

# CDURP

## Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do

### Porto do Rio de Janeiro

#### Relatório Trimestral de Atividades

*Período Julho - Setembro / 2010*

#### **Sumário Executivo**

Este relatório apresenta um resumo do trabalho realizado pela Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP no período de 1 de Julho a 30 de Setembro de 2010, com base nos requisitos e informações estabelecidos no Estatuto da Companhia e tendo como referência as prioridades estabelecidas para o período.

Do ponto de vista legal, foram regulamentadas através de decreto: a delegação à CDURP da gestão dos CEPACs e dos serviços públicos na região portuária. Esta regulamentação permitiu também avanços institucionais de grande relevância como a aprovação do Edital para Licitação da Concessão de Serviços de Obras para a revitalização da região portuária, em regime de PPP, o início do processo de licitação e a submissão do registro da OUC junto à CVM. Outro aspecto de grande relevância foi a decisão do FGTS de investir na Operação Urbana Porto Maravilha. Esta definição, que implicou no redesenho da modelagem financeira, pode representar a antecipação do cronograma de obras da OUC.

A interação com moradores e comerciantes da região também foi intensificada através de inúmeras reuniões para apresentação da OUC e diálogo sobre as expectativas da população da região. A interlocução com os órgãos públicos também foi aprofundada. Merece destaque o envolvimento da CDURP na UPP Social do Morro da Providência e a coordenação com a Secretaria de Obras com relação às obras da Fase 1.

A seguir um breve balanço das realizações do trimestre, considerando as prioridades estabelecidas para o período.

## **Institucional**

### **Comunicação Social**

A CDURP participou de diversos encontros com associações de comerciantes e moradores da região e da Cidade, com destaque para o Conselho de Desenvolvimento Imobiliário da Associação Comercial do Rio de Janeiro e os comerciantes da região da Central do Brasil para apresentar o projeto e ouvir as expectativas e esclarecer dúvidas sobre as intervenções que serão realizadas na região.

A CDURP foi convidada a apresentar o Projeto Porto Maravilha em Salvador, Bahia, num Seminário sobre o Plano de Revitalização do Centro Histórico de Salvador. No seminário foram evidenciadas as várias semelhanças de contexto entre os projetos e as possibilidades de utilização de vários aspectos do modelo do Porto Maravilha para o projeto de Salvador.

Foi produzido e distribuído o segundo número do Boletim Trimestral e foram também produzidos dois novos vídeos institucionais para divulgação do Porto Maravilha.

### **Relação com outros 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. A CDURP passou a integrar o projeto UPP – Social do Morro da Providência, coordenado pela Secretaria Estadual de Ação Social.

## **Operacional**

Neste período, a Diretoria de Operações – DOP concentrou esforços na realização da licitação para contratação em regime de Parceria Público Privada, na modalidade de Concessão Administrativa, dos serviços de revitalização e operação da AEIU da região portuária do Rio de Janeiro. A equipe atuou também junto a Secretaria de Obras para certificar a compatibilização dos projetos e da implantação das obras da Fase 1 com a Fase 2 do Porto Maravilha e na revisão dos traçados e mapeamento de interferências do novo viário a ser implantado na região portuária.

## **Obras de revitalização**

No final do mês de julho, a CDURP obteve junto ao Conselho Gestor do Programa de Parcerias Público – Privadas do Município do Rio de Janeiro – PROPAR Rio a aprovação do Edital de Licitação da PPP para Concessão de Serviços e Obras de revitalização da região portuária. O Aviso de Licitação foi publicado no dia 27 de julho no Jornal Valor Econômico e no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro, dando início ao processo. No total 21 empresas retiraram o Edital de Licitação. Destas, oito empresas realizaram a Visita Técnica à Área de Especial Interesse Urbanístico.

Duas empresas apresentaram Garantia de Proposta no valor de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) em atendimento aos termos do item 6 do Edital:

- **“Consórcio Porto Novo”**, formado pelas Empresas: Construtora OAS Ltda., Construtora Norberto Odebrecht Brasil S.A., e Carioca Christiani-Nielsen Engenharia S/A.
- **Construtora Queiroz Galvão S.A.**

Em cumprimento das normas vigentes, o Edital foi encaminhado ao Tribunal de Contas do Município – TCM. O Edital foi objeto de diligência daquele Tribunal. Após os esclarecimentos e ajustes realizados pela CDURP, a diligência foi arquivada, permitindo assim, o prosseguimento do processo licitatório.

No dia 24 de setembro foram abertos os envelopes de habilitação das duas empresas licitantes. A partir da análise dos documentos apresentados, a Comissão Especial de Licitação considerou Habilitado o Consórcio Porto Novo e Inabilitada a empresa Queiroz Galvão por não ter apresentado a documentação completa requerida pelo Edital.

A empresa Queiroz Galvão recorreu da decisão da Comissão Especial de Licitação. No entanto, diante da evidência da falta da documentação, a decisão foi mantida pela Presidência da CDURP. O processo licitatório foi retomado com a abertura da proposta técnica do Consórcio Porto Novo. A Licitação deverá estar concluída em meados de Outubro.

## **Projetos de Construção Licenciados ou em Processo de Licenciamento**

No período de 1º de julho a 30 de setembro foram submetidos ao Grupo de Trabalho coordenado pela SMU 03 projetos de reforma de prédios existentes para adequação para uso residencial multifamiliar, conforme detalhes na tabela abaixo.

**Tabela 1: Situação dos Projetos de Construção Licenciados e/ou em processo de Licenciamento**

Descrição	Endereço	m <sup>2</sup> / CEPAC	Área do terreno (m <sup>2</sup> )	ATE (m <sup>2</sup> ) projetado acima do solo	ATE (m <sup>2</sup> ) permitida	CEPACs
Projeto para <i>retrofit</i> de edificação existente, com acréscimo de área e com mudança de uso exclusivo comercial para residencial multifamiliar.	Rua da Gamboa, 111					
Projeto para <i>retrofit</i> de edificação existente, com acréscimo de área e com mudança de uso exclusivo comercial para residencial multifamiliar.	Rua do Livramento, 174					
Projeto para <i>retrofit</i> de edificação existente, com acréscimo de área e com mudança de uso exclusivo comercial para residencial multifamiliar.	Rua Senador Pompeu, 133					

## **Financeiro**

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

### **Registro da Operação Urbana Consorciada na CVM**

Além do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), aprovado em Julho/2010, a CDURP teve de cumprir outros requisitos estabelecidos pelas normas vigentes para obtenção do registro junto à CVM: Atualização do Estudo de Viabilidade Econômica; submissão do Prospecto e do da OUC e do Suplemento sobre a primeira distribuição de CEPACs, e; contratação de um Agente Operador e de um Agente Fiscalizador da OUC.

### **Estudo de Viabilidade Econômica**

A CDURP encomendou um novo Estudo de Viabilidade Econômica da OUC para atualizar os parâmetros e resultados verificados no estudo realizado em 2009 para subsidiar a proposta de criação da OUC, aprovada pela Lei Complementar 101/2009. De acordo com o Estudo estima-se que potencialmente o mercado poderia absorver a quantidade 6.511.579 (seis milhões, quinhentos e onze mil, quinhentos e setenta e nove) CEPACs, que é superior à quantidade máxima autorizada, de 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois). Com base nesta estimativa e também considerando uma Taxa Mínima de Atratividade de 15% a.a.(compatível com a dinâmica atual do mercado do Rio de Janeiro), o valor mínimo do CEPAC em setembro/2010, em todas as faixas de equivalência da AEIU, seria de R\$ 545,00 (quinhentos e quarenta e cinco reais). Este resultado representa uma valorização de 36% sobre o valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), atribuído na LC 101/2009. O estudo de viabilidade está disponível no site [www.portomaravilha.com.br/canal-do-investidor](http://www.portomaravilha.com.br/canal-do-investidor).

### **Contratação do Agente Operador e do Agente Fiscalizador**

Como parte das normas para o registro da OUC, a CDURP viabilizou a contratação do Agente Operador, que será responsável pela colocação no mercado, ou seja, pela organização dos leilões de venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), e do Agente Fiscalizador, que será responsável pela fiscalização da aplicação dos recursos oriundos da venda dos CEPACs na OUC Porto Maravilha, conforme definido

pela Lei 101/2009. O Agente Operador será o Banco do Brasil e o Agente Fiscalizador será a Caixa Econômica Federal.

### **Submissão do Prospecto e do Suplemento da OUC**

No dia 17.08.2010 foi encaminhado à CVM o Prospecto Preliminar da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro e o Suplemento da primeira distribuição de CEPACs, com vistas a obtenção do registro conforme Instrução CVM nº 401/2003. O Prospecto da OUC contém as informações relacionadas a: i) captação de recursos para financiar a operação, ii) quantidade total de CEPACs emitidos, iii) intervenções a serem realizadas na área, iv) análise de riscos da Operação para os investidores e, v) demais informações relevantes ao investidor. O suplemento contém a quantidade de CEPACs a serem distribuídos para realizar a primeira etapa das intervenções. O Prospecto e o Suplemento sobre a primeira distribuição encontram-se disponíveis no site: [www.portomaravilha.com.br/canal-do-investidor](http://www.portomaravilha.com.br/canal-do-investidor).

No dia 02 de setembro de 2010, a CDURP recebeu ofício da CVM apresentando algumas exigências e pedidos de esclarecimentos quanto aos documentos enviados. Novas versões do prospecto e do suplemento atendendo às exigências e esclarecimentos deverão ser apresentados nos primeiros dias de outubro do corrente ano, o que possibilitará a obtenção do registro da OUC.

### **Acordo FGTS / Caixa**

Em julho de 2010 o Conselho Curador do FGTS aprovou a aplicação de recursos do Fundo para investimentos em Operações Urbanas Consorciadas e decidiu destinar R\$ 3,5 bilhões destes recursos na OUC Porto Maravilha. Esta decisão do FGTS teve impacto altamente positivo e implicou na alteração da modelagem financeira que estava sendo desenvolvida para a OUC. Da idéia inicial de criar um fundo de investimento imobiliário com a CDURP e um pequeno número de cotistas qualificados, passou-se para um modelo com apenas dois cotistas: o FGTS e a própria CDURP. Em setembro, foi assinado um acordo de investimento na OUC entre a CDURP e a Caixa, na condição de Agente Operador do FGTS.

A entrada dos recursos do FGTS representa:

- ✓ Antecipação de recursos para início da Operação Urbana
- ✓ Antecipação do cronograma de obras e de implantação dos serviços
- ✓ Melhores condições de cumprimento dos compromissos com Copa 2014 e Jogos Olímpicos de 2016

- ✓ Financiamento dos empreendimentos imobiliários
- ✓ Aumento do interesse dos potenciais investidores e empreendedores pela região

A CDURP e a Caixa deverão concluir até final de novembro as negociações sobre a nova modelagem financeira, o que inclui as condições de governança e repasses de recursos e remuneração dos cotistas. Esta modelagem irá se traduzir na constituição do Fundo de Investimento Imobiliário antes do final de 2010.

### **Evolução dos CEPAC no trimestre**

Em 11 de agosto Foi publicado o Decreto n. 32.666 que determina a emissão de 6.436.722 CEPACs ao preço de R\$ 400,00, (quatrocentos reais) cada, a serem integralizados como capital na CDURP. Entretanto, ainda não houve comercialização de CEPACs em função da tramitação da aprovação do registro da OUC pela CVM e das negociações com FGTS – Caixa para a definição da modelagem financeira.

### **Fatores de impacto no valor dos CEPACs**

A comercialização dos CEPACs ainda 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.

### **Relação com Investidores**

Ao longo do trimestre os contatos com os agentes do mercado imobiliário foram intensificados. Um importante exemplo de expectativa positiva do mercado para investir na região portuária ocorreu em agosto quando a SPE STX 07 Desenvolvimento Imobiliário S.A fez o pagamento da primeira Outorga Onerosa do Município do Rio de Janeiro para a realização de um empreendimento na Avenida Rio de Janeiro. O instrumento da Outorga Onerosa foi utilizado uma vez que, embora dentro da AEIU, aquele setor não está passível de aplicação de CEPACs. O cálculo do valor da Outorga foi feito com base na Lei 101/2009 e no Decreto n. 32.551 de 20 de julho de 2010, utilizando o valor do CEPAC vigente naquela data como referência. Ainda conforme definido em lei, os recursos obtidos serão utilizados de acordo com as finalidades previstas para a Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha.

**Evolução Patrimonial e Investimentos da CDURP**

	<i>JUL</i>	<i>AGO</i>	<i>SET</i>
<b>Ativo</b>	<b>5.491.264,86</b>	<b>9.490.019,91</b>	<b>9.192.344,59</b>
<b>Ativo Circulante</b>	<b>5.376.291,42</b>	<b>8.930.455,02</b>	<b>8.626.893,06</b>
Ativo Circulante - Administrativo	5.376.291,42	5.082.412,26	4.746.666,77
Ativo Circulante - Outorga		3.848.042,76	3.880.226,29
<b>Ativo Não - Circulante</b>	<b>114.973,44</b>	<b>559.564,89</b>	<b>565.451,53</b>
Ativo Não Circulante - Administrativo	114.973,44	146.694,89	152.581,53
Imobilizado	117.240,51	150.559,21	158.149,21
Intangível	600,00	600,00	600,00
(-)Depreciação Acumulada	(2.867,07)	(4.464,32)	(6.167,68)
Ativo Não Circulante - CEPAC		412.870,00	412.870,00
<b>Passivo</b>	<b>5.491.264,86</b>	<b>9.490.019,91</b>	<b>9.192.344,59</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>419.569,76</b>	<b>835.138,06</b>	<b>789.630,85</b>
Passivo Circulante - Administrativo	419.569,76	835.138,06	789.630,85
Salários e Encargos	224.300,23	232.889,64	239.268,99
Fornecedores	46.218,67	406.423,83	313.067,72
Provisões	148.492,07	192.484,80	236.477,47
Impostos e Contribuições	558,79	3.339,79	816,67
<b>Passivo Não - Circulante</b>	<b>9.422,68</b>	<b>4.276.928,91</b>	<b>4.309.162,10</b>
Passivo Não Circulante - Administrativo	9.422,68	16.016,15	16.065,81
Passivo Não Circulante - Outorga		3.848.042,76	3.880.226,29
Passivo Não Circulante - CEPAC		412.870,00	412.870,00
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>5.062.272,42</b>	<b>4.377.952,94</b>	<b>4.093.551,64</b>
<b>Capital Social</b>	<b>6.314.400,00</b>	<b>6.314.400,00</b>	<b>6.314.400,00</b>
Capital	(6.214.600,00)	(6.214.600,00)	(3.006.214.600,00)
Capital a Integralizar	12.529.000,00	12.529.000,00	3.012.529.000,00
<b>Lucros/Prejuízos Acumulados</b>	<b>(1.252.127,58)</b>	<b>(1.936.447,06)</b>	<b>(2.220.848,36)</b>

**Notas:**

a) A CDURP recebeu no dia 17 de agosto de 2010 o montante de R\$ 3.834.332,00, a título de Outorga Onerosa. O cálculo do montante pautou-se no art. 4, item II, do Decreto nº 32.551 de 20 de julho de 2010 e nos parâmetros de projeto definidos no Ofício U/CGPE/GT 31878/2010 nº 02/2010.

O recurso está aplicado no Fundo de Investimento em Renda Fixa BB Milênio, exclusivo do Município do Rio de Janeiro, administrado pelo Banco do Brasil S.A. e será utilizado de

acordo com as finalidades previstas para a Operação Urbana Consorciada do Rio de Janeiro.

b) No mês de agosto de 2010 foi dada entrada no pedido de registro da Operação Urbana Consorciada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), tendo sido pago o montante de R\$ 82.870,00.

b.1) Foi contratado o escritório Bocater Camargo Costa e Silva Advogados Associados para assessorar a Companhia no processo de estruturação e acompanhamento do Prospecto da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro. O valor do contrato foi R\$ 240.000,00.

b.2) Foi contratado o escritório Aval Serviços de Engenharia e Consultoria para elaborar o Estudo de Viabilidade Econômica da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro. O valor do contrato foi R\$ 90.000,00.

O valor desses contratos, no montante de R\$ 412.870,00, será ressarcido à CDURP posteriormente com os recursos de venda da CEPAC conforme previsto na resolução 401 da CVM.

c) Foi publicado o Decreto n. 32.666 de 11 de agosto de 2010 que determina a emissão dos CEPAC. Por meio desse, o Município emitiu 6.436.722 CEPAC, pelo preço de R\$ 400,00, cada, a serem integralizados no capital social da CDURP.

Como ato necessário para viabilizar a integralização dos CEPACs e Terrenos no capital Social da CDURP foi emitido o Boletim de Subscrição de Ações n. 4 para suporte do aumento do capital social da Companhia em R\$ 3.000.000,00 (Três bilhões de reais) conforme quadro demonstrativo abaixo:

<b>Descrição</b>	<b>JUL</b>	<b>AGO</b>	<b>SET</b>
Capital a Integralizar	12.529.000,00	12.529.000,00	3.012.529.000,00

## **Prioridades. para o próximo Trimestre**

### **Estratégicas**

- ✓ Contratação da PPP
- ✓ Registro da OUC e do FII na CVM
- ✓ Realização do primeiro leilão de CEPACs
- ✓ Regulamentação da aplicação dos 3% dos recursos oriundos da venda de CEPACs para valorização do Patrimônio Histórico material e imaterial da região portuária

### **Organizacionais**

- ✓ Aprovação do Plano Estratégico da CDURP 2011-2012
- ✓ Aprovação do Orçamento da CDURP para 2011
- ✓ Aprovação do Regimento Interno da CDURP