



SÃO PAULO URBANISMO
Núcleo De Gestão Financeira Operações Urbanas
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: 2º Trimestre / 2025

Operação: Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

- Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Criada pela Lei Municipal nº 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 nº 17/2020/SMDU

- Escriturador

Banco do Brasil S/A – Contrato nº 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 nº 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
Saldo	218.458

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
	05/03/2009	30.000	1.521	212.151	1.715	1.715,00	2.608.515	
	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 - UTILIZAÇÃO DE CEPAC

SETORES	Área Adicional	Modificação de Uso
HÉLIO PELEGRINO	266.085	33.269
FARIA LIMA	199.360	13.377
PINHEIROS	93.446	14.827
OLIMPÍADAS	147.927	5.832
Total	706.818	67.305

QUADRO IX - CEPAC - RESUMO

Leilão	664.090
Colocação Privada	117.452
Utilizados	(774.382)
Em circulação	7.160
CEPAC - Total	1.000.000
CEPAC - Saldo	218.458

QUADRO X - ÁREAS UTILIZADAS (M²) POR SETOR

QUADRO GERAL DE DISTRIBUIÇÃO DE ESTOQUES DE ACA EM M ² - LEI 13.769/2004										
SETORES	ESTOQUE MÁXIMO (m ²) PREVISTO PARA OS SETORES		ESTOQUE MÁXIMO PREVISTO PARA OUCFL - LEI 13.769/04 (R + nR)	ESTOQUE CONSUMIDO (m ²) - LEI 13.769/04		SALDO DE ESTOQUE MÁXIMO PREVISTO PARA OS SETORES (Remanescente lei 13.769/04)		ESTOQUE (m ²) A DEVOLVER POR DESVINCULAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DE USO		SALDO DE ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL PARA A OPERAÇÃO URBANA
	R	NR		R	NR	R	NR	R	NR	
HELIO PELEGRINO	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	7.002,23
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	361.905,00	126.367,86	73.552,78	168.824,37	162,22	7.002,23	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	639.097,57	426.934,24	425.674,66	21.450,76	7.002,23	0,00	
	1.506.155,00			1.066.031,81		447.125,42		7.002,23		

(*) Saldo calculado com base no limite de estoque líquido disponibilizado pelo Artigo 6º e Tabela 2 da Lei 13.769/04.

QUADRO GERAL DE DISTRIBUIÇÃO DE ESTOQUES DE ACA EM M ² - (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	ESTOQUE CONSUMIDO (m ²) - (Lei 13.769/04)	ESTOQUE 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

			SETOR PARA OUCFL - Lei 18.175/24									Re NR
				R	NR	R	NR	R	NR	R	NR	
HELIOS PELEGRINO	292.445,00	182.505,00	576.700,00	279.084,28	162.600,47	0,00	648,11	0,00	0,00	101.101,89		246.300,49
FARIA LIMA	288.190,00	73.715,00	402.905,00	119.365,63	73.552,78	0,00	3.051,40	0,00	0,00	37.948,60		
PINHEIROS	286.695,00	96.600,00	437.145,00	146.445,55	95.217,97	0,00	0,00	0,00	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	0,00	88,58	53.400,00		
Total	1.057.770,00	448.385,00	1.756.155,00	632.095,34	426.934,24	0,00	3.699,51	0,00	88,58	246.300,49		
	1.506.155,00			1.059.029,58		3.699,51			88,58			

QUADRO XI - 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	3.699,51
SALDO ESTOQUE GERAL DISPONÍVEL	246.300,49

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

(**) Estoque Líquido a ser utilizado conforme Artigo 6º §2º, da Lei 18.175/2024

(***) Estoque consumido na Lei 13.769/04

QUADRO XII - ANDAMENTO DAS INTERVENÇÕES

Distribuição	INTERVENÇÃO	SITUAÇÃO EM 30/06/2025
1ª	Passagem em desnível da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Cidade Jardim e Av. Nove de Julho	Concluída
1ª	Passagem em desnível da Av. Brigadeiro Faria Lima com a Av. Rebouças e Av. Eusébio Matoso	Concluída
1ª	Prolongamento da Av. Hélio Pellegrino e implantação de avenida duplicada no eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso	Concluída
1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª	Reversão Urbana do Largo da Batata	Rescisão do Contrato nº 082/SIURB/2020

1ª	Projeto de serviços de enterramento da rede aérea e compatibilização da rede subterrânea das passagens em desnível	Concluída
1ª	Adaptação das redes elétrica e de telecomunicações das passagens em desnível	Concluída
1ª	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
1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª	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
1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª	Apoio às atividades da - SPOBRAS no gerenciamento de obras	Concluída
1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª	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 etapa de Projeto
3ª, 4ª, 5ª	3ª Fase da Interligação do Prolongamento da Av. Faria Lima com a Ligação Funchal - Haroldo Veloso	Em estudo
3ª	Implantação de sistema de transporte coletivo	Concluída
3ª, 4ª, 5ª	Implantação de Ciclovia	Em andamento
4ª, 5ª	HIS - Favela Panorama e urbanização dos acessos	Em andamento SEI 7810.2023/0001449-1 •045/SPURB/2024 (R\$ 9.879.952,95) Estudo de Alternativas e Consolidação do Projeto Funcional •ORDEM DE INÍCIO DE •SERVIÇOS Nº 01 para 22/01/2024 •Prazo de execução - 30 meses 5 medições aprovadas - serviços realizados até 05/2025
4ª, 5ª	Extensão da Av. Brig. Faria Lima até Av. Bandeirantes	6022.2024/0007595-0 recursos adicionais de R\$ 17.090,72 aprovados material expropriatório realizado 6022.2025/0005593-4 solicitação de recursos para pagamento das desapropriações 7910.2025/0000823-5 solicitação de recursos para Elaboração de Estudo de Alternativas, Elaboração de Projetos Básicos e Projetos Executivos, e Serviços Ambientais

4ª, 5ª	Melhoramento urbanístico Avenida Santo Amaro	Em andamento Trecho 1 (entre av JK e rua Afonso Braz) entregue em 30/04/2024 Trecho 2 (entre rua Afonso Braz av Bamdeirantes) - iniciado
4ª, 5ª	Passarela Bernardo Goldfarb	Concluída obra entregue em 30/01/2025 SEI 7910.2022/0001127-3 Execução das obras de implantação da Ciclopassarela Bernardo Goldfarb / Erica Sallun • 287/SIURB/2023 (R\$ 41.921.941,28) •ORDEM DE INÍCIO DE •SERVIÇOS Nº 01 para 11/12/2024 •Prazo de execução - 12 meses Solicitações em tramitação de Prazos : execução contratual até 31/10/2025 vigência contratual até 31/ 12/ 2025 de valor : aditamento de R\$ 4.115.800,68

QUADRO XIII - PRAZO ESTIMADO PARA TÉRMINO DA OPERAÇÃO URBANA

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

QUADRO XV - 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.

Publicação Diário Oficial da Cidade de São Paulo, de 15/05/2025, página 179.

FATO RELEVANTE

A Prefeitura do Município de São Paulo, representada pela São Paulo Urbanismo - SP Urbanismo, com autorização de sua Diretoria Executiva, em atendimento ao disposto no art. 7º, inciso III da Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022, vem informar ao Mercado em Geral que foi protocolizado junto a Comissão de Valores Mobiliários, em 14/05/2025 o pedido de registro da 6ª distribuição de CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção) da Operação Urbana Consorciada Faria Lima - OUCFL.

André Gonçalves dos Ramos

Diretoria de Infraestrutura e Operações

Portaria - PREF Nº 559/2015



Andre Goncalves dos Ramos
Diretor(a) de Infraestrutura e Operações
Em 14/08/2025, às 12:55.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **131198010** e o código CRC **75D7EE09**.

Referência: Processo nº 7810.2025/0000157-1

SEI nº 131198010