



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 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	
						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 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

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\$)	Total Desembolsado no Trimestre atual	Total Desembolsado (R\$)
	30/06/2025		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
Total Acumulado	R\$ 21.632.197,51	R\$ 17.335,72	21.649.533,23

- 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.