

CDURP

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

Relatório Trimestral de Atividades

Período Outubro - Dezembro / 2010

Sumário Executivo

Este relatório apresenta os principais resultados do trabalho da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP entre 1 de Outubro a 31 de Dezembro de 2010, com base no Estatuto da Companhia e nas prioridades estabelecidas para o período.

No trimestre, ocorreram fatos muito importantes para a Operação Urbana Porto Maravilha: a inauguração do novo acesso ao Porto, o início das obras do Museu do Amanhã; o Lançamento do concurso Porto Olímpico; o início dos estudos técnicos e financeiros para implantação do VLT, e; a aprovação de leis que permitem a utilização de imóveis do poder público para viabilizar o Porto Maravilha. Com estas ações a Prefeitura consolida a região portuária como um vetor de desenvolvimento do Município.

Neste período a CDURP: (i) assinou o maior contrato de Parceria Público Privada – PPP do país para revitalização da região portuária, no valor de R\$ 7,6 bilhões e prazo de 15 anos; (ii) registro Operação Urbana Consorciada do Rio de Janeiro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM): a primeira do Rio e a maior do Brasil; (iii) concluiu as negociações com o FGTS / Caixa Econômica Federal da constituição da modelagem financeira da Operação Urbana Porto Maravilha; (iv) manteve intenso contato com grupos e organizações comunitárias e de agentes econômicos interessados em conhecer a Operação e/ou investir na região.

A CDURP intensificou também sua interação com órgãos públicos para agilizar a transferência de imóveis e preparar o início das atividades da nova concessionária. Foram também elaboradas as propostas para os Programas de valorização do Patrimônio Cultural e para Desenvolvimento Social da região, que deverão ser submetidas ao Conselho de Administração em Janeiro de 2011. A seguir um breve balanço das realizações do trimestre, considerando as prioridades estabelecidas para o período.

Institucional

Comunicação Social

Durante o trimestre outubro – novembro de 2010, a CDURP participou de eventos promovidos por grupos e organizações sociais e de profissionais da região, realizou também visitas às ONGs e instituições. Cabe destacar as visitas: ao Instituto Pretos Novos, ao Galpão Aplauso, à Casa do Pequeno Jornaleiro, ao Galpão Spetaculo para apresentar o Porto Maravilha e conhecer o trabalho realizado por estas organizações.

Foram realizadas reuniões com a Riotur, LIESA(Liga Independente das Escolas Samba) e Associação das Escolas de Samba da Cidade do Rio de Janeiro para tratar da saída de carros alegóricos durante as obras, das condições de deslocamento dos carros alegóricos com a implantação do novo sistema viário e da desocupação do imóveis. A CDURP reuniu-se com o Presidente e o Carnavalesco da Portela, cujo enredo do carnaval de 2011 trata do Porto, para informar sobre a revitalização da região portuária e Museu do Amanhã como subsídio para o desenvolvimento das alegorias para o desfile.

Representantes da CDURP também realizaram debates sobre o Porto Maravilha, no Centro Cultural José Bonifácio, com os funcionários de Docas, do Hospital Psiquiátrico e participaram dos encontros do Conselho Comunitário de Segurança. Estes eventos contribuíram para difundir a Operação Urbana Porto Maravilha e fortalecer o diálogo com a população que vive e trabalha na região.

No Período, a CDURP também participou de eventos promovidos por grupos e entidades empresariais interessadas em conhecer a Operação Urbana Porto Maravilha e/ou investir na região, com destaque para o Encontro Anual da Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC, o Seminário sobre o Plano de Revitalização do Centro Histórico de Salvador (organizado do Governo do Estado da Bahia), o Seminário sobre Inovações em Urbanização (promovido pelo Centro Cultural da CPFL) e a Feira Construir, promovida pelo SINDUSCON e a visita do COI às obras do Museu do Amanhã.

O site Porto Maravilha foi reformulado e atualizado e começou a circular o Boletim Eletrônico Porto Maravilha, com frequência quinzenal. Além disso, foi produzido e distribuído o terceiro número do Boletim Trimestral e foram também produzidos dois novos vídeos institucionais para divulgação do Porto Maravilha.

Em cumprimento ao que estabelece a Lei Complementar 101, foram elaborada e aprovadas pela Diretoria da CDURP as propostas para os Programas de Valorização do Patrimônio

Cultural da região portuária e de atendimento sócio – econômico à população envolvida na Operação Porto Maravilha. O Programa de Valorização Cultural visa regulamentar a utilização dos recursos oriundos da venda de CEPACs de acordo com a Lei Complementar 101/2010. Pela proposta os recursos poderão ser utilizados em ações diretas da Prefeitura e em apoio à iniciativas da Sociedade Civil. O programa de atendimento sócio – econômico à população, chamado de Porto Cidadão, prevê a articulação com iniciativas do poder público e da sociedade civil para potencializar ações de promoção social e econômica da população da região. As propostas serão submetidas ao Conselho de Administração da CDURP em Janeiro de 2011.

Relação com outros Órgãos do Poder Público

Ao longo do trimestre a CDURP intensificou sua relação com órgãos públicos municipais, estaduais e federais. Realizações de outros órgãos públicos representam grandes contribuições para a Operação Urbana. Algumas contaram com contribuição da CDURP. Ao mesmo tempo em que vários órgãos contribuíram para o trabalho da empresa.

Ações de outros Órgãos do Poder Público

O Congresso Nacional aprovou e o Presidente da República sancionou a Lei nº 12.348, que autoriza a venda direta de imóveis da União aos demais entes públicos. A Câmara de Vereadores aprovou e o Prefeito sancionou a Lei Complementar Municipal nº 108/2010 e a Lei Municipal nº 5.230/2010 “Pacote Olímpico”, cujo processo de elaboração contou com a colaboração da CDURP, que autoriza a utilização de imóveis municipais para a Operação Urbana e também o Plano Diretor que incorporou a Operação Urbana Porto Maravilha. Estes instrumentos criam condições legais para a Prefeitura cumprir os compromissos para as Olimpíadas de 2016 e também para viabilizar o Porto Maravilha.

A prefeitura inaugurou o novo acesso ao Porto do Rio de Janeiro e deu início às obras do Museu do Amanhã, no Píer Mauá. A CDURP contribuiu com o IPP para a seleção da empresa que vai desenvolver o projeto do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT) e para o lançamento, pelo Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) e Prefeitura, do concurso Porto Olímpico, que vai selecionar projetos para as vilas de árbitros e de mídia não credenciada e o centro de tecnologia que serão instalados na região portuária.

Com estes passos a Prefeitura estabelece elementos muito importantes para o novo sistema viário da região e fortalece a indução de investimentos para tornar a região portuária um vetor de desenvolvimento do Município.

Ações conjuntas com Órgãos do Poder Público

O Grupo de Trabalho Porto Maravilha tem funcionado regularmente e vem cumprindo um importante papel na análise e aprovação de projetos na região portuária. Para agilizar a transferência de imóveis para futuros empreendimentos imobiliários e a desapropriações para viabilizar as obras do novo sistema viário da região foi criado o Comitê Gestor do Porto, do qual participam CDURP, SMH, PGM, SPU e Caixa. Este trabalho tem também contado com o apoio e envolvimento da SMF.

A CDURP intensificou também sua interação com a SMH, em particular no que se refere às ações relativas à Habitação de Interesse Social, e a SECONSERVA, com relação à preparação da transição da gestão dos serviços públicos dos órgãos e empresas municipais para a nova concessionária.

Operacional

Neste período, a Diretoria de Operações – DOP concentrou esforços na conclusão da licitação para contratação em regime de Parceria Público Privada dos serviços de revitalização e operação da AEIU da região portuária do Rio de Janeiro, na concertação com os órgãos e empresas municipais e com o Consórcio Porto Novo para da início à Concessão Administrativa, dos serviços de revitalização e operação da AEIU da região portuária do Rio de Janeiro.

Obras de revitalização

No que se refere ao trabalho direto da CDURP, o período foi marcado principalmente pela assinatura do contrato de concessão dos serviços e obras de revitalização da região portuária, no valor de R\$ 7,6 bilhões e prazo de 15 anos (atualmente o maior contrato de parceria público – privada –PPP, do país).

O processo licitatório foi concluído no dia 26 de outubro, sendo vencedor o Consórcio Porto Novo formado pelas empresas: Construtora OAS Ltda, Construtora Norberto Odebrecht Brasil S/A e Carioca Christian-Nielsen Engenharia S/A. O contrato de PPP foi assinado no dia 26 de novembro em solenidade realizada no Galpão da Cidadania que contou com a presença do Prefeito Municipal e parlamentares e diversas autoridades municipais.

A equipe da DOP atuou também junto a Secretaria Municipal de Obras para compatibilizar os projetos e obras já em andamento (Fase 1) com aquelas previstas no contrato de PPP (Fase 2) do Porto Maravilha.

Após diversas reuniões técnicas a equipe elaborou os Termos de Referência para contratação de uma Empresa de Gerenciamento de Serviços e Obras. A Licitação está marcada para janeiro de 2011.

A empresa contratada deverá gerenciar e supervisionar a execução dos serviços e obras associadas, de forma a atender as metas, os padrões técnicos e de qualidade especificados no contrato, no edital e nas normas técnicas aplicáveis, bem como nos demais procedimentos estabelecidos pela CDURP.

Durante o quarto trimestre foi dado continuidade às obras de infraestrutura relativas à primeira fase do Projeto Porto Maravilha e tiveram início as obras de reforço estrutural do Píer Mauá – primeira etapa para a construção do Museu do Amanhã.

Projetos de Construção Licenciados ou em Processo de Licenciamento

Ao longo do ano de 2010, o Grupo de Trabalho para aprovação dos projetos inseridos na Área de Especial Interesse Urbanístico – AEIU do Porto do Rio foi responsável pela análise de 14 projetos, sendo: 4 de uso comercial, 6 residenciais, 3 de uso institucional e 1 de uso exclusivo de museu, distribuídos conforme as tabelas a seguir:

Janeiro a Março/2010

Descrição	Endereço	m ² /CEPAC	Área do terreno (m ²)	ATE projetado acima do solo (m ²)	ATE permitida (m ²)	CEPACs
Projeto para construção de prédio comercial (lojas e salas), com 25 pavimentos	Av. Venezuela, 174	0,40	2.500,00	19.553,31	20.000,00	42.633
Projeto para construção de prédio comercial (lojas e salas), com 14 pavimentos.	Av. Cidade de Lima esquina com Av. Cordeiro da Graça.	0,80	6.774,77	21.859,65	21.861,48	18.856
Projeto para a construção de prédio comercial (lojas e salas), com 18 pavimentos	Av. Rio de Janeiro, 345 e 407					Este empreendimento está localizado no Setor N da AEIU, fora da área disponível para potenciais adicionais de construção. No entanto será cobrada uma outorga onerosa pela alteração de uso.

Abril a Junho/2010

Descrição	Endereço	m ² /CEPAC	Área do terreno (m ²)	ATE projetado acima do solo (m ²)	ATE permitida (m ²)	CEPACs
Projeto para construção de edifício residencial multifamiliar com 4 pavimentos	Rua da Gamboa, 357/385					Este empreendimento está localizado no Setor G da LC 101/09, fora da área disponível para potenciais adicionais de construção. Há exigências a cumprir quanto à legislação da SMU.
Projeto para retrofit de edificação existente com acréscimo de área e transformação de uso industrial para residencial multifamiliar com os favores da LC 97/09	Rua Pedro Alves, 76	1,4	400,00m ²	X	840,00m ²	314
Projeto para construção de edificação de uso exclusivo de sede do INEA com 13 pavimentos	INEA - Av. Venezuela, 57	0,4	1.204,00m ²	5.823,65m ²	9.632,00m ²	14.560
Projeto para retrofit de edificação existente, sem acréscimo de área com mudança de uso exclusivo de hotel para residencial multifamiliar	Rua Barão de São Felix, 110					Este empreendimento esta localizado no Setor I1 da LC 101/09. Há exigências a cumprir quanto à legislação da SMU.
Museu do Amanhã	Pier Mauá					Este empreendimento está localizado no Setor A1 da LC 101/09. O empreendimento está isento de cobrança de CEPACs em função de ser projeto de interesse social.

Julho a Setembro/2010:

Descrição	Endereço	m²/CEPAC	Área do terreno (m²)	ATE projetado acima do solo (m²)	ATE permitida (m²)	CEPACs
Projeto para retrofit de edificação existente, com acréscimo de área e com mudança de uso exclusivo comercial para residencial multifamiliar.	Rua da Gamboa, 111					
Projeto para retrofit de edificação existente, com acréscimo de área e com mudança de uso exclusivo comercial para residencial multifamiliar.	Rua do Livramento, 174					
Projeto para retrofit de edificação existente, com acréscimo de área e com mudança de uso exclusivo comercial para residencial multifamiliar.	Rua Senador Pompeu, 133					

Outubro a Dezembro/2010:

Projeto para construção de guarita para controle do portão de acesso ao edifício da Justiça Federal	Av. Venezuela, 134					Este empreendimento esta localizado no Setor A3 da LC 101/09, entretanto, não atinge o CAB de 1, não havendo portanto, cobrança de CEPACs.
Mercado Popular da Central	Rua Bento Ribeiro, 85 e 104 e Rua Aldomaro Costa, 207 e 227					Este empreendimento esta localizado nos Setores I1 e H da LC 101/09. Ainda não licenciado. Há exigências a cumprir quanto à legislação da SMU..
Projeto para construção de edificação de uso exclusivo da POLÍCIA FEDERAL com 10 pavimentos	Av. Rodrigues Alves, 1	0,4	16.800,00	19.706,27		Projeto apresentado antes do GT, tendo sido reapresentado em 01/10/10. Há exigências a cumprir quanto à legislação da SMU

Financeiro

Entre outubro e dezembro a Diretoria de Administração e Finanças (DAF) esteve concentrada nas negociações das condições de participação do FGTS no financiamento da OUC Porto Maravilha e no registro da Operação Urbana Consorciada (OUC) Porto Maravilha junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Registro da Operação Urbana Consorciada na CVM

Em função das negociações com o FGTS/Caixa para a definição da modelagem financeira da operação e das condições de participação da CDURP e do FGTS, o pedido de registro da Operação Urbana Porto Maravilha sofreu modificações, reabrindo negociações e prazos com a CVM. No entanto, em 27 de dezembro de 2010 a CDURP obteve o registro da primeira Operação Urbana Consorciada do Rio de Janeiro. O novo prospecto e o registro da Operação estão disponíveis no site www.portomaravilha.com.br/canal-do-investidor

Acordo FGTS / Caixa

Após diversas rodadas de negociação, ficou estabelecida a modelagem financeira da Operação Urbana Porto Maravilha. Foram criados dois Fundos de Investimento Imobiliário (FII), que serão administrados pela Caixa. Um chamado FII Região Portuária, que terá como cotista a CDURP e o Fundo Caixa FII Porto Maravilha. Neste fundo a CDURP aportará, em troca de cotas, os CEPACs e os imóveis que tenham sido adquiridos pelo Município e integralizados como capital na CDURP. O segundo fundo, batizado de Caixa FII Porto Maravilha terá como cotista o FGTS. Esta modelagem tem como característica principal garantir que as transações financeiras e imobiliárias ocorram através de mecanismos de mercado, sob controle da CVM e do poder público, e permitir ao Município, através da CDURP, capturar boa parte da valorização imobiliária da região, garantindo o custeio de toda a Operação Porto Maravilha.

Evolução dos CEPAC no trimestre

Em função das negociações com FGTS – Caixa para a definição da modelagem financeira e da tramitação do registro da OUC pela CVM não houve comercialização de CEPACs no período. A comercialização dos CEPACs ainda não foi iniciada. Entretanto, o Estudo de Viabilidade Econômica realizado como parte dos requisitos para registro da Operação junto à CVM aponta para uma valorização de 36% no valor do CEPAC, considerando os parâmetros de evolução do mercado imobiliário do Rio de Janeiro e a expectativa de demanda de investimentos na região portuária.

CDURP

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

Evolução Patrimonial e Investimentos da CDURP - Out - Dez /2010

Descrição	OUT	NOV	DEZ
Ativo	8,772,270.34	8,615,617.32	8,171,869.85
Ativo Circulante	8,202,778.47	8,047,978.64	7,594,922.20
Disponibilidades	4,291,559.18	4,126,698.56	3,569,796.68
Realizável	87.25	585.42	68,491.18
Outorga Onerosa	3,911,132.04	3,920,694.66	3,956,634.34
Ativo Não - Circulante	569,491.87	567,638.68	576,947.65
Imobilizado	164,002.21	164,002.21	173,687.21
Intangível	600.00	600.00	2,081.70
(-)Depreciação			
Acumulada	(7,980.34)	(9,833.53)	(11,691.26)
CEPAC	412,870.00	412,870.00	412,870.00
Passivo	8,772,270.34	8,615,617.32	8,171,869.85
Passivo Circulante	646,803.84	877,952.32	833,466.15
Salários e Encargos	121,485.95	338,975.88	235,077.78
Fornecedores	236,469.68	231,639.68	367,114.74
Provisões	275,267.53	306,500.74	228,850.20
Impostos e Contribuições	13,580.68	836.02	2,423.43
Passivo Não - Circulante	4,340,167.45	4,352,522.82	4,390,610.98
Depósitos e Garantias	16,165.41	18,958.16	21,106.64
Outorga Onerosa	3,911,132.04	3,920,694.66	3,956,634.34
CEPAC	412,870.00	412,870.00	412,870.00
Patrimônio Líquido	3,785,299.05	3,385,142.18	2,947,792.72
Capital Integralizado	6,314,400.00	6,314,400.00	6,314,400.00
Capital a Integralizar	(3,006,214,600.00)	(3,006,214,600.00)	(3,006,214,600.00)
Capital Social	3,012,529,000.00	3,012,529,000.00	3,012,529,000.00
Lucros/Prejuízos Acumulados	(2,529,100.95)	(2,929,257.82)	(3,366,607.28)

Descrição	OUT	NOV	DEZ
Capital a Integralizar	3,012,529,000.00	3,012,529,000.00	3,012,529,000.00

Prioridades para o próximo Trimestre

Estratégicas

- ✓ Início das atividades da Concessionária
- ✓ Contratação da empresa de gerenciamento de serviços e obras
- ✓ Realização do Leilão de CEPACs
- ✓ Transferência dos imóveis Municipais e 3 imóveis da União para a CDURP

Organizacionais

- ✓ Contratação de Consultoria para revisão da estrutura organizacional da CDURP
- ✓ Contratação de Consultoria para organizar o concurso para seleção de funcionários da CDURP