

Relatório Trimestral de Atividades da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região Portuária da Cidade do Rio de Janeiro

CDURP

Período Janeiro – Março / 2010

Aprovado pelo Conselho de Administração em Reunião Extraordinária no dia 05 de maio de 2010

1. Sumário Executivo

Este relatório apresenta um resumo do trabalho realizado pela Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região Portuária - CDURP no período de Janeiro a Março de 2010 com base nos requisitos de informação estabelecidos no Estatuto da Companhia.

A CDURP foi criada pela Lei Complementar nº 102 de 23 de Novembro de 2009 e iniciou suas atividades em 6 de Janeiro de 2010. Daquela data até 31 de Março, foram realizados esforços para construção das condições operacionais para funcionamento da Companhia.

Ao mesmo tempo, na medida em que a equipe da CDURP foi sendo constituída, foram iniciadas ações de cunho estratégico para a realização da Operação Urbana Consorciada (OUC) tais como: **(i)** – preparação do Edital para Concessão de Serviços e Obras Públicas na Região Portuária, em regime de Parceria Público – Privado (PPP) – versão preliminar para consulta pública; **(ii)** – definição da Modelagem Financeira do Projeto Porto Maravilha; elaboração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário da OUC; **(iii)** – definição da instituição financeira que coordenará a emissão dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs); **(iv)** – negociações com a União, o Estado Rio de Janeiro e o Município do Rio de Janeiro acerca dos terrenos a serem incorporados à OUC, bem como as negociações para o engajamento de investidores e proprietários de terrenos de interesse e importantes para o Projeto.

Os avanços conquistados na realização destas ações contribuíram para solidificar uma expectativa positiva em torno da realização do projeto do ponto de vista do mercado e da sociedade em geral.

Do ponto de vista operacional, os principais avanços foram: **(i)** – registro da CDURP na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro; **(ii)** – contratação da maior parte da equipe de direção e assessoria; **(iii)** – montagem do escritório, criando condições mínimas de trabalho para a equipe; **(iv)** – estruturação dos meios para execução orçamentária (recebimento de recursos e realização de despesas) através da contratação do Banco do Brasil para abertura das contas correntes da Companhia.

Estes resultados alcançados contribuem para que a CDURP cumpra os objetivos de ter a agilidade característica do setor privado e ao mesmo tempo o cuidado com a probidade administrativa do setor público, o que também contribui positivamente para consolidar a confiança no sucesso do Projeto Porto Maravilha.

Cabe ressaltar que a determinação do Governo Municipal e ação coordenada dos diversos órgãos públicos envolvidos direta ou indiretamente com o Projeto tem sido fundamental para o bom andamento dos trabalhos.

2. Fatores de impacto no valor dos CEPAC

Durante o primeiro trimestre de 2010 não houve emissão de CEPACs.

3. Evolução dos CEPAC no trimestre

Não houve emissão de CEPACs no período

4. Projetos de Construção Licenciados ou em Processo de Licenciamento

Em Fevereiro a SMU criou um Grupo de Trabalho Especial (GTE) para agilizar a avaliação e aprovação dos projetos a serem implementados na região portuária como forma de contribuir para a realização dos objetivos da OUC.

Até 31 de Março de 2010 três projetos foram submetidos ao Grupo de Trabalho da SMU. Esse número é considerado significativo tendo em vista que o projeto está em sua fase inicial, o que demonstra uma confiança dos investidores no Projeto Porto Maravilha.

Tabela 2: Situação dos Projetos de Construção em processo de Licenciamento

Descrição	Endereço	m ² /CEPAC	Área do terreno (m ²)	ATE projetado acima do solo (m ²)	ATE (m ²) permitida	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	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.				

5. Intervenções na Área de Especial Interesse Urbanístico – AEIU -Porto Maravilha

As intervenções do Projeto Porto Maravilha estão divididas em duas fases de obras. As vias que compõem a primeira fase do Projeto Porto Maravilha, conforme o Edital CO – 10/2009, são:

- Praça Mauá;
- Avenida Rodrigues Alves, trecho Praça Mauá até a Avenida Barão de Tefé;
- Avenida Venezuela, trecho Praça Mauá até a Rua Barão de Tefé;
- Rua Coelho e Castro;
- Rua Edgard Gordilho;
- Rua Sacadura Cabral, trecho Praça Mauá até a Rua Barão de Tefé;
- Rua São Francisco da Prainha;
- Rua Argemiro Bulcão;
- Rua Américo Rangel;
- Rua Aníbal Falcão;
- Rua Barão de Tefé;
- Rua Camerino.

A primeira fase das obras, foi licitada no primeiro trimestre de 2010 e adjudicada ao Consórcio Saúde – Gamboa, formado pelas empresas OAS, EIT e Odebrecht, com início previsto para o mês de abril de 2010.

De acordo com a Secretaria Municipal de Obras, até 31 de março a despesa empenhada foi de R\$ 1.437.025,50. Não houve pagamento até aquela data.

6. Atividades da CDURP

O Projeto Porto Maravilha tem como uma de suas características o envolvimento de um vasto conjunto de atores sociais, estatais e de mercado, configurando uma grande complexidade de interesses. Gerir este conjunto de interesses de modo a garantir o cumprimento dos objetivos do Projeto Porto Maravilha constitui tarefa central para a CDURP. Este Relatório apresenta uma síntese das atividades estratégicas e organizacionais realizadas no período Janeiro a Março de 2010. As atividades de caráter estratégico referem-se à implementação da **Operação Urbana Consorciada** e são apresentadas tendo em conta os diversos grupos de atores que a CDURP tem interagido para o alcance dos seus objetivos. As de caráter organizacional estão divididas entre as de gestão / administração de recursos (humanos, financeiros e materiais) e de governança da Companhia.

6.1. Atividades Estratégicas

6.1.1. PPP

Uma das principais tarefas da CDURP é a licitação e, na sequência, a gestão da Consessão dos serviços e obras públicas em regime de PPP, cuja concessionária ficará encarregada da prestação de serviços públicos em toda a área da OUC, o que incluiu também a implantação das obras necessárias para garantir a boa qualidade dos serviços a serem prestados.

Principais ações desenvolvidas durante o primeiro trimestre de 2010 no que se refere a PPP:

Foram realizadas diversas reuniões entre a equipe da CDURP, técnicos da Prefeitura do Rio e representantes de empresas que estão desenvolvendo a documentação referente à

PPP, conforme manifestação de interesse ratificada pelo Prefeito da Cidade do Rio de Janeiro com base na legislação em vigor.

Entrega do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que se encontra agora em processo de análise por parte da SMAC;

Em Janeiro de 2010 ocorreu a Audiência Pública para apreciação do Edital de Concessão de Serviços e Obras Públicas na Região Portuária da Cidade do Rio de Janeiro.

Foram definidos os serviços a serem concedidos, que farão parte do edital de PPP, devendo constar, minimamente, os relacionados abaixo:

- modificação, complementação, gestão e conservação da infra-estrutura viária na AEIU do Porto do Rio, incluindo (i) limpeza, asseio e conservação; (ii) manutenção (recapeamento, reparos, sinalização horizontal e vertical e sinalização semaforica); (iii) monitoramento por câmeras (compartilhamento de imagens com entes responsáveis pela segurança e agentes de transporte);
- serviços de conservação de áreas verdes e praças, incluindo coleta de detritos, jardinagem, capina e roçagem, plantio de grama e outras mudas, corte de árvores, serviços de manutenção e/ou conservação em jardinagem (conservação de vasos, poda e replantio de grama e outros arbustos);
- serviços relacionados à iluminação pública, incluindo serviços de manutenção, conservação e substituição de equipamentos de iluminação;
- sinalização contendo informações históricas e geográficas da área;
- serviços de limpeza urbana, incluindo (i) limpeza, asseio e conservação de passeios e arruamentos; (ii) varrição de passeios e arruamentos; (iii) manutenção e reparo de passeios; (iv) instalação, manutenção e substituição de latas de lixo; (v) coleta de lixo domiciliar; (vi) transporte, transbordo, à exceção de lixo hospitalar, restaurantes, entulho de obras;
- serviços de drenagem, incluindo (i) manutenção preventiva e corretiva e limpeza do sistema de drenagem e (ii) instalação de caixa de passagem, bueiros;
- prestação de serviços de suporte à rede de transporte;
- implementação e manutenção de equipamentos e serviços administrativos, tais como (i) operação e conservação da sede administrativa da Sociedade de Propósito Específico (SPE – trata-se da futura concessionária dos serviços) e (ii) do serviço de atendimento ao cidadão;
- outros serviços necessários e adequados ao bom desenvolvimento do Contrato de concessão, tais como (i) manutenção de galerias universais para distribuidoras de serviços de energia elétrica, telecomunicações (voz ou dados), gás liquefeito de petróleo e outros; (ii) instalação e operação de bicicletário; (iii) manutenção e conservação de pontos e monumentos turísticos.

Foram elaboradas as versões preliminares das obras da FASE 2 do Projeto Porto Maravilha;

Com base neste conjunto de definições foi elaborada a versão preliminar do Edital para a Concorrência Pública para instituição da PPP que será aberto para consulta pública em meados de Maio de 2010.

6.1.2. Sociedade Civil

Ao longo do trimestre foram realizados diversos encontros com sindicatos, igrejas e associações de moradores na área de intervenção do projeto. Os encontros serviram para abrir um canal de diálogo com as organizações de trabalhadores e empresários ligados ao

Porto do Rio de Janeiro e reestabelecer contato com organizações representativas da população local, representantes da Igreja Católica e empresários locais para apresentar o Projeto e esclarecer dúvidas e preocupações.

Representantes da CDURP participaram em eventos promovidos por SINDUSCON, ADEMI, FIRJAN e CDL, onde foi possível apresentar o Projeto Porto Maravilha. Estas apresentações promoveram uma exposição positiva e um bom nível de entendimento e confiança no projeto por parte dos representantes da Sociedade Civil em geral e de agentes de mercado.

6.1.3. Investidores

A participação naqueles eventos promoveu uma aproximação com investidores qualificados para apresentação do Projeto Porto Maravilha. Como resultados práticos um grupo relevante de investidores qualificados está em processo de negociação para participação no Fundo de Investimento Imobiliário que está sendo criado para viabilizar o Projeto Porto Maravilha.

Foram realizadas diversas reuniões para discussões da modelagem financeira da operação e análise da minuta do regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário.

Foram Iniciadas as negociações com o Banco do Brasil S.A, por meio de sua subsidiária BB Banco de Investimentos SA, no tocante a proposta de coordenação, estruturação e distribuição pública primária e secundária de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC.

Foram realizados diversos encontros com proprietários de imóveis na região. Estes encontros tiveram por objetivo abrir negociações para um aproveitamento dos imóveis em consonância com o Projeto Porto Maravilha. Para tanto a CDURP tem atuado na mediação entre proprietários e investidores na busca de desenvolver os projetos para a região portuária.

6.1.4. Poder Público

Uma das principais funções da CDURP é facilitar a coordenação das ações dos vários setores e esferas do Poder Público de modo a garantir a implementação do Projeto Porto Maravilha.

A CDURP considera estar num bom estágio de entendimento com a Prefeitura do Rio de Janeiro (PCRJ) e seus diversos órgãos no tocante à coordenação das ações na área do projeto. Neste primeiro trimestre foram realizadas diversas reuniões de trabalho para tratar de assuntos referentes ao Projeto, dos quais destacamos os seguintes:

- Integração da implementação das obras da Fase 1 com a Fase 2 do Projeto;
- Preparativos para a criação do Fundo de Investimento e do lançamento dos CEPACs;
- Reuniões com ministros e órgãos dos Governo Federal e Estadual para tratar da transferência dos terrenos da União e Estado do Rio de Janeiro para a CDURP;
- Identificação, em conjunto com a Sub-Prefeitura do Centro de uma área para construção de uma Unidade de Pronto Atendimento (UPA) e uma Creche;
- Identificação de área para o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro construir a Casa da Cidadania;

6.1.5. Comunicação Social

Durante o período houve uma cobertura favorável da grande mídia. Foi feito o lançamento do Jornal do Projeto Porto Maravilha, que foi distribuído na região, no Fórum Mundial Urbano, evento promovido pela UN-HABITAT e para investidores no seminário Conexão Rio - Barcelona.

6.2. Organizacionais

6.2.1. Gestão de Recursos

A CDURP iniciou suas atividades em Janeiro de 2010. Entre janeiro e março de 2010, ao mesmo tempo em que esteve atuando na preparação das condições para a realização da Operação Urbana Consorciada, foram também implementadas uma série de medidas para a estruturação da Companhia, dentre as quais destacamos:

- Registro na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ. Esse processo foi concluído em 03 de março de 2010, quando a Companhia passou a ter personalidade jurídica.
- Contratação da equipe de direção e assessoria da CDURP e mais 14 colaboradores em conformidade com as normas de constituição da Companhia e com a legislação em vigor.
- Elaboração e submissão para apreciação da minuta do Regimento Interno da CDURP e do decreto que estabelece as normas de regulação da CDURP.
- Preparação das licitações para aquisição de equipamentos, computadores, mobiliário e contratação de serviços de telefonia e transporte.
- Elaboração e aprovação pela Diretoria o orçamento da CDURP para o exercício social 2010.
- Definição do Banco do Brasil S.A e coligadas como instituição financeira para a prestação de serviços financeiros e de coordenação da emissão primária e secundária dos CEPACs.

6.2.2. Conselhos de Administração, Fiscal e Consultivo

No dia 7 de janeiro de 2010 foram eleitos os Conselhos de Administração e Fiscal. Em 26 de março de 2010, o Conselho de Administração da Companhia se reuniu e deliberou, por unanimidade dos votos e sem ressalva e restrições, pelo conhecimento e aceitação do pedido de renúncia de membro e Vice-Presidente do Conselho de Administração e eleição do seu substituto, em complementação do período de mandato.

7. Evolução Patrimonial e Investimentos da CDURP

Até 31 de Março de 2010, o Capital Social Integralizado pelo Município na CDURP foi R\$ 6.314.400,00.

Os recursos aportados foram aplicados no Fundo de Investimento BB Milênio 1 Fundo de Investimento de Renda Fixa, administrado, gerido e controlado pelo BB Gestão de Recursos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. O regulamento do fundo estabelece aplicações exclusivas em títulos públicos federais e ou operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, admitindo operações em mercados derivativos com

o objetivo exclusivo de proteger sua carteira, ou seja, compatíveis ao Estatuto Social da Companhia.

8. Prioridades. Perspectivas e Desafios para o próximo Trimestre

8.1. Estratégicas

- Emissão Primária dos CEPACs
- Publicação do Edital da PPP
- Finalização dos arranjos institucionais para a constituição do Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
- Formalização da cessão dos terrenos públicos para o Projeto
- Finalização dos Projetos básicos da FASE 2;
- Aumento do número de projetos de empreendimentos para a Região Portuária protocolados na Prefeitura

8.2. Organizacionais

- Elaboração de seu planejamento estratégico que terá como objetivo, consolidar metas e estratégias para a boa implementação do Projeto;
- Consolidação das normas de funcionamento da Companhia;
- Estruturação do escritório da CDURP;

O cumprimento das prioridades estratégicas apontadas acima, somadas ao bom andamento das obras da Fase 1, aumentarão as expectativas e ao mesmo tempo a credibilidade do Projeto. Do ponto de vista organizacional, o grande desafio da CDURP refere-se à definição das normas de funcionamento e atuação da Companhia conferindo agilidade na consecução dos seus objetivos sem prejuízo da atenção requerida pelos instrumentos de controle do Poder Público e da Sociedade Civil.

Rio de Janeiro, 28 de Abril de 2010.