



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar, São Paulo, SP, CEP 01002-020

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

registrada na CVM sob nº 2004/02, em 15 de outubro de 2004
CÓDIGO ISIN Nº BRPMSPCA018

COORDENADORA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA



Comunicamos o início da Segunda Distribuição Pública de 313.460 (trezentos e treze mil, quatrocentos e sessenta) Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC"), de emissão da PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO ("Prefeitura"), com sede no Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá, nº 15, 5º andar, São Paulo, SP, CEP 01002-020, ao preço mínimo de R\$1.100,00 por CEPAC, no montante de

R\$344.806.000,00

I. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

1. Características da Operação Urbana Consorciada Faria Lima: A Operação Urbana Consorciada Faria Lima é um instrumento urbanístico utilizado para requalificar a área de influência da interligação da Avenida Brigadeiro Faria Lima com a Avenida Pedroso de Moraes e com as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Hélio Pellegrino, dos Bandeirantes, Engenheiro Luís Carlos Berrini e Cidade Jardim, conforme descrito no Prospecto, por meio de um conjunto de intervenções (obras públicas, desapropriações e gerenciamento) coordenadas pela Prefeitura através da Empresa Municipal de Urbanização ("EMURB"), com a participação de proprietários de imóveis, usuários e investidores, visando a melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na referida área.

Os recursos para financiar as intervenções da Operação Urbana Consorciada Faria Lima serão prioritariamente aqueles arrecadados com a venda de CEPAC.

2. Coordenação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima: A Operação Urbana Consorciada Faria Lima será coordenada pela EMURB. As ofertas e distribuições públicas dos CEPAC serão coordenadas pelo BB Banco de Investimento S.A. ("Banco Coordenador"), instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

3. Agente Fiscalizador: A Caixa Econômica Federal - CEF foi contratada pela EMURB para fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos com a venda de CEPAC no financiamento das intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Faria Lima. A CEF acompanhará o andamento das intervenções, assegurando a veracidade e suficiência das informações que serão periodicamente prestadas pela Prefeitura ao mercado, nos termos do contrato firmado entre a EMURB e a CEF, anexo ao Prospecto.

4. Agente Escriturador: O Banco do Brasil S.A. foi contratado pela EMURB para prestar serviços de escrituração dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, cujo contrato é parte integrante do Prospecto.

5. Registro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima: A Operação Urbana Consorciada Faria Lima foi registrada na CVM em 15 de outubro de 2004, sob nº 2004/02. As demais características da Operação Urbana Consorciada Faria Lima constam do Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima ("Prospecto").

II. CARACTERÍSTICAS DA 2ª DISTRIBUIÇÃO

1. Autorizações Legais: A emissão do CEPAC é regida pelos seguintes normativos: Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995 (Lei que criou a Operação Urbana Consorciada Faria Lima), alterada pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004 e pela Lei nº 13.871, de 8 de julho de 2004 ("Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima"), Decreto Municipal nº 44.844, de 14 de junho de 2004, Decreto Municipal nº 45.213, de 27 de agosto de 2004, Portaria nº 174, de 30 de julho de 2004, da Prefeitura Municipal de São Paulo e Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003.

2. Valor, Quantidade, Espécie e Forma dos CEPAC a Serem Distribuídos: Serão ofertados até 313.460 (trezentos e treze mil, quatrocentos e sessenta) CEPAC escriturais de emissão da Prefeitura pelo valor mínimo unitário de R\$1.100,00, num montante estimado de R\$ 344.806.000,00 (trezentos e quarenta e quatro milhões, oitocentos e seis mil reais) ("2ª Distribuição"). Os CEPAC serão colocados por meio de um ou mais leilões públicos de venda a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA.

3. Direitos e Vantagens e Restrições dos CEPAC: Os CEPAC distribuídos publicamente são valores mobiliários, conforme decisão proferida pelo Colegiado da CVM, em 28 de agosto de 2003, e nos termos da Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003. Cada CEPAC quando utilizado (ou seja, vinculado a um imóvel dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima) conferirá a seu titular direitos (denominados "Direitos Urbanísticos Adicionais") de (i) aumentar a área construída (em m²) do imóvel acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico previsto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo; (ii) aumentar a Taxa de Ocupação do imóvel (obtida pela divisão da projeção horizontal da edificação do imóvel pela área do seu terreno); (iii) alterar a atividade ou uso do imóvel, bem como o Gabarito de Edificação (altura); e (iv) fazer uso dos demais benefícios previstos na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, observados os limites estabelecidos na referida lei, conforme demonstra a Tabela de Equivalência e observados, ainda, os estoques por região, conforme ilustra a Tabela de Distribuição Geral de Estoques (vide tabelas a seguir).

TABELA DE EQUIVALÊNCIA DOS CEPAC

PERÍMETRO	SUBSETORES (*)	COLUNA A		COLUNA B	COLUNA C	
		Equivalência de 1 CEPAC em m² de área adicional de construção computável	Com/Serv		Equivalência de 1 CEPAC em m² de área de terreno referente à mudança de uso e parâmetros urbanísticos	Equivalência de 1 CEPAC em m² de terreno para taxa de ocupação adicional (acima de 50% até 70%)
SETOR 1 Pinheiros	1a	1,2	0,8	2	1,2	0,8
	1b	1,8	1,5	2	1,8	1,2
	1c	2,6	1,7	2	2,6	1,7
	1d	2,8	1,8	2	2,3	1,5
SETOR 2 Faria Lima	2a	0,8	0,5	1,5	0,8	0,5
	2b	0,9	0,6	1,5	0,9	0,6
	2c	1,1	0,8	1,5	1,2	0,8
	2d	1,3	0,5	1,5	0,8	0,5
	2e	1,8	1,2	1,5	1,8	1
SETOR 3 Hélio Pellegrino	3a	1,2	0,8	1,5	1,2	0,8
	3b	1,2	1	1,5	1,2	0,8
	3c	2,5	1	1,5	1,5	1
	3d	1,5	1	1,5	1,5	1
	3e	2,5	1,5	1,5	2,3	1,5
SETOR 4 Olimpiadas	4a	0,9	0,6	2	0,9	0,6
	4b	2	0,9	2	1,4	0,9
	4c	2	1,2	2	1,8	1,2
	4d	2	1	2	1,5	1

(*)

- 1a, 3a, 4a - frente para a Av. F. Lima
2a - frente para Av. F. Lima, entre Rebouças e C. Jardim
2b - frente Av. F. Lima, entre C. Jardim e Juscelino
2c - incluindo frente Av. C. Jardim
3b - frente para Av. Juscelino Kubitschek

Os benefícios indicados na tabela acima só poderão ser utilizados em terrenos com área superior a 1.000m².

DISTRIBUIÇÃO GERAL DOS ESTOQUES *

	Perímetro	Estoque máximo (m²)
	Residencial	
	Com/Serv	
	Total	
SETOR 1 - Pinheiros		286.695
		96.600
		383.295
SETOR 2 - Faria Lima		288.190
		73.715
		361.905
SETOR 3 - Hélio Pellegrino		292.445
		182.505
		474.950
SETOR 4 - Olimpiada		190.440
		95.565
		286.005

RESUMO DOS ESTOQUES **

ESTOQUE TOTAL DE ÁREA ADICIONAL	2.250.000 m²
ÁREA ADICIONAL JÁ UTILIZADA	***940.000 m²
ESTOQUE LÍQUIDO A SER UTILIZADO	***1.310.000 m²

* A distribuição dos estoques por setor tem como objetivo evitar a concentração de adensamento construtivo e não guardam qualquer relação com seu estoque total.

** O estoque, tanto o total como por setores, tem como objetivo principal garantir a qualidade urbanística da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

*** Esses valores constam da Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e já sofreram alterações em função de aprovação de projetos nos quais foram consumidos 28.091,46m² por meio de Outorga Onerosa. Portanto, o número de metros quadrados disponível (1.281.908,54 m²) é diferente do que o indicado na Lei da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, tendo em vista a possibilidade de consumo de Estoque até a colocação pública dos CEPAC.

Os CEPAC não representam direito de crédito contra a Emissora ou a EMURB. Uma vez alienados em leilão patrocinado pela Prefeitura, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário.

4. Público-Alvo: Os CEPAC serão ofertados ao público em geral, especialmente investidores institucionais e investidores do mercado imobiliário.

5. Intervenções da 2ª Distribuição: As intervenções que serão prioritariamente financiadas com os recursos da 2ª Distribuição são as seguintes: (i) reconversão urbana do Largo da Batata; (ii) elaboração de projeto básico e executivo do corredor viário sudoeste/centro (novo Boulevard JK); (iii) construção de Habitações de Interesse Social ("HIS") para remoção completa da favela Coliseu; (iv) desapropriações no Largo da Batata e eixo formado pela Rua Funchal e Rua Haroldo Veloso.

6. Regime e Condições de Colocação: Os CEPAC serão distribuídos, em regime de melhores esforços, por meio de um ou mais leilões públicos de venda a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA, por meio de seu sistema eletrônico de negociação, durante o período de distribuição, o qual será de 2 anos a contar da data de publicação deste Anúncio de Início de distribuição pública de CEPAC.

6.1. Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Banco Coordenador, com expressa anuência da EMURB, organizará plano de distribuição, o qual poderá levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, nos termos previstos no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400/03.

6.2. Não será feita coleta de intenções de investimento antes da realização dos leilões públicos de venda de CEPAC da 2ª Distribuição a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA.

6.3. Cada leilão será objeto de um edital de leilão próprio, o qual identificará a quantidade de CEPAC objeto do leilão, o montante (em R\$) estimado a ser arrecadado com o leilão, a data do referido leilão e demais informações relativas. O edital de cada leilão será publicado no Boletim Diário de Informações da Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA e em outros periódicos, se assim decidido pelo Banco Coordenador, com no mínimo dois dias de antecedência de sua realização.

6.4. Em cada leilão, as ofertas serão realizadas pelos intermediários credenciados no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA. O Banco Coordenador também poderá apresentar propostas de interessados no leilão, pois é um intermediário credenciado no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA. Como consequência, os investidores do setor imobiliário que tiverem interesse em participar poderão encaminhar suas ordens de compra ao intermediário de sua livre escolha ou ao Banco Coordenador.

6.5. Os CEPAC deverão ser integralizados à vista, em D+1, em moeda corrente nacional.

7. Contrato de Distribuição: A EMURB e o Banco Coordenador firmaram Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de CEPAC, por meio do qual o Banco Coordenador foi contratado para coordenar e colocar todas as emissões públicas de CEPAC no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, conforme o regime e as condições de colocação do item II.6 acima. A EMURB facultou ao Banco Coordenador subcontratar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da colocação de cada emissão.

7.1. A EMURB e o Banco Coordenador não têm vínculo entre si por meio de contratos de investimentos, empréstimos ou outros, excetuando a relação contratual estabelecida entre ambos para a coordenação e distribuição dos Certificados de Potencial Adicional de Construção da segunda distribuição da Prefeitura do Município de São Paulo, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima.

8. Registro da 2ª Distribuição: A 2ª Distribuição Pública de CEPAC foi registrada na CVM em 28 de setembro de 2007, sob nº CVM/SRE/TIC/2007/002. As demais características da Operação Urbana Consorciada Faria Lima constam do Suplemento ao Prospecto ("Suplemento").

9. Fatores de Risco: O investimento em CEPAC envolve risco, dentre eles, riscos do mercado imobiliário (macroeconômicos, de regulamentação ambiental, de desvalorização, entre outros), riscos políticos, riscos inerentes ao próprio CEPAC (liquidez, descasamento de fluxos, limitação de estoques), riscos da emissora (inexistência de obrigação de conclusão das intervenções), riscos relacionados ao fato da Operação Urbana Consorciada Faria Lima já se encontrar em pleno andamento, riscos jurídicos, entre outros. Para um maior detalhamento dos riscos relacionados ao investimento em CEPAC, o investidor deve ler cuidadosamente as seções "Fatores de Risco" constantes do Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima e do Suplemento da 2ª Distribuição.

III. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Tanto o Prospecto quanto o Suplemento estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores: (i) junto à sede da EMURB, situada à Rua São Bento, nº 405, 10º andar, São Paulo - SP; (ii) no BB Banco de Investimento S.A., situado à Rua Lelio Gama, nº 105, 36º andar, Rio de Janeiro - RJ; (iii) no website da Prefeitura: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac; (iv) no website do BB Banco de Investimento S.A.: www.bb.com.br; (v) na CVM, situada à Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; e (vi) no website da CVM: www.cvm.com.br.

As instituições participantes do leilão (intermediários credenciados no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA), deverão providenciar junto aos seus clientes ou aos adquirentes dos CEPAC a assinatura dos boletins de subscrição de CEPAC, que se encontram disponíveis no seguinte website: www.cbicnet.com.br.

O investimento em CEPAC representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, investidores que pretendam investir em CEPAC estão sujeitos à volatilidade do mercado. Ainda assim, não há classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir CEPAC.

É recomendado aos investidores antes da tomada de qualquer decisão de investimento a leitura do Prospecto e do Suplemento ao Prospecto.

Quaisquer outras informações relativas à Operação Urbana Consorciada Faria Lima e à 2ª Distribuição podem ser obtidas no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto, bem como junto ao Banco Coordenador, à EMURB, na CVM e nos endereços mencionados acima.

* O registro da presente distribuição pública não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da Prefeitura e da EMURB, bem como sobre os CEPAC.



"A(O) presente oferta pública/programa foi elaborada(o) de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, o qual se encontra registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 4890254, atendendo assim, a(o) presente oferta pública/programa, aos padrões mínimos de informação contidos no código, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das instituições participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública/programa."

BANCO COORDENADOR



PARTICIPANTES ESPECIAIS

