



São Paulo, 12 de agosto de 2025

Relatório Consolidado da Operação Urbana Consorciada Água Branca
Anexo ao Ofício nº 358/2025 Gerência Executiva Governo São Paulo/SP

Sinopse: Relatório de fiscalização do emprego dos recursos obtidos através da emissão pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, no período de 01 de abril de 2025 a 30 de junho de 2025.

Destinatário: São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo.

Cristina Roxo de Almeida Seraphim
Assistente
Gerência Executiva de Governo São Paulo/SP
Caixa Econômica Federal

CRISTINA ROXO DE
ALMEIDA
SERAPHIM:13611679
801

Assinado de forma digital por
CRISTINA ROXO DE ALMEIDA
SERAPHIM:13611679801
Dados: 2025.08.12 16:20:11
-03'00'

Bruno Kenji Ueno
Engenheiro Civil
Gerência Executiva de Governo São Paulo/SP
Caixa Econômica Federal

BRUNO KENJI
UENO:299925478
47

Assinado de forma digital por
BRUNO KENJI
UENO:29992547847
Dados: 2025.08.12 15:53:00
-03'00'

Raquel Ferracini
Coordenadora de Filial
Gerência Executiva de Governo São Paulo/SP
Caixa Econômica Federal

RAQUEL
FERRACINI:26163
185803

Assinado de forma digital por
RAQUEL
FERRACINI:26163185803
Dados: 2025.08.12 16:06:52
-03'00'

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA**Agente Fiscalizador:** Caixa Econômica Federal**Coordenador da Operação Urbana:** São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo**Coordenador da Distribuição de CEPAC:** BB Banco de Investimento S/A

- 1 A Caixa Econômica Federal atua como Agente Fiscalizador dos recursos obtidos com as Distribuições Públicas de CEPAC da **Operação Urbana Consorciada Água Branca**, bem como acompanha o andamento das intervenções, assegurando a suficiência e veracidade das informações que são periodicamente prestadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo ao mercado, nos termos do contrato nº 12/SMDU/2019 vigente até 11/12/2021 firmado entre a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e a CAIXA para a prestação de serviços de análise, acompanhamento de obras e serviços de engenharia referentes às intervenções previstas na Lei Municipal nº 13.769/04. O contrato teve como interveniente a SP Urbanismo.
- 1.1 A 1ª Distribuição Pública de CEPAC da **Operação Urbana Consorciada Água Branca** teve seus recursos creditados em contas pertencentes à CAIXA, possibilitando o acompanhamento e fiscalização de sua aplicação. Ressalta-se que do total arrecadado na 1ª Distribuição foi descontado o valor referente a taxa de Colocação e Distribuição do contrato nº 0031438000 com o Banco do Brasil.
- 2 O presente relatório trata da prestação de contas parcial referente às Emissões Públicas de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que abrange o custeio das intervenções constantes no prospecto da Operação.
- 3 Os valores arrecadados nas distribuições de CEPAC são apresentados a seguir:

3.1 Primeira Distribuição de CEPAC

1ª Distribuição de CEPAC	Data	Valor Arrecadado (R\$)
1º Leilão Público	12/03/2015	9.288.000,00
Taxa de Colocação e Distribuição - BB	12/03/2015	(390.465,12)
Total	12/03/2015	8.897.534,88

2ª Distribuição de CEPAC	Data	Valor Arrecadado (R\$)
1º Leilão Público	12/12/2023	234.158.079,84
Taxa de Colocação e Distribuição - BB	12/12/2023	2.280.699,69
Transferência realizada à contabilizar	12/12/2023	7.024.742,40
Total	12/12/2023	224.852.637,75

- 4 Intervenções executadas na área da Operação Urbana Consorciada Água Branca com recursos do CEPAC, aferidos pela CAIXA em vistorias realizadas pela equipe técnica.

4.1 **CONTRATOS CONCLUÍDOS**

Descrição	Contrato	Contratada	Início da Execução	Término da Execução	Valor total atestado	
EDITAL CONCUSO PUBLICO PARA PROJETOS		Instituto de Arquitetos do Brasil	01/06/2015	30/06/2015	R\$	419.695,82
GERENCIAMENTO TÉCNICO HIS	001/2010/SEHAB	Lote II - Consórcio BUREAU	01/09/2015	29/02/2016	R\$	251.237,65
Manutenção e Reforma em empreendimentos e imóveis	010/2016/SEHAB	Construtora Jataí Ltda	01/03/2016	31/08/2016	R\$	1.540.455,37
Gerenciamento social vinculados às atividades de manutenção do conjunto Vila Dignidade / FUNAPS			01/02/2016	30/05/2016	R\$	173.463,72

4.2 CONTRATOS EM EXECUÇÃO

Item	Descrição	Contrato	Contratada	Início da execução	Valor atestado anterior	Valor atestado no trimestre						Total atestado acumulado
						abr/25		mai/25		jun/25		
						Valor	Mês ref	Valor	Mês ref	Valor	Mês ref	
1.	Elaboração de projetos básicos urbanização Subsetor A1	161509000	Estúdio 41 Arquitetura S/S Ltda.	05/10/15	R\$ 4.315.031,85	R\$ -		R\$ -		R\$ -		R\$ 4.315.031,85
						Total med lo Reajuste	R\$ -		R\$ -		R\$ -	
						Total med lo Reajuste	R\$ -		R\$ -		R\$ -	
						Total med lo Reajuste	R\$ -		R\$ -		R\$ -	
2.	Apoio ao gerenciamento do contrato 0161509000 referente à elaboração do	191502000	Núcleo Engenharia Consultiva Ltda.	17/06/16	R\$ 731.446,89	R\$ -		R\$ -		R\$ -		R\$ 731.446,89
						Total med lo Reajuste	R\$ -		R\$ -		R\$ -	
						Total med lo Reajuste	R\$ -		R\$ -		R\$ -	
						Total med lo Reajuste	R\$ -				R\$ -	
3.	Elaboração de Estudos de Bacia, Serviços Ambientais, Projetos Básicos e Executivos para Drenagem da Bacia do Córrego Água Branca.	0178/SIURB/2023	TPF Engenharia Ltda	15/09/23	R\$ 888.828,28	R\$ -		R\$ -		R\$ -		R\$ 888.828,28
						Total med lo Reajuste	R\$ -		R\$ -		R\$ -	
						Total med lo Reajuste	R\$ -		R\$ -		R\$ -	
						Total med lo Reajuste	R\$ -		R\$ -		R\$ -	
						Total med lo Reajuste	R\$ -		R\$ -		R\$ -	
						Total med lo Reajuste	R\$ -		R\$ -		R\$ -	

5 Total de obras e serviços atestados pela CAIXA

Item	Especificação	Total Atestado até o trimestre anterior	Valor Atestado no trimestre (R\$)	Total Atestado pela CAIXA (R\$)
1	Concurso público para projetos da OU Água Branca	R\$ 419.695,82	R\$ 0,00	R\$ 419.695,82
2	Gerenciamento Técnico HIS Lote II	R\$ 251.237,65	R\$ 0,00	R\$ 251.237,65
3	Proj. Básico Urbanismo Subsetor A1	R\$ 4.315.031,85	R\$ 0,00	R\$ 4.315.031,85
4	Apoio ao Gerenciamento	R\$ 731.446,89	R\$ 0,00	R\$ 731.446,89
5	Manutenção e Reforma em empreendimentos e imóveis	R\$ 1.540.455,37	R\$ 0,00	R\$ 1.540.455,37
6	Gerenciamento Social	R\$ 173.463,72	R\$ 0,00	R\$ 173.463,72
7	Estudos de Bacia e Proj. Drenagem	R\$ 888.828,28	R\$ 0,00	R\$ 888.828,28
Total Acumulado		R\$ 8.320.159,57	R\$ 0,00	R\$ 8.320.159,57

6 Consolidação Bancária

FATO RELEVANTE

Conforme Decreto 60.038 DE 31 DE DEZEMBRO DE 2020 do Prefeito do município de São Paulo, a Secretaria Municipal de Licenciamento – SEL incorporou a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU, e passou a denominar-se Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, por este motivo o CNPJ de SMDU deixou de existir junto à Receita Federal do Brasil – RFB e houve a necessidade de abertura de novas contas vinculadas ao CNPJ de SMUL.

A partir do mês de novembro de 2022 foram abertas novas contas vinculadas à Operação Urbana Consorciada Água Branca e foi iniciado o processo de migração dos recursos remanescentes conforme pareamento listado abaixo:

DE	PARA
006.00000109-2	006.0071077-8
006.00000110-6	006.0071078-6
006.00000125-4	006.0071079-4

6.1 Saldo dos investimentos relativos às contas vinculadas e total desembolsado no trimestre em cada uma das contas vinculadas à Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Item	Especificação	Valor Desembolsado no trimestre (R\$)	SALDO BRUTO DAS CONTAS INVESTIMENTO em (R\$)
			30/06/2025
6.1.1	Conta: PMSP - conta geral Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 71077-8	R\$ 237.175,49	R\$ 177.596.482,64
6.1.2	Conta: PMSP - conta geral Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 71078-6	R\$ 0,00	R\$ 81.686.137,49
6.1.3	Conta: PMSP - conta geral Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 71079-4	R\$ 0,00	R\$ 81.244,18
	Saldo Bruto total de investimentos	R\$ 237.175,49	R\$ 259.363.864,31

DESVINCULAÇÃO DE RECEITAS (DECRETO 57.380/16 e PORTARIA SF nº 220 DE 23/01/18)

Data do Evento	Conta de Desvinculação	Valor
	acumulado até trimestre anterior	R\$ 8.074.711,89
	TOTAL ACUMULADO	R\$ 8.074.711,89

6.2 Rendimento Acumulado dos Investimentos

Item	Especificação		Saldo Bruto em	30/06/2025
			(R\$)	
1	Total de recursos aplicados na OUC Água Branca		R\$ 21.632.197,51	
2	Saldo Bruto total de investimentos em	30/06/2025	R\$ 259.363.864,31	
3	Saldo Bruto total das contas correntes em	30/06/2025	R\$ 0,00	
4	Total arrecadado nas Distribuições (Pública e Privada) de CEPAC		R\$ 243.446.079,84	
(1 + 2 + 3) - (4 + 5)	Rentabilidade acumulada dos investimentos até 30/06/2025		R\$ 37.549.981,98	

7 Total de Recursos aplicados na Operação Urbana Consorciada Água Branca

Especificação	Total Desembolsado no trimestre anterior (R\$)	Total Desembolsado no Trimestre atual	Total Desembolsado (R\$)
	31/03/2025		30/06/2025
Obras e Serviços (CEPAC - Leilão Público)	R\$ 7.830.475,65	R\$ 206.993,96	8.037.469,61
Obras e Serviços (CEPAC - Colocação Privada)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,00
Desapropriações	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,00
Aluguel Social e Gerenciamento Técnico Social	R\$ 173.463,72	R\$ 0,00	173.463,72
Taxas de Administração e Gerenciamento (EMURB, SP Urbanismo e SP Obras)	R\$ 9.432.203,58	R\$ 8.279,75	9.440.483,33
Taxa de Coordenação de Colocação (Banco do Brasil)	R\$ 2.671.164,82	R\$ 0,00	2.671.164,82
Taxa de Análise e Acompanhamento de Obras (CAIXA)	R\$ 123.010,15	R\$ 5.239,35	128.249,50
Impostos (COFINS, CSLL, PIS, PASEP, CPMF, ISS, IRRF, INSS)	R\$ 414.108,55	R\$ 11.746,25	425.854,80
Estudos e Consultorias (Engenharia, Comunicação, Jurídica)	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,00
Despesas Diversas (Publicação de Editais, Taxas de Registro, Escrituração de Títulos)	R\$ 741.898,33	R\$ 13.613,40	755.511,73
Total Acumulado	R\$ 21.386.324,80	R\$ 245.872,71	21.632.197,51

- 8 A SP Urbanismo apresentou à Caixa Econômica Federal toda documentação relativa às despesas decorrentes da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que foi analisada e aceita por esta instituição financeira.
- 8.1 As obras e serviços executados foram aferidos pela Caixa Econômica Federal. Para efetuar a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) – Distribuição Pública e Privada, a Prefeitura da Cidade de São Paulo, através da SP Urbanismo e SP Obras (ex-EMURB), adotou todos os procedimentos previstos no § 1º do art. 17 da Instrução CVM 401 de 23/12/2003, na Lei nº 13.769 de 26/01/2004, na Lei nº 13.871 de 08/07/2004 e na Portaria nº 174 de 30/07/2004.
- 8.2 Informamos que todas as despesas mencionadas no presente relatório foram justificadas, comprovadas e liquidadas pela SP Urbanismo e SP Obras.

É o que temos a relatar.