



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

Relatório Trimestral de Atividades

Período Julho – Setembro / 2011

Sumário Executivo

As ações da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro, conhecida como Porto Maravilha, foram intensificadas ao longo do terceiro trimestre de 2011. Duas das cinco prioridades estabelecidas foram totalmente cumpridas e as demais estão em vias de serem concluídas, não comprometendo o cronograma geral da operação. Em contrapartida, outras ações que ganharam relevância ao longo do período em função da dinâmica da operação foram realizadas. Outra ação de cunho estratégico foi a realização da chamada pública para a elaboração de estudos para a concessão dos serviços de transmissão de dados na região. Foram também aprovados e licenciados projetos executivos referentes às obras do Binário, o que permitiu a antecipação do início das obras.

Institucional

Comunicação Social

O diálogo com moradores, acadêmicos, empresários e investidores foi intensificado com início da Fase 2 das obras de requalificação urbana.

A Cdurp realizou reunião com moradores do Morro do Pinto e participou das reuniões mensais do Conselho Comunitário de Segurança da Região Portuária, de reuniões com comerciantes do entorno da Central do Brasil e do Fórum Comunitário da Região Portuária para informar sobre o início das obras e avaliação dos serviços da Concessionária Porto Novo.

A Cdurp foi convidada a apresentar e debater a Operação Urbana Porto Maravilha em diversos eventos, com destaque para o seminário promovido pelo Instituto Pereira Passos e para a Audiência Pública na Comissão de Indústria, Comércio e Desenvolvimento da Câmara dos Deputados. Foram realizadas palestras sobre o Porto Maravilha em eventos de entidades representativas do setor imobiliário e para missões empresariais estrangeiras.

Relação com outros Órgãos do Poder Público



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

O avanço das ações do Porto Maravilha tem demandado uma coordenação cada vez mais intensa e estreita com órgãos públicos municipais, estaduais e federais, no que se refere às questões fundiárias, licenciamento de obras públicas e privadas, e coordenação para prestação de serviços na região.

Ações de outros Órgãos do Poder Público Municipal

As ações de maior relação com o Porto Maravilha são: as obras da Fase I do Porto Maravilha, à cargo da Secretaria Municipal de Obras (SMO), e as obras de urbanização do Morro da Providência, como parte do Programa Morar Carioca, à cargo da Secretaria Municipal de Habitação (SMH).

Ações conjuntas com Órgãos do Poder Público

A Cdurp segue atuando em conjunto com diversas secretarias e órgãos municipais: participa do Grupo de Trabalho Porto Maravilha, coordenado pela Secretaria Municipal de Urbanismo (SMU), que tem a função de aprovar projetos imobiliários na região portuária. Em conjunto com a SMH trabalha para o reassentamento das famílias diretamente afetadas pelas intervenções do Porto Maravilha; também faz parte da Comissão de Mediação de Conflitos, que inclui o Ministério Público Federal e Organizações da Sociedade Civil; e participa da elaboração do Plano Municipal de Habitação. A Cdurp atua em conjunto com a Subsecretaria de Patrimônio na condução do Porto Maravilha Cultural e nas obras de restauração dos Galpões da Gamboa. Com a Secretaria Municipal de Transportes, trabalha na definição dos projetos do novo sistema viário e no projeto de implantação do Veículo Leve sobre Trilhos.

Operacional

Neste período a Cdurp trabalhou intensamente com a equipe da Concessionária Porto Novo no detalhamento e aprovação dos projetos básicos de infraestrutura urbana e para o Binário do Porto.

Obras de revitalização

Foram aprovados os projetos executivos dos túneis e das rampas do Binário, do Espaço de Desenvolvimento Infantil (EDI) que será construído na Gamboa e do Museu do Amanhã. As obras de restauração dos Galpões da Gamboa foram iniciadas.

Foi realizada a chamada pública para elaboração de proposta técnica e financeira de concessão de serviços de transmissão de dados na Região Portuária.



Balço dos Projetos Imobiliários na região portuária

Projetos Imobiliários na Região Portuária sem consumo de Potencial Adicional de Construção apresentados entre 1 de Julho e 30 de Setembro

Descrição	Endereço	Setor	Situação
Centro Esportivo – Programa Morar Carioca	Ladeira do Faria, s/n, Morro da Providência	H	Em análise
Centro de Trabalho, Emprego e Renda -	Rua da América, 81 – Conjunto dos Marítimos	H	Em análise
EDI (Espaço de Desenvolvimento Infantil) - Morar Carioca Morro da Providência	Rua da América, 81 – Conjunto dos Marítimos	H	Em análise
Empreendimento residencial multifamiliar da SMH - Programa Morar Carioca com os favores da Lei 97/2009 (MCMV)	Rua Cardoso Marinho, 68 Morro da Providência	H	Em análise
Empreendimento residencial multifamiliar da SMH - Programa Morar Carioca com os favores da Lei 97/2009 (MCMV)	Ladeira do Faria, 91 Morro da Providência	H	Em análise
Projeto para retrofit de edificação existente com mudança de uso comercial para sede de empresa	Rua do Propósito, 130	I	Consulta prévia
EDI (Espaço de Desenvolvimento Infantil) Porto Maravilha –	Rua Silvino Montenegro	B	Em análise
Empreendimento residencial multifamiliar da SMH - Programa Morar Carioca com os favores da Lei 97/2009 (MCMV)	Ladeira do Faria, 91	H	Em análise
Projeto para retrofit de edificação existente (antigo prédio da Xerox) - a ser reformado para abrigar sede da empresa SUB Sea	Av. Rodrigues Alves, 261, 275 e 269	A	consulta prévia)
Retrofit de edificação existente	Av. Venezuela, 159 setor A3	A	Em análise
INT - Pedido de prorrogação de + 12 meses da licença de obras do Projeto Aprovado obtida em 06/2009	Av. Venezuela, 82	A	Em análise

Projetos Imobiliários Licenciados na Região Portuária com consumo de Potencial Adicional de Construção apresentados entre 1 de Julho e 30 de Setembro

- ✓ Não foram licenciados projetos imobiliários com consumo de potencial adicional de construção no período.

Programas Porto Maravilha Cidadão e Porto Maravilha Cultural

Foi realizado o evento “HarmonizAção” que marcou a inauguração de reformas na Praça da Harmonia e o lançamento do Programa Porto Maravilha Cidadão. O evento foi promovido pela Cdurp e pela Concessionária Porto Novo e contou com a participação de diversas secretarias e órgãos municipais, organizações da sociedade civil da região e instituições como a Fundação Leão XIII e o Senai-RJ. Ao longo do



Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro S/A
dia, a população teve acesso a diversos serviços sociais e participou de atividades culturais. No âmbito do Programa Porto Maravilha Cultural foram iniciadas as obras de restauro dos Galpões da Gamboa e foi aberto o processo de licitação para o restauro do Centro Cultural José Bonifácio.

Financeiro

Foi elaborada pela Cdurp e apresentada ao FIIPM a modelagem econômico-financeira para desenvolvimento imobiliário do Projeto Porto Olímpico.

Evolução dos CEPAC no trimestre

Quantidade emitida	Quantidade a emitir	Quantidade leiloadas	Valor unitário	Valor arrecadado (*)
6.436.722	0	6.436.722	R\$ 545,00	R\$ 3.508.013.490,00

(*) O valor de R\$ 3.508.013.490,00 (três bilhões, quinhentos e oito milhões, treze mil e quatrocentos e noventa reais) referente ao leilão dos CEPAC, será repassado a CDURP na medida em que for necessário, conforme as Ordens de Início dadas.

O Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha, que tem como cotista o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e é gerido pela Caixa Econômica Federal, arrematou o lote único de 6.436.722 CEPACs, ao custo unitário de emissão (R\$545,00), num valor total de R\$3.508.013.490,00.

Despesa com Intervenções na Área de Especial Interesse Urbanístico

Objeto	Valor	Origem
Despesas com Desapropriações	1.699.093,83	Outorga
Pagamentos efetuados à Concessionária da PPP	29.500.000,00	CEPAC
Despesas com o Contrato de Gerenciamento da PPP	621.190,85	CEPAC

Organizacional

Foi feita a instalação da nova estrutura de informática da Cdurp, garantindo assim condições adequadas de trabalho para a equipe da companhia.

Foi definido com a Secretaria Municipal de Administração procedimento para preenchimento dos quadros técnicos da Cdurp através de concurso público.



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

Evolução Patrimonial e Investimentos da Cdurp - jul a set /2011

Exercício: 2011

Descrição	JUL	AGO	SET
Ativo			
Ativo Circulante	5.983.172,92	4.626.876,43	4.960.399,93
Disponibilidades	1.109.536,70	1.083.782,13	1.104.401,23
Disponibilidades - Outorga	4.169.592,12	2.528.585,98	2.522.446,81
Disponibilidades - Patrimônio Histórico	499.021,77	832.000,52	1.182.086,43
Realizável	205.022,33	182.507,80	151.465,46
Ativo Não Circulante	3.518.353.113,60	3.507.321.445,36	3.495.924.644,19
Realizável a Longo Prazo	3.395.367.439,20	3.384.682.916,75	3.373.381.110,33
Investimentos	122.671.706,82	122.324.961,25	122.161.179,95
Imobilizado	309.202,81	312.590,81	384.565,58
Intangível	33.357,32	32.757,32	32.757,32
(-)Depreciação/Amortização Acumulada	(28.592,55)	(31.780,77)	(34.968,99)
Total do Ativo:	3.524.336.286,52	3.511.948.321,79	3.500.885.044,12
Passivo			
Passivo Circulante	1.140.079,28	1.823.974,06	1.913.648,34
Salários e Encargos	341.333,23	488.797,61	526.176,31
Impostos e Contribuições	10.501,86	6.042,12	9.170,90
Fornecedores	520.220,05	1.015.068,48	1.051.453,04
Provisões	268.024,14	314.065,85	326.848,09
Passivo Não Circulante	152.533,19	153.915,20	145.396,61
Depósitos e Garantias	152.533,19	153.915,20	145.396,61
Patrimônio Líquido	3.523.043.674,05	3.509.970.432,53	3.498.825.999,17
Capital Integralizado	3.541.802.400,00	3.541.802.400,00	3.541.802.400,00
Capital a Integralizar	99.215.400,00	99.215.400,00	99.215.400,00
Capital Social	3.641.017.800,00	3.641.017.800,00	3.641.017.800,00
Reserva de Capital	66,66	66,66	66,66
Lucros/Prejuízos Acumulados	(18.758.792,61)	(31.832.034,13)	(42.976.467,49)
Total do Passivo:	3.524.336.286,52	3.511.948.321,79	3.500.885.044,12
Resultado do Exercício			
Receitas	47.081,06	52.982,93	38.448,47
Despesas	(12.225.901,50)	(13.125.624,45)	(11.182.881,83)
Lucro/Prejuízo Líquido no mês:	(12.178.820,44)	(13.072.641,52)	(11.144.433,36)



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

Prioridades para o próximo Trimestre

Estratégicas

- ⇒ Adquirir e transferir para o Fundo de Investimento Imobiliário da Região Portuária imóveis que correspondam ao consumo de 15% do estoque de CEPACs
- ⇒ Concluir o reassentamento de famílias a serem afetadas por obras públicas ou de interesse público na região portuária

Organizacionais

- ⇒ Contratar, em conjunto com a SMA, a realização do concurso público para preenchimento dos quadros técnicos da Cdurp
- ⇒ Iniciar as obras da nova sede da companhia, na Rua Sacadura Cabral