

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

Aprovado pelo Conselho de Administração em reunião ordinária realizada 22/07/2010

Período Abril - Junho / 2010

1. Sumário Executivo

Este relatório apresenta um resumo do trabalho realizado pela Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região Portuária - CDURP no período de 1 de Abril a 30 de Junho de 2010 com base nos requisitos de informação estabelecidos no Estatuto da Companhia e tendo como referência as prioridades estabelecidas para o período.

Ao longo do trimestre o principal fator externo a ter impacto para o projeto foi a decisão do Comitê Olímpico Internacional de acatar a proposta da Prefeitura de trazer parte das vilas e equipamentos das Olimpíadas 2016 para a região portuária. Esta decisão, conseqüentemente, aumentou o interesse de investidores e empreendedores pelo Porto Maravilha.

De fato, uma das prioridades do período foi o aumento do número de projetos de empreendimentos para a Região Portuária protocolados na Prefeitura.

Houve avanços importantes. Ao longo do período foram aprovados 5 projetos na região, 2 a mais que registrado no último trimestre. Por sua vez, a quantidade de CEPACs demandada por estes projetos é menor do que aquela verificada no período anterior. No entanto, os projetos aprovados, representam atrativos importantes para a região, como nos casos do Banco Central, do Museu de Arte do Rio (MAR) e do Museu do Amanhã.

Na verdade este avanço se deve ao ambiente externo favorável e ao esforço conjunto e combinado da equipe da CDURP na sensibilização de proprietários e investidores. No caso destes últimos, vale destacar a colaboração da equipe da DPE – IPP.

Outra prioridade que envolveu esforços da equipe e da SEDE foi a formalização da cessão dos terrenos públicos para o Projeto. Entretanto, a efetivação das transferências para o Município depende dos governos federal e estadual.

Foram identificados os terrenos públicos (do Município, do Estado e da União) que serão transferidos para a CDURP. A transferência depende agora da efetivação dos atos jurídico – legais por parte dos entes públicos.

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

2. Institucional

a. Comunicação Social

Dia 14 de maio de 2010 foi lançado o Website do Porto Maravilha, aumentando a divulgação do projeto. No primeiro mês de funcionamento o site do Porto Maravilha recebeu mais de 3 mil visitas do Brasil e do Exterior.

Ao longo do período a CDURP intensificou seus contatos com as comunidades abrangidas pelo projeto e seus representantes. Desde abril membros da CDURP têm participado das reuniões do

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

Comitê da Autoridade Portuária – CAP, como representantes da Prefeitura. A participação nestas reuniões tem contribuído para melhorar a integração do Projeto e da Prefeitura com os agentes envolvidos nas atividades portuárias. Ainda em abril, a CDURP participou também da reunião do Conselho Comunitário de Segurança, o que possibilitou um maior conhecimento sobre como esta questão tem afetado e sido tratada na região.

Dia 8 de Junho a CDURP organizou evento no Colégio São Francisco da Motta, no Morro da Conceição para apresentação do Projeto. O evento, que contou com a participação do Secretário de Desenvolvimento, de representantes das Secretarias de Obras e Urbanismo, teve a presença de 122 pessoas do Morro da Conceição, da Saúde, da Gamboa e Providência. O evento foi bastante participativo. O encontro representou a retomada do diálogo direto com as Comunidades abrangidas pelo Projeto. Foram dados esclarecimentos para várias questões, sobretudo referentes ao andamento das obras. Ficou também definido o compromisso de realização de reuniões mensais entre os representantes da prefeitura e das comunidades para troca de informações e eventuais ajustes sobre a evolução do projeto. Vale registrar que no dia 16 de junho ocorreu a primeira destas reuniões, quando os representantes das comunidades apresentaram uma série de demandas, dentre as quais a construção de mais uma creche e uma área de lazer na região, o que está sendo analisado pela Prefeitura.

Após processo de consulta interna e externa, o Exmo Prefeito Municipal nomeou os membros do Conselho Consultivo da OUC que deverão se reunir pela primeira vez em julho de 2010.

b. 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.

Em 21 de Junho de 2010 a SMAC emitiu a Licença Previa para a OUC com base na aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança.

3. Operacional

O setor esteve concentrado na realização das prioridades apontadas para o período: finalização dos projetos básicos da fase 2 e publicação do edital da PPP.

Durante o segundo trimestre foi preparada a versão preliminar do Edital de licitação da Concessão dos Serviços e Obras de revitalização da região portuária, em regime de Parceria Público – Privado. Fruto de intenso trabalho, os projetos foram finalizados, integrando a versão final do edital de licitação da PPP

Entre 17 de maio e 17 de junho de 2010 foi realizada a consulta pública ao Edital e seus respectivos anexos, de acordo com o art. 12 da Lei Federal 11079. Durante este período a CDURP recebeu 11 consultas acerca do edital, sendo 3 relacionadas à oferta de serviços de consultoria especializada, 4 solicitando informações do projeto Porto Maravilha, 2 apresentando sugestões relacionadas ao mobiliário urbano, iluminação pública e projeto de urbanismo e 2 solicitando cópia do edital em meio magnético. Nenhuma delas representou demanda efetiva que justificasse alterações ao Edital.

Após este Período o Edital foi finalizado e encaminhado aos membros do CGP (Conselho Gestor do Programa de Parceria Público – Privada do Município do Rio de Janeiro, PROPAR - Rio). A CDURP aguarda a aprovação pelo CGP para sua publicação e início do processo licitatório

a. Projetos de Construção Licenciados ou em Processo de Licenciamento

No período de 1º de abril a 30 de junho foram submetidos ao Grupo de Trabalho da SMU 5 projetos que representam uma demanda de 15 mil CEPACs, sendo 1 de construção e 2 de reforma de prédios existentes para adequação para uso multifamiliar, 1 de construção para uso por entidade pública e 1 para a construção de um museu, conforme detalhes na tabela abaixo.

Tabela 1
Situação dos Projetos de Construção Licenciado e/ou em processo de Licenciamento

Descrição	Endereço	m²/CEPAC	Área do terreno (m²)	ATE projetado acima do solo (m²)	ATE (m²) permitida	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	400,00m2	X	840,00m2	314
Projeto para construção de edificação de uso exclusivo de sede do INEA com 13 pavimentos	INEA - Av. Venezuela, 57	0,4	1.204,00m2	5.823,65m2	9.632,00m2	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 I da LC 101/09, fora da área disponível para potenciais adicionais de construção. 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.						

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

Durante o segundo trimestre foram iniciadas as obras da fase 1 do projeto Porto Maravilha – Revitalização da Área Central – Saúde e Gamboa, que estão sob a responsabilidade da

Secretaria de Obras. No mesmo período foram aprovados os Projetos do Museu de Arte do Rio (MAR) e do Museu do Amanhã.

Tabela 2
Situação das Despesas relativas à intervenções na Área de Especial Interesse Urbanístico (em R\$)

Intervenção	Órgão Resp	CEPAC		Outras Fontes		Total	Situação da Intervenção*
		Empenhada	Paga	Empenhada	Paga		
Revitalização da Área Central – Saúde e Gamboa	SMO			24.167.025,	0,00	24.167.025,	Em andamento conforme Cronograma
Total				24.167.025,	0,00	24.167.025,	

*pronta ou em andamento

4. Financeiro

No segundo trimestre, as prioridades do setor eram sobre os preparativos para a emissão primária dos CEPACs e nos arranjos institucionais para a constituição do Fundo de Investimento Imobiliário, FII.

O EIV, que era uma pré condição, foi aprovado, a versão final do regulamento foi preparada e o Estudo de Viabilidade Econômica está em vias de contratação e será finalizado no prazo de 30 (trinta) dias. O registro da OUC na CVM deverá ser efetuado em meados do terceiro trimestre e a aprovação do Fundo de Investimento Imobiliário deverá ocorrer até final de agosto, e, na sequência, a emissão dos CEPACs.

a. Fatores de impacto no valor dos CEPACs

Durante o segundo trimestre de 2010 não houve emissão de CEPACs. Todavia, ao longo do período ocorreram eventos que reforçam o potencial de aceitação e valorização destes junto ao mercado. O conjunto de projetos já aprovados para serem implementados na região representam uma demanda real por CEPACs. O lançamento de empreendimentos culturais como o Museu de Arte do Rio (MAR) e o Museu do Amanhã fortalecem a atratividade da região. A decisão do COI de aceitar a instalação de parte da vila de mídia e da vila de árbitros também aumenta tanto o compromisso público como o interesse do mercado.

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

b. Evolução do CEPAC no trimestre

Não houve emissão de CEPACs no período

c. Relação com Investidores

Nesse trimestre os contatos com os agentes do mercado foram intensificados. Representantes da CDURP e da Prefeitura participaram de diversos eventos no Rio e São Paulo para apresentação

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

do projeto. Ocorreram também várias reuniões de representantes da CDURP e da Prefeitura com investidores privados do Rio de Janeiro, de outros Estados e também estrangeiros. O aumento do interesse e da confiança no projeto, certamente têm sido alimentados pela evolução dos empreendimentos culturais e pelo início das obras de reurbanização na região portuária.

5. Evolução Patrimonial e Investimentos da CDURP

No 2º trimestre de 2010, os ativos da Companhia seguiram aplicados no Fundo de Investimento em Renda Fixa BB Milênio, administrados pelo Banco do Brasil S.A. Não houve novo aporte de capital na Cia.

6. Organizacionais

As prioridades para o setor operacional eram a Elaboração do Planejamento Estratégico da CDURP para implementação da OUC, consolidação das normas de funcionamento da Companhia e a estruturação do escritório da CDURP

O Plano está em fase de finalização, bem como a proposta de nova estrutura que deverão ser submetidos em breve ao Conselho de Administração. Com a instalação do mobiliário e dos equipamentos de informática, a estrutura está praticamente concluída, faltando apenas o equipamento de telefonia.

7. Prioridades. Perspectivas e Desafios para o próximo Trimestre

a. Estratégicas

Registro da Operação Urbana Consorciada e do Fundo de Investimento Imobiliário na CVM
Início da licitação e assinatura do contrato da PPP
Contratação da instituição financeira para emissão dos CEPACs

b. Organizacionais

Submissão ao Conselho de Administração da proposta de revisão da estrutura e do Plano Estratégico da CDURP