

[QUESTIONÁRIO - SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL DE DIRETORES E/OU ADMINISTRADORES]

Nome da Empresa COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO SA - DURP CNPJ (Register) 11.628.219/0001-95

Descrição da Atividade ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS Data de Abertura 03/03/2010 Tipo Societário

OBRA PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS, E FLUVIAIS
OBRA DE URBANIZAÇÃO - RUAS, PRAÇAS E CALÇADAS
CONSTRUÇÃO DE INSTALAÇÕES ESPORTIVAS E RECREATIVAS
OUTRAS OBRAS DE ENGENHARIA CIVIL NÃO ESPECÍFICA
DAS ANTERIORMENTE
ATIVIDADES PAISAGÍSTICAS
RESTAURAÇÃO E CONSERVAÇÃO DE LUGARES E MONUMENTOS HISTÓRICOS.

Sem Fins Lucrativos
 Limitada
 Capital Aberto
 Cooperativa

Estrutura Acionária.

Acionista	%ON	%PN	%Total
<u>MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Informe as Subsidiárias, principal atividade, Localidade e Composição do Capital Social possuída pela empresa.

Subsidiária	Atividade	Localidade	Data de Abertura	Capital Social

Informações sobre os últimos 5 anos:

Detalhes:

Details:

Fusão ou Aquisição? Sim

Não

Alguma Subsidiária foi vendida ou deixou de operar? Sim

Não

A estrutura do Capital da sofreu alguma mudança? Não

Sim

Pedido de Falência ou Recuperação judicial? Não

Sim

Afastamento ou Renúncia de algum Executivo? Não

Sim

SAÍDA DO DIRETOR DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS PARA COFAR CARGO DE SUPERVISOR DO BADES.
ALTERAÇÃO DO PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO PARA DISPUTA ELEITORAL.

[QUESTIONÁRIO - SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL DE DIRETORES E/OU ADMINISTRADORES]

Expectativas:

Detalhes:

Fusão ou Aquisição?

- Sim (Yes)
 Não (No)

Oferta Pública de Valores?

- Sim (Yes)
 Não (No)

Alteração do Capital Social?

- Sim (Yes)
 Não (No)

Venda ou término de operação?

- Sim (Yes)
 Não (No)

Afastamento ou Renúncia de algum Executivo?

- Sim (Yes)
 Não (No)

LEIÃO DE CEPAC'S (LOTE ÚNICO)
ALTERAÇÃO DO CAPITAL. OCORRAM 8 (OITO)
ALTERAÇÕES (ANEXO II)
PRAZO DE OPERAÇÃO DE 30 (TRINTA) ANOS
CONFORME LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 101

A Empresa possui apólice de D&O Contratada? NÃO

Seguradora:

Importância Segurada:

Data do vencimento:

Alguma reclamação ou expectativa foi notificada?

Histórico de Reclamações Contra o Toma durante os últimos 5 anos:

Detalhes:

Civis?

Ações ou inquéritos Criminais?

- Sim
 Não

Tributárias, Previdenciárias ou Trabalhistas?

- Sim
 Não

Ambientais?

- Sim
 Não

Procedimentos, investigações ou inquéritos administrativos?

- Sim
 Não

Histórico de Reclamações Contra o Segurado. NÃO

Houve reclamações contra qualquer Executivo da Empresa ou de suas subsidiárias? SIM (ANEXO II)

Após ter feito as necessárias diligências, existe alguma circunstância ou incidente que possa dar origem a uma reclamação coberta por essa apólice? NÃO



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
GABINETE DO PREFEITO
CDURP | COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO

Anexo I

RELATÓRIO DOS PROCESSOS EM QUE A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO - CDURP FIGURA NO POLO PASSIVO DA DEMANDA, CONFORME CERTIDÃO OBTIDA NO 9º OFÍCIO DO REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO – RJ.

5ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

MANDADO DE SEGURANÇA Nº 0252819-39.2011.8.19.0001
IMPETRANTE: CONCREJATO SERVIÇOS TECNICOS DE ENGENHARIA S/A.
IMPETRADOS: PRESIDENTE DA COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO DA COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO –CDURP
COPA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.
CONSÓRCIO PROJETO GAMBOA – RETROFIT ENGENHARIA DE SERVIÇOS LTDA.
CANDIDO CAMPO ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO LTDA.
Fase: Processo arquivado por desistência do Impetrante

7ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

MANDADO DE SEGURANÇA Nº 0250843-94.2011.8.19.0001
IMPETRANTE: CANDIDO CAMPOS ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO LTDA.
IMPETRADO : PRESIDENTE DA COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO - CDURP
Fase: Foi interposto Recurso para o Tribunal de Justiça. Por força de Agravo de Instrumento conseguimos efeito suspensivo no Recurso de Apelação, ainda não há data marcada para o seu julgamento.

13ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

AÇÃO DE INTERDITO PROIBITÓRIO Nº 0020085-82.2012.8.19.0001
AUTOR: ALEXANDRE MONTEIRO DE SOUZA
RÉUS: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO – CDURP E MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO
Fase: Liminar de Imissão de Posse concedida em favor da CDURP em pedido Contraposto. CDURP já se imitiu na posse (Futura Sede). Sentença prestes a ser prolatada.
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0011354-03.2012.8.19.0000 – DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL
Fase: Negado Seguimento ao Agravo do Autor ALEXANDRE MONTEIRO DE SOUZA. JÁ TRANSITADO EM JULGADO.

1ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
GABINETE DO PREFEITO
CDURP | COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO

Processo nº 0332067-54.2011

AUTOR: GUILHERME NAJAR GONZALES MARIZ e OUTROS

RÉUS: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO –
CDURP e MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

Fase: Desistência manifestada pelos Autores antes mesmo de ocorrer a citação da CDURP

10ª VARA DE FAZENDA PÚBLICA

Processo nº 0383401-30.2011.8.19.0001 – NOTIFICAÇÃO

NOTIFICANTE: CHAMINÉ POSTO DE SERVIÇOS LTDA. POSTO CHAMINÉ

NOTIFICADOS: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE
JANEIRO – CDURP

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

CONSÓRCIO PORTO RIO

Fase: trata-se de mera notificação.

OBSERVAÇÕES: 1) Não há valores envolvidos nos processos acima elencados;

2) Faz-se anexar cópias de documentos que comprovam as fases em que se encontram os
processos, consoante relato acima;

3) Há, ainda, dois (2) outros processos que não foram objeto de questionamento . Abaixo
transcrevo-os:

23ª VARA CÍVEL

Processo nº 0411532-15.2011.8.19.0001

AUTOR: CAFÉ E BAR 1º DE JANEIRO LTDA e outro

RÉ: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO – CDURP

Fase: Ainda não houve citação da CDURP.

19ª VARA CÍVEL

Processo nº 0398334-08.2011.8.19.0001

AUTOR: LUIZ FERNANDO DE OLIVEIRA

RÉ: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO – CDURP

Fase: Ainda não houve citação da CDURP e Juiz declinou da competência para uma das Varas
da Fazenda Pública.

PAULO BHERING
ASSESSOR

BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO

Nº Boletim	Data	RS	Valor Unitário	Qtd de Ações	Fonte de Recurso
01	06/07/10	100.000,00	100,00	1.000	Em Espécie
CHAMADA DE CAPITAL / CAPITAL INTEGRALIZADO					
03/01/2010	01	10.000,00	100,00	100	
31/03/2010	01	90.000,00	100,00	900	
DIFERENÇA					

BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO

03	25/02/10	12.429.000,00	100,00	124.290	
CHAMADA DE CAPITAL / CAPITAL INTEGRALIZADO					
31/03/2010	03	5.214.400,00	100,00	62.144	Em Espécie
25/01/2011	03	2.013.400,00	100,00	20.134	CEPAC
21/12/2011	03	214.600,00	100,00	2.146	Independência Financeira
DIFERENÇA					

1 (3.508.013.400,00) Somatório dos Boletins
3.508.013.480,00 CEPAC
90,00 Reserva Legal
saldo em 25/01/2011

BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO

04	01/09/10	3.000.000.000,00	100,00	30.000.000	CEPAC
05	13/01/11	508.000.000,00	100,00	5.080.000	CEPAC
CHAMADA DE CAPITAL / CAPITAL INTEGRALIZADO					
25/01/2011	04 05 e 05	3.508.000.000,00	100,00	35.080.134	CEPAC
DIFERENÇA					

BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO

06	14/03/11	23.350.000,00	100,00	233.500	Patro da Marítima
CHAMADA DE CAPITAL / CAPITAL INTEGRALIZADO					
01/04/2011	05	23.350.000,00	100,00	233.500	
DIFERENÇA					

Brinc Ferraz Zinato:
O valor do Terreno é
R\$53.108.905,07

BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO

07	12/04/11	96.014.200,00	100,00	960.142	Escola do Oihar e Praia Formosa
CHAMADA DE CAPITAL / CAPITAL INTEGRALIZADO					
05/04/2012	07	53.108.900,00	100,00	531.039	Praia Formosa
DIFERENÇA					

Brinc Ferraz Zinato:
O valor total em R\$ do
Outorga era de R\$
4.124.576,69

BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO

08	25/05/11	4.124.600,00	100,00	41.246	Outorga
CHAMADA DE CAPITAL / CAPITAL INTEGRALIZADO					
25/05/2011	08	4.124.500,00	100,00	41.245	Outorga
DIFERENÇA					

1 76,66 Outorga - Dif Financ
90,00 Saldo anterior de Reserva Legal
166,66 Somatório
1700,00 integralização
saldo em 25/05/2011

BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO

09	10/05/12	15.790.000,00	100,00	157.900	IPJU Praia Formosa
CHAMADA DE CAPITAL / CAPITAL INTEGRALIZADO					
03		15.790.100,00	100,00	157.901,00	Reserva de Capital
05		3.968.600,00	100,00	39.686	sobra do Boletim
07		905.300,00	100,00	9.053	sobra do Boletim
DIFERENÇA					

3 59,28 IPJU - Dif Financ
74,73 saldo em 05/04/2012
131,01 Somatório
(100,00) integralização
31,01 saldo em 31/05/2012

Brinc Ferraz Zinato:
O valor total em R\$ do IPJU era de R\$
20.681.950,28

BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO

DIFERENÇA					
sobra do Boletim			41.000.000,00 Usina		

Demonstrações Financeiras

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

31 de dezembro de 2010
com Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A.

Demonstrações Financeiras auditadas

31 de dezembro de 2010

Índice

Relatório dos auditores sobre demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial (posição financeira)	3
Demonstração do resultado	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstração do fluxo de caixa.....	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....	8

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas da
Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Examinamos as demonstrações financeiras da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o período de 03 de março a 31 de dezembro de 2010, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade dos auditores independentes--Continuação

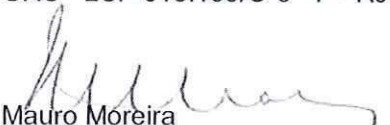
Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 03 de março a 31 de dezembro de 2010, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2011

ERNST & YOUNG TERCO
Auditores Independentes S.S.
CRC - 2SP 015.199/O-6 - F - RJ


Mauro Moreira
Contador CRC - 1RJ 072.056/O - 0


Guilherme Portella Cunha
Contador CRC - 1RJ 106.036/O - 5

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2010
(Em milhares de reais)

	2010
Ativo	
Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	7.527
Realizável a curto prazo	68
Total do ativo circulante	<u>7.595</u>
Não circulante	
Imobilizado	162
Intangível	2
Total do ativo não circulante	<u>164</u>
Total do ativo	<u><u>7.759</u></u>

	2010
Passivo e patrimônio líquido	
Circulante	
Fornecedores	367
Salários e encargos sociais	235
Provisões trabalhistas	229
Recursos vinculados - Outorga onerosa (Nota 3)	3.957
Tributos a recolher	2
Total do passivo circulante	<u>4.790</u>
Não circulante	
Depósitos e garantias	21
Total do passivo não circulante	<u>21</u>
Patrimônio líquido (Nota 14)	
Capital social	3.012.529
Capital a integralizar	(3.006.215)
Prejuízos acumulados	(3.366)
Total do patrimônio líquido	<u>2.948</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>7.759</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A.

Demonstração do resultado
03 de março a 31 de dezembro de 2010
(Em milhares de reais)

	<u>03.03 a 31.12.2010</u>
Despesas operacionais	<u>(3.729)</u>
Salários e encargos	(1.865)
Honorários da Administração	(658)
Benefícios	(244)
Transporte, diária e passagens	(159)
Comunicação/marketing e publicações	(146)
Serviços especializados	(147)
Telecomunicações	(28)
Material	(11)
Outras despesas administrativas	(47)
Depreciação do imobilizado	(11)
Despesas de estruturação da operação urbana consorciada	(413)
Prejuízo antes do resultado financeiro	<u>(3.729)</u>
Resultado financeiro	
Despesas financeiras	-
Receitas financeiras	<u>363</u>
Prejuízo do período	<u>(3.366)</u>
Ações em circulação no final do período	<u>63.144</u>
Prejuízo por lote ação do capital social no fim do período - R\$	<u>(53,32)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
03 de março a 31 de dezembro de 2010
(Em milhares de reais)

	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Capital integralizado em 3 de março de 2010	6.314		6.314
Prejuízo do período		(3.366)	(3.366)
Em 31 de dezembro de 2010	<u>6.314</u>	<u>(3.366)</u>	<u>2.948</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A.

Demonstração do fluxo de caixa – Método direto
03 de março a 31 de dezembro de 2010
(Em milhares de reais)

	03.03 a 31.12. 2010
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Entradas operacionais	
Recursos vinculados - Outorga onerosa	3.957
Garantias contratuais	21
Receita financeira	363
IRRF – Aplicação financeira	(68)
Saídas operacionais	
Despesas com pessoal	(2.767)
Pessoal e encargos a pagar	235
Provisões trabalhistas	229
Despesas administrativas	(549)
Tributos a recolher	2
Fornecedores	367
Depreciação acumulada	11
Despesas de estruturação da OUC	(413)
Caixa líquido obtido nas atividades operacionais	<u>1.388</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	
Aquisição do imobilizado	(173)
Aquisição de intangível	(2)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(175)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Integralização de capital	6.314
Caixa líquido obtido nas atividades de financiamento	<u>6.314</u>
AUMENTO LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u><u>7.527</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	<u><u>7.527</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2010
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

Em 23 de novembro de 2009, foi decretada e sancionada a Lei Complementar nº 101, que modificou o plano diretor da cidade do Rio de Janeiro e instituiu a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio, na Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU, que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pelo Município e demais entidades da Administração Pública Municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, na área delimitada na totalidade dos bairros Santo Cristo, Gamboa e Saúde, e parte do centro, Cidade Nova e São Cristóvão.

Com esse intuito foi criada a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro S.A - CDURP, por meio da Lei Complementar nº 102, de 23 de novembro de 2009, sob a forma de uma sociedade por ações, na modalidade Sociedade de Economia Mista, com controle do Município do Rio de Janeiro.

O Decreto nº 31620, de 21 de dezembro de 2009, instituiu a companhia e aprovou o estatuto social, com autonomia administrativa e financeira, vinculação à Secretaria Extraordinária de Desenvolvimento Econômico - SEDE, com prazo de duração indeterminado e foro na comarca da cidade do Rio de Janeiro.

Seu objetivo concentra-se substancialmente em promover, direta ou indiretamente, o desenvolvimento da Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro; coordenar, colaborar, viabilizar ou executar, no âmbito de competência do Município do Rio de Janeiro, a implementação de concessões, em quaisquer das modalidades previstas nas Leis Federais nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, e nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004, ou outras formas de associação, parcerias, ações e regimes legais que contribuam ao desenvolvimento da AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro, em conformidade com os estudos de viabilidade técnica, legal, ambiental e urbanística aprovados pela CDURP e pelos demais órgãos e autoridades públicas competentes; disponibilizar bens, equipamentos e utilidades para a Administração Pública, direta ou indireta, para concessionários e permissionários de serviço público, ou para outros entes privados, mediante cobrança de adequada contrapartida financeira; gerir os ativos patrimoniais a ela transferidos pelo Município ou por seus demais acionistas, ou que tenham sido adquiridos a qualquer título.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional--Continuação

Dentre os instrumentos de política urbana, previstos na Lei Federal n.º 10.257, de 2001, consta a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso de solo. A Lei Complementar nº 101 definiu que a contrapartida à outorga onerosa de potencial adicional de construção à área construída passível de ser acrescida seria por meio da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC e fixou o estoque de potencial em quatro milhões, oitenta e nove mil, quinhentos e dois metros quadrados, ao valor mínimo de emissão dos CEPAC a quatrocentos reais cada, podendo ser revisto pelo Município.

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras em 28 de março de 2011.

As demonstrações contábeis foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis estabelecidas pela Lei das Sociedades Anônimas nº 6.404/76, Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09 e disposições legais complementares vigentes.

As demonstrações não são comparativas pelo fato da Companhia ter sido constituída e ter iniciado suas operações em 03 de março de 2010, com sua inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis--Continuação

a) Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes incluem caixa, saldos em conta movimento e aplicações financeiras resgatáveis no prazo de 90 dias a contar da data do balanço e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, classificadas na categoria de ativos financeiros avaliados ao valor justo com contrapartida no resultado. Esses investimentos são avaliados ao custo, acrescidos de juros até a data do balanço, e marcados a mercado, sendo o ganho ou a perda registrado no resultado do exercício.

c) Imobilizado

O imobilizado de uso é registrado pelo custo de aquisição. A depreciação é calculada pelo método linear com base no prazo de vida útil-econômica dos bens.

d) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis a sua aquisição. O principal passivo financeiro da Companhia classificado como valor justo por meio do resultado são os fornecedores.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010
(Em milhares de reais)

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis--Continuação

e) Demais ativos e passivos circulante e não circulante

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário são demonstrados como não circulantes.

f) Demonstração do fluxo de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3. Caixa e equivalentes de caixa

Refere-se predominantemente por aplicação em Fundo de Investimento de Renda Fixa junto ao Banco do Brasil S.A., exclusivo da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. A Companhia mantém os recursos recebidos segregados de acordo com a natureza e ou origem. Em 31 de dezembro de 2010 eram subdivididos em Administrativo e Outorga.

O saldo aplicado, em 31 de dezembro de 2010, era de R\$ 7.526 sendo que R\$ 3.957 refere-se ao montante recebido a título de Outorga Onerosa de alteração do uso do solo na AEIU, conforme Decreto nº 32.551, em área não cepacável, atualizado até a data do encerramento do balanço pela rentabilidade auferida no Fundo de Investimento em Renda Fixa. O valor foi registrado em contrapartida do passivo, pois a Administração da Companhia em 31 de dezembro de 2010 não havia definido a destinação do recurso.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010
(Em milhares de reais)

4. Despesas de Estruturação da Operação Urbana Consorciada

Em 2010, a Companhia incorreu em custos na estruturação da Operação Urbana Consorciada e elaboração do prospecto da operação, em observância à Instrução Normativa nº 401, da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, de 29 de dezembro de 2003, pré-requisito para obtenção do registro da operação junto àquela autarquia. O registro da OUC foi deferido pela CVM, no dia 27 de dezembro de 2010, sob o nº 2010/01.

5. Patrimônio líquido

Capital Social

O capital social subscrito da companhia em 31 de dezembro de 2010 era de R\$ 3.012.529 correspondente a 30.125.290 ações ordinárias nominativas sem valor nominal, sendo que o capital social integralizado pelo Município, na companhia, até aquela data foi de R\$ 6.314 correspondente a 63.144 ações.

6. Outras informações

Em 26 de novembro de 2010, a CDURP assinou o contrato de parceria público-privada na modalidade concessão administrativa com o consórcio Porto Novo S.A. vencedor da concorrência pública de nº 001/2010, composto pela Construtora OAS Ltda., Noberto Odebrecht Brasil S.A. e Carioca Chistiani-Nielson Engenharia S.A. O mesmo será executado em 15 etapas sucessivas. A obrigação será reconhecida a partir da emissão da ordem de início das obras pela CDURP à Concessionária, o que não ocorreu no exercício de 2010.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2010
(Em milhares de reais)

7. Eventos subsequentes

a) Outorga onerosa de alteração de uso

Em janeiro de 2011 o Conselho de Administração da Companhia deliberou pela manutenção do recurso recebido como Outorga Onerosa de Uso na Companhia e pela integralização desse montante no capital social da mesma, pelo Município.

b) CEPAC

Em 11 de agosto de 2010 foi publicado o decreto nº 32.666, da emissão pelo Município do Rio de Janeiro de seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois CEPAC, ao preço de quatrocentos reais cada.

Foi publicado, no dia 09 janeiro de 2011, o decreto nº 19 de janeiro de 2011 que fixou o valor unitário do CEPAC em quinhentos e quarenta e cinco reais, após elaboração de novo estudo de viabilidade da operação.

Em 24 de janeiro os CEPAC foram aportados no capital social da Companhia e escriturados no Banco do Brasil S.A.

1 - RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

AOS
ADMINISTRADORES E ACIONISTAS DA
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A.
RIO DE JANEIRO – RJ

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Examinamos as demonstrações contábeis da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A administração da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A. é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objeto de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidências a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A. para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas, quando lidas em conjunto com as notas explicativas que as acompanham apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos


Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 28 de março de 2011, que não conteve qualquer modificação.

Rio de Janeiro, 06 de fevereiro de 2012.



UHY MOREIRA - AUDITORES
CRC RS 3717 S RJ
DIEGO ROTERMUND MOREIRA
Contador CRC RS 68603 S RJ
CNAI Nº 1128
Sócio - Responsável Técnico



ELIANE TÂNIA RESMINI
Contadora CRC RS 59765 S RJ
CNAI 1126
Auditora

2 - BALANÇO PATRIMONIAL

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIAO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A.
 Balanço Patrimonial - 2010 e 2011
 (Em milhares de reais)

ATIVO	31/12/11	03/03 a 31/12/10
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	33.718	7.527
Realizável a Curto Prazo	132	68
Total do ativo circulante	33.850	7.595
Não Circulante		
Realizavel a longo prazo	2.935.075	-
Investimentos	121.693	-
Imobilizado	315	162
Intangível	90	2
Total do ativo não circulante	3.057.173	164
TOTAL DO ATIVO	3.091.023	7.759
PASSIVO E PATRIMONIO LIQUIDO		
Circulante		
Fornecedores e Obrigações c/ Terceiros	173	367
Salários e encargos sociais	557	235
Provisões trabalhistas	297	229
Recursos vinculados - Outorga Onerosa	-	3.957
Tributos a recolher	20.131	2
Total do passivo circulante	21.158	4.790
Não Circulante		
Depósitos e garantias	143	21
Total do passivo não circulante	143	21
Patrimonio Líquido		
Capital social	3.641.017	3.012.529
Capital a integralizar	(99.001)	(3.006.215)
Prejuízos acumulados	(472.294)	(3.366)
Total do patrimônio líquido	3.069.722	2.948
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.091.023	7.759

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

X *[assinatura]* José *[assinatura]*
[assinatura]

3 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIAO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A.
 Demonstração do Resultado do Exercício - 2010 e 2011
 (Em milhares de reais)

	<u>31/12/11</u>	<u>03/03 a 31/12/10</u>
Despesas operacionais	(469.326)	(3.729)
Salários e encargos	(3.282)	(1.865)
Honorários e Pró-Labore	(1.510)	(658)
Benefícios	(666)	(244)
Transportes, diária e passagens	(376)	(159)
Comunicação/marketing e publicações	(365)	(146)
Serviços especializados	(539)	(147)
Telecomunicações	(93)	(28)
Material	(20)	(11)
Informática	(54)	-
Aluguel	(215)	-
Outras despesas administrativas	(137)	(47)
Depreciação do imobilizado	(29)	(11)
Amortização do intangível	(10)	-
Despesas OUC	(459.459)	-
Despesas de recuperação do patrimônio histórico	(887)	-
Variações patrimoniais	(1.656)	-
Ganho e perda (imobilizado)	(28)	-
Despesas de estruturação da OUC	-	(413)
Prejuízo antes do resultado financeiro	(469.326)	(3.729)
Resultado financeiro		
Despesas financeiras	(31)	-
Receitas financeiras	429	363
Prejuízo do período	(468.928)	(3.366)
Ações em circulação no fim do período	35.420.170	63.144
Prejuízo por lote ação do capital social no fim do período - R\$	(13,24)	(53,32)

s notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

[Handwritten signatures]

[Faint handwritten notes and signatures]

4 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LIQUIDO

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A.
 Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Exercício findo em 31 de dezembro de 2011
 (Em milhares de reais)

	Capital Social		Lucros ou Prejuízos Acumulados	Total
	Capital Subscrito	Capital a Integralizar		
Capital Social	3.012.529	(3.012.529)	-	-
Integralização Capital - Março 2010	-	6.314	-	6.314
Prejuízo do período	-	-	(3.366)	(3.366)
Saldos em 31 de dezembro de 2010	3.012.529	(3.006.215)	(3.366)	2.948
Aumento de Capital	628.488	-	-	628.488
Integralização Capital	-	2.907.214	-	2.907.214
Prejuízo do período	-	-	(468.928)	(468.928)
Saldos em 31 de dezembro de 2011	3.641.017	(99.001)	(472.294)	3.069.722

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

[Handwritten signatures]

[Faint stamp and handwritten signature]

5 - DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A.
 Demonstração de Fluxo de Caixa - 2010 e 2011 - MÉTODO DIRETO
 (Em milhares de reais)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	31/12/11	03/03 a 31/12/10
Entradas operacionais		
Recursos vinculados - Outorga Onerosa	-	3.957
Garantias contratuais	122	21
Receita financeira	429	363
IRRF - Aplicação financeira	(53)	(68)
Saldas operacionais		
Despesas com pessoal	(5.457)	(2.767)
Pessoal e encargos a pagar	322	235
Férias e encargos a pagar	68	229
Despesas administrativas	(1.838)	(549)
Fornecedores	(194)	367
Tributos a recolher	6	2
Depreciação/amortização	39	11
Adiantamentos	(11)	-
Recursos vinculados - Outorga Onerosa	(3.957)	-
Despesa Financeira	(31)	-
<i>Despesas OUC</i>		
Despesas da OUC	(459.459)	(413)
Tributos a recolher - OUC	20.113	-
<i>Recuperação do Patrimônio Histórico</i>		
Despesas de recuperação do patrimônio histórico	(887)	-
Tributos a recolher - Patrimônio Histórico	9	-
Caixa líquido obtido nas atividades operacionais	(450.779)	1.388
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Investimentos	(121.693)	-
FIIRP Variação negativa de cotas	(1.656)	-
Aquisição do imobilizado	(227)	(173)
Aquisição de intangível	(82)	(2)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(123.658)	(175)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Integralização de capital	3.535.703	6.314
Fundo de investimento imobiliário	(2.935.075)	-
Caixa líquido obtido nas atividades de financiamento	600.628	6.314
AUMENTO LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CA	26.191	7.527
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	7.527	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	33.718	7.527
	26.191	7.527

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

K A JCS
OK
[Signature]

7 - NOTAS EXPLICATIVAS

1

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE
JANEIRO S. A. – CDURP

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis
Exercícios 2011 e 2010

1. Contexto Operacional

Em 23 de novembro de 2009, foi decretada e sancionada a Lei Complementar - LC n.º 101, que modificou o plano diretor da cidade do Rio de Janeiro e instituiu a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio - OUC, na Área de Especial Interesse Urbanístico – AEIU, que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pelo Município e demais entidades da Administração Pública Municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, na área delimitada na totalidade dos bairros Santo Cristo, Gamboa e Saúde, e parte do centro, Cidade Nova e São Cristóvão. O projeto é conhecido como Porto Maravilha.

Com esse intuito foi criada a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro S.A – CDURP, por meio da LC n.º. 102, de 23 de novembro de 2009, sob a forma de uma sociedade por ações, na modalidade Sociedade de Economia Mista, com controle do Município do Rio de Janeiro.

O Decreto n.º. 31620, de 21 de dezembro de 2009, instituiu a companhia e aprovou o estatuto social, com autonomia administrativa e financeira, vinculada à Secretaria Extraordinária de Desenvolvimento Econômico – SEDE, com prazo de duração indeterminado e foro na comarca da cidade do Rio de Janeiro. A partir do Decreto n.º. 34.047, de 28 de junho de 2011, a CDURP passa a vincular-se ao Gabinete do Prefeito = GBP.

A CDURP tem por objeto promover, direta ou indiretamente, o desenvolvimento da AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro; coordenar, colaborar, viabilizar ou executar, no âmbito de competência do Município do Rio de Janeiro, a implementação de concessões, em quaisquer das modalidades previstas nas Leis Federais n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, e n.º 11.079, de 30 de dezembro de 2004, ou outras formas de associação, parcerias, ações e regimes legais que contribuam ao desenvolvimento da AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro, em conformidade com os estudos de viabilidade técnica, legal, ambiental e urbanística aprovados pela CDURP e pelos demais órgãos e autoridades públicas competentes; disponibilizar bens, equipamentos e utilidades para a Administração Pública, direta ou indireta, para concessionários e permissionários de serviço público, ou para outros entes privados, mediante cobrança de adequada contrapartida financeira; gerir os ativos patrimoniais a ela transferidos pelo Município ou por seus demais acionistas, ou que tenham sido adquiridos a qualquer título.

Dentre os instrumentos de política urbana, previstos na Lei Federal n.º. 10.257, de 2001, consta a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso de solo. A LC n.º. 101 definiu que a contrapartida à outorga onerosa de potencial adicional de construção à área

José
1.

construída passível de ser acrescida seria por meio da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC e fixou o estoque de potencial construtivo adicional de construção em quatro milhões, oitenta e nove mil, quinhentos e dois metros quadrados.

O Decreto nº 32.551, de 20 de julho de 2010, regulamentou a utilização da outorga onerosa de alteração de uso de solo na AEIU.

Em 11 de agosto de 2010 foi publicado o decreto n.º 32.666, em que o Município do Rio de Janeiro emitiu 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) CEPAC, ao preço de R\$ 400,00 (quatrocentos reais). O mesmo foi alterado em 19 de janeiro de 2011, por meio do decreto n.º 33.364, que fixou seu valor unitário em R\$ 545,00 (quinhentos e quarenta e cinco reais), após elaboração de novo estudo de viabilidade dos CEPAC.

A modelagem financeira da OUC sustentou-se em três pilares: CEPAC, Fundo de Investimento Imobiliário (FII) e Parceria Público Privada (PPP), sendo os CEPAC e Terrenos os recursos financeiros para viabilizar a operação, os FII como instrumentos financeiros e a PPP o veículo responsável pela execução dos serviços públicos e das obras associadas, na Região Portuária.

O registro da OUC foi deferido pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM em 27 de dezembro de 2010, sob o n.º 2010/01. Em 24 de janeiro, os CEPAC foram aportados no capital social da Companhia e escriturados no Banco do Brasil S.A. e em trinta de março de 2011, a CDURP transferiu a totalidade do CEPAC para o Fundo de Investimento Imobiliário Região do Porto – FIIRP.

O FIIRP levou a leilão os CEPAC em 13 de junho de 2011, em lote único e indivisível, tendo vencido o Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha - FIIPM. A operação foi arrematada pelo valor mínimo do CEPAC.

Do total dos recursos financeiros auferidos no leilão dos CEPAC deduz-se:

- i) o percentual de 5% para custeio da CDURP, conforme Decreto nº. 32.666, de 11 de agosto de 2010, coordenadora da operação, pelo prazo de quinze anos;
 - ii) o percentual de 3%, para recuperação do Patrimônio Histórico, na área da OUC, conforme LC nº. 101;
 - iii) o custo do agente distribuidor;
 - iv) o custo do agente fiscalizador da OUC, conforme IN CVM nº. 401;
 - v) os custos do serviço de gerenciamento das obras da PPP e,
 - vi) os custos reembolsáveis, de registro e distribuição, conforme Prospecto da Operação.
- O saldo remanescente, após as deduções, destinam-se ao pagamento PPP.

2. Apresentação das Demonstrações Contábeis e Principais Práticas Contábeis Adotadas.

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da preparação destas demonstrações financeiras em 31 de janeiro de 2012.

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis estabelecidas pela Lei das Sociedades Anônimas nº. 6.404/76, Lei nº. 11.638/07 e Lei nº. 11.941/09, os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e disposições legais complementares vigentes, e apresentadas em Real, que é a moeda

funcional da Companhia. Todas as informações financeiras estão apresentadas em Real Mil e foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma – CPC 26.

Apuração do resultado:

O resultado das operações é apurado pelo regime de competência.

a) Caixa e equivalentes de caixa:

Incluem caixa, saldos em conta movimento e aplicações financeiras resgatáveis no prazo de 90 dias a contar da data do balanço e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, classificados na categoria de ativos financeiros avaliados ao valor justo com contrapartida no resultado. Esses investimentos são avaliados ao custo, acrescidos de juros até a data do balanço, e marcados a mercado, sendo o ganho ou a perda registrado no resultado do exercício.

b) Imobilizado

O imobilizado de uso é registrado pelo custo de aquisição e depreciados pelo método linear, baseado na vida útil-econômica estimada de cada componente.

c) Intangível

Os ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente, são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil-econômica estimada dos bens.

d) Instrumentos Financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis a sua aquisição.

e) Demais ativos e passivos circulante e não circulante

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f) Demonstração do fluxo de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento contábil CPC 03 – Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Jos
SB
ul
1/2

3. Caixa e Equivalente de Caixa

Representados por:

	2011	2010
Fundo Fixo		
Outorga Onerosa	-	2
Patrimônio Histórico	-	2
Banco Conta Movimento		
Cdurp	-	57
Patrimônio Histórico	19	-
Aplicações Financeiras		
Cdurp	20.145	3.509
Outorga Onerosa	-	3.957
Patrimônio Histórico	13.550	-
Cheques em Tesouraria	4	-
Total	33.718	7.527

Refere-se predominantemente por aplicações em Fundo de Investimento de Renda Fixa junto ao Banco do Brasil S.A., exclusivo da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. A Companhia mantém os recursos recebidos segregados de acordo com a natureza e ou origem.

O saldo aplicado em 31 de dezembro de 2011 era de R\$ 33.695 mil (trinta e três milhões, seiscentos e noventa e cinco mil) sendo que R\$ 20.145 mil (vinte milhões, cento e quarenta e cinco mil) para custeio da Companhia e R\$ 13.550 mil (treze milhões, quinhentos e cinquenta mil) para recuperação do Patrimônio Histórico.

4. Realizável a Longo Prazo

Incluem os recursos a receber do FIIPM, por meio do FIIRP, para pagamento dos custos da PPP, da CDURP, recuperação do patrimônio histórico, gerenciadora, agente fiscalizador e escrituração, conforme fluxo financeiro aprovado em Assembléia Geral de Cotistas do Fundo e compra dos CEPAC's pelo FIIPM.

Em 2011, o saldo de R\$ 2.935.075 mil (dois bilhões, novecentos e trinta e cinco milhões, setenta e cinco mil), está distribuído em R\$ 2.660.301 mil (dois bilhões, seiscentos e sessenta milhões e trezentos e um mil) para pagamento da PPP; R\$ 151.679 mil (cento e cinquenta e um milhões, seiscentos e setenta e nove mil) para pagamento do coordenador da OUC – CDURP; R\$ 91.007 mil (noventa e um milhões e sete mil) para recuperação do patrimônio histórico; R\$ 18.068 mil (dezoito milhões e sessenta e oito mil) para a gerenciadora; R\$ 13.331 mil (treze milhões e trezentos e trinta e um mil) para o agente fiscalizador; R\$ 379 mil (trezentos e setenta e nove mil) para os custos de escrituração e R\$310 mil (trezentos e dez mil) relativo aos custos reembolsáveis.

5. Investimentos

A Companhia é cotista do FIIRP. As cotas estão avaliadas em R\$ 98.344 mil (noventa e oito milhões e trezentos e quarenta e quatro mil), em 2011. Foi adquirido o Terreno, Pátio da Maritima, por R\$ 23.350 mil (vinte e três milhões e trezentos e cinquenta mil), conforme laudo de avaliação, estratégico para a OUC.

JCS
JB
AC
L

6. Imobilizado

Representados por:

Composição	2011			2010	Taxa a.a.	Vida útil
	Custo de Aquisições	Depreciação Acumulada	Saldo Líquido	Saldo Líquido		
Móveis e Utensílios	154	(14)	140	79	10%	10 anos
Máquinas e Equipamentos	92	(6)	86	12	10%	10 anos
Instalações	-	-	-	14	10%	10 anos
Computadores e Periféricos	99	(15)	84	52	20%	5 anos
Biblioteca	6	(1)	5	5	10%	10 anos
Total	351	(36)	315	162		

Movimentação	2010	2011			
	Saldo Líquido	Aquisições	Baixa / Transferências	Depreciação	Saldo Líquido
Móveis e Utensílios	79	72		(11)	140
Máquinas e Equipamentos	12	79		(5)	86
Instalações	14	15	(28)	(1)	-
Computadores e Periféricos	52	60	(18)	(10)	84
Biblioteca	5	1		(1)	5
Total	162	227	(46)	(28)	315

Em 2011, para fins de encerramento do exercício e com vistas ao controle físico dos bens classificados no grupo imobilizado, foram baixados e levados ao resultado do período, itens no montante de R\$ 28 mil (vinte e oito mil) líquidos de depreciação.

7. Intangível

Representados por:

Composição	2011			2010	Taxa a.a.	Vida útil
	Custo de Aquisições	Amortização Acumulada	Saldo Líquido	Saldo Líquido		
Marcas e Patentes	-	-	-	1	-	-
Software	102	(12)	90	1	20%	5 anos
Total	102	(12)	90	2		

Movimentação	2010	2011			
	Saldo Líquido	Aquisições	Baixa / Transferências	Amortização	Saldo Líquido
Marcas e Patentes	1	-	(1)	-	-
Software	1	82	19	(12)	90
Total	2	82	18	(12)	90

8. Tributos a Recolher

Refere-se predominantemente pela retenção na fonte dos serviços prestados para realização da PPP executada pela empresa Concessionária Porto Novo S.A. Em dezembro foi paga a parcela semestral da concessão que gerou um ISS retido na fonte no valor de R\$ 19.519 mil (Dezenove milhões quinhentos e dezenove mil).

9. Patrimônio Líquido

Capital Social

O capital social subscrito da Companhia em 2011 era R\$ 3.641.017 mil (três bilhões, seiscentos e quarenta e um milhões e dezessete mil). (R\$ 3.012.529 mil, em 2010).

Handwritten signatures and initials:
 JCS
 JCS
 JCS

O capital social integralizado pelo Município, na Companhia, até a data de encerramento do Balanço foi de R\$ 3.542.016 mil (três bilhões, quinhentos e quarenta e dois milhões e dezesseis mil), (6.314, em 2010).

O preço da emissão das ações é de R\$ 100,00 (cem reais), conforme Ata de Constituição. No encerramento do exercício, o Município, único acionista da Companhia, detinha 35.420.170 (trinta e cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, cento e setenta), ações ordinárias nominativas sem valor nominal, (63.144, em 2010).

A integralização de capital versus a emissão de novas ações em 2011 deveu-se, principalmente, à integralização dos CEPAC (R\$ 3.508.013 mil – três bilhões, quinhentos e oito milhões e treze mil), do Terreno (R\$ 23.350 mil – vinte e três milhões e trezentos e cinquenta mil) e à Outorga Onerosa de alteração de uso (R\$ 4.125 mil – quatro milhões, cento e vinte e cinco mil). Em janeiro de 2011, o Conselho de Administração da Companhia deliberou pela manutenção do recurso recebido como Outorga Onerosa de alteração de uso na Companhia e pela integralização desse montante no capital social da mesma, pelo Município.

Prejuízos Acumulados

O prejuízo acumulado da Companhia de R\$ 472.294 mil (quatrocentos e setenta e dois milhões, duzentos e noventa e quatro mil), sendo R\$ 468.928 (quatrocentos e sessenta e oito milhões, novecentos e vinte e oito mil) em 2011 e R\$ 3.366 (Três milhões, trezentos e sessenta e seis mil) em 2010. O resultado foi impactado principalmente, pelos custos da operação e pela ausência de receita.

O prejuízo por ação em 2011 é de R\$ 13,24 (treze reais e vinte e quatro centavos), e de R\$ 53,32 (cinquenta e três reais e trinta e dois centavos), em 2010.

10. Despesas da OUC

As despesas da OUC, no montante de R\$ 459.459 mil (quatrocentos e cinquenta e nove milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil), são compostas, principalmente, por:

a) PPP

O consórcio Porto Novo S.A, composto pelas Construtoras OAS Ltda, Noberto Odebrecht Brasil S.A. e Carioca Chistiani-Nielsen Engenharia S.A., foi o vencedor da concorrência pública de nº. 001/2010, relativo à PPP, na modalidade concessão administrativa, composto por 15 etapas sucessivas, ao custo de R\$ 7.609.000 mil (sete bilhões, seiscentos e nove milhões).

A primeira ordem de início das obras foi emitida em 14 de junho de 2011. O total do custo incorrido em 2011 foi de R\$ 451.228 mil (quatrocentos e cinquenta e um milhões, duzentos e vinte e oito mil).

b) Gerenciadora

Por meio da concorrência pública nº. 02/2010, foram contratados, em maio de 2011, no intuito de garantir o gerenciamento, acompanhamento, monitoramento e a avaliação contínua do processo de execução dos serviços públicos e das obras associadas à OUC,

por meio da PPP. O custo total é de R\$ 20.030 mil (vinte milhões e trinta mil). Em 2011, o custo foi de R\$ 2.014 mil (dois milhões e quatorze mil).

c) Agente de Distribuição

A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em conformidade ao artigo 18 IN CVM nº. 401 foi contratada como agente de distribuição, para atuação em conjunto com o Município e a CDURP, no tocante ao pedido de registro da distribuição, colocação dos CEPAC no mercado e nas comunicações com a CVM e investidores. O custo total é de R\$ 1.228 mil (hum milhão, duzentos e vinte e oito mil).

d) Agente Fiscalizador

Em cumprimento à exigência descrita no artigo 9º da IN CVM nº. 401, foi contratada a Caixa Econômica Federal como agente fiscalizador da OUC, instituição essa integrante do sistema de distribuição, com registro na CVM, para exercício da função de análise, acompanhamento e fiscalização da efetiva aplicação dos recursos auferidos com a venda de CEPAC, vinculados à OUC, suficiência e veracidade das informações. Não ocorreu desembolso, em 2011.

e) Desapropriações e Indenizações

Em consonância com os princípios e diretrizes da LC nº. 101 foi utilizada a totalidade dos recursos recebidos a título de Outorga Onerosa, atualizado pelos rendimentos de aplicação financeira, R\$4.223 mil (quatro milhões, duzentos e vinte e três mil), no apoio à mobilização fundiária dos imóveis estratégicos para a OUC, incluindo desapropriações, indenizações às famílias afetadas e os custos de remanejamento dos ocupantes ilegais de área pública integrante da Operação. A Companhia utilizou R\$ 247 mil (duzentos e quarenta e sete mil) do seu orçamento para o mesmo objeto.

11. Aplicação dos 3% - Recuperação do Patrimônio Histórico

Em 2011, foram selecionados dois projetos: recuperação dos galpões da Gamboa e do Centro Cultural José Bonifácio. As empresas vencedoras das licitações foram a Copa Engenharia e Construções Ltda e a Construtora Terreng Ltda, ao custo de R\$ 7.850 mil (sete milhões e oitocentos e cinquenta mil) e R\$ 3.205 mil (três milhões e duzentos e cinco mil), respectivamente. Em 2011, foram apropriados R\$ 829 mil para os Galpões e R\$ 38 mil para Centro Cultural José Bonifácio.

12. Variações Patrimoniais

Incluem a variação negativa das cotas do FIIRP, no montante de R\$ 1.656 mil (hum milhão, seiscentos e cinquenta e seis mil) e a atualização das cauções, no montante de R\$ 4 mil (quatro mil), recebidas como garantia aos contratos firmados. Essas são devolvidas ao contratado, acrescidas de atualização monetária, encerrados o prazo e as obrigações contratadas.

13. Despesas de estruturação da OUC

Em 2010, a Companhia incorreu em custos com a estruturação da Operação Urbana Consorciada e elaboração do prospecto da operação, em observância à Instrução Normativa nº. 401, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de 29 de dezembro de 2003,

JB
Jes
A

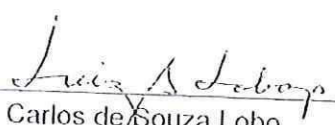
pré-requisito para obtenção do registro da operação junto àquela autarquia. O montante gasto, R\$ 413 mil (quatrocentos e treze mil), foi ressarcido, em 2011, aos cofres da Companhia, conforme art. 14 da IN CVM nº. 401 e suplemento do prospecto da OUC.



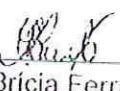
Jorge Luiz de Souza Arraes
Diretor Presidente



Jalisson Lage Maciel
Diretor de Administração e Finanças



Luiz Carlos de Souza Lobo
Diretor de Operações



Brícia Ferraz Zinato
Gerente de Contabilidade

