^a	Melhoramento urbanístico Avenida Santo Amaro	<p>7910.2017/0000704-8</p> <p>Trecho 1 (entre av JK e rua Afonso Braz) entregue em 30/04/2024</p> <p>Trecho 2 (entre rua Afonso Braz av Bandeirantes) -em andamento - previsão de término - 12/2025</p>
4 ^a , 5 ^a	Passarela Bernardo Goldfarb	<p>Concluída</p> <p>obra entregue em 30/01/2025</p> <p>SEI 7910.2022/0001127-3 Execução das obras de implantação da Ciclopassarela Bernardo Goldfarb / Erica Sallun • 287/SIURB/2023 (R\$ 41.921.941,28)</p> <p>•ORDEM DE INÍCIO DE •SERVIÇOS Nº 01 para 11/12/2024</p> <p>•Prazo de execucao - 12 meses</p> <p>aditamento 03</p> <p>de Prazos : execução contratual até 31/10/2025</p>

<p>vigência contratual até 31/12/2025</p> <p>de valor : aditamento de R\$ 4.115.800,68</p> <p>med 13 - 09 2025 em análise pela CAIXA</p>
--

QUADRO XIV - PRAZO ESTIMADO PARA TÉRMINO DA OPERAÇÃO URBANA

Prospecto de 04 de novembro de 2019, página 20	2004 - 2025
--	-------------

QUADRO XV - CUSTOS DAS INTERVENÇÕES

Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Leilão Público	R\$ 1.670.245.640,56
Custo já incorrido - com recursos de Cepac - Colocação Privada	R\$ 140.971.609,42
Custo Total Já Incorrido	R\$ 1.811.217.249,98

QUADRO XVI - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Lei nº 18.175 de 25 de julho de 2024.

Dispõe sobre a introdução na Operação Urbana Consorciada Faria Lima de dispositivos criados pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, modificada pela Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023 e pela Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, modificada pela Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024, e sobre a criação de perímetro expandido para incluir o Complexo de Paraisópolis e altera a Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, modificada pelas: Leis nº 13.871, de 08 de julho de 2004; nº 15.519, de 29 de dezembro de 2011 e nº 16.242, de 31 de julho de 2015.

6ª DISTRIBUIÇÃO - 1º LEILÃO

Em 19 de Agosto de 2025, foi realizado o 1º Leilão da 6ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Naquele evento, foram alienados 94.811 títulos ao preço unitário de R\$ 17.601,00 correspondendo ao volume total de R\$ 1.668.768.411,00.

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 146140001 e o código CRC 560DD570.