EDITAL DO 1º LEILÃO DA 5ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO DA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO RELATIVAMENTE À COLOCAÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (CEPAC) DE EMISSÃO DA EMISSORA

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA LINHA VERDE REGISTRO CVM 2012/01

Av. Cândido de Abreu, 817, Centro Cívico
Curitiba – PR – CEP 80530-000
Código ISIN nº BRCTBACPA001

perfazendo o total de até **R$** 31.800.000,00*, no âmbito da*

A 5ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA LINHA VERDE FOI REGISTRADA NA CVM SOB Nº CVM/SRE/TIC/2026/005, EM 03 DE SETEMBRO DE 2026.

A colocação primária dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Linha Verde junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), segmento de mercado de balcão organizado, **ocorrerá em 15 de outubro de 2026, das 12h30min às 12h45min.** O Banco Coordenador da Colocação Pública dos CEPAC será o BB – Banco de Investimento S.A ("BB Investimentos"), com intermediação, via conta e ordem, operacionalizada pela NECTON INVESTIMENTOS - BTG PACTUAL CTVM S.A.

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

Os investidores devem ler a Seção Fatores de Risco do Prospecto (páginas 54 a 63), disponível na sede da Prefeitura do Município de Curitiba ("Prefeitura"), no Palácio 29 de março, sito à Av. Cândido de Abreu, 817, Centro Cívico, Curitiba – PR, endereço da CVM: R. Sete de Setembro, 111, 30º andar, Centro, Rio de Janeiro-RJ, ou R. Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista, São Paulo/SP ou nos seguintes *websites*:

• www.cvm.gov.br , acessar "Ofertas Públicas de Aquisição de Ações (OPAs)" – no menu de opções à esquerda "Operação Urbana Consorciada", depois "Registro das operações urbanas consorciadas para negociação de CEPAC concedido", depois "Prefeitura do Município de Curitiba", depois "PROSPECTO";
• https://ippuc.org.br/ouc/, acessar na barra superior "Quinta Distribuição".
• https://www.b3.com.br/, acessar na barra superior acessar "Produtos e Serviços", no menu "Negociação" clicar em "Leilões", no menu inferior selecionar "Balcão Organizado", quadro Cronograma e Editais Balcão Organizado clicar em "CEPAC Linha Verde", e alternativamente: www.b3.com.br, na barra superior acessar "Produtos e Serviços", clicar em "Solução para Emissores", no quadro "Ofertas públicas de renda variável" clique em "Saiba mais", no menu inferior, selecione "Ofertas em andamento" , no menu à direita, selecione "Outros Emissores", clicar em " Prefeitura de Curitiba - CEPAC - Operação Urbana Consorciada Linha Verde";
• https://www.bb.com.br/site/investimentos/oferta-publica/, acessar "Outros Prospectos", "CEPAC - Prospecto da Operação Urbana Linha Verde".

Coordenador da Operação

IPPUC

Banco Coordenador

BB INVESTIMENTOS

Agente Fiscalizador

CAIXA

Assessoria Jurídica

PGM

Procuradoria Geral do Município

A data de publicação desse Edital de Leilão é 16 de setembro de 2026.

Índice

PESSOAS E INSTITUIÇÕES 7
INFORMAÇÕES E CONDIÇÕES RELATIVAS À OFERTA 8
BREVE DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA LINHA VERDE 9
Operação Urbana Consorciada 9
Operação Urbana Consorciada Linha Verde 9
Quantidade Limitada de CEPAC 9
Direitos e Vantagens e Restrições dos CEPAC 10
Conversão dos CEPAC 10
Estoque de CEPAC 10
Outras Características dos CEPAC 11
Utilização dos CEPAC 11
CARACTERÍSTICAS DA 5ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA LINHA VERDE 11
Intervenções da 5ª Distribuição 12
Ato Deliberativo que aprovou a 5ª Distribuição de CEPAC 13
Ato Deliberativo que aprovou a realização do 1º Leilão da 5ª Distribuição de CEPAC 13
Relacionamento com o Coordenador Líder da Oferta 13
Identificação do Público-Alvo, Preço e Montante da Distribuição 13
Cotação dos CEPAC na B3 14
Cronograma Estimado das Etapas da Distribuição Pública 14
Da Suspensão, Cancelamento, Revogação ou Modificação da Oferta 14
Declaração de inadequação do investimento 15
Contrato de Distribuição 15
Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública 16
FATORES DE RISCO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA LINHA VERDE 17
FATORES DE RISCO DE NATUREZA JURÍDICA 17
Fatores de Riscos Macroeconômicos 17
Fatores de Risco Setoriais 17
Risco de Regulamentação Específica e Meio Ambiente 17
Risco de Financiamento Imobiliário 18
Risco de Valorização 19
Fatores de Risco da Emissora 19
Riscos Políticos 19
Risco de Alteração da Política de Investimentos 19
Fatores de Risco dos CEPAC 19
Risco de Inovação 19
Risco de Liquidez 20
Risco de Inexistência de Garantia de Financiamento das Intervenções 20
Risco de Descasamento de Fluxos 20
Risco de Limites de CEPAC 20
Risco de Suspensão, Cancelamento, Revogação ou Modificação da Oferta 21
Fatores de Risco de Natureza Política 21
Risco de Modificação da Legislação 21
Risco de Modificação do Valor Venal 22
Fatores de Risco das Intervenções 22
Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômico-financeira 23
FATORES DE RISCO DE DISTRIBUIÇÃO 23
Risco quanto ao Custo Estimativo das Intervenções 23
Risco quanto as Desapropriações 23
Risco quanto aos Custos de Distribuição 23
Risco quanto a Inexistência de Garantia Firme de Colocação 24
Risco de Insuficiência de Recursos 24
IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES 25
Informações sobre a Emissora 25
Informações sobre as demais instituições 25

GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS

Para fins deste Edital, as definições aqui contidas, no singular ou no plural, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

ACA	Área de Construção Adicional.
Afastamento das divisas	Distância perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno, com o imóvel confrontante.
Altura das edificações	Dimensão vertical da edificação, podendo ser expressa em número de pavimentos, contados a partir do térreo (inclusive), ou em metros lineares, considerando a distância entre o nível do terreno e o ponto extremo da cobertura.
Área não computável	Somatório das áreas de uma edificação que não impactam no aumento da densidade populacional e possibilitam melhoria da sua condição ambiental. Não é considerada para cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote.
Área computável	Área da edificação obtida após a dedução das áreas não computáveis e das áreas oriundas de incentivos construtivos. É considerada para cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote.
Área líquida de terreno	Área total dos terrenos inseridos na área de abrangência da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, excluídas as áreas dos logradouros públicos (ruas, avenidas e praças) e as áreas dos terrenos pertencentes à União, Estado ou Município.
Benefício Econômico Agregado	Valorização imobiliária decorrente do programa de intervenções e da requalificação de usos e ocupação prevista para os terrenos localizados dentro da área de abrangência e da possibilidade de sua melhor utilização com a obtenção de Potencial Construtivo Adicional e Parâmetros Urbanísticos.
CEPAC	Certificados de Potencial Adicional de Construção de emissão de Municípios no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, utilizados como pagamento de Contrapartida financeira para obtenção de Direitos Urbanísticos Adicionais, e não representativos de dívida ou crédito.
BRT	*Bus Rapid Transit.*
Coeficiente de Aproveitamento	Índice utilizado para cálculo da relação entre a área construída e a área do terreno de um imóvel, de acordo com a legislação aplicável, considerando os zoneamentos distintos.
Coeficiente de Aproveitamento do Lote	Fator estabelecido para cada uso nas diversas zonas, que define a área máxima computável de construção admitida em um terreno. É expresso pela relação entre a área total computável de construção e a área do terreno.
Comissão Executiva do Programa de Intervenções	Instância prevista na Lei da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, composta por representantes da Prefeitura, com a finalidade de definir o Plano de Prioridades de Intervenções e o Plano de Investimentos da Operação Urbana Consorciada Linha Verde.
Conta Vinculada	Conta em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC, mantida pela Secretaria Municipal de Finanças – SMF junto ao Banco do Brasil S.A. É a única conta em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC.
Contrapartida	Valor econômico correspondente ao pagamento pela aquisição de Direitos Urbanísticos Adicionais outorgados pela municipalidade.

CREA	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
Decreto Urbanístico	Decreto nº 1, de 5 de janeiro de 2016, que regula os aspectos urbanísticos da Operação Urbana Consorciada.
Decreto Operacional	Decreto nº 134, de 26 de janeiro de 2012, que regulamenta a operacionalidade dos CEPAC.
Direitos Urbanísticos Adicionais	Benefícios concedidos pelo Município para autorizar o aumento da área construída de imóveis acima do Coeficiente de Aproveitamento da zona, observados os limites máximos previstos em lei, e parâmetros urbanísticos previstos para a região.
EIA/RIMA	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto ao Meio Ambiental.
Estoque	Limite da área adicional de construção medido em metros quadrados (m^2), definido para a Operação Urbana por setor e uso.
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.
Grupo de Gestão	Instância prevista na Lei da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, coordenada pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – IPPUC, contando com a participação de representantes de órgãos municipais e de entidades representativas da sociedade civil, com a finalidade de realizar o acompanhamento e implementação do programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada, em especial o acompanhamento dos projetos urbanísticos, o controle geral da Operação Urbana, e, ainda, propor revisão da Lei Municipal nº 13.909 de 19 e dezembro de 2011, que aprovou a Operação Urbana Consorciada Linha Verde.
IGPM	Índice Geral de Preços de Mercado, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
Inadequação de Investimento	O investimento em CEPACs representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em CEPACs estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados aos CEPACs, à Emissora, ao setor em que atua, à natureza política, às intervenções urbanas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos no Suplemento ao Prospecto, páginas 23 a 31, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO EM CEPAC É INADEQUADO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.
Incentivo Construtivo	Benefício outorgado pelo município por meio de concessão de área adicional de construção, oneroso ou não, com o objetivo de promover e estimular a concepção de edificações, segundo determinados critérios e características, visando a preservação ou indução de aspectos urbanísticos e/ou ambientais.
Infovia	Sistema viário dotado de equipamentos de monitoramento de trânsito, segurança, comunicação e *internet*.
Intervenção	Conjunto de ações de natureza urbanística praticadas pelo Município por meio de obras públicas, alteração da paisagem urbana, desapropriações, sendo que o custo delas inclui todas as despesas necessárias a sua realização, inclusive os gastos incorridos com consultorias, estudo de viabilidade, estudo de impacto, projetos, emissão dos CEPAC, despesas com gerenciamento, terceiros contratados e taxas a serem pagas para distribuição pública dos CEPAC.

ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Intervivos.
JIBC	*Japan Bank for International Cooperation.*
Lei da Operação Urbana Consorciada Linha Verde	Lei Municipal nº 13.909 de 19 de dezembro de 2011, que institui a Operação Urbana Consorciada Linha Verde, com a redação dada pela Lei Municipal nº 14.773 de 17 de dezembro de 2015.
Lei de Uso e Ocupação do Solo	Lei Municipal nº 9.800 de 03 de janeiro de 2000, que "Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Curitiba e dá outras providências.", estabelecendo os Coeficientes de Aproveitamento e parâmetros de uso e ocupação do solo no Município de Curitiba.
Lei de Uso dos Polos da Linha Verde	Lei Municipal nº 12.767 de 5 de junho de 2008 que "Define a localização dos Polos no trecho sul do Setor Especial da BR-116-SE-BR-116, cria incentivos construtivos para terrenos situados nos Polos, no SE-BR-116 e na Zona de Transição – BR-116 – ZT-BR-116 e dá outras providências".
LP	Licença Ambiental Prévia.
LI	Licença Ambiental de Instalação.
LO	Licença Ambiental de Operação.
Operação Urbana ou Operação Urbana Consorciada	Instrumento urbanístico que excepciona a Lei de Uso e Ocupação do Solo e é utilizada para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infraestruturas urbanas.
Operação Urbana Consorciada Linha Verde ou OUC-LV	Conjunto de Intervenções coordenadas pela Prefeitura, com a participação dos proprietários moradores, usuários e investidores, visando a melhoria e transformações urbanísticas, sociais e ambientais na área de influência da Operação Urbana Consorciada Linha Verde - OUC-LV.
Outorga Onerosa	Concessão pelo Poder Público de Direitos Urbanísticos Adicionais, mediante pagamento de Contrapartida.
Parâmetros Urbanísticos	Valores que definem as características e os limites praticáveis nas edificações, definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, com a finalidade de promover o ordenamento da ocupação do território do município. São parâmetros urbanísticos: coeficiente de aproveitamento do lote, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, recuo frontal, afastamento das divisas, altura das edificações, usos permitidos, áreas computáveis, áreas não computáveis, exigência e padrões de vagas de estacionamento de veículos, dimensões de lote mínimo, entre outros.
Plano Diretor	Plano Diretor de Curitiba, estabelecido pela Lei Municipal nº 2.828, de 10 de agosto de 1966, adequado ao Estatuto da Cidade pela Lei Municipal nº 11.266, de 16 de dezembro de 2004 e revisado pela Lei Municipal nº 14.771 de 17 de dezembro de 2015, o qual consiste em um instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam no município.
PIB	Produto Interno Bruto.
Potencial Construtivo	Produto resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento.
Potencial Construtivo Adicional	Área em m^2 que pode ser construída além do Potencial Construtivo, mediante pagamento da Contrapartida, que é resultante da diferença entre o Potencial Construtivo máximo previsto na Lei da Operação Urbana Consorciada Linha Verde

	e o Potencial Construtivo estabelecido pelo Plano Diretor e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.
RIT	Rede Integrada de Transporte.
RMC	Região Metropolitana de Curitiba.
Recuo frontal	Distância perpendicular entre a fachada da edificação incluindo o subsolo e a linha frontal do terreno, no logradouro público, ou novo alinhamento projetado, se houver.
Resolução CVM 84	Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC e revoga as Instruções CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 e nº 550, de 17 de julho de 2014.
Resolução CVM 160	Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre os registros de negociação e de distribuição pública de valores mobiliários.
SFH	Sistema Financeiro da Habitação.
Taxa de Ocupação	Índice percentual expresso pela relação entre a área de projeção da(s) edificação(ões) sobre o plano horizontal e a área do terreno.
Taxa de permeabilidade	Índice percentual expresso pela relação entre a área livre de edificações e de revestimentos impermeáveis e a área do terreno.
Usos permitidos	Compreendem as atividades urbanas que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas de uma zona ou setor de uso e são definidas como permitidas perante a Lei de Uso e Ocupação do Solo.
Zoneamento	Divisão do território do Município visando a otimização da utilização de cada região, em função do sistema viário, da topografia e da infraestrutura existente, por meio da criação de zonas e setores de uso e ocupação do solo e de adensamentos diferenciados.

PESSOAS E INSTITUIÇÕES

Agente Fiscalizador	Caixa Econômica Federal-CEF (vide página 10 do Prospecto)
Banco Coordenador ou Coordenador Líder ou BB Investimentos	BB – Banco de Investimento S.A. (vide página 10 do Prospecto)
Banco Escriturador	Banco do Brasil S.A.
B3	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão
CEF	Caixa Econômica Federal
CETIP	Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos
Coordenadora da Comissão Executiva da Operação Urbana Consorciada Linha Verde	Secretaria Municipal de Administração e Tecnologia da Informação - SMATI (Antiga Secretaria de Administração, Gestão Pessoal e Tecnologia da Informação – SMAP)
Coordenadora do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Linha Verde	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba – IPPUC
CMN	Conselho Monetário Nacional
CTA	Controle de Tráfego em Área
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
Emissora	Prefeitura do Município de Curitiba
IPPUC	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba
Órgãos e entidades da administração municipal participantes da Operação Urbana Consorciada Linha Verde	Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU; Secretaria Municipal de Planejamento, Finanças e Orçamento - SMF; Secretaria Municipal de Administração e Tecnologia da Informação - SMATI; Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SMMA; Secretaria do Governo Municipal - SGM; Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC; Procuradoria Geral do Município - PGM
Prefeitura	Prefeitura Municipal de Curitiba

INFORMAÇÕES E CONDIÇÕES RELATIVAS À OFERTA

As características dos CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção) constam do Anúncio de Início da 5ª Distribuição Pública de CEPAC publicado no Diário Oficial Eletrônico – Atos do Município de Curitiba, nº 172 -, Ano XV, em 16 de setembro de 2026, estando de acordo com as exigências da Resolução CVM 84.

A colocação primária dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Linha Verde junto à B3, Segmento de Mercado de Balcão Organizado, ocorrerá no dia 15 de outubro de 2026, das 12h30min às 12h45min. O Banco Coordenador da Colocação Pública dos CEPAC será o BB – Banco de Investimento S.A.

Papel/Tipo	Código	Quantidade	Preço Mínimo	Valor do Leilão
CEPAC	CTBA11BL	60.000	R$ 530,00	R$ 31.800.000,00

A oferta será realizada por meio de um leilão no Sistema Eletrônico de negociação da B3 conforme regras estabelecidas nos "Regulamento de Negociação da B3" e "Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3", respectivamente.

Tendo em vista que a Oferta será realizada por meio de leilão no sistema eletrônico de negociação da B3, as condições gerais de realização do Leilão, assim como as regras de prorrogação e formação de preço durante o Leilão, estão dispostas no item 6 do Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3.

Não serão permitidas ofertas de compra a preço inferior ao preço mínimo estabelecido neste leilão. A liquidação física e financeira da presente operação será efetuada à vista, no segundo dia seguinte da realização da operação (D+2) e será processada de acordo com as normas da Câmara de Compensação e Liquidação da B3, pelo módulo de liquidação bruta, no qual a referida Câmara coordena o processo de entrega contra pagamento sem assumir a posição de contraparte central garantidora.

Os emolumentos devidos serão cobrados de acordo com a tabela vigente no período do Leilão, sendo as corretagens livremente pactuadas entre as partes, obedecidas às disposições legais.

O adquirente que tiver interesse em utilizar os benefícios conferidos pelo CEPAC deverá apresentar na Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU seu pedido de vinculação ao terreno, com ou sem projeto, conforme regras previstas na legislação municipal, ocasião em que será analisado e verificado o cálculo do valor da Contrapartida da Outorga Onerosa, a ser paga em CEPAC.

Quando da emissão da certidão de pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, a Prefeitura comunicará ao Banco Escriturador para que proceda ao cancelamento do número de CEPAC correspondentes ao valor de Contrapartida da Outorga Onerosa utilizado, e atualizará os controles do Estoque da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, que são periodicamente comunicados ao mercado.

Caso tenha sido concluída a Intervenção ou grupo de Intervenções e remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPAC no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para a Intervenção seguinte da Operação Urbana Consorciada, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim.

Na apuração do valor total da Intervenção, ou conjunto de Intervenções, para efeito de cálculo da quantidade total de CEPAC que poderão ser distribuídos, estão incluídas todas as respectivas despesas, devidamente comprovadas, inclusive estudos, projetos e custos de administração próprios da Operação Urbana Consorciada.

Maiores informações ou dúvidas sobre o leilão poderão ser obtidas junto ao BB Investimentos, Divisão de Renda Variável, nos telefones (11) 4298-7105 e/ou e-mails: bbbi.equity@bb.com.br, michelduarte@bb.com.br, eloialves@bb.com.br, r.moura@bb.com.br e danimaraujo@bb.com.br, ou na Diretoria de Operações da B3 através dos telefones (11) 2565-4304 e (11) 2565-4305.

BREVE DESCRIÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA LINHA VERDE

Operação Urbana Consorciada

Uma Operação Urbana Consorciada envolve um conjunto de Intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em área específica, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. O Município define, por lei, um perímetro urbano que será objeto das Intervenções para o qual é estabelecido um programa de obras e desapropriações, com a participação da sociedade civil, visando melhorar a qualidade de vida da área, solucionar problemas sociais, valorizar os imóveis, organizar os meios de transporte local, e beneficiar o meio ambiente.

Operação Urbana Consorciada Linha Verde

Para os imóveis contidos no perímetro de uma Operação Urbana Consorciada, essa outorga onerosa do direito adicional de construção somente pode ser paga, pelo interessado, por meio de CEPAC, não se admitindo qualquer outra Contrapartida (como, por exemplo, moeda corrente).

Os recursos obtidos pelo Município com a alienação de CEPAC devem obrigatoriamente ser utilizados nas Intervenções previstas na mesma Operação Urbana Consorciada.

Desta forma, o Município obtém os recursos para financiar as Intervenções da área da Operação Urbana Consorciada sem aumento de seu endividamento. Além disso, oferece-se ao mercado imobiliário a oportunidade de adquirir Direitos Urbanísticos Adicionais para atendimento de suas necessidades antes mesmo da realização das Intervenções que, em tese, gerarão uma valorização dos imóveis do perímetro urbano respectivo, e consequentemente, desses próprios direitos.

Considera-se público alvo potencialmente interessado na aquisição e utilização de CEPAC, investidores, fundos de pensão, empreendedores, instituições financeiras, incorporadoras, construtoras, fundos imobiliários, moradores, dentre outros, sem qualquer restrição. Os CEPAC poderão ser adquiridos por qualquer interessado.

Após o esgotamento da área adicional de construção no âmbito da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, não será mais possível construir acima dos limites básicos impostos pela legislação urbanística vigente.

A Prefeitura do Município de Curitiba editou os Decretos nº 1 de 5 de janeiro de 2016 que regulamenta a OUC-LV no que se refere aos parâmetros construtivos e aspectos urbanísticos, e o nº 134 de 26 de janeiro de 2012, que além de atender às exigências da Resolução CVM 84, regulamenta a emissão dos títulos, as responsabilidades pelo acompanhamento das Operações Urbanas Consorciadas, e indica a forma de exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC.

Quantidade Limitada de CEPAC

Para a Operação Urbana Consorciada Linha Verde estabeleceu-se um limite máximo de 4.830.000 (quatro milhões, oitocentos e trinta mil) CEPAC a serem emitidos, sem que sejam fixados percentuais mínimos de distribuição parcial, salvo por exigência legal, regulamentar ou judicial, ou por conveniência do mercado, ressalvando-se, ainda, que a distribuição parcial poderá ocorrer por encerramento ou por prazo.

A Operação Urbana Consorciada Linha Verde é dividida em 3 (três) Setores, cada qual com um limite de metros quadrados adicionais que poderão ser utilizados como Direitos Urbanísticos Adicionais. Não obstante os CEPAC sejam os mesmos, e possam ser utilizados em qualquer área contida no perímetro da Operação Urbana Consorciada Linha Verde (obedecida à tabela de conversão entre CEPAC e m² de área construída adicional para cada setor – página 14 do Prospecto), tão logo seja atingido o limite de área adicional de construção em um determinado setor, os CEPAC somente poderão ser utilizados em imóveis localizados nos demais setores.

O território da OUC-LV abrange uma área líquida de terreno de pouco mais de 2.000 hectares (20,8 milhões de m²) distribuídos nos três Setores da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, sendo 3,95 milhões de m² no Setor Norte, 6,25 milhões de m² no Setor Central e 10,6 milhões no Setor Sul.

Em sua longa extensão, ao longo de 14 km às margens da rodovia BR-116, a OUC-Linha Verde engloba amplo território onde predomina a diversidade de uso nas formas de ocupação, combinada com relativa homogeneidade quanto aos padrões de ocupação. Convivem nesse espaço atividades como comércio, serviços, indústrias, residências, hotéis, hospitais, escolas e tantas outras. Os percentuais de participação desses diferentes usos variam entre os setores Norte, Central e Sul, bem como no interior de cada um deles.

Os dados revelaram que os terrenos ocupados pelos usos comercial/serviços (31%) e o residencial (31%) se equivalem, totalizando juntos 62% da área líquida de terreno da OUC-LV. O uso industrial tem participação pouco significativa, ocupando apenas cerca de 3% da área de terreno, bem inferior ao conjunto de "outros Usos", que detêm 15% do total do terreno.

Aspecto importante a ser observado, tendo em vista a identificação de áreas passíveis de renovação urbana, é a presença de terrenos vagos, representando 3,8 milhões de m² e 18% do total dos terrenos da OUC-LV, quase metade deles (45%) concentrados no Setor Sul.

O investidor deve levar em consideração que não há garantia de que os recursos captados sejam suficientes para conclusão de todas as obras previstas. A insuficiência de recursos para as obras previstas pode ser consultada na Seção "**Risco de Inexistência de Garantia de Financiamento da Intervenção**" na página 57 do Prospecto.

Nesse sentido, recomendamos aos potenciais investidores que antes de adquirir um CEPAC, consulte o Estoque disponível para cada setor, disponibilizado periodicamente pela Prefeitura no *site*: https://ippuc.org.br/ouc/ na Aba "Relatórios", conforme consta no item "7. CONSUMO E ESTOQUE DE ÁREA ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO – ACA" dos Relatórios Trimestrais da OUC-LV.

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 Resolução CVM 84. Os CEPAC representam área (em m^2) 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 Linha Verde; 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 Linha Verde; 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 Quadro 1, observados os estoques indicados na Tabela 1:

Conversão dos CEPAC

Quadro 1 - Fatores de Equivalência em relação ao uso e localização para fins de cálculo da quantidade de CEPAC

Setor	Subsetor	Uso Residencial	Uso Não Residencial
Norte	Polos -1	0,95 m²	1,15 m²
	Área Diretamente Beneficiada – 1	1,00 m²	0,85 m²
	Área Indiretamente Beneficiada – 1	1,40 m²	1,15 m²
Central	Polos – 2	0,65 m²	0,75 m²
	Área Diretamente Beneficiada – 2	0,60 m²	0,55 m²
	Área Indiretamente Beneficiada – 2	1,00 m²	0,85 m²
Sul	Polos – 3	0,90 m²	1,10 m²
	Área Diretamente Beneficiada – 3	0,80 m²	0,70 m²
	Área Indiretamente Beneficiada – 3	1,35 m²	1,10 m²

Fonte: Lei 13.909/11 com a redação dada pela Lei 14.773/15.

Estoque de CEPAC

Até a data de 31/12/2025 o estoque de ACA por Setores da Operação Urbana Consorciada Linha Verde apresentava-se da conforme demonstrado na Tabela 1.

Tabela 1- Estoque de ACA por Setores da Operação Urbana

ESTOQUE DE ACA OUC-LV POR SETOR (31/12/2025)											
Setor	Estoque Total Inicial - ACA Lei 13.909/11	Residencial			Não Residencial			Estoque Estimado			
		Estoque Inicial	Consumo	% Consumido	Estoque Inicial	Consumo	% Consumido	Residencial	Saldo Estimado (%)	Não Residencial	Saldo Estimado (%)
NORTE	1.280.000,00	960.000,00	10.713,87	1,12	320.000,00	440,53	0,14	949.286,13	98,88	319.559,47	99,86
CENTRAL	1.275.000,00	765.000,00	26.290,83	3,44	510.000,00	45.797,34	8,98	738.709,17	96,56	464.202,66	91,02
SUL	1.920.000,00	1.535.000,00	58.735,17	3,83	385.000,00	7.097,50	1,84	1.476.264,83	96,17	377.902,50	98,16
TOTAL	4.475.000,00	3.260.000,00	95.739,87	2,94	1.215.000,00	53.335,37	4,39	3.164.260,13	97,06	1.161.664,63	95,61

Fonte: Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU

Até a data de 31/12/2025 o estoque de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Linha Verde apresentava-se conforme demonstrado na Tabela 2.

Tabela 2– Estoque de CEPAC

ESTOQUE DE CEPAC (31/12/2025)													
ESTOQUE ORIGINAL		COMERCIALIZADOS		CONSUMIDOS NO PERÍODO Vinculados à Alvará de Construção (Bloqueados)			Obra Concluída (baixados)		Em circulação		ESTOQUE DISPONÍVEL (final do trimestre)	
Quantidade	%	Quantidade	%	No Período	Acumulado	%	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
4.830.000	100,00%	270.676	5,60%	6.331	158.472	3,28%	106	0,00%	112.204	2,32%	4.671.528	96,72%

Fonte: Secretaria Municipal do Urbanismo - SMU

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

Outras Características dos CEPAC

Os CEPAC são instrumentos previstos na Lei nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade e, são considerados valores mobiliários, conforme decisão proferida pelo Colegiado da CVM em Reunião havida em 28 de agosto de 2003, Ata nº 33 e, nos termos estabelecidos na Resolução CVM 84 de 31 de março de 2022, estando sua distribuição pública sujeita ao atendimento das determinações contidas na Resolução CVM 84.

Utilização dos CEPAC

Respeitados os limites por setor, o interessado poderá utilizar os CEPAC a qualquer momento como meio de pagamento da Contrapartida devida à Prefeitura por ocasião de um projeto de construção, ou simplesmente para vincular os direitos conferidos pelo CEPAC a um lote. Neste último caso, ao imóvel beneficiado ficam garantidos, no futuro, os Diretos Urbanísticos Adicionais correspondentes. Desta forma, o interessado garante o exercício desses direitos antes de esgotado o Estoque (em metros quadrados) do respectivo setor da Área da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, mesmo que não tenha a intenção de iniciar seu projeto imediatamente.

CARACTERÍSTICAS DA 5ª DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CEPAC DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA LINHA VERDE

Trata-se da 5ª Distribuição Pública de CEPAC pela Prefeitura no âmbito da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, a qual completou 14 (catorze) anos em dezembro de 2025 desde sua convolação em operação consorciada com o advento da Lei nº 13.909, de 19 de dezembro de 2011 com a redação dada pela lei Municipal nº 14.773 de 17 de dezembro de 2015.

O saldo de CEPAC disponível para emissão e negociação é de **4.559.324** (quatro milhões, quinhentos e cinquenta e nove mil, trezentos e vinte e quatro) títulos, e por ocasião desta 5ª Distribuição serão distribuídos até **690.800** (seiscentos e noventa mil e oitocentos) títulos, por meio de um ou mais leilões públicos a serem realizados no Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3. O prazo estimado de distribuição é de até 2 (dois) anos, sendo a quantidade distribuída e o intervalo definidos segundo a melhor conveniência da Emissora e resposta de mercado, conforme definido pela IPPUC.

Não haverá delimitação prévia de prazo ou quantidade mínima de CEPAC para cada um dos leilões, sendo intenção da Emissora que o primeiro leilão seja realizado em 15 de outubro de 2026. Os pagamentos pelos investidores deverão ser feitos à vista, em reais (R$) em recursos imediatamente disponíveis na data da liquidação dos CEPAC.

Os recursos captados na 5ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, enquanto não aplicados na realização das Intervenções relacionadas no item "INTERVENÇÕES DA 5ª DISTRIBUIÇÃO**"** do Suplemento ao Prospecto, serão depositados em conta vinculada mantida junto ao Banco do Brasil S.A. e serão aplicados em operações financeiras de perfil conservador de forma a não permitir sua desvalorização monetária.

Além de financiar as Intervenções da 5ª Distribuição, os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC serão utilizados para o pagamento das instituições envolvidas nos processos de escrituração e distribuição dos CEPAC, custos administrativos, gestão, coordenação e fiscalização das Intervenções e, finalmente, para custeio das despesas relativas às taxas e aos emolumentos devidos por ocasião do registro e liquidação da Oferta (CVM, B3, etc.).

O CEPAC, sendo um valor mobiliário negociado em mercado organizado de valores mobiliários, em função da sua procura pelo mercado investidor, poderá ser negociado com ágio em relação ao Preço unitário mínimo, alavancando a arrecadação de recursos e gerando um valor excedente. Este valor excedente poderá ser utilizado para custeio das demais intervenções

previstas no Suplemento, segundo a ordem de prioridade estabelecida (vide item "INTERVENÇÕES DA 5ª DISTRIBUIÇÃO" do Suplemento ao Prospecto).

A 5ª Distribuição será distribuída pelo BB - Banco de Investimento S.A. na condição de coordenador-líder da Oferta e a CEF foi contratada como agente fiscalizador do emprego dos recursos obtidos com a 5ª Distribuição, bem como acompanhará o andamento das Intervenções que a compõem, assegurando a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pela Emissora e pelo IPPUC, conforme o caso, ao mercado.

Apesar de a Operação Urbana Consorciada Linha Verde ter por objetivo o financiamento das Intervenções com os recursos obtidos por meio da alienação de CEPAC, existe a possibilidade de o Poder Público, caso entenda adequado, realizar parcial ou totalmente as Intervenções com recursos próprios, bem como com agentes de financiamento.

Na hipótese de a Prefeitura realizar colocação privada de CEPAC, deverá (i) comunicar à CVM, até 3 (três) dias após a colocação, o valor total colocado; (ii) publicar aviso no mesmo jornal em que tenha sido publicado o Anúncio de Início de Distribuição dos CEPAC informando o total de CEPAC colocado privadamente, o preço pelo qual os mesmos tenham sido colocados e o nome e qualificação dos adquirentes dos CEPAC na colocação privada.

Intervenções da 5ª Distribuição

As Intervenções da 5ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Linha Verde que serão financiadas com os recursos obtidos da alienação de tais títulos são as descritas na Tabela 3.

TABELA 3 – INTERVENÇÕES DA 5ª DISTRIBUIÇÃO DE CEPAC

INTERVENÇÕES 5ª DISTRIBUIÇÃO				
Intervenção No.	**Item do Prospecto**	**Descrição**	**Valor (R$)**	**Prazo de Execução**
2	**e)**	Implantação de Trincheiras Verdes	30 Milhões	18 Meses
3	**c)**	Extensão da Linha Verde Norte – Lote 4: Trecho entre a região da Estação Fagundes Varela e a região da Estação Atuba	50 Milhões	24 Meses
4	**a)**	Linha Verde Norte - Lote 2: Complexo Av. Victor Ferreira do Amaral	42 Milhões	24 Meses
5	**s)**	Implantação de medidas mitigadoras compensatórias	10 Milhões	12 Meses
6	**m)**	Extensão do Projeto Linha Verde Sul - Trecho 4	10 Milhões	24 Meses
7	**o)**	Realização de ações voltadas para a população de baixa renda residente em áreas de ocupação irregular: Intervenção Habitacional Vila Paraná (Vila Papelão) e outras	30 Milhões	18 Meses
8	**d)**	Implantação de Estações complementares de Embarque e Desembarque de transporte coletivo na Linha Verde	0,3 Milhões	6 Meses
9	**p)**	Implantação de outras obras e ações necessárias para a consecução dos objetivos da Operação Urbana	5 Milhões	12 Meses
10	**f)**	Implantação de Viadutos: Viadutos R. Anne Frank, R. Ten. Francisco Ferreira de Souza, e em outras interseções relevantes	84,5 Milhões	36 Meses
11	**g)**	Execução de vias estruturantes	30 Milhões	12 Meses
12	**h)**	Implantação de trincheiras e pontes complementares	30 Milhões	18 Meses
13	**i)**	Implantação de Passarela(s) de Pedestres	33 Milhões	12 Meses
		VALOR TOTAL DAS INTERVENÇÕES	**354,8 Milhões**	

Fonte: Suplemento ao Prospecto da 5ª Distribuição Pública de CEPAC.

A partir da emissão e colocação dos CEPAC, as intervenções serão financiadas com os recursos obtidos com a alienação dos mesmos, o que inclui, desde a elaboração de seus projetos, até a conclusão das obras. Mesmo as obras que já tiveram início e vêm sendo financiadas com recursos próprios da Prefeitura Municipal de Curitiba, bem como outras fontes de recursos poderão ser ressarcidas e ou passarem a ser financiadas com os recursos obtidos por meio da emissão e colocação de CEPAC. Da mesma forma, a Prefeitura Municipal de Curitiba utilizará os recursos para financiar os custos administrativos da operação, a exemplo daqueles descritos no Prospecto, bem como os custos que se façam necessários no âmbito da Operação Urbana voltados à consecução de seus objetivos.

As intervenções possuem as seguintes finalidades, cumulativamente ou não: (i) ordenamento e direcionamento da expansão urbana; (ii) implantação de equipamentos urbanos e comunitários; (iii) criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; e (iv) criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

Os orçamentos poderão sofrer alterações por exigências de compensação ambiental, aumento do custo das obras ou das desapropriações ou outros fatores econômicos (vide item “Fatores de Risco” nas páginas 54 a 63do Prospecto”).

Ato Deliberativo que aprovou a 5ª Distribuição de CEPAC

De acordo com o contido no Processo Administrativo nº 01-119147/2026 da Prefeitura Municipal de Curitiba, em 14/09/2026 foi publicado, no Diário Oficial Eletrônico – Atos do Município de Curitiba nº 170 – Ano XV, a Portaria Conjunta nº 3 que estabelece condições para a emissão e oferta da 5ª Distribuição Pública de CEPAC da OUC-LV, conforme disposições do Art. 4º do Decreto Municipal nº 134/2012.

A Portaria Conjunta nº 3 encontra-se no Anexo II do Suplemento ao Prospecto.

Ato Deliberativo que aprovou a realização do 1º Leilão da 5ª Distribuição de CEPAC

A Portaria Conjunta nº 3 que estabelece condições para a emissão e oferta da 5ª Distribuição Pública de CEPAC da OUC- LV, também estabelece em seus Artigos 3º e 4º as condições para a realização do 1º leilão da 5ª Distribuição Pública de CEPAC da OUC-LV, considerando a oferta de 60.000 CEPAC ao valor mínimo de R$ 530,00.

Relacionamento com o Coordenador Líder da Oferta

O Banco do Brasil S.A. e seu conglomerado não prestaram e nem prestam, atualmente, qualquer tipo de financiamento à Operação Urbana Consorciada Linha Verde. O BB - Banco de Investimento S.A. (Banco Coordenador da Oferta), mantém relacionamento com a Prefeitura, na qualidade de banco coordenador das ofertas públicas de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Linha Verde atualmente vigente, conforme autorizada pela CVM.

O Banco do Brasil S.A. manteve e mantém, relacionamento comercial com a Prefeitura, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, destacando-se: serviços de concessão de crédito consignado, de arrecadação bancária de tributos, fechamento de contratos de câmbio, pagamento de programas sociais e pagamento a fornecedores e diversos.

Além do relacionamento acima, o Banco do Brasil S.A., foi contratado para prestação dos serviços de escrituração dos CEPAC da Operação Urbana Consorciada da Emissora, bem como para a prestação de serviços bancários com as Empresas Públicas Municipais e demais entidades da administração direta e indireta do Município. Para maiores informações, vide item “RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES”, página 9 do Suplemento ao Prospecto.

Identificação do Público-Alvo, Preço e Montante da Distribuição

Não existe destinação de parcela da 5ª Distribuição a investidores específicos, e não será imposta qualquer restrição a interessados. Salvo as situações previstas nos Fatores de Risco do Prospecto e no Suplemento, não há qualquer inadequação do investimento em CEPAC a qualquer tipo de investidor.

Nenhum CEPAC poderá ser alienado pela Emissora por valor inferior a R$ 200,00 (duzentos reais). Referido valor mínimo tendo sido revisto e reajustado pelo IPPUC em cada uma das distribuições públicas de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, conforme previsto no §2º do Art. 14, da Lei Municipal nº 13.909, de 19 de dezembro de 2011.

Para a 5ª Distribuição Pública, a Comissão Executiva da Operação Urbana Consociada Linha Verde deliberou pelo reajuste do Valor Unitário Mínimo do CEPAC tomando por base a atualização do Estudo de Viabilidade Econômico-financeira da

Operação Urbana Consorciada Linha Verde. De acordo com os referidos procedimentos, o Valor Mínimo Unitário do CEPAC para o primeiro leilão da 5ª Distribuição será de R$ 530,00 (quinhentos e trinta reais).

O valor do lance mínimo a ser oferecido nos leilões da 5ª Distribuição poderá ser igualmente revisto pela Comissão Executiva da Operação Urbana Consociada Linha Verde, no sentido de melhor adequá-lo aos parâmetros econômicos vigentes à época de cada leilão, respeitados os trâmites previstos em lei.

Cotação dos CEPAC na B3

Não há cotação atualizada diariamente em mercado organizado de valor mobiliário dos CEPAC, tampouco as negociações no mercado secundário constituem base de dados suficientemente expressiva para refletir cotações consistentes. Nesse sentido, veja "Fatores de Risco dos CEPAC", "Risco de Liquidez", página 56 do Prospecto. Ainda que não representem uma base de dados expressiva, foi disponibilizada a tabela abaixo, preparada com base nos registros disponíveis no banco de dados do mercado de balcão da B3, as quais refletem valores de oferta do CEPAC ao longo da Operação Urbana Consorciada Linha Verde.
No 1º Leilão da 4ª Distribuição, realizado em 04/05/23, foram alienados 20.408 CEPACs. No 2º Leilão, realizado em 23/04/24, foram alienados 13.103 CEPACs. E no 3º Leilão, realizado em 28/03/25, foram alienados 20.000 CEPACs

Cotação	2018 / 2019 / 2020 / 2021 / 2022 / 2023	2024	2025
Mínima	Não houve negociação no mercado secundário	380,00	430,00
Média		405,00	430,00
Máxima		430,00	430,00

Fonte: www.b3.com.br, seção "Market data e Índices", subseção "Cotações", "Outros Ativos". Na caixa de pesquisa, informar o *ticker* CTBA11B e clicar em "Buscar".

Cronograma Estimado das Etapas da Distribuição Pública

Abaixo apresentamos um cronograma estimado tentativo das etapas da 5ª Distribuição Pública:

Ordem	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro da distribuição	28/05/2026
2	Recebimento do ofício de exigências da CVM	26/06/2026
3	Protocolo do cumprimento de exigências	10/08/2026
4	Recebimento do ofício de vícios sanáveis da CVM	24/08/2026
5	Protocolo para regularização de vícios sanáveis	31/08/2026
6	Concessão do Registro da Distribuição pela CVM	03/09/2026
7	**Publicação do Anúncio de Início da Distribuição**	**16/09/2026**
8	Disponibilização do prospecto e suplemento	16/09/2026
9	Publicação do edital do 1º leilão*	16/09/2026
10	**Realização do 1º leilão da 5ª distribuição****	**15/10/2026**
11	Liquidação financeira do 1º leilão***	19/10/2026
12	Data Limite para publicação do Anúncio de Encerramento	16/09/2028

*	A Prefeitura e o Banco Coordenador, de comum acordo, fixarão as datas para realização de um ou mais leilões, sendo o Edital de cada leilão publicado no site da Prefeitura, do Coordenador e da B3, conforme § 3º do artigo nº 17 da Resolução CVM nº 84.
**	Os leilões serão realizados no mínimo 15 dias após a publicação do respectivo Edital.
***	A liquidação financeira de cada leilão se dará em D+2, isto é, dois dias úteis após a realização do leilão.

1 - Qualquer modificação no cronograma acima será comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

Da Suspensão, Cancelamento, Revogação ou Modificação da Oferta

Nos termos do Art. 70 da Resolução CVM 160, a CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma Oferta, tal qual a dos CEPAC, que (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro, ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro. A CVM deverá ainda suspender qualquer Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

A suspensão ou modificação ou o cancelamento da Oferta serão informados aos interessados em adquirir os CEPAC que já tenham aderido à Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os interessados em adquirir CEPAC que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e aqueles que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme o disposto no parágrafo primeiro do Art. 71 da Resolução CVM 160 terão direito à restituição integral dos valores dados em Contrapartida aos CEPAC, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária e com o débito eventuais tributos ou taxas existentes ou que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada. A Prefeitura, em conjunto com o Banco Coordenador, poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM, que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pela Prefeitura, nos termos do Art. 67 da Resolução CVM 160.

Adicionalmente, a Prefeitura, em conjunto com o Banco Coordenador, pode a qualquer tempo modificar a Oferta com vistas a melhorar os seus termos e condições em favor daqueles que tiverem interesse em adquirir os CEPAC, nos termos do Art. 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A revogação ou qualquer modificação na Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores, e divulgada por meio de Anúncio de Retificação a ser publicado no Diário Oficial da Cidade de Curitiba e, ao menos nos mesmos veículos utilizados para publicação do Anúncio de Início da 5ª Distribuição, de acordo com o Art. 69 da Resolução CVM 160.

O Banco Coordenador deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento da aceitação da Oferta de que o Proponente está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimentos das novas condições. A revogação ou qualquer outra modificação torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, motivo pelo qual deverão ser restituídos integralmente no prazo de 10 (dez) dias úteis, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária e com o débito eventuais tributos ou taxas existentes ou que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada, àqueles que pretendiam adquirir os CEPAC, bens ou direitos dados em contrapartida aos CEPAC distribuídos, nos termos do Art. 68 da Resolução CVM 160.

Na hipótese prevista acima, os Interessados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Declaração de inadequação do investimento

O investimento em CEPACs representa um investimento de risco, pois é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir em CEPACs estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados aos CEPACs, à Emissora, ao setor em que atua, à natureza política, às intervenções urbanas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos no Suplemento ao Prospecto, páginas 22 a 30, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO EM CEPAC É INADEQUADO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.

Contrato de Distribuição

Observadas as condições previstas no contrato firmado com a Prefeitura, o Banco Coordenador fará a colocação de CEPAC em regime de melhores esforços.

Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos, sendo que o Banco Coordenador, com expressa anuência da Prefeitura, 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 49, parágrafo único, da Resolução CVM 160.

Se, ao final do prazo de colocação das distribuições, os CEPACs, objeto de melhores esforços, não tiverem sido totalmente colocados, nem a Prefeitura, nem o Banco Coordenador terão a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes.

A colocação pública de CEPAC somente terá início após a concessão do registro de distribuição pela CVM, a disponibilização do Prospecto e do Suplemento aos investidores e a publicação do Anúncio de Início de distribuição dos CEPAC, sendo que tal disponibilização e publicação deverão ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias da obtenção do registro, sob pena de caducidade do mesmo, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160.

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez dos CEPAC.

O Banco Coordenador deverá assessorar a Prefeitura no que for necessário para a realização da distribuição pública dos CEPAC, bem como no cumprimento de leis e regulamentos referentes às informações que devem constar no Prospecto e no Suplemento ao Prospecto, dentre outras a seguir listamos as obrigações principais.

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública

O custo estimado da oferta pública de distribuição é de R$ 11.279.964,23, e conforme tabela abaixo, corresponde ao custo unitário de distribuição de R$ 16,33 por CEPAC, equivalente a porcentagem de risco 3,08% (três vírgula zero oito porcento) em relação ao Valor Mínimo Unitário atualizado do CEPAC.

Item	Valor Total (R$)	R$ / CEPAC	% do montante bruto
Montante bruto Potencial da 5ª distribuição	**366.124.000,00**	**530,00**	**100,00%**
Comissão de Colocação do CEPAC[1]	286.831,19	0,42	0,08%
Taxas de Emolumentos e Liquidação	270.931,76	0,39	0,07%
Serviços de Escrituração	317.064,00	0,46	0,09%
Despesas de Registro	110.616,76	0,16	0,03%
Despesas com fiscalização[2]	3.903.280,14	5,65	1,07%
Outros custos relacionados[3]	6.391.240,38	9,25	1,75%
Total	**11.279.964,23**	**16,33**	**3,08%**
Recursos Líquidos estimados	**354.844.035,77**	**513,67**	**96,92%**

Obs.:

(1) Considerando o Valor Potencial de Distribuição de R$ 366.124.000,00, equivalente à distribuição de 690.800 CEPAC ao preço unitário de R$ 530,00, podenrado pela remuneração prevista, 1,5% para Valor Acumulado até R$ 250 milhões, e 1,25% para Valor Acumulado entre R$ 250 milhões e R$ 500 milhões.
(2) Considerando o Valor Total das Intervenções da 5ª Distribuição de R$ 354.843.649,45, ponderado pela remuneração prevista, de 1,1%
(3). Valores referentes aos demais custos administrativos da OUC-LV proporcionais ao valor das intervenções da 5ª Distribuição, conforme descrito no Prospecto (pág. 74) e Suplemento (pág. 33).

Os demais custos e despesas relacionados à realização das obras, desapropriações e projetos de cada uma das Intervenções da 5ª Distribuição encontram-se discriminados no item "Características da 5ª Distribuição de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Linha Verde" do Suplemento ao Prospecto. A maioria desses custos é calculada em percentual sobre o valor total captado, tendo sido estimado pela Emissora o percentual de 96,92% (noventa e seis vírgula noventa e dois por cento) sobre o montante total arrecadado.

FATORES DE RISCO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA LINHA VERDE

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no Prospecto e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir.

FATORES DE RISCO DE NATUREZA JURÍDICA

Podem ocorrer demandas judiciais relativas à Prefeitura ou à Operação Urbana Consorciada Linha Verde que podem afetar negativamente a distribuição e a utilização de CEPAC e/ou atividades vinculadas aos mesmos, mesmo após terem sido arrematados em leilão.

A Operação Urbana Consorciada está relacionada a diversos contratos administrativos, muitas vezes com vários aditivos, podendo ocasionar a possibilidade de questionamentos administrativos, inclusive do Tribunal de Contas do Estado, ou judiciais quanto à regularidade dos mesmos, possibilidade essa que pode, inclusive, gerar embargo e suspensão de obras em andamento, gerando efeitos negativos na valorização dos CEPAC.

Na hipótese de a Operação Urbana ser declarada nula ou de ocorrer mudança na legislação urbanística que impeça a utilização dos CEPAC, os investidores adquirentes de CEPAC que não os vincularam a um terreno ou obra podem não ser indenizados pela Prefeitura, e, para isso, poderão ser obrigados a mover ações judiciais cujo pagamento estará sujeito aos trâmites de precatórios contra o Município de Curitiba.

Fatores de Riscos Macroeconômicos

A valorização dos CEPAC está diretamente relacionada ao preço dos imóveis praticado no âmbito da Operação Urbana Consorciada Linha Verde. Eventuais modificações na conjuntura econômica que afetem o mercado imobiliário podem afetar a demanda por CEPAC e o seu respectivo valor.

Frequentemente, o Governo Brasileiro intervém na economia do País, realizando, ocasionalmente, mudanças drásticas e repentinas nas suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido alterações nas taxas de juros, desvalorização na moeda, controle de câmbio, tarifas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como algumas condições macroeconômicas, causam efeitos significativos na economia brasileira, assim como nos mercados financeiro, de capitais e imobiliário.

Adicionalmente, não há como prever por quanto tempo serão mantidas as atuais diretrizes das políticas econômica e monetária implementadas pelo atual Governo Federal.

A adoção de medidas, pelo Governo Federal, que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios imobiliários e os investimentos em CEPAC.

Fatores de Risco Setoriais

O mercado imobiliário está sujeito a oscilações significativas de preços. Uma eventual desvalorização do mercado imobiliário poderá afetar a demanda por CEPAC e, consequentemente, seu valor.

Além de fatores externos, como os vistos acima, outros fatores intrínsecos ao setor imobiliário podem gerar oscilações, tais como alterações na legislação específica, criação ou alteração de leis sobre meio ambiente, ou medidas que afetem a escassez de financiamentos à habitação.

Risco de Regulamentação Específica e Meio Ambiente

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação sobre construção e zoneamento, uso e ocupação do solo que emana de diversas autoridades federais, estaduais e municipais e que afeta as atividades de aquisição de terrenos, incorporações e construções. O setor está sujeito também à regulamentação sobre crédito e proteção ao consumidor. As empresas que atuam no ramo imobiliário são obrigadas a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para suas atividades de incorporação, construção e comercialização, havendo a possibilidade de serem adotados novos regulamentos ou promulgadas novas leis, ou as leis ou os regulamentos serem interpretados de tal sorte a afetarem os resultados das operações dessas empresas.

As atividades das empresas do ramo também estão sujeitas à legislação e regulamentação brasileira federal, estadual e municipal do meio ambiente. Caso ocorra alteração na regulamentação relativa ao setor imobiliário, inclusive na regulamentação sobre o meio ambiente, as atividades e os resultados dessas empresas poderão ser afetados de maneira adversa. Tal cenário sugere oscilação para baixo dos preços praticados no mercado imobiliário que, se ocorrerem, poderão afetar a demanda por CEPAC e, consequentemente, seu valor.

A Prefeitura obteve, inicialmente, Licença Ambiental Prévia, tendo sido concedido prazo para apresentação de documentos complementares. Essa necessidade de complementação, todavia, não prejudicou ou comprometeu a análise técnica que apontou a viabilidade ambiental da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, nos termos da Licença Prévia 12000027 de 12 de março de 2012. Posteriormente, em 11 de abril de 2012, os documentos complementares definidos na Licença Prévia foram entregues, sob protocolo nº 04-013328/2012, respeitando o prazo concedido para a apresentação destes. Sendo assim, as condições definidas na Licença Prévia foram, a princípio, atendidas.

A Licença Ambiental inicialmente concedida foi válida até 12 de março de 2014. Referido prazo de validade da Licença Prévia, se baseia em uma especificidade da legislação ambiental do Município de Curitiba vigente à época: de acordo com o artigo 20 do Decreto Municipal nº 1.819, de 22 de novembro de 2011, "que regulamenta os artigos 7º e 9º da Lei Municipal nº 7.833 de 19 de dezembro de 1991, trata do Sistema de Licenciamento Ambiental no Município de Curitiba e dá outras providências", as Licenças Prévias podem ser concedidas com prazo máximo de validade de até 2 anos.

Após o vencimento dessa LP foi iniciado novo processo de licenciamento. Em 29 de janeiro de 2015 a Secretaria Municipal do Meio Ambiente de Curitiba emitiu nova Licença Ambiental Prévia da Operação Urbana Consorciada Linha Verde sob o nº LP - 15000010 com validade até 28 de janeiro de 2017.

Um pouco antes do vencimento da LP nº LP - 15000010 foi iniciado novo processo de licenciamento. Em 12 de dezembro de 2016 a Secretaria Municipal do Meio Ambiente de Curitiba emitiu nova Licença Ambiental Prévia da OUC-LV sob o nº LP – 16000100 com validade até 12 de dezembro de 2018.

Da mesma forma, um pouco antes do vencimento da LP nº 16000100 foi iniciado novo processo de licenciamento, e em 12 de novembro de 2018 a Secretaria Municipal do Meio Ambiente emitiu nova Licença Ambiental Prévia da OUC-LV sob o nº 18000161, com validade até 11 de novembro de 2020.

Em novembro de 2020 foi dado início à novo pedido de licenciamento, e em 30/11/2020 foi concedida a Licença sob o nº LP 20000281, válida até 30/11/2022.

Em novembro de 2022 foi dado início à novo pedido de licenciamento, e em 30/11/2022 foi concedida a Licença sob o nº LP 22000305, válida até 29/11/2024.

Em novembro de 2024 foi dado início à novo pedido de licenciamento, e em 29/11/2024 foi concedida a Licença sob o nº LP 24000339, válida até 29/11/2026.

Em função da natureza e magnitude da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, cuja implantação será feita ao longo das próximas décadas, a continuidade do licenciamento ambiental deverá considerar o processo de consolidação da Operação.

Quanto ao licenciamento das obras previstas no Programa de Intervenção, o mesmo se dará de forma individualizada por meio da emissão das Licenças Ambientais para cada uma delas, fazendo referência à Licença Prévia LP da Operação Urbana Consorciada vigente.

Essa necessidade de emissão de novas licenças configura um risco para os investidores, na medida em que em novos licenciamentos, ou no caso de mudança da legislação, poderão ser impostos requisitos atualmente não previstos.

O atual arcabouço municipal referente aos procedimentos de licenciamento ambiental está fundamentado na Lei Municipal n.º 15.852/2021 e o Decreto Municipal n.º 340/2022, bem como em suas alterações estabelecidas pelos Decretos Municipais n.º 1042/2024, 1782/2022, e 360/2022.

Risco de Financiamento Imobiliário

Os diferentes tipos de financiamentos bancários obtidos pelos consumidores para compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança. Com frequência, o Conselho Monetário Nacional - CMN altera o limite dos bancos de disporem desses recursos para fins de

financiamento imobiliários. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade das instituições financeiras destinado a financiar compra de imóveis, o volume de vendas das empresas do setor poderá diminuir, afetando, assim, a demanda por unidades habitacionais, por CEPAC e, consequentemente, seu valor.

Risco de Valorização

Historicamente, a execução de Intervenções e obras públicas em geral acarreta significativa valorização do mercado imobiliário da região da Intervenção.

Não há, porém, garantia que as Intervenções no âmbito da Operação Urbana Consorciada Linha Verde gerarão valorização imobiliária na Área de Intervenção Urbana da referida Operação. Como a valorização dos CEPAC está atrelada, entre outros fatores, à valorização imobiliária da região a que se referem, também não há garantia de valorização dos CEPAC.

Fatores de Risco da Emissora

Riscos Políticos
O Município de Curitiba possui um Plano Diretor estabelecido pela Lei Municipal nº 2.828, de 10 de agosto de 1966, adequado ao Estatuto da Cidade pela Lei Municipal nº 11.266, de 16 de dezembro de 2004 e revisado pela Lei Municipal nº 14.771 de 17 de dezembro de 2015, que autoriza expressamente a emissão de CEPAC pelo município para financiamento das intervenções no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas.

A Operação Urbana Consorciada Linha Verde criada pela Lei Municipal nº 13.909 de 19 de dezembro de 2.011, com a redação dada pela Lei 14.773 de 17 de dezembro de 2.015, está expressamente prevista no Plano Diretor.

Quaisquer leis, federais, estaduais, ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo.

São possíveis alterações legislativas que tragam mudanças em relação à prioridade das Intervenções executadas, ou, ainda, modificações de coeficientes ou de valores básicos de imóveis em quaisquer áreas do Município, que, portanto, alterem o cenário considerado pelo investidor no momento da aquisição dos CEPAC, apostando na valorização da área e de seus títulos.

No âmbito municipal, em 2025 deu-se início à novo processo de revisão e atualização do Plano Diretor, marcando o início de um processo de elaboração técnica que se estenderá até junho de 2026, para posterior encaminhamento à Câmara Municipal de Curitiba – CMC. Em 20/03/2025, foi publicado o Decreto Municipal 972/2025 que "estabelece a estrutura e procedimentos para os trabalhos de revisão e atualização da Lei Municipal 14.771/2015, Revisão do Plano Diretor de Curitiba". O Plano Diretor em revisão define em seu Capítulo VI, Artigos 157 a 165 critérios para a implementação de Operações Urbanas Consorciadas no município.

Não existe garantia de manutenção das características da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, ainda que definidas em legislação específica, pois esta poderá ser modificada a qualquer tempo, observados os trâmites legais.

Risco de Alteração da Política de Investimentos

O governo municipal poderá eleger outras regiões de Curitiba como prioritárias para o desenvolvimento urbano, e estabelecer políticas que venham a retardar ou paralisar a implementação das Intervenções na Operação Urbana Consorciada Linha Verde.

Portanto, algumas ou todas as Intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada Linha Verde que ainda não tenham sido objeto de emissão de CEPAC poderão sofrer modificações, ser substituídas, ou simplesmente não se realizar.

O estabelecimento, pela Prefeitura, de políticas mais favoráveis ao mercado imobiliário de outras regiões do Município de Curitiba, pode afetar o crescimento e o interesse imobiliário na região abrangida pela Operação Urbana Consorciada Linha Verde e, portanto, a valorização dos CEPAC.

Fatores de Risco dos CEPAC

Risco de Inovação
Os CEPAC constituem uma modalidade de investimento introduzida no mercado de valores mobiliários brasileiro há mais de vinte anos, que não constitui crédito contra seu emissor, não estando, portanto, sujeitos a rendimento pré-determinado

ou resgate, e que ainda não tiveram sua utilização disseminada e difundida amplamente. Tais aspectos podem resultar em uma dificuldade maior de aceitação dos CEPAC se comparados a outras modalidades de investimento disponíveis no mercado de valores mobiliários, ou com outros ativos disponíveis para investimento.

Embora não se configure um título financeiro novo no mercado de valores mobiliários ainda é pouco conhecido pela maioria da população, possui caráter peculiar, pois não tem data de vencimento e não pode ser resgatado por quem os emitiu.

Risco de Liquidez
Os CEPAC constituem instrumento de política pública para angariar recursos privados e financiar Intervenções e obras públicas de cunho social. Em contrapartida, os investidores que adquirem os CEPAC recebem o direito de ampliar a área construída de determinado empreendimento imobiliário acima do estabelecido em Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Devido ao uso específico, os CEPAC são, em geral, adquiridos por empresas incorporadoras de empreendimentos imobiliários ou construtoras, para conversão em ampliação da área construída em empreendimentos imobiliários sob a condução de tais empresas.

O mercado secundário de CEPAC ainda é incipiente, consequentemente, o histórico de negociação desses títulos é pequeno. Não há como prever quais serão as movimentações futuras de compra e venda de CEPAC no mercado secundário.

Caso os titulares de CEPAC desejem desfazer-se de seu investimento, não há garantia de que poderão obter o mesmo valor quando vendê-los no mercado secundário.

Existe a possibilidade de ser obrigados a oferecer descontos substanciais para vendê-los, realizando uma perda de parte do seu investimento.

Todavia como são valores mobiliários negociáveis em Bolsa de Valores seu preço pode aumentar ou diminuir, dependendo de aspectos relacionados não apenas com a situação do mercado imobiliário, mas também das condições do mercado financeiro em geral.

Risco de Inexistência de Garantia de Financiamento das Intervenções
Não existe garantia de que haverá interesse do mercado em adquirir todos os CEPAC necessários para o financiamento das Intervenções.

Caso não haja procura para os CEPAC e, portanto, não haja recursos suficientes para o término das Intervenções, o Município de Curitiba não tem a obrigação de adquirir os CEPAC remanescentes, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Além disso, 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, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Com isso, nada assegura que a Prefeitura conseguirá emitir tantos CEPAC quanto necessários para a realização de qualquer Intervenção no âmbito da Operação Urbana Consorciada Linha Verde e que a Prefeitura complemente o custeio de qualquer Intervenção, o que pode resultar em uma valorização menor que a projetada na respectiva área de Intervenção Urbana, podendo impactar os CEPAC.

Risco de Descasamento de Fluxos
Não há como prever se o fluxo de recursos captados com as emissões de CEPAC será compatível com os cronogramas físico-financeiros das Intervenções urbanísticas programadas. Assim, caso ocorra o descasamento de fluxos, os valores orçados para as Intervenções urbanísticas poderão sofrer incrementos de valor inviabilizando sua finalização.

Risco de Limites de CEPAC
A Operação Urbana Consorciada Linha Verde é dividida em 3 (três) setores com distribuição distinta de área construída adicional. Uma vez atingido o limite de um determinado Setor, os titulares de CEPAC somente poderão utilizá-los nos setores remanescentes, sempre dentro do perímetro abrangido pela Operação Urbana Consorciada Linha Verde.

Assim, quanto maior for o tempo para exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC, maior o risco de se esgotarem as possibilidades de uso de CEPAC em determinado setor da Operação Urbana Consorciada Linha Verde, restando, porém, garantia de utilização dos títulos no perímetro da Operação.

Risco de Suspensão, Cancelamento, Revogação ou Modificação da Oferta
Nos termos do Art. 70 da Resolução CVM 160, a CVM poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma Oferta que (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro, (ii) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (iii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro. A CVM deverá, ainda, suspender qualquer Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

A suspensão, modificação, ou o cancelamento da Oferta serão informados aos interessados em adquirir os CEPAC que já tenham aderido à Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os interessados em adquirir CEPAC que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e aqueles que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme o disposto no parágrafo primeiro do Art. 71 da Resolução CVM 160, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida aos CEPAC, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária e com o débito de eventuais tributos ou taxas existentes ou que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada.

A Prefeitura Municipal de Curitiba, em conjunto com o Banco Coordenador, pode requerer que a CVM autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta, inexistente na data do pedido de registro da Oferta na CVM, que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pela PMC, nos termos do Art. 67 da Resolução CVM 160. Adicionalmente, a Prefeitura, em conjunto com o Banco Coordenador, pode modificar a qualquer tempo a Oferta, com vistas a melhorar os seus termos e condições em favor daqueles que possuem interesse em adquirir CEPAC, nos termos do Art. 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A revogação ou qualquer modificação na Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores, e divulgada por meio de Anúncio de Retificação a ser publicado no Diário Oficial do Município de Curitiba e em jornais de grande circulação, ao menos nos mesmos veículos a serem utilizados para publicação do Anúncio de Início da 5ª Distribuição, de acordo com o Art. 69 da Resolução CVM 160.

O Banco Coordenador deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento da aceitação da Oferta de que o Proponente está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimentos das novas condições. A revogação ou qualquer outra modificação torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, motivo pelo qual deverão ser restituídos integralmente no prazo de 05 (cinco) dias úteis, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, e, com o débito de eventuais tributos ou taxas existentes ou que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada, àqueles que pretendiam adquirir CEPAC, bens ou direitos dados em contrapartida aos CEPAC distribuídos, nos termos do Art. 71 da Resolução CVM 160. Na hipótese prevista acima, os Interessados que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Fatores de Risco de Natureza Política

Risco de Modificação da Legislação
O Estatuto da Cidade é uma norma de ordem pública, sancionada em 10 de julho de 2.001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988.

O Estatuto da Cidade assegura aos Municípios o direito de fixar coeficientes de construção e usos permitidos e, ao mesmo tempo, outorgar, onerosamente, um direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico existente ou de alteração do uso do solo. Também permite a criação de Operações Urbanas Consorciadas por meio de leis específicas, e o financiamento das Intervenções por meio da emissão de CEPAC.

Neste contexto não se pode olvidar que quaisquer leis, federais ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo e impactar negativamente a valorização, negociabilidade e validade dos CEPAC.

Qualquer alteração na legislação que disciplina os CEPAC, poderá acarretar prejuízo para os investidores.

Quaisquer leis, federais ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo e impactar negativamente a valorização, negociabilidade e validade dos CEPAC.

Risco de Modificação do Valor Venal
Nos termos da legislação do Município de Curitiba, para terrenos não abrangidos pela Operação Urbana Consorciada Linha Verde, a única maneira de se adquirir direitos urbanísticos adicionais é por meio de outorga onerosa, cujo valor é calculado tendo por base o valor de avaliação de imóveis para fins de lançamento do Imposto de Transmissão de Bens *Inter Vivos* - ITBI, regulamentado pela Lei Complementar nº 108 de 20 de dezembro de 2017 no seu art. 8º com a transcrição abaixo:

> "Art. 8º A base de cálculo do imposto é o valor venal do bem ou do direito real transmitido ou cedido, correspondente àquele que seria alcançado em operação de compra e venda à vista, em condições normais do mercado imobiliário.
>
> § 1º Para fins do art. 148 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional, a definição da base de cálculo observará as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas e os elementos básicos do imóvel declarados pelo sujeito passivo ou responsável solidário ou àqueles constantes do cadastro imobiliário do município.
>
> § 2º No caso de Arrematação Judicial, o valor venal do bem imóvel ou dos direitos reais será aquele alcançado na arrematação, devidamente atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou outro índice aprovado por legislação nacional, desde a data do respectivo leilão.
>
> § 3º Não serão deduzidos do valor do bem ou direito transmitidos eventuais dívidas que possam onerar o imóvel ou quaisquer custos adicionais à sua regularização. (Redação dada pela Lei Complementar nº 134/2022)".

A Planta Genérica de Valores do Município de Curitiba, base para o lançamento e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, encontra-se regulamentada pela Lei Complementar nº 91 de 23 de dezembro de 2014, que: "*Aprova a Planta Genérica de Valores Imobiliários – PGV para efeitos de lançamento e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU relativo ao ano 2015, que altera dispositivos da Lei Complementar nº 40, de 18 de dezembro de 2001 e dá outras providências*".

A referência para a avaliação dos terrenos urbanos de Curitiba, no que diz respeito aos critérios gerais de cálculo, encontra-se regulamentada por meio do Decreto Municipal nº2668/2025 que "*Estabelece os critérios para a atualização da base de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e fixa os valores unitários de terreno constantes na Planta Genérica de Valores - PGV e de construção para o exercício de 2026*". Já o Decreto Municipal n.º 2669/2025 "*Regulamenta o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, estabelecendo os critérios de cadastramento das construções e os parâmetros a serem adotados na determinação do valor venal do imóvel*".

Deve-se destacar que esses regulamentos são passíveis de modificação futura.

Assim, qualquer modificação no cálculo do Valor do Índice Fiscal do imóvel pode tornar mais vantajoso, sob o ponto de vista econômico, executar empreendimento imobiliário em lote fora da Operação Urbana Consorciada.

No Estudo de Viabilidade Econômica há várias comparações entre os valores dos terrenos, acrescidos da respectiva contrapartida financeira, entre áreas abrangidas e não abrangidas pela Operação Urbana Consorciada Linha Verde. As conclusões ali apresentadas dependem da manutenção dos Índices Fiscais atuais.

Fatores de Risco das Intervenções

As intervenções, especialmente as obras, projetos e desapropriações, podem ser alteradas e até não serem realizadas por razões de ordem política, econômica, técnica, ambiental, urbanística, social ou jurídica. As obras e projetos podem ser modificados por alterações nas políticas públicas da Prefeitura, do Governo do Estado ou do Governo Federal, obrigando a adaptação das intervenções previstas.

Razões de ordem econômica podem exigir a modificação das intervenções, quando os custos efetivos demonstrarem ser muito superiores aos previstos na distribuição, como, por exemplo, a avaliação judicial de um imóvel for muito superior à avaliação administrativa, podendo levar até a desistência desta desapropriação.

As obras e projetos podem ser alterados por razões de ordem técnica de engenharia, geológica, hidrológica, etc., como, por exemplo, a necessidade de alteração do método construtivo de uma obra em razão do solo existente.

As intervenções podem ser modificadas ou canceladas por razões de ordem ambiental, especialmente porque cada intervenção precisa de licença ambiental específica, que pode não ser concedida ou então exigir alterações ou, ainda, exigir compensações para aprovação de sua execução.

Como a cidade de Curitiba, inclusive a região da Operação Urbana Linha Verde, encontra-se em constante transformação, questões de ordem urbanística podem demandar alterações nas intervenções.

Decisões judiciais podem impedir a execução de alguma intervenção ou retardá-la ou, ainda, exigir alteração de projeto, bem como pode aumentar os valores previstos para a desapropriação.

Por fim, é importante ressaltar que os valores constantes nas distribuições são estimativos e podem sofrer alterações significativas pelas razões apresentadas neste tópico, bem como pela flutuação dos preços.

Fatores de Risco dos Estudos de Viabilidade Econômico-financeira
Os Estudos de Viabilidade Econômica (vide Anexo II do Prospecto) vêm embasados com dados e levantamentos de diversas fontes. No entanto cumpre destacar que quando se realizam estudos de viabilidade, as premissas e parâmetros utilizados podem trazer como resultado diferentes valores de CEPAC. Desta forma, os valores de CEPAC obtidos nos estudos realizados, podem não trazer resultados compatíveis com outros estudos que algum interessado possa realizar.

FATORES DE RISCO DE DISTRIBUIÇÃO

Risco quanto ao Custo Estimativo das Intervenções
O valor total de recursos previsto para captação de cada Distribuição é baseado em orçamento estimativo do custo total de todas as Intervenções restantes para finalização do Programa de Intervenções previsto. Além do custo estimado de realização das obras, o orçamento é acrescido das despesas estimadas com a elaboração de projetos, estudos, desapropriações e demais providências necessárias para sua realização.

Para as Intervenções em curso, o custo das Intervenções a ser considerado engloba os valores de obras e atividades previstas e já efetuadas, porém ainda não pagas, bem como os custos das obras e atividades previstas e ainda a ser efetuadas. O orçamento das obras, projetos e desapropriações são efetuados considerando-se os valores praticados na ocasião do início de cada Distribuição, contudo, o prazo indicado como estimado para a realização das obras só se inicia após a sua efetiva contratação com os prestadores de serviço vencedores de processo licitatório específico, assim, em vista da instabilidade política e econômica vivida pela economia brasileira e o risco de inflação, o custo final das referidas despesas poderá ser significativamente superior à estimativa de orçamento apresentada e, como consequência, os recursos captados poderão ser insuficientes para o custeio de todas as Intervenções.

Risco quanto as Desapropriações
Os valores das desapropriações considerados para fins de composição do custo de cada Distribuição 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 já anteriormente realizadas, tendo em vista a existência de diferenças apuradas entre o valor dos imóveis calculados e o eventual valor de mercado dos imóveis desapropriados apurado em laudo judicial.

Risco quanto aos Custos de Distribuição
Adicionalmente, o Valor de cada Distribuição está composto pelas despesas relativas: (i) ao custo de gerenciamento de obras e coordenação da Operação Urbana Consorciada Linha Verde devidas; (ii) aos serviços de fiscalização da aplicação dos recursos, devidos ao Agente Fiscalizador; (iii) à distribuição dos CEPAC, devida ao Banco Coordenador; (iv) à escrituração devida ao Banco Escriturador e (v) às taxas e aos emolumentos devidos por ocasião do registro e liquidação da Oferta aos demais agentes (CVM, B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão, etc.). A maioria desses custos é calculada em percentual sobre o valor total captado, tendo sido estimado pela Emissora o percentual de 3,08% (três vírgula zero oito por cento) sobre o montante total arrecadado.

Tendo em vista que: (i) o financiamento das Intervenções de cada Distribuição 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 de cada Distribuição podem ser maiores que os considerados para a determinação do Valor da Distribuição, pode ocorrer que o montante arrecadado com a colocação de CEPAC seja insuficiente para financiar, integralmente, os custos efetivos das Intervenções de cada Distribuição.

Risco quanto a 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, ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Risco de Insuficiência de Recursos
Com isso, apesar de possuírem os adquirentes de CEPAC o direito de utilizar os benefícios conferidos a cada título (Direitos Urbanísticos Adicionais), conforme descrito no Prospecto, nada assegura que a Prefeitura conseguirá implementar as Intervenções de cada Distribuição, o que pode resultar em uma valorização menor que a projetada na respectiva Área de Intervenção Urbana, e/ou afetar o valor dos CEPAC adquiridos em eventual negociação no mercado secundário.

Finalmente, não há como prever se o fluxo de recursos captados com os leilões de CEPAC será compatível com os cronogramas físico-financeiros das Intervenções de cada Distribuição. Assim, caso ocorra o descasamento de fluxos, os custos estimados e/ou os prazos de execução poderão sofrer modificações substanciais.

Nesse sentido, os investidores devem considerar que os recursos captados na 1ª, na 2ª, 3ª e 4ª Distribuição Pública de CEPAC da Operação Urbana Consorciada Linha Verde foram insuficientes para custear a totalidade dos custos incorridos com as Intervenções previstas nos respectivos Suplementos.

IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES

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

Todas as informações e decisões relevantes inerentes a presente oferta pública serão divulgadas em Diário Oficial do Município, bem como nos endereços eletrônicos mencionados na página inicial, deste Edital. Adicionalmente, de acordo com sua competência, o IPPUC poderá optar por publicar em outros jornais de grande circulação.

Informações sobre a Emissora

A Emissora é a Prefeitura do Município de Curitiba, informações completas e detalhadas da Emissora poderão ser obtidas no Prospecto (págs. 115 a 119).

Emissora

Prefeitura Municipal de Curitiba
Av. Cândido de Abreu, 817, Centro Cívico
Curitiba, PR
Tel.: (41) 3350-8484
Prefeito: Eduardo Pimentel Slaviero
http://www.curitiba.pr.gov.br

Informações sobre as demais instituições

Coordenador da Operação Urbana Consorciada Linha Verde

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC
R. Bom Jesus, 669, Cabral
Curitiba-PR
Tel: (41) 3250-1414
Presidente: Sra. Ana Cristina Wollmann Zornig Jayme
www.ippuc.org.br

Banco Coordenador

BB - Banco de Investimento S.A.
Avenida Paulista, 1230 – 12º andar
São Paulo – SP
At.: Sr. Michel Duarte
Tel.: (11) 4298-7000
michelduarte@bb.com.br
bbbi.equity@bb.com.br
www.bb.com.br/ofertapublica

Consultores Legais da Emissora e da Coordenadora da Operação Urbana

Procuradoria Geral do Município - PGM
Avenida João Gualberto, 241
Curitiba-PR
Procuradora-Geral: Sra. Vanessa Volpi Bellegard Palacios
Tel.: (41) 3350-8484 e 3350-8412
pgm@pgm.curitiba.pr.gov.br