

São Paulo, 14 de novembro de 2025

**Relatório Consolidado da Operação Urbana Consorciada Água Branca**  
Anexo ao Ofício nº 533/2025 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 julho de 2025 a 30 de setembro de 2025.

**Destinatário:** São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo.

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

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

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

**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 1<sup>a</sup> 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 1<sup>a</sup> 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**

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

<b>2<sup>a</sup> Distribuição de CEPAC</b>	<b>Data</b>	<b>Valor Arrecadado (R\$)</b>
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
<b>Total</b>	<b>12/12/2023</b>	<b>224.852.637,75</b>

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 Gerenciamento social vinculados às atividades de manutenção do conjunto Vila Dignidade / FUNAPS	010/2016/SEHAB	Construtora Jataí Ltda	01/03/2016	31/08/2016	R\$ 1.540.455,37
			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	
						Jul/25		Ago/25		Set/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	R\$ -	R\$ -		R\$ -			
						lo Reajuste							
						Total med	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	R\$ -	R\$ -		R\$ -			
						lo Reajuste							
						Total med	R\$ -	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	R\$ -	R\$ -		R\$ -			
						lo Reajuste	R\$ -	R\$ -		R\$ -			
						Total med	R\$ -	R\$ -		R\$ -			
						lo Reajuste							
						Total med	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
<b>Total Acumulado</b>		<b>R\$ 8.320.159,57</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 8.320.159,57</b>

## 6 Consolidação Bancária

### **FATO RELEVANTE**

A partir do 1º trimestre de 2025 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
2873 006 000000071077 8	2873.3703.000575277819-7
2873 006 000000071078 6	2873.3703.000575277821-9

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\$) 30/09/2025
6.1.1	Conta: PMSP - conta geral Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 71077-8	R\$ 17.335,72	R\$ 184.121.410,33
6.1.2	Conta: PMSP - conta geral Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 71078-6	R\$ 0,00	R\$ 84.695.416,85
6.1.3	Conta: PMSP - conta geral Banco: CAIXA - Agência: 2873 – Conta Corrente 006 - 71079-4	R\$ 0,00	R\$ 84.237,18
Saldo Bruto total de investimentos		R\$ 17.335,72	R\$ 268.901.064,36

### 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	
		30/09/2025 (R\$)	
1	Total de recursos aplicados na OUC Água Branca		R\$ 21.649.533,23
2	Saldo Bruto total de investimentos em	30/09/2025	R\$ 268.901.064,36
3	Saldo Bruto total das contas correntes em	30/09/2025	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 30/09/2025		R\$ 47.104.517,75

## 7 Total de Recursos aplicados na Operação Urbana Consorciada Água Branca

Especificação	Total Desembolsado no trimestre anterior (R\$) 30/06/2025	Total Desembolsado no Trimestre atual	Total Desembolsado (R\$) 30/09/2025
			30/09/2025
Obras e Serviços (CEPAC - Leilão Público)	R\$ 8.037.469,61	R\$ 0,00	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\$ 9.440.483,33	R\$ 0,00	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\$ 128.249,50	R\$ 2.830,21	131.079,71
Impostos (COFINS, CSLL, PIS, PASEP, CPMF, ISS, IRRF, INSS)	R\$ 425.854,80	R\$ 892,11	426.746,91
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\$ 755.511,73	R\$ 13.613,40	769.125,13
<b>Total Acumulado</b>	<b>R\$ 21.632.197,51</b>	<b>R\$ 17.335,72</b>	<b>21.649.533,23</b>

- 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.

