

# CDURP

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

## Relatório Trimestral de Atividades

*Período Janeiro - Março / 2011*

### **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 Janeiro a 31 de Março de 2011.

Inicialmente vale destacar que em janeiro a Prefeitura, através da Secretaria Municipal de Habitação, deu início às obras de reurbanização do Morro da Providência, o que reforça a dimensão de desenvolvimento social do Porto Maravilha.

Em fevereiro, durante as escavações das obras de drenagem na rua Camerino, foi encontrado o antigo Cais da Imperatriz, construído no século XIX e sob este, o Cais do Valongo, construído no século XVIII. Estas descobertas confirmam a grande relevância histórica da região.

A CDURP concentrou seus esforços na preparação do Leilão dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), na supervisão dos preparativos para o início das atividades da Fase 2 da revitalização da região portuária, e nas negociações para aquisição de imóveis para a Operação Urbana Porto Maravilha e nos contatos com a população da região e com investidores nacionais e estrangeiros para divulgação da Operação Urbana Porto Maravilha. Foram iniciadas ações para implantação dos Programas de valorização do Patrimônio Cultural (Porto Cultural) e para Desenvolvimento Social (Porto Cidadão).

Os estudos para implantação do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT) também avançaram, tendo sido definido o traçado deste novo modal de transporte que vai melhorar a integração da região portuária e do centro da cidade como um todo.

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

## **Institucional**

### **Comunicação Social**

Os contatos com moradores, empresários, investidores e representantes de governos de vários países marcaram a agenda da CDURP ao longo do primeiro trimestre de 2011, demonstrando um interesse cada vez maior pelo caráter inovador da Operação Urbana Porto Maravilha.

Além de comparecer às duas reuniões do Conselho Comunitário de Segurança da região portuária, a CDURP participou de reunião da UPP Social da Providência que tratou sobre oportunidades de emprego geradas pelo Porto Maravilha e da reunião, promovida pelo Sub-Prefeito do Centro, com os empresários do Beco da Sardinha para conversar sobre como o Porto Maravilha pode contribuir para potencializar o desenvolvimento daquele pólo cultural gastronômico.

A CDURP recebeu visitas de representantes de governos, investidores estrangeiros e da imprensa internacional. Merecem destaque as visitas dos Consulados do Canadá e da Itália, do Governo Alemão e da Autoridade Olímpica de Londres e de investidores da Suíça, do Qatar, Alemanha, Itália, Austrália e Coreia, dentre outros. A rede de TV *Aljazeera*, TV Estatal da China e o jornal Inglês *The Independent* fizeram matérias sobre o Porto Maravilha. Além destes, várias revistas especializadas nacionais produziram matérias sobre a Operação Urbana.

A CDURP participou de eventos para divulgar o Porto Maravilha, com destaque para: reunião do CONSELHO EMPRESARIAL DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO da FIRJAN/CIRJ; mesa redonda *Delivering Olympics*, promovido pela FIRJAN, com a participação da Chefe da Autoridade Olímpica dos Jogos de Londres, 2012; Feira Internacional do Mercado Imobiliário – MIPIM, na França.

A CDURP também foi convidada a dar palestras sobre o Porto Maravilha no Seminário “As Cidades Somos Nós” e no Curso Colaborativo de Engenharia e Ambiente Urbano, promovido pela Universidade de Harvard e as Escolas Politécnicas da USP e da UFRJ.

Os Programas de desenvolvimento social (Porto Cidadão) e de Valorização do Patrimônio (Porto Cultural) foram aprovados pelo Conselho de Administração e já deram início às atividades. No âmbito do Programa Porto Cidadão, está sendo negociado com o SEBRAE um projeto de promoção do empreendedorismo na região portuária. Como parte do Porto Cultural, foi definido em conjunto com a Sub-secretaria Municipal de Patrimônio, o projeto de restauração dos Galpões da Gamboa.

## **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 e a coordenação de ações em desenvolvimento na região portuária. Esta integração tem sido fundamental para a evolução do Porto Maravilha.

## **Ações de outros Órgãos do Poder Público**

A Prefeitura, através da Secretaria Municipal de Habitação, deu início 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, que tem o papel de analisar e aprovar projetos na região portuária, segue funcionando normalmente. Para agilizar a articulação das ações na região foi criada a Comissão de Fiscalização e Coordenação Interagências. Esta comissão visa articular os vários órgãos municipais para supervisionar as ações da concessionária responsável pelos serviços na região portuária.

A CDURP atuou junto à vários órgãos públicos para viabilizar as instalações para os canteiros das várias frentes de obras que já ocorrem na região.

Os projetos do Museu do Amanhã, do Museu de Arte do Rio (MAR) e do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), foram transferidos do IPP para a CDURP com o intuito de integrar a gestão e coordenação com as demais ações do Porto Maravilha.

O Grupo de Trabalho do VLT, do qual fazem parte a SMT, SMU, SMO, SMH, SETUR, além da CDURP, definiu o traçado na nova rede que vai melhorar significativamente a integração da região com o restante do centro da cidade.

## **Operacional**

Ao longo do trimestre as ações da CDURP estiveram concentradas nas licitações para contratação de uma empresa para o gerenciamento dos serviços e obras de revitalização da região portuária, no detalhamento do Plano de Ação para os primeiros seis meses de trabalho da Concessionária Porto Novo e na contratação de consultoria para elaboração do Plano de Ocupação da Região.

### **Obras de revitalização**

Durante o trimestre as obras da Fase 1 e as de reforço estrutural do Píer Mauá – primeira etapa para a construção do Museu do Amanhã - tiveram continuidade conforme cronograma previsto.

A licitação para contratação da empresa de gerenciamento e fiscalização da execução dos serviços e obras de revitalização da região portuária encontra-se na fase de análise das propostas técnicas. Onze empresas, agrupadas em cinco consórcios participam da concorrência que deverá ser concluída até o final do mês de abril.

A CDURP e a Concessionária Porto Novo definiram o Plano de Ação para os primeiros seis meses de prestação de serviços na região. Foram estabelecidos os padrões e o cronograma de realização de serviços por setor. A prioridade é estabelecer um novo padrão para a limpeza urbana, iluminação pública e pavimento da região.

Tendo em conta o caráter inovador e de longo prazo do Porto Maravilha, a CDURP promoveu dois encontros com especialistas para debater aspectos da Operação Urbana. Um tratou do Porto Maravilha e as Mudanças Climáticas e outro foi sobre novos modelos de gestão das redes de telecomunicação na região portuária.

O primeiro foi estimulado e contou com a participação de pesquisadores brasileiros do GT sobre Mudanças Climáticas e serviu para constatar que os parâmetros de projeto utilizados pelo Porto Maravilha são adequados para responder aos eventuais impactos de elevação do nível do mar previstos pelas pesquisas mais recentes sobre mudanças no clima.

O encontro sobre modelos de gestão de redes de telecomunicações teve um caráter exploratório com o objetivo de buscar formas de racionalizar a dimensão e a qualidade de operação das redes.

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

Entre janeiro e março de 2011, o Grupo de Trabalho para aprovação dos projetos inseridos na Área de Especial Interesse Urbanístico – AEIU do Porto do Rio analisou dois projetos, sendo: 01 de uso comercial (Sede da CDURP) e 01 residencial com retrofit de edificação existente., distribuídos conforme as tabelas a seguir:

**Janeiro a Março/2011**

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 construção de prédio de uso exclusivo destinado a sede da CDURP	Rua Sacadura Cabral, 127/129/131/133					
Projeto para retrofit de edificação existente, com acréscimo de área e com mudança de uso exclusivo comercial para residencial multifamiliar.	Rua Alexandre Mackenzie, 64					

### **Financeiro**

No primeiro trimestre de 2011 a CDURP concentrou esforços nas negociações com a Caixa para conclusão da modelagem financeira da Operação Urbana Porto Maravilha e definição das regras para o primeiro Leilão de CEPACs.

Em janeiro foram registrados na CVM os dois Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que compõem a estrutura da modelagem financeira da Operação, ambos sob administração da Caixa: o FII da Região Portuária, do qual a CDURP é o cotista majoritário e o FII Porto Maravilha, cujo cotista é o FGTS e do qual a CDURP será membro do Comitê Consultivo.

Durante o trimestre foi feita a integralização dos CEPACs na CDURP e, posteriormente sua transferência para o FII da Região Portuária.

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

A comercialização dos CEPACs ainda não foi iniciada.

### **Organizacional**

Para melhor integrar as ações do Porto Maravilha, as atividades do Departamento de Projetos Sociais do IPP (coordenação das ações para implantação do Museu do Amanhã, do Museu de Arte do Rio e do VLT, dentre outras) foram transferidas para a CDURP. Para tanto foi criada a Gerencia de Projetos Especiais. Também foi criado o cargo de Chefe de Gabinete da Presidência da CDURP com o intuito de dar maior agilidade na coordenação de suas ações institucionais.

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

Exercício: 2011

Descrição	JAN	FEV	MAR
<b>Ativo</b>			
<b>Ativo Circulante</b>	<b>7.218.657,83</b>	<b>6.709.806,28</b>	<b>6.336.026,86</b>
Disponibilidades	3.158.836,35	2.569.237,15	2.156.123,73
Disponibilidades - Outorga	3.990.259,19	4.023.457,52	4.059.835,50
Realizável	69.562,29	117.111,61	120.067,63
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>3.508.184.613,82</b>	<b>3.508.182.680,00</b>	<b>3.508.179.404,75</b>
Realizável a Longo Prazo	3.508.013.490,00	3.508.013.490,00	3.408.013.490,00
Fundo de Inv.Imobiliário	-	-	99.984.523,86
Imobilizado	173.687,21	173.687,21	187.861,21
Intangível	11.061,70	11.061,70	11.061,70
(-)Depreciação Acumulada	(13.625,09)	(15.558,91)	(17.532,02)
<b>Total do Ativo:</b>	<b>3.515.403.271,65</b>	<b>3.514.892.486,28</b>	<b>3.514.515.431,61</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Passivo Circulante</b>	<b>880.363,99</b>	<b>736.595,26</b>	<b>790.785,60</b>
Salários e Encargos	400.415,03	373.321,92	376.629,38
Impostos e Contribuições	1.200,14	4.977,76	4.373,58
Fornecedores	228.459,95	161.667,20	186.807,52
Provisões	250.288,87	196.628,38	222.975,12
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>4.011.526,23</b>	<b>4.048.689,85</b>	<b>4.086.291,31</b>
Depósitos e Garantias	21.267,04	25.232,33	26.455,81
Outorga Onerosa	3.990.259,19	4.023.457,52	4.059.835,50
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>3.510.511.381,43</b>	<b>3.510.107.201,17</b>	<b>3.509.638.354,70</b>
<b>Capital Integralizado</b>	<b>3.514.327.800,00</b>	<b>3.514.327.800,00</b>	<b>3.514.327.800,00</b>
Capital a Integralizar	4.201.200,00	4.201.200,00	27.551.200,00
Capital Social	3.518.529.000,00	3.518.529.000,00	3.541.879.000,00
<b>Reserva de Capital</b>	<b>90,00</b>	<b>90,00</b>	<b>90,00</b>
<b>Lucros/Prejuízos Acumulados</b>	<b>(3.816.508,57)</b>	<b>(4.220.688,83)</b>	<b>(4.689.535,30)</b>
<b>Total do Passivo:</b>	<b>3.515.403.271,65</b>	<b>3.514.892.486,28</b>	<b>3.514.515.431,61</b>

## **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 1 imóvel Municipal e 2 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