



CDURP

Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro

Relatório Trimestral de Atividades

Período Abril - Junho / 2011

Sumário Executivo

O período entre 1 de Abril e 30 de Junho de 2011 foi marcado por grandes avanços para a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro, conhecida como Porto Maravilha. Das quatro prioridades estratégicas estabelecidas, três foram cumpridas totalmente e uma parcialmente. Neste período, a CDURP realizou o Leilão dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), deu a Ordem de Início para a Fase 2 da requalificação urbana da região portuária, contratou a empresa para o gerenciamento e fiscalização dos serviços e obras e adquiriu o primeiro imóvel para a Operação Urbana Porto Maravilha.

Por conta destes eventos, o contato com a população da região e com investidores nacionais e estrangeiros foram intensificados. Outro fato relevante no período foi a divulgação do resultado do concurso de seleção de projetos para o Porto Olímpico, realizado pela Prefeitura e Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB).

Foram previstas duas prioridades organizacionais para o trimestre: revisão da estrutura organizacional e preenchimento dos quadros. A primeira foi atendida através de ajustes da estrutura atual. A segunda foi revista em função da anterior e será cumprida plenamente ao longo do próximo trimestre em conformidade com as condições orçamentárias da Companhia.

Institucional

Comunicação Social

A CDURP intensificou o diálogo com moradores, acadêmicos, empresários e investidores como preparação para o início da Fase 2 das obras de requalificação urbana e da comercialização dos CEPACs.

Foram realizadas reuniões com moradores da Gamboa, Morro do Pinto, Condomínio Moradas da Saúde e comerciantes da região da Av. Marechal Floriano. Nestas reuniões informamos sobre o início das atividades da Concessionária Porto Novo, que a partir de 15 de junho passou a ser responsável pela prestação de serviços de conservação e limpeza urbana, coleta de lixo domiciliar e controle de tráfego na região. Também para este fim, a CDURP participou de três reuniões do



Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro S/A

Conselho Comunitário de Segurança da região portuária, duas reuniões da UPP Social do Morro da Providência e do Encontro da Comissão de Segurança de Trabalho da Estiva.

A CDURP foi convidada a apresentar e debater a Operação Urbana Porto Maravilha em diversos eventos acadêmicos, com destaque para o Seminário promovido pelo Instituto Histórico Geográfico Brasileiro (IHGB), e as Palestras ministradas no Programa de Engenharia Urbana da Escola Politécnica da Universidade Federal do Rio de Janeiro e Curso de Intercambio em Gestão Urbana da Fundação Getulio Vargas & University of Southern California.

Foram realizadas palestras sobre o Porto Maravilha em eventos de entidades representativas do setor imobiliário e para missões empresariais estrangeiras. Cabe destacar o Encontro Nacional da ADIT, em Fortaleza (CE), a Reunião do Conselho Empresarial de Turismo Pró-Rio, os seminários da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI), da Associação dos Profissionais do Mercado de Capitais (APIMEC); das missões empresariais da Itália, França, Coréia e Canadá; o Workshop do Sinduscon e; o evento Portos e Navios, sobre o mercado de cruzeiros marítimos.

No âmbito da construção da parceria com a CDURP para a realização de ações de inclusão produtiva, como parte do Programa Porto Maravilha Cidadão, o SEBRAE/RJ promoveu a visita do consultor Jeb Brugmann, que já desenvolveu projetos similares em países na Ásia e África.

A CDURP se reuniu com procuradores do Ministério Público Federal e participou de Audiência Pública promovida por aquele órgão para tratar do tema da habitação de interesse social na região portuária.

Em Junho, foi reformulado o site do Porto Maravilha, facilitando a busca por informações, e foram criados o Blog Porto Maravilha e o facebook Porto Maravilha, como novas ferramentas de divulgação das ações da Operação Urbana.

Relação com outros Órgãos do Poder Público

As relações com órgãos públicos municipais, estaduais e federais foram intensas e envolveram assuntos como as transferências de imóveis para a Operação Urbana, com destaque para a Procuradoria Geral do Município (PGM) e Secretaria Municipal de Fazenda (SMF), e a coordenação de ações em desenvolvimento na região portuária. Cabe ressaltar a participação da CDURP nas visitas do Comitê Olímpico Internacional para o acompanhamento dos preparativos da Cidade do Rio de Janeiro para os Jogos de 2016.



Ações de outros Órgãos do Poder Público

A Secretaria Municipal de Obras (SMO) segue realizando as obras da Fase I do Porto Maravilha conforme o cronograma previsto. A Secretaria Municipal de Habitação (SMH) vem dando seguimento às obras de urbanização do Morro da Providência, como parte do Programa Morar Carioca. Esta intervenção constitui contribuição fundamental para o alcance dos objetivos do Porto Maravilha.

Ações conjuntas com Órgãos do Poder Público

O Grupo de Trabalho Porto Maravilha segue funcionando normalmente. A CDURP e a SMH iniciaram o cadastramento de famílias que serão reassentadas em decorrência de obras públicas ou de interesse público, no âmbito do Porto Maravilha. Em conjunto com a Sub secretaria de Patrimônio, ligada a Secretaria Municipal de Cultura, foi elaborado o projeto de restauração dos Galpões da Gamboa.

Operacional

Neste período a CDURP trabalhou intensamente com a equipe da Concessionária Porto Novo no planejamento para o início da Fase 2 do Porto Maravilha. Foi efetivada a contratação da empresa para gerenciamento dos serviços e obras de revitalização da região portuária.

Obras de revitalização

Durante o trimestre as obras da Fase 1 tiveram continuidade conforme cronograma previsto. As obras da Escola do Olhar foram contratadas e está em fase final a liberação do imóvel para o início das obras.

A CDURP emitiu a Ordem de Início da Primeira Etapa da Fase 2 do contrato de requalificação urbana da região portuária a ser executada pela Concessionária Porto Novo, que contém o Plano de Ação para os primeiros seis meses de prestação de serviços e o Plano de Obras do primeiro ano (junho/11 a maio/12).

Foi feito o detalhamento do Projeto de Alinhamento (PA) da região, com a definição do traçado dos túneis da nova via expressa e do binário, das novas alças de ligação entre o binário e o elevado do gasômetro e da nova via projetada entre a Rua Pedro Alves e a Rua da América.



Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro S/A

Foi elaborado o projeto do Espaço de Desenvolvimento Infantil (EDI) que será construído na Gamboa e foi aberta a licitação para restauração dos Galpões da Gamboa, que será custeada com recursos oriundos da venda dos CEPACs para valorização do patrimônio da região, como ação do Programa Porto Maravilha Cultural.

Projetos de Construção Licenciados ou em Processo de Licenciamento

De janeiro a junho, já foram aprovados projetos que somam 250 mil m² de área construída e que correspondem ao consumo de 120 mil CEPACs.

Projetos Submetidos e Licenciados à SMU Abril a Junho/2011

Descrição	Endereço	m²/CEPAC	Área do terreno (m²)	ATE (m²) projetado acima do solo	ATE (m²) permitida	CEPACs
Modificação interna em prédio existente de 4 pavimentos com acréscimo de área e mudança de uso comercial para EMERJ (Escola de Magistratura . Poder Judiciário)	Rua Professor Pereira Reis, 119					
Projeto para retrofit de edificação existente,	Av. Venezuela, 43					
Reforma de fachada do edifício do Moinho Fluminense (BTM)	Rua Sacadura Cabral, 280/290					



Financeiro

No final de Maio o Edital para o Leilão dos CEPACs da Operação Urbana Porto Maravilha foi aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários. As principais regras estabelecidas foram: o Leilão seria realizado em lote único e indivisível, ao preço unitário mínimo de R\$ 545,00; a CDURP se compromete a vender para o vencedor do Leilão terrenos que correspondam ao consumo de 60% do estoque dos CEPACs em três anos. Considerando que já há disponibilidade de 25% do estoque para atender aos imóveis privados, a CDURP se compromete ainda a estimular empreendimentos imobiliários que demandem a destinação dos restantes 15%. Em contrapartida, o vencedor do Leilão assume todo o custo da Operação Urbana, avaliado em R\$ 8 bilhões ao longo de 15 anos; o vencedor do leilão se obriga a vender CEPACs para todo empreendedor que tiver projeto aprovado pela SMU.

O Leilão foi realizado no dia 13 de Junho com a presença do Prefeito Eduardo Paes, o Presidente da Caixa Econômica Federal Jorge Hereda, o Presidente da CDURP Jorge Arraes, além de diversos secretários municipais, vice-presidentes da Caixa, representantes da CVM, representantes de entidade de classe e empresariais.

O processo de aquisição de terrenos, que representa um elo fundamental da modelagem da operação urbana, tem demandado grandes esforços em termos de negociação e coordenação com a Secretaria de Patrimônio da União, SMF e PGM. O grande avanço foi a aquisição do primeiro imóvel, conhecido como Pátio da Marítima, com 23.809 m², pelo valor de R\$ 23.350.000,00 que está em processo de registro para ser transferido para o Fundo de Investimento Imobiliário da Região Portuária.

Foi elaborada a proposta de modelagem financeira para a viabilização do Porto Olímpico.

Evolução dos CEPAC no trimestre

O Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha, que tem como cotista o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e gerido pela Caixa, arrematou o lote único de 6.436.722 CEPACs, ao custo unitário de emissão (R\$545,00), num valor total de R\$ 3.508.013.490,00.

Organizacional

Como parte dos ajustes da estrutura da empresa, foi contratada uma funcionária para reforçar o trabalho de comunicação institucional da CDURP.



Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro S/A

Evolução Patrimonial e Investimentos da CDURP - Abr- Jun /2011

Exercício: 2011

Descrição	ABR	MAI	JUN
Ativo			
Ativo Circulante	5.909.793,67	5.359.188,61	4.983.732,76
Disponibilidades	1.672.159,83	1.053.495,80	577.116,20
Disponibilidades - Outorga	4.093.630,34	4.091.115,50	4.129.908,72
Realizável	144.003,50	214.577,31	276.707,84
Ativo Não Circulante	3.531.364.852,83	3.531.290.722,17	3.531.132.329,50
Realizável a Longo Prazo	3.408.013.490,00	3.408.013.490,00	3.408.013.490,00
Fundo de Inv.Imobiliário	123.172.023,86	123.009.527,89	122.847.023,86
Imobilizado	187.861,21	256.687,35	263.407,35
Intangível	11.061,70	33.357,32	33.357,32
(-)Depreciação/Amortização Acumulada	(19.583,94)	(22.340,39)	(24.949,03)
Total do Ativo:	3.537.274.646,50	3.536.649.910,78	3.536.116.062,26
Passivo			
Passivo Circulante	790.500,32	778.620,96	875.164,75
Salários e Encargos	341.327,25	352.916,04	428.693,78
Impostos e Contribuições	1.401,20	5.378,14	903,28
Fornecedores	190.762,66	131.029,57	128.952,74
Provisões	257.009,21	289.297,21	316.614,95
Passivo Não Circulante	4.120.689,96	26.944,06	27.570,90
Depósitos e Garantias	27.059,62	26.944,06	27.570,90
Outorga Onerosa	4.093.630,34	-	-
Patrimônio Líquido	3.532.363.366,22	3.535.844.345,76	3.535.213.326,61
Capital Integralizado	3.537.677.800,00	3.541.802.400,00	3.541.802.400,00
Capital a Integralizar	99.215.400,00	99.215.400,00	99.215.400,00
Capital Social	3.636.893.200,00	3.641.017.800,00	3.641.017.800,00
Reserva de Capital	-	66,66	66,66
Lucros/Prejuízos Acumulados	(5.314.433,78)	(5.958.120,90)	(6.589.140,05)
Total do Passivo:	3.537.274.556,50	3.536.649.910,78	3.536.116.062,26
Resultado do Exercício			
Receitas	36.377,87	44.876,64	46.962,35
Despesas	(661.276,35)	(688.563,76)	(668.813,62)
Lucro/Prejuízo Líquido no mês:	(624.898,48)	(643.687,12)	(621.851,27)



Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro S/A

Prioridades para o próximo Trimestre

Estratégicas

- ⇒ Adquirir imóveis que correspondam ao consumo de 15% do estoque de CEPACs
- ⇒ Definir modelagem financeira para o Porto Olímpico
- ⇒ Viabilizar o reassentamento de famílias a serem afetadas por obras públicas ou de interesse público na região portuária

Organizacionais

- ⇒ Preencher os quadros técnicos da CDURP via cessão de funcionários da prefeitura
- ⇒ Concluir a instalação da estrutura de informática da CDURP (novo servidor e intranet)