

Assunto: Dispensa de Requisito de Registro da Oferta Pública de Distribuição Primária de CEPAC de emissão da Prefeitura do Município de São Paulo ("Prefeitura"), da Operação Urbana Consorciada Faria Lima – Processo CVM Nº RJ/2004/5209

Senhor Superintendente-Geral,

A Prefeitura e o BB Banco de Investimento ("BB-BI"), a instituição líder da distribuição, requerem, em expediente datado de 13 de agosto p.p., a dispensa de cumprimento de requisito do registro para a oferta em referência, com fundamento no disposto no art. 4º, § 4º da Instrução CVM nº 400, especificamente do disposto em seu art. 18, que prevê que a colocação dos valores mobiliários objeto da oferta seja consumada no prazo de seis meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início da Distribuição.

1. A Oferta

A oferta envolve a distribuição primária de 367.290 Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, no valor unitário mínimo de R\$ 1.100,00, totalizando R\$ 404.019.000,00. Trata-se da primeira de um programa de distribuição envolvendo 650.000 CEPAC, ao mesmo preço mínimo, perfazendo um total de R\$ 715 milhões, a serem aplicados na Operação Urbana Consorciada Faria Lima, no prazo de quinze anos.

Os CEPAC serão alienados através de leilões na Sociedade Operadora do Mercado de Ativos S.A. ("Soma").

2. Fundamento do Pedido de Dispensa

Os requerentes solicitam autorização para colocarem os CEPAC, objeto da primeira emissão, no prazo máximo de 2 anos, a contar da publicação do primeiro Edital de leilão de que trata o art. 17, §3º, da Instrução CVM nº 401.

Argumentam que o pedido se faz em decorrência do pioneirismo da presente distribuição de CEPAC, ainda havendo pouca familiaridade do mercado em relação ao título, e do próprio prazo das intervenções, que serão financiadas com os recursos obtidos com a distribuição.

3. Considerações da Área Técnica acerca do Pedido de Dispensa

Importante esclarecer que o prazo máximo de seis meses para a colocação dos valores mobiliários, que é original da Instrução CVM nº 13/80, decorreu na época da edição da regra, desenhada para emissões de ações, do disposto no art. 81 da Lei das Sociedades por Ações.

"Depósito da Entrada

Art. 81. O depósito referido no número III do art.80 deverá ser feito pelo fundador, no prazo de cinco dias contados do recebimento das quantias, em nome do subscritor e a favor da sociedade em organização, que só poderá levá-lo após haver adquirido personalidade jurídica.

Parágrafo único. Caso a companhia não se constitua dentro de seis meses da data do depósito, o banco restituirá as quantias depositadas diretamente aos subscritores."

Posteriormente, tal norma foi mantida para os demais valores mobiliários devido ao provável "envelhecimento" das informações contidas no Prospecto, como registrado pela CVM, após tal período.

A Instrução CVM nº 404, por sua vez, veio a modificar tal procedimento padrão para as ofertas de valores mobiliários, estabelecendo o período de até dois anos para a distribuição de uma emissão ou série de debêntures padronizadas.

Todavia, adotou precauções para evitar a questão do "envelhecimento" das informações ao exigir um prospecto atualizado a cada oferta de lote ou a cada seis meses, isto é, o prospecto inicial acrescido de suplemento com informações da emissora supervenientes ao registro da oferta pela CVM.

A verificação da atualidade do prospecto das debêntures padronizadas, necessária à colocação dos lotes, ficou sob a responsabilidade da bolsa de valores ou da entidade de balcão organizado em que esses valores mobiliários sejam listados.

Assim sendo, considerando tratar-se de oferta pioneira de CEPAC e analogamente ao procedimento estabelecido para a colocação das debêntures padronizadas, poderia ser autorizada a distribuição dos CEPAC da presente oferta no prazo máximo de dois anos, desde que observado pelos requerentes o previsto no art. 5º da Instrução 404, ou seja:

"Art. 5º O registro para distribuição primária de Debêntures Padronizadas será concedido para a emissão em série única ou para cada série, conforme o caso, observado o seguinte:

I - a distribuição primária, que poderá ser fracionada em lotes de Debêntures Padronizadas, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses contado da data da concessão do registro pela CVM, deve ser realizada, exclusivamente, na bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado definido pela emissora, e deverá, em qualquer hipótese, observar procedimentos que possibilitem a formação do preço de mercado dos títulos ofertados, com transparência e amplo acesso por parte do público investidor;

II - a distribuição primária será precedida da publicação de Anúncio de Início de Distribuição que contemplará, no mínimo, a oferta do primeiro lote de Debêntures Padronizadas;

III - as distribuições primárias dos demais lotes da mesma série de Debêntures Padronizadas deverão ser precedidas, com antecedência mínima de 1 (um) dia útil, de avisos específicos publicados no boletim oficial da bolsa de valores ou do mercado de balcão organizado, os quais deverão conter, além das informações sobre os títulos ofertados e procedimentos da oferta:

a) declaração da bolsa de valores ou entidade do mercado de balcão organizado, acerca da atualidade do prospecto de emissão; e

b) indicação dos locais onde poderão ser obtidos exemplares do prospecto atualizado e das páginas da rede mundial de computadores onde este poderá ser consultado, assim como da página institucional da emissora para divulgação de informações aos debenturistas e ao mercado.

§ 1º Prospecto atualizado para a oferta de lotes de Debêntures Padronizadas é o prospecto elaborado quando da concessão do registro, acrescido de suplemento que contenha as atualizações de seu conteúdo, bem como as informações e documentos encaminhados pela emissora à CVM no cumprimento das normas que regulam o registro das companhias abertas.

§ 2º A atualização do prospecto mediante a elaboração de suplemento será feita, obrigatoriamente, a cada período de seis meses a partir da concessão do registro, até o término da colocação das debêntures."

Julgamos que tal procedimento, por constar de instrução editada pela CVM, observa os princípios do interesse público, da adequada informação e da proteção do investidor, que devem nortear as decisões da CVM de concessão de dispensa, nos termos da Instrução 400.

Deliberada tal solução pelo Colegiado, a área técnica deve ser habilitada, em consequência, a exigir o compromisso da Soma de executar a revisão e apresentar a declaração de atualidade do prospecto.

4. Conclusão:

Em face do exposto acima e tendo em vista que o Colegiado, em reunião de 13 de julho do corrente, deliberou favoravelmente ao pedido de igual teor, referente à Operação Urbana Consorciada Praia Espriada, também da Prefeitura de São Paulo, submetemos à consideração do Colegiado a dispensa requerida com base no artigo 4º da Instrução, acompanhada da manifestação desta área técnica sobre a mesma.

Por fim, pelo exíguo prazo de exame do pedido de registro, solicitamos relatar a matéria para os membros do Colegiado na oportunidade de apreciação do pleito.

Atenciosamente,

Carlos Alberto Rebello Sobrinho

Superintendente de Registro de Valores Mobiliários