



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

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

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

registrada na CVM sob nº 2004/01, em 14 de julho de 2004

BANCO COORDENADOR



COORDENADORA DA OPERAÇÃO URBANA
CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA



EMURB

AGENTE FISCALIZADOR



Comunicam o início da 4ª Distribuição Pública de 1.201.841 (um milhão, duzentos e um mil, oitocentos e quarenta e um) 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\$300,00 por CEPAC, no montante de

R\$360.552.300,00

I. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

1. CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada é um instrumento urbanístico utilizado para requalificar a área de influência da Avenida Jornalista Roberto Marinho (antiga Avenida Águas Espaiadas), 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 Água Espraiada serão prioritariamente aqueles arrecadados com a venda de CEPAC.

2. COORDENAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada será coordenada pela EMURB. As ofertas e distribuições públicas dos CEPAC serão coordenadas pelo BB Banco de Investimento S.A.

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 Água Espraiada. 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 Água Espraiada.

5. CONSULTOR LEGAL

O escritório Ferreira Ornellas Advogados foi contratado pela EMURB para prestar serviços de assessoria legal na 4ª Distribuição Pública de CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

6. REGISTRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada foi registrada na CVM em 14 de julho de 2004, sob nº 2004/01. As demais características da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada constam do Prospecto da operação Urbana Consorciada Água Espraiada ("Prospecto").

II. CARACTERÍSTICAS DA 4ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

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 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Lei que criou a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada), Decretos Municipais nº 44.844 e 44.845, ambos de 14 de junho de 2004 e Instrução CVM 401, de 29 de dezembro de 2003.

2. VALOR, QUANTIDADE, ESPÉCIE E FORMA DOS CEPAC A SEREM DISTRIBUÍDOS

Serão ofertados até 1.201.841 (um milhão, duzentos e um mil, oitocentos e quarenta e um) CEPAC escriturais de emissão da Prefeitura pelo valor mínimo unitário de R\$300,00, num montante estimado de R\$360.552.300,00 (trezentos e sessenta milhões, quinhentos e cinquenta e dois mil e trezentos reais). 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. Os CEPAC representam área (em m²) a ser construída, que (i) supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela Lei da Operação Água Espraiada; e/ou (ii) confira utilização do imóvel diversa da prevista pela legislação de uso e ocupação do solo, nos limites fixados pela Lei da Operação Água Espraiada; e/ou (iii) que supere as restrições impostas a cada zona pela legislação de uso e ocupação do solo. Os CEPAC, quando utilizados, conferirão os direitos indicados na Tabela 1 abaixo, observados os estoques indicados na Tabela 2 abaixo:

TABELA 1 - CONVERSÃO DOS CEPAC

Setores da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	Para área adicional de construção	Para área de terreno referente à modificação de usos e parâmetros
Jabaquara	3 m²	2 m²
Brooklin	1 m²	1 m²
Berrini	1 m²	2 m²
Marginal Pinheiros	2 m²	2 m²
Chucrri Zaidan	1 m²	2 m²

TABELA 2 - ESTOQUE

Setores da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada	Estoque
Jabaquara	500.000m² (que devem ser obrigatoriamente, o que significa que, dos 3.750.000 m² disponíveis, restam 3.250.000m² para os demais setores)
Brooklin	até 1.500.000m²
Berrini	até 250.000m²
Marginal Pinheiros	até 600.000m²
Chucrri Zaidan	até 2.000.000m²
Americanópolis	0m² (área para a qual não foi definido Estoque)
ZEIS	0m² (Zona Especial de Interesse Social)

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. 4ª DISTRIBUIÇÃO

A 4ª Distribuição Pública de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada contempla: (i) projeto e obras de implantação de áreas verdes na região do cruzamento entre a Avenida Jornalista Roberto Marinho e a Rua Lino de Moraes; (ii) sistema de drenagem na bacia Cordeiro - Americanópolis (Setor Chucri Zaidan); (iii) projeto e obras de implantação de sistema de transporte coletivo na Avenida Luis Carlos Berrini (Setor Chucri Zaidan); (iv) projeto para a implantação de sistema de transporte coletivo na Avenida Jornalista Roberto Marinho (Setor Brooklin); (v) projeto e obras de implantação da extensão da Avenida Jornalista Roberto Marinho até a Avenida Pedro Bueno e implantação do Viaduto Santo Amaro; (vi) construção de unidades de Habitação de Interesse Social ("HIS"), para atendimento às favelas Rocinha Paulistana, Beira Rio, Alba, Babilônia e Taquaritiba; (vii) projeto para implantação das vias locais nos Setores Brooklin e Jabaquara; e (viii) desapropriações necessárias para a implantação do Parque Chuvisco, vias locais nos setores Brooklin e Jabaquara, sistema de transporte coletivo na Avenida Jornalista Roberto Marinho e construção de unidades de Habitação de Interesse Social ("HIS") contempladas nesta fase.

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 4ª 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, à data do referido leilão e demais informações relativas. O edital de cada leilão será publicado no Boletim Diário de Informações da 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. REGISTRO DA 4ª DISTRIBUIÇÃO

A 4ª Distribuição Pública de CEPAC foi registrada na CVM em 03 de setembro de 2008, sob nº CVM/SRE/TIC/2008/002. As demais características da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada constam do Suplemento ao Prospecto da 4ª Distribuição da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada ("Suplemento").

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 website da Prefeitura: www.prefeitura.sp.gov.br/cepac; (iii) no Banco do Brasil, situado à Rua Lélio Gama, nº 105, 36º andar, Rio de Janeiro - RJ; (iv) no website do Banco do Brasil: www.bb.com.br; (v) na CVM, situada à Rua Sete de Setembro, nº 111, 30º andar, Rio de Janeiro - RJ, ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP; e (vi) no website da CVM: www.cvm.gov.br. As instituições participantes vencedoras 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 website: www.bovespa.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 nenhuma 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 Água Espraiada e à 4ª Distribuição Pública 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 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 serem distribuídos".



"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 5032012, 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."

PARTICIPANTES ESPECIAIS

