

Resumo da 6ª Distribuição Pública	
Quantidade de CEPAC	320.000
Preço Unitário	R\$ 2.175,37
Custo Unitário (R\$)	R\$ 223,00
Percentual (%) sobre Valor Unitário Mínimo	10,25%

Os demais custos e despesas relacionados à realização das obras e projetos de cada uma das Intervenções da 6ª Distribuição encontram-se discriminados no item '7.7 – Estimativa de Custos das Intervenções da 6ª Distribuição' do presente Suplemento. A maioria desses custos é calculada em percentual sobre o valor total captado, tendo sido estimado pela Emissora o percentual de 9,22% (nove virgula vinte e dois por cento) sobre o montante total arrecadado.

FATORES DE RISCO
Custo Estimativo das Intervenções
O valor total de recursos previsto para captação na 6ª Distribuição Pública é baseado em um orçamento estimativo do custo total de todas as Intervenções restantes para a finalização do Programa de Intervenções, previsto no Anexo 2 da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (conforme alterada). Além do custo estimado de realização das obras, foi acrescido ao orçamento as despesas estimadas com elaboração de projetos, estudos, desapropriações e demais providências necessárias para sua realização.
O custo das intervenções, já em curso, engloba os valores de obras e atividades previstas e realizadas, pendentes de pagamento, bem como os custos das obras e atividades previstas, pendentes de realização. O orçamento das obras, projetos e desapropriações foram efetuados considerando-se os valores praticados até o primeiro trimestre de 2020, contudo, o prazo indicado como estimado para a realização das obras somente se iniciará após a efetiva contratação dos respectivos prestadores de serviços, vencedores de processo licitatório específico. Assim, tendo em vista a instabilidade política e econômica vividas recentemente pela economia brasileira, bem como o risco de inflação, o custo final das referidas despesas poderá ser significativamente superior às estimativas de orçamento apresentadas e, como consequência, os recursos captados poderão ser insuficientes para o custeio de todas as intervenções planejadas.

Desapropriações
Os valores das desapropriações considerados para fins de composição do custo da 6ª Distribuição Pública são baseados em avaliações realizadas pela própria Prefeitura, estando sujeitas a discussão judicial. Para alguns desses casos, estão orçados valores destinados ao pagamento de remanescentes das desapropriações anteriormente realizadas, tendo em vista a existência de diferenças apuradas entre o valor dos imóveis calculados, de acordo com a metodologia prevista na Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo e o eventual valor de mercado dos imóveis desapropriados apurado em laudo judicial. Há valores destinados ao pagamento dessas diferenças judiciais no orçamento das Intervenções previstas nesta 6ª Distribuição Pública.

Custos de Distribuição
Adicionalmente, o Valor da Distribuição é composto pelas despesas relativas: (i) custo de gerenciamento de obras e coordenação da OUC Água Espraiada, devidas à SP Urbanismo e a SP Obras; (ii) serviços de fiscalização da aplicação dos recursos, devidos ao Agente Fiscalizador; (iii) escrituração e distribuição dos CEPAC, devidos ao Banco Coordenador, e; (iv) taxas e emolumentos devidos por ocasião do registro e liquidação da Oferta aos demais agentes (CVM, B3, etc.). A maioria desses custos é fixada em decreto municipal e calculada como percentual sobre o valor total captado, tendo sido estimado pela Emissora em 10,29% (dez virgula vinte e nove por cento) sobre o montante total arrecadado (para maiores informações, leia o Decreto nº 56.635, de 24 de novembro de 2015 e pág 104 do Prospecto).

Tendo em vista que: (i) o financiamento das Intervenções da 6ª Distribuição Pública será feito, prioritariamente, com os recursos obtidos com a alienação de CEPAC em leilão público; (ii) não existe garantia de que haverá interesse do mercado em adquirir todos os CEPAC que serão ofertados, e; (iii) os custos efetivos das intervenções da 6ª Distribuição Pública podem ser maiores que os considerados para a determinação do Valor da Distribuição, o montante arrecadado com a colocação dos CEPAC poderá ser insuficiente para financiar integralmente os custos efetivos das intervenções.

Inexistência de Garantia Firme de Colocação
Não existe, por parte do Banco Coordenador, garantia firme de colocação dos CEPAC. Assim sendo, caso não haja

a colocação dos CEPAC nos montantes ofertados, o Banco Coordenador não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, nem de utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Insuficiência de Recursos
Apesar dos adquirentes de CEPAC possuírem o direito de utilizar os direitos urbanísticos adicionais conferidos a cada título, conforme previsto no Prospecto, não é possível garantir que a Prefeitura conseguirá implementar as Intervenções da 6ª Distribuição Pública. Adicionalmente, não há como prever se o fluxo de recursos captados com os leilões de CEPAC será compatível com os cronogramas físico-financeiros das Intervenções da 5ª Distribuição Pública, sujeitando os custos estimados e/ou prazos de execução a modificações substanciais. Assim, a não implementação das intervenções ou o descasamento de fluxos poderão resultar em uma valorização inferior à projetada na respectiva Área de Intervenção Urbana, e/ou afetar o valor dos CEPAC adquiridos em eventuais negociações no mercado secundário.

Os investidores devem considerar que, em função do aumento de custos, os recursos captados na 5ª Distribuição Pública de CEPAC da OUC Água Espraiada foram insuficientes para custear a totalidade dos custos incorridos com as intervenções previstas no respectivo Suplemento (leia a Seção "Dos meios, Recursos e Contrapartidas da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada", a partir da pág. 69 do Prospecto).

Os fatores de risco indicados acima devem ser lidos em conjunto com os fatores de risco constantes do Prospecto.

As instituições participantes do leilão (instituições credenciadas no Mercado de Balcão Organizado da B3) deverão providenciar junto aos seus clientes ou aos adquirentes dos CEPAC a assinatura dos boletins de subscrição de CEPAC, que se encontram disponíveis do website http://www.b3.com.br/pt_br/servicos/leiloes/balcao-organizado/.

IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES

Emissora
Prefeitura do Município de São Paulo
Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15, 5º andar
São Paulo – SP
Tel.: (11) 3113-6502

Tel.: (11) 3113-9503
www.prefeitura.sp.gov.br
Informações sobre as demais instituições:
Coordenadora da Operação Urbana Consorciada Água

Espraiada
São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo
Rua São Bento nº 405, 16º Andar
São Paulo – SP
At.: Diretoria de Engenharia e Obras
Tel.: (11) 3113-7500
www.spurbanismo.sp.gov.br
Banco Coordenador da Oferta Pública
BB-Banco de Investimento S.A.
Rua Senador Dantas nº 105, 37º andar
Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Michel da Silva Duarte
Tel.: (21) 3808-3625
Fax: (21) 2262-3862
www.bb.com.br/ofertapublica
Consultores Legais da Emissora e da Coordenadora da

Operação Urbana
Procuradoria Geral do Município (PGM)
Rua Maria Paula, 270
São Paulo – SP
At.: Gabinete
Tel.: (11) 3396-1600
gabineteppgm@prefeitura.sp.gov.br

Os investidores que desejarem obter maiores informações sobre a presente Oferta Pública de CEPAC, sobre a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, e aqueles que desejarem obter cópia dos exemplares do Prospecto e Suplemento, deverão dirigir-se aos endereços acima mencionados ou poderão acessá-los nos sites mencionados no Sumário.

Todas as informações e decisões relevantes inerentes à presente oferta pública serão divulgadas em Diário Oficial do Município, bem como nos endereços eletrônicos mencionados na capa deste Edital. Adicionalmente, de acordo com sua competência, a SP Urbanismo poderá optar por publicá-las em outros jornais de grande circulação.

CONSULTA DE ANDAMENTO DE PROCESSOS

Consulte o andamento do seu processo físico ou eletrônico pela internet, no Portal de Processos Administrativos da Prefeitura de São Paulo.
Acesse: processos.prefeitura.sp.gov.br.

Se preferir, contate a Central 156, tendo em mãos o protocolo com o número do processo (entregue no momento da autuação).

Para mais informações, entre em contato com a unidade de análise por telefone ou pessoalmente.



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
GESTÃO