

PROSPECTO DE REGISTRO (“PROSPECTO”) DA

## **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**

Emissor

### **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**

Rua Afonso Cavalcanti n.º. 455, Cidade Nova

Código ISIN n.º. BRMCRJCPA003

O Município do Rio de Janeiro (“Município”) emitiu 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC (“CEPAC”), pelo valor de R\$ 545,00 ( quinhentos e quarenta e cinco reais) cada, com vistas a financiar a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro (“OUCPRJ”) e as Intervenções (conforme abaixo definido) nela previstas, aprovada por meio da Lei Complementar n.º. 101, de 23 de novembro de 2009 (“LC 101/2009”), do Decreto Municipal n.º. 32.666, de 11 de agosto de 2010 (“DM 32.666/2010”) e do Decreto Municipal n.º. 33.364, de 19 de janeiro de 2011 e regulamentada pela Instrução CVM n.º 401/03. Para tanto, nos termos da legislação vigente, o Município obteve o registro da OUCPRJ perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o n.º. 2010/01, datado de 27 de dezembro de 2010.

No âmbito municipal, a Lei Complementar n.º. 101, de 23 de novembro de 2009 (“LC 101/2009”), rege a OUCPRJ, bem como a emissão dos CEPAC pelo Município do Rio de Janeiro. Com relação especificamente aos CEPAC, destacam-se, ainda, o Decreto Municipal n.º. 32.666, de 11 de agosto de 2010 (“DM 32.666/2010”), o Decreto Municipal n.º. 33.364, de 19 de janeiro de 2011 (“DM 33.364/2011”), as disposições da Instrução CVM n.º. 401, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores (“Instrução CVM 401”) e outras disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Os CEPAC serão registrados, para oferta pública de distribuição e secundária, por meio de leilão no sistema eletrônico CETIPNET, Plataforma de Negociação, integrante do Sistema de Negociação Eletrônica da CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”) Os investidores serão responsáveis pelo pagamento de todos e quaisquer custos, tributos ou emolumentos incorridos na negociação e transferência de CEPAC.

O investimento em CEPAC não conta com a garantia do Município do Rio de Janeiro, da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP (“CDURP”), do Agente Fiscalizador, de pessoas controladoras destas três últimas, de sociedades por estas direta ou indiretamente controladas, a estas coligadas ou outras sociedades sob controle comum, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo de Investimento, a ser utilizado na montagem da captação de recursos necessários para o financiamento da OUCPRJ.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições das normas emitidas pela CVM. Todas as informações contidas neste Prospecto, inclusive aquelas referentes ao Município do Rio de Janeiro e à CDURP, foram por eles prestadas e são de suas inteiras e exclusivas responsabilidades.

O investimento em CEPAC apresenta riscos para o investidor. Ainda que sejam mantidos sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para os investidores. Os investidores devem ler todo este Prospecto, principalmente a seção “Fatores de Risco (vide página 90).

*“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Ofertante, do Emissor, da CDURP, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos”.*



*“A presente oferta pública foi elaborada de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a presente oferta pública, aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBIMA, não cabendo à ANBIMA qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade do Emissor e/ou ofertante, das instituições participantes e dos valores mobiliários objeto da oferta pública. Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Emissor, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos.”*

# MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

## Registro de Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro

**Objetivo do Registro:** Emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção para financiamento das intervenções previstas na Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro, nos termos da Instrução CVM nº. 401, de 29 de dezembro de 2003.

Coordenadora da OUCPRJ:



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

Agente Fiscalizador:



Consultores Legais:

BOCATER, CAMARGO, COSTA E SILVA

Advogados

## ÍNDICE

<b>GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS</b> .....	<b>5</b>
<b>INFORMAÇÕES PRELIMINARES</b> .....	<b>10</b>
<b>DECLARAÇÕES</b> .....	<b>11</b>
<b>IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES</b> .....	<b>13</b>
<b>SUMÁRIO</b> .....	<b>15</b>
CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO .....	15
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA.....	21
QUANTIDADE LIMITADA DE CEPAC .....	23
NATUREZA DOS CEPAC.....	24
UTILIZAÇÃO DOS CEPAC .....	24
INTERVENÇÕES DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO .....	24
DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO .....	28
<b>ORIGENS DAS OPERAÇÕES URBANAS</b> .....	<b>29</b>
<b>OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE     JANEIRO</b> .....	<b>31</b>
INTRODUÇÃO .....	31
PERFIL DOS BAIRROS ATENDIDOS PELA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO .....	37
HISTÓRICO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO .....	41
A LEI COMPLEMENTAR Nº. 101, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2009 – OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO.....	44
PRINCIPAIS ASPECTOS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO.....	47
O PROGRAMA BÁSICO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA .....	49
URBANISMO .....	52
PAISAGISMO .....	55
ENGENHARIA .....	56
INFRAESTRUTURA URBANA .....	60
O CONSELHO CONSULTIVO .....	66
DOS MEIOS, RECURSOS E CONTRAPARTIDAS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO .....	67
DA OUTORGA ONEROSA AO DIREITO DE CONSTRUIR .....	67
DA OUTORGA ONEROSA DA ALTERAÇÃO DE USO .....	67
INCENTIVOS ADICIONAIS .....	69
A CDURP .....	71
USO DOS RECURSOS .....	72
FISCALIZAÇÃO.....	72
O PROJETO SAGAS .....	72
A LICENÇA AMBIENTAL .....	73
O EDITAL DE LICITAÇÃO .....	75
<b>CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO – CEPAC</b> .....	<b>77</b>
LÓGICA DA OUCPRJ E DO CEPAC .....	77
CICLO DO CEPAC .....	78
UTILIZAÇÃO DO CEPAC PELO INTERESSADO NA OUCPRJ .....	79
CEPAC: EQUIVALÊNCIA E CONVERSÃO .....	79

NOVAS DISTRIBUIÇÕES DE CEPAC .....	86
<b>FATORES DE RISCO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO</b>	
<b>PORTO DO RIO DE JANEIRO .....</b>	<b>87</b>
FATORES DE RISCO DE NATUREZA JURÍDICA .....	87
FATORES DE RISCO MACROECONÔMICOS .....	87
FATORES DE RISCO SETORIAIS.....	87
FATORES DE RISCO DE NATUREZA URBANÍSTICA E AMBIENTAL.....	88
FATORES DE RISCO DO EMISSOR.....	89
FATORES DE RISCO DOS CEPAC .....	90
FATORES DE RISCO DE NATUREZA POLÍTICA .....	91
<b>INFORMAÇÕES SOBRE VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS</b>	
<b>DADOS DO EMISSOR: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO .....</b>	<b>93</b>
PRODUTO INTERNO BRUTO DO RIO DE JANEIRO .....	93
ORGANIZAÇÃO DO EXECUTIVO.....	94
ORÇAMENTO MUNICIPAL .....	95
ENDIVIDAMENTO DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (2007-2008-2009).....	99
PLANO DIRETOR DECENAL .....	101
<b>DADOS DA CDURP, A COORDENADORA DA OPERAÇÃO URBANA</b>	
<b>CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO.....</b>	<b>103</b>
<b>OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE</b>	
<b>JANEIRO - RESUMO DA LEGISLAÇÃO VIGENTE.....</b>	<b>106</b>
NORMATIVOS APLICÁVEIS À OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO	
DO RIO DE JANEIRO.....	106
<b>O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA .....</b>	<b>116</b>

## GLOSSÁRIO E ABREVIATURAS

Para fins deste Prospecto, as definições aqui contidas, no singular ou no plural, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

<b>“AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro”</b>	Significa a Área de Especial Interesse Urbanístico da Região do Porto do Rio de Janeiro, conforme criada pela Lei Complementar Municipal nº. 101, de 23 de novembro de 2009 e pelo Decreto Municipal nº. 26.852, de 8 de agosto de 2006, e respectivas alterações;
<b>“Agente Fiscalizador”</b>	Significa a Caixa Econômica Federal inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, n.º 174, 22º andar, instituição contratada para exercer a função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a Distribuição Pública de CEPAC, exclusivamente nas intervenções da operação urbana consorciada, bem como acompanhar o andamento das referidas intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ao mercado;
<b>“ATE”</b>	Significa Área Total Edificada;
<b>“Banco Escriturador”</b>	Significa o Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 00.000.000/0001-91, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, S/N – Asa Sul - Brasília, representado por sua Diretoria de Mercado de Capitais e Investimentos, localizada na Rua Lélío Gama, 105, 38º andar – Centro – Rio de Janeiro - RJ; instituição contratada para prestar serviços de escrituração dos CEPAC referentes à OUCPRJ.
<b>“BID”</b>	Significa o Banco Interamericano de Desenvolvimento;
<b>“BNDES”</b>	Significa o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social;
<b>“CDURP”</b>	Significa a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro, criada pela Lei Complementar Municipal nº. 102, de 23 de novembro de 2009, regulamentada pelo Decreto Municipal nº. 31.620, de 21 de dezembro de 2009;
<b>“CEPAC”</b>	Significam os certificados de potencial adicional de construção de emissão dos municípios (no caso desde Prospecto, do Município do Rio de Janeiro) no âmbito de operações urbanas consorciadas, utilizados como pagamento de Contrapartida de outorga onerosa do potencial adicional de construção, e não representativos de dívida ou crédito;

<b>“CAB”</b>	Significa o coeficiente de aproveitamento básico definido no Plano Diretor Decenal, a partir do qual se aplica, de forma onerosa, o adicional de construção;
<b>“CAM”</b>	Significa o coeficiente de aproveitamento máximo definido no Plano Diretor Decenal, até o qual se aplica, de forma onerosa, o adicional de construção;
<b>“CEF”</b>	Significa a Caixa Econômica Federal;
<b>“CETIP”</b>	Significa a CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;
<b>“CMN”</b>	Significa o Conselho Monetário Nacional;
<b>“Conselho Consultivo”</b>	Significa o Conselho Consultivo da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro, criado nos termos do art. 40 da LC 101/2009;
<b>“Conta Vinculada”</b>	Significa a conta bancária em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC, de titularidade da CDURP ou do Fundo de Investimento;
<b>“Contrapartida”</b>	Significa o valor econômico correspondente ao pagamento pela aquisição de direitos urbanísticos adicionais outorgados pelo Município;
<b>“Contraprestação” ou “Contraprestações”</b>	Significa a contrapartida pública no âmbito da parceria público-privada;
<b>“CVM”</b>	Significa a Comissão de Valores Mobiliários, instituída pela Lei Federal nº. 6.385, de 7 de dezembro de 1976;
<b>“Distribuição”</b>	Significa a oferta de CEPAC no âmbito da OUCPRJ;
<b>“DM 32.666/2010”</b>	Significa o Decreto Municipal nº. 32.666, de 11 de agosto de 2010;
<b>“DM 33.364/2011”</b>	Significa o Decreto Municipal nº. 33.364, de 19 de janeiro de 2011;
<b>“Edital de Licitação”</b>	Significa o Edital de Licitação para Concorrência Pública sob a modalidade de concessão administrativa nº. 001/2010 do Município do Rio de Janeiro;
<b>“Estatuto da Cidade”</b>	Significa a Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001;
<b>“Estoque de Área”</b>	Significa a capacidade máxima (em metros quadrados) de

	construção mediante a conversão de CEPAC em uma determinada Faixa de Equivalência;
<b>“Estoque de CEPAC”</b>	Significa a quantidade total de CEPAC emitidos na OUCPRJ deduzidos do total de CEPAC já distribuídos;
<b>“Estudo de Viabilidade”</b>	Significa o Estudo realizado por empresa especializada com objetivo de analisar a viabilidade do CEPAC enquanto valor mobiliário no âmbito da OUCPRJ, considerando a dinâmica do mercado imobiliário na AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro;
<b>“Estudo de Impacto de Vizinhança”</b>	Significa o estudo elaborado pela Prefeitura que contempla os efeitos positivos e negativos da OUCPRJ, quanto à qualidade de vida da população residente na área afetada e suas proximidades;
<b>“Faixa de Equivalência” ou “Faixas de Equivalência”</b>	Significa, conforme o caso, uma ou todas as áreas passíveis de acréscimo da área construível por meio da vinculação de CEPAC, consoante delimitação estabelecida no Anexo VI da LC 101/2009;
<b>“Fundo de Investimento” ou “FII RP”</b>	Significa o Fundo de Investimento Imobiliário Região do Porto, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.927.767/0001-40, administrador pela Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros da Caixa Econômica Federal, domiciliada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista n.º 2.300, 11º andar,, no qual a CDURP ou o Município serão cotistas, tendo integralizado suas cotas em CEPAC e/ou imóveis, de forma que atualmente o FII RP é detentor da totalidade dos CEPAC;
<b>“Grupo Especial”</b>	Significa o grupo criado pelo Decreto Municipal nº. 31.878, de 27 de janeiro de 2010, com o objetivo de verificar, no âmbito da outorga onerosa de alteração de uso, se o uso pretendido pelo proprietário de um determinado imóvel está de acordo com os princípios e as diretrizes da OUCPRJ;
<b>“IGP-DI”</b>	Significa o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<b>“Instrução CVM 400”</b>	Significa a Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<b>“Instrução CVM 401”</b>	Significa a Instrução CVM n.º. 401, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;
<b>“Instrução CVM 472”</b>	Significa a Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores;
<b>“Intervenção” ou “Intervenções”</b>	Significa a ação, ou o conjunto de ações conforme o caso, de natureza urbanística a serem levadas a efeito no âmbito da OUCPRJ, descritas no item Descrição das Intervenções;

<b>“LAP”</b>	Significa Licença Ambiental Prévia, exigida nos termos da legislação vigente;
<b>“LC 101/2009”</b>	Significa a Lei Complementar Municipal nº. 101, de 23 de novembro de 2009, do Rio de Janeiro;
<b>“LC 102/2009”</b>	Significa a Lei Complementar Municipal nº. 102, de 23 de novembro de 2009, do Rio de Janeiro;
<b>“LC 111/2011”</b>	Significa a Lei Complementar Municipal nº. 111, de 02 de fevereiro de 2011;
<b>“Município” ou “Emissor”</b>	Significa o Município do Rio de Janeiro, pessoa jurídica de direito público, capital do Estado do Rio de Janeiro;
<b>“Oferta”</b>	Significa a oferta pública de distribuição secundária dos CEPAC, emitidos no âmbito da OUCPRJ, de titularidade do FII RP;
<b>“OUCPRJ”</b>	Significa a operação urbana consorciada da região do porto do Rio de Janeiro, estabelecida pela Lei Complementar nº. 101, de 23 de novembro de 2009 que modificou o Plano Diretor Anterior da Cidade do Rio de Janeiro, autorizou o Poder Executivo a instituir a OUCPRJ e deu outras providências;
<b>“Plano Diretor Anterior”</b>	Significa o plano diretor da cidade do Rio de Janeiro instituído pela Lei Complementar Municipal nº. 16, de 04 de junho de 1992;
<b>“Plano Diretor Atual” ou “Plano Diretor Decenal”</b>	Significa o novo plano diretor da cidade do Rio de Janeiro, instituído pela Lei Complementar Municipal nº. 111, de 1º de fevereiro de 2011;
<b>“Poder Público”</b>	Significa quaisquer entes públicos integrantes da administração pública federal, estadual ou municipal, direta ou indireta, incluindo o Poder Concedente (Município do Rio de Janeiro);
<b>“Prefeitura”</b>	Significa a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro;
<b>“PAA”</b>	Significa Projeto de Alinhamento Aprovado;
<b>“PROPAR-RIO”</b>	Significa o Programa Municipal de Parcerias Público – Privadas constituído pela Lei Complementar Municipal nº. 105, de 21 de dezembro de 2009 para disciplinar e promover a realização de Parcerias Público – Privadas no âmbito da administração pública no Município do Rio de Janeiro;
<b>“Programa Básico de Intervenções”</b>	Significa o conjunto das principais Intervenções previstas na LC 101/2009 e todas as demais levadas a efeito no âmbito da OUCPRJ;
<b>“Prospecto”</b>	Significa este Prospecto para registro da OUCPRJ para negociação

	de CEPAC no mercado de valores mobiliários;
<b>“SFH”</b>	Significa o Sistema Financeiro de Habitação;
<b>“Sistema Viário Prioritário”</b>	Significa o sistema viário a ser implementado na OUCPRJ, que integra o Programa Básico de Ocupação da Área previsto na LC 101/2009 e é detalhado no seu Anexo III;
<b>“SPE”</b>	Significa Sociedade de Propósito Específico, que terá a finalidade de prestar os serviços públicos municipais e executar as obras estruturais e de urbanismo previstas no Edital de Licitação;
<b>“Tabela de Conversão”</b>	Significa o quadro de potencial adicional de construção / CEPAC, constante do Anexo VII da LC 101/2009;
<b>“Suplemento” ou “Suplementos”</b>	Significa o documento a ser apresentado à CVM para fins de requerimento do registro Oferta pública de distribuição pública secundária de CEPAC, contendo todas as informações a ela relativas;
<b>“VLT”</b>	Significa o veículo leve sobre trilhos que se pretende implementar e executar no âmbito da OUCPRJ;
<b>“Zona de Uso Misto” ou “ZUM”</b>	Significa uma área específica dentro da AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro, na qual são permitidos usos diversos previstos na LC 101/2009;
<b>“Barca Mitigadora”</b>	Significa a barca a ser afretada pela Concessionária Estadual do Serviço Público de Transporte Aquaviário na Baía de Guanabara junto a armador brasileiro ou não, nova ou usada, destinada à operação diária ou como reserva, que será incorporada temporariamente, pelo prazo definido na cláusula 2.2 deste aditivo, e por ela operada, de forma a permitir a ampliação da oferta de serviço público aquaviário;
<b>“Plano de Mitigação”</b>	Significa o Plano de Mitigação elaborado com o propósito de atender às recomendações do acordo homologado nos autos do processo nº 005.2698-24.2013.8.190001, que tramitou perante a 8ª. Vara de Fazenda Pública do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro entre o Poder Concedente, o Município do Rio de Janeiro e o Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro.

## **INFORMAÇÕES PRELIMINARES**

Alguns valores inteiros constantes de determinadas tabelas e/ou outras seções deste Prospecto podem não representar a soma aritmética dos números que os precedem em virtude de arredondamentos realizados.

Além disso, este Prospecto contém declarações, estimativas e perspectivas quanto a eventos e operações futuras. Essas declarações, estimativas e perspectivas envolvem riscos e incertezas, tendo em vista que, dentre outros motivos, referem-se a análises, dados e outras informações baseadas em previsões de resultados futuros e estimativas de valores ainda não determináveis.

Como decorrência de uma série de fatores, as projeções de valores aqui contidos podem vir a ser substancialmente diferentes daquelas contidas expressa ou implicitamente em declarações e estimativas deste Prospecto. Dentre esses fatores, destacam-se, inclusive:

- medidas dos governos federal, estadual e municipal;
- condições sociais e políticas do Brasil;
- variações da taxa de inflação;
- flutuações das taxas de juros;
- resultado de pendências judiciais;
- caráter dinâmico da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro e cujo (i) o Estoque de Área (vide página 05) definido pela LC 101/2009 (vide página 06) e/ou (ii) o custo a ser financiado com os recursos arrecadados com a colocação de CEPAC podem não condizer com o Estoque de Área efetivo e custo real a ser financiado quando da colocação dos CEPAC de cada Distribuição (vide página 05); e
- outros fatores tratados na seção Fatores de Risco (vide página 90).

O investidor deverá analisar essas declarações, as perspectivas e as estimativas sobre eventos e operações futuras com cautela, uma vez que refletem as previsões apenas nas datas em que foram feitas.

## DECLARAÇÕES

Considerando que:

- o Emissor constituiu assessores legais para auxiliá-lo na operação de registro da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro;
- foi efetuada “*due diligence*” no Emissor, na CDURP, limitada às questões relacionadas à OUCPRJ;
- foram disponibilizadas pelo Emissor e pela CDURP as informações consideradas materialmente relevantes para os registros da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro; e
- segundo o Emissor e a CDURP, foram prestadas todas as informações consideradas relevantes que permitam aos investidores a tomada de decisão fundamentada para a aquisição dos CEPAC,

o Emissor e a CDURP declaram que:

- o presente Prospecto e os correspondentes Suplementos para o registro das Distribuições de CEPAC contem e/ou conterão as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, dos CEPAC, do Emissor, da CDURP, de suas atividades, dos riscos inerentes às suas atividades, bem como quaisquer outras informações julgadas relevantes; e
- o presente Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes em especial o disposto no Instrução CVM 401 e na Instrução CVM 400

Esta página foi deixada intencionalmente em branco.

## IDENTIFICAÇÃO DOS ADMINISTRADORES E CONSULTORES

### 1. Emissor

Município do Rio de Janeiro  
Rua Afonso Cavalcanti n°. 455, Cidade Nova  
Rio de Janeiro – RJ  
Tel.: (21) 2976-2812  
Fax: (21) 2273-9977  
[www.rio.rj.gov.br](http://www.rio.rj.gov.br)

Secretaria Extraordinária de Desenvolvimento  
Rua Gago Coutinho n°. 52, 6º andar – parte, Laranjeiras  
Rio de Janeiro – RJ  
At. : Sr. Felipe Góes  
Tel. : (21) 2555-8000  
Fax : (21) 2556-2343

### 2. Coordenadora da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro

Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP  
Rua Gago Coutinho n°. 52, 5º andar – parte, Laranjeiras  
Rio de Janeiro – RJ  
At.: Sr. Jorge Luiz de Souza Arraes  
Tel.: (21) 2976-6640  
Fax: (21) 2976-6471  
[www.portomaravilhario.com.br](http://www.portomaravilhario.com.br)

### 3. Consultores Legais da Coordenadora da Operação Urbana

Bocater, Camargo, Costa e Silva Advogados Associados  
Av. Rio Branco n°. 110, 40º andar  
Rio de Janeiro – RJ  
At.: Sra. Paula Ferreira Machado  
Tel.: (21) 3861.5800  
Fax: (21) 3861.5861  
[www.bocater.com.br](http://www.bocater.com.br)

### 4. Agente Fiscalizador:

Caixa Econômica Federal  
Avenida Rio Branco n°. 174, 22º andar  
Rio de Janeiro – RJ  
At.: Sra. Vera Lúcia Seda Escudero  
Tel.: (21) 2202.3457  
Fax: (21)2533.1286  
[www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)

Os investidores que desejarem obter maiores informações sobre o presente registro da OUCPRJ ou qualquer consequente oferta pública de CEPAC, bem como dos exemplares do Prospecto, deverão dirigir-se aos endereços informados acima ou aos endereços da CVM (Rua Sete de Setembro n°. 111,

30º andar – Centro, Rio de Janeiro – RJ ou Rua Cincinato Braga nº. 340, 2º ao 4º andares – Bela Vista, São Paulo - SP), ou CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, na Avenida Brigadeiro faria Lima, n.º 1663, 4º andar, São Paulo – SP ou, ainda, obtê-los nos endereços eletrônicos da CVM, em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) e/ou da CETIP, em Internet: [www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br).

Os Prospectos da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro estarão disponíveis a todo o tempo nos seguintes websites:

[www.portomaravilhario.com.br/canal-do-investidor](http://www.portomaravilhario.com.br/canal-do-investidor)

[www.rio.rj.gov.br](http://www.rio.rj.gov.br). – Clicar no link disponível no canto inferior esquerdo da página inicial do portal

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - Clicar em “Registro de Ofertas Públicas”, e em seguida em “CEPAC”

## SUMÁRIO

Este sumário foi elaborado com base nas informações constantes do presente Prospecto.

### **CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**

Emissor:	Município do Rio de Janeiro, sob coordenação da CDURP.
Distribuição dos CEPAC:	<p>Os CEPAC podem ser colocados pública e privadamente.</p> <p>As distribuições públicas dependem do prévio registro junto à CVM mediante a apresentação de Suplemento ao Prospecto e serão realizadas mediante 1 (um) ou mais leilões públicos no CETIP.</p> <p>Os CEPAC serão colocados privadamente quando forem utilizados diretamente para pagamento das Intervenções.</p> <p>Os investidores interessados em adquirir CEPAC deverão participar dos leilões, contando com a intermediação das instituições participantes (instituições intermediárias e corretoras consorciadas), descritas no anúncio de início de cada distribuição da OUCPRJ, disponíveis no portal <a href="http://www.portomaravilhario.com.br/canal-do-investidor">www.portomaravilhario.com.br/canal-do-investidor</a>.</p>
Quantidade de CEPAC emitidos:	6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois).
Preço unitário mínimo inicial dos CEPAC:	O DM 33.364/2011 dispõe que o preço de emissão de cada CEPAC será R\$ 545,00( quinhentos e quarenta e cinco reais).
Conta Vinculada:	Os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC devem ser (i) aplicados no âmbito da Operação Urbana Consorciada por lei e (ii) mantidos na Conta Vinculada criada para esse fim junto à Caixa Econômica Federal, agência 0211, conta corrente 792-9, em nome da CDURP e ou conta em nome do Fundo de Investimento.
Custo da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro:	R\$ 8.207.828.960,80 (oito bilhões duzentos e sete milhões oitocentos e vinte e oito mil novecentos e sessenta reais e oitenta centavos).
Prazo máximo da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro:	30 (trinta) anos
Bancos em que serão mantidos os recursos obtidos com a alienação dos CEPAC:	Caixa Econômica Federal Titular da Conta Vinculada: CDURP e ou Fundo de Investimento.
Agente Fiscalizador:	Caixa Econômica Federal

Banco Escriurador dos CEPAC:	Banco do Brasil S.A.
Coordenadora da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro:	CDURP
Natureza dos CEPAC:	Valor mobiliário utilizado como meio de pagamento de Contrapartida de outorga onerosa de direitos urbanísticos adicionais. Os CEPAC não representam direito de crédito contra o Município ou mesmo contra a CDURP.
Negociação:	Os CEPAC serão admitidos à negociação no CETIP. Uma vez alienados em leilão realizado pela CDURP ou pelo Fundo de Investimento, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário até o momento em que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da OUCPRJ.
Equivalência dos CEPAC:	Cada CEPAC conferirá ao seu titular os direitos urbanísticos adicionais de acordo com a “Tabela de Conversão”.
Inadequação da Oferta:	Não há inadequação específica da Oferta a determinada classe ou categoria de investidor. Tampouco há classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir os CEPAC. Contudo, o investimento em CEPAC representa um investimento de risco, na medida em que se trata de um investimento em renda variável, e, dessa forma, aqueles que investirem em CEPAC estão sujeitos a riscos, incluindo a volatilidade do mercado, o que pode resultar, inclusive, em perda de parte ou da totalidade de seus investimentos. Por essa razão, recomenda-se aos investidores que levem consideravelmente em atenção os referidos riscos antes de tomarem sua decisão pelo investimento, incluindo todos os “Fatores de Risco” descritos nas páginas 87, 88, 89, 90 e 91 deste Prospecto.
Outras formas de captação:	Para a hipótese de apenas parte dos recursos necessários para atingir o objetivo da OUCPRJ ser obtida por meio da emissão de CEPAC, o Município já prevê as seguintes formas alternativas de captação de recursos: (i) versão dos imóveis de propriedade do Município, situados na região da AEIU, para o capital social da CDURP, que poderá utilizá-los para fins de integralizar cotas, subscritas pela própria CDURP, do Fundo de Investimento, utilizado

na captação de recursos necessários para o financiamento da OUCPRJ, instituído nos termos da Lei nº. 8.668/1993 e da Instrução CVM 472; (ii) alienação desses mesmos imóveis; e (iii) captação por parte do Fundo de Investimento de recursos de outros investidores que subscreverão cotas, integralizando-as posteriormente em moeda corrente nacional.

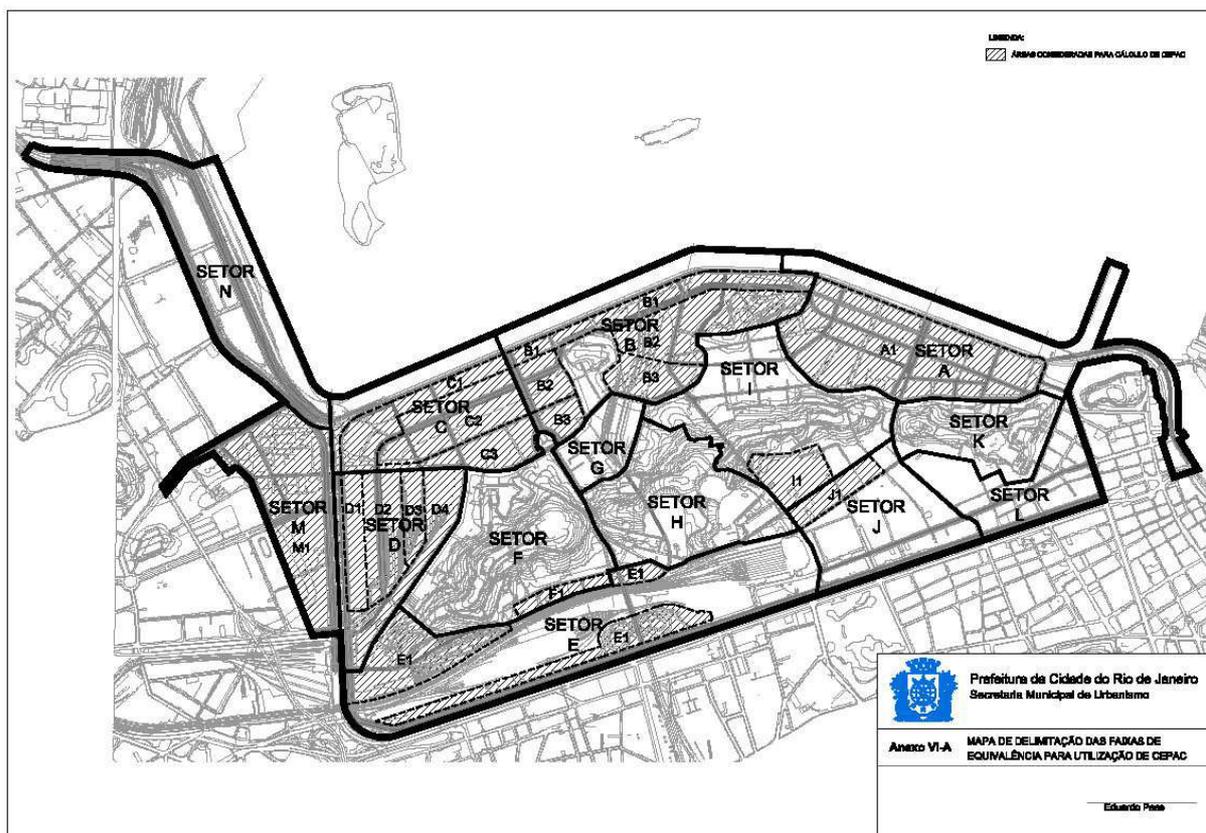
Esta página foi deixada intencionalmente em branco.

## QUADRO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO/CEPAC

SETOR	FAIXA DE EQUIVALÊNCIA	<u>ÁREA NÃO RESIDENCIAL</u> CONST./CEPAC (m <sup>2</sup> )	<u>ÁREA RESIDENCIAL</u> CONST./CEPAC (m <sup>2</sup> )
A	A1	0,4	0,8
B	B1	0,5	0,8
	B2	0,7	1
	B3	0,8	1,2
C	C1	0,4	0,8
	C2	0,6	1
	C3	0,8	1,4
D	D1	0,5	0,8
	D2	0,6	1
	D3	0,7	1,2
	D4	1	1,4
E	E1	0,4	1,2
F	F1	1	1,4
I	I1	1	1,2
J	J1	0,9	1
M	M1	0,4	1

\*\*\* Esses valores constam da LC 101/2009 (vide página 06) que instituiu a OUCPRJ.

Em razão de todos os setores da AEIU (vide página 04) terem sido definidos como Zona de Uso Misto – ZUM (vide página 08), o estoque máximo de área por setor poderá ter uso tanto comercial quanto residencial.



Distribuições:

Cada Intervenção ou grupo de Intervenções deverá ser objeto de uma Distribuição de CEPAC, sendo que a quantidade máxima de títulos que poderá ser ofertada será igual ao resultado obtido pela divisão do valor do custo total estimado da Intervenção ou grupo de Intervenções, pelo valor mínimo da emissão. No âmbito da OUCPRJ poderão ocorrer, portanto, uma ou mais Distribuições de CEPAC, cada qual podendo ser objeto de um ou mais leilões.

Novas Distribuições:

Uma nova Distribuição de CEPAC somente pode ser feita pelo Município sob coordenação da CDURP para financiar nova Intervenção ou grupo de Intervenções se: (i) for concluída a Intervenção ou grupo de Intervenções anterior; ou (ii) tiver sido efetivamente distribuída, de forma privada ou pública, a totalidade dos CEPAC emitidos para custeio da Intervenção ou grupo de Intervenções anterior; ou (iii) forem assegurados, comprovadamente, por meio de depósito na Conta Vinculada os recursos necessários à conclusão da Intervenção ou grupo de Intervenções anterior.

Fiscalização:

O Agente Fiscalizador será responsável por fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a Distribuição Pública (vide página 05) de CEPAC, exclusivamente nas Intervenções da OUCPRJ, bem como acompanhar o andamento das Intervenções e assegurar a suficiência e a veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo Município ou pela CDURP ao mercado.

Conselho Consultivo: O Conselho Consultivo é o órgão responsável pela implementação e fiscalização da OUCPRJ, composto por, no mínimo, 7 (sete) membros, sendo que o representante da CDURP funcionará como o seu coordenador.

CDURP: A CDURP é uma sociedade de economia mista municipal e atuará como coordenadora da OUCPRJ, tendo por objeto, entre outros, a promoção, direta ou indireta, do desenvolvimento da AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro, utilizando-se dos recursos disponíveis para sua realização.

A CDURP atuará, ainda, como o órgão responsável pela análise, acompanhamento e prestação de esclarecimentos técnicos sobre a OUCPRJ. Informações adicionais sobre o registro da OUCPRJ poderão ser obtidas com o Sr. Jorge Luiz de Souza Arraes, Diretor Presidente da CDURP, que se localiza na Rua Gago Coutinho nº. 52, 5º andar – parte.

A CDURP ou o Fundo de Investimento requererá o registro de cada Distribuição de CEPAC e, dentro de cada Distribuição, informará ao mercado cada leilão que for realizar, elencando as características principais do mesmo.

Endereços eletrônicos em que estão disponíveis as informações contidas no Prospecto: [www.portomaravilhario.com.br/canal-do-investidor](http://www.portomaravilhario.com.br/canal-do-investidor)  
[www.rio.rj.gov.br](http://www.rio.rj.gov.br)  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) Clicar em Registro de Ofertas Públicas - CEPAC

Legislação Aplicável: Vide seção *Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro – Resumo da Legislação Vigente*.

## **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**

Uma operação urbana consorciada envolve um conjunto de intervenções e medidas coordenadas por um município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, tendo por objetivo alcançar, em área específica, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. O município define, por lei, um perímetro urbano que será objeto das intervenções para o qual é estabelecido um plano de operações, com a participação da sociedade civil, visando a melhorar a qualidade de vida da área, solucionar problemas sociais, valorizar os imóveis, organizar os meios de transporte local e beneficiar o meio ambiente.

A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro é a primeira levada a efeito pelo Município do Rio de Janeiro e tem previsão legal na LC 101/2009 (vide página 06), que veio a alterar o Plano Diretor instituído pela Lei Complementar Municipal nº. 16, de 04 de junho de 1992 (“Plano Diretor Anterior”), substituído pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro, instituído pela Lei Complementar Municipal nº. 111, de 1 de fevereiro de 2011 (“Plano Diretor Atual” ou “Plano Diretor Decenal”).

O Município do Rio de Janeiro, assim como qualquer outro município, possui limites urbanísticos e regras de uso e ocupação do solo.

Na forma autorizada pelo Estatuto da Cidade, os municípios podem outorgar onerosamente um direito de construir área (em m<sup>2</sup>) acima dos limites básicos estabelecidos na legislação municipal. Assim, mediante pagamento, o interessado adquire o direito de aumentar a área de construção, ou pode ainda modificar o uso do imóvel, sempre de acordo com regras pré-estabelecidas em legislação específica.

Os CEPAC revelam-se como um dos meios de pagamento da outorga onerosa (vide página 70) do direito adicional de construção para os imóveis contidos no perímetro da OUCPRJ.

A LC 101/2009 (vide página 06), que alterou o Plano Diretor Anterior, em seus arts. 36 e 37 (abaixo transcritos) autorizou o Poder Executivo a outorgar, de forma onerosa, o potencial adicional de construção, através da venda de CEPAC, estabelecendo a emissão de até 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) CEPAC.

**“Art. 36.** Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar, de forma onerosa, o potencial adicional de construção nas quadras em que o coeficiente de aproveitamento do terreno máximo for distinto do coeficiente de aproveitamento de terreno básico, mediante a incorporação ao lote de direito de construir adicional.

§ 1º Para os fins desta Lei Complementar, considera-se potencial adicional de construção a área construída passível de ser acrescida, mediante contrapartida, à área permitida pela legislação vigente na data da publicação desta Lei Complementar.

§ 2º A contrapartida da outorga onerosa do potencial adicional de construção prevista no caput deste artigo será realizada através da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos desta Lei Complementar.

§ 3º Os CEPAC serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na AEIU, desde que atendidas as diretrizes da Operação Urbana Consorciada.

§ 4º Os CEPAC poderão ser negociados livremente até que seus direitos sejam vinculados a projeto de edificação para um lote específico, que deverá ser submetido aos trâmites normais de aprovação perante a Prefeitura do Município do Rio de Janeiro.

§ 5º A conversão dos CEPAC em direito de construir será diferenciada segundo as faixas de equivalência delimitadas e descritas nos Anexos VI e VI-A e atenderá à distribuição do estoque de potencial construtivo adicional constantes da tabela do Anexo VII.

§ 6º O estoque de potencial construtivo adicional de construção fica limitado a quatro milhões, oitenta e nove mil, quinhentos e dois metros quadrados.

§ 7º Um mínimo de três por cento do valor auferido pela venda de CEPACs será destinado, na forma da regulamentação, à recuperação do Patrimônio, na área da OUC, podendo, para essa exclusiva finalidade, ser investido também na vizinha área do Projeto Sagas, instituído pela Lei nº 971, de 4 de maio, de 1987 e regulamentado pelo Decreto nº 7.351, de 14 de janeiro de 1988.

§ 8º Atingido o limite fixado no § 6º, esgotar-se-ão a oferta e uso de CEPAC.

§ 9º A construção de equipamentos comunitários pertencentes ou destinados ao Poder Público não estará sujeita à contrapartida de CEPAC.”

**“Art. 37.** Fica o Poder Executivo autorizado a emitir seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois CEPAC para a outorga onerosa de potencial adicional de construção, que serão convertidos de acordo com o Anexo VII desta Lei Complementar.

§ 1º Os CEPAC serão alienados em leilão público ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à Operação Urbana Consorciada regulada por esta Lei Complementar.

§ 2º O valor mínimo de emissão dos CEPAC será de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) cada, podendo ser revisto pelo Município.

§ 3º Compete ao Poder Executivo definir o órgão ou entidade que será responsável pelo controle de emissão e abatimento de CEPAC e da área construída, com a observância dos limites previstos nesta Lei Complementar.

§ 4º A quantidade de CEPAC a ser ofertada em cada leilão público será mensurada pelo Poder Executivo, que poderá prever retenção de reserva para efeito de estoque regulador.

§ 5º Os direitos conferidos aos portadores de CEPAC serão garantidos pelo período máximo da vigência da Operação Urbana Consorciada.

§ 6º Os recursos arrecadados com a negociação dos CEPAC somente poderão ser utilizados para a Operação Urbana Consorciada aprovada por esta Lei Complementar.

§ 7º A conversão dos CEPAC em direito de construir estará vinculada aos usos residencial ou não residencial a que se referem os certificados adquiridos, sendo que:

I - enquadra-se em uso residencial: prédio residencial unifamiliar, multifamiliar e grupamentos residencial uni e multifamiliar, excluindo-se apart-hotéis, residenciais com serviços e hotéis;

II - no caso de empreendimento de uso misto, deverá ser considerada para cálculo de conversão dos CEPAC, a proporção da área construída destinada a cada uso, definido pelo projeto a ser implantado, conforme tabela de estoque de CEPAC apresentada no Anexo VII desta Lei Complementar.

§ 8º A alteração do uso residencial para não residencial só será permitida, antes ou após vinculação dos certificados ao lote ou edificação, mediante aquisição de CEPAC na proporção estabelecida nas faixas de equivalência determinadas para cada setor da Operação Urbana Consorciada.”

Os recursos extraorçamentários obtidos pelo Município com a alienação de CEPAC devem ser utilizados obrigatoriamente no âmbito da OUCPRJ, atendendo a legislação pertinente.

Desta forma, o Município obtém os recursos para financiar as Intervenções da área da OUCPRJ sem aumento de seu endividamento. Além disso, oferece-se ao mercado imobiliário a oportunidade de adquirir direitos urbanísticos adicionais para atendimento de suas necessidades, antes ou durante a efetivação das Intervenções que, em tese, poderão gerar uma valorização dos imóveis do perímetro urbano respectivo.

#### **PUBLICO ALVO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**

Os CEPAC destinam-se ao público em geral, especialmente investidores institucionais, investidores do mercado imobiliário, construtoras, incorporadoras imobiliárias, proprietários de terrenos na região da OUCPRJ e investidores privados.

#### **QUANTIDADE LIMITADA DE CEPAC**

Para a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro estabeleceu-se um limite máximo de 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) CEPAC a serem convertidos em direito de construir conforme o quadro de potencial adicional de construção / CEPAC, Anexo VII da LC 101/2009 (vide página 06), a Tabela de Conversão.

A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro contém Faixas de Equivalência próprias, com limites diferenciados de metros quadrados adicionais que poderão ser utilizados como direitos urbanísticos adicionais. Portanto, não obstante os CEPAC sejam os mesmos, e possam ser utilizados em qualquer área contida no perímetro da OUCPRJ (obedecida a Tabela de Conversão), tão logo seja atingido o limite de uma determinada Faixa de Equivalência (vide página 06), os CEPAC somente poderão ser utilizados em imóveis localizados nas demais Faixas de Equivalência (vide página 06).

### **NATUREZA DOS CEPAC**

Os CEPAC revelam-se valores mobiliários de emissão pelo Município, que são utilizados como meio de pagamento de Contrapartida (vide página 05) e que representam direitos urbanísticos adicionais, observadas as limitações de Estoque de Área (vide página 05) por Faixas de Equivalência da OUCPRJ. Os CEPAC não representam direito de crédito contra o Município, a CDURP ou mesmo contra o Fundo de Investimento (vide página 06).

### **UTILIZAÇÃO DOS CEPAC**

O interessado poderá utilizar os CEPAC como pagamento de Contrapartida (vide página 05) em um projeto de construção apresentado à Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (“Prefeitura”) ou simplesmente vincular os direitos conferidos pelo CEPAC a um lote. Neste último caso, ao imóvel beneficiado ficam garantidos, no futuro, direitos urbanísticos adicionais. Desta forma, o interessado garante o exercício desses direitos antes de esgotado o Estoque de Área (vide página 05) da respectiva Faixa de Equivalência (vide página 06) da OUCPRJ, mesmo que não tenha a intenção de iniciar seu projeto imediatamente.

### **INTERVENÇÕES DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**

As Intervenções a serem efetuadas na AEIU (vide página 04) dividem-se em duas fases:

#### 1ª Fase

A 1ª fase foi licitada no primeiro trimestre de 2010, sendo adjudicada ao Consórcio Saúde – Gamboa, formado pelas empresas Construtora OAS Ltda., Empresa Industrial Técnica S.A. e Odebrecht Serviços de Engenharia e Construção S.A.. O início efetivo das obras ocorreu na primeira semana do mês de maio de 2010, com previsão de término para o primeiro semestre de 2012.

As obras da 1ª fase, orçadas em aproximadamente R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), serão executadas com recursos da Prefeitura e do Governo Federal. As principais obras previstas para a 1ª fase estão relacionadas a seguir:

- urbanização do Píer Mauá;
- revitalização da Praça Mauá;
- calçamento, iluminação pública, drenagem e arborização dos eixos Barão de Tefé, Camerino, Venezuela, Rodrigues Alves e Sacadura Cabral;
- implantação de novas redes de esgotamento sanitário, abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e gás encanado;
- implantação do trecho inicial do Binário do Porto;
- reurbanização do Morro da Conceição (vias locais, enterramento de rede elétrica, restauração de patrimônio histórico – Jardim do Valongo e Pedra do Sal); e

- demolição da alça de subida do viaduto da perimetral.

As vias que compõem a 1ª fase possuem cerca de 5.000m (cinco mil metros) de extensão e abrangem uma área de aproximadamente 16ha. (dezesesseis hectares). Conforme o Edital CO – 10/2009, as vias beneficiadas nesta fase estão relacionadas abaixo:

- Praça Mauá;
- Av. Rodrigues Alves, trecho Praça Mauá até a Av. Barão de Tefé;
- Av. Venezuela, trecho Praça Mauá até a Rua Barão de Tefé;
- Rua Coelho e Castro;
- Rua Edgard Gordilho;
- Rua Sacadura Cabral, trecho Praça Mauá até a Rua Barão de Tefé;
- Rua São Francisco da Prainha;
- Rua Argemiro Bulcão;
- Rua Américo Rangel;
- Rua Aníbal Falcão;
- Rua Barão de Tefé; e
- Rua Camerino.

## 2ª Fase

A 2ª fase foi licitada no quarto trimestre de 2010, sendo adjudicada ao Consórcio Concessionária Porto Novo S.A., formado pelas empresas Construtora OAS Ltda., Construtora Norberto Odebrecht Brasil S.A. e Carioca Christiani-Nielsen Engenharia S.A.. A licitante vencedora celebrou contrato de parceria público-privada na modalidade de concessão administrativa com a CDURP. O referido Consórcio adjudicado trata-se de uma sociedade de propósito específico (“SPE”), que terá a finalidade de prestar os serviços públicos municipais e executar as obras estruturais e de urbanismo previstas no Edital de Licitação para Concorrência Pública nº. 001/2010 ("Edital de Licitação"). Além disso, a Concessionária Porto Novo S.A. terá a permissão da prestação dos serviços públicos municipais na AEIU (vide página 04) por um período de 15 (quinze) anos.

### A) OBRAS:

- reurbanização de aproximadamente 70km de vias (pavimentação, drenagem, sinalização, iluminação, arborização de calçadas e canteiros), implantação de novas vias e trechos de ciclovias;
- implantação de novas redes de esgotamento sanitário, abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e gás encanado;
- implantação de sistema de melhoria da qualidade das águas do Canal do Mangue;
- implantação de via de mão dupla interna, paralela à Rodrigues Alves (Binário do Porto);
- demolição do Elevado da Perimetral no trecho entre o Terceiro Comando Aéreo Regional – III COMAR, no Largo dos Pracinhos, e a Av. Francisco Bicalho;
- construção de dois túneis paralelos entre o Mergulhão da Praça XV, aproveitando a estrutura deste, e a Av. Rodrigues Alves (na altura do Armazém 6) com aproximadamente 2,7 km de comprimento ;
- construção de duas rampas ligando o viaduto do Gasômetro ao Santo Cristo;
- ampliação do atual túnel ferroviário sob o Morro da Providência para receber tráfego de automóveis; e
- implantação de mobiliário urbano, tais como abrigos para automóveis, pontos de ônibus, lixeiras, totens, painéis informativos, bicicletários, etc.;
- Construção do Museu do Amanhã.

Após assinatura do 1º termo aditivo ao contrato de PPP, foi incluído no escopo da OUCPRJ a construção do o Museu do Amanhã que abrigará exposições temporárias e permanentes, sempre com um tema científico futurista. A sua área, inclui espaços destinados a exposições e atividades educacionais e ainda um auditório, escritórios, arquivos e outras áreas funcionais para atender aos requisitos do projeto. O Museu do Amanhã foi concebido em consonância com um plano integrado para revitalização urbanística da Região Portuária, respeitando e complementando os marcos históricos adjacentes, incluindo o Mosteiro de São Bento do Rio de Janeiro.

Este aditivo alterou o escopo das Obras necessárias à revitalização da AEIU, incluindo: (i) as obras e serviços necessários à construção do Museu do Amanhã e suprimindo: (ii) a Construção do Viaduto sobre a Av. Visconde de Inhaúma; (iii) as Obras de infraestrutura e urbanização da comunidade do “Setor F”; (iv) Obras da alça de descida da Linha Vermelha; e (v) Outras edificações.

As obras retiradas do setor “F” e de “outras edificações” serão executadas com os recursos do Município do Rio de Janeiro.

Foi incluído no escopo da OUCPRJ a complementação das obras do sistema viário do Centro, através da extensão do traçado da Via Expressa e complementação da remoção do elevador da Perimetral e respectiva urbanização, após a assinatura do 3º. Termo aditivo ao contrato de PPP. Os recursos necessários à execução deste aditivo correm à conta do orçamento da CDURP.

#### B) SERVIÇOS:

- conservação da infraestrutura viária na AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, incluindo (i) limpeza, asseio e conservação; (ii) manutenção (recapeamento, reparos, sinalização horizontal e vertical e sinalização semafórica); (iii) monitoramento por câmeras (compartilhamento de imagens com entes responsáveis pela segurança e agentes de transporte);
- serviços de conservação de áreas verdes e praças, incluindo coleta de detritos, jardinagem, capina e roçagem, plantio de grama e outras mudas, corte de árvores, serviços de manutenção e/ou conservação em jardinagem (conservação de vasos, poda e replantio de grama e outros arbustos);
- serviços relacionados à iluminação pública, incluindo serviços de manutenção, conservação e substituição de equipamentos de iluminação;
- sinalização contendo informações históricas e geográficas da área;
- serviços de limpeza urbana, incluindo (i) limpeza, asseio e conservação de passeios e arruamentos; (ii) varrição de passeios e arruamentos; (iii) manutenção e reparo de passeios; (iv) instalação, manutenção e substituição de latas de lixo; (v) coleta de lixo domiciliar e de restaurantes, exceto lixo hospitalar; (vi) transporte e transbordo de entulhos de obras;
- serviços de drenagem, incluindo (i) manutenção preventiva e corretiva e limpeza do sistema de drenagem e (ii) instalação de caixas de passagem e bueiros;
- prestação de serviços de suporte à rede de transporte;
- implementação e manutenção de equipamentos e serviços administrativos, tais como: (i) operação e conservação da sede administrativa da Concessionária Porto Novo S.A.; e (ii) sede da CDURP; e (iii) do serviço de atendimento ao cidadão; e
- outros serviços necessários e adequados ao bom desenvolvimento do contrato de concessão, tais como: (i) manutenção de galerias universais para distribuidoras de serviços de energia elétrica, telecomunicações (voz ou dados), gás natural e outros; (ii) instalação e operação de bicicletário; e (iii) manutenção e conservação de pontos e monumentos turísticos.
- Afretamento de uma barca mitigadora e tripulação como forma de cooperação à Concessionária Estadual de Serviço Público de Transporte de Passageiros na Baía de Guanabara.

Foi incluído no escopo da OUCPRJ o afretamento, pela concessionária, de uma barca mitigadora e tripulação como forma de cooperação à Concessionária Estadual de Serviço Público de Transporte de Passageiros na Baía de Guanabara em função do Plano de Mitigação, após a assinatura do 4º. Termo aditivo ao contrato de PPP. Os recursos necessários à execução deste aditivo correm à conta do orçamento da CDURP e permanecerão em vigor até 31 de dezembro de 2016

Além dessas obras e serviços, o Município, oportunamente, poderá levar a efeito licitação para a construção da futura sede da Câmara Municipal do Rio de Janeiro.

A ambiência dos morros (áreas de ocupação mais antiga) será preservada através da implantação de uma nova infraestrutura, bem como a recuperação da pavimentação dos seus espaços públicos. Os entornos de bens tombados tanto dos morros como das demais áreas receberão cuidados especiais.

As ações incluem a melhoria da qualidade das águas do Canal do Mangue e foram projetadas para garantir o atendimento às demandas do novo adensamento previsto para região, promovendo a melhoria da qualidade ambiental local.

De modo a priorizar o transporte coletivo, além das melhorias viárias propostas serão criadas calhas ajardinadas destinadas à implantação futura de um circuito de veículo leve sobre trilho (“VLT”) na área, incluindo dois trajetos que farão a ligação entre os modais de transporte hoje já existentes (estações de trens e metrô e terminais de ônibus) e as principais vias da área de intervenção. Para a implementação deste circuito será necessário o alargamento do túnel hoje existente sob o Morro da Providência. Cabe aqui ressaltar que a execução do VLT será objeto de licitação específica.

Um circuito cicloviário com pistas exclusivas e compartilhadas com o passeio ou com a faixa de rolamento será implantado. Este circuito poderá permitir a interligação da área com o bairro de São Cristóvão e com a Zona Sul através da conexão Museu de Arte Moderna (MAM) – Praça Mauá.

No que diz respeito à questão habitacional, está previsto o remanejamento gradual das habitações localizadas em área de risco existentes no Morro da Providência para novas residências localizadas em áreas do entorno, considerando o Projeto Novas Alternativas, da Prefeitura, e o Projeto Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal.

Cabe ao Conselho Consultivo da OUCPRJ a implementação e a fiscalização da OUCPRJ. Por sua vez, a CDURP tem competência para promover, direta ou indiretamente, o desenvolvimento da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, bem como para aplicar os recursos arrecadados nas Intervenções.

Vale lembrar, ainda, que cada Intervenção (vide páginas 06 e 27), ou conjunto de Intervenções, será objeto de Distribuição (vide página 05) específica de CEPAC e serão custeadas, inclusive, com os recursos oriundos dos leilões de CEPAC promovidos no âmbito de cada Distribuição (vide página 05).

No âmbito do Edital de Licitação (vide páginas 05 e 75) para a implementação da OUCPRJ, a licitante vencedora foi a Concessionária Porto Novo S.A., adjudicada a prestação de serviços e a execução das obras descritas nos seus anexos, com vistas a levar a efeito parte das Intervenções previstas para a implementação da OUCPRJ. Foi contemplada a empresa concorrente que obteve melhor classificação dentre os critérios de avaliação das propostas técnica e financeira apresentadas.

Nada obstante, tomando por base o Edital de Licitação (vide páginas 05 e 75), que atribui um valor estimado global da OUCPRJ, pode-se afirmar que a implementação das Intervenções custará R\$ 7.609.000.000,00 (sete bilhões e seiscentos e nove milhões de reais).

É importante destacar que as expectativas do Município e da CDURP podem não se confirmar diante dos elementos concretos colhidos quando da elaboração dos projetos, realização das licitações e das desapropriações necessárias, devendo os custos e os prazos estimados de cada uma das Intervenções serem detalhados nos respectivos Suplementos.

Vale lembrar que a OUCPRJ tem um prazo máximo de 30 (trinta) anos para sua conclusão. As datas de início e término das Intervenções dependem de diversos fatores, tais como o encerramento de procedimentos licitatórios e de processos de desapropriação levados a efeito pelo Município, alienação dos CEPAC com ingresso dos recursos necessários, ajustes de projetos por conta de fatos imprevistos quando do início da execução das Intervenções, etc., razão pela qual as características das Intervenções serão detalhadas futuramente nos respectivos Suplementos (art. 14 da Instrução CVM 401/03).

Os documentos referentes às Intervenções, inclusive o Edital de Licitação (vide páginas 05 e 75) para contratação da parceria público-privada para a execução das Intervenções, o Estudo de Impacto de Vizinhança (vide página 06) e o Estudo de Viabilidade (vide página 121), a legislação pertinente, bem como o Contrato de Parceria Público-Privada na modalidade de concessão administrativa celebrado entre a CDURP e a Concessionária Porto Novo S.A., poderão ser consultados na sede da CDURP situada à Rua Gago Coutinho nº. 52, 5º andar – parte.

#### **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**

A cada 3 (três) meses a CDURP divulgará no Portal Porto Maravilha Rio na internet ([www.portomaravilhario.com.br](http://www.portomaravilhario.com.br)), além de outras informações que entender relevantes à OUCPRJ:

- a quantidade de CEPAC emitidos e a emitir;
- a quantidade de CEPAC leiloados e entregues em pagamento das Intervenções com indicação do valor unitário alcançado e do total arrecadado, ou pago;
- os projetos de construção licenciados por subsetor e Faixas de Equivalência, com potencial adicional de construção outorgado;
- os projetos licenciados com execução iniciada e concluída; e
- a despesa empenhada e paga relativa a Intervenções na AEIU (vide página 06) da Região do Porto do Rio de Janeiro financiada com recursos oriundos de CEPAC.

Além disso, o Município e a CDURP atualizarão, permanentemente, informações acerca das Intervenções já em curso e dos Estoques de CEPAC. Tais informações serão mantidas à disposição do público na sede da CDURP, situada à Rua Gago Coutinho nº. 52, 5º andar – parte, Laranjeiras, Rio de Janeiro – RJ, e no endereço eletrônico [www.portomaravilhario.com.br/canal-do-investidor](http://www.portomaravilhario.com.br/canal-do-investidor).

## ORIGENS DAS OPERAÇÕES URBANAS

Operação urbana consorciada, originalmente denominada operação urbana, é um instrumento urbanístico que excepciona a legislação municipal de uso e ocupação do solo e é utilizada para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infraestruturas urbanas, por meio de Intervenções, em áreas da cidade onde haja interesse imobiliário com demanda acima dos limites estabelecidos pela legislação urbanística. Permite à municipalidade outorgar, de forma onerosa, direitos urbanísticos adicionais a uma área urbana delimitada. A operação urbana autoriza o Poder Público a conceder, dentro de um perímetro definido em lei própria, índices e parâmetros urbanísticos adicionais àqueles previstos na legislação ordinária de uso e ocupação do solo, em troca de Contrapartida (vide página 05) a ser paga pelo interessado.

Cada operação urbana é criada por meio de lei específica, sujeita à aprovação por quórum qualificado pela Câmara Municipal. A lei autorizativa descreve o perímetro da operação urbana, confere direitos e responsabilidades às partes envolvidas, define os critérios de financiamento da operação urbana e estabelece as Intervenções que serão custeadas com as Contrapartidas (vide página 05). Os recursos advindos das Contrapartidas (vide página 05) são considerados recursos extraorçamentários, depositados em uma conta bancária vinculada à operação urbana, não se confundindo, portanto, com o caixa geral do Município, e devem obrigatoriamente ser aplicados no âmbito da própria operação urbana, conforme os limites estabelecidos na própria lei.

As operações urbanas têm origem no conceito de "solo-criado", desenvolvido por urbanistas a partir de meados da década de 70. O solo criado pressupõe a existência de um coeficiente de aproveitamento, de maneira a eliminar as diferenças econômicas entre regiões que o zoneamento instituiu. A partir desse coeficiente – originalmente equivalente a uma vez a área do terreno – aquilo que fosse construído a mais seria considerado solo criado.

As diretrizes gerais da política urbana constantes do Estatuto da Cidade e relacionadas às operações urbanas consorciadas são as seguintes:

- cooperação entre os diferentes níveis de governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade;
- ordenação e controle do uso do solo;
- justa distribuição de benefícios e ônus;
- adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos;
- recuperação dos investimentos do Poder Público; e
- igualdade de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos.

Nesse sentido, qualquer operação urbana consorciada envolve os seguintes aspectos principais, a saber: necessidade de sua criação por meio de Lei Municipal específica, com definição da área atingida, a especificação do plano de operação urbana consorciada contendo o programa básico de ocupação, o programa de atendimento econômico e social da população diretamente afetada, sua finalidade, o estudo técnico do Impacto de vizinhança (vide página 06), a Contrapartida (vide página 05) a ser exigida do proprietário que se beneficiar da operação urbana consorciada, as regras para as alterações dos índices de loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, regularizações de imóveis, com a emissão de CEPAC, e a forma de controle da operação urbana consorciada compartilhado com representantes da sociedade civil.

No Brasil, o instrumento “operações urbanas” surge como proposta nos anos 80. Apesar de já verificada em outros municípios brasileiros, a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro é a primeira aprovada pela Câmara Municipal do Rio de Janeiro.

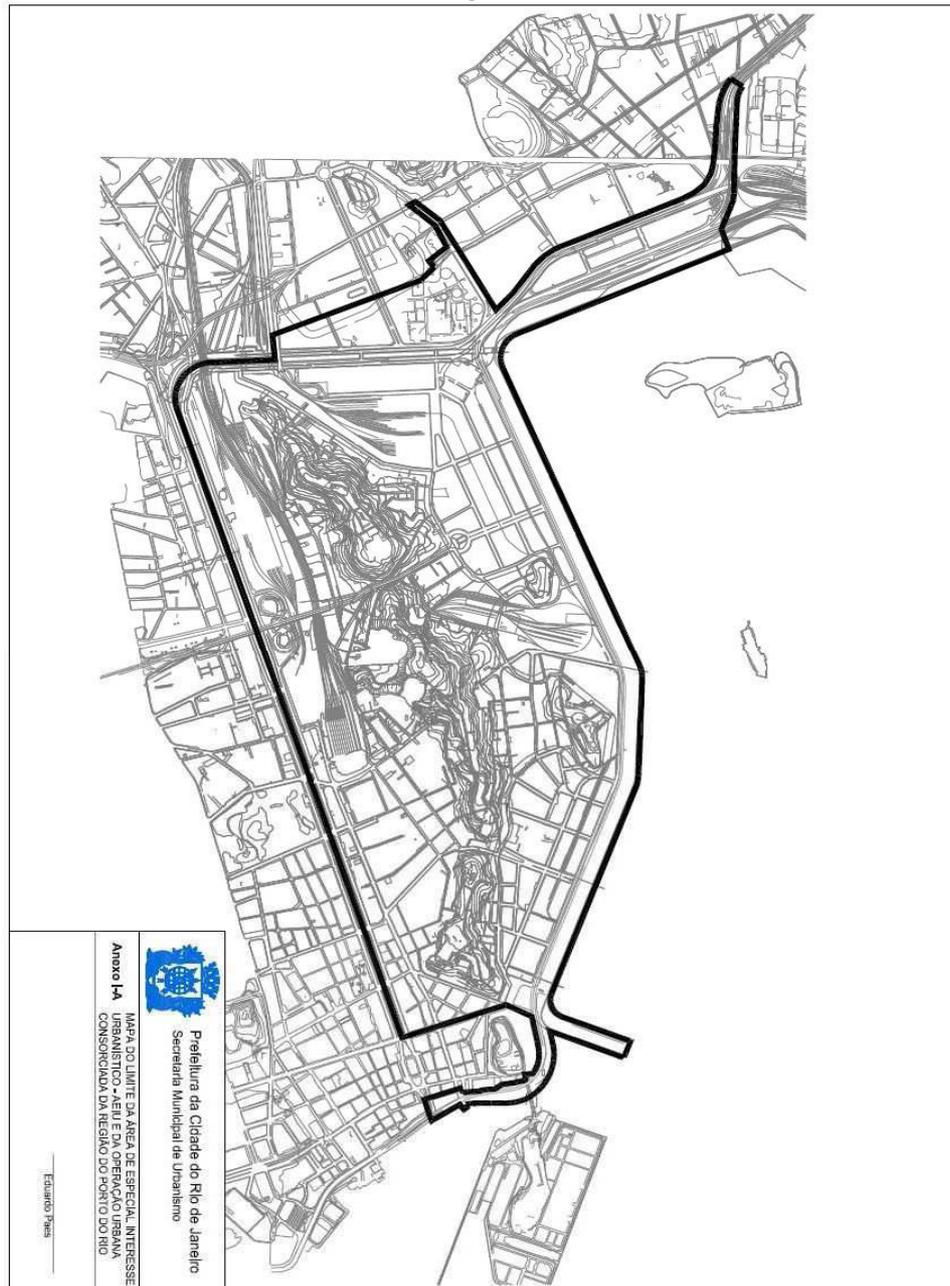
Até a entrada em vigor do Estatuto da Cidade, a engenharia financeira das operações urbanas previa o pagamento dos direitos urbanísticos adicionais na forma prevista em cada lei autorizativa de operação urbana, no momento da aprovação do empreendimento. Exigia-se que o interessado fosse detentor de um lote e que contemplasse um projeto do empreendimento. O interessado dava entrada a esse projeto nos órgãos de aprovação do município, era feito o cálculo da Contrapartida (vide página 05) para aquisição dos direitos urbanísticos adicionais. No momento da aprovação, pagava em dinheiro ou obra, a depender da situação, o valor correspondente aos benefícios outorgados pela municipalidade. Para o município, significava dizer que os valores das Contrapartidas (vide página 05), quando pagas em dinheiro, entravam na Conta Vinculada (vide páginas 05 e 21) a cada operação urbana somente na medida em que os projetos eram aprovados tornando a execução de cada Intervenção (vide página 06) prevista na lei específica um processo dependente da aprovação de muitos projetos e pagamento das respectivas Contrapartidas (quando envolvendo outorga onerosa de direitos urbanísticos adicionais), tornando o processo longo e complexo. Para a cidade, significa dizer que o perímetro da operação urbana sofria todo o impacto de empreendimentos que se instalavam muito antes que as obras de infraestrutura necessárias para absorver o aporte de área adicional de construção que a lei outorga.

Com a adoção dos CEPAC, a municipalidade pôde antecipar os recursos e executar previamente as obras de infraestruturas necessárias para absorver a demanda por direitos urbanísticos adicionais.

## OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO

### INTRODUÇÃO

A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro foi originalmente instituída pela Lei Complementar nº. 101, de 23 de novembro de 2009 (vide página 06), e, portanto, estabelece como sua finalidade a promoção da reestruturação urbana da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da região afetada, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região.



A Lei da OUCPRJ estabelece diretrizes urbanísticas para a área de influência definida como a região portuária do Rio de Janeiro, em consonância com a Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 (“Estatuto da Cidade”).

A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro tem por objetivos específicos:

- priorizar o transporte coletivo sobre o individual;
- valorizar a paisagem urbana, do ambiente urbano e do patrimônio cultural material e imaterial;
- assegurar o atendimento econômico e social da população diretamente afetada pela OUCPRJ;
- promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos, subutilizados ou ociosos;
- integrar a área com a área central da cidade e o estímulo ao uso residencial, possibilitando melhor aproveitamento da estrutura urbana existente;
- garantir a transparência do processo decisório e controle com representação da sociedade civil; e
- apoiar a regularização fundiária urbana nos imóveis de interesse social.

As diretrizes urbanísticas da OUCPRJ são:

- estimular a renovação urbana pela adequação gradativa com uso concomitante portuário de cargas e usos residencial, comercial, serviços, cultural e de lazer;
- promover investimentos em infraestrutura e reurbanização;
- implementar melhorias das condições ambientais, mediante ampliação das áreas verdes, da arborização, da capacidade de absorção e escoamento das águas pluviais e da priorização do sistema de transportes com uso de energias limpas;
- integrar a orla marítima do cais da Gamboa à área central do Rio de Janeiro;
- possibilitar a recuperação de imóveis com a importância para proteção do patrimônio cultural e a criação de circuito histórico-cultural, contemplando a devida identificação dos patrimônios material e imaterial, passado e presente, e capacitação técnica na área de turismo e hotelaria, visando promover o circuito;
- implantar sistemas viários e de transportes que permitam a melhor circulação e integração dos diversos meios de transporte coletivo;
- estimular o uso residencial e atividades de ensino;
- estimular a atividade de transporte marítimo de passageiros;
- promover a habitação de interesse social e o atendimento à população residente em áreas objeto de desapropriação;
- propiciar a criação de equipamentos públicos, áreas de lazer e assegurar a circulação segura de pedestres e ciclistas, bem como destinar espaço físico multidisciplinar para apoio de infraestrutura e logística para atividades de grupos culturais e atendimentos das demandas de cidadania da região, de acordo com o calendário anual de eventos da zona portuária;
- realizar melhoramentos nas zonas de especial interesse social e seu entorno, com implantação de infraestrutura e regularização fundiária;
- incentivar a recuperação de imóveis ocupados para a melhoria das condições de moradia da população residente;
- estimular as atividades de geração de trabalho e renda existentes na região;
- promover ações que assegurem a sustentabilidade da população residente;
- promover as ações necessárias para o reconhecimento e a regularização das comunidades tradicionais;
- incentivar a restauração e reconversão, para usos compatíveis com seus objetivos, de imóveis de valor histórico e/ou relevante interesse como o Palacete D. João VI, o prédio “A Noite”, o prédio do Touring Club, o prédio da Estação Marítima de Passageiros (ESMAPA), os armazéns de 1 a 6 do Cais do Porto, o prédio da Imprensa Nacional, o prédio do Terminal Mariano Procópio, o depósito da Biblioteca Nacional e outros; e
- evitar o desperdício energético e de água, estimular o uso de energias limpas (solar, eólica ou célula combustível) e promover o aproveitamento das condições naturais de iluminação e ventilação, “telhados verdes” ou reflexivos de calor, o reaproveitamento de águas pluviais e

servidas, a utilização preferencial de insumos ambientalmente certificados; visando a sustentabilidade ambiental e a redução da emissão de gases de efeito estufa.

Os custos das Intervenções previstas no âmbito da OUCPRJ, considerando as obras incluídas pelo 3º. Termo aditivo(\*) e o serviço incluído pelo 4º. Termo aditivo (\*\*) ao contrato de PPP, são:

**PLANILHA RESUMO DAS OBRAS E SERVIÇOS**

		<b>VALOR</b>
<b>1.1</b>	<b>TÚNEL VIA BINÁRIA</b>	<b>402.491.244,83</b>
<b>1.2</b>	<b>TÚNEL VIA EXPRESSA</b>	<b>990.299.765,51</b>
<b>1.3</b>	<b>AMPLIAÇÃO DO TÚNEL VIA EXPRESSA (*)</b>	<b>490.130.019,27</b>
1.3.1	VALA DE ACESSO À AVENIDA PRESIDENTE VARGAS (*)	43.957.849,26
1.3.2	OBRAS NO MERGULHÃO DA PRAÇA XV (*)	32.968.386,95
<b>1.4</b>	<b>TUNEIS MORRO DA SAÚDE</b>	<b>50.328.614,56</b>
<b>1.5</b>	<b>TÚNEL RFFSA - VLT</b>	<b>16.114.202,52</b>
<b>1.6</b>	<b>VIADUTOS</b>	<b>21.580.237,79</b>
1.6.1	VIADUTO DA ALÇA DE LIGAÇÃO DO VIADUTO DO GASÔMETRO	21.580.237,79
<b>2</b>	<b>INFRAESTRUTURA</b>	<b>534.194.753,06</b>
2.1	ÁGUA	102.307.105,46
2.2	ESGOTO	78.075.825,24
2.3	DRENAGEM PLUVIAL	135.468.978,26
2.4	ENERGIA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA	166.976.744,26
2.5	TELECOMUNICAÇÃO	43.066.442,00
2.6	GÁS	8.299.657,84
<b>3</b>	<b>URBANIZAÇÃO</b>	<b>469.896.740,01</b>
3.1	PAVIMENTAÇÃO - VIAS / PASSEIOS	355.199.550,02
3.2	SINALIZAÇÃO	52.723.511,26
3.3	PAISAGISMO	61.973.678,74
<b>4</b>	<b>COMPLEMENTO DA URBANIZAÇÃO (*)</b>	<b>3.296.838,70</b>
<b>5</b>	<b>EDIFICAÇÕES</b>	<b>171.109.769,30</b>
5.1	SEDE DA CDURP	5.290.478,43
5.2	MUSEU DO AMANHÃ	165.819.290,88
<b>6</b>	<b>DEMOLIÇÕES</b>	<b>78.409.029,77</b>
<b>7</b>	<b>COMPLEMENTO DA DEMOLIÇÃO DA PERIMETRAL (*)</b>	<b>21.978.924,63</b>
<b>8</b>	<b>CANTEIRO</b>	<b>523.836.083,79</b>

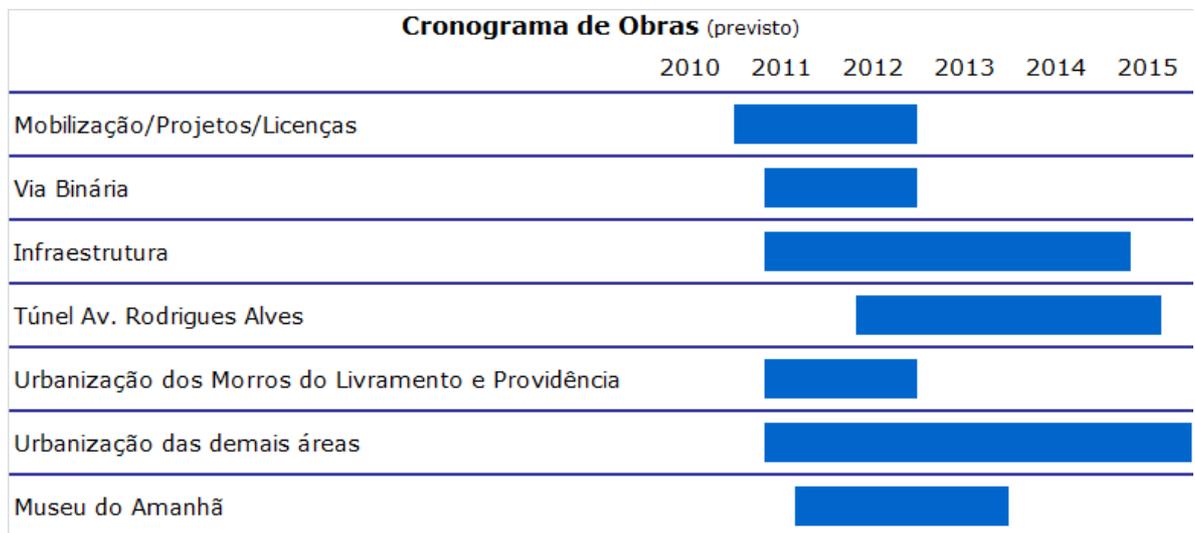
8.1	CANTEIRO, MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO	125.720.660,11
8.2	PROJETOS	104.767.216,76
8.3	ADMINISTRAÇÃO, OPER. E MANUT. DE CANTEIRO	293.348.206,92
<b>9</b>	<b>OUTROS CUSTOS</b>	<b>932.428.229,14</b>
9.1	SEGUROS E GARANTIAS	146.674.103,46
9.2	IMPOSTOS E TAXAS	366.685.258,65
9.3	BENEFÍCIOS	419.068.867,03
	<b>VALOR TOTAL DAS OBRAS</b>	<b>4.783.020.689,07</b>

<b>SERVIÇOS A PRESTAR (15 ANOS)</b>	
Conservação da infra-estrutura viária na AEIU do Porto do Rio de Janeiro, incluindo (i) limpeza, asseio e conservação;(ii) manutenção (recapeamento, reparo, sinalização horizontal e vertical e sinalização semafórica); (iii) monitoramento por câmeras (compartilhamento de imagens com entes responsáveis pela segurança e agentes de transportes);	
Serviços de conservação de áreas verdes e praças, incluindo coleta de detritos, jardinagem, capina e roçagem , plantio de grama e outras mudas, corte de árvore, serviços de manutenção e conservação em jardinagem (conservação de vasos, poda e replantio de grama e outros arbustos).	
Serviços relacionados à iluminação pública, incluindo serviços de manutenção, conservação e substituição de equipamentos de iluminação	
Sinalização contendo informações históricas e geográficas da área	
Serviço de limpeza urbana, incluindo (i) limpeza, asseio e conservação de passeios e arruamentos; (ii) varrição de passeios e arruamentos; (iii) manutenção e reparo de passeios; (iv) instalação, manutenção e substituição de latas de lixo; (v) coleta de lixo domiciliar e de restaurantes, exceto lixo hospitalar; (vi) transporte e transbordo de entulhos de obra.	
Serviços de drenagem, incluindo (i) manutenção preventiva e corretiva e limpeza do sistema de drenagem e; (ii) instalação de caixas de passagem em bueiros	
Prestação de serviços de suporte à rede de transporte	
Implementação e manutenção de equipamentos e serviços administrativos, tais como (i) operação e conservação da sede administrativa da Sociedade de Propósito Específico (SPE – trata-se da futura concessionária dos serviços) e (ii) Sede da CDURP e (iii) do serviço de atendimento ao cidadão	
Outros serviços necessários e adequados ao bom desenvolvimento do Contrato de concessão, tais como (i) manutenção de galerias universais para distribuidoras de serviços de energia elétrica, telecomunicações (voz ou dados), gás natural e outros; (ii) instalação e operação de bicicletário; (iii) manutenção e conservação de pontos e monumentos turísticos.	
Afretamento de uma barca mitigadora e tripulação como forma de cooperação à Concessionária Estadual de Serviço Público de Transporte Aquaviário de Passageiros na Baía de Guanabara. (**)	R\$ 6.496.492,00
<b>VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS</b>	<b>3.424.496.492,00</b>

<b>VALOR TOTAL DAS INTERVENÇÕES</b>	<b>R\$ 8.207.828.960,80</b>
-------------------------------------	-----------------------------

Com relação aos prazos previstos para a execução das Intervenções, tem-se a seguinte sequência de implantação das principais Intervenções previstas na OUCPRJ:

- Até o final de 2012: Conclusão da construção do Binário do Porto.
- Até o final do 1º semestre de 2013: Demolição da Av. Perimetral no trecho entre a Rodoviária Novo Rio e a Rua Rivadávia Correia, com o desvio do tráfego para Av. Rodrigues Alves.
- Até o final do 2º semestre de 2013: Demolição de trecho da Av. Perimetral entre a Rua Rivadávia Corrêa e a Rua Antônio Lage e construção de rampa provisória para acesso ao elevador da perimetral.
- Até o final de 2014 as obras de reurbanização da Av. Rodrigues Alves deverão estar finalizadas no trecho entre a Rodoviária e a Rua Rivadávia Corrêa.
- Até o final do 1º semestre de 2014 o túnel sob a Av. Rodrigues Alves deverá estar finalizado e será iniciado o demolição da Av. Perimetral neste trecho.
- Até o final do 1º semestre de 2015 o túnel entre o Arsenal da Marinha e a Praça Mauá deverá estar finalizado, com início da demolição da Av. Perimetral no trecho.
- Até o final do 2º semestre de 2015: Finalização da demolição e urbanização da Av. Perimetral no trecho compreendido entre a Praça Mauá e o Morro da Saúde.



Os prazos de execução estimados estão detalhados ainda na seguinte tabela:

<b>PLANILHA RESUMO DAS OBRAS e Serviços</b>		<b>Prazo</b>
<b>1</b>	<b>TUNEIS E VIADUTOS</b>	
<b>1.1</b>	<b>TÚNEL VIA BINÁRIA</b>	<b>2 anos</b>
<b>1.2</b>	<b>TÚNEL VIA EXPRESSA</b>	<b>4 anos</b>
<b>1.3</b>	<b>TUNÉIS MORRO DA SAÚDE</b>	<b>2 anos</b>
<b>1.4</b>	<b>TÚNEL RFFSA – VLT</b>	<b>3 anos</b>
<b>1.5</b>	<b>VIADUTOS</b>	
<b>2</b>	<b>INFRAESTRUTURA</b>	
2.1	ÁGUA	<b>5 anos</b>
2.2	ESGOTO	<b>5 anos</b>
2.3	DRENAGEM PLUVIAL	<b>5 anos</b>
2.4	ENERGIA E ILUMINACAO PÚBLICA	<b>5 anos</b>
2.5	TELECOMUNICAÇÃO	<b>5 anos</b>
2.6	GÁS	<b>5 anos</b>
<b>3</b>	<b>URBANIZAÇÃO</b>	
3.1	PAVIMENTAÇÃO – VIAS /PASSEIOS	<b>5 anos</b>
	(747.287 m <sup>2</sup> asfalto; 53.983 m <sup>2</sup> outros pavimentos e 606.843 m <sup>2</sup> de calçadas)	
3.2	SINALIZAÇÃO	<b>5 anos</b>
3.3	PAISAGISMO (plantio de 15.202 árvores)	<b>5 anos</b>
<b>4</b>	<b>OUTRAS OBRAS</b>	
<b>4.1</b>	<b>EDIFICAÇÕES</b>	
4.1.2	SEDE DA CDURP	<b>1 ano</b>
4.1.2	MUSEU DO AMANHÃ	<b>2 anos</b>
<b>4.2</b>	<b>DEMOLIÇÕES</b>	<b>5 anos</b>
<b>5</b>	<b>CANTEIRO</b>	
5.1	CANTEIRO, MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO	<b>5 anos</b>
5.2	PROJETOS	<b>1 ano</b>
5.4	ADMINISTRAÇÃO, OPER. E MANUT. DE CANTEIRO	<b>5 anos</b>

A execução das obras previstas no Terceiro Termo Aditivo (\*) não altera o cronograma original de obras da OUCRPRJ e será realizada em 04 (quatro) períodos sucessivos e concomitantes com a execução das Etapas do CONTRATO DE PPP. Os recursos necessários à sua execução deste aditivo correrão por conta do orçamento da CDURP.

## **PERFIL DOS BAIRROS ATENDIDOS PELA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO<sup>1</sup>**

A área da OUCPRJ abrange os bairros Centro, Saúde, Gamboa, Santo Cristo, São Cristóvão, Cidade Nova e Caju contidos nas Regiões Administrativas I, II, III e VII, vinculadas à Subprefeitura do Centro e Centro Histórico.

Dentro desses bairros, encontram-se os 14 (quatorze) setores da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, muitos dos quais divididos em outros subsetores, conforme descrição abaixo, com mapa indicativo ao final:

### **SETOR A:**

- **SUBSETOR A1**

Do entroncamento da Av. Alfred Agache com a Av. Presidente Vargas seguindo por esta, incluindo apenas o lado par, até a Rua Visconde de Itaboraá; por esta, incluída, até a Rua Visconde de Inhaúma; por esta, incluída, até o cais do 1º Distrito Naval; seguindo por este, incluído, até a Praça Mauá; por esta, incluída, excluindo os lotes da 1ª Delegacia de Polícia e do Palácio D. João VI; Av. Rodrigues Alves, pelo eixo desta até o entroncamento com a Rua Edgard Gordilho. Deste ponto por uma reta perpendicular ao Cais do Porto até o encontro com a Baía de Guanabara. Deste ponto por uma linha costeira junto ao Cais do Porto, incluído, até o Pier Mauá, incluído. Deste ponto até o ponto de partida.

- **SUBSETOR A2**

Do entroncamento da Rua Edgard Gordilho com a Av. Rodrigues Alves; pelo eixo desta, até o pátio entre os Armazéns nºs. 7 e 8. Deste ponto, incluído, por uma reta perpendicular ao Cais do Porto até a Baía de Guanabara. Deste ponto por uma linha costeira junto ao Cais do Porto, até o encontro com o prolongamento do eixo da Rua Edgard Gordilho. Deste ponto até o ponto de partida.

- **SUBSETOR A3**

Do entroncamento da Praça Mauá com a Rua Sacadura Cabral; seguindo pelo eixo desta até a Av. Venezuela; pelo eixo desta até a Rua Edgard Gordilho; seguindo pelo eixo desta até a Rua Coelho e Castro; pelo eixo desta até a Av. Barão de Tefé; pelo eixo desta até a Via Prioritária A2; seguindo pelo eixo desta até a Rua Antônio Lage; pelo eixo desta até a Av. Rodrigues Alves; seguindo pelo eixo desta até a Praça Mauá; por esta, excluía, incluindo os lotes da 1ª Delegacia de Polícia e do Palácio D. João VI; até o ponto de partida.

- **SUBSETOR A4**

Do entroncamento da Av. Venezuela com a Rua Sacadura Cabral; seguindo pelo eixo desta até a Praça Jornal do Comércio, por esta, incluída, até a Rua Coelho Castro; pelo eixo desta até a Rua Edgard Gordilho; pelo eixo desta até a Av. Venezuela; pelo eixo desta até o ponto de partida.

- **SUBSETOR A5**

Do entroncamento da Av. Rodrigues Alves com a Rua Antônio Lage; seguindo pelo eixo desta até a Via Prioritária A2; seguindo pelo eixo desta até a Praça Jornal do Comércio, por esta, excluía, até a Rua Sacadura Cabral; pelo eixo desta até a Rua Silvino Montenegro; pelo eixo desta até a Av. Rodrigues Alves; pelo eixo desta até o ponto de partida.

### **SETOR B:**

- **SUBSETOR B1**

Do entroncamento do o eixo da Av. Prof. Pereira Reis com o Cais do Porto; seguindo por este incluído até o Pátio entre os armazéns 7 e 8, excluía. Deste ponto, por uma reta perpendicular à Av. Rodrigues Alves; seguindo pelo eixo desta, até o eixo da Av. Prof. Pereira Reis, deste ponto até o ponto de partida.

- **SUBSETOR B2**

---

<sup>1</sup> Todos os dados deste Capítulo foram fornecidos pelo Município e pela CDURP.

Do entroncamento da Av. Rodrigues Alves com a Rua Silvino Montenegro; seguindo pelo eixo desta até a Rua Conselheiro Zacarias; pelo eixo desta até a Rua da Gamboa; seguindo pelos fundos do lote do Banco Central (excluído) até a Via Prioritária B1; pelo eixo desta até a Via Prioritária B3; pelo eixo desta até a Av. Rodrigues Alves; pelo eixo desta até o ponto de partida.

- **SUBSETOR B3**

Do entroncamento da Av. Rodrigues Alves com a Via Prioritária B3; seguindo pelo eixo desta até a Via Prioritária B1; seguindo por esta até encontrar o lote do Banco Central (incluído), seguindo pelos fundos do Banco Central até a Rua da Gamboa; pelo eixo desta até a Rua Rivadávia Corrêa; pelo eixo desta até a Via Prioritária B2; pelo eixo desta até a Av. Rodrigues Alves; pelo eixo desta até o ponto de partida.

- **SUBSETOR B4**

Do entroncamento da Av. Rodrigues Alves com a Via Prioritária B2; seguindo pelo eixo desta até Rua Rivadávia Corrêa; seguindo pelo eixo desta até a Rua da Gamboa; pelo eixo desta até a Via Prioritária B1; pelo eixo desta até a Rua Santo Cristo; pelo eixo desta até a Av. Rodrigues Alves; pelo eixo desta até o ponto de partida.

- **SUBSETOR B5**

Do entroncamento da Av. Rodrigues Alves com a Rua Santo Cristo; seguindo pelo eixo desta até a Rua Equador; pelo eixo desta até o ponto distante 95m antes do alinhamento da Av. Prof. Pereira Reis. Deste ponto, por uma reta paralela à Av. Prof. Pereira Reis, até o ponto distante 60m do alinhamento do lado ímpar da Av. Cidade de Lima. Deste ponto, por uma reta paralela à Av. Cidade de Lima, até a Av. Prof. Pereira Reis; seguindo pelo eixo desta até a Av. Rodrigues Alves; pelo eixo desta até o ponto de partida.

- **SUBSETOR B6**

Do entroncamento da Av. Equador com a Rua Santo Cristo; seguindo pelo eixo desta até a Praça Santo Cristo, por esta incluída, seguindo por uma reta paralela distante 60 m do alinhamento do lado ímpar da Av. Cidade de Lima, até uma reta paralela distante 95 m do alinhamento da Av. Prof. Pereira Reis; por esta até a Rua Equador, seguindo pelo eixo desta até o ponto de partida.

## SETOR C:

- **SUBSETOR C1**

Do entroncamento do Cais do Porto com o eixo da Av. Prof. Pereira Reis; seguindo por este até a Av. Rodrigues Alves; pelo eixo desta até o Canal do Mangue; pelo eixo deste até o Cais do Porto; por este, incluído; até o ponto de partida.

- **SUBSETOR C2**

Do entroncamento da Av. Rodrigues Alves com a Av. Prof. Pereira Reis; seguindo pelo eixo desta até a Av. Cidade de Lima; pelo eixo desta até a Via Prioritária C1; até a Praça Marechal Hermes; por esta, incluída, até Av. Equador; pelo eixo desta até a Via Prioritária C1; pelo eixo desta até a Av. Rodrigues Alves; pelo eixo desta até o ponto de partida.

- **SUBSETOR C3**

Do entroncamento da Av. Rodrigues Alves com a Via Prioritária C1; seguindo pelo eixo desta até a Rua Equador; pelo eixo desta até a Via Prioritária C2; pelo eixo desta até o Canal do Mangue; pelo eixo deste até a Av. Rodrigues Alves; pelo eixo desta até o ponto de partida.

- **SUBSETOR C4**

Do entroncamento da Praça Marechal Hermes com Av. Cidade de Lima; pelo eixo desta até Prof. Pereira Reis, pelo eixo desta até uma reta paralela 60m distante do alinhamento da Av. Cidade de Lima; por esta até a Praça Marechal Hermes, incluída neste trecho, por esta até o ponto de partida.

- **SUBSETOR C5**

Do entroncamento da Praça Santo Cristo com a Rua Santo Cristo, pelo eixo desta até a Rua Cordeiro da Graça, por esta seguindo por uma reta paralela 60m distante do alinhamento do lado ímpar da Av. Cidade de Lima até a Praça Santo Cristo, incluída, por esta até o ponto de partida.

**SETOR D:**

- SUBSETOR D1

Do entroncamento do eixo do Canal do Mangue com o eixo da Via Prioritária C2; seguindo por este até a Rua General Luiz Mendes de Moraes; pelo eixo desta e seu prolongamento até a Via Prioritária D1; pelo eixo desta até o Canal do Mangue; pelo eixo deste até o ponto de partida.

- SUBSETOR D2

Do entroncamento da Rua General Luiz Mendes de Moraes com a Praça Marechal Hermes; seguindo por esta, excluída, até a Via Prioritária D1; pelo eixo desta até o prolongamento da Rua General Luiz Mendes de Moraes; seguindo pelo eixo desta até o ponto de partida.

- SUBSETOR D3

Do entroncamento da Via Prioritária D1 com a Praça Marechal Hermes; seguindo por esta, excluída, até a divisa lateral do lote 47, excluído; deste ponto seguindo pela divisa de fundos dos lotes da Rua Pedro Alves, excluídos; seguindo por esta até a Via Prioritária D1; pelo eixo desta até o ponto de partida.

- *SUBSETOR D4*

Do entroncamento da Praça Marechal Hermes com a Rua Pedro Alves; seguindo pelo eixo desta até o Canal do Mangue; pelo eixo deste até Via Prioritária D1, pelo eixo desta até a divisa de fundos dos lotes da Rua Pedro Alves, seguindo por esta até a divisa lateral do lote 47 da Praça Marechal Hermes, incluído; Praça Marechal Hermes, excluída, até o ponto de partida.

**SETOR E:**

- SUBSETOR E1

Lado par da Av. Presidente Vargas, trecho entre o Lote nº. 2.000, excluído, e o Trevo das Forças Armadas, considerando o limite de fundos dos lotes existentes.

- SUBSETOR E2

Do entroncamento do eixo do Canal do Mangue com o eixo da Via Prioritária E1; seguindo por este até o leito da linha férrea; por esta, excluída, até o Canal do Mangue; pelo eixo deste até o ponto de partida.

- SUBSETOR E3

Do entroncamento da Via Prioritária E1 com a Rua Pedro Alves; seguindo pelo eixo desta até a Rua Moreira Pinto; pelo eixo desta até a Via Prioritária E1; pelo eixo desta até o ponto de partida.

- SUBSETOR E4

Do entroncamento da Via Prioritária E1 com a Rua Marquês de Sapucaí; seguindo pelo eixo desta até a Rua Nabuco de Freitas; pelo eixo desta até a Rua da América; pelo eixo desta até Via Prioritária E1; pelo eixo desta até o ponto de partida.

**SETOR F:**

- SUBSETOR F1

Do entroncamento da Via Prioritária E1 com a Travessa São Diogo; seguindo pelo eixo desta até a Rua Nabuco de Freitas; pelo eixo desta até a Rua Marquês de Sapucaí; pelo eixo desta até a Via Prioritária E1; pelo eixo desta até o ponto de partida.

**SETOR I:**

- SUBSETOR I1

Do entroncamento da Rua Barão de São Félix com a Rua Bento Ribeiro; seguindo pelo eixo desta até a entrada do Túnel João Ricardo. Deste ponto, por uma reta até a Ladeira do Faria; seguindo pelo eixo desta até a Rua Visconde da Gávea; pelo eixo desta até a Rua Barão de São Félix; pelo eixo desta até o ponto de partida.

**SETOR J:**

- SUBSETOR J1

Do entroncamento da Rua Bento Ribeiro com a Rua Barão de São Félix; seguindo pelo eixo desta até a Rua Alexandre Mackenzie; pelo eixo desta até a Rua Senador Pompeu; pelo eixo desta até a Rua Bento Ribeiro; pelo eixo desta até o ponto de partida.

#### SETOR M:

- SUBSETOR M1

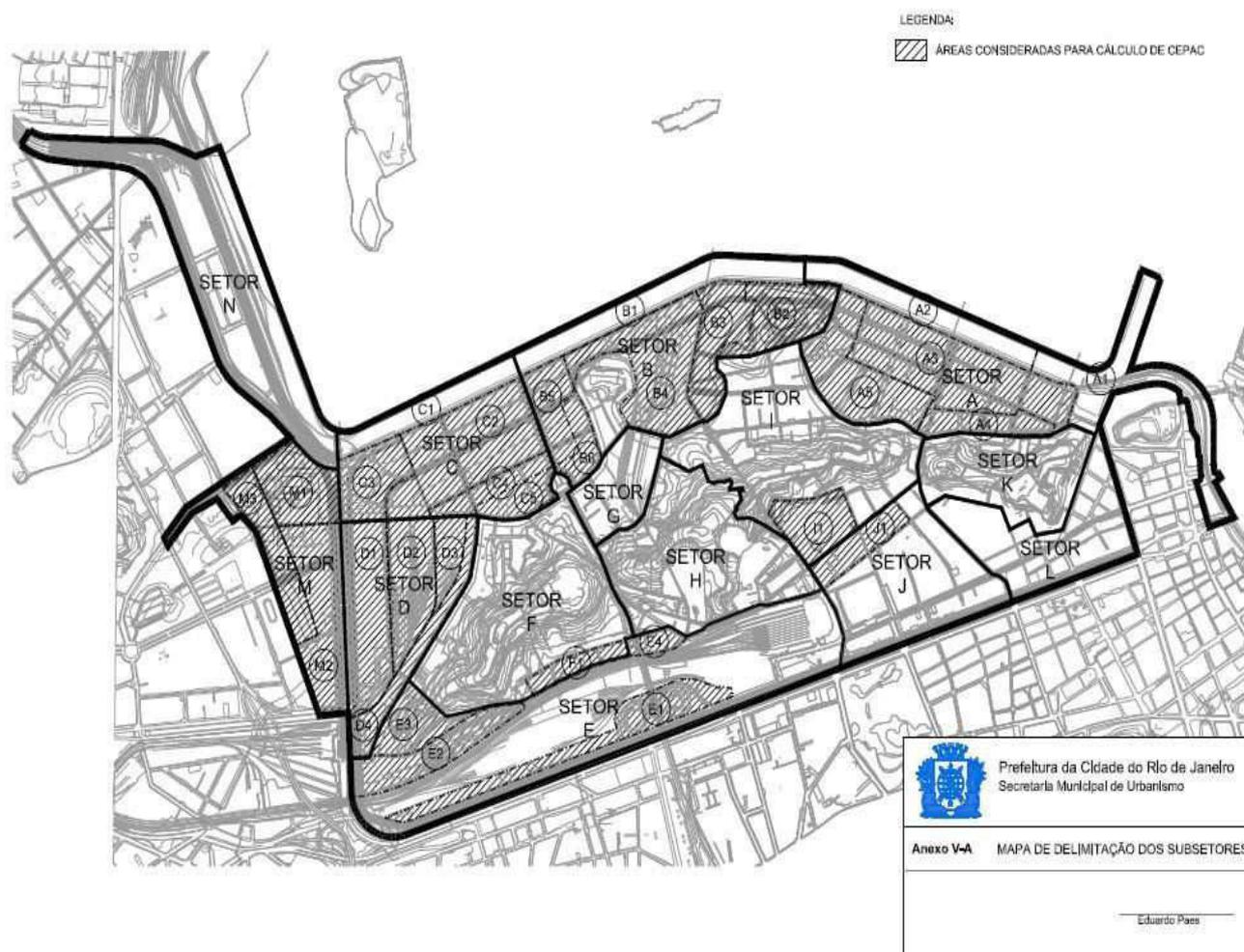
Do entroncamento do eixo do Canal do Mangue com o eixo da Via Prioritária M2; seguindo por este até a Via Prioritária M1; pelo eixo desta até a Rua São Cristóvão; pelo eixo desta até a Av. Brasil; pelo eixo desta até o Canal do Mangue; pelo eixo deste até o ponto de partida.

- SUBSETOR M2

Do entroncamento do eixo da Via Prioritária M2 com o eixo do Canal do Mangue; seguindo por este até a Rua Francisco Eugênio; pelo eixo desta até a Rua Melo e Souza; pelo eixo desta até a Rua Idalina Senra; pelo eixo desta por 100m. Deste ponto, por uma reta até a Via Prioritária M1; pelo eixo desta até a Via Prioritária M2; pelo eixo desta até o ponto de partida.

- SUBSETOR M3

Do entroncamento da Rua São Cristóvão com a Via Prioritária M1; seguindo pelo eixo desta até a Av. Pedro II. Deste ponto, por uma reta até o ponto localizado no eixo da Rua Idalina Senra, localizado a uma distância de 100m a partir do eixo da Rua Melo e Souza. Deste ponto, seguindo pelo eixo da Rua Idalina Senra até a Rua Melo e Souza; pelo eixo desta até Av Pedro II ; seguindo até a Via Prioritária M3; pelo eixo desta até a Praça Mário Nazareth, excluída; até a Rua São Cristóvão; pelo eixo desta até o ponto de partida.



Informações mais detalhadas a respeito da região afetada pela OUCPRJ, tanto econômicas quanto sociais, podem ser conferidas no resumo do Estudo de Viabilidade (vide página 121), constante de capítulo próprio deste Prospecto.

## **HISTÓRICO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**

A cidade do Rio de Janeiro possui um grande potencial de renovação de sua região central, situada em ampla área do tecido urbano na zona plana do setor correspondente ao cais da Gamboa da região portuária, atualmente inadequado para o uso industrial e de armazenagem em razão da modernização das atividades do porto do Rio de Janeiro. Esta parte dos bairros da Saúde, da Gamboa e do Santo Cristo poderá atender às crescentes demandas para a construção de prédios corporativos, comerciais e habitacionais, fato que estimulou o estudo para a implantação destas funções, em uma possível expansão do bairro do Centro e demais integrantes da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro.

Estima-se em pouco mais de quatro milhões de metros quadrados o potencial, residencial e comercial, para a implantação de novos empreendimentos imobiliários na região, que demandará uma série de serviços de melhorias urbanísticas. Serão necessárias ações de reurbanização, com a implantação de novo desenho de logradouros, praças, ciclovias, iluminação pública, meso e microdrenagem, arborização, transformando uma paisagem tipicamente voltada para o apoio retroportuário em tecido urbano tradicional, de uso diversificado.

Para financiar o plano de requalificação urbana, optou-se pela realização de uma operação urbana consorciada como a alternativa mais adequada para o desenvolvimento de um processo dinâmico e eficiente de requalificação urbana da região portuária, uma demanda da sociedade carioca há mais de vinte e cinco anos. Pela legislação vigente, a OUCPRJ adota os princípios e diretrizes do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Decenal (vide páginas 07 e 113) e será desenvolvida até que todas as ações previstas para a região estejam concluídas, em um prazo máximo previsto de até trinta anos. Este instrumento permitirá a emissão de CEPAC, fonte de captação de parte dos recursos necessários junto à iniciativa privada.

As diversas ações que estão definidas na LC 101/2009 (vide página 06) serão a base das intervenções a serem desenvolvidas nas próximas décadas e estabelecerão um novo perfil para a região, inserindo-a novamente na dinâmica da cidade do Rio de Janeiro. Trata-se de um processo complexo que demandará todas as ferramentas necessárias para o seu sucesso, mediante parcerias com as diversas instituições governamentais e o setor privado e a utilização de instrumentos do mercado de capitais, tal como o Fundo de Investimento (vide páginas 06).

A LC 101/2009 (vide página 06) define os princípios que nortearão esse processo que, pela sua dimensão e complexidade, demandará o apoio e a contribuição de toda a sociedade.

Os moradores e trabalhadores locais, através das associações representativas e dos sindicatos, participaram do processo de revitalização da zona portuária da cidade do Rio de Janeiro, auxiliando na definição de um conjunto de intervenções urbanas ao longo da elaboração (i) do Projeto de Lei Complementar n.º. 25, de 2009, apresentado pela Prefeitura, que originou a LC 101/2009 (vide página 06) e (ii) das discussões no âmbito da Câmara Municipal do Rio de Janeiro. Essa participação foi fundamental para garantir ações adequadas às demandas dos principais interessados no processo de transformações urbanísticas, sociais e ambientais.

A implementação da OUCPRJ promoverá melhor qualidade de vida para os atuais moradores e também para aqueles que vierem a buscar na área central da cidade a sua opção de moradia. Hoje, a região abriga aproximadamente vinte mil moradores. Com a implementação da OUCPRJ, acredita-se que haverá espaço para um total de cem mil habitantes, reduzindo significativamente os custos de transporte e o impacto ambiental de locomoção para o centro da cidade.

A ocupação desse território terá como princípios a priorização do transporte coletivo sobre o individual e a valorização da paisagem urbana, algo inovador no processo de crescimento da cidade nas últimas décadas, em que o uso do transporte rodoviário, especialmente o individual, e a ocupação de áreas naturais, são condições indispensáveis para ofertar novos espaços para a implantação de moradias, comércio e serviços.

Além disso, será possível a construção de unidades de habitação de interesse social na região, medida necessária, dada a precariedade da moradia de parte dos moradores.

A revitalização da área acarretará não somente a atração de residentes, mas também de atividades relacionadas ao comércio e serviços, o que conseqüentemente resultaria em acréscimo de arrecadação tributária, nas três esferas da Federação. A economia do Município será beneficiada como um todo, pois ganhará mais uma importante área de dinamismo econômico, contribuindo para o crescimento do mercado imobiliário local e a geração de emprego e renda.

Também o turismo será fortalecido pela modernização do porto de passageiros, estrategicamente localizado no centro da cidade, que servirá de recepção para grande contingente de turistas oriundos de cruzeiros marítimos. O turismo de negócios também poderá crescer, com a implantação de escritórios e hotéis nas proximidades.

O patrimônio cultural protegido, especialmente o Projeto SAGAS (Saúde, Gamboa e Santo Cristo), que preserva diversos imóveis e sítios históricos na região, será respeitado. Possuindo um rico acervo arquitetônico, com milhares de edificações preservadas, tombadas, além de estruturas características da atividade portuária de relevante interesse para o patrimônio cultural e de um considerável patrimônio imaterial, a requalificação urbana da região restabelecerá a utilização de muitas dessas antigas edificações, hoje subutilizadas, criando um ambiente único no cenário carioca, onde a história será contemplada em cada detalhe de seus sobrados, ladeiras e esquinas. Nessa linha, a LC 101/2009 (vide página 06) prevê que o montante de, no mínimo, 3% (três por cento) arrecadado com a venda de CEPAC deverá ser destinado ao patrimônio nele inserido.

Será necessário adotar medidas que permitam o melhor aproveitamento do patrimônio imobiliário da área abrangida pela OUCPRJ, que implicará em negociações com os atuais proprietários, sejam eles públicos ou privados. Não se trata de um processo de desapropriação generalizada, mas de negociação caso a caso, de forma a estabelecer parcerias na busca do interesse coletivo. Para tanto, serão necessários terrenos e imóveis, sem os quais a OUCPRJ não terá efeito, pois a simples reurbanização de logradouros e a implantação de novas infraestruturas serão inócuas sem a possibilidade de reutilização dos imóveis.

Para viabilizar a reestruturação urbana, será necessário aplicar, no âmbito da OUCPRJ, diversos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Decenal (vide páginas 07 e 113) como as outorgas onerosas do direito de construir (vide página 70) e da alteração de uso, o direito de preempção, e o direito de superfície.

Importante ressaltar que haverá diversas formas para adquirir esses imóveis, sempre na busca de atender aos interesses dos proprietários e da OUCPRJ que tem como premissa o interesse maior da cidade.

Embora esteja claro que a degradação atual da região seja motivo suficiente para a adoção de iniciativas que revertam esse quadro, serão adotadas todas as medidas necessárias para avaliação dos impactos decorrentes das intervenções programadas, especialmente no sistema viário, nos ambientes natural e construído, no patrimônio cultural e na vida da população local. Trata-se de uma região especial, com um expressivo patrimônio arquitetônico e à beira da Baía de Guanabara, fatos que, *per si*, justificariam a maior atenção, mesmo que não fosse exigido pela legislação. O Estudo de Impacto de Vizinhança (vide página 06) permite monitorar os respectivos riscos, bem como estabelecer medidas que eliminem ou minimizem os impactos negativos e potencializem os positivos.

A outorga do direito de construir visa a garantir a viabilidade financeira da OUCPRJ e a distribuição dos ganhos dela decorrentes. Para a aplicação deste instrumento, foi indispensável estabelecer coeficientes básicos e máximos para o aproveitamento de terrenos, definindo-se uma faixa de potencial construtivo passível de ser vendido por meio dos CEPAC. Estes CEPAC foram emitidos pelo Município como forma de outorgar o direito de construir, gerando os recursos necessários para a realização do programa de intervenções previsto para a região e poderão ser distribuídos pela CDURP ou pelo Fundo de Investimento (vide página 88).

Esses certificados poderão ser negociados livremente até o momento em que forem vinculados a um determinado projeto de edificação, que deverá ser submetido normalmente à aprovação pelos órgãos municipais competentes. Vale ressaltar que os proprietários não estarão impedidos de construir ou ampliar seus imóveis, mas na margem superior ao coeficiente básico de aproveitamento será obrigatório o uso de CEPAC.

A Distribuição (vide página 05) dos CEPAC ocorrerá em leilões públicos sob o controle da CVM a serem promovidos pela CDURP e/ou pelo Fundo de Investimento (vide página 06). O valor de emissão de cada CEPAC previsto no DM 33.364/2011 (vide página 06) é de R\$ 545,00 ( quinhentos e quarenta e cinco reais) e a conversão em direito de construir será diferenciada em razão da localização do terreno, desonerando aqueles imóveis menos valorizados. No caso da construção de equipamentos comunitários pertencentes ou destinados ao Poder Público, não haverá a necessidade de CEPAC para construir acima do CAB.

O total de CEPAC a ser emitido pelo Município será da ordem de seis milhões que serão alienados em leilão público ou utilizados para pagamento da Contraprestação (vide página 05). Os recursos decorrentes dos leilões serão integralmente aplicados no âmbito da OUCPRJ.

O uso dos CEPAC como garantia de financiamentos e obrigações assumidas no âmbito da OUCPRJ será devidamente fiscalizado pelo Agente Fiscalizador (vide página 04), estando sob rígido controle estabelecido pela CVM e pelo Conselho Consultivo. O relatório trimestral elaborado pela CDURP permitirá o acompanhamento de todas as ações desenvolvidas e será um importante instrumento para verificação do cumprimento das metas estabelecidas para a OUCPRJ.

A área central é naturalmente o local de convergência de todos os cariocas em razão dos seus mais de quinhentos mil postos de trabalho e, no futuro, continuará a ser também em razão das oportunidades que a região portuária oferecerá, seja em novas moradias ou novos negócios. É fundamental que pessoas de todas as faixas de renda possam usufruir da região a ser transformada, visto que essa proximidade do Centro proporcionará ganhos sociais e econômicos para a sociedade. Portanto, trata-se de uma empreitada em que é indispensável a participação de todos com o objetivo comum de resgatar

importante parte do território carioca, estabelecendo as bases da renovação de toda a área central da cidade do Rio de Janeiro.

Finalmente, há que se ressaltar a importância de dois eventos de porte mundial que serão realizados no Rio de Janeiro e terão por consequência impactos diretos na AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro: a Copa do Mundo de Futebol FIFA de 2014 e os Jogos Olímpicos do Rio de Janeiro de 2016.

Em decorrência de ambos, o Município assumiu com as entidades organizadoras de tais eventos compromissos que causarão efeitos dentro da área definida na AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, quais sejam:

A) Para a Copa do Mundo de Futebol FIFA de 2014:

- construção de novos cais de atracação no porto do Rio de Janeiro.

B) Para os Jogos Olímpicos de 2016:

- construção da Vila de Mídia;
- construção da Vila de Árbitros;
- construção de Centro de mídia não credenciada; e
- construção de Centro Operacional de Tecnologia (*Technology Operations Center – TOC*).

#### **A LEI COMPLEMENTAR Nº. 101, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2009 – OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**

A LC 101/2009 (vide página) trouxe imensurável avanço à legislação urbanística do Rio de Janeiro ao alterar a Plano Diretor Anterior, nela introduzindo novos instrumentos de caráter urbanístico e tributário à aplicação do Plano Diretor Anterior. Além destes, a LC 101/2009 (vide página 06) adaptou o Plano Diretor Anterior ao Estatuto da Cidade, introduzindo o conceito de operação urbana consorciada ao ordenamento jurídico do Município. O Plano Diretor Atual recebeu a LC 101/2009, prevendo a operação urbana consorciada em seu artigo 37.

Outro grande benefício da LC 101/2009 (vide página 06) foi criar a AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro e, nela, instituir a OUCPRJ, que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pelo Município e demais entidades da administração pública do Município, com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental de parte das Regiões Administrativas I, II, III e VII, em consonância com os princípios e diretrizes do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Atual (vide páginas 07 e 113) da cidade do Rio de Janeiro.

A OUCPRJ tem por finalidade promover a reestruturação urbana da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da região do porto, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região.

A AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro está delimitada do entroncamento da Av. Alfred Agache com a Av. Presidente Vargas seguindo por esta, incluindo apenas o lado par, até a Rua Visconde de Itaboraí; por esta, incluída, até a Rua Visconde de Inhaúma; por esta, excluída; Praça Barão de Ladário, excluída, até o cais do 1º Distrito Naval; seguindo por este, incluído, até a Praça Mauá; por esta, incluída, até a Av. Rio Branco; por esta, incluindo apenas o lado par, até a Av. Presidente Vargas, por esta, incluindo apenas o lado par, até o Canal do Mangue; por este, incluído, até a Rua Francisco Eugênio; por esta, incluído apenas o lado par, até a Rua Melo e Souza; por esta, incluído o lado ímpar,

até encontrar a Av. Pedro II. Deste ponto por uma linha reta até encontrar a divisa do lote do Centro de Preparação de Oficiais da Reserva (CPOR-EX) e do Hospital Frei Antônio, excluídos. Deste ponto por uma linha reta até encontrar a Praça Mário Nazaré; por esta, incluída, até encontrar a Rua São Cristóvão; por esta, incluindo apenas o logradouro, até encontrar a Rua Figueira de Melo. Deste ponto, retornando pela Rua São Cristóvão, incluindo apenas o logradouro, até a Av. Brasil; seguindo por esta, incluindo apenas o lado par, até encontrar a Rua Sá Freire. Deste ponto, retornando pela Av. Brasil, incluindo apenas o logradouro, até a Rua Ver. Odilon Braga, incluindo apenas o logradouro; até encontrar a Av. Rio de Janeiro, deste ponto por uma reta, perpendicular ao Cais do Porto; deste ponto, pelo cais até o Píer Mauá, incluído, e daí, pela linha costeira junto ao cais até o prolongamento da Av. Presidente Vargas. Na página 27, vê-se um mapa indicando seus limites.

No âmbito da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, foi criado o Programa Básico de Intervenções, que compreende a Zona de Uso Misto (onde se permite o uso residencial e comercial, vide página 08), o Sistema Viário Prioritário, entre outras medidas a adotar. Foram definidos novos parâmetros de uso e de ocupação do solo específicos para a área e gabaritos próprios, conforme a altura máxima e o número máximo de pavimentos das edificações.

Será desenvolvido um programa que garantirá o atendimento à população de baixa renda atingida pelas Intervenções urbanísticas pelo Poder Público em conjunto com os órgãos municipais, estaduais e federais competentes. As edificações multifamiliares, comerciais e de equipamentos culturais e desportivos, nas áreas incluídas na OUCPRJ, obedecerão, dentro das normas a serem estabelecidas pela regulamentação, aos critérios de sustentabilidade ambiental e redução e/ou neutralização de emissões de gases de efeito estufa, adotando padrões construtivos específicos.

Para que a OUCPRJ seja implementada foi necessária a elaboração prévia de um Estudo de Impacto de Vizinhança (vide página 06) para a implantação dos usos, em função dos impactos gerados no meio ambiente, no patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

Para fins da aplicação da outorga onerosa (vide página 70) do direito de construir foram estabelecidos os Coeficientes de Aproveitamento Básico – CAB e os Coeficientes de Aproveitamento Máximo – CAM.

Como fonte de recursos para a implementação da OUCPRJ, o Município está autorizado a outorgar, onerosamente, potenciais adicionais de construção nas quadras em que o coeficiente de aproveitamento máximo do terreno for distinto do coeficiente de aproveitamento básico de terreno, mediante a incorporação ao lote de direito de construir adicional, conforme a tabela abaixo:

<b>SUB SETOR</b>	<b>GABARITO</b> metros-pavimentos	<b>TAXA DE OCUPAÇÃO</b>	<b>CAB</b>	<b>CAM</b>
A1	15 – 4	70%	2,80	2,80
A2	11 – 3	70%	2,10	2,10
A3	90 – 30	70%	1,00	8,00
A4	9 – 2	70%	1,00	1,40
A5	11 – 3	70%	1,00	2,10
B1	11 – 3	70%	2,10	2,10
B2	11 – 3	70%	1,00	2,10
B3	18 – 6	70%	1,00	2,80
B4	90 – 30	70%	1,00	8,00
B5	60 – 20	50%	1,00	4,20
B6	11 – 3	70%	1,00	2,10

C1	11 – 3	70%	2,10	2,10
C2	120 – 40	50%	1,00	8,00
C3	150 – 50	50%	1,00	12,00
C4	60 – 20	50%	1,00	4,20
C5	11 – 3	70%	1,00	2,10
D1	150 – 50	50%	1,00	10,00
D2	120 – 40	50%	1,00	8,00
D3	60 – 20	50%	1,00	4,20
D4	11 – 3	70%	1,00	2,10
E1	90 – 30	100%	1,00	11,00
E2	120 – 40	50%	1,00	8,00
E3	15 – 5	70%	1,00	2,80
E4	11 – 3	70%	1,00	2,10
F1	7,5 – 2	70%	1,00	1,40
I1	11 – 3	70%	1,00	2,10
J1	11 – 3	70%	1,00	2,10
M1	150 – 50	50%	1,00	12,00
M2	150 – 50	50%	1,00	10,00
M3	120 – 40	50%	1,00	8,00

Com a entrada em vigor do Estatuto da Cidade, o CEPAC passou a ser autorizado como instrumento financeiro das operações urbanas consorciadas. Dessa forma, foi implementado um modelo de cálculo direto por meio dos valores estabelecidos em uma tabela específica, o que permite ao interessado saber de antemão qual será o valor a ser pago pelos benefícios outorgados pelo Município.

Foram emitidos 6.4336.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) CEPAC, a um preço de R\$ 545,00 (quinhentos e quarenta e cinco reais) por CEPAC, para absorver o Estoque de Área (vide página 05) construtivo adicional máximo de 4.089.502 m<sup>2</sup> (quatro milhões, oitenta e nove mil quinhentos e dois metros quadrados).

A LC 101/2009 (vide página 06) contém a Tabela de Conversão em metros quadrados de área adicional, mudança de usos e parâmetros urbanísticos, tabela esta que foi utilizada para fins de desenvolvimento do Estudo de Viabilidade (vide página 121) cujo resumo acompanha este Prospecto.

Os CEPAC serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, desde que atendidas às diretrizes da OUCPRJ. Uma vez seus direitos sejam vinculados, o que será feito com base na Tabela de Conversão, a um projeto de edificação para um lote específico que deverá ser submetido aos trâmites normais de aprovação perante os órgãos do Município, os CEPAC não mais poderão ser negociados.

A conversão dos CEPAC em direito de construir será diferenciada segundo as Faixas de Equivalência (vide página 06) delimitadas e atenderá à distribuição do Estoque de Área (vide página 05) previsto na LC 101/2009 (vide página 06).

Assim, a base legal definitiva que dá sustentação jurídica à OUCPRJ é composta pela LC 101/2009 (vide página 06), pela Lei Complementar Municipal nº. 102/2009 (“LC 102/2009”, vide página 06), bem como o DM 32.666/2010 (vide página 05), todos do Município do Rio de Janeiro. Para efeitos do CAB, sobre o qual se calcula a diferença de potencial construtivo a ser outorgado de forma onerosa, nos termos do

que estabelecem as regras da OUCPRJ, adota-se o disposto na LC 101/2009 (vide página 06), o Plano Diretor Atual (vide páginas 07 e 113) e o DM 32.666/2010 (vide página 05).

## **PRINCIPAIS ASPECTOS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**

Para reverter a situação de abandono da região Portuária do Rio de Janeiro foi concebido um plano completo de revitalização de forma a consolidá-la como pólo de crescimento urbano e econômico da cidade. Neste plano está sendo considerada uma área de intervenção de aproximadamente 500 hectares levando em conta as principais disciplinas envolvidas neste processo: Urbanismo, Paisagismo, Engenharia, Sistema Viário e Infraestrutura Urbana (Abastecimento de Água, Esgoto, Drenagem, Abastecimento de Energia Elétrica, Telecomunicação e Iluminação Pública).

A região portuária localizada na área central da Cidade do Rio de Janeiro foi criada durante o governo do Presidente Rodrigues Alves e do Prefeito Pereira Passos, a partir de um aterro que modificou a linha da costa com o intuito de viabilizar um moderno porto para a época. Porém, com a evolução das técnicas das operações portuárias e, principalmente, devido à necessidade de se ter um espaço cada vez maior de armazenamento, o trecho do porto entre a Praça Mauá e a Avenida Francisco Bicalho foi se tornando obsoleto.

Hoje, devido a estas restrições, poucas operações permanecem utilizando o local: o Moinho Fluminense permanece recebendo descarga de trigo no Armazém 8, papel imprensa importado é descarregado no Cais da Gamboa, ferro-gusa é exportado, também, através do Cais da Gamboa pela Operadora Portuária Triunfo, entre outras. Assim, uma grande área que outrora servia como área de apoio às operações portuárias, de caráter essencialmente industrial, tornou-se ociosa, formando vazios urbanos e deixando edificações subutilizadas ou abandonadas. Para recuperá-las será preciso mais do que simples Intervenções urbanas pontuais. Foi necessário conceber um plano completo de revitalização para área, de forma a redirecionar para o centro o novo vetor de crescimento da cidade.

A OUCPRJ ocupa uma área de intervenção de 489 hectares, comparável aos bairros de Copacabana (410 ha), Botafogo (480 ha) e ao Centro (572 ha), com grandes potencialidades. Está localizada próxima a grandes eixos de circulação (Linha Vermelha, Avenida Brasil e Avenida Francisco Bicalho) e à área central da cidade, com frente para a Baía da Guanabara. É a porta de entrada para os turistas que chegam à cidade em cruzeiros e tem em seu interior vários pontos de interesse como a Igreja de São Francisco da Prainha, o conjunto urbano do Morro da Conceição e a recém construída Cidade do Samba. Todos estes aspectos são importantes e apontam uma vocação para um uso muito mais intenso do que ocorre hoje, com a instalação de novos moradores, comércios, serviços, equipamentos urbanos, culturais e de lazer.

A OUCPRJ foi concebida para induzir a recuperação da região Portuária do Rio, através de um plano integrado de intervenção que contempla a alteração de usos, parâmetros edilícios, novos sistemas viários e de transporte público além de um plano urbano e paisagístico que transformará a região num local atraente para moradia e trabalho. Obras viárias e de infra-estrutura serão realizadas para criar um novo ambiente local que, associada a nova legislação urbana, tornará os terrenos atraentes à iniciativa privada, criando novas moradias e novos postos de trabalho, repovoando a região.

O objetivo da OUCPRJ é transformar a região da zona portuária numa área dinâmica que seja uma nova referência de planejamento urbano para a cidade, a exemplo de outras cidades ao redor do mundo como Buenos Aires, Nova Iorque, Baltimore, Roterdã, entre outras, que ao recuperarem suas áreas portuárias

degradadas, dinamizaram suas economias e ganharam mais um ponto de interesse turístico. Assim, ganharão também as áreas em seu entorno, para onde esta renovação se irradiará através de melhorias da ambiência local e dos fluxos da cidade, além de todos aqueles que usam a região de alguma forma. Em resumo, a cidade ganhará como um todo.

O escopo da OUCPRJ compreende um conjunto integrado de Intervenções coordenadas pelo Município, por intermédio da CDURP, com participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando a melhorar a qualidade de vida dos atuais e futuros moradores da região portuária do Rio de Janeiro, bem como a assegurar a sustentabilidade ambiental e sócio-econômica da área, por meio de Intervenções que permitam melhorar a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, bem como a sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região.

A referida área compreende os seguintes setores:

- Setor A: Do entroncamento da Av. Alfred Agache com a Av. Presidente Vargas seguindo por esta, incluindo apenas o lado par, até a Rua Visconde de Itaboraí; por esta, incluída, até a Rua Visconde de Inhaúma; por esta, excluída; Praça Barão de Ladário, excluída, até o cais do 1º Distrito Naval; seguindo por este, incluído, até a Praça Mauá; por esta, incluída, até a Travessa do Liceu; pelo eixo desta até a Rua Sacadura Cabral; pelo eixo desta até a Rua Silvino Montenegro; pelo eixo desta até a Av. Rodrigues Alves; pelo eixo desta até o Pátio entre os armazéns 7 e 8. Deste ponto, incluído, por uma reta perpendicular ao Cais do Porto até a Baía de Guanabara. Deste ponto por uma linha costeira junto ao Cais do Porto, incluído, até o Pier Mauá, incluído. Deste ponto por uma linha costeira junto ao cais do 1º Distrito Naval até o ponto de partida.
- Setor B: Do entroncamento da Av. Rodrigues Alves com a Rua Silvino Montenegro; pelo eixo desta até a Rua Conselheiro Zacarias; pelo eixo desta até a Rua da Gamboa; pelo eixo desta até a Rua da União; pelo eixo desta até a Rua Santo Cristo; pelo eixo desta até a Av. Prof. Pereira Reis; pelo eixo desta até o Cais do Porto; por este, incluído, até o Pátio entre os armazéns 7 e 8. Deste ponto, excluído, por uma reta perpendicular à Av. Rodrigues Alves; pelo eixo desta até o ponto de partida.
- Setor C: Do entroncamento do Cais do Porto com o eixo da Av. Prof. Pereira Reis; seguindo por este até a Rua Santo Cristo; pelo eixo desta até a Praça Marechal Hermes; por esta, incluída até a Via Prioritária C2; pelo eixo desta até o Canal do Mangue; pelo eixo deste até o Cais do Porto; por este, incluído; até o ponto de partida.
- Setor D: Do entroncamento da Rua Santo Cristo com a Rua Pedro Alves; seguindo pelo eixo desta até o eixo do Canal do Mangue; por este até o entroncamento com o eixo da Via Prioritária C2; por este até a Praça Marechal Hermes; por esta, excluída, até o ponto de partida.
- Setor E: Do entroncamento do eixo do Canal do Mangue com o eixo da Rua Pedro Alves; seguindo por este até a Rua Moreira Pinto; pelo eixo desta até a Via Prioritária E1; pelo eixo desta até a Rua Marquês de Sapucaí; pelo eixo desta até a Rua Nabuco de Freitas; pelo eixo desta até a Rua da América; pelo eixo desta até a Rua Senador Pompeu; pelo eixo desta até a Rua Bento Ribeiro; Praça Cristiano Ottoni, excluída, Praça Duque de Caxias, excluída, até a Av. Presidente Vargas; pelo eixo desta até o Canal do Mangue; pelo eixo deste até o ponto de partida.
- Setor F: Do entroncamento da Rua Moreira Pinto com a Rua Pedro Alves; seguindo pelo eixo desta até a Rua Santo Cristo; pelo eixo desta até a Praça Santo Cristo; por esta, incluída, até a Av. Trinta e Um de Março; pelo eixo desta até a Rua Nabuco de Freitas; pelo eixo desta até a Rua Marquês de Sapucaí; pelo eixo desta até a Via Prioritária E1; pelo eixo desta até o entroncamento com o eixo da Rua Moreira Pinto; por este até o ponto de partida.
- Setor G: Do entroncamento da Av. Trinta e Um de Março com a Rua Santo Cristo; seguindo pelo eixo desta até a Rua da União; pelo eixo desta até a Rua da Gamboa; pelo eixo desta até a Rua

Barão da Gamboa; pelo eixo desta até a Av. Trinta e Um de Março; pelo eixo desta até o ponto de partida.

- Setor H: Do entroncamento da Av. Trinta e Um de Março com a Rua Barão da Gamboa; seguindo pelo eixo desta até a divisa do Cemitério dos Ingleses; por esta até a divisa da AEIS do Morro da Providência; por esta até a Praça Américo Brum. Deste ponto, excluído, por uma reta até o encontro do Túnel João Ricardo com a Rua Bento Ribeiro; seguindo pelo eixo desta até a Rua Senador Pompeu; pelo eixo desta até a Rua da América; pelo eixo desta até a Rua Nabuco de Freitas; pelo eixo desta até a Av. Trinta e Um de Março; pelo eixo desta até o ponto de partida.
- Setor I: Do entroncamento da Rua Barão da Gamboa com a Rua da Gamboa; seguindo pelo eixo desta até a Rua Conselheiro Zacarias; pelo eixo desta até a Rua Sacadura Cabral; pelo eixo desta até a Rua Camerino; pelo eixo desta até a Rua Barão de São Félix; pelo eixo desta até a Rua Bento Ribeiro; pelo eixo desta até a entrada do Túnel João Ricardo. Deste ponto por uma reta até a Praça Américo Brum; por esta, incluída, até o limite da AEIS do Morro da Providência; por esta até a divisa do Cemitério dos Ingleses; por esta até a Rua Barão da Gamboa; pelo eixo desta até o ponto de partida.
- Setor J: Do entroncamento da Rua Bento Ribeiro com a Rua Barão de São Félix; seguindo pelo eixo desta até a Rua Camerino; pelo eixo desta até a Av. Passos; pelo eixo desta até a Av. Presidente Vargas; pelo eixo desta até a Rua Bento Ribeiro; incluídas as Praças Cristiano Ottoni e Duque de Caxias; pelo eixo desta até o ponto de partida.
- Setor K: Do entroncamento da Rua Camerino com a Rua Sacadura Cabral; seguindo pelo eixo desta até a Travessa do Liceu; pelo eixo desta até a Rua do Acre; pelo eixo desta até a Rua Leandro Martins; pelo eixo desta até a Rua dos Andradas; pelo eixo desta até a Rua Júlia Lopes de Almeida; pelo eixo desta até a Rua da Conceição; pelo eixo desta até a Rua Senador Pompeu; pelo eixo desta até a Rua Camerino; pelo eixo desta até o ponto de partida.
- Setor L: Do entroncamento da Rua Camerino com a Rua Senador Pompeu; seguindo pelo eixo desta até a Rua da Conceição; pelo eixo desta até a Rua Júlia Lopes de Almeida; pelo eixo desta até a Rua dos Andradas; pelo eixo desta até a Rua Leandro Martins; pelo eixo desta até a Rua do Acre; pelo eixo desta até a Av. Rio Branco; pelo eixo desta até a Av. Presidente Vargas; pelo eixo desta até a Av. Passos; pelo eixo desta até a Rua Camerino; pelo eixo desta até o ponto de partida.
- Setor M: Do entroncamento do eixo do Canal do Mangue com o eixo da Rua Francisco Eugênio; seguindo por esta, incluído apenas o lado par, até a Rua Melo e Souza; por esta, incluído o lado ímpar, até encontrar a Av. Pedro II. Deste ponto por uma linha reta até encontrar a divisa do lote do Centro de Preparação de Oficiais da Reserva (CPOREX) e do Hospital Frei Antônio, excluídos. Deste ponto por uma linha reta até encontrara Praça Mário Nazaré; por esta, incluída, até encontrar a Rua São Cristóvão; por esta, incluindo apenas o logradouro, até encontrar a Rua Figueira de Melo. Deste ponto, retornando pela Rua São Cristóvão, incluindo apenas o logradouro, até a Av. Brasil; seguindo por esta, incluindo apenas o lado par, até o Canal do Mangue; pelo eixo deste até o ponto de partida.
- Setor N: Do entroncamento do eixo do Canal do Mangue com o eixo da Av. Brasil; seguindo pelo eixo desta até a Rua Sá Freire. Deste ponto, retornando pela Av. Brasil, incluindo apenas o logradouro, até a Rua Ver. Odilon Braga, incluindo apenas o logradouro; seguindo por esta até encontrar a Av. Rio de Janeiro. Deste ponto por uma reta, perpendicular ao Cais do Porto, até a Baía de Guanabara. Deste ponto seguindo por uma linha costeira junto ao Cais do Porto, incluído, até o Canal do Mangue; pelo eixo até o ponto de partida.

## **O PROGRAMA BÁSICO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA**

O Programa Básico de Ocupação da Área tem por objetivo primordial alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental de parte das Regiões Administrativas

I, II, III e VII, em consonância com os princípios e diretrizes do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Atual (vide páginas 07 e 113).

Especificamente, para concretizar a consecução dos objetivos da OUCPRJ, as Intervenções têm por finalidade promover a reestruturação urbana da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da região do Porto.

O Programa Básico de Ocupação da Área compreende:

- as Intervenções;
- o Sistema Viário Prioritário;
- a definição de novos parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para a AEIU (vide página 04);
- a criação da Zona de Uso Misto; e
- o estabelecimento do Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAB e do Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CAM para fins da aplicação da outorga onerosa (vide página 70) do direito de construir.

#### **Principais Intervenções previstas:**

As obras associadas à OUCPRJ deverão ser implementadas através de uma Parceria Público Privada a ser contratada na modalidade Concessão Administrativa. A empresa ou consórcio adjudicado deverá constituir uma SPE com a finalidade de implantar todas as obras estruturais e de urbanismo previstas no edital. Além disso, a SPE terá a concessão da prestação dos serviços públicos municipais na AEIU (vide página 04) por um período de 15 anos, prorrogável.

As principais Intervenções previstas são:

- Reurbanização de aproximadamente 70 km de vias (pavimentação, drenagem, sinalização, iluminação, arborização de calçadas e canteiros), implantação de novas vias e trechos de ciclovias;
- Implantação de novas redes de esgotamento sanitário, abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e gás encanado;
- Implantação de sistema de melhoria da qualidade das águas do Canal do Mangue;
- Implantação de via de mão dupla interna, paralela à Rodrigues Alves (Binário do Porto);
- Demolição do Elevado da Perimetral no trecho entre o Terceiro Comando Aéreo Militar – III COMAR, no Largo dos Pracinhos, e a Av. Francisco Bicalho;
- Construção de dois túneis paralelos entre o Mergulhão da Praça XV, aproveitando a estrutura deste, e a Av. Rodrigues Alves (na altura do Armazém 6) com aproximadamente 2,7 km de comprimento ;
- Construção de duas rampas ligando o viaduto do Gasômetro ao Santo Cristo;
- Ampliação do atual túnel ferroviário sob o Morro da Providência para receber tráfego de automóveis;

- Implantação de mobiliário urbano, tais como abrigos para automóveis, pontos de ônibus, lixeiras, totens, painéis informativos, bicicletários, etc.

Principais quantitativos relacionados aos projetos:

Via Expressa	2.740 m
Via Binário	1.481 m
Túnel Escavado do Morro da Providência	309 m
Túnel Escavado do Morro da Saúde	80 m
Viaduto 1 do Gasômetro	148 m
Viaduto 2 do Gasômetro	430 m
<b>TOTAL</b>	<b>5.188 m</b>
Via em Asfalto	752.087,20 m <sup>2</sup>
Via em Outros Pavimentos	53.983,66 m <sup>2</sup>
Calçadas	608.643,94 m <sup>2</sup>
Plantio de Árvores	14.947,00 un
Postes – Iluminação Pública	6.799 un
Rede de Água Potável	107.507,00 m
Rede de Esgotamento Sanitário	74.564,00 m
Rede de Drenagem	57.405,00 m
Rede de Energia e Iluminação Pública	133.820,00 m
Rede de Telecomunicações	125.200,00 m

## *Descrição das Intervenções*

A OUCPRJ tem um prazo de vigência de 30 anos de acordo com o previsto no parágrafo único do art. 1º da Lei Complementar 101/2009 (vide página 06). Os serviços de revitalização, operação e manutenção da AEIU Portuária, a serem precedidas pela realização de obras associadas, serão contratados, mediante a realização de concorrência em regime de Parceria Público-Privada, por um prazo de 15 anos. O contrato poderá ser prorrogado, no caso dos serviços de natureza contínua, pelo prazo de vigência da OUC.

### **Urbanismo**

As Intervenções urbanas previstas para a Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU (vide página 04) da região Portuária do Rio de Janeiro têm por finalidade promover a reestruturação urbana local por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres buscando melhorar a qualidade de vida dos atuais e futuros moradores da região. O novo sistema viário terá por base uma malha de vias estruturantes que buscará integrar melhor as diversas partes da área de intervenção com o centro e bairros do entorno.

As vias e praças existentes serão reurbanizadas, recebendo nova pavimentação, arborização e novos canteiros valorizando a paisagem urbana, melhorando as condições ambientais e aumentando a capacidade de absorção do solo.

Novas áreas verdes, calçadas arborizadas, vias de pedestre, ciclovias e um parque ao longo do cais ligando a Região da Praça XV, conformarão a nova tônica da região.

Uma nova sinalização viária, iluminação pública, mobiliário urbano (abrigos para pontos de ônibus, lixeiras, totens e painéis informativos, bancos de praças, bancas de jornal, banheiros públicos, bicicletários e quiosques) complementarão o processo de revitalização da região.

A ambiência dos morros (áreas de ocupação mais antiga) será preservada através da implantação de uma nova infraestrutura, bem como a recuperação da pavimentação dos seus espaços públicos. Os entornos de bens tombados tanto dos morros como das demais áreas receberão cuidados especiais.

No que diz respeito à questão habitacional, está previsto o remanejamento gradual das habitações localizadas em área de risco existentes no Morro da Providência para novas residências previstas para áreas do entorno, considerando o Projeto Novas Alternativas, da Prefeitura, e o Projeto Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal.

Está prevista ainda a construção dentro da área de intervenção, da nova sede da Câmara Municipal do Rio de Janeiro e da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro - CDURP.

### **Vias e Calçadas**

Foram definidos no Edital quatro tipos de acabamento de vias e calçadas a serem implantados:

- Acabamento de Via Tipo 1: Faixas de rolamento pavimentadas em asfalto (CBUQ) e passeios em granito cinza serrado 50 cm x 50 cm delimitados por meio-fio de granito serrado com 15 cm de largura e 15 cm de altura aparentes.
- Acabamento de Via Tipo 2: Faixas de rolamento pavimentadas em asfalto (CBUQ) e passeios em pedra portuguesa branca emoldurada por placas de granito cinza serrado 50 cm x 50 cm, delimitados por meio-fio de granito serrado com 15 cm de largura e 15 cm (quinze centímetros) de altura aparentes.
- Acabamento de Via Tipo 3: Faixas de rolamento pavimentadas em asfalto (CBUQ) e passeios pavimentados inteiramente em pedra portuguesa branca e preta, delimitados por meio-fio de granito serrado com 15 cm de largura e 15 cm de altura aparentes.
- Acabamento de Via Tipo 4: Faixas de rolamento em paralelepípedos e passeios em concreto sarrafeado com trechos com pedra portuguesa branca quando a sua largura for superior a 1m (um metro). Porém nos trechos destas vias onde ainda existir a pavimentação original em placas de granito (costaneiras), esta deverá ser preservada. Da mesma forma que nos padrões anteriores o passeio será limitado por meio-fio em granito serrado de 15 cm de largura por 15 cm de altura aparentes.

### **Meios-fios e outros delimitadores:**

Os meios-fios serão em granito medindo 15 cm de largura por 45 cm de altura, sendo que o topo e os 15 cm que ficarão aparentes deverão ter acabamento serrado com um chanfro na sua quina viva. As sarjetas serão em concreto moldado em loco com 30 cm de largura nas vias com faixa de rolamento pavimentada em asfalto, na linha onde serão implantados os ralos para drenagem de águas pluviais.

### **Pavimentação das vias:**

As vias serão pavimentadas em asfalto (CBUQ) e paralelepípedo (tipo 04). As vias pavimentadas em asfalto estão classificadas como de tráfego pesado, médio ou leve. As áreas destinadas a vagas para veículos serão pavimentadas em blocos de concreto intertravados vermelhos retangulares de 20 cm x 10 cm com espessura mínima de 8 cm. Nestes locais a linha da sarjeta seguirá o limite das faixas de rolamento, fazendo a transição entre o asfalto e o bloco intertravado. Quando a via for pavimentada em paralelepípedo não haverá sarjeta e a pavimentação das vagas também será em paralelepípedo. Em frente às entradas de garagem, as vagas deverão ser interrompidas para calçadas com largura de 2,85m (dois metros e oitenta e cinco centímetros) ou mais.

As passagens de pedestre em nível com o passeio (*traffic calm*) serão executadas com rampa em concreto lonado e topo também em blocos de concreto intertravados vermelhos retangulares de 20 cm x 10cm com espessura mínima de 8 cm. As sarjetas serão interrompidas no trecho.

### **Pavimentação dos passeios:**

Os passeios das novas vias terão no mínimo três metros de modo a dar conforto aos pedestres. Os passeios das vias com acabamento tipo 1 serão inteiramente em granito cinza serrado em placas de 50 x 50cm com cinco centímetros de espessura. Os passeios das vias com acabamento tipo 2 serão planos

de pedra portuguesa branca emoldurados por peças 50 cm x 50 cm de granito cinza serrado. Trechos de passeio com largura inferior a dois metros, contudo, deverão ser totalmente pavimentados em granito.

Os passeios das vias de acabamento tipo 3 serão todos em pedra portuguesa, branca e preta. As vias de acabamento tipo 4 terão seus passeios pavimentados em concreto lonado emoldurando panos de pedra portuguesa branca. Trechos de passeio com largura inferior a um metro serão pavimentados inteiramente em concreto lonado.

### **Tratamento de Esquinas:**

A esquina com rampa terá uma rampa em curva com inclinação máxima de 10% (dez por cento) vencendo o desnível de 15 cm (quinze centímetros) existente entre o passeio e a via que abrangerá todo o trecho curvo da esquina e poderá avançar sobre trecho reto da via quando necessário. Esta rampa terá uma faixa de 40 cm de largura de piso podotátil de alerta cinza 40 cm x 40 cm na parte plana adjacente à sua borda superior. Em cada extremidade desta faixa, haverá uma faixa de 40 cm de largura, perpendicular à linha de testada dos lotes de piso podotátil cinza guia 40 cm x 40 cm indo da testada dos lotes à faixa junto à rampa. A pavimentação da rampa e da área conformada pelos pisos podotáteis e as testadas dos lotes serão em granito cinza para as vias de acabamento tipo 01, 02 e 03 ou em concreto lonado para vias de acabamento tipo 04.

Quando a largura dos passeios não permitir a execução da esquina com rampa, será executada a esquina rebaixada. Neste caso toda a esquina será rebaixada ao nível das faixas de rolamento. Assim, para se evitar o avanço de veículos sobre ela serão colocados balizadores junto à linha de meio-fio a cada 1,35 m em todo o trecho rebaixado.

De ambos os lados os passeios terão rampas com inclinação máxima de 10% vencendo o desnível de 15 cm para dar acesso à área rebaixada. Antes de cada rampa, na borda superior destas, haverá uma faixa de 40 cm de piso podotátil de alerta cinza 40 cm x 40 cm. Haverá ainda uma faixa de 40 cm de largura, perpendicular à linha de testada dos lotes de piso podotátil cinza guia 40 cm x 40 cm que irá da testada dos lotes ao meio-fio rebaixado. Da mesma forma que na esquina com rampa, a pavimentação da rampa e da área conformada pelos pisos podotáteis e as testadas dos lotes será em granito cinza para as vias de acabamento tipo 1, 2 e 3 ou em concreto lonado para vias de acabamento tipo 4.

Nas esquinas onde a travessia for feita através de *traffic calm* a pavimentação da esquina seguirá a pavimentação dos passeios e haverá apenas a inclusão de uma linha de balizadores a cada 1,35m e de uma faixa de 40 cm de piso podotátil de alerta cinza 40 cm x 40 cm ao longo do meio-fio no trecho onde este estiver em nível com a parte superior do *traffic calm*.

### **Praças e Parques:**

As praças da região serão também requalificadas. As praças dos setores A, B, C, D, G, M e N que hoje se encontram em bom estado, sendo usadas pela população, receberão manutenção e novo mobiliário. São estas as praças Coronel Assunção, Jornal do Comércio, Santo Cristo e Largo José Francisco Fraga, além das praças situadas nos demais setores (Praça Procópio Ferreira, Duque de Caxias, da Anistia, dos Estivadores, Major Valô, Américo Brum, Vasconcelos Querê e Largo de Santa Rita).

A Praça Mauá terá seu desenho modificado. A via que hoje a divide ao meio, ligando a Avenida Rio Branco à Rodrigues Alves deixará de existir liberando-a para o pedestre. Uma nova paginação será feita com pedras portuguesas brancas e pretas, aproveitando a paginação hoje existente. Este padrão será estendido às adjacentes Praça Manuel A. de Almeida e Rua Américo Rangel. Com a interrupção do

tráfego, a praça será ampliada e ganhará três quiosques com restaurantes sobre deck de madeira. Será unida ao terminal de passageiros do porto, ao Píer Mauá e ao parque que será construído sobre os túneis da Nova Perimetral que contará com ampla área ajardinada, um restaurante e dois pergolados em madeira. Através da Praça Mauá e deste parque sobre a Nova Perimetral a ciclovia que percorrerá o Parque do Cais poderá se ligar às ciclovias que vêm da Zona Sul pelo Aterro do Flamengo. Ela contará ainda com uma previsão de ponto de VLT.

A Praça Patrão-Mor Aguiar também terá seu desenho alterado pela passagem da calha para o VLT e será requalificada ganhando novo mobiliário e novas áreas de jardins. Em frente à futura estação de Metrô da Cidade Nova, será criada uma nova praça que contará com uma previsão de ponto de VLT e grandes áreas verdes e servirá aos futuros moradores e/ou utilizadores das novas quadras criadas no seu entorno.

## **Mobiliário urbano:**

As lixeiras serão instaladas uma de cada lado da via a cada 90 m presas aos postes de iluminação. Elas serão no Padrão Prefeitura, na cor cinza.

As bancas de jornal e floriculturas serão implantadas nas praças e nas esquinas de vias com estacionamento. Próximo às esquinas, a interrupção das vagas dará lugar a um alargamento de calçada que possibilitará esta implantação. Serão executadas em módulo metálico com piso em granito, prateleiras iluminadas, beiral fechado com chapa metálica, forro em aço espelhado e balcão com vitrine fixa e tampo em granito. Suas dimensões totais são de 250 cm de altura por 600 cm de comprimento e 300 cm de profundidade. Junto às bancas de jornal serão instalados oito módulos de bicicletários no Padrão Prefeitura.

As praças contarão com bancos com encosto em estrutura de aço pintada de preto e assento e encosto em madeira, com as seguintes dimensões: 82 cm de altura por 205 cm de comprimento e 64 cm de profundidade, com assento a 44 cm de altura. No Parque do Cais, algumas árvores contarão com bancos ao seu redor, no padrão Prefeitura, modelo Catete, com 50 cm de altura por 190 cm de comprimento e 190 cm de largura.

## **Paisagismo**

### **Jardins, árvores e golas de árvores:**

As árvores existentes na área de intervenção serão mantidas na medida do possível. Quando elas estiverem localizadas fora de áreas ajardinadas, receberão uma gola de ferro fundido no Padrão Prefeitura, modelo *Haddock* Lobo medindo 1,35x1,35m, incluindo tento divisório com 10cm de largura.

Novas árvores serão plantadas nas calçadas com mais de 2,80m de largura com espaçamento de 7,5m entre elas de modo a existirem pelo menos duas árvores entre postes, que terão espaçamento mínimo de 15m. Da mesma forma, elas terão gola de ferro fundido no Padrão Prefeitura, modelo *Haddock* Lobo medindo 1,35m x 1,35m quando não estiverem plantadas em áreas ajardinadas. Todas as árvores plantadas deverão receber uma grade de proteção. Nas calçadas serão plantados oitis (*Licania tomentosa*), árvore que hoje já predomina nas vias da área de intervenção, e nas praças haverá uma mescla de três espécies: Cássia Rosa (*Cassia grandis*), Pau-Brasil (*Caesalpinia echinata*) e Ipê-Amarelo (*Tabebuia chryso-tricha*).

Nos dois eixos principais de circulação, Avenida Rodrigues Alves e eixo binário (Via Projetada B01, Avenida Equador e Rua General Luiz Mendes de Moraes), os canteiros centrais terão palmeiras imperiais (*Roystonea oleracea*) a cada 7,5m também de modo a existirem pelo menos duas árvores entre postes, que terão espaçamento mínimo de 15m.

As áreas ajardinadas junto às esquinas ou em praças se limitarão com as áreas de passeio em nível através de tentos de granito cinza medindo 10 cm de largura por 30 cm de altura. Áreas ajardinadas de canteiros centrais farão limite com as faixas de rolamento através de meio-fio granito cinza medindo 15 de largura por 15 cm de altura aparente. Estas áreas serão gramadas em sua maior parte com a Grama-Batatais (*Paspalum distachium*). Nas praças haverá uma maior diversidade de espécies: aí serão utilizadas também como forração vegetal a Dinheiro-em-Penca (*Urtica nummulariifolia*) e como vegetação arbustiva a Flor-do-Bode (*Calophanes hygrophiloides*), a Vinca (Vinca rósea L.) e a Pau-de-Cachimbo (*Senna bicapsularis*).

## Engenharia

### **Túneis: Binário – Saúde e RFFSA/VLT**

#### **Considerações Gerais sobre os túneis**

Os estudos básicos integrantes do Projeto do Porto Maravilha visam à construção de novas vias urbanas em substituição ao sistema do Elevado da Perimetral e da Avenida Rodrigues Alves e a destinação de calha específica sem trilhos para a implantação de um sistema VLT-Veículo Leve sobre Trilhos, contemplando a construção de dois túneis paralelos, escavação de um túnel central e realce da seção escavada de um túnel existente, assim localizados:

- 
- **Túnel sob o Morro da Saúde:** Este túnel visa garantir a interligação viária da Área Central da Cidade com o Bairro de Santo Cristo através da Via Binária. Esta ligação, prevista em via dupla com canteiro central, por onde passará o VLT, torna obrigatória a construção deste túnel rodoviário passando sob o Morro da Saúde, garantindo a implantação do traçado do VLT. Este túnel será escavado em maciço rochoso/saprolito, sendo toda a travessia sob cobertura rasa, transpondo um contraforte do Morro da Saúde, onde está edificado um condomínio residencial formado por prédios de três pavimentos, construídos recentemente.
- **Realce de Túnel da RFFSA:** Com a previsão da implantação de um sistema VLT, em traçado circular na região portuária, está prevista a ampliação da seção escavada do antigo túnel ferroviário (RFFSA) que passa sob o Morro da Providência.

### **Túneis: Via Expressa e Binária**

#### **Considerações Gerais e Descrição do Traçado**

Nos estudos desenvolvidos para o projeto do sistema viário do Porto Maravilha, foi analisada a implantação da Galeria Viária da Via Expressa em substituição do trecho do Elevado da Perimetral e Avenida Rodrigues Alves, entre o III COMAR, no Largo dos Pracinhas, e o Armazém 6 do Cais do Porto, já na Avenida Rodrigues Alves. No caso da Via Binária, considera-se um túnel independente da Via Expressa, que inicia na Rua Primeiro de Março, nas proximidades da Rua Visconde de Inhaúma, e termina na Rua dos Trilhos, nas proximidades da Rua Antônio Lage.

O Sistema viário denominado de VIA EXPRESSA é composta de parte em superfície, entre o III COMAR e o Mergulhão da Praça XV, e de 2 (dois) túneis paralelos, que terão seu início aproveitando a atual estrutura do Mergulhão, passando por um poço de serviço nas proximidades da Av. Visconde de Inhaúma. Deste ponto seguindo paralelo ao Morro de São Bento, passando sob o Morro da Conceição e sob a Av. Venezuela até o cruzamento da Rua Barão de Tefé, daí seguindo em direção da Av. Rodrigues Alves e indo até as proximidades do Armazém 6 e assim continuando em superfície até imediações da Rodoviária Novo Rio.

A parte subterrânea da Via Expressa será composta por dois túneis escavadas pelo processo de "cut and cover" entre a atual estrutura do Mergulhão da Praça XV, que sofrerá intervenções necessárias à sua adequação com a nova Via proposta, e a Praça Barão de Ladário, pelo processo de "NATM" em terreno com camadas de aterro e aluvião arenoso e maciço rochoso até à Av. Venezuela, e seção mista (rocha/solo) até a Av. Rodrigues Alves onde encontra a superfície em metodologia de escavação em "cut and cover" e vala a céu aberto (VCA) até o Armazém 6.

O Sistema viário denominado VIA BINÁRIA, especificamente seu trecho subterrâneo, é composto de uma rampa de ligação entre a superfície e a parte subterrânea, com um túnel singelo escavado pelo processo "NATM" sob o maciço rochoso do Morro do São Bento. No trecho menos profundo, a escavação será feita a céu aberto, sem a necessidade de contenções laterais.

Tem o seu início previsto a partir da Rua Primeiro de Março, próximo ao encontro com a Rua Visconde de Inhaúma, prosseguindo sob o Morro de São Bento, a Praça Mauá e Via Trilhos, onde encontra a superfície em metodologia de escavação de galeria pelo processo de "cut and cover" e por fim vala à céu aberto (VCA) até próximo a Rua Antônio Lage.

Quando a escavação atingir uma profundidade de aproximadamente 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) está prevista a construção de paredes diafragma com ficha em solo de argila orgânica tratadas com selo de "Jet-Grouting" no fundo. A escavação foi prevista para ser realizada a céu aberto, sendo que parte dela com o uso de escoramento metálico provisório.

Para a sua implantação foram previstos poços de emboque, conforme previsto no projeto viário da AEIU Portuária.

## **Demolição do Elevado da Perimetral**

Está previsto o desmonte total do Elevado da Perimetral, no trecho entre a Estação Rodoviária Novo Rio e a chegada no III COMAR, entre os pilares 1401 e a alça de acesso nas proximidades do Largo dos Pracinhos.

Neste trecho, o Elevado apresenta-se predominantemente com sua estrutura característica, constando de pilares de concreto armado e tabuleiro metálico formado por oito vigas-longarinas e transversinas de travamento, peças fabricadas com aço COR-TEN.

Na travessia sobre a Praça Mauá, em frente ao Pier Mauá, e entre o pilar 1525, no mergulhão da Praça XV, até o acesso do III COMAR, a estrutura do Elevado foi totalmente construída com tabuleiro de concreto protendido apoiado sobre grandes pilares de concreto armado. Assim para a demolição e remoção da estrutura do Elevado da Perimetral, foram consideradas duas metodologias básicas a serem empregadas:

- TRECHO A: Trechos em estrutura metálica e pilares de concreto. Quebras, cortes e remoção das pistas de rolamento e barreiras, desmontagem da estrutura metálica do tabuleiro, corte e remoção dos pilares e vigas de apoio.
- TRECHO B: Trecho em estrutura de concreto. Desmonte convencional do tabuleiro, com cimbramento de sustentação auxiliar, seguido do corte e remoção dos pilares.

## **Viadutos de Interligação**

As alças de descida e subida ao viaduto do Gasômetro foram previstas com fundações em estacas pré-moldadas, cravadas na Avenida Francisco Bicalho.

A meso-estrutura é em concreto moldado e a superestrutura será mista, isto é, em vigas metálicas e laje em concreto. Os encontros serão em terra armada.

### **O Sistema Viário Prioritário**

Com objetivo de adequar a malha viária existente atualmente ao novo padrão de ocupação a ser implementado na AEIU (vide página 06) da Região do Porto do Rio de Janeiro, e em atendimento aos princípios de priorizar o transporte coletivo sobre o individual e de valorizar a paisagem urbana e o ambiente urbano, foi instituído o novo Sistema Viário Prioritário.

O novo sistema viário terá por base uma malha de vias estruturais que buscará integrar a área de intervenção com a área central da cidade e bairros do entorno.

A criação de um novo eixo interno à área de intervenção – denominado Binário do Porto –, ligando a Av. Francisco Bicalho à Praça Mauá, em conjunto com a abertura de novas vias e o alargamento de algumas vias existentes, permitirá a demolição do Elevado da Perimetral, no trecho entre o III COMAR, no Largo dos Pracinhos, e a Av. Francisco Bicalho.

O tráfego do elevado da perimetral será transferido para dois túneis paralelos. Estes túneis terão início no mergulhão da Praça XV, aproveitando a estrutura deste, passando sob a praça Barão de Ladário, onde será construído um poço de serviço, passando sob o alinhamento da Avenida Venezuela e sob o Túnel do Binário nas imediações da Barão de Tefé. Deste ponto em diante o túnel da via expressa segue pelo alinhamento da atual Rodrigues Alves até a altura do armazém 6, onde voltará a superfície.

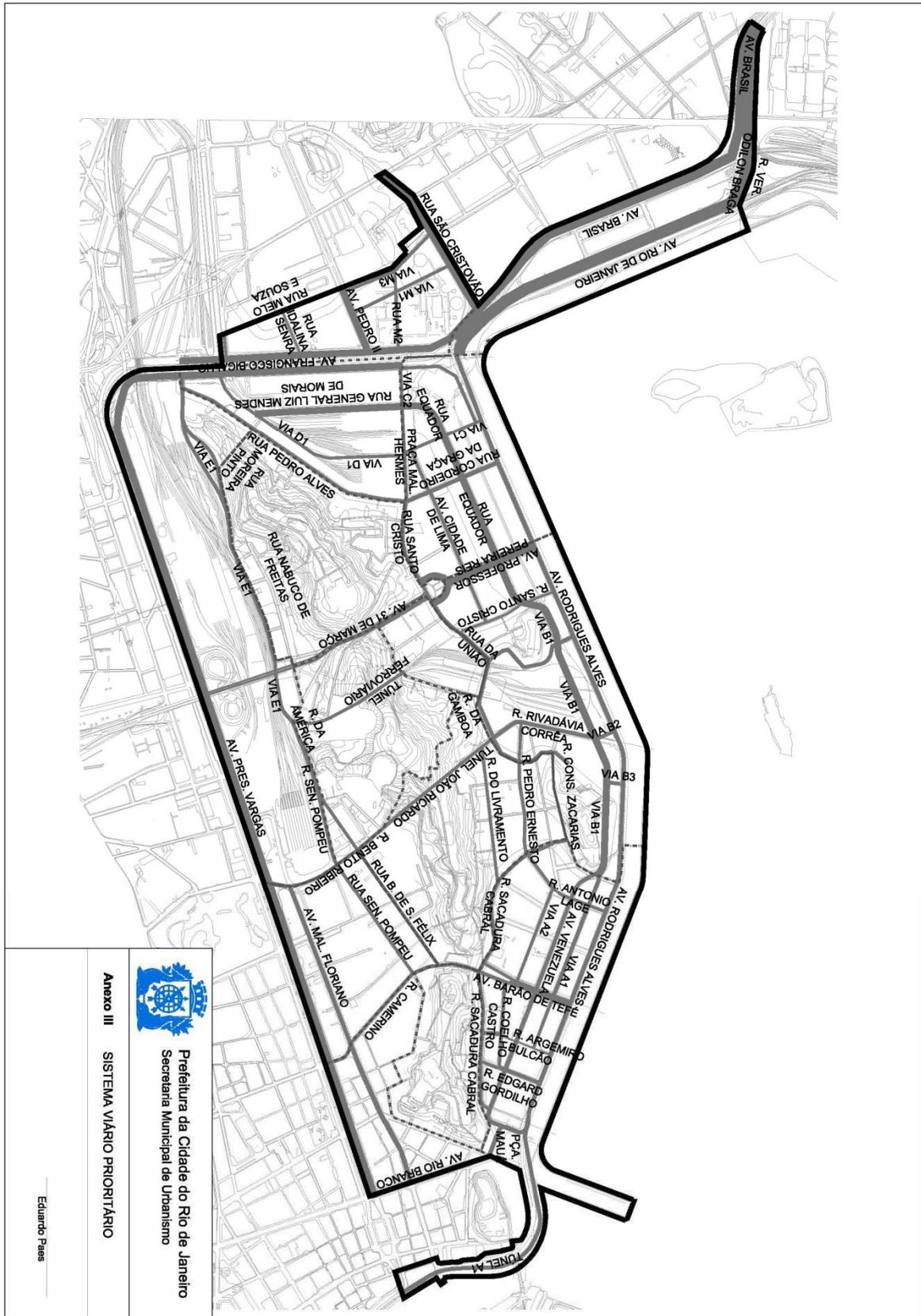
O Binário do Porto será formado pelo alargamento das ruas General Luiz Mendes de Moraes e Equador, implantação das vias B1 e A1, construção de um túnel sob o Morro da Gamboa, reurbanização da Av. Venezuela e construção do Túnel do Binário. Este conectará os fluxos da Av. Primeiro de Março em túnel sob o Morro de São Bento, passando sob a Praça Mauá, desviando na direção do prédio da Polícia Federal e voltando à superfície, através de rampa, após a Rua Argemiro Bulcão.

Visando a dar maior fluidez ao tráfego neste novo eixo serão implantadas duas novas alças interligando-o ao Elevado do Gasômetro. Essas alças serão construídas no alinhamento da Rua Comandante Garcia Pires, uma partindo da Rua Equador em direção ao elevado e outra descendo deste em direção à Rua Cidade de Lima.

Como complemento às Intervenções urbanísticas já mencionadas, outras vias serão criadas ou reurbanizadas dando maior conectividade na área criando novas alternativas aos futuros frequentadores da região.

De modo a priorizar o transporte coletivo, além das melhorias viárias propostas serão criadas calhas ajardinadas destinadas à futura implantação de um circuito de Veículo Leve Sobre Trilho (“VLT”) na área, incluindo dois trajetos que farão a ligação entre os modais de transporte hoje já existentes (trem, metrô e

ônibus) e as principais vias da área de intervenção. Para a implementação deste circuito será necessário o alargamento do túnel hoje existente sob o Morro da Providência. Também será implantado um circuito cicloviário com pistas exclusivas e compartilhadas com o passeio ou com a faixa de rolamento nas demais vias. Este circuito permitirá a interligação da área com o bairro de São Cristóvão e com a Zona Sul através da conexão Museu de Arte Moderna (MAM) – Praça Mauá.



**Infraestrutura Urbana**

Toda a rede de infraestrutura localizada na AEIU (vide página 04) da região Portuária será remodelada, com novos sistemas de esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, abastecimento de água,

energia elétrica, telecomunicações e gás encanado. Estas ações que incluem a melhoria da qualidade das águas do Canal do Mangue foram projetadas para garantir o atendimento às demandas do novo adensamento populacional previsto para região, promovendo a melhoria da qualidade ambiental local.

### **Sistema de Abastecimento de Água:**

A população da área de abrangência do Projeto, somadas as populações futuras, fixa e flutuante, e a atual, foi calculada em 391.375 habitantes, considerando-se a ocupação total de todas as quadras disponíveis. Para o atendimento das vazões, será necessária uma preservação de 19.939 m<sup>3</sup> (dezenove mil e novecentos e trinta e nove metros cúbicos) de água.

A nova rede de distribuição de água será constituída por um conjunto de condutos principais e secundários assentes nas vias públicas, junto às edificações e com a função de conduzir a água para os prédios e os pontos de consumo público. Esses condutos principais, em anéis, caracterizam-se pelas numerosas derivações e uma disposição "em rede", derivando daí o seu nome.

A vazão de distribuição foi calculada para as condições atualmente comuns nas cidades brasileiras, isto é, os prédios têm reservatórios domiciliares que abastecem a rede predial e que recebem água da rede pública. Nestas condições, a vazão referir-se-á a uma particular situação desfavorável correspondente à hora de maior consumo do dia de maior consumo.

### **Sistema de Esgotamento Sanitário:**

A área contemplada no projeto encontra-se situada dentro de três bacias de esgotamento sanitário. Os efluentes sanitários de toda a AEIU (vide página 04) serão direcionados para o coletor tronco localizado na Avenida Rodrigues Alves. Desta forma, a área de interesse foi subdividida em três áreas definidas em função da delimitação imposta por essas bacias.

Entende-se que os grandes prédios a serem construídos no local irão provocar um enorme adensamento populacional, o que acarretará incrementos nas vazões de esgoto sanitário. Com certeza o atual sistema de esgotamento sanitário não suportará estes acréscimos de vazões. Sendo assim, novas redes de coleta foram dimensionadas a fim de que novas sobrecargas de vazões possam vir a ser suportadas. Todo o esgoto destas bacias será encaminhado até o Interceptor da Avenida Rodrigues Alves, o qual possui a capacidade para recebimento de toda esta vazão.

### **Sistema de Drenagem Urbana:**

O trecho da baía de Guanabara no qual está situada a região portuária do Rio de Janeiro é uma área completamente alterada ambientalmente desde o início do século XX, onde o primitivo litoral foi completamente desfigurado, com o aterro de praias, enseadas, gamboas, manguezais e da própria baía de Guanabara, visando à instalação e modernização do sistema portuário da cidade.

Esta é também uma das áreas ambientalmente mais degradadas de toda a baía de Guanabara, onde todas as bacias hidrográficas aí localizadas foram transformadas em imensos valões de esgoto e transportadoras de resíduos de todos os tipos, tamanhos e procedências. Direta ou indiretamente tanto dessa área como das localizadas na margem oposta da baía, dependendo dos ventos predominantes, índices pluviométricos e mares, os resíduos não depositados em manguezais, praias ou costões acabam circulando indefinidamente enquanto flutuam nas águas e dessas, potencialmente para o porto do Rio de Janeiro.

Toda a região onde está inserida a área de projeto foi dividida em bacias de drenagem, considerando a topografia local e o novo arruamento proposto. Cada bacia foi dimensionada trecho a trecho, de montante para jusante, considerando os dados de chuvas, a topografia, a forma de ocupação, o tempo de concentração e a área de contribuição.

Para as novas condições de vazão e escoamento está prevista a execução de nove novas saídas de deságüe, além da ampliação dos dois deságües existentes.

## **Sistema de Distribuição de Energia**

O sistema atual da região mescla um sistema de redes de distribuição de média tensão subterrânea com um sistema aéreo, incluindo a rede de distribuição de baixa tensão.

Toda a energia elétrica que supre a área em estudo é proveniente de três Subestações de Distribuição de Energia:

1. Subestação Camerino (138/13,8 kV - 5 (cinco) transformadores de 40MVA) situada na Rua Camerino no Centro do Rio;
2. Subestação Mackenzie (138/13,8 kV – 3 (três) transformadores de 40 MVA), localizada na Rua Mackenzie, no Centro do Rio;
3. Subestação de Campo de Marte (138/13,8-25kV – 2 x40 MVA + 58MVA em 25 kV), situada no bairro São Cristóvão, cerca de 15 km das outras duas.

Para atender as necessidades do Projeto Viário, Arquitetônico e de Urbanização é necessário que se utilize redes de distribuição subterrâneas. Algumas regiões já contam com este tipo de rede, porém será necessária a implantação dos demais segmentos.

Convém lembrar um aspecto de ordem econômica. Os aumentos de carga, vegetativa ou não, são de competência da Concessionária de Energia Elétrica. Cabe a ela fazer o planejamento e as obras decorrentes para suprir essas necessidades. Já as transformações de seu sistema elétrico em função de necessidades de terceiros, não são de responsabilidade da concessionária.

Os setores com previsão de crescimento, face a implantação de prédios residenciais, comerciais e de escritório de até 50 (cinquenta) andares (Setores A, B, C e D), deverão apresentar demandas de cerca de 10 (dez) a 20 (vinte) MVA por prédio, após a respectiva implantação.

Admite-se que há possibilidade de ampliação das subestações Camerino, Mackenzie e Campo de Marte com alimentadores de média tensão, de modo a atender as demandas decorrentes do início de implantação do Projeto. Estamos prevendo inicialmente 2 (dois) alimentadores na subestação Camerino, 2 (dois) alimentadores na subestação de Mackenzie e 2 (dois) na subestação de Campo de Marte.

## **Sistema de Iluminação Pública**

O planejamento urbano tem como princípio a ordenação e a otimização dos serviços de utilidade pública de modo a tornar a cidade mais humana e racional, fixando as atividades de segurança, comércio, lazer e serviços desfrutáveis pela comunidade. Isto envolve a Iluminação Pública e o Suprimento de Energia Elétrica a área urbanizada.

O sistema de iluminação Pública a ser implantado deverá atender a alguns requisitos fundamentais:

1. Contribuir com a estética dos logradouros, tornando-os mais atraentes;
2. Ser discreto de modo a não interferir com as soluções de arquitetura, mas integrando-a;
3. Permitir fácil manutenção;
4. Compatibilizar os níveis de iluminamento com a finalidade de cada aplicação.

Por estas razões e considerando-se que parte da área apresenta rede de energia subterrânea, tanto em média quanto baixa tensão, optou-se por rede de iluminação pública subterrânea. Os postes foram escolhidos em função dos níveis de iluminamento das vias, passeios, praças e outras aplicações. Este dimensionamento levou em conta as interferências com a arborização do projeto paisagístico, as normas da Riolut e as normas da IEC - International Electrotechnical Commission.

A iluminação das novas vias e praças será feita com lâmpadas de multi-vapor metálico, que reproduz as cores melhor do que as lâmpadas vapor de sódio, mais comuns na iluminação pública. A sua potência vai variar de 80 W a 400 W dependendo da necessidade local de altura do poste de sustentação de modo a atender o padrão de iluminamento desejado e dar segurança aos pedestres e motoristas. As luminárias serão de alumínio injetado com abertura para troca de lâmpadas e reparos pela parte superior.

Os postes das vias terão alturas variáveis, entre 4,5m e 15m dependendo da largura da via e do seu passeio. Eles terão espaçamentos modulares de 15m ou 30m de modo a estarem sempre no espaço entre as árvores, que terão espaçamento de 7,5m. Eles estarão sempre no mesmo alinhamento desta, distando 3,75m das árvores adjacentes. Nos viadutos e elevados os postes terão 6m, com braços curvos e o espaçamento entre postes será de 25m.

As pequenas vias bem como as pequenas praças terão sua iluminação feita através de postes pequenos, de 4,5m, sem braços. Para iluminar espaços maiores, como a Praça Mauá e o Parque do Cais principalmente, serão instalados postes retos de 10m com quatro luminárias com lâmpadas de 250W e 15m com seis luminárias com lâmpadas de 400 W que conseguem atender com uma iluminação adequada uma área maior, evitando-se aí uma grande quantidade de postes. Porém as áreas entre os armazéns serão iluminadas por postes de 4,5m.

As áreas sob viadutos e elevados terão luminárias presas a estes em substituição aos postes. As passagens subterrâneas serão iluminadas com arandelas com proteção anti-vandalismo para garantir ao equipamento uma maior durabilidade.

## **Sistema de Telecomunicações**

A infraestrutura de telecomunicações, a ser instalada, poderá servir a quaisquer operadoras, de forma compartilhada, e atenderá a todos os assinantes da região, através de uma rede inteiramente subterrânea, flexível e segura.

Os assinantes individuais receberão os serviços através de cabos metálicos ou ópticos, diretamente pela rede secundária, através de pequenas centrais de área. Os grandes assinantes corporativos, tais como empresas, hotéis e edifícios comerciais também serão atendidos por essa mesma infraestrutura, mas o atendimento poderá ser feito via pequenas centrais internas a esses empreendimentos.

O importante é que essa infraestrutura seja flexível, permitindo acessos de diversos tipos e comportando cabos metálicos e ópticos, de grande densidade de assinantes.

A infraestrutura de telecomunicações proposta para a área de intervenção deverá suprir as necessidades para que as operadoras se instalem no local e possam oferecer seus serviços aos diversos assinantes. Foi considerado que toda a infraestrutura de telecomunicações deverá ser nova, independente de quaisquer outras porventura existentes, pelos seguintes motivos:

- Há muito pouca informação sobre a infraestrutura ali instalada;
- Os novos usos previstos para a área demandam uma infraestrutura diferenciada;
- As Intervenções urbanísticas exigirão a completa remodelagem das redes existentes;
- Em geral, cada operadora possui a sua rede, independente da infraestrutura previamente instalada.

Sendo assim, a infraestrutura proposta deverá atender aos seguintes requisitos:

- Permitir o atendimento a qualquer assinante individual ou empreendimento futuro a ser implantado, independente de seu tamanho;
- Permitir o crescimento e a implantação das redes com cabos metálicos e ópticos, por etapas, conforme haja demanda, apresentando modularidade e flexibilidade;
- Permitir o compartilhamento da infra-estrutura de telecomunicações por diversas operadoras, de serviços afins ou não;
- Oferecer condições de fácil instalação, lançamento de cabos, gestão, manutenção e acesso aos usuários;
- Oferecer confiabilidade e redundâncias para aqueles serviços que a requeiram.

### **Principais Serviços previstos**

A empresa vencedora da licitação (concessionária) terá a concessão da execução dos serviços públicos da AEIU (vide página 04) por um período de 15 anos. A seguir relacionamos os principais serviços previstos:

- modificação, complementação, gestão e conservação da infra-estrutura viária na AEIU (vide página 04) do Porto do Rio, incluindo (i) limpeza, asseio e conservação; (ii) manutenção (recapeamento, reparos, sinalização horizontal e vertical e sinalização semafórica); (iii) monitoramento por câmeras (compartilhamento de imagens com entes responsáveis pela segurança e agentes de transporte);
- serviços de conservação de áreas verdes e praças, incluindo coleta de detritos, jardinagem, capina e roçagem, plantio de grama e outras mudas, corte de árvores, serviços de manutenção e/ou conservação em jardinagem (conservação de vasos, poda e replantio de grama e outros arbustos);
- serviços relacionados à iluminação pública, incluindo serviços de manutenção, conservação e substituição de equipamentos de iluminação;
- sinalização contendo informações históricas e geográficas da área;
- serviços de limpeza urbana, incluindo (i) limpeza, asseio e conservação de passeios e arruamentos; (ii) varrição de passeios e arruamentos; (iii) manutenção e reparo de passeios; (iv) instalação, manutenção e substituição de latas de lixo; (v) coleta de lixo domiciliar e de restaurantes, exceto lixo hospitalar; (vi) transporte e transbordo de entulhos de obras;

- serviços de drenagem, incluindo (i) manutenção preventiva e corretiva e limpeza do sistema de drenagem e (ii) instalação de caixas de passagem e bueiros;
- prestação de serviços de suporte à rede de transporte;
- implementação e manutenção de equipamentos e serviços administrativos, tais como: a operação e conservação da sede administrativa (i) da Concessionária Porto Novo S.A. (ii) da Sede da CDURP e (iii) do serviço de atendimento ao cidadão;
- outros serviços necessários e adequados ao bom desenvolvimento do Contrato de concessão, tais como (i) manutenção de galerias universais para distribuidoras de serviços de energia elétrica, telecomunicações (voz ou dados), gás natural e outros; (ii) instalação e operação de bicicletário; (iii) manutenção e conservação de pontos e monumentos turísticos.

### **Os novos parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para a AEIU**

Foram definidos novos padrões de uso e de ocupação do solo, principalmente com o implemento da Zona de Uso Misto e do estabelecimento do Coeficiente de Aproveitamento Básico – CAB e do Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CAM.

### **A criação da Zona de Uso Misto – ZUM**

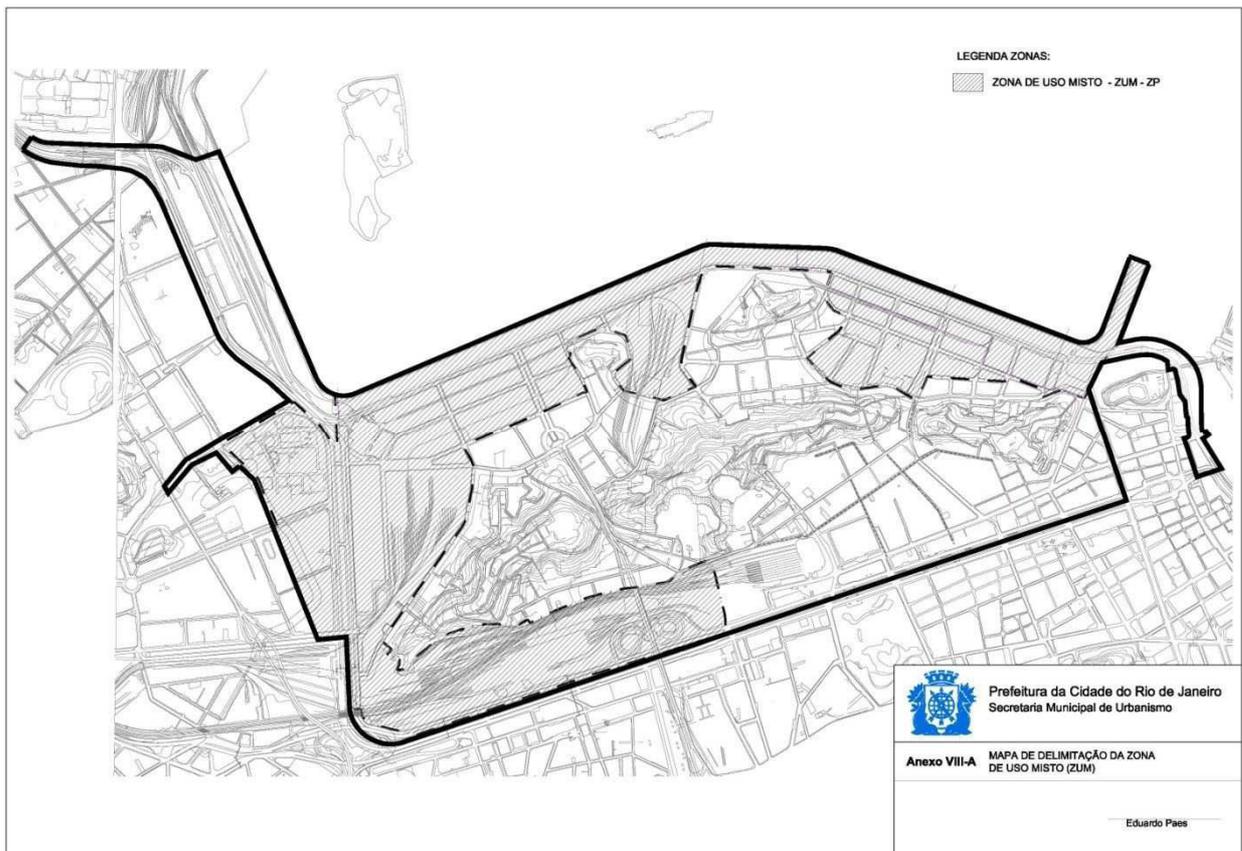
A Zona de Uso Misto – ZUM (vide página 08) revela-se uma área específica dentro da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, na qual são permitidos os usos:

- uso residencial I — residência unifamiliar ou grupamento de residências unifamiliares;
- uso residencial II — residência unifamiliar ou grupamento de residências unifamiliares; residência multifamiliar ou grupamento de residências multifamiliares, inclusive vilas;
- uso comercial I — comércio varejista, diversificado, de atendimento cotidiano ou vicinal;
- uso comercial II — comércio varejista, diversificado, de atendimento esporádico à população em geral;
- uso comercial III — comércio atacadista ou varejista que exija planejamento específico para sua implantação;
- uso de serviços I — serviços de atendimento cotidiano ou vicinal;
- uso de serviços II — serviços de atendimento esporádico à população em geral;
- uso de serviços III — serviços que exijam planejamento específico para sua implantação; e
- uso industrial I — atividades produtivas cujo processo seja compatível com os demais usos urbanos.

Conforme demonstra o mapa abaixo, a ZUM (vide página 08) delimita-se do entroncamento da Av. Rio Branco com a Rua do Acre; seguindo pelo eixo desta até a Travessa do Liceu; pelo eixo desta até a Rua Sacadura Cabral; pelo eixo desta até a Av. Venezuela; pelo eixo desta até a Rua Edgard Gordilho; pelo eixo desta até a Rua Coelho Castro; pelo eixo desta até a Rua Barão de Tefé; pelo eixo desta até a Rua Sacadura Cabral; pelo eixo desta até a Rua Pedro Ernesto; pelo eixo desta até a Rua Antônio Lage; pelo eixo desta até a Av. Venezuela; pelo eixo desta até a Rua Silvino Montenegro; pelo eixo desta até a Via Prioritária B1; pelo eixo desta até a Rua Rivadávia Corrêa; pelo eixo desta até a Rua da Gamboa; pelo eixo desta até a Via Prioritária B1; pelo eixo desta até a Rua Santo Cristo; pelo eixo desta até a Av. Cidade de Lima; pelo eixo desta até a Praça Marechal Hermes; por esta, incluída, até a Rua Pedro Alves; pelo eixo desta até a divisa dos lotes nº. 293 e 297; por esta e por seu prolongamento até a Via Prioritária E1; pelo eixo desta até o encontro com o prolongamento do eixo da Rua Sant'anna; por este

prolongamento até a Av. Presidente Vargas; pelo eixo desta até o Canal do Mangue; pelo eixo deste até a Rua Francisco Eugênio; pelo eixo desta até a Rua Melo e Souza; pelo eixo desta até a Av. Pedro II. Deste ponto, por uma linha reta até encontrar a divisa dos imóveis do Centro de Preparação de Oficiais da Reserva (CPOR-EX) e do Hospital Frei Antônio, excluídos. Deste ponto, por uma linha reta até encontrar a Praça Mário Nazaré; por esta, excluída, até a Rua São Cristóvão; pelo eixo desta até a Av. Brasil; pelo eixo desta até o Canal do Mangue; pelo eixo deste até a Baía de Guanabara. Deste ponto, por uma linha costeira junto ao Cais do Porto, incluído, até o Pier Mauá, por este, incluído, até a Praça Mauá; por esta, incluída até o ponto de partida.

Dentro da ZUM (vide página 08) os parâmetros de ocupação são diferenciados, consoante o quadro de parâmetros urbanísticos por subsetor, logo abaixo.



## O CONSELHO CONSULTIVO

A LC 101/2009 (vide página 06) instituiu o Conselho Consultivo, órgão incumbido da implementação e da fiscalização da OUCPRJ. Nesse âmbito, tal órgão tem competência para produzir pareceres sobre os relatórios trimestrais da CDURP, que ainda sofrerá fiscalização externa pelo Tribunal de Contas do Município do Rio de Janeiro e pela Câmara Municipal do Rio de Janeiro.

O Conselho Consultivo terá a seguinte composição:

- 1 (um) representante CDURP, como coordenador;
- 3 (três) representantes do Município; e
- 3 (três) representantes da sociedade civil, escolhidos pelos demais integrantes do Conselho, com mandato de 3 (três) anos.

O Conselho Consultivo da OUCPRJ encontra-se formalmente constituído e em pleno funcionamento, tendo seus membros sido nomeados pelo Decreto "P" nº. 814, de 18 de junho de 2010.

## **DOS MEIOS, RECURSOS E CONTRAPARTIDAS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**

As Intervenções previstas na OUCPRJ têm custo R\$ 8.201.332.018,80 (oito bilhões duzentos e um milhões trezentos e trinta e dois mil e dezoito reais e oitenta centavos), para realização no prazo também estimado de 15 (quinze) anos. Neste valor estão incluídas as obras acrescentadas pelo 3º. Termo aditivo ao contrato de PPP, as quais somam um montante de R\$592.332.018,80 (quinhentos e noventa e dois milhões trezentos e trinta e dois mil e dezoito reais e oitenta centavos) que correrá por conta do orçamento da CDURP.

Com a finalidade de custear tais Intervenções, a LC 101/2009 (vide página 06) permitiu à Prefeitura a utilização de mecanismos próprios à legislação imobiliária, inclusive outorgando de forma onerosa, nos terrenos situados dentro da OUCPRJ: (i) o direito de construir; e (ii) a alteração de uso.

Além destes instrumentos, o Município e a CDURP esperam obter o registro perante a CVM de um fundo de investimento imobiliário, que deverá ser utilizado na montagem da captação de recursos necessários para o financiamento da OUCPRJ. O Fundo de Investimento (vide página 06) terá entre seus cotistas a CDURP e/ou o Município, que nele poderão aportar bens imóveis e/ou CEPAC.

### **DA OUTORGA ONEROSA AO DIREITO DE CONSTRUIR**

A LC 101/2009 (vide página 06) introduziu no Plano Diretor Anterior o instrumento da outorga onerosa sobre o direito de construir, exclusivamente no âmbito de operações urbanas consorciadas. Tal dispositivo foi recepcionado pelo Plano Diretor Atual, que prevê a outorga onerosa em seu artigo 79.

A outorga onerosa sobre o direito de construir prevê que a municipalidade admita um coeficiente de aproveitamento mínimo (básico) e gratuito de construção, definido a partir da relação entre a área do terreno e a área construída computável. Acima desse coeficiente básico, o Município admite construção de áreas (solo criado) até um máximo estabelecido em lei. Assim, para introduzi-la, a lei da OUCPRJ aprovada estabeleceu CAB e CAM para as áreas por ela abrangidas. A legislação pertinente deve prever, ainda, uma forma de cobrança dessa outorga do direito de construir específica.

Em resumo, a outorga onerosa do direito de construir revela-se uma forma de o proprietário (ou qualquer interessado) efetivar qualquer construção que ultrapasse os padrões permitidos pelo CAB de uma determinada área, limitando-se àqueles arbitrados pelo CAM. No âmbito da OUCPRJ, a outorga onerosa do direito de construir será verificada nos setores que não estão sujeitos ao CEPAC.

### **DA OUTORGA ONEROSA DA ALTERAÇÃO DE USO**

A outorga onerosa da alteração de uso foi introduzida no Plano Diretor Anterior pelo art. 6º da LC 101/2009 (vide página 06), recepcionada pelo Plano Diretor Atual, em seu art. 79, e foi prevista como

fonte de custeio da OUCPRJ pelo art. 33, I. Nesse sentido, o Decreto nº. 32.551, de 20 de julho de 2010, a regulou no âmbito da OUCPRJ, determinando que esta ocorra mediante o pagamento de Contrapartida (vide página 05), definida pela CDURP a partir da multiplicação da área do terreno objeto da alteração de uso e o valor médio do CEPAC obtido no último leilão realizado ou, inexistindo, o seu valor de face.

Portanto, as modificações de uso no âmbito da AEIU (vide página 04) terão como Contrapartida (vide página 05) a outorga onerosa instituída por meio do Decreto Municipal nº 32.551/2010 . Nesse sentido, os CEPAC não são passíveis de utilização como Contrapartida (vide página 05) de alteração de uso. Como toda a AEIU (vide página 04) constitui Zona de Uso Misto – ZUM (vide página 08), os interessados em proceder com a modificação de uso deverão observar, para fins de cálculo do valor da Contrapartida (vide página 05) pela alteração de uso do solo, o art. 4 do DM 32551, que estabelece que o valor da Contrapartida pela modificação de uso (vide página 05) a ser paga ao Município, será fixado em função das seguintes condições: (i) Área do terreno objeto da alteração de uso; e (ii) o valor médio do CEPAC, obtido no último leilão realizado ou seu valor de face, no caso de não haver sido realizado nenhum leilão até aquela data. A determinação do valor da outorga será, portanto, resultado da multiplicação da área do terreno objeto dessa mudança pelo valor do CEPAC. Fica previsto, também, que a aprovação dos pedidos de licenciamento está condicionada à fixação dos valores das Contrapartidas (vide página 05) pela Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP.

Para aprovar os pedidos de licenciamento que impliquem alteração de uso do imóvel, será necessário que a CDURP fixe os valores das respectivas Contrapartidas (vide página 05). O pagamento da Contrapartida pela alteração de uso deverá ser à vista e é condição à concessão da licença para a realização da obra e os recursos obtidos serão administrados pela CDURP e aplicados consoante as seguintes finalidades, conforme disposto no art. 31 do Estatuto da Cidade:

- regularização fundiária;
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Para efetivar a outorga onerosa da alteração de uso, os interessados deverão formalmente apresentar solicitação específica no processo de licenciamento de obras da Secretaria Municipal de Urbanismo, que será analisada pelo Grupo Especial criado pelo Decreto nº. 31.878, de 27 de janeiro de 2010. Este Grupo Especial verificará se o uso pretendido:

- está de acordo com os princípios e as diretrizes da OUCPRJ; e
- o uso residencial não coexistirá no mesmo lote com outros usos que possam causar risco à população residente, cabendo avaliação do órgão de tutela competente.

Nos casos de imóveis tombados, preservados, tutelados, situados em Área de Proteção do Ambiental – APA, em Área de Proteção do Ambiente Cultural – APAC ou em áreas de entorno de bens tombados, serão ouvidos os órgãos de tutela competentes.

## INCENTIVOS ADICIONAIS

A Lei da OUCPRJ prevê incentivos adicionais que serão concedidos a proprietários de imóveis sem lastro em CEPAC, conforme quadro abaixo:

SITUAÇÃO	INCENTIVOS
Parcelamento	aos lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área inferior a mil metros quadrados, que atingirem área igual a mil e quinhentos metros quadrados, será concedida, de forma gratuita, área adicional de construção computável equivalente a dez por cento da área do lote resultante do remembramento, respeitando o CAM do setor que contiver o lote remembrado.
	aos lotes resultantes de remembramento de outros lotes com área superior a mil e quinhentos metros quadrados, que atingirem área igual ou superior a três mil metros quadrados, será concedida, de forma gratuita, área adicional de construção computável equivalente a quinze por cento da área do lote resultante do remembramento, respeitando o CAM do setor que contiver o lote remembrado.
Patrimônio Cultural	as edificações situadas na área da OUCPRJ que não sejam tombadas, preservadas, não tenham indicação para tombamento, e cujas características morfológicas tais como fachadas, ornatos, tipologia etc. sejam importantes como referência para a memória, para paisagem urbana e para a identidade cultural da área portuária da cidade poderão ser mantidas, total ou parcialmente, fisicamente integradas a um novo empreendimento, visando a promover a simultânea valorização de estruturas antigas e de novas construções no processo de revitalização da área.
	o órgão municipal de patrimônio cultural identificará as edificações referidas na alínea “a” do inciso II deste artigo e prestará orientação aos interessados na manutenção dos elementos construtivos de relevância e em sua recuperação por ocasião da avaliação prevista pelo Decreto nº. 20.064, de 18 de junho de 2001.

Os empreendimentos relacionados ao patrimônio cultural contarão, igualmente, com os seguintes benefícios:

- a área de pisos compreendida nos trechos mantidos das edificações não será computada no cálculo da Área Total Edificada – ATE em até duas vezes sua projeção; e
- o trecho correspondente às fachadas mantidas está isento do afastamento frontal mínimo, ficando a critério do órgão de tutela do patrimônio a exigência dos afastamentos frontais nas demais fachadas.

Nas áreas atingidas por Projeto de Alinhamento Aprovado – PAA poderão ser computadas para efeito do cálculo da ATE, condicionando tal cômputo à Contrapartida (vide página 05) de transferência de domínio, ao Município, da área atingida e não estará sujeita à cobrança de potencial adicional de construção.

Já no âmbito fiscal, a Lei nº. 5.128, de 16 de dezembro de 2009 remitiu os créditos tributários relativos ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, inscritos ou não em dívida ativa, dos imóveis situados na área de abrangência da OUCPRJ, desde que:

- sejam reconhecidos pelo órgão competente como de interesse histórico, cultural ou ecológico ou de preservação paisagística e ambiental; e

- estejam respeitadas as características do prédio e seu interior esteja em bom estado, ou que as obras de recuperação externa e interna estejam concluídas e tenham recebido a aceitação dos órgãos municipais competentes dentro do prazo improrrogável de 36 (trinta e seis) meses a contar de 01 de janeiro de 2010.

Da mesma forma, estão isentos do IPTU os imóveis situados na área delimitada da OUCPRJ nos quais sejam erguidas novas construções, desde que as obras estejam concluídas e tenham recebido o “*habite-se*” no prazo improrrogável de 36 (trinta e seis) meses. Esta isenção será válida por 10 (dez) anos a contar do exercício seguinte à concessão do referido “*habite-se*”.

Já no tocante ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos, Realizada Inter Vivos, por Ato Oneroso – ITBI estão isentas as operações de aquisição da propriedade ou do direito real de superfície, uso ou usufruto relativas aos imóveis situados na área delimitada da OUCPRJ, nos quais se ergam novas construções, desde que as obras estejam concluídas e tenham recebido o “*habite-se*” no prazo improrrogável de 36 (trinta e seis) meses a contar de 01 de janeiro de 2010.

Ainda visando a estimular a migração de empresas e pessoas para a região afetada, durante 36 (trinta e seis) meses a contar de 01 de janeiro de 2010, foi concedido o benefício fiscal da isenção para o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS apurado na prestação dos seguintes serviços relacionados a engenharia, arquitetura, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres, quando vinculados à execução de construção ou reforma de imóvel situado na área delimitada da OUCPRJ:

- execução, por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil, hidráulica ou elétrica e de outras obras semelhantes, inclusive sondagem, perfuração de poços, escavação, drenagem e irrigação, terraplanagem, pavimentação, concretagem e a instalação e montagem de produtos, peças e equipamentos (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador de serviços fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS);
- elaboração de planos diretores, estudos de viabilidade, estudos organizacionais e outros, relacionados com obras e serviços de engenharia; elaboração de anteprojetos, projetos básicos e projetos executivos para trabalhos de engenharia;
- demolição; e
- reparação, conservação e reforma de edifícios, estradas, pontes, portos e congêneres (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador dos serviços, fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS).

Quando prestados em estabelecimentos situados na área delimitada da OUCPRJ, exceto na Av. Presidente Vargas e na Av. Rio Branco, os seguintes serviços terão alíquota específica de 2,00% (dois por cento):

- ginástica, dança, esportes, natação, artes marciais e demais atividades físicas;
- ensino regular pré-escolar, fundamental, médio e superior;
- instrução, treinamento, orientação pedagógica e educacional, avaliação de conhecimentos de qualquer natureza.
- hospedagem de qualquer natureza em hotéis, apart-service condominiais, flat, apart-hotéis, hotéis residência, residence-service, suite service, hotelaria marítima, motéis, pensões e congêneres; ocupação por temporada com fornecimento de serviço (o valor da alimentação e gorjeta, quando incluído no preço da diária, fica sujeito ao Imposto Sobre Serviços);
- espetáculos teatrais;
- exposições cinematográficas;
- espetáculos circenses;
- programas de auditório;

- parques de diversões, centros de lazer e congêneres;
- boates, taxi-dancing e congêneres;
- shows, ballet, danças, desfiles, bailes, óperas, concertos, recitais, festivais e congêneres;
- bilhares, boliches e diversões eletrônicas ou não;
- corridas e competições de animais; e
- competições esportivas ou de destreza física ou intelectual, com ou sem a participação do espectador.

## **A CDURP**

A CDURP foi criada pela LC 102/2009 (vide página 06), e tem por objeto principal a execução de programas de obras de desenvolvimento de áreas urbanas, bem como planos de renovação das que se apresentem em processo de deterioração. Caberá à CDURP, entre outras atividades aqui mencionadas e definidas em lei:

- implementar as Intervenções;
- supervisionar todas as atividades do Conselho Consultivo;
- decidir sobre questões de ordem;
- submeter minutas de projetos de lei, decretos e outras normas regulamentares à apreciação dos órgãos competentes;
- representar o Conselho Consultivo;
- regulamentar os mecanismos de Estoque de CEPAC (vide página 04), até o limite previsto na Lei da OUCPRJ;
- coordenar as atividades do Conselho Consultivo;
- administrar os recursos auferidos pela OUCPRJ por meio da Conta Vinculada (vide páginas 05 e 17), que deverão ser aplicados em operações financeiras até sua utilização em outras Intervenções;
- dirigir, coordenar, controlar e monitorar projetos desenvolvidos na AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, inclusive os necessários à implantação da OUCPRJ;
- dirigir e coordenar o relacionamento entre a administração da CDURP e a sociedade civil e empresarial, no âmbito da AEIU (vide página 06) da Região do Porto do Rio de Janeiro;
- avaliar os resultados das ações relacionadas ao desenvolvimento da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro;
- acompanhar o relacionamento entre a administração da CDURP e seus investidores atuais e potenciais, banco de investimento, Fundo de Investimento (vide página 06); e
- coordenar a emissão e Distribuição (vide página 05) de CEPAC (vide página 04), no âmbito da OUCPRJ.

A CDURP utilizará os recursos auferidos na alienação de 5% (cinco por cento) da totalidade dos CEPAC emitidos para assegurar o cumprimento de suas obrigações no âmbito da OUCPRJ pela gestão de concessão dos benefícios conferidos pela LC 101/2009 (vide página 06) e pela administração dos CEPAC, conforme estabelecido pelo DM 32.666/2010 (vide página 05).

A CDURP será o órgão responsável pela análise, acompanhamento e prestação de esclarecimentos técnicos sobre a OUCPRJ, bem como pelo controle de emissão e abatimento dos CEPAC e da área construída, observando os devidos limites legais. Adicionalmente a outras atribuições aqui contidas e definidas por lei, caberá à CDURP divulgar informações relativas a cada Distribuição (vide página 05) de CEPAC, contendo as características principais de cada Distribuição (vide página 05).

A CDURP emitirá relatórios trimestrais de acompanhamento e avaliação da OUCPRJ, que conterão, no mínimo:

- a quantidade de CEPAC emitidos e a emitir;
- a quantidade de CEPAC leiloados e entregues em pagamento de Contraprestações, com indicação do valor unitário alcançado e do total arrecadado, ou pago;
- os projetos de construção licenciados por subsetor e faixas de equivalências, com o potencial adicional de construção outorgado;
- os projetos licenciados com execução iniciada e concluída;
- a despesa empenhada e paga relativa a Intervenções na AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, independente de ser ou não financiada com recursos oriundos de CEPAC;
- as atividades, os investimentos e a evolução patrimonial da CDURP e a destinação dos CEPAC entregues pelo Município para subscrever e integralizar seu capital.

Esses relatórios serão aprovados pelo Conselho de Administração da CDURP e publicados, na íntegra, no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro.

A emissão dos relatórios não prejudica a divulgação imediata ao mercado sempre que ocorridos atos ou fatos que possam, direta ou indiretamente, afetar significativamente o valor de mercado dos CEPAC.

### **USO DOS RECURSOS**

O montante líquido auferido pela OUCPRJ com a Distribuição (vide página 05) dos CEPAC será depositado na Conta Vinculada (vide páginas 05 e 17), administrada pela CDURP ou pelo Fundo de Investimento (vide página 06). Tais recursos deverão ser aplicados em operações financeiras para manutenção de seu valor real, até sua efetiva utilização no âmbito da OUCPRJ, conforme as Intervenções (*vide Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro – Descrição das Intervenções*).

### **FISCALIZAÇÃO**

Na forma exigida pela Instrução CVM 401 (vide página 06), o Agente Fiscalizador (vide página 04) será responsável para exercer a função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a Distribuição (vide página 05) de CEPAC exclusivamente nas Intervenções, bem como acompanhar o andamento das referidas Intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo município emissor ao mercado.

Essa fiscalização é independente daquela já exercida pelo Tribunal de Contas do Município do Rio de Janeiro, pelo Ministério Público, pela Câmara Municipal do Rio de Janeiro, por entidades da sociedade civil e pela população.

### **O PROJETO SAGAS**

O Projeto SAGAS é uma área de preservação ambiental constituída por logradouros dos bairros de Santo Cristo, Gamboa e Saúde. A legislação que o define e o regula (Lei Municipal nº. 971, de 04 de maio de 1987 e o Decreto Municipal nº. 7.351, de 14 de janeiro de 1988) determina procedimentos específicos de ocupação e de uso da área atingida, situada nos setores F, G, H, I, K da OUCPRJ. Esses setores representam as áreas litorâneas antigas, em época anterior ao aterro para a construção original do porto do Rio de Janeiro e não são passíveis do acréscimo da área construída adicional por meio de outorga onerosa.

A LC 101/2009 (vide página 06) prevê que um mínimo de 3% (três por cento) do total arrecadado com a venda de CEPAC será destinado à recuperação, na forma da regulamentação, do patrimônio na área da OUCPRJ, podendo, para essa exclusiva finalidade, ser investido também na vizinha área do Projeto SAGAS.

## **A LICENÇA AMBIENTAL**

O licenciamento ambiental tem por objetivo garantir a qualidade do meio ambiente de forma compatibilizada com as diferentes etapas de implantação do empreendimento. O processo de licenciamento ambiental, de acordo com o Decreto Federal nº. 99.274/90, é constituído de 3 (três) fases nas quais são emitidas as seguintes licenças: Licença Ambiental Prévia (“LAP”), que declara a viabilidade ambiental do empreendimento; Licença Ambiental de Instalação que permite o início das obras; e Licença Ambiental de Operação com a qual a atividade final pode ser iniciada.

Para a implementação da OUCPRJ, foi elaborado um Estudo de Impacto de Vizinhança (vide página 06) para a implantação dos usos, em função dos impactos gerados no meio ambiente, no patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

Este estudo está dividido em 13 capítulos (Introdução, Aspectos Legais, Caracterização do Empreendimento, Áreas de Influência, Diagnóstico Ambiental, Planos e Projetos Co-Localizados, Prognóstico Ambiental, Medidas Mitigadoras, Monitoramento Ambiental, Educação Ambiental, Conclusões, Equipe Técnica e Bibliografia). No capítulo atinente à conclusão, o Estudo de Impacto de Vizinhança (vide página 06) destaca:

*“A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio é de vital importância para a melhoria da qualidade ambiental e urbanística da região.*

*O diagnóstico permitiu identificar as questões ambientais mais significativas e que hoje constituem problemas para a região. No perímetro da Operação Urbana há grande diversidade, do ponto de vista social e econômico.*

*A Operação Urbana trará especial contribuição, ao incentivar atividades geradoras de emprego e de renda, cumprindo o papel de inserção social e cidadania.*

*A melhoria da situação de infra-estrutura na região propiciará a melhoria de qualidade de moradia e de vida, além de diminuir os impactos ambientais falta de saneamento básico, e outros fatores decorrentes.*

*Carente de áreas verdes, a região será beneficiada por expressivo aumento de áreas verdes públicas, e conseqüente aumento de permeabilidade do solo. O aumento dessas áreas verdes também trará contribuições para a avifauna, pelo aumento da massa arbórea. Por essa mesma razão, o fenômeno de geração de ilhas de calor, terá seus efeitos reduzidos nessa região.*

*Com a instalação do coletor de esgotos na Av. Rodrigues Alves, haverá sensível melhora na qualidade das águas.*

*Os impactos do empreendimento ao longo das fases de planejamento, instalação e operação, tem mitigação prevista na legislação da Operação Urbana, e neste relatório. Uma vez adotadas as medidas mitigadoras previstas neste relatório, passarão a ser pouco significativos.*

*A abertura de novas vias na região permitirá a re-estruturação do sistema viário previsto na operação, direcionando fluxos de tráfego e melhorando a sua fluidez. A implementação de transportes coletivos alternativos melhorará a acessibilidade na região.*

*A maior fluidez de tráfego de veículos permitirá melhorar no quadro de poluição do ar, tendo em vista a eliminação de grande parte dos congestionamentos hoje existentes.*

*Os níveis de ruído, por essa mesma razão, tenderão a uma melhora em relação aos níveis de ruído existentes.*

*Com a desativação da Perimetral, haverá uma significativa recuperação da paisagem e da relação com as edificações e a paisagem natural, junto à Av. Rodrigues Alves*

*A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio, atendendo as disposições do Estatuto da Cidade, permitirá a re-qualificação da estrutura urbana e ambiental da região, re-caracterizando o papel que cabe à região, através de re-organização do desenho Urbano, e orientando o desenvolvimento futuro para a preservação ambiental dos bairros da região.”*

A versão completa deste estudo está disponível para consulta na sede da CDURP, na Rua Gago Coutinho nº. 52, 5º andar – parte.

O referido Estudo de Impacto de Vizinhança (vide página 06) serviu como base à emissão da LAP nº. 000422/2010, pela qual a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMAC, para fins do desenvolvimento do projeto de revitalização e operação da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, formulou determinadas condições de validade, dentre as quais destacam-se:

- não realizar qualquer remoção de vegetação sem a prévia obtenção de Autorização de Remoção de Vegetação, que somente é válida acompanhada da licença Municipal de Instalação – LMI e da Licença de Obras da SMU e/ou SMO, quando pertinentes;
- requerer a Licença Municipal de Instalação – LMI para as obras de revitalização da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro enquadradas no Decreto Municipal nº. 28.329/2007, apresentando os documentos que especifica;
- o processo de revitalização deverá atender à limitação sonora imposta pelo art. 8º do Decreto Municipal nº. 24.420/2004, que criou a APAC do Entorno do Mosteiro de São Bento;
- o projeto executivo do novo sistema viário deverá contemplar a implantação de ciclovias, ciclofaixas e bicicletários;
- o projeto executivo das áreas públicas de passeio, praças e parques deverá prever o incremento da cobertura vegetal, buscando a recomendação de 12m<sup>2</sup> (doze metros quadrados) de área verde por habitante;
- na realização das obras de demolição deverá ser previsto o beneficiamento dos materiais gerados no próprio local da obra para posterior reutilização e reciclagem;
- as edificações a serem construídas na AEIU (vide página ) da Região do Porto do Rio de Janeiro enquadradas no Decreto Municipal nº. 28.329/2007 (que, principalmente, regulamenta os critérios e procedimentos destinados ao licenciamento ambiental, à avaliação de impactos ambientais e ao cadastro ambiental de atividades e empreendimentos considerados efetiva ou potencialmente poluidores ou que, sob qualquer forma, possam causar degradação do meio ambiente no Município) deverão adotar soluções e engenharia que contemplem a conservação e a redução do consumo de água e a melhoria do conforto térmico e acústico das edificações, contemplando as medidas que relaciona; e
- estabelecer cadastro com a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMAC para a criação de cadastro de áreas contaminadas no perímetro da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro.

A LAP concedida à CDURP possui validade de 2 (dois) anos, contados da data de sua obtenção em 21 de junho de 2010.

No âmbito da realização de cada obra e da prestação de cada serviço, a concessionária deverá manter e/ou obter, conforme o caso, as licenças e autorizações legalmente exigíveis para a prestação do serviço e para a execução das obras, incluindo-se nesta lista aquelas de natureza ambiental.

## **O EDITAL DE LICITAÇÃO**

Em julho de 2010 foi publicado o Edital de Licitação (vide página 05) em regime de parceria público-privada sob a modalidade de concessão administrativa, com vistas à contratação da prestação dos serviços e da execução das obras visando à revitalização, operação e manutenção da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, pelo período de 15 (quinze) anos, e a licitante vencedora foi a Concessionária Porto Novo S.A.

A referida licitação foi dividida em duas etapas (habilitação e análise das propostas técnica e econômica) e serviu à contratação da Concessionária Porto Novo S.A., que ficou incumbida de prestar os serviços e executar as obras descritas no Edital de Licitação (vide página 05) a um valor nominal de R\$ 7.609.000.000,00 (sete bilhões e seiscentos e nove milhões de reais).

A proposta técnica vencedora contém a metodologia de operação e a metodologia de execução das obras. A metodologia de operação consistia na conceituação de um plano de ação pela Concessionária Porto Novo S.A. que permita atingir todos os objetivos do contrato de parceria público-privada e otimizar a valorização dos imóveis e dos CEPAC de propriedade da CDURP ou do Fundo de Investimento (vide página 06). Já a metodologia de execução das obras contém informações técnicas, conhecimento, planejamento, organização, plano de garantia de qualidade e de acompanhamento condizentes com o vulto da obra a realizar. A coordenação da licitação e o julgamento das propostas ficou a cargo de uma comissão de licitação.

Em conjunto com as propostas técnica e econômica, a Concessionária Porto Novo S.A. apresentou um plano geral de urbanização e um plano de negócios, que deu suporte à proposta técnica e à proposta econômica.

O plano de negócios pautou a proposta econômica da Concessionária Porto Novo S.A., uma vez que contém todas as premissas, variáveis e demais informações referentes à modelagem econômico-financeira, descrevendo as receitas, os tributos, os investimentos, as depreciações, os custos operacionais, o demonstrativo de resultados, o fluxo de caixa do empreendimento e outras informações complementares relacionadas à atividade desenvolvida pela Concessionária Porto Novo S.A., nos termos do contrato de parceria público-privada, firmado entre a CDURP e a Concessionária Porto Novo S.A. com base no Edital de Licitação (vide páginas 05 e 75).

O plano geral de urbanização, por sua vez, atendeu às exigências da proposta técnica. Ele detalhou o modo pelo qual se executarão as obras e se prestarão os serviços objetivando a revitalização da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro.

O pagamento das Contraprestações à execução desse contrato será ordenado pela CDURP e poderá ser operacionalizado pelo Fundo de Investimento (vide página 06), que terá por finalidade precípua: (i) a gestão de ativos imobiliários na AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro; (ii) a comercialização de CEPAC; e (iii) o levantamento de recursos junto ao mercado de capitais para a concretização da OUCPRJ. O contrato terá sua eficácia condicionada à autorização, pela CVM, da constituição do Fundo de Investimento (vide página 06), fato este que já ocorreu em 04/01/2011.

Iniciada a parceria público-privada, antes de cada etapa a Concessionária Porto Novo S.A., na qualidade de licitante vencedora, elaborará um projeto básico detalhado, que descreverá pormenorizadamente as obras a serem elaboradas e deverá ser aprovado pela CDURP. Uma vez iniciadas as obras, a Concessionária Porto Novo S.A. deverá apresentar o projeto executivo, em atendimento às exigências formuladas no Edital de Licitação (vide páginas 05 e 75).

## CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO – CEPAC

Os CEPAC, quando destinados à Distribuição Pública (vide página 05), são valores mobiliários com a finalidade de permitir ao município emissor securitizar o direito adicional de construir, no âmbito de uma operação urbana consorciada.

### **LÓGICA DA OUCPRJ E DO CEPAC**

O plano diretor de um município pode fixar áreas nas quais os direitos urbanísticos adicionais poderão ser exercidos, mediante Contrapartida (vide página 05) a ser prestada pelo beneficiário, o que se denomina outorga onerosa (vide página 70) do direito de construir ou modificar o uso do solo.

O município cria, por meio de lei, uma operação urbana consorciada, que é o conjunto de Intervenções coordenadas pelo Poder Executivo municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, na área específica, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

A mesma lei que cria a operação urbana consorciada poderá prever a emissão, pelo município, de quantidade determinada de CEPAC, que podem ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das Intervenções necessárias à própria operação urbana consorciada.

Os CEPAC são utilizados no pagamento dos direitos urbanísticos adicionais outorgados onerosamente pela municipalidade. Cada CEPAC pode ser utilizado: (i) como área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada; (ii) como uso não previsto pela legislação ordinária de uso e ocupação do solo, respeitadas as determinações previstas na lei específica da operação urbana consorciada; e (iii) como parâmetro urbanístico que supere as restrições impostas a cada zona pela legislação de uso e ocupação do solo.

De acordo com a LC 101/2009 (vide página 06), quaisquer interessados em construir na AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro acima dos limites básicos impostos pela legislação e parâmetros urbanísticos deverão obrigatoriamente adquirir CEPAC como meio de aquisição de outorga onerosa (vide página 70), obedecendo as limitações legais.

É limitada a quantidade de CEPAC que podem ser emitidos no âmbito da OUCPRJ. Além disso, há Estoques de Área (vide página 05) máximos para utilização dos CEPAC em diversas Faixas de Equivalência que abrangem a OUCPRJ, ou seja, desta forma não haverá concentração por eventual utilização dos CEPAC em um único setor.

Uma vez esgotado o Estoque de área (vide página 05) em determinada Faixa de Equivalência (vide página 08) da OUCPRJ, os CEPAC remanescentes ou em circulação somente poderão ser utilizados nos outros setores da mesma. Após a utilização do Estoque de CEPAC (vide página 04) emitidos não será mais possível construir acima dos limites básicos impostos pela legislação naquela área.

Há vinculação expressa do emprego dos recursos obtidos com a alienação de CEPAC no âmbito da OUCPRJ, não se podendo destinar os valores para quaisquer outros fins. Com a realização das Intervenções propostas, pretende-se que ocorra a valorização da área da OUCPRJ.

## **CICLO DO CEPAC**

O CEPAC é um valor mobiliário de livre circulação no mercado que serve como instrumento de arrecadação voluntária dos Municípios, para financiar Intervenções específicas no âmbito de operações urbanas consorciadas e que não configuram endividamento para o Poder Executivo municipal.

Poderão ser realizadas distribuições públicas ou privadas de CEPAC, ou, ainda, fazer com que estes sejam aportados na CDURP ou no Fundo de Investimento (vide página 06), conforme autorizado pela LC 101/2009 (vide página 06) e pela LC 102/2009 (vide página 06). Para cada distribuição (vide página 05), a CDURP ou o Fundo de Investimento (vide página 06) divulgará:

- a indicação da OUCPRJ;
- indicação da Intervenção (vide página 06) que será custeada com a Distribuição (vide página 05) dos CEPAC, ou as características do financiamento em que haverá prestação de garantia com CEPAC;
- o valor total da Distribuição (vide página 05) e quem será o seu responsável;
- o preço mínimo de Distribuição (vide página 05) de cada CEPAC;
- a quantidade de CEPAC ofertada;
- a Tabela de Conversão; e
- outras informações relevantes.

Considerando a limitação imposta pelo art. 37, § 1º da LC 101/2009 (vide página 06), os CEPAC serão colocados privadamente quando utilizados para pagamento das Contraprestações, em atendimento à vontade das partes e aos requisitos legais. Nesse caso, o valor dos CEPAC será aquele negociado no último leilão público e, caso ainda não tenha ocorrido nenhum leilão público, o valor dos CEPAC será aquele estabelecido na LC 101/2009 (vide página 06). Em nenhuma hipótese o valor dos CEPAC será inferior ao preço mínimo de emissão previsto na lei específica que instituiu a OUCPRJ.

Caberá à CDURP e/ou ao (vide página 06) decidir pela realização de leilões públicos para a venda de CEPAC, de acordo com a opção que se mostre mais vantajosa, na ocasião, para o custeio da Intervenção (vide página 06).

Os leilões públicos de CEPAC serão realizados no CETIP, utilizando-se o sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere a Lei Federal nº. 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nos termos da Instrução CVM 401 (vide página 06).

Os CEPAC, quando ofertados publicamente, serão objeto de um ou mais leilões a se realizar em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Caberá à CDURP adotar providências necessárias para o controle das emissões, alienações, transferências, conversões dos benefícios, utilização direta em pagamento de Contraprestações (vide página 05), podendo contratar terceiros para a escrituração dos certificados, bem como para viabilizar a Distribuição Pública (vide página 05) dos mesmos, na forma exigida pela CVM.

Para adquirir CEPAC não é preciso ser proprietário de terrenos, nem adquirir um imóvel na área da OUCPRJ. O titular dos CEPAC poderá, observados os Estoques de Área (vide página 05), vinculá-los a imóvel dentro do perímetro da OUCPRJ.

## **UTILIZAÇÃO DO CEPAC PELO INTERESSADO NA OUCPRJ**

Aquele que tiver interesse em utilizar os benefícios conferidos pelo CEPAC deverá apresentar seu projeto à CDURP, que o analisará e verificará o cálculo do valor da Contrapartida (vide página 05) da outorga onerosa (vide página 70) do potencial adicional de construção, a ser paga com CEPAC.

O interessado adquirirá os CEPAC e informará à CDURP a sua titularidade, que por sua vez emitirá a certidão de pagamento de outorga onerosa do potencial adicional de construção em CEPAC em três vias, ficando uma na CDURP, outra com o interessado e a terceira será diretamente encaminhada à Prefeitura.

Com o recebimento da referida certidão de pagamento de outorga onerosa do potencial adicional de construção em CEPAC pela CDURP, será expedido a competente licença de obra, ou a certidão de vinculação ao terreno, conforme o caso.

Quando da emissão da certidão de pagamento de outorga onerosa do potencial adicional de construção, a CDURP comunicará ao Banco Escrirador, Banco do Brasil S.A., para que proceda ao cancelamento dos CEPAC utilizados e atualizará os controles do Estoque de Área (vide página 05) da OUCPRJ, que serão periodicamente comunicados ao mercado.

## **CEPAC: EQUIVALÊNCIA E CONVERSÃO**

A Prefeitura poderá outorgar, de forma onerosa, o potencial adicional de construção. Esta outorga se dará pela Contrapartida (vide página 05) ao potencial adicional de construção, representada pela emissão de CEPAC, que conferirão ao seu titular os direitos urbanísticos adicionais.

Poderão ser convertidos CEPAC nas Faixas de Equivalência. A Tabela de Conversão abaixo define os Estoques de Área (em metros quadrados) por faixas de equivalência (vide página 06), que apresentam os parâmetros para a conversão de CEPAC em direitos de construção efetivos:

SETOR	FAIXA DE EQUIVALÊNCIA	ÁREA NÃO RESIDENCIAL CONST./CEPAC (m <sup>2</sup> )	ÁREA RESIDENCIAL CONST./CEPAC (m <sup>2</sup> )
A	A1	0,4	0,8
B	B1	0,5	0,8
	B2	0,7	1
	B3	0,8	1,2
C	C1	0,4	0,8
	C2	0,6	1
	C3	0,8	1,4
D	D1	0,5	0,8
	D2	0,6	1
	D3	0,7	1,2
	D4	1	1,4
E	E1	0,4	1,2
F	F1	1	1,4
I	I1	1	1,2
J	J1	0,9	1
M	M1	0,4	1

Para exemplificar a aplicação da Tabela de Conversão, simula-se a utilização de 1 (um) CEPAC na Faixa de Equivalência (vide página 06) B3. Nesta área, um CEPAC poderá adquirir o direito de construir adicionalmente de 1,2 m<sup>2</sup> de um empreendimento residencial ou de 0,8 m<sup>2</sup>, no caso de um empreendimento comercial.

O quadro de parâmetros urbanísticos por subsetor está previsto no Anexo V-B da LC 101/2009 (vide página 06) e indica o gabarito, o CAB, o CAM para cada um deles:

SETOR	SUB SETOR	GABARITO metros-pavimentos	TAXA DE OCUPAÇÃO	CAB	CAM
A	A1	15 – 4	70%	2,80	2,80
	A2	11 – 3	70%	2,10	2,10
	A3	90 – 30	70%	1,00	8,00
	A4	9 – 2	70%	1,00	1,40
	A5	11 – 3	70%	1,00	2,10
B	B1	11 – 3	70%	2,10	2,10
	B2	11 – 3	70%	1,00	2,10
	B3	18 – 6	70%	1,00	2,80
	B4	90 – 30	70%	1,00	8,00
	B5	60 – 20	50%	1,00	4,20
	B6	11 – 3	70%	1,00	2,10
C	C1	11 – 3	70%	2,10	2,10

	C2	120 – 40	50%	1,00	8,00
	C3	150 – 50	50%	1,00	12,00
	C4	60 – 20	50%	1,00	4,20
	C5	11 – 3	70%	1,00	2,10
<b>D</b>	D1	150 – 50	50%	1,00	10,00
	D2	120 – 40	50%	1,00	8,00
	D3	60 – 20	50%	1,00	4,20
	D4	11 – 3	70%	1,00	2,10
<b>E</b>	E1	90 – 30	100%	1,00	11,00
	E2	120 – 40	50%	1,00	8,00
	E3	15 – 5	70%	1,00	2,80
	E4	11 – 3	70%	1,00	2,10
<b>F</b>	F1	7,5 – 2	70%	1,00	1,40
<b>I</b>	I1	11 – 3	70%	1,00	2,10
<b>J</b>	J1	11 – 3	70%	1,00	2,10
<b>M</b>	M1	150 – 50	50%	1,00	12,00
	M2	150 – 50	50%	1,00	10,00
	M3	120 – 40	50%	1,00	8,00

### **Delimitação das Faixas de Equivalência para Utilização dos CEPAC**

Para fins da conversão de CEPAC em área construível, o interessado deverá tomar por base a divisão geográfica contida nas Faixas de Equivalência, que são passíveis de acúmulos de Estoque de Área (vide página 05), e não nos subsetores.

As Faixas de Equivalência são:

#### **Setor A**

##### Equivalência A1

- Do entroncamento da Av. Rodrigues Alves com a Praça Mauá; seguindo por esta, excluída, até a Rua Sacadura Cabral; pelo eixo desta até a Rua Silvino Montenegro; pelo eixo desta até a Av. Rodrigues Alves; pelo eixo desta até o ponto de partida.

#### **Setor B**

##### Equivalência B1

- Trecho A: Quadras situadas entre a Av. Rodrigues Alves e Via Projetada B1, no trecho entre a Rua Silvino Montenegro e a Rua Santo Cristo.
- Trecho B: Av. Rodrigues Alves, no trecho entre a Rua Santo Cristo e a Av. Prof. Pereira Reis, aplicada dentro de uma faixa de sessenta metros de profundidade, contados a partir do alinhamento, ou dentro de uma faixa correspondente à metade da largura da quadra quando essa largura for maior do que cento e vinte metros.

##### Equivalência B2

- Trecho A: Do entroncamento da Rua da Gamboa com a Via Projetada B1; pelo eixo desta até a Rivadávia Corrêa; pelo eixo desta até o entroncamento com a Rua Pedro Ernesto. Deste ponto por uma reta perpendicular à Rua Rivadávia Corrêa, até a Rua da Gamboa; seguindo pelo eixo desta até o ponto de partida.

- Trecho B: Lado Par da Rua Equador, no trecho entre a Rua Santo Cristo e a Av. Prof. Pereira Reis, aplicada dentro de uma faixa limítrofe à da Área de Equivalência B1.
- Trecho C: Quadras situadas entre a Rua Equador, Rua Santo Cristo, Av. Cidade de Lima e Av. Professor Pereira Reis.

#### Equivalência B3

- Trecho A: Do entroncamento da Rua Pedro Ernesto com a Rua da Gamboa; seguindo pelo eixo desta até o prolongamento da reta perpendicular à Rua Rivadávia Corrêa, a partir do entroncamento com a Rua Pedro Ernesto. Seguindo por esta reta até a Rua Pedro Ernesto; por esta até o ponto de partida.
- Trecho B: Quadra situada entre a Av. Cidade de Lima, Rua Santo Cristo e a Av. Prof. Pereira Reis.

### **Setor C**

#### Equivalência C1

- Trecho A: Av. Rodrigues Alves, no trecho entre a Av. Prof. Pereira Reis e a Via Projetada C1, aplicada dentro de uma faixa de sessenta metros de profundidade, contados a partir do alinhamento, ou dentro de uma faixa correspondente à metade da largura da quadra quando essa largura for maior do que cento e vinte metros.
- Trecho B: Quadras situadas entre a Av. Rodrigues Alves, Via Projetada C1, Rua Equador, Via Projetada C2 e a Av. Francisco Bicalho.

#### Equivalência C2

- Trecho A: Lado Par da Rua Equador, no trecho entre a Av. Prof. Pereira Reis e a Via Projetada C1, aplicada dentro de uma faixa limítrofe à da Área de Equivalência C1.
- Trecho B: Quadras situadas entre a Rua Equador, Av. Prof. Pereira Reis, Av. Cidade de Lima e Praça Marechal Hermes.

#### Equivalência C3

- Quadras situadas entre a Av. Cidade de Lima, Av. Prof. Pereira Reis, Rua Santo Cristo e Praça Marechal Hermes.

### **Setor D**

#### Equivalência D1

- Av. Francisco Bicalho, no trecho entre a Via Projetada C2 e o Viaduto Eng. Paulo de Souza Reis, aplicada dentro de uma faixa de setenta e cinco metros de profundidade, contados a partir do alinhamento.

#### Equivalência D2

- Trecho A: Lado par da Rua Gal. Luiz Mendes de Moraes, no trecho entre a Via Projetada C2 e o Viaduto Eng. Paulo de Souza Reis, aplicada dentro de uma faixa limítrofe à da Área de Equivalência D1.
- Trecho B: Lado ímpar da Rua Gal. Luiz Mendes de Moraes, no trecho entre a Praça Marechal Hermes e a Via Projetada D1 aplicada dentro de uma faixa de noventa metros de profundidade.

#### Equivalência D3

- Quadras situadas entre a Praça Marechal Hermes, Via Projetada D1 e o limite da Área de Equivalência D2.

#### Equivalência D4

- Quadras situadas entre a Rua Pedro Alves, Av. Francisco Bicalho, Rua Gal. Luiz Mendes de Moraes, Via Projetada D1 e Praça Marechal Hermes .

### **Setor E**

#### Equivalência E1

- Trecho A: Lado par da Av. Presidente Vargas, trecho entre o Lote nº. 2.000, excluído, e o Trevo das Forças Armadas.

- Trecho B: Do entroncamento do eixo do Canal do Mangue com o eixo da Via Prioritária E1; seguindo por este até o leito da linha férrea; por esta, excluída, até o Canal do Mangue; pelo eixo deste até o ponto de partida.
- Trecho C: Do entroncamento da Via Prioritária E1 com a Rua Pedro Alves; seguindo pelo eixo desta até a Rua Moreira Pinto; pelo eixo desta até a Via Prioritária E1; pelo eixo desta até o ponto de partida.
- Trecho D: Do entroncamento da Via Prioritária E1 com a Rua Marquês de Sapucaí; seguindo pelo eixo desta até a Rua Nabuco de Freitas; pelo eixo desta até a Rua da América; pelo eixo desta até Via Prioritária E1; pelo eixo desta até o ponto de partida.

## **Setor F**

### Equivalência F1

- Do entroncamento da Via Prioritária E1 com a Travessa São Diogo; seguindo pelo eixo desta até a Rua Nabuco de Freitas; pelo eixo desta até a Rua Marquês de Sapucaí; pelo eixo desta até a Via Prioritária E1; pelo eixo desta até o ponto de partida.

## **Setor I**

### Equivalência I1

- Do entroncamento da Rua Barão de São Félix com a Rua Bento Ribeiro; seguindo pelo eixo desta até a entrada do Túnel João Ricardo. Deste ponto por uma reta até a Ladeira do Faria; seguindo pelo eixo desta até a Rua Visconde da Gávea; pelo eixo desta até a Rua Barão de São Félix; pelo eixo desta até o ponto de partida.

## **Setor J**

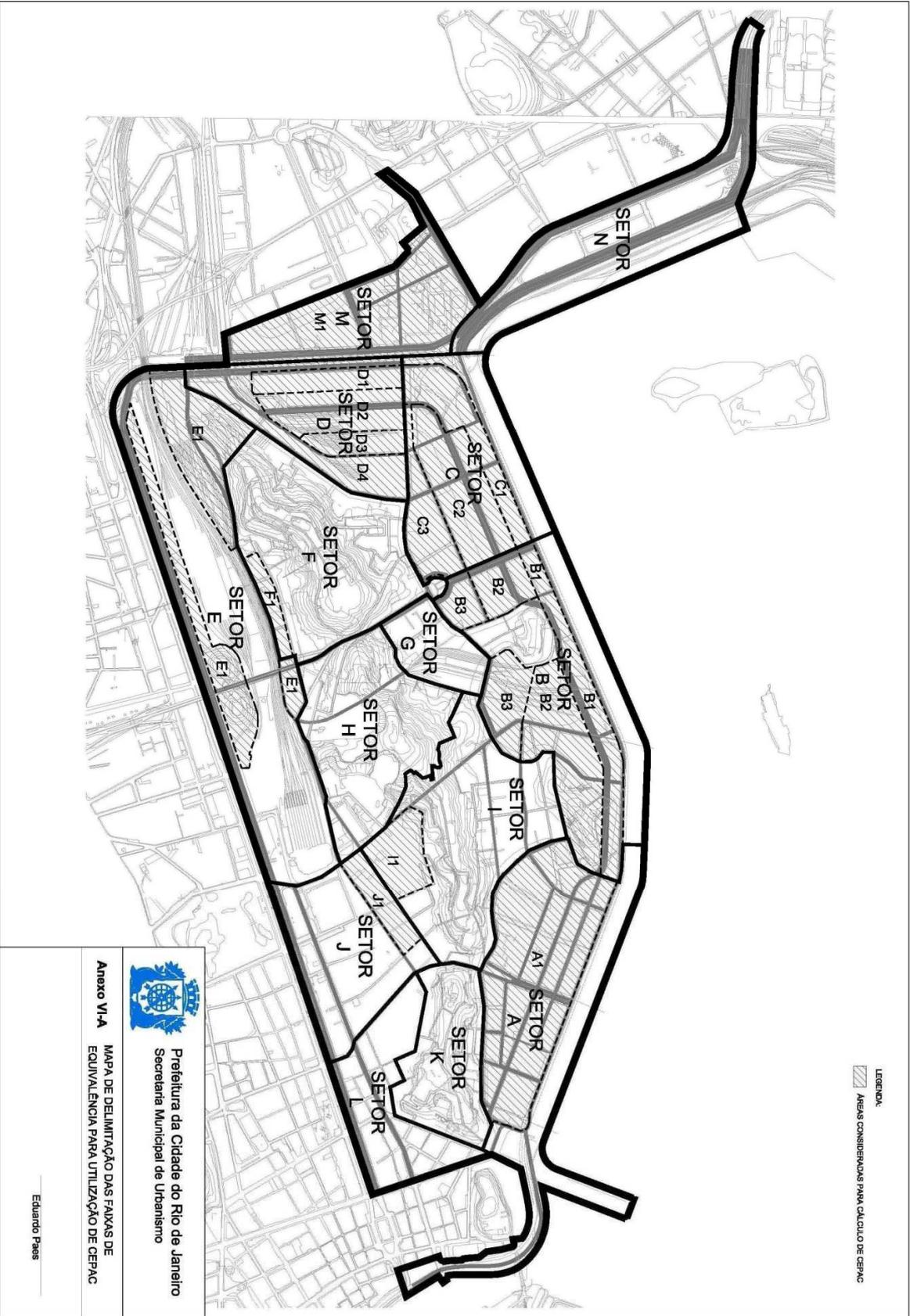
### Equivalência J1

- Do entroncamento da Rua Bento Ribeiro com a Rua Barão de São Félix; seguindo pelo eixo desta até a Rua Alexandre Mackenzie; pelo eixo desta até a Rua Senador Pompeu; pelo eixo desta até a Rua Bento Ribeiro; pelo eixo desta até o ponto de partida.

## **Setor M**

### Equivalência M1

- Em todo o Setor M.



## ***Cálculo para determinação da quantidade de CEPAC***

A forma de cálculo mais detalhada tratando da determinação da quantidade de CEPAC em cada subsetor da OUCPRJ pode ser conferida no resumo do Estudo de Viabilidade (vide página 121), apresentado como capítulo próprio deste Prospecto.

## ***Valor Mínimo dos CEPAC***

Consoante determinado pelo art. 37, § 2º da LC 101/2009 (vide página 06), nenhum CEPAC poderá ser emitido por valor inferior a R\$ 545,00 ( quinhentos e quarenta e cinco reais). Este valor, no entanto, poderá ser revisto pelo Município.

## ***Venda, Escrituração e Negociação dos CEPAC***

A CDURP será responsável por receber o pagamento da venda dos CEPAC, à vista ou em parcelas, de acordo com a decisão tomada antes de cada Distribuição (vide página 05). Os recursos auferidos com a alienação de CEPAC serão depositados na Conta Vinculada (vide páginas 05 e 17). Se o leilão permitir a alienação de CEPAC mediante pagamento parcelado, o edital do leilão indicará as suas características específicas.

Os CEPAC serão alienados em leilão público ou utilizados para pagamento das Intervenções. A quantidade de CEPAC a ser ofertada em cada leilão público será mensurada pela CDURP de acordo com a demanda.

A CDURP será responsável pelo controle de emissão e pelo controle do fluxo de CEPAC.

Os CEPAC serão emitidos em forma escritural, dispensada a emissão física de documentos. . Os titulares dos CEPAC poderão alienar seu título no mercado secundário.

Os CEPAC poderão ser livremente negociados até que seus direitos sejam vinculados a projeto de edificação para um lote específico.

## ***Pagamentos de Intervenções com CEPAC e Desapropriações***

Poderá haver desapropriações no âmbito da OUCPRJ, mas suas respectivas indenizações não serão feitas mediante a entrega de CEPAC, considerando as destinações admitidas pelo art. 37, § 1º da LC 101/2009 (vide página 06). Quando se tornar necessário efetuar a desapropriação de determinado imóvel, o pagamento da indenização será feito com recursos da OUCPRJ ou do próprio Município.

Caso haja a necessidade da entrega de CEPAC para o pagamento das Intervenções, será exigido que:

- a contraparte aceite essa forma de pagamento;
- seja do interesse do Município, da CDURP e/ou do Fundo de Investimento (vide página 06) quitar as respectivas dívidas por meio da entrega de CEPAC; e
- exista acordo quanto ao valor a ser pago à empresa responsáveis pelas obras ou pela execução dos serviços.

## **NOVAS DISTRIBUIÇÕES DE CEPAC**

Somente serão distribuídos CEPAC para custeio de novas Intervenções, no âmbito da OUCPRJ, quando:

- for concluída a Intervenção (vide página 06) ou grupo de Intervenções anterior;
- tenha sido efetivamente distribuída, de forma privada ou pública, a totalidade dos CEPAC emitidos para custeio da Intervenção (vide página 06) ou grupo de Intervenções anterior; ou
- tenham sido assegurados, comprovadamente por meio de depósito na Conta Vinculada (vide páginas 05 e 17), os recursos necessários à conclusão da Intervenção (vide página 06) ou grupo de Intervenções anterior.

Caso tenha sido concluída a Intervenção (vide página 06) ou grupo de Intervenções e remanesçam recursos obtidos com a alienação de CEPAC no mercado, tais recursos poderão ser transferidos para a Intervenção (vide páginas 06 e 27) seguinte da OUCPRJ, sendo vedada sua utilização para qualquer fim estranho à OUCPRJ.

Na apuração do valor total da Intervenção (vide página 06 e 27), ou conjunto de Intervenções (vide página 27), para efeito de cálculo da quantidade total de CEPAC que poderão ser distribuídos, deverão ser incluídas todas as respectivas despesas, devidamente comprovadas, inclusive estudos, projetos e custos de administração próprios da OUCPRJ, bem como os demais gastos necessários à implementação da OUCPRJ.

## **FATORES DE RISCO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Prospecto e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos a seguir.

### **FATORES DE RISCO DE NATUREZA JURÍDICA**

Até o momento, não foram verificados quaisquer fatores de risco de natureza jurídica, porquanto não se tem conhecimento de nenhuma demanda ajuizada que tenha por objeto discussão envolvendo a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro.

No entanto, como muitos dos instrumentos celebrados têm natureza de contratos administrativos, muitas vezes com diversos aditivos, existe a possibilidade de surgirem questionamentos administrativos ou judiciais quanto à regularidade dos mesmos, possibilidade essa que pode, inclusive, gerar embargo e suspensão de obras em andamento, com eventuais efeitos negativos na valorização dos CEPAC.

Na hipótese de a OUCPRJ ser declarada nula ou de ocorrer mudança na legislação urbanística que impeça a utilização dos CEPAC, os investidores adquirentes de CEPAC que não os vincularam a um terreno ou obra, poderão ser obrigados a mover ações judiciais cujo pagamento estará sujeito aos trâmites de precatórios contra o Município.

### **FATORES DE RISCO MACROECONÔMICOS**

A valorização dos CEPAC está diretamente relacionada ao preço dos imóveis praticado bem como à conclusão das Intervenções previstas no âmbito da OUCPRJ. Eventuais modificações na conjuntura econômica que afetem o mercado imobiliário podem impactar a demanda por CEPAC e o seu respectivo valor.

Frequentemente, o governo brasileiro intervém na economia do País, realizando, ocasionalmente, mudanças drásticas e repentinas nas suas políticas. As medidas para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido alterações nas taxas de juros, desvalorização na moeda, controle de câmbio, tarifas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como algumas condições macroeconômicas, causaram efeitos significativos na economia brasileira, assim como nos mercados financeiro, de capitais e imobiliário.

Adicionalmente, não há como prever por quanto tempo serão mantidas as atuais diretrizes das políticas econômica e monetária implementadas pelo atual Governo Federal.

A adoção de medidas, pelo Governo Federal, que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios imobiliários e os investimentos em CEPAC.

### **FATORES DE RISCO SETORIAIS**

O mercado imobiliário está sujeito a oscilações significativas de preços. Uma eventual desvalorização do mercado imobiliário poderá afetar a demanda por CEPAC e, conseqüentemente, seu valor.

Além de fatores externos, como os vistos acima, outros fatores intrínsecos ao setor imobiliário podem gerar-lhe oscilações, tais como alterações na legislação específica, criação ou alteração de leis sobre meio ambiente, ou medidas que afetem a escassez de financiamentos à habitação.

### **Financiamento Imobiliário**

Os diferentes tipos de financiamentos bancários obtidos pelos consumidores para compra de imóveis possuem como principal fonte o SFH, financiado com recursos captados através dos depósitos em caderneta de poupança. Com frequência, o CMN altera o limite dos bancos de disporem desses recursos para fins de financiamento imobiliários. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade das instituições financeiras destinado a financiar compra de imóveis, o volume de vendas das empresas do setor poderá diminuir, afetando, assim, a demanda por unidades habitacionais, por CEPAC e, conseqüentemente, seu valor.

### **Valorização**

Não há garantia de que as Intervenções no âmbito da OUCPRJ gerarão valorização imobiliária na AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio. Como a valorização dos CEPAC está atrelada, entre outros fatores, à valorização imobiliária da região a que se referem, também não há garantia de valorização dos CEPAC.

### **Aplicação do Método do Terreno Virtual**

O Método do Terreno Virtual consiste em metodologia amplamente utilizada por municipalidades com o objetivo de se determinar o valor do solo criado, não sendo, porém, normatizado. Nas técnicas avaliatórias não há referência a este método, no entanto, este se baseia no valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) de terreno. No Estudo de Viabilidade (vide página 121) constante de capítulo próprio deste Prospecto, o valor do m<sup>2</sup> foi determinado através do Método Comparativo Direto, método este normatizado.

Embora faça parte do ferramental imobiliário, o Método do Terreno Virtual não permite afirmações quanto à viabilidade econômica de empreendimentos, possibilitando apenas estabelecer valores máximos unitários de terrenos virtuais, a partir dos quais a compra de terrenos vizinhos (físicos) se torna mais atraente.

Dessa forma, recomenda-se expressamente que o investidor leia atentamente todos os fatores de risco pertinentes, tendo ciência que as informações obtidas por meio da aplicação do Método do Terreno Virtual constituem apenas um dos vários parâmetros para avaliação dos valores dos imóveis, lembrando, uma vez mais, que este método, ainda que amplamente utilizado no meio avaliatório, não é normatizado.

bcxc

### **FATORES DE RISCO DE NATUREZA URBANÍSTICA E AMBIENTAL**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação sobre construção e zoneamento, que emana de diversas autoridades federais, estaduais e municipais e que afeta as atividades de aquisição de terrenos, incorporações e construções. O setor está sujeito também à regulamentação sobre crédito e proteção ao consumidor. As empresas que atuam no ramo imobiliário são obrigadas a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para suas atividades de incorporação, construção e

comercialização, havendo a possibilidade de serem adotados novos regulamentos ou promulgadas novas leis, ou as leis ou os regulamentos serem interpretados de tal sorte a afetarem os resultados das operações dessas empresas.

As atividades das empresas do ramo também estão sujeitas à legislação e regulamentação brasileira federal, estadual e municipal do meio ambiente. Caso ocorra alteração na regulamentação relativa ao setor imobiliário, inclusive na regulamentação sobre o meio ambiente, as atividades e os resultados dessas empresas poderão ser afetados de maneira adversa. Da mesma forma, não é possível prever a obtenção das licenças e autorizações ambientais necessárias. Tal cenário sugere oscilação para baixo dos preços praticados no mercado imobiliário, que, se ocorrer, poderá afetar a demanda por CEPAC e, conseqüentemente, seu valor.

## **FATORES DE RISCO DO EMISSOR**

### **Riscos Políticos**

O Município possui um plano diretor instituído pela Lei Complementar Municipal nº. 111, de 1º de fevereiro de 2011,, elaborado de acordo com o Estatuto da Cidade, que autoriza expressamente a emissão de CEPAC pelo Município para financiamento de Intervenções no âmbito de operações urbanas consorciadas.

A OUCPRJ foi criada pela LC 101/2009 (vide página 06), e está expressamente prevista no atual Plano Diretor Atual (vide páginas 07 e 113).

Quaisquer leis, federais ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo.

São possíveis alterações legislativas que tragam mudanças em relação à prioridade das Intervenções executadas, ou, ainda, modificações de coeficientes ou de valores básicos de imóveis em quaisquer áreas do Município, que, portanto, alterem o cenário considerado pelo investidor no momento da aquisição dos CEPAC, apostando na valorização da área e de seus títulos.

Não existe garantia de manutenção das características da OUCPRJ, ainda que definidas em legislação específica, pois esta poderá ser modificada a qualquer tempo, observados os trâmites legais.

### **Alteração da Política de Investimentos**

O governo municipal poderá estabelecer políticas que venham a retardar ou paralisar a implementação das Intervenções na OUCPRJ.

Portanto, algumas ou todas as Intervenções previstas na OUCPRJ que ainda não tenham sido objeto de Distribuição (vide página 05) de CEPAC poderão sofrer modificações, ser substituídas, ou simplesmente não se realizar.

O estabelecimento, pela Prefeitura, de políticas mais favoráveis ao mercado imobiliário de outras regiões do Município, pode afetar o crescimento e o interesse imobiliário na região abrangida pela OUCPRJ e, portanto, a valorização dos CEPAC.

## **FATORES DE RISCO DOS CEPAC**

### **Inovação**

Os CEPAC constituem uma modalidade de investimento recentemente introduzida no mercado de valores mobiliários brasileiro, que não constitui crédito contra seu emissor, não estando, portanto, sujeitos a rendimento pré-determinado ou resgate, e que ainda não tiveram sua utilização disseminada e difundida amplamente. Tais aspectos podem resultar em uma dificuldade maior de aceitação dos CEPAC se comparados a outras modalidades de investimento disponíveis no mercado de valores mobiliários, ou com outros ativos disponíveis para investimento.

### **Liquidez**

O mercado secundário de CEPAC ainda é incipiente. Não há como prever quais serão as movimentações futuras de compra e venda de CEPAC no mercado secundário.

### **Inexistência de Garantia de Financiamento da Intervenção**

Não existe garantia de que haverá interesse do mercado em adquirir todos os CEPAC necessários para financiar as Intervenções.

Caso não haja procura para os CEPAC e, portanto, não haja recursos suficientes para o término das Intervenções, o Município, a CDURP e/ou o Fundo de Investimento (vide página 06) não têm a obrigação de adquirir os CEPAC ou utilizar recursos próprios para fazer os pagamentos futuros.

Com isso, nada assegura que o Município conseguirá distribuir tantos CEPAC quanto necessários para a realização de qualquer Intervenção (vide página 06) no âmbito da OUCPRJ e que o Município complemente o custeio de qualquer Intervenção (vide página 06), o que pode resultar em uma valorização menor que a projetada na respectiva AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, podendo impactar os CEPAC.

### **Descasamento de Fluxos**

Não há como prever se o fluxo de recursos captados com as Distribuições de CEPAC será compatível com os cronogramas físico-financeiros das Intervenções. Assim, caso ocorra o descasamento de fluxos, os valores orçados para as Intervenções poderão sofrer incrementos de valor inviabilizando sua finalização.

### **Pagamento à Prazo e Inadimplência**

O pagamento dos CEPAC pelos investidores será, *a priori*, à vista. Caso se admita o pagamento em parcelas, a possibilidade será aventada no futuro suplemento ao Prospecto e caberá ao edital do leilão informar as condições específicas de pagamento.

Dessa forma, imaginando a possibilidade de pagamento parcelado, não há formas de prever se os titulares dos CEPAC irão honrar os parcelamentos, nas datas aprezadas. Assim, eventual inadimplência ou atraso nos pagamentos das parcelas financiadas pelos titulares de CEPAC poderá comprometer o fluxo de recursos destinados às Intervenções e, portanto, a valorização dos CEPAC.

## **Limites de CEPAC**

A OUCPRJ é dividida em 14 (quatorze) setores, sendo que alguns divididos em Faixas de Equivalência, com distintos Estoques de Área (vide página 05). Uma vez atingidos tais limites, os titulares de CEPAC somente poderão utilizá-los em outros subsetores da área abrangida pela OUCPRJ.

Assim, quanto maior for o tempo para exercício dos direitos assegurados pelos CEPAC, maior o risco de se esgotarem as possibilidades de uso de CEPAC em determinado subsetor da OUCPRJ.

## **FATORES DE RISCO DE NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA**

Os adquirentes de CEPAC no mercado secundário estão sujeitos, mas não se limitando, aos riscos de desvalorização de CEPAC pela não realização de qualquer intervenção no âmbito da OUCPRJ, em virtude (i) do montante arrecadado com a colocação de CEPAC não ser suficiente para financiar integralmente os custos efetivos das Intervenções; e (ii) do não cumprimento das obrigações previstas para o adquirente de CEPAC na Oferta.

## **FATORES DE RISCO DE NATUREZA POLÍTICA**

### **Modificação da Legislação**

O Estatuto da Cidade regulamenta o art. 182 da Constituição Federal de 1988. O Estatuto da Cidade assegura aos Municípios o direito de fixar coeficientes de construção e usos permitidos e, ao mesmo tempo, outorgar, onerosamente, um direito de construir acima do CAB existente ou de alteração do uso do solo. Também permite a criação de operações urbanas consorciadas, por meio de leis específicas, e o financiamento de Intervenções, por meio de Distribuição (vide página 05) de CEPAC.

Quaisquer leis, federais ou municipais, estão sujeitas a modificações por outras leis, ou podem ser revogadas, expressa ou tacitamente, mediante iniciativa do Poder Legislativo e sanção do Poder Executivo e impactar negativamente a valorização, negociabilidade e validade dos CEPAC.

Assim qualquer alteração no Estatuto da Cidade poderá acarretar em prejuízo para os investidores.

### **INFORMAÇÕES SOBRE VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS**

Os 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro, pelo preço definido de R\$ 545,00 (quinhentos e quarenta e cinco reais) cada, representam os primeiros valores mobiliários desta natureza emitidos pelo Município.

O Município utilizou os referidos 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) CEPAC para integralizar ações que o Município subscreveu do capital social da CDURP.

Em 30/03/2011, a CDURP integralizou 100 cotas do Fundo de Investimento utilizado na montagem da captação de recursos necessários para o financiamento da OUCPRJ, utilizando 6.436.722 CEPAC para tal fim.

### DADOS DO EMISSOR: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

O Município do Rio de Janeiro é uma pessoa jurídica de direito público, na forma estabelecida pela Constituição Federal. Tem por competência:

- legislar sobre assuntos de interesse local;
- suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;
- instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;
- criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual;
- organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;
- manter, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, programas de educação infantil e de ensino fundamental;
- prestar, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à saúde da população;
- promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; e
- promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

Enquanto ente da Federação, é de competência do Município do Rio de Janeiro legislar sobre política ambiental e políticas de responsabilidade social, patrocínio e incentivo cultural, possuindo também ação fiscalizadora nessas matérias.

É regido pela Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro, que foi promulgada pela Câmara Municipal do Rio de Janeiro em 05 de abril de 1990.

O quadro abaixo mostra a população residente para o ano de 2010, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE:

Brasil / Estado / Município	População
Brasil	196.367.545
Estado do Rio de Janeiro	16.010.429
Município do Rio de Janeiro	6.186.710

*Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE*

### **PRODUTO INTERNO BRUTO DO RIO DE JANEIRO**

O quadro abaixo mostra o produto interno bruto do Município do exercício de 2009, resultante das suas atividades econômicas:

Discriminação	PIB	
	Bilhões	Per Capita
Município do Rio de Janeiro	139,50	22.903

*Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE*

## **ORGANIZAÇÃO DO EXECUTIVO**

PREFEITO – Eduardo Paes

### **SECRETARIAS**

- Secretaria Municipal da Casa Civil - CVL
- Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU
- Secretaria Municipal de Transportes – SMTR
- Secretaria Municipal de Obras – SMO
- Secretaria Municipal de Administração – SMA
- Secretaria Municipal de Fazenda – SMF
- Secretaria Municipal de Educação – SME
- Secretaria Municipal de Assistência Social – SMAS
- Secretaria Municipal de Saúde e Defesa Civil – SMSDC
- Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SMAC
- Secretaria Municipal de Esportes e Lazer – SMEL
- Secretaria Municipal do Trabalho e Emprego – SMTE
- Secretaria Municipal de Cultura – SMC
- Secretaria Municipal de Habitação – SMH
- Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência – SMPD
- Secretaria Municipal de Conservação – SECONSERVA
- Secretaria Especial de Turismo - SETUR/RIOTUR
- Secretaria Especial da Ordem Pública – SEOP
- Secretaria Especial de Envelhecimento Saudável e Qualidade de Vida – SESQV
- Secretaria Especial de Desenvolvimento Econômico Solidário – SEDES
- Secretaria Especial de Promoção e Defesa dos Animais – SEPDA
- Secretaria Especial Copa 2014 e Rio 2016 – SERIO
- Secretaria Especial de Ciência e Tecnologia – SECT
- Secretaria Extraordinária de Desenvolvimento – SEDE

### **SUBPREFEITURAS**

- Subprefeitura da Barra e Jacarepaguá
- Subprefeitura da Zona Sul
- Subprefeitura da Grande Tijuca
- Subprefeitura da Zona Norte
- Subprefeitura da Zona Oeste
- Subprefeitura do Centro e Centro Histórico
- Subprefeitura da Ilha do Governador

**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
ADMINISTRAÇÃO DIRETA**

<b>SECRETARIAS MUNICIPAIS</b>	Gabinete do Prefeito GBP	Secretaria Municipal da Casa Civil CASA CIVIL	Controladoria Geral do Município do Rio de Janeiro CGM	Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro PGM	
	Secretaria Municipal de Obras SMO	Secretaria Municipal de Urbanismo SMU	Secretaria Municipal de Transportes SMTR	Secretaria Municipal de Fazenda SMF	Secretaria Municipal de Administração SMA
	Secretaria Municipal de Cultura SMC	Secretaria Municipal de Educação SME	Secretaria Municipal de Assistência Social SMAS	Secretaria Municipal de Saúde e Defesa Civil SMSDC	Secretaria Municipal de Trabalho e Emprego SMTE
	Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência SMPD	Secretaria Municipal de Meio Ambiente SMAC	Secretaria Municipal de Esportes e Lazer SMEL	Secretaria Municipal de Habitação SMH	Secretaria Municipal de Conservação e Serviços Públicos SECONSERVA
<b>SECRETARIAS ESPECIAIS E EXTRAORDINÁRIA</b>		Secretaria Especial da Ordem Pública SEOP	Secretaria Especial de Desenvolvimento Econômico Solidário SEDES	Secretaria Especial de Ciência e Tecnologia SECT	
Secretaria Especial da Copa2014 e Rio2016 SERIO	Secretaria Especial do Envelhecimento Saudável e Qualidade de Vida SESQV	Secretaria Especial de Promoção e Defesa dos Animais SEPDA	Secretaria Especial de Turismo SETUR	Secretaria Extraordinária de Desenvolvimento SEDE	

**ADMINISTRAÇÃO INDIRETA**

<b>AUTARQUIAS</b>	GM-RIO (CASA CIVIL) (SEOP)*	IPP (SMU) (SEDE)*	PREVI-RIO (SMA) (CASA CIVIL)*		
	<b>FUNDAÇÕES</b>	RIO-ZOO (SMAC) (CASA CIVIL)*	FPJ (SMAC)	GEO-RIO (SMO)	PLANETÁRIO (SMC)
<b>EMPRESAS PÚBLICAS</b>			IPLANRIO (GBP) (CASA CIVIL)*	IC (SMA) (CASA CIVIL)*	
	RIOLUZ (SMO) (SECONSERVA)*	RIO-URBE (SMO)	MULTIRIO (SMF)	RIOFILME (SMC)	
<b>SOCIEDADES DE ECONOMIA MISTA</b>	CDURP (SEDE)	COMLURB (GBP) (SECONSERVA)*	RIOCENTRO (GBP) (CASA CIVIL)*	RIOTUR (SMC) (SETUR)*	CET-RIO (SMTR)

**ORÇAMENTO MUNICIPAL**

A execução orçamentária da Prefeitura nos exercícios de 2007 a 2009 apresenta duas posições distintas.

Os exercícios de 2007 e 2008 apresentaram déficit orçamentário de R\$ 132,5 milhões e R\$ 195,7 milhões, respectivamente.

Em 2007, este déficit encontrou financiamento principalmente através de saldos financeiros de exercícios anteriores. Já em 2008, os saldos financeiros utilizados para o financiamento do déficit orçamentário alcançaram R\$ 684,6 milhões.

Em 2009, esta posição se inverte passando a apresentar um superávit orçamentário de R\$ 897,1 milhões conforme pode ser observado na Tabela 1. Neste mesmo exercício foram utilizados ainda saldos financeiros de exercícios anteriores no montante de R\$ 169,8 milhões.

**Tabela 1 - Execução Orçamentária - 2007 a 2009**

Em R\$ mil			
<b>Receitas</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>Receitas Correntes</b>	9.385.149	10.662.102	11.351.286
<b>Receitas de Capital</b>	129.460	293.610	315.896
<b>Soma</b>	9.514.609	10.955.712	11.667.182
<b>Déficit de Execução</b>	132.488	195.665	
<b>Total</b>	9.647.097	11.151.377	11.667.182

<b>Despesas</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>Despesas Correntes</b>	8.408.672	9.560.758	9.908.361
<b>Despesas de Capital</b>	1.238.425	1.590.619	861.785
<b>Soma</b>	9.647.097	11.151.377	10.770.146
<b>Superávit de Execução</b>			897.035
<b>Total</b>	9.647.097	11.151.377	11.667.181

Fonte: CGM

É importante destacar que nos três exercícios ocorreram superávits correntes crescentes iniciando com R\$ 977 milhões em 2007, R\$ 1.102 milhões em 2008 e R\$ 1.443 milhões em 2009.

Os saldos correntes alcançados em cada exercício contribuíram para a realização de investimentos, inversões financeiras e amortizações.

O exercício de 2009, primeiro ano de uma nova administração, apresentou forte ajuste na realização de despesas correntes especialmente entre os custeios relativos aos serviços administrativos e operacionais mediante medidas de ajuste. Os investimentos também passaram por um processo de reavaliação que de toda forma sempre ocorre quando uma nova administração reavalia suas prioridades em relação aos programas alocados nos orçamentos.

As despesas de capital em consequência se situaram em 2009 no patamar de R\$ 862 milhões inferior aos dois exercícios anteriores.

A posição financeira da Prefeitura em 31 de dezembro de 2009 (Tabela 2) apresentava disponibilidades de caixa da ordem de R\$ 5.425 milhões contra obrigações de R\$ 2.006 milhões resultando em suficiência de caixa de R\$ 3.419 milhões. Retirando-se o fundo previdenciário – FUNPREVI – esta suficiência fica em R\$ 1.804 milhões, resultado expressivo que equivale a cerca de 15% da receita corrente do exercício de 2009.

**Tabela 2 - Composição da Suficiência de Caixa da Prefeitura – Dezembro/2009**

Em R\$ Mil							
Ativo Disponível	Prefeitura	Funprevi	Sem Funprevi	Obrigações Financeiras	Prefeitura	Funprevi	Sem Funprevi
<b>Caixa</b>	57.939	-	57.939	<b>Depósitos</b>	646.474	57.203	589.271
<b>Banco C/ Mov.</b>	99.296	-	99.296	<b>RP Processados</b>	905.671	191.102	714.569
<b>Banco C/ Vinc.</b>	139.837	121.782	18.056	<b>RP Não Processados</b>	454.374	-	454.374
<b>Aplic.Financeiras</b>	5.042.723	1.741.339	3.301.384	<b>Outras Obrigações</b>	-	-	-
<b>Outras Disponibilidades</b>	85.261	-	85.261				
<b>Soma</b>	5.425.057	1.863.120	3.561.937	<b>Soma</b>	2.006.520	248.305	1.758.214
				<b>Suficiência de Caixa</b>	3.418.538	1.614.815	1.803.722
<b>TOTAL</b>	<b>5.425.057</b>	<b>1.863.120</b>	<b>3.561.937</b>	<b>TOTAL</b>	<b>5.425.057</b>	<b>1.863.120</b>	<b>3.561.937</b>

Nota: Os valores de Obrigações Financeiras estão demonstrados líquidos de transações intragovernamentais exceto entre FUNPREVI e Tesouro.

Fonte: CGM

A Tabela 3 apresenta o detalhamento de receitas e despesas e sua evolução nos exercícios 2007 a 2009 e a previsão para 2010.

Em relação às receitas arrecadadas destaca-se o forte crescimento da receita tributária em 2008 em relação a 2007 e tendência mantida ainda que em menor escala de 2008 para 2009, quando cresceu nominalmente 10,4%. Entre os tributos municipais o ISS e o ITBI apresentaram os melhores desempenhos.

Apesar do fraco resultado da receita transferida da União e Estado, a receita corrente como um todo variou 6,5% em termos nominais garantindo crescimento real a despeito do ano difícil para a economia brasileira e internacional.

Em relação às despesas verifica-se o ajuste ocorrido em 2009 quando a despesa corrente cresceu apenas 3,64%, abaixo da inflação no período, resultado de forte inflexão na curva de crescimento das despesas de pessoal e crescimento praticamente nulo das demais despesas correntes. As despesas de capital também recuaram totalizando para o conjunto das despesas correntes e de capital uma diminuição de 3,42% em relação ao exercício de 2008.

**TABELA 3 - DEMONSTRATIVO DAS RECEITAS E DESPESAS**

R\$ Milhares

Discriminação	2007 [A]	2008 [B]	[B]/[A] %	2009 [C]	[C]/[B] %	2010 [D]	[D]/[C] %
<b>Receitas Correntes (I)</b>	<b>9.385.149</b>	<b>10.662.102</b>	<b>14%</b>	<b>11.351.286</b>	<b>6%</b>	<b>12.394.399</b>	<b>9%</b>
Receita Tributária	3.583.245	4.585.303	28%	5.059.928	10%	5.665.763	12%
IPTU	1.086.204	1.193.627	10%	1.273.872	7%	1.318.711	4%
ISS	1.978.303	2.451.769	24%	2.770.003	13%	3.276.012	18%
ITBI	293.659	344.239	17%	388.344	13%	390.824	1%
IRRF	-	343.425	-	349.136	2%	396.791	14%
Taxas	225.079	252.242	12%	278.574	10%	283.425	2%
Receita de Contribuição	656.691	754.736	15%	793.059	5%	926.405	17%
Receita Patrimonial	554.577	581.333	5%	567.728	-2%	516.828	-9%
Receita Industrial	5.677	7.402	30%	5.048	-32%	7.715	53%
Receita de Serviços	292.242	260.040	-11%	206.407	-21%	251.044	22%
Transferências Correntes	3.714.608	3.855.204	4%	4.055.356	5%	4.433.114	9%
Transfer. da União	1.329.643	1.196.159	-10%	1.273.407	6%	1.346.948	6%
Transfer. do Estado	1.494.453	1.617.145	8%	1.651.417	2%	1.847.981	12%
Transfer. Multigovernamentais (FUNDEF/FUNDEB)	820.915	1.019.252	24%	1.112.767	9%	1.192.438	7%
Transfer. de Instituições Privadas	664	-	-100%	-	-	-	-
Convênios	68.934	22.649	-67%	17.765	-22%	45.747	158%
Outras Receitas Correntes	578.109	618.083	7%	663.760	7%	593.531	-11%
<b>Receitas de Capital (II)</b>	<b>129.460</b>	<b>293.610</b>	<b>127%</b>	<b>315.896</b>	<b>8%</b>	<b>1.205.779</b>	<b>282%</b>
Operações de Crédito	8.932	48.800	446%	29.970	-39%	344.553	1050%
Alienação de Ativos	7.460	19.475	161%	60.631	211%	151.706	150%
Amortização de Empréstimos	79.016	103.865	31%	104.611	1%	122.587	17%
Transferências de Capital	34.051	121.469	257%	120.684	-1%	396.745	229%
Convênios	20.469	102.620	401%	98.521	-4%	389.612	295%
Outras Transf. de Capital	13.582	18.849	39%	22.163	18%	7.133	-68%
Outras Receitas de Capital	-	-	-	-	-	190.188	-
<b>RECEITAS TOTAIS (III)=(I+II)</b>	<b>9.514.609</b>	<b>10.955.712</b>	<b>15%</b>	<b>11.667.182</b>	<b>6%</b>	<b>13.600.179</b>	<b>17%</b>
<b>Despesas Correntes (IV)</b>	<b>8.408.672</b>	<b>9.560.758</b>	<b>14%</b>	<b>9.908.361</b>	<b>4%</b>	<b>11.592.529</b>	<b>17%</b>
Pessoal e Encargos Sociais	5.001.008	5.993.712	20%	6.222.400	4%	7.264.632	17%
Juros e Encargos da Dívida	541.150	590.176	9%	679.796	15%	790.124	16%
Outras Despesas Correntes	2.866.514	2.976.870	4%	3.006.165	1%	3.537.773	18%
<b>Despesas de Capital (V)</b>	<b>1.238.425</b>	<b>1.590.619</b>	<b>28%</b>	<b>861.785</b>	<b>-46%</b>	<b>1.971.650</b>	<b>129%</b>
Investimentos	872.767	843.321	-3%	400.729	-52%	1.437.452	259%
Inversões Financeiras	54.932	403.354	634%	84.359	-79%	166.465	97%
Amortização da Dívida	310.725	343.944	11%	376.697	10%	367.733	-2%
<b>Reserva de Contingência (VI)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.000</b>	<b>-</b>
<b>DESPESAS TOTAIS (VII)=(IV+V+VI)</b>	<b>9.647.097</b>	<b>11.151.377</b>	<b>16%</b>	<b>10.770.146</b>	<b>-3%</b>	<b>13.600.179</b>	<b>26%</b>

Fonte: RREO (CGM) e LOA 2010.

## ENDIVIDAMENTO DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (2007-2008-2009)

Os saldos em aberto ao final de cada exercício da dívida contratual da administração direta, bem como os novos valores recebidos e as movimentações dos indexadores de cada contrato, são apresentados na tabela abaixo.

SALDOS (em R\$ milhões)	31/12/09	30/12/08	31/12/07	Participação Relativa (%)		
				2009	2008	2007
<b>Dívida Fundada Interna</b>	<b>6.487,7</b>	<b>6.829,0</b>	<b>6.336,0</b>	<b>92,78</b>	<b>90,33</b>	<b>92,55</b>
<b>Dívida com o Tesouro Nacional</b>	<b>6.341,4</b>	<b>6.681,3</b>	<b>6.219,6</b>	<b>90,69</b>	<b>88,38</b>	<b>90,85</b>
Lei 7976 - Refinanciamento 90/00100-1	-	8,1	16,0	0,00	0,11	0,23
Lei 7976 - MF 030(R) e sucedâneos	-	25,3	38,4	0,00	0,33	0,56
Bônus Relativos à Reneg. da Dívida Externa	58,7	85,8	70,9	0,84	1,13	1,04
Div. Renegociada (M.P. n° 2185-35)	6.282,7	6.562,1	6.094,3	89,85	86,80	89,02
<b>Dívida Bancária</b>	<b>146,3</b>	<b>143,2</b>	<b>116,5</b>	<b>2,09</b>	<b>1,89</b>	<b>1,70</b>
Bancos Federais						
CEF	131,8	117,0	75,5	1,88	1,55	1,10
BNDES	14,5	26,2	41,0	0,21	0,35	0,60
<b>Dívida Eletrobrás/Light (RELUZ)</b>	<b>-</b>	<b>4,5</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>0,06</b>	
<b>Dívida Fundada Externa</b>	<b>504,5</b>	<b>731,2</b>	<b>509,9</b>	<b>7,22</b>	<b>9,67</b>	<b>7,45</b>
<b>BID</b>	<b>504,5</b>	<b>731,2</b>	<b>509,9</b>	<b>7,22</b>	<b>9,67</b>	<b>7,45</b>
<b>TOTAL DA DÍVIDA BRUTA</b>	<b>6.992,2</b>	<b>7.560,1</b>	<b>6.845,9</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

	Percentual de Aumento Anual		Liberações (R\$)			Indexador Financeiro
	2008 - 2009	2007 - 2008	2009	2008	2007	
<b>Dívida Fundada Interna</b>	<b>-5,00%</b>	<b>7,78%</b>				
<b>Dívida com o Tesouro Nacional</b>	<b>-5,09%</b>	<b>7,42%</b>				
Lei 7976 - Refinanciamento 90/00100-1	0%	-49%				TR
Lei 7976 - MF 030(R) e sucedâneos	0%	-34%				USS
Bônus Relativos à Reneg. da Dívida Externa	-32%	21%				USS
Dívida Renegociada (M.P. n° 2185-35)	-4%	8%				IGP-DI
<b>Dívida Bancária</b>	<b>2%</b>	<b>23%</b>				
Bancos Federais						
CEF	13%	55%	23.969.617	48.800.341	3.031.603	UPR
BNDES	-45%	-36%	6.000.198	-	5.900.000	URTJLP
<b>Dívida Eletrobrás</b>	<b>0,0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.289.433</b>	IPCA
<b>Dívida Fundada Externa</b>	<b>-31%</b>	<b>43%</b>				
<b>BID</b>	<b>-31%</b>	<b>43%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.222.682</b>	UAC / USS
<b>TOTAL DA DÍVIDA BRUTA</b>	<b>-8%</b>	<b>10%</b>	<b>29.969.815</b>	<b>48.800.341</b>	<b>30.443.718</b>	

### INDEXADORES FINANCEIROS (final de cada ano)

	2009	2008	2007	Percentual de Aumento Anual	
				2008 - 2009	2007 - 2008
<b>TAXA DE CÂMBIO - PTAX</b>	1,7412	2,3370	1,7713	-25,49%	31,94%
<b>IGP-DI (%) <sup>[2]</sup></b>	-1,44%	9,11%	7,90%	-1,44%	9,11%
<b>URTJLP</b>	6,00%	6,25%	7,86%	6,00%	6,25%
<b>UPR</b>	20,17368014	20,02871586	19,70912982	0,72%	1,62%
<b>UAV <sup>[3]</sup></b>	1,77056828	1,77000861	1,66771386	0,03%	6,13%

	2007	2008	2009
<b>Dívida em moeda estrangeira <sup>[1]</sup></b> <b>(Equivalente em R\$ milhões)</b>	619,2	842,2	563,2
Como % da Dívida	9,0	11,1	8,1

Obs\*

[1] Inclui toda a dívida externa mais parte da dívida interna vinculada às moedas estrangeiras.

[2] Foi considerada a variação acumulada no ano

[3] Unidade de cesta de moedas BID

Nos exercícios de 2007, 2008 e 2009, o Município não efetuou captações de recursos por meio de oferta pública de títulos no mercado interno ou externo. Neste período, (i) foram recebidas liberações de financiamentos contratados em exercícios anteriores com Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID, Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES e Caixa Econômica Federal – CEF, bem como (ii) foram contratadas novas operações de crédito internas de caráter continuado com a CEF, referentes aos programas Saneamento para Todos (assinado em 2007) e Pró-Moradia (assinado em 2008).

No exercício de 2007, foi recebido o montante de R\$ 30.443.717,73, relativo a operações de crédito anteriormente contratadas com a CEF, BNDES e BID. No exercício de 2008, foram recebidos R\$ 44.058.783,60 derivados dos novos contratos assinados com a CEF, os quais somados às liberações de outros contratos anteriormente assinados com a CEF, totaliza liberações de R\$ 48.800.341,27. No exercício de 2009, foi recebido o montante de R\$ 19.962.526,61 oriundo de tais contratos novos, que, somado às liberações dos contratos assinados anteriormente com a CEF e BNDES, perfaz um montante de R\$ 29.969.815,02. O período de desembolso dos contratos anteriormente existentes com o BID e BNDES foi finalizado nos exercícios de 2007 e 2009, respectivamente.

Com exceção dos novos contratos citados anteriormente, todos os contratos de dívida em vigor encontram-se em período de amortização. Assim, os pagamentos de juros e principal e a variação dos indexadores foram os principais parâmetros que influenciaram o endividamento do Município no triênio em questão.

Ao final de 2009, a dívida do Município era composta de 92,78% de dívida interna e 7,22% de dívida externa (BID), conforme tabela acima. A dívida relativa ao refinanciamento com a União (MP 2.185-35) apresenta a maior participação relativa do endividamento total do Município, de aproximadamente 90%.

Cabe salientar que, em virtude de ação cautelar em curso, o Município vem contabilizando os saldos do contrato de dívida renegociada com a União considerando encargos de IGP-DI + 6% a.a. Esta ação refere-se à discordância do Município em relação ao vencimento da amortização extraordinária deste contrato de refinanciamento, que reduziria a taxa de juros para 7,5% a.a., em caso de amortização extraordinária de 10% do saldo devedor, ou 6% a.a. se amortizasse o saldo devedor em 20%. A União vem considerando tal dívida com encargos iguais à IGP-DI + 9% a.a. em virtude do Município não ter quitado antecipadamente 20% desta dívida renegociada, sendo que tais encargos adicionais são debitados de conta corrente do Município conforme previsto no contrato. Caso tal dívida seja considerada com encargos de IGP-DI + 9% a.a., os saldos da dívida renegociada (MP 2185-35) seriam de R\$ 7.024,5 milhões (dez/2007), R\$ 7.517,2 milhões (dez/2008) e R\$ 7.188,2 milhões (dez/2009) e os saldos totais da dívida seriam de R\$ 7.776,2 milhões (dez/2007), R\$ 8.515,3 milhões (dez/2008) e R\$ 7.897,7 milhões (dez/2009).

Em relação aos limites de endividamento, o Município vem apresentando elevado potencial de endividamento, com índices bem abaixo do limite imposto pela Lei de Responsabilidade Fiscal, regulado pela Resolução 40 do Senado Federal (Dívida Consolidada Líquida/Receita Corrente Líquida - limite de 1,2). Em dezembro de cada exercício o Município apresentou os seguintes índices: 2007: 0,42; 2008: 0,48; 2009: 0,25. Considerando alternativamente o saldo da Dívida Renegociada a IGP-DI + 9% a.a., conforme mencionado anteriormente, os índices são: 2007: 0,52; 2008: 0,58; 2009: 0,34.

Com relação ao limite de endividamento imposto pelo contrato de dívida renegociada com a União (MP 2185-35), dado pela relação máxima de 1,00 entre a dívida financeira e a receita líquida real anual, o Município também apresentou expressiva melhora durante tais exercícios. Considerando a dívida renegociada com encargos de IGP-DI + 6% a.a, os resultados foram de 1,11 (2007), 1,05 (2008) e 0,90 (2009). No entanto, considerando a interpretação do Tesouro Nacional para a dívida com a União (encargos de IGP-DI + 9% a.a.), os resultados seriam de 1,26 (2007), 1,18 (2008) e 1,01 (2009). A existência de tal indicador acima de 1,00 impede o Município de contratar novas operações de crédito, exceto aquelas de caráter continuado ou destinadas à reestruturação da dívida com a União.

## PLANO DIRETOR

À época de sua promulgação a LC 101/2009 modificou o Plano Diretor Anterior (instituído pela LC 16/1992), autorizando o Poder Executivo a instituir a OUCPRJ. O Plano Diretor Anterior (vide página 07) foi resultado de esforços de mais de uma década. Até então, não se havia conseguido estabelecer um consenso entre os diversos interesses que legitimamente se expressam na cidade do Rio de Janeiro de tal forma que permitissem sua aprovação. O Plano Diretor Atual recepcionou as várias alterações feitas ao longo dos anos ao Plano Diretor Anterior. reconceitua as vocações urbanas dentro do espaço da cidade, hierarquiza seus usos, define tanto Zonas de Especial Interesse Social para a adoção de programas habitacionais, quanto áreas vocacionadas às diversas formas de atividade econômica ou áreas estritamente residenciais. Incorpora instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade como direito à preempção, outorga onerosa (vide página 70) e CEPAC, bem como define as áreas adequadas a operações urbanas consorciadas.

O Plano Diretor Anterior (vide página 07) entrou em vigor poucos anos após a promulgação da Constituição Federal, mais precisamente no ano de 1992. Inicialmente, estava previsto para execução em 10 (dez) anos. Desde então, passaram-se mais de 18 (dezoito) anos e o mesmo Plano Diretor Anterior (vide página 07) foi sendo renovado até a promulgação do Plano Diretor Atual.

Ao longo de todo este período, inúmeros fatores econômicos, sociais, políticos, geográficos e até mesmo legais viram-se alterados, de modo que o Município carece de uma legislação moderna e firme, que o permita não apenas receber os jogos da Copa do Mundo de Futebol FIFA de 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016, mas principalmente garantir o adequado desenvolvimento do Município, à vista de suas demandas atuais, por meio da:

- valorização e a proteção do meio ambiente e do patrimônio natural, cultural e paisagístico, no processo de desenvolvimento da cidade do Rio de Janeiro;
- prevalência do interesse coletivo sobre o interesse particular;
- universalização do acesso à terra e à moradia regular;
- efetiva participação da sociedade no processo de planejamento; e
- distribuição justa e equilibrada da infraestrutura, dos serviços públicos e dos benefícios da urbanização.

Visando a outorgar modernidade ao plano diretor e adequá-lo, em sua inteireza, às novidades trazidas pelo Estatuto da Cidade, foi promulgado o Plano Diretor Atual (vide página 07). O Plano Diretor Atual contou com ampla participação popular e sobre ele foi realizada uma série de debates, audiências públicas e seminários.

Nesse âmbito, foi estabelecido o Pacto Carioca que, visando subsidiar a elaboração do Plano Diretor Atual (vide página 07), tendo sido elaborados estudos para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento da Cidade do Rio de Janeiro.

O Plano Diretor Atual adota as políticas acima referidas como princípios de política urbana para adoção pelo Município do Rio de Janeiro. No tocante à ordenação do território, o Plano Diretor Atual apresenta certos critérios para padrões de ocupação urbana a serem adotados no processo de adensamento e de expansão da cidade do Rio de Janeiro, as prioridades de investimentos e os instrumentos que serão aplicados no controle do desenvolvimento urbano. São eles: (i) os vetores de crescimento da cidade do Rio de Janeiro; (ii) o macrozoneamento (o próprio projeto delimita áreas denominadas Macrozonas de Ocupação); e (iii) e as diretrizes de uso e ocupação do solo.

Além disto, o Plano Diretor Atual lista uma série de instrumentos de política urbana, dentre os quais:

- instrumentos gerais de regulação urbanística;

- instrumentos de planejamento urbano;
- instrumentos de gestão do uso e ocupação do solo (nos quais se inserem as operações urbanas e as outorgas onerosas);
- instrumentos de gestão ambiental e cultural;
- instrumentos financeiros, orçamentários e tributários; e
- instrumentos de gestão da política urbana.

Em seguida, o Plano Diretor Atual define as políticas públicas do Município para o seu período de vigência, que abrangem as seguintes áreas: meio ambiente, patrimônio cultural, habitação, transportes, saneamento e serviços públicos, regularização urbanística e fundiária, economia, social e gestão.

Após a apresentação de emendas tanto do Poder Executivo quanto dos Vereadores, o projeto foi submetido à segunda discussão em Plenário, tendo em vista que o 1º substitutivo fora aprovado em 15/12/2005, tendo sido aprovado em Plenário em 1º de fevereiro de 2011.

Assim, o Plano Diretor Atual foi sancionado em 02 de fevereiro de 2011 e publicado no Diário Oficial Municipal desta mesma data, por meio da Lei Complementar Municipal n°. 111/2011.

**DADOS DA CDURP, A COORDENADORA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**

A CDURP é uma sociedade de economia mista municipal, criada pela Lei Complementar Municipal nº. 102, de 23 de novembro de 2009, e instituída pelo Decreto Municipal nº. 31.620, de 21 de dezembro de 2010, com o intuito de:

- promover, direta ou indiretamente, o desenvolvimento da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro;
- coordenar, colaborar, viabilizar ou executar, no âmbito de competência do Município, 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 (vide página 04) 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 (vide página 05) financeira; e
- gerir os ativos patrimoniais a ela transferidos pelo Município ou por seus demais acionistas, ou que tenham sido adquiridos a qualquer título.

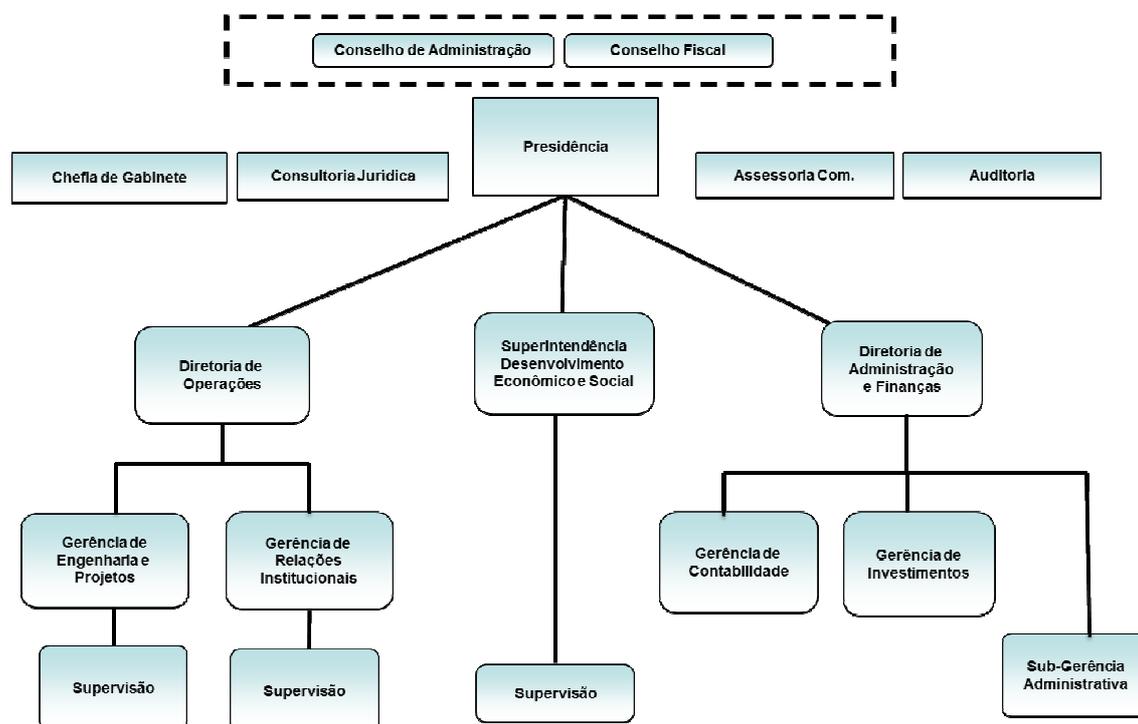
A CDURP possui como objetivo fundamental o desenvolvimento da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro. Para este fim, ela poderá:

- celebrar, de forma isolada ou em conjunto com a administração direta e indireta do Município, do Estado do Rio de Janeiro ou da União Federal, os contratos, convênios ou autorizações que tenham por objeto:
  - a elaboração de estudos que contribuam à execução de seu objeto social;
  - a instituição de concessões, em quaisquer das modalidades previstas nas Leis Federais nº. 8.987, de 1995, e nº. 11.079, de 2004; e
  - a locação, arrendamento, concessão de direito real de uso, direito de superfície ou outra modalidade, de instalações e equipamentos ou outros bens móveis ou imóveis, localizados ou vinculados à AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro;
- participar como quotista de um ou mais fundos de investimento ou fundo garantidor de obrigações pecuniárias, em modalidades consistentes com os objetivos da CDURP, administrados e geridos por entidades profissionais devidamente habilitadas pela CVM, na forma da legislação pertinente, observado ainda que:
  - os fundos deverão possuir natureza privada e patrimônio próprio separado do patrimônio dos quotistas, sendo sujeitos a direitos e obrigações próprios, na forma da legislação aplicável;
  - os fundos deverão ter por finalidade a segregação e valorização dos ativos, visando à realização de investimentos que contribuam, de forma relevante, ao desenvolvimento da AEIU (vide página 04), ou ainda servir como garantia a contratos firmados pela CDURP;
  - os fundos poderão contar com a participação de outros investidores quotistas, públicos ou privados, desde que tal participação não seja inconsistente com a finalidade prevista na legislação aplicável;
  - o fundo ou seu respectivo administrador, conforme o caso, deverá ser selecionado por procedimento licitatório ou outro procedimento autorizado na forma da legislação aplicável;
  - fica a CDURP autorizada a subscrever e integralizar quotas do fundo com quaisquer dos bens imóveis, CEPAC e demais bens e direitos relacionados no art. 3º, § 4º da LC

102/2009 (vide página 06), pelo valor de suas respectivas avaliações, podendo instituir encargos e obrigações, inclusive Intervenções objeto da OUCPRJ, vinculadas aos referidos bens imóveis e demais bens e direitos;

- no caso de subscrição e integralização de quotas do fundo com CEPAC, caberá ao fundo aliená-los por meio de leilão, utilizar diretamente os CEPAC, ou o produto de sua alienação, no pagamento de Intervenções, desde que necessárias à OUCPRJ, ou dar outra destinação autorizada pela legislação aplicável;
- assumir, total ou parcialmente, direitos e obrigações decorrentes dos contratos, convênios ou autorizações que celebrar;
- contratar com a administração direta e indireta do Município a locação, arrendamento, concessão de direito real de uso, direito de superfície ou outra modalidade, de instalações e equipamentos ou outros bens móveis ou imóveis, localizados ou vinculados à AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro;
- contrair empréstimos e emitir títulos, nos termos da legislação em vigor;
- prestar garantias reais, fidejussórias e contratar seguros;
- explorar, gravar e alienar onerosamente os bens integrantes de seu patrimônio; e
- promover desapropriações na AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, diretamente ou mediante outorga de poderes à concessionária.

A estrutura organizacional administrativa da CDURP foi aprovada pelo Decreto Municipal nº. 31.865, de 7 de janeiro de 2010. Além dos 23 (vinte e três) empregos públicos criados originalmente (sendo um contador, vinte analistas de negócios e dois agentes de administração), há 21 (vinte e um) empregos e funções de confiança que assim são resumidos:



A CDURP começou a operar efetivamente no dia 6 de janeiro de 2010, com a posse de sua Diretoria. Inicialmente, suas atividades se concentraram na construção de condições operacionais satisfatórias, através da contratação de pessoal, montagem de escritório, obtenção de registros e licenças, elaboração de minuta de regimento interno e de orçamento para o exercício de 2010, entre outras. Nada obstante, concomitantemente, a CDURP iniciou ações de cunho estratégico à implementação da OUCPRJ, tais

como: (i) preparação da versão para consulta pública do Edital de Licitação (vide páginas 05 e 75); (ii) definição da instituição financeira que coordenará a emissão de CEPAC; (iii) negociações com a União Federal, com o Estado Rio de Janeiro e com o Município do Rio de Janeiro acerca dos terrenos a serem incorporados à OUCPRJ, bem como negociações para o engajamento de investidores e proprietários de terrenos de interesse e importantes para a implementação da OUCPRJ.

Desde então, no âmbito operacional, foram tomadas atitudes no sentido de obter a transferência, ao patrimônio da CDURP, de terrenos públicos situados na área abrangida pela AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, foi obtida a LAP emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SMAC e foi finalizado, aprovado pelo Conselho Gestor do PROPAR-RIO (vide página 07) e publicado o Edital de Licitação (vide página 05 e 75).

Quanto ao ponto-de-vista institucional, a CDURP vem mantendo contato com potenciais investidores e demais agentes de mercado para apresentar o projeto de revitalização da região portuária, bem como com a população local visando esclarecer questões específicas e trocar informações.

A revitalização da Região Portuária está dividida em duas fases, como já referido, sendo que a 1ª fase já foi objeto de licitação e seu início ocorreu na primeira semana do mês de maio de 2010.

No exercício de suas atividades de promover, direta ou indiretamente, a AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, a CDURP poderá, inclusive:

- dirigir, coordenar, controlar e monitorar projetos desenvolvidos na AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, inclusive os necessários à implantação da OUCPRJ;
- dirigir e coordenar o relacionamento entre a administração da CDURP e a sociedade civil e empresarial, no âmbito da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro;
- avaliar os resultados das ações relacionadas ao desenvolvimento da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro;
- acompanhar o relacionamento entre a administração da CDURP e seus investidores atuais e potenciais, banco de investimento, Fundo de Investimento (vide página 06) e órgãos reguladores; e
- coordenar a emissão e Distribuição (vide página 05) de CEPAC, no âmbito da OUCPRJ.

Informações específicas sobre a CDURP podem ser encontradas na LC 102/2009 (vide página 06), no Decreto Municipal nº. 31.620/2009 e no endereço eletrônico [www.portomaravilhario.com.br](http://www.portomaravilhario.com.br).

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO - RESUMO DA LEGISLAÇÃO**  
**VIGENTE**

**NORMATIVOS APLICÁVEIS À OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO**

Os principais diplomas legais, com as devidas alterações posteriores, que afetam, direta ou indiretamente, a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro e os CEPAC a serem emitidos são:

- Constituição da República: art. 182 \*
- Lei nº. 10.257/2001: Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. \*
- Lei Complementar Municipal nº. 101/2009 (vide página 06): Modifica o Plano Diretor Anterior, autoriza o Poder Executivo a instituir a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro e dá outras providências. \*\*
- Lei Complementar Municipal nº. 102/2009 (vide página 06): Cria a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro - CDURP e dá outras providências. \*\*
- Lei Complementar Municipal nº. 105/2009: Institui o Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas – PROPAR-RIO (vide página 07), e dá outras providências. \*\*
- Lei Complementar Municipal nº. 16/1992: Dispõe sobre a política urbana do Município, institui o Plano Diretor Anterior da Cidade do Rio de Janeiro, e dá outras providências. \*\*Lei Municipal nº. 5.128/2009: Concede benefícios fiscais relacionados com a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro, na forma que menciona. \*\*
- Lei Municipal nº. 971/1987: Institui a Área de Proteção Ambiental (APA) composta pelos logradouros que menciona, e dá outras providências. \*\*
- Lei nº. 8.668/1993: Dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências. \*
- Lei nº. 11.079/2004: Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública. \*
- Lei nº. 8.987/1995: Dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal, e dá outras providências. \*
- Lei nº. 9.779/1999: Altera a legislação do Imposto sobre a Renda, relativamente à tributação dos fundos de investimento imobiliário e dos rendimentos auferidos em aplicação ou operação financeira de renda fixa ou variável (...) e dá outras providências. \*
- Instrução CVM 401 (vide página 06): Dispõe sobre os registros de negociação e de Distribuição Pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC. \*\*\*
- Instrução CVM 472 (vide página 06): Dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII. Revoga as Instruções 205/94, 389/03, 418/05 e 455/07. Acrescenta o Anexo III–B à Instrução 400/03. \*\*\*
- Instrução CVM 400: Dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário, e revoga a Instrução CVM nº. 13, de 30 de setembro de 1980, e a Instrução CVM nº. 88, de 3 de novembro de 1988. \*\*\*
- Instrução CVM 206: Dispõe sobre normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário. \*\*\*
- Instrução Normativa RFB nº. 1.022/2010: Dispõe sobre o imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nos mercados financeiro e de capitais. \*\*\*\*
- Decreto Municipal nº. 31.620/2009: Institui a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro S.A. – CDURP e aprova o seu estatuto social. \*\*

- Decreto Municipal nº. 26.852/2006: Cria e delimita a Área de Especial Interesse da Região Portuária do Rio de Janeiro para fins que indica, declara de utilidade pública imóveis, estabelece condições para parceria com o setor privado e autoriza a constituição de Grupo de Trabalho. \*\*
- Decreto Municipal nº. 7351/1988: Regulamenta a Lei n.º 971, de 4 de maio de 1987, que instituiu a Área de Proteção Ambiental (APA) em parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro. \*\*
- Decreto Municipal nº. 30.355, de 1 de janeiro de 2009: Cria grupo de trabalho para supervisionar a implantação do Projeto Porto Maravilha Rio. \*\*
- Decreto Municipal nº. 30.610/2009: Dispõe sobre a concessão de licenças na Área Portuária do Rio de Janeiro. \*\*
- Decreto Municipal nº. 32.551/2010: Regulamenta a aplicação do art. 33 da Lei Complementar nº. 101, de 23 de novembro de 2009, que autoriza a utilização da outorga onerosa (vide página 70) de alteração de uso do solo na Área de Especial Interesse Urbanístico – AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, durante a vigência da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro e dá outras providências. \*\*
- Decreto Municipal nº. 32.666/2010: Determina a emissão dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, previstos no art. 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e no art. 36 da Lei Complementar Municipal nº. 101, de 23 de novembro de 2009 e dá outras providências (vide página 06). \*\*
- Decreto Municipal nº. 33.364/2011: Altera o art. 1º do Decreto Municipal nº. 32.666/2010, na forma que menciona. \*\*
- Lei Complementar Municipal nº. 111/2011: Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município do Rio de Janeiro, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências. \*\*

Os diplomas legais e normativos acima encontram-se disponíveis nas seguintes páginas da internet:

\*: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br);

\*\* [www.rio.rj.gov.br](http://www.rio.rj.gov.br) e/ou [www.portomaravilhario.com.br](http://www.portomaravilhario.com.br)

\*\*\* [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

\*\*\*\* [www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br)

Versão impressa dos normativos acima relacionados será disponibilizada, sem custos, na sede da CDURP, localizada na Rua Gago Coutinho, 52 – 5º andar (parte), Laranjeiras, Rio de Janeiro, RJ.

A seguir, alguns aspectos sobre os principais normativos aplicáveis à OUCPRJ:

### ***Constituição Federal (art. 182)***

O art. 182 da Constituição Federal de 1988 atribui ao Poder Público a competência para estabelecer a política de desenvolvimento urbano, por meio de um plano diretor aprovado pela Câmara Municipal competente, para municípios com mais de vinte mil habitantes (§1º).

### ***Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)***

O Estatuto da Cidade (vide página 05) trata da execução da política urbana de que trata o art. 182 da Constituição Federal.

Em seus arts. 28 a 31, o Estatuto da Cidade trata genericamente da outorga onerosa (vide página 70) do direito de construir, pelo qual o beneficiário pode exercer um direito de construir acima do coeficiente de

aproveitamento básico, mediante o pagamento de Contrapartida (vide página 05) específica, sempre de acordo com o plano diretor decenal.

A Seção X do Estatuto da Cidade trata especificamente das operações urbanas consorciadas, definidas no art. 32, §1º, como *“o conjunto de Intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”*.

O §2º do mesmo art. 32 expressamente autoriza, no âmbito de operações urbanas consorciadas (i) a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente; e (ii) a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

O art. 33 determina que a operação urbana consorciada seja criada por lei específica e prevê requisitos mínimos para que seja válida, dentre os quais: (i) definição da área a ser atingida; (ii) Programa básico de Ocupação da Área (vide página 07); (iii) programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; (iv) finalidades da operação; (v) estudo prévio de Impacto de Vizinhança (vide página 06); (vi) Contrapartida (vide página 05) a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios; e (vii) forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Há expressa determinação para que os recursos obtidos pelo Poder Público com a Contrapartida (vide página 05) paga pelos beneficiários sejam utilizados, com exclusividade, na própria operação urbana consorciada (art. 33, §1º).

Finalmente, o art. 34 autoriza os municípios a emitir quantidade determinada CEPAC, definida na lei específica que aprovar a operação urbana consorciada, os quais deverão ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

Ainda por expressa disposição contida no Estatuto da Cidade, os CEPAC podem ser livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação (art. 34, §1º). Os CEPAC devem ser utilizados como pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada (art. 34, §2º).

Portanto, os CEPAC são o meio de pagamento da Contrapartida (vide página 05) pela outorga onerosa (vide página 70) do direito de construir no âmbito específico de operações urbanas consorciadas.

### **Lei Complementar Municipal nº. 16, de 04 de junho de 1992 – O Plano Diretor Decenal Anterior da Cidade do Rio de Janeiro**

O Plano Diretor Anterior para o Município do Rio de Janeiro entrou em vigor poucos anos após a promulgação da Constituição Federal, mais precisamente no ano de 1992. Inicialmente, estava previsto para execução em 10 (dez) anos. Desde então, passaram-se mais de 18 (dezoito) anos e o mesmo Plano Diretor Decenal vem sendo renovado.

Ao longo de todo este período, inúmeros fatores econômicos, sociais, políticos, geográficos e até mesmo legais viram-se alterados, de modo que o Município carecia de uma legislação moderna e firme, que o permitisse não apenas receber os jogos da Copa do Mundo de Futebol de 2014 e os Jogos Olímpicos de

2016, mas principalmente garantir o adequado desenvolvimento do Município, à vista de suas demandas atuais, por meio da:

- valorização e a proteção do meio ambiente e do patrimônio natural, cultural e paisagístico, no processo de desenvolvimento da cidade do Rio de Janeiro;
- prevalência do interesse coletivo sobre o interesse particular;
- universalização do acesso à terra e à moradia regular;
- efetiva participação da sociedade no processo de planejamento;
- distribuição justa e equilibrada da infraestrutura, dos serviços públicos e dos benefícios da urbanização.

### **Lei Complementar Municipal nº. 111, de 02 de fevereiro de 2011 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro**

A LC 111/2011 instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro foi publicada no Diário Oficial Municipal de 2 de fevereiro de 2011, revogando a LC 16/92, contempla as políticas acima referidas como princípios de política urbana para adoção pelo Município. No tocante à ordenação do território, a LC 111/2011 apresenta certos critérios para padrões de ocupação urbana a serem adotados no processo de adensamento e de expansão da cidade do Rio de Janeiro, as prioridades de investimentos e os instrumentos que serão aplicados no controle do desenvolvimento urbano. São eles: (i) os vetores de crescimento da cidade do Rio de Janeiro; (ii) o macrozoneamento (o próprio projeto delimita áreas denominadas Macrozonas de Ocupação); e (iii) e as diretrizes de uso e ocupação do solo.

Além disto, o Plano Diretor Atual lista uma série de instrumentos de política urbana, dentre os quais:

- instrumentos gerais de regulação urbanística;
- instrumentos de planejamento urbano;
- instrumentos de gestão do uso e ocupação do solo (nos quais se inserem as operações urbanas e as outorgas onerosas);
- instrumentos de gestão ambiental e cultural;
- instrumentos financeiros, orçamentários e tributários; e
- instrumentos de gestão da política urbana.

Em seguida, o Plano Diretor Atual define as políticas públicas do Município para o seu período de vigência, que abrangem as seguintes áreas: meio ambiente, patrimônio cultural, habitação, transportes, saneamento e serviços públicos, regularização urbanística e fundiária, economia, social e gestão.

### **Lei Complementar Municipal nº. 101, de 23 de novembro de 2009**

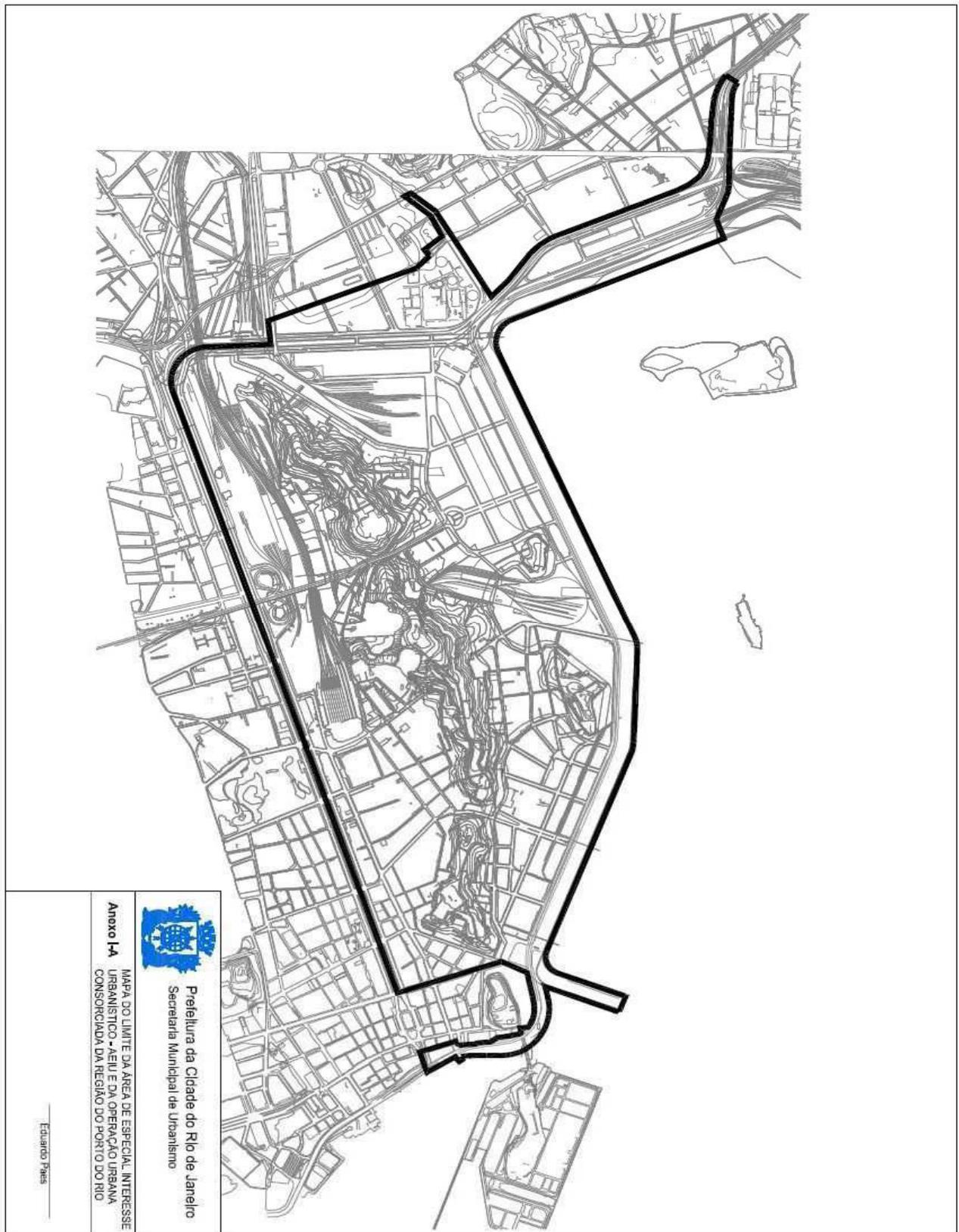
A LC 101/2009 (vide página 06) trouxe imensurável avanço à legislação urbanística do Rio de Janeiro ao alterar o Plano Diretor Anterior, nela introduzindo novos instrumentos de caráter urbanístico e tributários à aplicação do Plano Diretor Anterior. Além destes, a LC 101/2009 (vide página 06) adaptou o Plano Diretor Anterior ao Estatuto da Cidade introduzindo o conceito de operação urbana consorciada ao ordenamento jurídico do Município do Rio de Janeiro. Tais dispositivos foram recepcionados pelo Plano Diretor Atual, em seu art. 37.

Outro grande benefício da LC 101/2009 (vide página 06) foi criar a AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro e, nela, instituir a OUCPRJ, 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 de parte das Regiões Administrativas I, II, III e VII, em consonância com os princípios e diretrizes do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Atual.

A OUCPRJ tem por finalidade promover a reestruturação urbana da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da região do Porto, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região.

A AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro está delimitada do entroncamento da Av. Alfred Agache com a Av. Presidente Vargas seguindo por esta, incluindo apenas o lado par, até a Rua Visconde de Itaboraí; por esta, incluída, até a Rua Visconde de Inhaúma; por esta, excluída; Praça Barão de Ladário, excluída, até o cais do 1º Distrito Naval; seguindo por este, incluído, até a Praça Mauá; por esta, incluída, até a Av. Rio Branco; por esta, incluindo apenas o lado par, até a Av. Presidente Vargas, por esta, incluindo apenas o lado par, até o Canal do Mangue; por este, incluído, até a Rua Francisco Eugênio; por esta, incluído apenas o lado par, até a Rua Melo e Souza; por esta, incluído o lado ímpar, até encontrar a Av. Pedro II. Deste ponto por uma linha reta até encontrar a divisa do lote do Centro de Preparação de Oficiais da Reserva (CPOR-EX) e do Hospital Frei Antônio, excluídos. Deste ponto por uma linha reta até encontrar a Praça Mário Nazaré; por esta, incluída, até encontrar a Rua São Cristóvão; por esta, incluindo apenas o logradouro, até encontrar a Rua Figueira de Melo. Deste ponto, retornando pela Rua São Cristóvão, incluindo apenas o logradouro, até a Av. Brasil; seguindo por esta, incluindo apenas o lado par, até encontrar a Rua Sá Freire. Deste ponto, retornando pela Av. Brasil, incluindo apenas o logradouro, até a Rua Ver. Odilon Braga, incluindo apenas o logradouro; até encontrar a Av. Rio de Janeiro, deste ponto por uma reta, perpendicular ao Cais do Porto; deste ponto, pelo cais até o Píer Mauá, incluído, e daí, pela linha costeira junto ao cais até o prolongamento da Av. Presidente Vargas. Adiante, vê-se um mapa indicando seus limites:



No âmbito da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, foi criado o Programa Básico de Intervenções (vide página 06), que compreende a Zona de Uso Misto (aonde se permite o uso residencial e comercial), o Sistema Viário Prioritário, entre outras medidas a adotar. Foram definidos

novos parâmetros de uso e de ocupação do solo específicos para a Área e gabaritos próprios, conforme a altura máxima e o número máximo de pavimentos das edificações.

Será desenvolvido um programa que garantirá o atendimento à população de baixa renda atingida pelas Intervenções urbanísticas pelo Poder Público em conjunto com os órgãos municipais, estaduais e federais competentes. As edificações multifamiliares, comerciais e de equipamentos culturais e desportivos, nas áreas incluídas na presente OUCPRJ obedecerá, dentro das normas a serem estabelecidas pela regulamentação, aos critérios de sustentabilidade ambiental e redução e/ou neutralização de emissões de gases de efeito estufa, adotando padrões construtivos específicos.

Para que a OUCPRJ seja implementada foi necessária a elaboração prévia de um Estudo de Impacto de Vizinhança (vide página 06) para a implantação dos usos, em função dos impactos gerados no meio ambiente natural e construído, no patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

Para fins da aplicação da da outorga onerosa (vide página 70) do direito de construir foram estabelecidos os Coeficientes de Aproveitamento Básico – CAB e os Coeficientes de Aproveitamento Máximo – CAM.

Como fonte de recursos para a implementação da OUCPRJ, o Município está autorizado a outorgar, onerosamente, potenciais adicionais de construção nas quadras em que o coeficiente de aproveitamento do terreno máximo for distinto do coeficiente de aproveitamento de terreno básico, mediante a incorporação ao lote de direito de construir adicional. Tais potenciais terão como Contrapartida (vide página 05) a venda de CEPAC.

Com a entrada em vigor do Estatuto da Cidade, o CEPAC passou a ser autorizado como instrumento financeiro das operações urbanas consorciadas. Dessa forma, foi implementado um modelo de cálculo direto através dos valores estabelecidos em uma tabela específica, o que permite ao interessado saber de antemão qual será o valor a ser pago pelos benefícios outorgados pela municipalidade.

Poderão ser emitidos até 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) CEPAC, a um preço definido de R\$ 545,00 ( quinhentos e quarenta e cinco reais) por CEPAC, para absorver o Estoque de Área (vide página 05) construtivo adicional máximo de 4.089.502 m<sup>2</sup> (quatro milhões, oitenta e nove mil, quinhentos e dois metros quadrados).

A LC 101/2009 (vide página 06) contém a tabela definitiva de conversão de CEPAC em metros quadrados de área adicional, mudança de usos e parâmetros urbanísticos, tabela esta que foi utilizada para fins de desenvolvimento do Estudo de Viabilidade (vide página 121) cujo resumo acompanha este Prospecto.

Os CEPAC serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, desde que atendidas as diretrizes da operação urbana consorciada. Uma vez seus direitos sejam vinculados, o que será feito com base na Tabela de Conversão, a um projeto de edificação para um lote específico que deverá ser submetido aos trâmites normais de aprovação perante os órgãos do Município, os CEPAC não mais poderão ser negociados.

A conversão dos CEPAC em direito de construir será diferenciada segundo as faixas de equivalência delimitadas e atenderá à distribuição do Estoque de Área (vide página 05) de potencial construtivo adicional previstas na LC 101/2009 (vide página 06).

Assim, a base legal definitiva que dá sustentação jurídica à Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro é composta pelas Leis Complementares nº. 101/2009 (vide página 06) e nº. 102/2009 (vide página 06), bem como o DM 32.666/2010 (vide página 05) e o DM 33.364/2011 (vide

página 05), todos do Município do Rio de Janeiro. Para efeitos de Coeficiente de Aproveitamento Básico, sobre o qual se calcula a diferença de potencial construtivo a ser outorgado de forma onerosa, nos termos do que estabelecem as regras da OUCPRJ, adota-se o disposto na LC 101/2009 (vide página 06), o Plano Diretor Atual (vide página 07), na LC 111/2011, no DM 32.666/2010 (vide página 05) e no DM 33.364/2011 (vide página 05).

### **Lei Complementar Municipal nº. 102, de 23 de novembro de 2009**

A Lei Complementar Municipal nº. 102, de 23 de novembro de 2009, autorizou o Poder Executivo municipal a constituir a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP, uma sociedade de economia mista, constituída sob a forma de sociedade anônima, estabelecendo, ainda, suas características básicas.

A LC 102/2009 (vide página 06) estabelece que a CDURP terá por finalidade específica:

- promover, direta ou indiretamente, o desenvolvimento da AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro;
- coordenar, colaborar, viabilizar ou executar, no âmbito de competência do Município, 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 (vide página 04) 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 (vide página 05) financeira; e
- gerir os ativos patrimoniais a ela transferidos pelo Município ou por seus demais acionistas, ou que tenham sido adquiridos a qualquer título.

No âmbito do exercício de suas atividades a CDURP poderá:

- celebrar, de forma isolada ou em conjunto com a administração direta e indireta do Município, do Estado do Rio de Janeiro ou da União Federal, os contratos, convênios ou autorizações que tenham por objeto: (i) a elaboração de estudos que contribuam à execução de seu objeto social; (ii) a instituição de concessões, em quaisquer das modalidades previstas nas Leis Federais n.º 8.987, de 1995, e n.º 11.079, de 2004; (iii) a locação, arrendamento, concessão de direito real de uso, direito de superfície ou outra modalidade, de instalações e equipamentos ou outros bens móveis ou imóveis, localizados ou vinculados à Área de Especial Interesse Urbanístico – AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro.
- assumir, total ou parcialmente, direitos e obrigações decorrentes dos contratos de que tratam os itens acima;
- participar como quotista de um ou mais fundos de investimento ou fundo garantidor de obrigações pecuniárias, em modalidades consistentes com os objetivos da CDURP, administrados e geridos por entidades profissionais devidamente habilitadas pela CVM, na forma da legislação pertinente
- contratar com a administração direta e indireta do Município a locação, arrendamento, concessão de direito real de uso, direito de superfície ou outra modalidade, de instalações e equipamentos ou outros bens móveis ou imóveis, localizados ou vinculados à AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro;
- contrair empréstimos e emitir títulos, nos termos da legislação em vigor;
- prestar garantias reais, fidejussórias e contratar seguros;
- explorar, gravar e alienar onerosamente os bens integrantes de seu patrimônio;

- promover desapropriações na AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro, diretamente ou mediante outorga de poderes à concessionária.

#### **Decreto nº. 32.666, de 11 de agosto de 2010**

O DM 32.666/2010 (vide página 05) que determina a emissão dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC pelo Município, prevista no art. 34 do Estatuto da Cidade e no art. 36 da LC 101/2009 (vide página 06), foi alterado pelo DM 33.364/2011 que modificou a redação de seu art. 1º. Assim, restou estabelecido que o Município do Rio de Janeiro pode emitir, no total, 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil setecentos e vinte e dois) CEPAC, cada qual a R\$ 545,00 (quinhentos e quarenta e cinco reais). Os CEPAC são escriturais e, depois de distribuídos pública ou privadamente, deverão ser utilizados como potencial adicional de construção na AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro.

O DM 32.666/2010 (vide página 05) dispõe que os CEPAC e os recursos obtidos com financiamentos nos quais os CEPAC sejam dados em garantia, assim como os recursos auferidos a partir da negociação de CEPAC, deverão ser utilizados para a OUCPRJ.

Cada Distribuição (vide página 05) ficará vinculada e limitada à quantidade de CEPAC necessária ao custeio da Intervenção (vide página 06) ou grupo de Intervenções, conforme definido pela CDURP. O custo das Intervenções compreenderá todas as despesas necessárias a sua realização, inclusive as despesas relacionadas à emissão e Distribuição (vide página 05) privada ou pública dos CEPAC.

Na apuração do valor total da Intervenção (vide página 06) ou conjunto de Intervenções para efeito de cálculo da quantidade total de CEPAC que terão o registro da Distribuição (vide página 05) requerida perante a CVM, deverão ser incluídas todas as respectivas despesas, devidamente comprovadas, inclusive estudos, projetos e custos de administração próprios da OUCPRJ. Quando for utilizar os CEPAC como meio de pagamento, a CDURP está proibida de fazê-lo por valor inferior ao preço mínimo de emissão previsto no art. 37, § 2º, da LC 101/2009 (vide página 06).

O DM 32.666/2010 (vide página 05) determina, ainda, que os recursos obtidos pela CDURP com a alienação de CEPAC deverão ser depositados na Conta Vinculada (vide páginas 05 e 17) e segregados contabilmente, quando os CEPAC compuser patrimônio do Fundo de Investimento (vide página 06).

Ao solicitar a utilização do CEPAC em algum empreendimento da OUCPRJ, o interessado deverá entregar à CDURP a quantidade necessária para obter a certidão de pagamento da outorga onerosa em CEPAC, que será expedida em 3 (três) vias, sendo a primeira encaminhada ao Município, a segunda entregue ao interessado e a terceira permanecerá na CDURP para controle da OUCPRJ. As certidões de pagamento da outorga onerosa em CEPAC expedidas pela CDURP serão devidamente identificadas a fim de que a Prefeitura possa expressamente indicá-la na licença de obra.

Competirá à CDURP a responsabilidade pela gestão, análise e acompanhamento de todos os aspectos da OUCPRJ e pelo atendimento da prestação de esclarecimentos técnicos às instituições contratadas, à CVM, aos detentores de CEPAC, aos investidores e, se for o caso, às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que estiverem admitidos à negociação. O Diretor Presidente da CDURP foi designado como representante do Município para os fins previstos nos arts. 5º, I e 7º da Instrução CVM 401 (vide página 06).

Pela gestão do CEPAC, a CDURP receberá 5% (cinco por cento) do valor de cada leilão público realizado, incidente sobre o volume de recursos financeiros dos CEPAC efetivamente alienados, conforme determinado pelo DM 32.666/2010 (vide página 05)

### **Decreto nº. 32.551, de 20 de julho de 2010**

O Decreto nº. 32.551/2010 regulamenta a aplicação do art. 33 da Lei Complementar nº. 101, de 23 de novembro de 2009 (vide página 06), que autoriza a utilização da outorga onerosa (vide página 70) de alteração de uso do solo na AEIU (vide página 04) da Região do Porto do Rio de Janeiro.

Nesse sentido, o Decreto nº. 32.551/2010 determina que a outorga onerosa de alteração de uso ocorrerá mediante o pagamento de Contrapartida (vide página 05), definida pela CDURP em função da área do terreno objeto da alteração de uso e o valor médio do CEPAC obtido no último leilão realizado ou, inexistindo, o seu valor de face.

Para efetivá-la, os interessados deverão formalmente apresentar solicitação específica no processo de licenciamento de obras da Secretaria Municipal de Urbanismo, que será analisada pelo Grupo criado pelo Decreto nº. 31.878, de 27 de janeiro de 2010. Este Grupo Especial verificará se o uso pretendido:

- está de acordo com os princípios e as diretrizes da OUCPRJ; e
- o uso residencial não coexistirá no mesmo lote com outros usos que possam causar risco à população residente, cabendo avaliação do órgão de tutela competente.

O pagamento da Contrapartida (vide página 05) deverá ser à vista e é condição à concessão da licença para a realização da obra.

Nos casos de imóveis tombados, preservados, tutelados, situados em Área de Proteção do Ambiental – APA, em Área de Proteção do Ambiente Cultural – APAC ou em áreas de entorno de bens tombados, serão ouvidos os órgãos de tutela competentes.

## **O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA**

O Estudo de Viabilidade Econômica se encontra nas páginas a seguir, tendo esta página sido deixada propositadamente em branco.

(Esta página foi deixada em branco propositalmente)

**CONSULENTE: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO  
URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE  
JANEIRO (“CDURP”)**

**OBJETO: Material Prospecto do Estudo de Viabilidade da Operação  
Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro  
(“OUCPRJ”)**

**A AMARAL  
D'AVILA ENGENHARIA  
DE AVALIAÇÕES**, tendo  
sido contratada para a  
elaboração de Estudo de  
Viabilidade da OUCPRJ, vem  
apresentar suas considerações no  
presente

## **RESUMO DO ESTUDO DE VIABILIDADE**

Nº 23.941/10

## **1. INTRODUÇÃO**

Trata o presente da síntese do Laudo nº 23.941/10, elaborado pela empresa Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações - Estudo de Viabilidade da OUCPRJ.

A versão integral do laudo pode ser consultada diretamente na CDURP - Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro, sito à Rua Gago Coutinho, 52 – 5º Andar – Parte, bem como no website da Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro (“Prefeitura”), no endereço eletrônico <http://www.portomaravilhario.com.br/canal-do-investidor>.

## **2. OBJETIVO**

O principal objetivo do estudo é a análise da viabilidade dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) como valor mobiliário no âmbito da OUCPRJ, tendo em vista a dinâmica do mercado imobiliário naquela região.

O trabalho contempla quatro grandes estudos, que podem ser sintetizados da seguinte maneira:

a) A viabilidade do CEPAC: indicado a partir da determinação do maior valor que poderá ser assumido por ele para manter o custo do empreendimento competitivo, utilizando-se como parâmetro de comparação o valor mínimo estabelecido de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) pela Lei Complementar Municipal nº 101 de 23 de novembro de 2.009 (“LC 101/2.009”), lançando-se mão do Método do Terreno Virtual, cujo princípio é a comparação entre o imóvel ao qual se agrega o benefício da OUCPRJ, com um outro terreno de mesmas características cuja área seja virtualmente maior, de tal forma que a potencialidade construtiva seja atingida sem o pagamento de contrapartida financeira. A aplicação do Método do Terreno Virtual, largamente utilizado em estudos de valorização do solo criado, não sendo normatizada, não permite afirmações quanto à viabilidade econômica do empreendimento;

b) Viabilidade de empreendimentos: tem como objetivo demonstrar, sob a ótica do investidor e através de modelos hipotéticos montados com base em situações paradigmas e em premissas estabelecidas, a viabilidade econômica do CEPAC com base na comparação da Taxa Interna de Retorno (“TIR”) de empreendimentos residenciais e comerciais, no âmbito dos subsetores que compõem a OUCPRJ;

c) Estoques: pretende-se demonstrar que a área adicional de construção vinculada à quantidade de CEPAC's que poderá ser emitida no âmbito da OUCPRJ é inferior à área adicional de construção que potencialmente poderia ser consumida;

d) Demanda: pretende-se indicar, adotando-se três cenários distintos (pessimista, realista e otimista), as estimativas de consumo de CEPAC's durante a vigência da OUCPRJ.

### **3. REFERÊNCIAS NORMATIVAS**

Serão consideradas: (i) a LC 101/2.009; (ii) as Normas Brasileiras da Associação Brasileira de Normas Técnicas ("NBR") (a) NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, (b) NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos e (c) NBR 14.653-4 – Avaliação de bens – Parte 4 – Empreendimentos; (iii) as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia da São Paulo ("IBAPE-SP").

### **4. ENQUADRAMENTO NORMATIVO**

De acordo com a NBR 14.653-4 – Empreendimentos, o Estudo de Viabilidade dos empreendimentos simulados no âmbito deste estudo se enquadra no Grau II de Fundamentação. Os valores determinados no Estudo de Viabilidade referem-se ao mês de Agosto de 2.010.

### **5. OUCPRJ**

#### **5.1. Introdução**

A OUCPRJ compreende um conjunto de intervenções coordenadas pelo Município do Rio de Janeiro ("Município") e demais entidades da Administração Pública Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental de parte das Regiões Administrativas I, II, III e VII, em consonância com os princípios e diretrizes da Lei Federal nº 10.527, de 10 de Julho de 2.001 ("Estatuto da Cidade") e do Plano Diretor Decenal da cidade do Rio de Janeiro, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 16, de 04 de junho de 1.982 ("Plano Diretor Decenal").

A OUCPRJ foi aprovada através da LC 101/2.009 que, repita-se, modifica o Plano Diretor, e autoriza o Poder Executivo a instituir a OUCPRJ e dá outras providências.

A partir da entrada em vigor da referida Lei, a área da OUCPRJ é subdividida em 14 (quatorze) grandes setores/perímetros: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M e N.

## 5.2. Valor de Equivalência do CEPAC

Através da LC 101/2.009, foi introduzido o conceito do CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de Construção, um título que virá a ser negociável em bolsa e que foi proposto como forma de obtenção antecipada dos recursos que seriam destinados à realização do programa de investimentos.

A LC 101/2.009, estabelece ainda o valor mínimo de emissão dos CEPAC em R\$ 400,00 (quatrocentos reais), podendo ser revisto pelo Município, e, o valor do título passará a ser regulado pelo mercado, através da realização de leilões.

Foram definidos os seguintes setores e subsetores da OUCPRJ, bem como os fatores de equivalência do CEPAC em metros quadrados de área construída para cada um deles. É com base nesses valores resultantes da aplicação desses fatores de equivalência que este Estudo de Viabilidade é desenvolvido.

Setor	Faixa de Equivalência	Área Não Residencial Const. / CEPAC (m2)	Área Residencial Const. / CEPAC (m2)
A	A1	0,40	0,80
B	B1	0,50	0,80
	B2	0,70	1,00
	B3	0,80	1,20
C	C1	0,40	0,80
	C2	0,60	1,00
	C3	0,80	1,40
D	D1	0,50	0,80
	D2	0,60	1,00
	D3	0,70	1,20
	D4	1,00	1,40
E	E1	0,40	1,20
F	F1	1,00	1,40
I	I1	1,00	1,20
J	J1	0,90	1,00
M	M1	0,40	1,00

Fonte: LC 101/2.009

Também foram definidos os estoques máximos por setor, conforme a tabela a seguir:

Setor	Faixa de Equivalência	Área Adicional / Setor (m2)	Número Total de CEPAC's
A	A1	288.020	648.046
B	B1	174.411	257.257
	B2	63.371	71.519
	B3	54.900	48.038
C	C1	333.039	666.078
	C2	423.775	565.034
	C3	52.644	40.423
D	D1	296.672	526.594
	D2	319.543	426.057
	D3	150.537	134.408
	D4	50.957	36.398
E	E1	648.308	1.080.514
F	F1	4.022	2.873
I	I1	33.041	28.082
J	J1	16.156	17.233
M	M1	1.180.105	1.888.168
Total		4.089.502	6.436.722

Fonte: LC 101/2.009

### 5.3. Benefícios Urbanísticos

O Programa de Investimentos constante da LC 101/2.009 apresenta os seguintes conjuntos de principais intervenções.

1. *Reurbanização de vias existentes, implantação de novas vias e trechos de ciclovia, considerando pavimentação, drenagem, sinalização viária, iluminação pública e paisagismo, arborização de calçadas e construção de canteiros, contendo uma extensão aproximada de 40 (quarenta) quilômetros de logradouro e com uma área aproximada de 900.000 (novecentos mil) metros quadrados.*
2. *Recuperação, ampliação e implantação de novas redes: coleta e destinação final de esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, abastecimento de água, energia elétrica e telefonia, gás encanado, além de sistema de melhoria de qualidade das águas do Canal do Mangue. Obras essas concatenadas com a abrangência das intervenções apontadas no item 1.*
3. *Implantação de nova via – Via Trilhos entre a Avenida Rodrigues Alves e a Avenida Venezuela, paralela a ambas, com aproximadamente 520 (quinhentos e vinte) metros de extensão, ligando a Avenida Barão de Tefé à Rua Silvino Montenegro.*

4. *Implantação de uma via de mão dupla com canteiro central para absorver o tráfego local, com extensão aproximada de 2.600 (dois mil e seiscentos) metros, incluindo a criação do trecho entre a Rua Silvino Machado e a Rua Rivadávia Correia, de 520 (quinhentos e vinte) metros, e alargamento das ruas da Gamboa, Equador e General Luís M. de Moraes, correspondendo a 1.700 (mil e setecentos) metros.*
5. *Construção de túnel sob o Morro da Saúde, com 2 (duas) galerias, sendo 1 (uma) de aproximadamente 60 (sessenta) metros de comprimento e 10 (dez) metros e 50 (cinquenta) centímetros de largura e outra com extensão aproximada de 40 (quarenta) metros de comprimento e 10 (dez) metros e 50 (cinquenta) centímetros de largura, para a passagem de nova via de mão dupla referida no item 4.*
6. *Construção do túnel de acesso à Zona Portuária com aproximadamente 880 (oitocentos e oitenta) metros de extensão, paralelo ao túnel que substituirá o Elevado da Perimetral até o trecho sob a Praça Mauá e de onde seguirá por sob o atual prédio da Polícia Federal até retornar à superfície na futura Via Trilhos.*
7. *Construção de 2 (duas) rampas, mediante execução de estrutura e iluminação pública ligando o viaduto do Gasômetro ao Santo Cristo, na altura da atual Rodoviária Novo Rio, sendo uma com aproximadamente 255 (duzentos e cinquenta e cinco) metros de comprimento e 8 (oito) metros de largura e outra com aproximadamente 165 (cento e sessenta e cinco) metros de comprimento e 8 (oito) metros de largura.*
8. *Previsão de espaço para futura implantação de sistema de transporte público de média capacidade – Veículo Leve sobre Trilhos (“VLT”).*
9. *Ampliação do túnel existente sob o Morro da Providência para implantação de sistema de transporte público de média capacidade, mediante execução de pavimentação, abertura e iluminação, com galeria de aproximadamente 215 (duzentos e quinze) metros de extensão e 10 (dez) metros e 50 (cinquenta) centímetros de largura.*
10. *Demolição do Elevado da Perimetral, com a remoção da estrutura existente no trecho compreendido entre o prédio do Arsenal da Marinha e a Avenida Francisco Bicalho, com extensão aproximada de 4.000 (quatro mil) metros.*
11. *Construção de túnel em substituição ao Elevado da Perimetral partindo das proximidades do prédio do Arsenal da Marinha, passando sob a Praça Mauá e Av. Rodrigues Alves, até a altura do Armazém 5 (cinco).*

12. *Implantação de mobiliário urbano, tais como abrigos para pontos de ônibus, lixeiras, totens informativos, painéis informativos, cabines de acesso a internet, bancos de praças, relógios de rua, bancas de jornal, quiosques de praia, quiosques de venda de flores, cabines para banheiros públicos e bicicletários em uma área aproximada de 5 (cinco) quilômetros quadrados.*
13. *Construção de nova sede da Câmara Municipal do Rio de Janeiro.*
14. *Implantação dentro do perímetro da operação urbana consorciada do sistema cicloviário da Área Portuária, a partir da conexão MAM-Praça Mauá viabilizando o acesso cicloviário do Cais do Porto ao final do Leblon.*

No que se refere à agregação dos lotes, no perímetro da OUCPRJ há incentivos para remembramentos de lotes que ultrapassem área mínima de 1.500,00m<sup>2</sup>, porém para o presente estudo não foram objetos de considerações.

## **6. COMPORTAMENTO DO MERCADO**

A análise do comportamento do mercado imobiliário será dividida em 3 (três) etapas, sendo elas: (i) diagnóstico do mercado; (ii) definição da situação paradigma e (iii) estudo técnico de valores. A mencionada análise considerará como produtos imobiliários tão somente os terrenos incorporáveis, os apartamentos e os conjuntos comerciais.

Na primeira serão traçados os panoramas do mercado de terrenos, apartamentos e conjuntos da região da OUCPRJ.

De posse das principais informações a respeito do mercado imobiliário, na segunda etapa será definida a situação paradigma, ótica sob a qual será efetuado o estudo técnico de valores (terceira etapa) cujos resultados servirão de base para a análise de viabilidade do CEPAC.

### **6.1. Diagnóstico do Mercado**

#### **6.1.1. Panorama do Mercado de Terrenos Incorporáveis**

A região compreendida pela OUCPRJ apresenta atualmente condições de ocupação decorrentes diretamente de seu histórico e das políticas de renovação urbana implementadas no Rio de Janeiro, a partir, principalmente, do início do século XX.

Hoje, o quadro que define a área é formado por espaços ocupados por armazéns vazios, galpões e linhas ferroviárias de alimentação ao porto desativadas ou subutilizadas, ruas quase sem calçadas, moradias em estado precário, iluminação pública deficiente, grandes avenidas com tráfego pesado e desconexão econômica e social com o restante do Município.

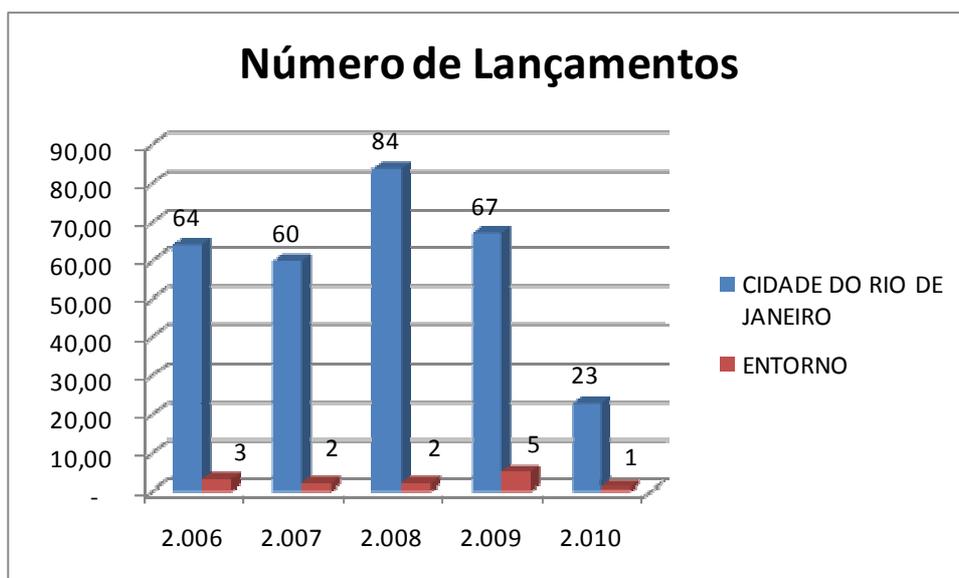
Entretanto, com a execução e implantação das intervenções urbanísticas previstas, dada à proximidade a região central do Rio de Janeiro, acreditamos haver forte vocação para a implantação de edifícios comerciais nas áreas que confrontam com a Orla Marítima, bem como as lindeiras as Avenidas Presidente Vargas e Francisco Bicalho, que, conseqüentemente, apresentarão maior tendência de exercer maior atratividade junto ao mercado imobiliário.

As demais regiões da OUCPRJ exibirão vocação mista, ou seja, podem tanto ser utilizadas para a implantação de edifícios residenciais quanto comerciais.

### **6.1.2. Panorama do Mercado de Apartamentos**

O ano de 2.009 registrou um decréscimo de aproximadamente 20,0% (vinte por cento) no número total de lançamentos e 30,0% (trinta por cento) no número de unidades lançadas na Cidade do Rio de Janeiro. Foi encerrado com um total aproximado de 9.364 (nove mil, trezentas e sessenta e quatro) unidades lançadas, sendo que destes aproximadamente 15% (quinze por cento) estão no entorno da OUCPRJ, considerando como entorno os bairros de São Cristovão, Parada de Lucas, Rio Comprido, Benfica, Maracanã e Centro.

A média anual de número de lançamentos no Município, constatada nos anos de 2.006 a 2.010, é de 66 (sessenta e seis) empreendimentos, destacando-se o ano de 2.008 com 84 (oitenta e quatro) e o ano de 2.009 com 67 (sessenta e sete).



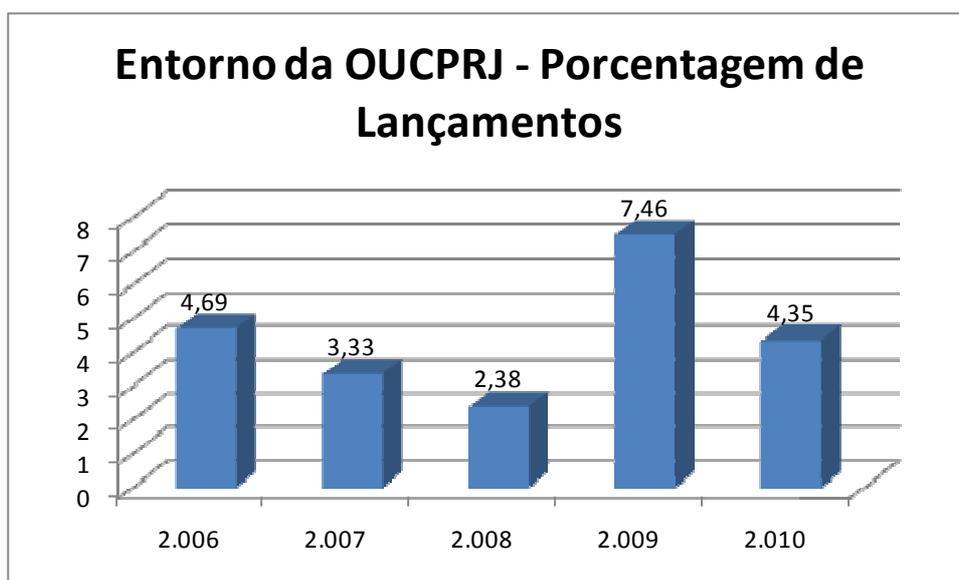
Fonte: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações / Geoimovel Tecnologia e Informação Imobiliária

No entorno da OUCPRJ, a média anual de número de lançamentos, verificada nos anos de 2.006 a 2.010, é de aproximadamente 3 (três) empreendimentos, destacando-se o ano de 2.009 com 5 (cinco) e o ano de 2.006 com 3 (três). Importante destacar também que, atualmente, a área em questão é por demais degradada, afetando sobremaneira seu entorno, aliás fato este que motivou a requalificação da região, através do presente instrumento urbanístico.

Analisando-se a evolução do número de lançamentos é possível observar que, no Município, ocorreu diminuição entre os anos de 2.008 a 2.009 em função da explosão da crise econômica mundial, que afetou de forma significativa o Mercado Imobiliário da cidade do Rio de Janeiro, como em todo o país.

Da maneira inversa se verificou a evolução da participação do entorno da OUCPRJ no número de lançamentos se comparado com o Município.

No gráfico a seguir poderá ser observada a evolução da participação do entorno da OUCPRJ no número de lançamentos no Município ao longo dos últimos 5 (cinco) anos:

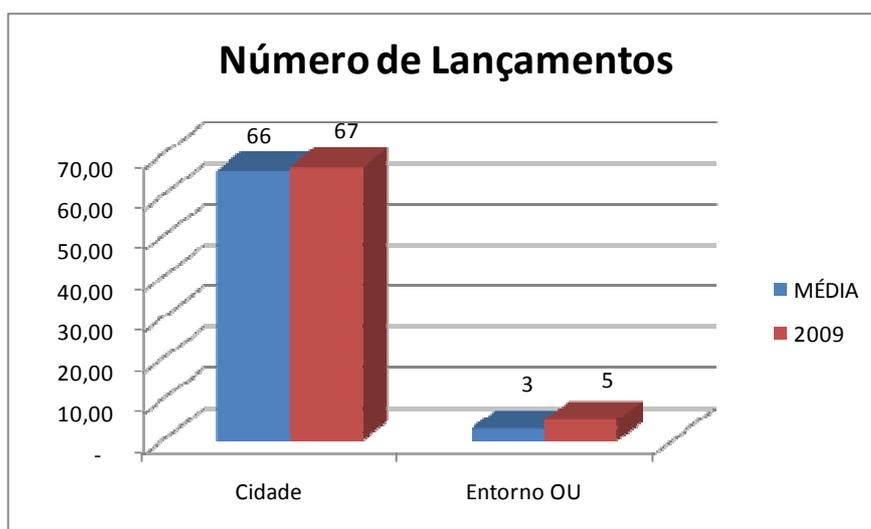


*Fonte: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações / Geoimovel Tecnologia e Informação Imobiliária*

Em média, aproximadamente 5% (cinco por cento) dos lançamentos ocorridos no Município do Rio de Janeiro estão concentrados no entorno da OUCPRJ.

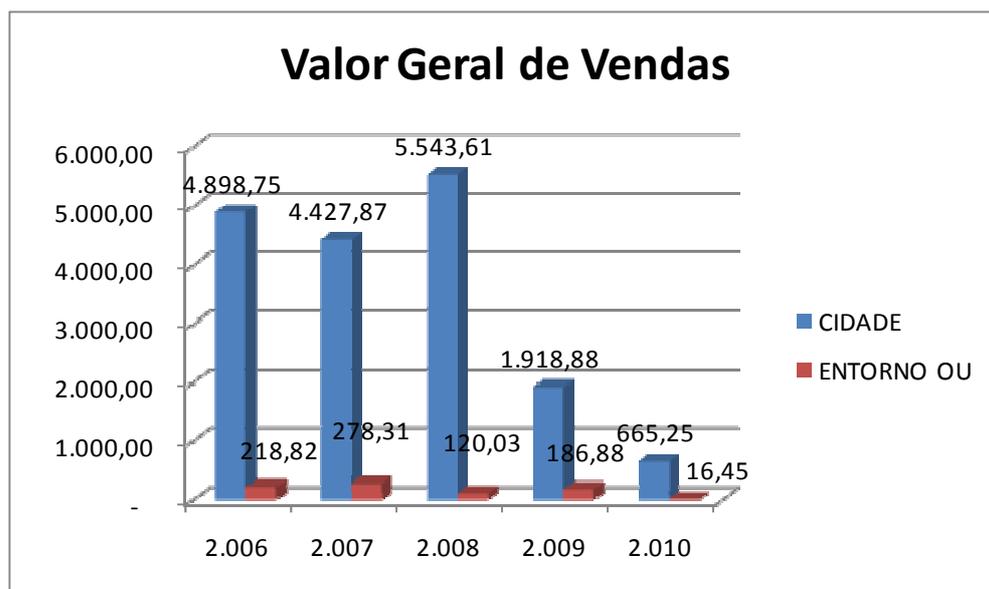
No ano de 2.009 a porcentagem de lançamentos no entorno da referida OUCPRJ em comparação ao Município foi de 7,46% (sete vírgula quarenta e seis por cento) e no ano de 2.008 de 2,38% (dois vírgula trinta e oito por cento), temos dessa forma a maior e a menor participação.

Até o final do ano de 2.009 foram registrados no Município do Rio de Janeiro 605.490,00m<sup>2</sup> de área construída lançada, sendo que 72.770,00m<sup>2</sup> estão no entorno da OUCPRJ.



*Fonte: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações / Geoimovel Tecnologia e Informação Imobiliária*

A média anual do Valor Geral de Vendas (VGV) no Município do Rio de Janeiro é de aproximadamente R\$ 3.880.000.000,00 (três bilhões, oitocentos e oitenta milhões de reais) e no entorno da OUCPRJ é de aproximadamente R\$ 182.000.000,00 (cento e oitenta e dois milhões de reais). Fato a ser destacado é o comportamento do VGV no ano de 2.009, que para o Município do Rio de Janeiro beira a cifra de R\$ 1.920.000.000,00 (um bilhão, novecentos e vinte milhões de reais), enquanto o entorno da OUCPRJ, a quantia de R\$ 187.000.000,00 (cento e oitenta e sete milhões de reais), ou seja, quase 10% do total esperado para todo o Município.

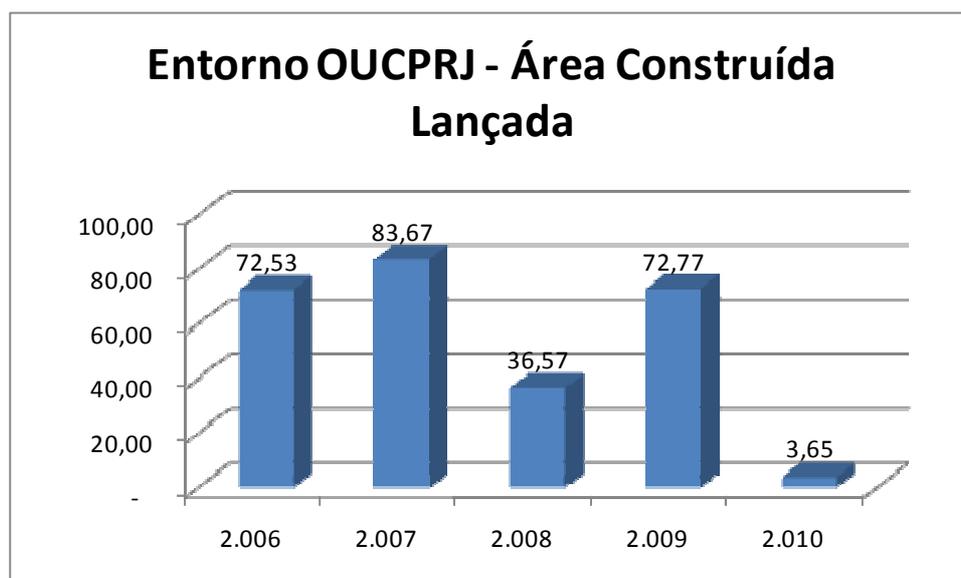


Valores em milhares de reais

*Fonte: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações / Geoimovel Tecnologia e Informação Imobiliária*

A área total lançada diminuiu, no ano de 2.009 em aproximadamente 33% (trinta e três por cento) no Município em relação a média constatada nos últimos 5 (cinco) anos. Porém, no entorno da OUCPRJ o aumento da área lançada foi registrado em 22% (vinte e dois por cento).

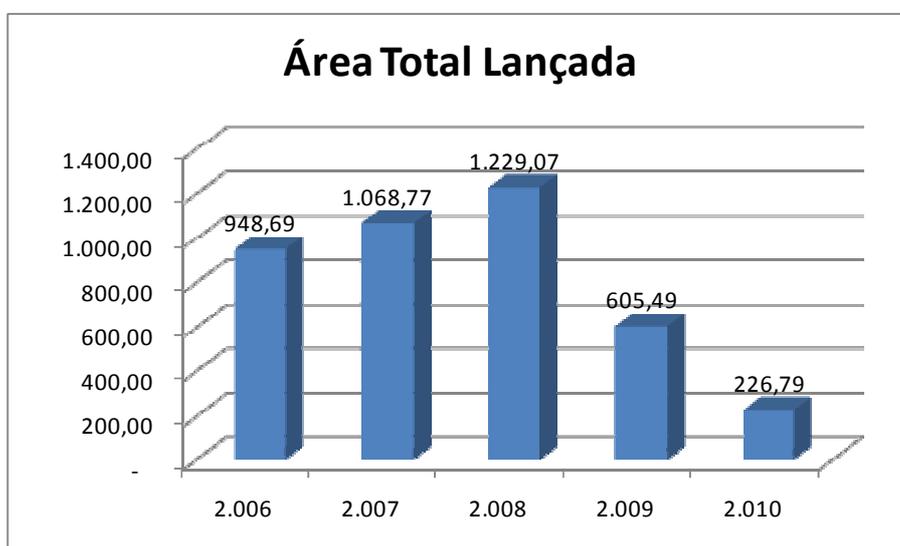
No gráfico a seguir é possível observar a evolução da área construída lançada no entorno da referida OUCPRJ, de 2.006 a 2.010:



Área em mil metros quadrados

Fonte: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações / Geoimovel Tecnologia e Informação Imobiliária

Já a evolução da área construída lançada na Cidade do Rio de Janeiro de 2.006 a 2.010 poderá ser observada no gráfico a seguir:

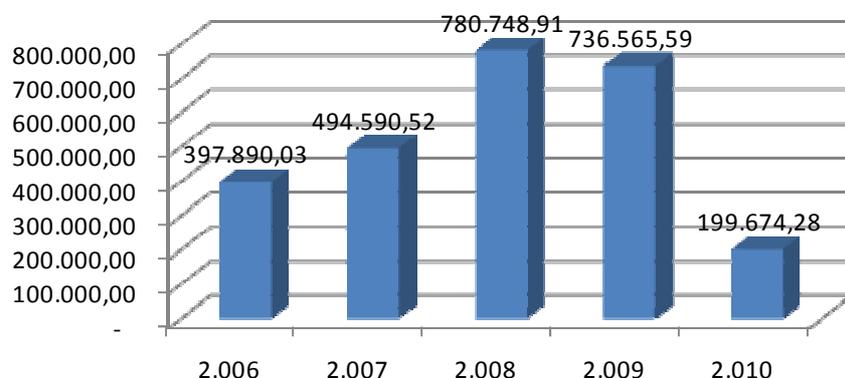


Área em mil metros quadrados

Fonte: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações / Geoimovel Tecnologia e Informação Imobiliária

A área consumida de terreno apresentou decréscimo de cerca de 6% (seis por cento) em 2.009 em comparação ao ano de 2.008, no entanto, o setor imobiliário vive a expectativa de um futuro promissor, muito em virtude dos investimentos que ocorrerão no Município e principalmente no entorno da referida OUCPRJ.

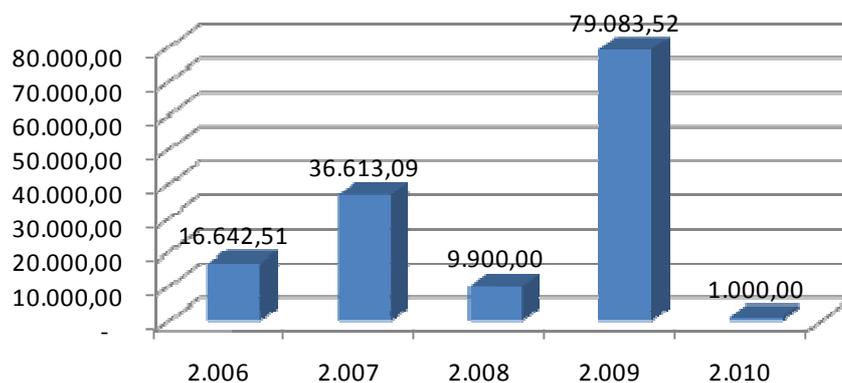
## Área de Terreno - Município do Rio de Janeiro



Fonte: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações / Geoimovel Tecnologia e Informação Imobiliária

No ano de 2.009 a absorção de terreno no entorno da OUCPRJ respondeu por 12% (doze por cento) de toda a área de terreno consumida na Cidade do Rio de Janeiro, sendo nos anos anteriores essa relação foi de 8% (oito por cento) em 2.006, 8% (oito por cento) em 2.007, e 3% (três por cento) no ano de 2.008.

## Área de Terreno - Entorno OUCPRJ



Fonte: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações / Geoimovel Tecnologia e Informação Imobiliária

A expectativa do setor é de continuidade do crescimento, principalmente na produção de unidades voltadas para classe média, segmento do qual se espera recordes de lançamentos imobiliários, como também de unidades lançadas.

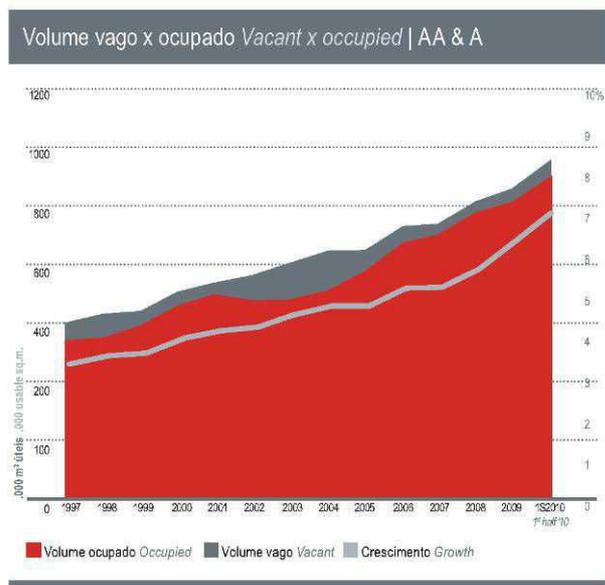
Fatos ainda a serem destacados são os eventos que ocorrerão brevemente no Município do Rio de Janeiro, muito em especial no que se refere à Copa do Mundo em 2014 e às Olimpíadas de 2016, que necessitarão de inúmeros investimentos em infra-estrutura, que alavancarão certamente o mercado imobiliário. O consumo médio de terreno, para empreendimentos residenciais, no entorno da OUCPRJ é na ordem de 31.800m<sup>2</sup> por ano, estando o restante, cerca de 548.100m<sup>2</sup> nas demais regiões do município do Rio de Janeiro

### ***6.1.2. Panorama do Mercado de Escritórios (Não Residenciais)***

A economia brasileira vem mostrando nos últimos anos índices econômicos que possibilitam afirmar a estabilidade de sua moeda, havendo ainda uma tendência ao crescimento.

De acordo com estudos efetuados pela Jones Lang LaSalle, o primeiro semestre do ano de 2010 foi muito positivo para o Mercado de Escritórios. Com 19.840,00m<sup>2</sup> entregues no primeiro semestre, distribuídos em 2 (dois) edifícios nas regiões da Barra da Tijuca e Centro, e, com a previsão de entrega de mais 87.000,00m<sup>2</sup> em 4 (quatro) novos empreendimentos nas mesmas regiões, sendo 03 (três) deles, classe AA e um classe A (retrofit). O mercado de alto padrão deverá encerrar 2010 com estoque aproximado de 1,1 milhão de m<sup>2</sup>.

Abaixo transcrevemos gráfico da evolução do estoque desde 1997, por meio do qual, se pode observar um crescimento mínimo do novo estoque de edifícios comerciais nos últimos anos, bem como o estoque total existente.



*Fonte:*

[www.joneslanglasalle.co](http://www.joneslanglasalle.co)

*m.br*

Quanto à taxa de vacância (porcentagem de escritórios vagos, calculada em relação ao estoque total), o estudo da Jones Lang LaSalle registrou para o primeiro semestre do ano de 2.010 o valor de 5,10% (cinco vírgula dez por cento), um leve aumento de 0,3 (zero vírgula três) pontos percentuais acima do segundo semestre de 2.009. As maiores taxas de vacância foram registradas nas regiões Centro e Barra, 6% (seis por cento) e 6,20% (seis vírgula vinte por cento), respectivamente, devido a entrega de novo estoque nessas regiões que ainda não foram inteiramente ocupados. Abaixo transcrevemos gráfico onde se pode observar os percentuais de vacância para cada uma das 3 (três) regiões monitoradas pela Jones Lang LaSalle.

### Taxa de vacância *Vacancy rate* | AA & A



*Fonte:*

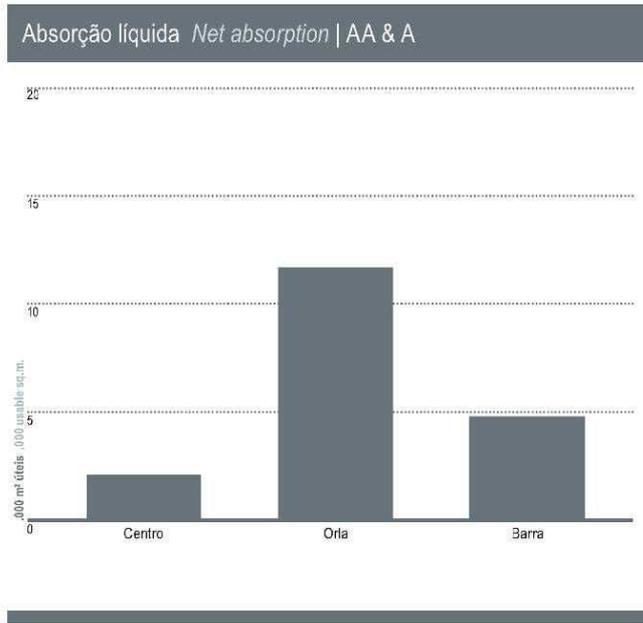
[www.joneslanglasalle.co](http://www.joneslanglasalle.co)

*m.br*

Quanto à absorção líquida, que demonstra o acréscimo ou decréscimo do nível de ocupação total, através da diferença entre a ocupação atual e a de determinado período anterior analisado, segundo o estudo da Jones Lang LaSalle, foi de 18,7 mil m<sup>2</sup>, 20% (vinte por cento) superior ao registrado no segundo semestre de 2.009.

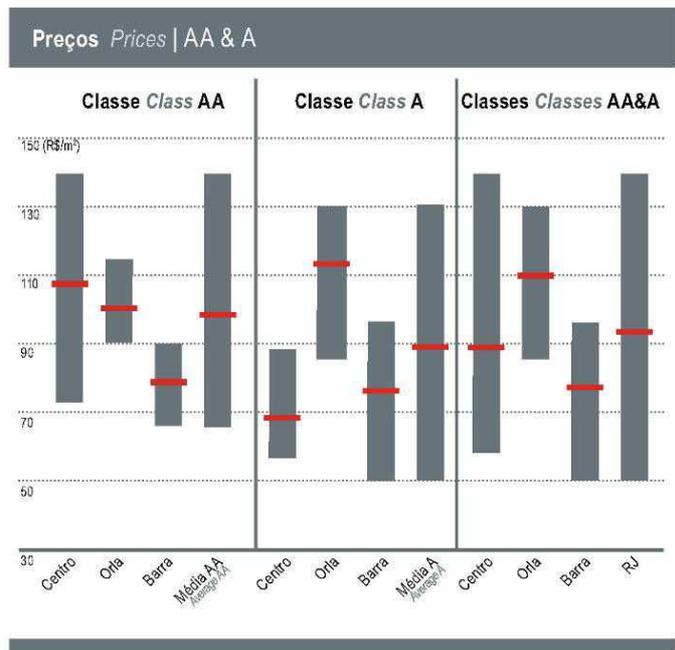
O nível de absorção líquida registrada no primeiro semestre de 2.010 é o menor desde o primeiro semestre de 2.008, entretanto, em mercados subofertados a absorção líquida é limitada à disponibilidade de espaços para ocupação. Vale ressaltar ainda que as 3 (três) regiões monitoradas exibiram absorção líquida positiva, refletindo continuidade de demanda.

Abaixo transcrevemos gráfico onde se pode observar o comportamento da absorção líquida nas 3 (três) regiões monitoradas pela JLL.



Fonte:  
www.joneslanglasalle.co  
m.br

O primeiro semestre de 2.010 registrou um leve aumento dos valores pedidos de locação: a média ponderada geral do Município passou de R\$ 90/m<sup>2</sup> no segundo semestre de 2.009 para R\$ 93/m<sup>2</sup>.



Fonte:  
www.joneslanglasalle.co  
m.br

O segmento AA apresentou faixa de preço pedido entre R\$ 65/m<sup>2</sup> e R\$ 140/m<sup>2</sup>, com média ponderada de R\$ 98/m<sup>2</sup>. O Centro registrou a maior média, R\$ 107/m<sup>2</sup>, enquanto a Orla manteve a média do semestre anterior, R\$ 100/m<sup>2</sup>, já a Barra da Tijuca apresentou média de R\$ 78/m<sup>2</sup>.

Em relação aos edifícios classe A, a faixa de valores esteve entre R\$ 50/m<sup>2</sup> e R\$ 130/m<sup>2</sup>, com média ponderada de R\$ 89/m<sup>2</sup>. A região da Orla apresentou a maior média: R\$ 113/m<sup>2</sup>, seguida pela Barra da Tijuca com R\$ 76/m<sup>2</sup> e por fim o Centro com R\$ 68/m<sup>2</sup>.

Já os estudos da CB Richard Ellis registram que o crescimento da demanda doméstica estimulou as previsões do Banco Central para consecutivos aumentos do PIB em 2.010 até atingir o patamar de 7,20% (sete vírgula vinte por cento). Recentemente o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística “IBGE” anunciou dados oficiais de crescimento do PIB no primeiro trimestre, os quais remetem à um aumento de 2,70% (dois vírgula setenta por cento) quando comparado ao trimestre anterior. Porém, em relação ao primeiro trimestre de 2.009, o PIB registrou alta de 9% (nove por cento), sendo este considerado um dos maiores aumentos da história econômica do país.

Ainda segundo o estudo realizado pela CB Richard Ellis, apesar dos números favoráveis, existem dados do segundo trimestre que demonstram sinais de desaquecimento econômico em razão das iniciativas do governo em prevenir um super-aquecimento como as recentes decisões de aumento de taxas de juros ao atingir o índice atual de 10,25% (dez vírgula vinte e cinco por cento), no final do primeiro semestre de 2.010.

Da mesma forma, como observado no estudo da consultora Jones Lang LaSalle, o estudo da consultora CB Richard Ellis com relação aos indicadores imobiliários, a vacância continua sua trajetória de queda, o que aumenta a absorção e diminui a oferta, aumentando consequentemente os preços de locação e venda. Abaixo transcrevemos tabela resumo, onde se pode observar o estoque total em m<sup>2</sup>, a taxa de vacância, a absorção e o novo estoque em m<sup>2</sup>, bem como e a faixa de valores em R\$/m<sup>2</sup> de empreendimentos comerciais.

## Estatísticas por Subregião

Subregiões	Estoque Total m <sup>2</sup>	Taxa de Vacância %	Absorção Bruta m <sup>2</sup>	Novo Estoque m <sup>2</sup>	Faixa de Preço Pedido de Locação (Classe A) R\$/ m <sup>2</sup> / mês
Centro	1.714.600	1,8	36.900	—	\$100,00 - 160,00
Botafogo	354.400	2,7	10.200	—	\$110,00 - 150,00
Flamengo	51.500	7,1	—	—	\$90,00 - 130,00
Barra da Tijuca	313.300	5,9	9.200	9.800	\$80,00 - 115,00
Zona Sul	144.100	6,5	5.400	4.000	\$120,00 - 180,00
Outros	148.100	5,6	1.700	—	\$60,00 - 90,00
<b>Mercado Geral</b>	<b>2.726.000</b>	<b>2,9</b>	<b>63.400</b>	<b>13.800</b>	<b>\$60,00 - 180,00</b>

Fonte:  
www.cbre.com.br

No Anexo 4 – Mapeamento de Lançamentos constante do Laudo 23.941/10, pode-se depreender que o consumo médio de terrenos para empreendimentos comerciais monta em 70.700m<sup>2</sup>, sendo 7.800m<sup>2</sup> no entorno da OUCPRJ e 64.900m<sup>2</sup> consumidos no restante do município.

## 6.2. Situação Paradigma

### 6.2.1. Terrenos

A determinação do terreno paradigma foi efetuada com base na análise da área média de terreno ocupada pelos lançamentos residenciais e comerciais na região de cada um dos setores (vide Capítulo 3 do Laudo 23.941/10 – página 15), considerando ainda a vocação da região e o panorama do mercado de apartamentos e conjuntos comerciais.

A situação paradigma considerada no Estudo Técnico de Valores de Terrenos pode ser resumida da seguinte forma:

	Uso Residencial	Uso Comercial
Terrenos	2.100,00 m <sup>2</sup>	3.000,00 m <sup>2</sup>

### 6.2.2. Apartamentos

Através da análise dos lançamentos residenciais ocorridos na região do entorno da OUCPRJ – conforme Capítulo 3 do Laudo 23.941/10 – página 16, bem como da consideração das dimensões definidas como

paradigmas para terreno foram determinadas às tipologias dos apartamentos paradigmas, que podem ser resumidas da seguinte forma:

Setor	Área Útil	Número de Dormitórios	Número de Vagas	Padrão Construtivo
<b>B-3 e E-3</b>	75,00 m <sup>2</sup>	2	1	Médio – Baixo
<b>Demais</b>	100,00 m <sup>2</sup>	3	2	Médio

### **6.2.3. Conjuntos Comerciais**

Com base na vocação de cada um dos setores e no panorama do mercado de escritórios, a situação paradigma eleita para o estudo técnico de valores de conjuntos comerciais pode ser sintetizada da seguinte maneira:

Setor	Área Útil	Número de Vagas	Padrão Construtivo
<b>A</b>	950,00 m <sup>2</sup>	30	Classe AA
<b>Demais</b>	600,00 m <sup>2</sup>	12	Classe A

## **6.3. Estudo Técnico de Valores**

O estudo técnico de valores tem como objetivo determinar o valor de mercado de terrenos elegíveis para a OUCPRJ que serão utilizados para a análise de viabilidade do CEPAC e para a análise de viabilidade econômica dos empreendimentos.

### **6.3.1. Terrenos**

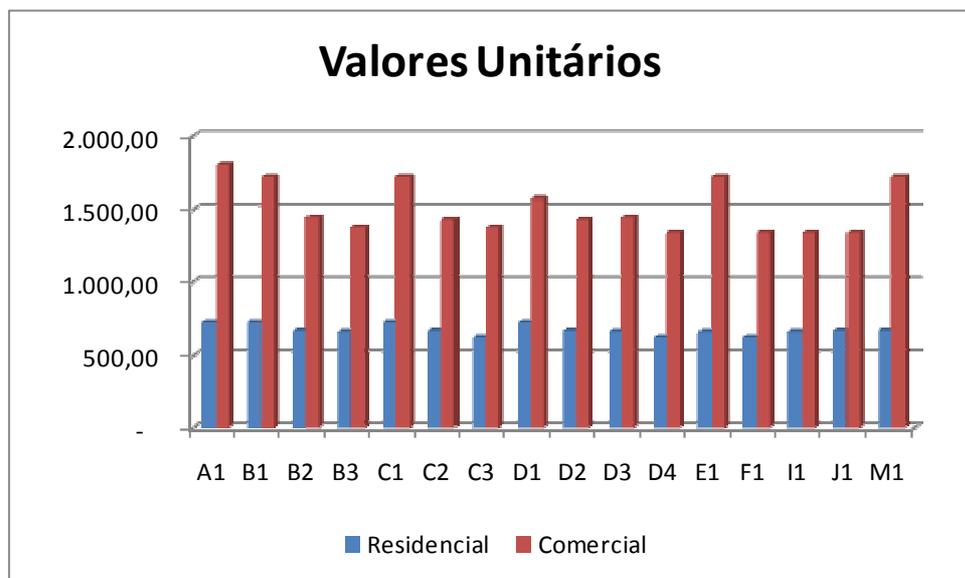
Para a determinação do valor unitário dos terrenos praticados na atualidade, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado através da Inferência Estatística, considerando a vocação de cada setor e as respectivas faixas de equivalência para conversão de CEPAC.

Para a composição do campo amostral foram realizadas extensas pesquisas na região delimitada por cada um dos setores visando à obtenção de elementos comparativos, adotando-se como meta a coleta de elementos situados em seu interior e que fossem os mais semelhantes possíveis ao terreno paradigma. Os valores, que poderão ser observados junto ao Capítulo 3 do Laudo 23.941/10 – página 34, podem ser ilustrados da seguinte maneira:

## **VALORES UNITÁRIOS MÉDIOS DE TERRENOS - OUCPRJ**

Setor	Faixa de Equivalência	Residencial	Comercial
A	A1	726,22	1.806,68
B	B1	726,22	1.723,72
	B2	661,89	1.447,17
	B3	655,37	1.375,84
C	C1	726,22	1.723,72
	C2	661,89	1.431,87
	C3	617,29	1.375,84
D	D1	726,22	1.571,03
	D2	661,89	1.431,87
	D3	655,37	1.447,17
	D4	617,29	1.335,38
E	E1	655,37	1.723,72
F	F1	617,29	1.335,38
I	I1	655,37	1.335,38
J	J1	661,89	1.335,38
M	M1	661,89	1.723,72

Valor em R\$/m<sup>2</sup>



Valor em R\$/m<sup>2</sup>

*Obs<sub>1</sub>: Os valores unitários são válidos para Agosto de 2.010.*

*Obs<sub>2</sub>: Os elementos comparativos bem como a inferência estatística poderão ser analisados junto ao Laudo 23.941/10.*

### 6.3.2. Apartamentos

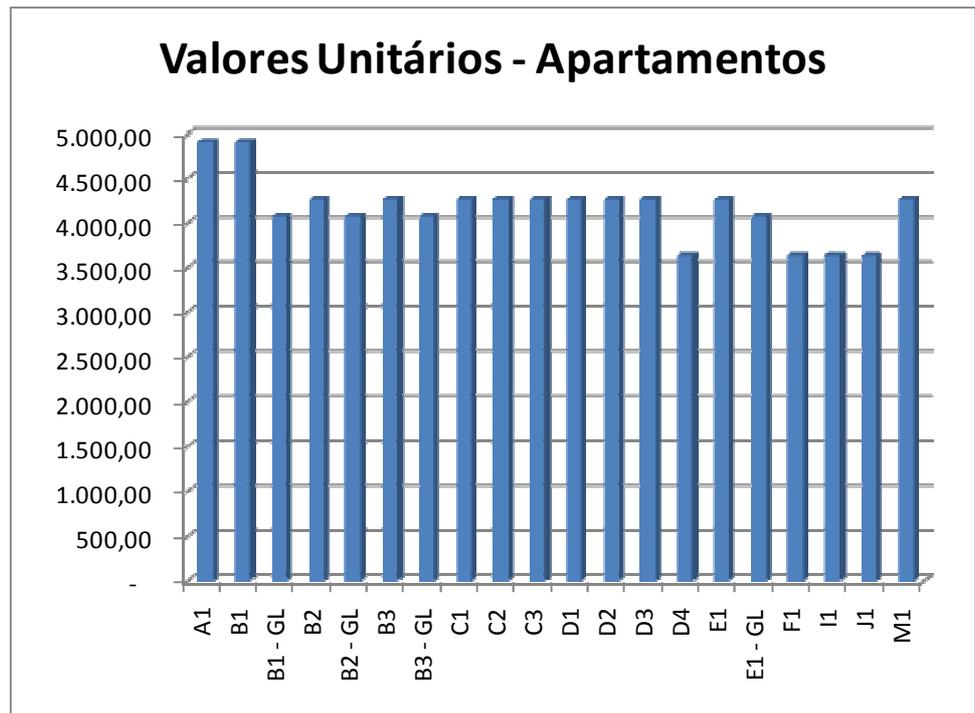
Através do Método Comparativo de Dados de Mercado, os valores unitários de apartamentos (definidos como situação paradigma) em cada uma das faixas de equivalência para conversão de CEPAC, que foram

determinados através da Inferência Estatística, poderão ser observados no gráfico a seguir (Vide Capítulo 3 do Laudo 23.941/10 – página 37):

**VALORES UNITÁRIOS MÉDIOS DE APARTAMENTOS - OUCPRJ**

Setor	Faixa de Equivalência	Residencial
A	A1	4.917,43
B	B1	4.917,43
	B1 - GL	4.073,77
	B2	4.276,03
	B2 - GL	4.073,77
	B3	4.276,03
	B3 - GL	4.073,77
C	C1	4.276,03
	C2	4.276,03
	C3	4.276,03
D	D1	4.276,03
	D2	4.276,03
	D3	4.276,03
	D4	3.634,63
E	E1	4.276,03
	E1 - GL	4.073,77
F	F1	3.634,63
I	I1	3.634,63
J	J1	3.634,63
M	M1	4.276,03

Valor em R\$/m<sup>2</sup>



Valor em R\$/m<sup>2</sup>

*Obs<sub>1</sub>: Os valores unitários são válidos para Março de 2.010.*

*Obs<sub>2</sub>: Os elementos comparativos bem como a inferência estatística poderão ser analisados junto ao Laudo 23.941/10.*

*Obs<sub>3</sub>: Considerando que existem alguns setores com restrições de gabarito, para fins do presente estudo foram determinados valores unitários de apartamentos de empreendimentos de Gabarito Limitado, denominado "GL".*

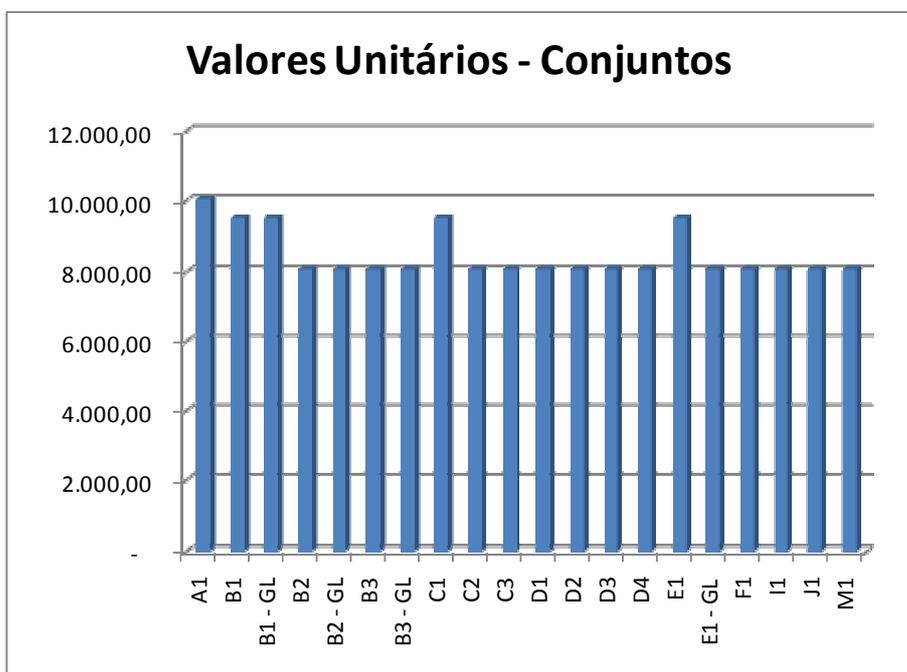
### 6.3.3. Conjuntos Comerciais

Utilizando-se a mesma metodologia empregada para a determinação dos valores dos apartamentos, os valores unitários dos conjuntos comerciais determinados em cada um dos setores, conforme poderá ser observado junto ao Capítulo 3 do Laudo 23.941/10 – página 42, são os seguintes:

## VALORES UNITÁRIOS MÉDIOS DE CONJUNTOS - OUCPRJ

Setor	Faixa de Equivalência	Comercial
A	A1	10.044,80
B	B1	9.502,73
	B1 - GL	9.502,73
	B2	8.077,32
	B2 - GL	8.077,32
	B3	8.077,32
	B3 - GL	8.077,32
C	C1	9.502,73
	C2	8.077,32
	C3	8.077,32
D	D1	8.077,32
	D2	8.077,32
	D3	8.077,32
	D4	8.077,32
E	E1	9.502,73
	E1 - GL	8.077,32
F	F1	8.077,32
I	I1	8.077,32
J	J1	8.077,32
M	M1	8.077,32

Valor em R\$/m<sup>2</sup>



Valor em R\$/m<sup>2</sup>

*Obs<sub>1</sub>: Os valores unitários são válidos para Março de 2.010.*

*Obs<sub>2</sub>: Os elementos comparativos bem como a inferência estatística poderão ser analisados junto ao Laudo 23.941/10.*

*Obs<sub>3</sub>: Considerando que existem alguns setores com restrições de gabarito, para fins do presente*

*estudo foram determinados valores unitários de apartamentos de empreendimentos de Gabarito Limitado, denominado “GL”.*

## **7. VIABILIDADE DO CEPAC**

A viabilidade do CEPAC será indicada a partir da determinação do maior valor que poderá ser assumido pelo CEPAC por ele para fins de manter o custo do empreendimento competitivo, utilizando-se como parâmetro de comparação o valor mínimo estabelecido de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) pela LC 101/2.009.

Para tanto será utilizado o Método do Terreno Virtual, cujo princípio é a comparação entre o imóvel ao qual se agrega o benefício da OUCPRJ (com o uso de CEPAC), com outro terreno de mesmas características cuja área seja virtualmente maior, de tal forma que a potencialidade construtiva seja atingida sem o pagamento de contrapartida financeira.

A aplicação do Método do Terreno Virtual, largamente utilizado em estudos de valorização do solo criado, não é normatizada, motivo pelo qual não é possível fazer afirmações quanto à viabilidade econômica do empreendimento.

Em outras palavras, temos:

$$VT_A = VT_B$$

O Valor Total do Terreno na Situação “A” ( $VT_A$ ) poderá ser obtido através da seguinte equação:

$$VT_A = Vt_A + CP$$

onde:

$Vt_A$  = Valor do Terreno na Situação “A”

CP = Contrapartida Financeira – Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro (“OUCPRJ”)

sendo:

$$Vt_A = At_A \times Vu_A$$

onde:

$At_A$  = Área de Terreno na Situação A igual a 2.100,00m<sup>2</sup> para o uso residencial e igual a 3.000,00m<sup>2</sup> para o uso comercial.

$Vu_A$  = Valor Unitário de Terreno, obtido através da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com a utilização de Inferência Estatística, apresentado no item 3.3.2. Estudo Técnico de Valores – Primeira Etapa – Terrenos.

Embora com a aplicação da estatística inferencial possibilite a obtenção dos valores mínimo, médio e máximo dos terrenos, para a determinação do valor do CEPAC será utilizado somente o valor mínimo por ser o que indicará a pior situação de viabilidade.

e, sendo:

$$CP = N \times VCEPAC$$

onde:

VCEPAC = Valor do CEPAC

N = Número de CEPAC, obtido através da conversão da Área Construída Adicional de Construção.

A conversão acima mencionada corresponde à aplicação da seguinte tabela de conversão:

Setor	Faixa de Equivalência	Área Não Residencial Const. / CEPAC (m2)	Área Residencial Const. / CEPAC (m2)
A	A1	0,40	0,80
B	B1	0,50	0,80
	B2	0,70	1,00
	B3	0,80	1,20
C	C1	0,40	0,80
	C2	0,60	1,00
	C3	0,80	1,40
D	D1	0,50	0,80
	D2	0,60	1,00
	D3	0,70	1,20
	D4	1,00	1,40
E	E1	0,40	1,20
F	F1	1,00	1,40
I	I1	1,00	1,20
J	J1	0,90	1,00
M	M1	0,40	1,00

*FONTE: LC 101/2.009*

Portanto:

$$VT_A = At_A \times Vu_A + N \times VCEPAC$$

O Valor Total do Terreno na Situação “B” ( $VT_B$ ) poderá ser obtido através da seguinte equação:

$$VT_B = Vt_B \times n$$

onde:

$Vt_B$  = Valor do Terreno na Situação “B”

$n$  = Número necessário de terrenos (com área igual ao terreno considerado na Situação “A”) para a obtenção do mesmo potencial construtivo.

sendo:

$$Vt_B = At_B \times Vu_B$$

onde:

$$At_B = \text{Área de Terreno na Situação "B"} = At_A$$

$Vu_B$  = Valor Unitário de Terreno, obtido através da aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado com a utilização de Inferência Estatística, apresentado no item 3.3.2. Estudo Técnico de Valores – Primeira Etapa – Terrenos. Nesse caso será considerado igual à  $Vu_A$ .

Embora com a aplicação da estatística inferencial possibilite a obtenção dos valores mínimo, médio e máximo dos terrenos, para a determinação do valor do CEPAC será utilizado somente o valor mínimo por ser o que indicará a pior situação de viabilidade.

e, sendo:

$$n = CA_{\text{máx}} / CA_b$$

onde:

$CA_{\text{máx}}$  = Coeficiente de Aproveitamento Máximo (variável conforme planilha apresentada a seguir)

$CA_b$  = Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1

Setor	Faixa de Equivalência	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (média entre Subsetores)
A	A1	6,66
B	B1	4,06
	B2	4,06
	B3	4,06
C	C1	7,39
	C2	7,39
	C3	7,39
D	D1	7,53
	D2	7,53
	D3	7,53
	D4	7,53
E	E1	7,95
F	F1	1,4
I	I1	2,1
J	J1	2,1
M	M1	10,52

Fonte: EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

portanto:

$$VT_B = At_A \times Vu_A \times CAmáx / CA_b$$

como:

$$VT_A = VT_B$$

temos:

$$At_A \times Vu_A + N \times VCEPAC = At_A \times Vu_A \times CAmáx / CA_b$$

Logo, o maior valor que poderá ser assumido pelo CEPAC para manter o custo do empreendimento competitivo será obtido através da seguinte equação:

$$VCEPAC = [ (At_A \times Vu_A \times CAmáx / CA_b) - (At_A \times Vu_A) ] / N$$

Das várias análises elaboradas, que podem ser observadas no Capítulo 4 – Viabilidade do CEPAC do Laudo 23.941/10 – página 44, diante da situação mais desfavorável para cada setor, foram obtidos os seguintes valores:

## VALORES MÁXIMO DO CEPAC – TERRENO VIRTUAL

Setor	Faixa de Equivalência	Valor CEPAC / Não Residencial	Valor CEPAC / Residencial
A	A1	722,67	580,98
B	B1	861,86	580,98
	B2	1.013,02	661,89
	B3	1.100,67	786,44
C	C1	689,49	580,98
	C2	859,12	661,89
	C3	1.100,67	864,20
D	D1	785,52	580,98
	D2	859,12	661,89
	D3	1.013,02	786,44
	D4	1.335,38	864,20
E	E1	689,49	786,44
F	F1	1.335,38	864,20
I	I1	1.335,38	786,44
J	J1	1.201,84	661,89
M	M1	689,49	661,89

Com a finalidade de ilustrar esta metodologia, junto ao Anexo 2 do presente estudo, poderá ser observado um exemplo prático do Método do Terreno Virtual.

Através de uma análise estática, sem considerar as premissas de viabilidade econômica compatíveis a empreendimentos residenciais e comerciais, é possível concluir que, lançando-se CEPAC por valor mínimo de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), a OUCPRJ é viável em todo o seu território, pois o custo do terreno virtual (através de CEPAC), é menor do que aquele a ser despendido na aquisição de área maior de terreno, para que se pudesse edificar a mesma construção.

Por meio do Método do Terreno Virtual constatamos que lançando o CEPAC a valor de R\$ 580,00 (quinhentos e oitenta reais), ainda assim a adesão a OUCPRJ é viável em todo o seu território.

## **8. VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTOS NA OUCPRJ**

### **8.1. Taxa Interna de Retorno**

Com a finalidade de demonstrar as vantagens de se investir na área da OUCPRJ com a aquisição de CEPAC serão efetuados estudos de viabilidade econômica de empreendimentos, no âmbito dos subsetores que compõem o seu perímetro, sob a ótica do investidor imobiliário, através de modelos hipotéticos montados com base em situações paradigmas e em premissas estabelecidas que podem ser verificadas no Capítulo 5 do Laudo 23.941/10.

Esse estudo também possibilitará indicar qual uso (residencial ou não residencial) é mais vantajoso em cada subsetor e faixa de equivalência, através da comparação das TIR, entre eles e em comparação à taxa praticada pelo mercado, nas seguintes condições:

*“Empreendimento situado no interior do perímetro aderido à OUCPRJ, ou seja, projetado sobre terreno com área igual a paradigma e com área construída computável obtida através da aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo possibilitado pela indigitada operação”*

A TIR (para medir o ganho proporcional periódico futuro) será obtida através do fluxo financeiro dos empreendimentos projetados para cada subsetor.

Outros indicadores de qualidade, relacionados com o investimento, que também serão obtidos através do fluxo financeiro dos empreendimentos são: exposição máxima de capital (define o valor máximo do investimento) e *payback* (mensura o tempo de retorno do capital investido).

A composição do fluxo de cada empreendimento considera: a faixa de equivalência para conversão de CEPAC, a área de terreno, o valor unitário do terreno, o valor da contrapartida financeira em CEPAC, as despesas com aprovação e projetos, o custo da construção e seu cronograma físico-financeiro, as despesas com marketing, a comissão do vendedor, o lucro do incorporador, os tributos (como premissa: Imposto de Renda e Contribuição Social) e a receita com a comercialização das unidades que

considera, além do valor da unidade, a forma de pagamento, a velocidade de vendas e a valorização, conforme planilha resumo a seguir:

Conjunto Comercial		
Dados	AA	A
Custo - Área Privativa	em torno de R\$ 4.100,00/m <sup>2</sup>	de R\$ 3.100,00 a R\$ 3.600,00/m <sup>2</sup>
Receita - Área Privativa	em torno de R\$ 10.000,00/m <sup>2</sup>	de R\$ 8.000,00 a R\$ 9.500,00/m <sup>2</sup>
Velocidade de Vendas	10%	10%
Lucro	20%	de 16 a 18%
Aprovação de Projetos	3%	3%
Marketing	4%	4%
Corretagem	3,5%	3,5%

Residencial		
Dados	Médio	Médio-Baixo
Custo - Área Privativa	de R\$ 2.000,00 a R\$ 2.300,00/m <sup>2</sup>	de R\$ 1.600,00 a R\$ 1.900,00/m <sup>2</sup>
Receita - Área Privativa	de R\$ 4.200,00 a R\$ 4.900,00/m <sup>2</sup>	de R\$ 3.900,00 a R\$ 4.100,00/m <sup>2</sup>
Velocidade de Vendas	10%	10%
Lucro	15%	0,15
Aprovação de Projetos	3%	3%
Marketing	4%	4%
Corretagem	3,5%	3,5%

Cumpra esclarecer que os resultados obtidos são válidos para as premissas adotadas que foram fundamentadas em parâmetros médios e genéricos, alguns assumidos de forma constante com a finalidade de possibilitar a comparação entre as hipóteses viáveis. Caso os empreendedores alterem essas premissas os resultados sofrerão alteração para mais ou para menos.

De acordo com as premissas, para os cálculos e os fluxos financeiros que estão detalhados junto ao Capítulo 5 do laudo 23.941/10 – página 51, as TIR obtidas para os empreendimentos residenciais baseados em modelos hipotéticos são apresentadas a seguir, para hipótese de adesão à OUCPRJ.

Subsetor	FAIXAS DE EQUIVALÊNCIA PARA CONVERSÃO DE CEPAC's															
	a1	b1	b2	b3	c1	c2	c3	d1	d2	d3	d4	e1	f1	i1	j1	m1
A 1																
A 2																
A 3	28,50															
A 4	x															
A 5	x															
B 1																
B 2		x	x	x												
B 3		20,67	28,21	31,75												
B 4		25,40	21,34	23,60												
B 5		25,40	21,34	23,60												
B 6		x	x	x												
C 1																
C 2					21,91	26,08										
C 3					21,91											
C 4						26,08	33,25									
C 5					x	x	x									
D 1								23,36								
D 2									28,25	31,88						
D 3										31,88						
D 4								x	x	x	x					
E 1												33,69				
E 2												33,69				
E 3												24,26				
E 4												x				
F 1													x			
I 1														x		
J 1															x	
M 1																30,12
M 2																30,12
M 3																30,12

**TIR DE EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS NO PERÍMETRO DA OUCPRJ**

Na tabela acima as células em preto referem-se aos subsectores onde não se aplica a conversão dos benefícios urbanísticos através de CEPAC. As células onde se observa demarcações em “x” não foram objeto de estudos de viabilidade em função das elevadas restrições de gabarito. As células em cinza não ocorre aplicação de conversão de CEPAC por incompatibilidade de faixa de equivalência/subsetor.

As TIR de empreendimentos comerciais para a hipótese de adesão a OUCPRJ (a seguir transcritas) também obtidas de acordo com o Capítulo 5 do laudo 23.941/10 – página 51 e pautadas em modelos hipotéticos fundamentados na situação paradigma eleita podem ser observados no quadro abaixo, a seguir apresentado:

Subsetor	FAIXAS DE EQUIVALÊNCIA PARA CONVERSÃO DE CEPAC's															
	a1	b1	b2	b3	c1	c2	c3	d1	d2	d3	d4	e1	f1	i1	j1	m1
A 1																
A 2																
A 3	25,78															
A 4	x															
A 5	x															
B 1																
B 2		x	x	x												
B 3		32,83	25,74	28,05												
B 4		29,54	22,56	24,70												
B 5		29,54	22,56	24,70												
B 6		x	x	x												
C 1																
C 2					33,43	29,63										
C 3					33,43											
C 4						29,63	35,50									
C 5					x	x	x									
D 1								28,91								
D 2									33,46	36,68						
D 3										36,68						
D 4								x	x	x	x					
E 1												37,68				
E 2												37,68				
E 3												28,18				
E 4												x				
F 1													x			
I 1														x		
J 1															x	
M 1																24,24
M 2																24,24
M 3																24,24

**TIR DE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS NO PERÍMETRO DA OUCPRJ**

Na tabela acima as células em preto referem-se aos subsetores onde não se aplica a conversão dos benefícios urbanísticos através de CEPAC. As células onde se observa demarcações em “x” não foram objeto de estudos de viabilidade em função das elevadas restrições de gabarito. As células em cinza não ocorre aplicação de conversão de CEPAC por incompatibilidade de faixa de equivalência/subsetor.

Comparando-se as TIR obtidas, os empreendimentos de uso residencial demonstraram melhores resultados nos Subsetores C4, E1 e E2. Também para empreendimentos de uso não-residencial, destacam-se as TIR obtidas nos Subsetores D2 e D3, E1 e E2.

De acordo com as premissas, para os cálculos e os fluxos financeiros que estão detalhados junto ao Capítulo 5 do laudo 23.941/10 – página 81, no que concerne à Exposição de Capital, e, em conformidade com as premissas assumidas nos modelos hipotéticos de estudo de viabilidade, as menores ocorrem, para empreendimentos residenciais e comerciais, principalmente nos empreendimentos de gabarito limitado, que são as que apresentam um produto resultante com menor área construída e menos unidades em comparação às demais alternativas de investimento.

Dentre as alternativas de investimento de empreendimentos residenciais, os que requerem maior investimento são os situados nos Setores C e M.

Os empreendimentos comerciais de classificação AA são os que requerem maior valor de investimento. Nesse contexto destaca-se o Setor A, cujos produtos são de padrão superior ao dos demais setores. Além disso, temos como outro destaque o Setor M, cuja potencialidade construtiva gera maior área construída e conseqüentemente maiores investimentos.

Os fluxos montados com base nas premissas, parâmetros e modelos assumidos e apresentados no Laudo 23.941/10 – página 84 indicaram que o menor tempo de retorno do investimento (*payback*) nos empreendimentos residenciais ocorre nos Setores E e de gabarito limitado, sendo que o de maior ocorre nos Setores B e C.

Da mesma forma, considerando os empreendimentos não-residenciais, o menor tempo de retorno do investimento (*payback*) ocorre no Setor E, e o maior ocorre no Setor B.

## ***8.2. Análise Paramétrica***

### ***8.2.1. Valor Máximo do CEPAC***

Adotando-se a Taxa Mínima de Atratividade praticada em empreendimentos imobiliários, na ordem de 15% (quinze por cento) nos modelos hipotéticos de estudo de viabilidade, determinou-se os valores máximos de viabilização do CEPAC para cada um dos subsetores/faixas de equivalência. As demais premissas para os cálculos e os fluxos financeiros estão detalhados junto ao Capítulo 5 do laudo 23.941/10 – página 87, sendo relacionado a seguir a planilha com os valores mínimos para empreendimentos residenciais e comerciais:

**VALORES MÍNIMO DO CEPAC**  
**TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE = 15% AO ANO**

Subsetor Faixa de Equivalência	TMA	CEPAC MAXIMO	
		Residencial	Comercial
A	15%	745,00	680,00
B1	15%	705,00	850,00
B1 - BG	15%	545,00	950,00
B2	15%	610,00	690,00
B2 - BG	15%	770,00	810,00
B3	15%	725,00	810,00
B3 - BG	15%	925,00	940,00
C1	15%	565,00	810,00
C2	15%	710,00	810,00
C3	15%	1.015,00	1.080,00
D1	15%	600,00	750,00
D2	15%	760,00	910,00
D3	15%	915,00	1.060,00
E	15%	965,00	900,00
E - BG	15%	835,00	800,00
M	15%	780,00	590,00

Através da presente abordagem constata-se que lançando o CEPAC a valor de R\$ 545,00 (quinhentos e quarenta e cinco reais) a OUCPRJ é viável em todo o seu território.

### **8.2.2. Valor Máximo de Terreno**

Adotando-se a Taxa Mínima de Atratividade praticada em empreendimentos imobiliários, na ordem de 15% (quinze por cento) e variando o valor do CEPAC de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) a R\$ 600,00 (seiscentos reais) nos modelos hipotéticos de estudo de viabilidade, determinou-se o comportamento do valor unitário de terrenos que viabilizassem a adesão a OUCPRJ em cada um dos subsetores/faixas de equivalência. As premissas abordadas neste tópico, para os cálculos e os fluxos financeiros estão detalhados junto ao Capítulo 5 do laudo 23.941/10 – página 88. A seguir a planilha com o comportamento dos terrenos para empreendimentos residenciais e comerciais:

### 8.2.2.1 Valor Máximo de Terreno – Empreendimentos Residenciais

ANÁLISE PARAMÉTRICA								
CEPAC = R\$ 400,00			CEPAC = R\$ 500,00			CEPAC = R\$ 600,00		
	VT	TMA		VT	TMA		VT	TMA
A	3.250,00	15	A	2.540,00	15	A	1.800,00	15
B1	1.930,00	15	B1	1.530,00	15	B1	1.130,00	15
B1 - BG	1.300,00	15	B1 - BG	900,00	15	B1 - BG	500,00	15
B2	1.330,00	15	B2	1.000,00	15	B2	690,00	15
B2 - BG	1.840,00	15	B2 - BG	1.520,00	15	B2 - BG	1.200,00	15
B3	1.520,00	15	B3	1.250,00	15	B3	990,00	15
B3 - BG	2.050,00	15	B3 - BG	1.790,00	15	B3 - BG	1.520,00	15
C1	2.100,00	15	C1	1.280,00	15	C1	450,00	15
C2	2.700,00	15	C2	2.050,00	15	C2	1.390,00	15
C3	3.540,00	15	C3	3.060,00	15	C3	2.580,00	15
D1	2.440,00	15	D1	1.580,00	15	D1	730,00	15
D2	3.100,00	15	D2	2.420,00	15	D2	1.750,00	15
D3	3.550,00	15	D3	3.000,00	15	D3	2.430,00	15
E	4.050,00	15	E	3.460,00	15	E	2.850,00	15
E - BG	1.500,00	15	E - BG	1.300,00	15	E - BG	1.110,00	15
M	4.450,00	15	M	3.460,00	15	M	2.470,00	15

Conforme se pode deprender da tabela acima na medida em que ocorre a variação positiva do Valor do CEPAC, os valores unitários máximos que os empreendedores poderão adquirir os terrenos, visando soerguer Empreendimentos Residenciais, em cada um dos subsetores/faixas de equivalência variam de forma decrescente.

### 8.2.2.2 Valor Máximo de Terreno – Empreendimentos Comerciais

ANÁLISE PARAMÉTRICA								
CEPAC = R\$ 400,00			CEPAC = R\$ 500,00			CEPAC = R\$ 600,00		
	VT	TMA		VT	TMA		VT	TMA
A	5.900,00	15	A	4.440,00	15	A	2.970,00	15
B1	4.600,00	15	B1	3.970,00	15	B1	3.330,00	15
B1 - BG	5.240,00	15	B1 - BG	4.600,00	15	B1 - BG	3.950,00	15
B2	2.760,00	15	B2	2.320,00	15	B2	1.860,00	15
B2 - BG	3.300,00	15	B2 - BG	2.850,00	15	B2 - BG	2.400,00	15
B3	3.000,00	15	B3	2.600,00	15	B3	2.200,00	15
B3 - BG	3.540,00	15	B3 - BG	3.140,00	15	B3 - BG	2.750,00	15
C1	8.600,00	15	C1	6.900,00	15	C1	5.250,00	15
C2	5.960,00	15	C2	4.850,00	15	C2	3.750,00	15
C3	7.060,00	15	C3	6.250,00	15	C3	5.400,00	15
D1	6.300,00	15	D1	4.950,00	15	D1	3.600,00	15
D2	7.230,00	15	D2	6.100,00	15	D2	4.950,00	15
D3	7.880,00	15	D3	6.900,00	15	D3	5.930,00	15
E	10.750,00	15	E	8.930,00	15	E	7.100,00	15
E - BG	4.060,00	15	E - BG	3.470,00	15	E - BG	2.900,00	15
M	6.450,00	15	M	3.950,00	15	M	1.480,00	15

Da mesma forma, para os empreendimentos comerciais, na medida em que ocorre a variação positiva do Valor do CEPAC, os valores unitários máximos que os empreendedores poderão adquirir os terrenos, visando soerguer empreendimentos comerciais, em cada um dos subsetores/faixas de equivalência variam de forma decrescente e limitados aos valores planilhados, onde a Taxa Mínima de Atratividade monta em 15% (quinze por cento).

## **9. INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS E SEUS EFEITOS**

Assumindo-se como premissa que serão efetuadas as intervenções mencionadas na LC 101/2.009, o Capítulo 6 do Estudo de Viabilidade (Laudo nº 23.941/10 – página 90) relacionou as intervenções que afetarão os setores e abordou como o mercado imobiliário poderá ser afetado por elas.

Dentre as conclusões, destacam-se:

- ⇒ O aumento de potencialidade incentivará a verticalização no setor;
- ⇒ Aumento do número de lançamentos residenciais e comerciais na região compreendida no seguinte perímetro: Praça Mauá, Av. Rodrigues Alves, Av. Francisco Bicalho, Av. Presidentes Vargas e Av. Rio Branco;
- ⇒ Os empreendimentos terão seus unitários valorizados em função da vista da Baía da Guanabara;
- ⇒ A requalificação do eixo da Av. Rodrigues Alves possibilitará o surgimento de empreendimentos voltados para prestação serviços e comércio diversificado, alavancando o apelo turístico;
- ⇒ Concentração de empreendimentos comerciais – Padrão A e AA, ao longo da Av. Rodrigues Alves e da Av. Rio Branco (proximidades da Praça Mauá), onde ocorrerá incremento no valor de venda das unidades;
- ⇒ Concentração de empreendimentos comerciais – Padrão A, ao longo da Av. Francisco Bicalho e Av. Presidente Vargas, onde ocorrerá incremento no valor de venda das unidades;
- ⇒ Os empreendimentos residenciais ocuparão os bolsões internos limitados pelos corredores comerciais mencionados anteriormente;

- ⇒ A reurbanização da Praça Mauá e da Av. Rodrigues Alves, com a criação de novas vias de acesso, recuperação de espaços públicos e a criação de calçadas influenciarão de forma especial a valorização dos imóveis e contribuirá, de forma marcante, para a mudança de ocupação da região;
- ⇒ A criação do Sistema de Transporte Público de Média Capacidade – VLT permeará a região, criando novas ligações viárias, gerando maior movimentação nas ruas internas e juntamente com a recuperação dos espaços públicos causarão o surgimento de novas áreas comerciais e residenciais
- ⇒ A introdução no Píer Mauá, do “Museu do Amanhã” configurará um novo espaço de uso público na área atualmente pouco utilizada, melhorando a qualidade de vida e impulsionando a valorização dos imóveis situados no seu entorno;
- ⇒ Melhoria da “qualidade de vida” com o aumento de áreas verdes e a implantação do projeto de paisagismo;
- ⇒ A conclusão do calçamento, iluminação pública, drenagem e arborização dos eixos Barão de Tefé, Camerino, Venezuela, Rodrigues Alves e Sacadura Cabral, inicialmente previstas para primeira Fase de Implantação da OUCPM, irá impulsionar o desenvolvimento da região, gerando em função da criação de maior facilidade de interligação com outras áreas do Município, valorização imobiliária em todo o setor;
- ⇒ A execução da passagem subterrânea entre a Praça Mauá e a Avenida Rodrigues Alves (na altura do Armazém 5), inserirá a região do Porto no Boulevard a ser implantado quando da demolição do Elevado da Perimetral, criando novo paisagismo e iluminação, gerando melhoria na qualidade de vida do entorno e valorizando os imóveis, melhorando ainda as condições de acesso, uma vez que desafogará o trânsito intenso;
- ⇒ O aumento de potencialidade e os incentivos ao remembramento de lotes incentivarão a já consolidada verticalização no setor;

- ⇒ A reurbanização do Morro da Conceição e de outras áreas degradadas possibilitará constantes reflexos de valorização imobiliária.
- ⇒ A valorização imobiliária permitirá a inclusão dos imóveis tombados pelo patrimônio histórico, na paisagem do local, possibilitando e incentivando a feitura de “retrofits”

## **10. IMPACTO DE VIZINHANÇA**

O Município elaborou em Dezembro de 2.009, Estudo de Impacto de Vizinhança da OUCPRJ, analisando de forma global as medidas mitigadoras, sem conceituar especificidades técnicas para os setores e subsetores, onde são recomendados diversos programas a serem seguidos.

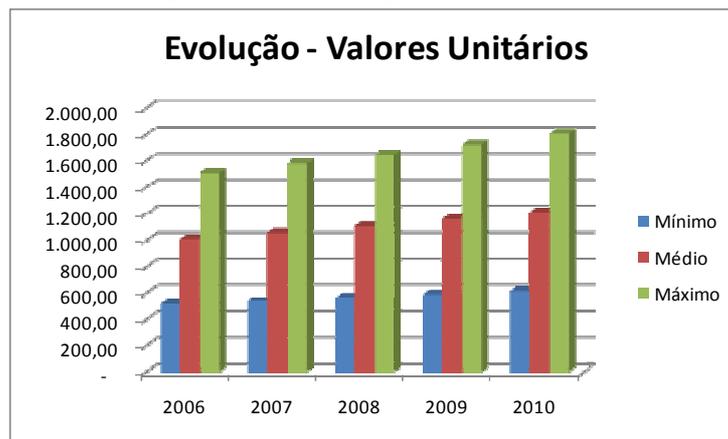
No entanto, no presente trabalho não serão abordados comentários a tais programas pois os mesmos já se encontram relacionados no Prospecto Original da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro, levado à aprovação da Comissão de Valores Imobiliários (CVM), estando disponível no website da Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro (“Prefeitura”), no endereço eletrônico <http://www.portomaravilhario.com.br/canal-do-investidor> e a sua versão impressa poderá ser disponibilizada sem custo adicional no endereço da CDURP - Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro, situada à Rua Gago Coutinho, 52 – 5º Andar – Parte – Rio de Janeiro – RJ.

## **11. ANÁLISE DOS LANÇAMENTOS**

### **11.1. Evolução dos Preços**

Através do mapeamento dos lançamentos imobiliários ocorridos no Município, no período de 2.006 a Junho de 2.010 foi possível analisar a evolução dos valores de terrenos e apartamentos. Essa evolução, que está mais bem detalhada no Capítulo 8 do Laudo 23.941/10 – página 94, poderá ser observada nos gráficos a seguir apresentados:

## EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS TERRENOS



valores em reais

Fonte: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações / Geoimovel Tecnologia e

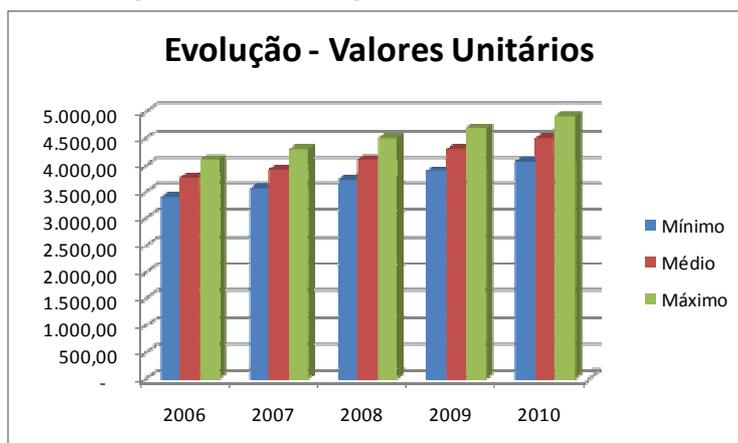
Informação Imobiliária

*Obs.: Os valores de terreno referem-se aos praticados nas áreas incorporáveis.*

*Obs: No interior da Operação Urbana, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 23.941/10, a faixa dos valores praticadas para os terrenos é de R\$ 620,00/m<sup>2</sup> a R\$ 1.810,00/m<sup>2</sup>.*

Pelos gráficos acima apresentados, podemos concluir que a valorização apresentada nos terrenos localizados dentro da OUCPRJ de 2.006 até Junho de 2.010 foi de cerca de 20,00% (vinte por cento), o que representa aproximadamente 4,40% (quatro, vírgula quarenta por cento) ao ano.

## EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DE APARTAMENTOS



valores em reais

Fonte: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações / Geoimovel Tecnologia e Informação Imobiliária

Obs.: No interior da Operação Urbana, segundo metodologia e cálculos apresentados no Laudo 23.941/10, a faixa dos valores praticadas para o apartamento paradigma é de R\$ 3.600,00/m<sup>2</sup> a R\$ 4.900,00/m<sup>2</sup> e para o conjunto comercial paradigma é de R\$ 8.100,00/m<sup>2</sup> a R\$ 10.100,00/m<sup>2</sup>.

Pelos gráficos acima apresentados, podemos concluir que a valorização apresentada nos apartamentos localizados dentro da OUCPRJ de 2.006 até Junho de 2.010 foi de cerca de 19,50% (dezenove, vírgula cinquenta por cento), o que representa aproximadamente 4,30% ao ano (quatro, vírgula trinta por cento).

### 11.2. Análise dos Lançamentos Imobiliários

Considerando os edifícios de apartamentos e os edifícios comerciais como produtos imobiliários analisados, no período de 2.006 a Junho de 2.010 ocorreram 16 (dezesesseis) lançamentos no entorno da OUCPRJ que correspondem a 4.587 (quatro mil, quinhentas e oitenta e sete) unidades.

Ano	Lançamentos	Comercial	Residencial	Número de Unidades	Comercial	Residencial
2.006	4,00	1,00	3,00	1.162,00	64,00	1.098,00
2.007	2,00	-	2,00	1.109,00	-	1.109,00
2.008	2,00	-	2,00	580,00	-	580,00
2.009	7,00	2,00	5,00	1.648,00	236,00	1.412,00
2.010	1,00	-	1,00	88,00	-	88,00
Total	16,00	3,00	13,00	4.587,00	300,00	4.287,00

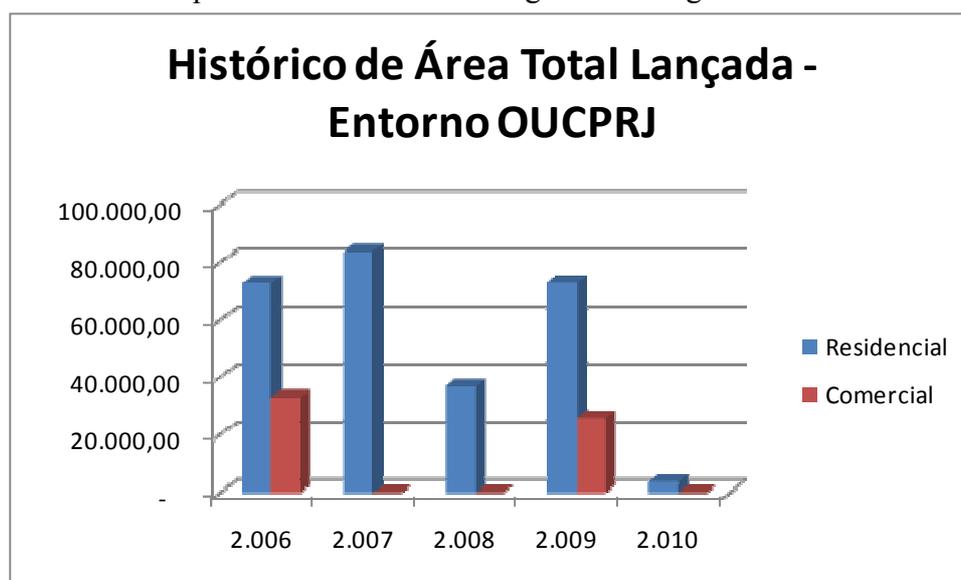
Fonte: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações / Geoimovel Tecnologia e Informação Imobiliária

Da área de terreno de 162.139m<sup>2</sup>, consumida por esses lançamentos cerca de 88,0% (oitenta e oito por cento) destina-se ao uso residencial e os 12,0% (doze por cento) restantes ao uso comercial. Nas tabelas a seguir estão resumidos os principais parâmetros desses lançamentos:

Ano	AU Lançada	Comercial	Residencial	AT. Consumida	Comercial	Residencial	VGv Atualizado	Comercial	Residencial
2.006	105.622,24	33.088,00	72.534,24	25.142,51	8.500,00	16.642,51	253.735.787,38	34.914.753,28	218.821.034,10
2.007	83.666,12	-	83.666,12	36.613,09	-	36.613,09	278.307.460,59	-	278.307.460,59
2.008	36.568,97	-	36.568,97	9.900,00	-	9.900,00	120.034.363,21	-	120.034.363,21
2.009	98.618,92	25.847,20	72.771,72	89.483,52	10.400,00	79.083,52	408.949.168,46	222.068.243,72	186.880.924,74
2.010	3.647,60	-	3.647,60	1.000,00	-	1.000,00	16.451.327,20	-	16.451.327,20
Total	328.123,85	58.935,20	269.188,65	162.139,12	18.900,00	143.239,12	1.077.478.106,84	256.982.997,00	820.495.109,84

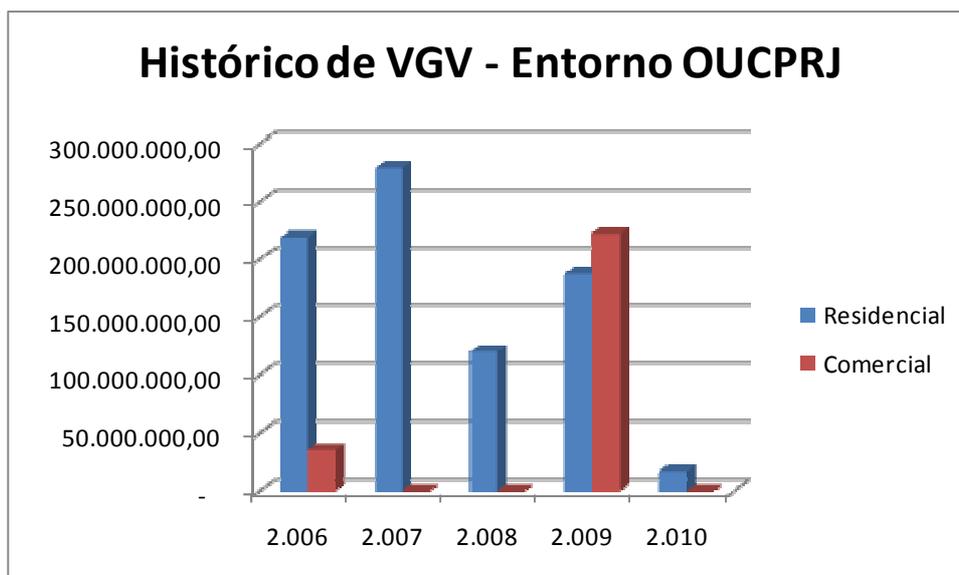
Fonte: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações / Geoimovel Tecnologia e Informação Imobiliária

A evolução da área construída lançada no período de 2.006 a Junho de 2.010 poderá ser observada nos gráficos a seguir:



Fonte: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações / Geoimovel Tecnologia e Informação Imobiliária

Quanto ao Valor Geral de Vendas, em proporcionalidade a evolução da área total lançada, o uso residencial destaca-se no entorno da OUCPRJ.



Fonte: Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações / Geoimovel Tecnologia e Informação Imobiliária

Quanto ao uso comercial destaca-se, pela maior geração de VGV o Ano de 2.009, com resultado expressivo de aproximadamente R\$ 222.000.000,00 (duzentos e vinte e dois milhões de reais).

Maiores detalhes sobre o histórico e o mapeamento (que inclui a apresentação de mapa com a localização dos lançamentos imobiliários) poderão ser observados no Capítulo 8 do Laudo 23.941/10 – página 94.

## **12. VIABILIDADE DA ABSORÇÃO DE CEPAC**

### **12.1. Estoque**

Através da análise do estoque pretende-se demonstrar que a quantidade de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da OUCPRJ é inferior à área adicional de construção que potencialmente poderia ser consumida, além de indicar a existência de escassez em cada um dos setores;

#### **12.1.1. Estoque Potencial de Terreno**

O estoque de terrenos existente no interior do perímetro da OUCPRJ foi apresentado no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Considerando como sendo passível de adesão à OUCPRJ os terrenos existentes e os que possam abrigar empreendimentos imobiliários também através de substituição do uso atualmente empregado, o estoque de terreno poderá ser observado na tabela a seguir:

SETOR	ÁREA LOTES (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE RESTRIÇÃO 01 (m <sup>2</sup> )*	ÁREA DE RESTRIÇÃO 02 (m <sup>2</sup> )**	ÁREA REMANES C. (m <sup>2</sup> )	TAXA OCUP	A. OCUP. (m <sup>2</sup> )	IAT BÁSICO	ATE BÁSICA (m <sup>2</sup> )	IAT JURÍDICO MÉDIO	ATE JURÍDICO (m <sup>2</sup> )	IAT MÁX MÉDIO	ATE MÁX (m <sup>2</sup> )	VAR. MÉDIA IAT	VARIÇÃO ATE (m <sup>2</sup> )
A	212.242,31	102.589,99	58.465,15	51.187,17	70%	35.831,02	1	51.187,17	0,03	1.562,68	6,66	340.770,26	5,63	288.020,41
B	234.617,07	126.334,90	10.129,11	98.153,06	62%	60.502,57	1	98.153,06	0,08	7.467,09	4,06	398.303,10	2,98	292.682,95
C	162.822,52	31.899,25	1.806,06	129.117,21	50%	64.558,61	1	129.117,21	0,12	15.053,46	7,39	953.628,76	6,27	809.458,09
D	166.355,06	36.451,09	1.914,67	127.989,30	54%	68.904,97	1	127.989,30	0,15	18.626,32	7,53	964.324,47	6,39	817.708,85
E	127.995,92	20.542,99	14.203,85	93.249,08	69%	64.262,16	1	93.249,08	-	-	7,95	741.557,23	6,95	648.308,14
F	20.082,28	9.281,60	-	10.800,68	70%	7.560,48	1	10.800,68	0,03	298,48	1,4	15.120,95	0,37	4.021,79
I	37.566,82	6.815,23	-	30.751,59	70%	21.526,11	1	30.751,59	0,03	785,56	2,1	64.578,34	1,07	33.041,19
J	31.980,61	16.398,89	-	15.581,72	70%	10.907,20	1	15.581,72	0,06	984,29	2,1	32.721,61	1,04	16.155,60
M	155.537,54	30.901,23	-	124.636,31	50%	62.318,16	1	124.636,31	0,05	6.840,76	10,52	1.311.581,88	9,47	1.180.104,81
<b>TOTAL</b>	<b>1.149.200,13</b>	<b>381.215,17</b>	<b>86.518,83</b>	<b>681.466,13</b>	<b>58%</b>	<b>396.371,28</b>	<b>1</b>	<b>681.466,13</b>	<b>0,08</b>	<b>51.618,64</b>	<b>7,08</b>	<b>4.822.586,59</b>	<b>6,08</b>	<b>4.089.501,83</b>

\* Restrições relativas a bens tombados, preservados ou destinados a equipamentos urbanos.

\*\* Restrições relativas a imóveis com uso consolidado, mais de quatro pavimentos e em bom estado de conservação. Para este critério, foi considerado imóvel de aproveitamento restrito aquele que apresenta pelo menos duas destas características.

*Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança - CDURP*

Importante ressaltar que não foram excluídas as áreas de terreno sobre os quais já estão protocolados processos de adesão à OUCPRJ e que ainda não foram aprovados.

### **12.1.2. Área Construída Adicional (“ACA”) Potencial**

A ACA potencial referente a cada um dos subsetores será determinada a partir das faixas de equivalência de conversão de CEPAC e da vocação imobiliária por eles apresentada.

Assim sendo, a determinação do estoque de ACA potencial será efetuado através da indicação da porcentagem de terreno que cada tipo de empreendimento (comercial ou residencial) ocupará nas diversas faixas de equivalência dos vários subsetores, considerando-se como premissa a máxima potencialidade válida para OUCPRJ, aplicada sobre seus coeficientes de aproveitamento básico.

Conforme poderá ser observado junto ao Capítulo 9 do Laudo 23.941/10 – página 99, o estoque totalizado de ACA potencial é de:

SETOR	TERRENO (EM M2)	RESIDENCIAL (%)	COMERCIAL (%)	ACA RESIDENCIAL	ACA COMERCIAL
A1	51.187,17	20%	80%	57.943,88	231.775,51
B1	58.490,01	70%	30%	125.285,60	53.693,83
B2	21.251,93	70%	30%	45.521,64	19.509,27
B3	18.411,12	90%	10%	50.704,22	5.633,80
C1	53.123,28	40%	60%	135.783,11	203.674,67
C2	67.596,65	50%	50%	215.971,28	215.971,28
C3	8.397,28	90%	10%	48.292,76	5.365,86
D1	46.435,64	30%	70%	90.967,42	212.257,32
D2	50.015,45	50%	50%	163.300,45	163.300,45
D3	23.562,33	90%	10%	138.475,78	15.386,20
D4	7.975,88	100%	0%	52.082,51	-
E1	93.249,08	50%	50%	324.040,55	324.040,55
F1	10.800,68	100%	0%	4.320,27	-
G					
H					
I1	30.751,59	90%	10%	30.444,07	3.382,67
J1	15.581,72	40%	60%	6.855,96	10.283,94
K					
L					
M1	124.636,31	60%	40%	711.922,60	474.615,07
N					
<b>TOTAL</b>	<b>681.466,12</b>			<b>2.201.912,12</b>	<b>1.938.890,42</b>

### 12.1.3. Mudança de Uso & Parâmetros Urbanísticos

A legislação não prevê contrapartida financeira através de CEPAC para imóveis que postulem eventual mudança de uso ou solicitações de demais parâmetros urbanísticos.

### 12.1.4. Quantidade Potencial de CEPAC

A quantidade de CEPAC será determinada através da transformação da ACA Potencial através dos fatores de equivalência estabelecidos pela Legislação da OUCPRJ, cuja tabela transcreve-se abaixo:

Setor	Faixa de Equivalência	Área Adicional / Setor (m2)	Área Não Residencial Const. / CEPAC (m2)	Área Residencial Const. / CEPAC (m2)
A	A1	288.020	0,40	0,80
B	B1	174.411	0,50	0,80
	B2	63.371	0,70	1,00
	B3	54.900	0,80	1,20
C	C1	333.039	0,40	0,80
	C2	423.775	0,60	1,00
	C3	52.644	0,80	1,40
D	D1	296.672	0,50	0,80
	D2	319.543	0,60	1,00
	D3	150.537	0,70	1,20
	D4	50.957	1,00	1,40
E	E1	648.308	0,40	1,20
F	F1	4.022	1,00	1,40
I	I1	33.041	1,00	1,20
J	J1	16.156	0,90	1,00
M	M1	1.180.105	0,40	1,00

Considerando-se os totais de ACA Potencial a Quantidade Potencial de CEPAC será de:

SETOR	CEPAC'S RES	CEPAC'S COM
A1	72.429,85	579.438,76
B1	156.607,00	107.387,66
B2	45.521,64	27.870,39
B3	42.253,52	7.042,25
C1	169.728,89	509.186,67
C2	215.971,28	359.952,14
C3	34.494,83	6.707,33
D1	113.709,28	424.514,63
D2	163.300,45	272.167,42
D3	115.396,49	21.980,28
D4	37.201,79	-
E1	270.033,79	810.101,38
F1	3.085,91	-
G		
H		
I1	25.370,06	3.382,67
J1	6.855,96	11.426,59
K		
L		
M1	711.922,60	1.186.537,67
N		
<b>TOTAL</b>	<b>2.183.883,34</b>	<b>4.327.695,85</b>
<b>GERAL</b>	<b>6.511.579,19</b>	

Nota: CEPAC's RES: CEPAC proveniente de ACA de Uso Residencial;  
 CEPAC's - COM: CEPAC proveniente de ÁCA – Uso Não Residencial.

### **12.1.5. Conclusões**

Conclui-se que a Área Adicional de Construção que cada setor tem capacidade de consumir, tanto para o uso residencial quanto para o não residencial é superior ao respectivo limite estabelecido pela lei da OUCPRJ.

Conclui-se ainda, segundo o estudo efetuado, que a quantidade de CEPAC que potencialmente poderia ser absorvida pelo mercado, que monta em 6.511.579 (seis milhões, quinhentos e onze mil, quinhentos e setenta e nove) CEPAC também é superior à quantidade máxima autorizada, que é de 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) CEPAC.

### **12.2. Demanda**

Através da análise da demanda, que se encontra detalhada junto ao Anexo 3 do presente estudo, apurou-se a estimativa de consumo de CEPAC no interior do perímetro da OUCPRJ adotando-se três cenários alternativos: pessimista, realista e otimista.

Para tanto, foi traçado um consumo médio anual de terreno para os três cenários deste estudo (realista, pessimista e otimista), que consumirão a área de terreno disponível apontada no Estudo de Impacto de Vizinhança, que monta em 681.466,12m<sup>2</sup>.

Com base no levantamento de lançamentos imobiliários ocorridos no entorno do perímetro no período de 2.006 a março de 2.010 foram elaborados quadros resumos consolidando o número de empreendimentos, o número de unidades, a área de terreno consumida, a área útil lançada, a área total lançada e o valor geral de vendas (em reais) por tipologia (residencial ou comercial).

A análise de todas essas variáveis em cada subsetor bem como a consideração do adensamento, histórico e vocação da região e dos melhoramentos urbanísticos e dos reflexos das obras tornaram possível analisar a tendência de crescimento, manutenção ou diminuição do consumo dos produtos residenciais e comerciais em cada um dos setores.

### ***12.2.1. Formação dos Cenários***

Considerando-se as tendências de consumo, o adensamento, o histórico, a vocação da região e os melhoramentos urbanísticos e seus reflexos, foram projetados os lançamentos e suas respectivas áreas de terreno em cada subsetor, para os usos residencial e comercial.

A partir das posturas de cada zoneamento existente nos subsetores gerou a evolução de consumo de ACA.

Através da tabela de equivalência essa ACA gerou a evolução do consumo de CEPAC.

#### ***12.2.1.1. Cenário Realista***

##### ***12.2.1.1.1. Evolução de Lançamentos Imobiliários***

De forma detalhada, para a formação do cenário realista foi considerada como premissa a seguinte distribuição de lançamentos imobiliários:

Ano	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022	
	N Res	Res																						
Setores																								
A1	3		3		3		3		1	1		1		1		1								
B1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2		2		2		1		1		2		2
B2	1		1									1		1		1		1		1		1		1
B3							1				1						1		1		2		2	
C1	2		2		2		1		2		2	1		2		2		1		2		1		
C2	2		1	1	2		1	1	2		1	1	2		2		2		2		3		4	
C3		1				1											1				1			
D1	1	1	1		1	1	1		1	1			2	1			2	1	2	1				
D2	1	1	1		1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
D3										1		1		2		3		2		2				
D4										1		1		1										
E1									2		2		2	1	2	4	2	4	2	4	2	4	2	4
F1																	1				2		2	
G																								
H																								
I1				1	1	1		1		1		1		1		1		1		1		2		2
J1																		1		1	1	1	1	2
K																								
L																								
M1	1	2	2	3	1	3	2	3	1	3	1	3	1	3	1	3	1	3	2	3	2	3	2	3
N																								

De tal análise se depreende que em 2.011 ocorrerão, segundo este cenário, 03 (três) lançamentos imobiliários Não Residenciais, no Setor A1, 02 (dois) no setores C1 e no C2 e 01 (um) lançamento imobiliário nos setores B1, B2, D1, D2 e M1, totalizando 12 lançamentos imobiliários – Não Residenciais no ano.

Empreendimentos Residenciais totalizam no ano de 2.011 o montante de 06 (seis), tendo como premissa a ocorrência de 02 (dois) empreendimentos no setor M1 e 01 (um) lançamento em cada um dos setores B1, C3, D1, D2.

Da mesma forma, foram adotadas premissas de lançamentos imobiliários residenciais e não residenciais para os demais anos que compõem o horizonte da presente análise.

### 12.2.1.1.2. Evolução do Consumo de Terreno

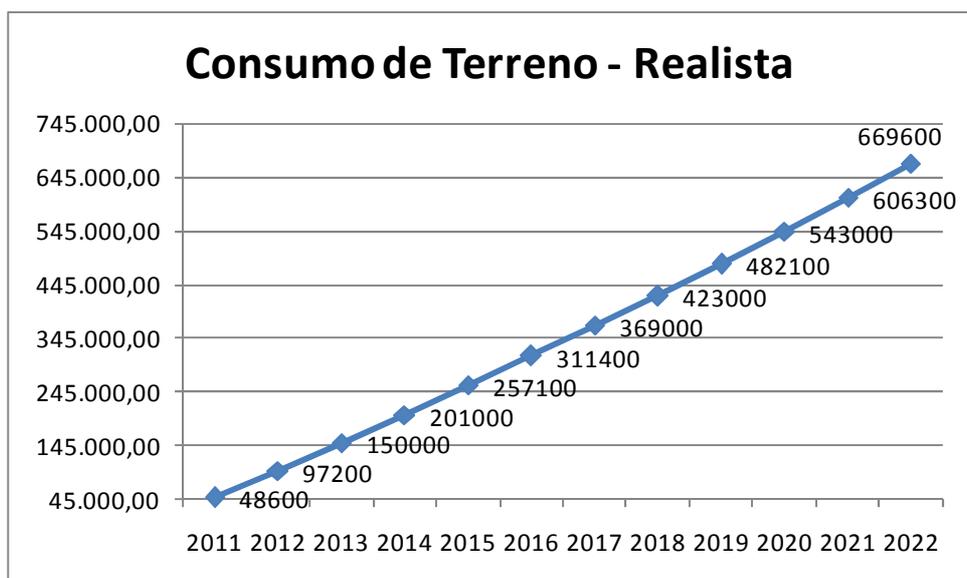
A projeção do consumo de terreno no cenário realista, proveniente da transformação dos lançamentos em área, ao longo do horizonte de análise definido pelos limites de ACA e de número de CEPAC poderá ser observado na tabela a seguir:

Ano	2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	N Res	Res										
Setores												
A1	9.000,00	-	9.000,00	-	9.000,00	-	9.000,00	-	3.000,00	2.100,00	-	2.100,00
B1	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00	3.000,00	4.200,00	3.000,00	4.200,00	3.000,00	4.200,00
B2	3.000,00	-	3.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	2.100,00
B3	-	-	-	-	-	-	-	2.100,00	-	-	3.000,00	-
C2	6.000,00	-	3.000,00	2.100,00	6.000,00	-	3.000,00	2.100,00	6.000,00	-	3.000,00	2.100,00
C3	-	2.100,00	-	-	-	2.100,00	-	-	-	-	-	-
D1	3.000,00	2.100,00	3.000,00	-	3.000,00	2.100,00	3.000,00	-	3.000,00	2.100,00	-	-
D2	3.000,00	2.100,00	3.000,00	-	3.000,00	2.100,00	3.000,00	4.200,00	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.100,00	-	2.100,00
D4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.100,00	-	2.100,00
E1	-	-	-	-	-	-	-	-	6.000,00	-	6.000,00	-
F1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I1	-	-	-	2.100,00	3.000,00	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00
J1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M1	3.000,00	4.200,00	6.000,00	6.300,00	3.000,00	6.300,00	6.000,00	6.300,00	3.000,00	6.300,00	3.000,00	6.300,00
N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Ano	2017		2018		2019		2020		2021		2022	
	N Res	Res										
Setores												
A1	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	-	-	-	-	-
B1	-	4.200,00	-	4.200,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	4.200,00	-	4.200,00
B2	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00
B3	-	-	-	-	-	2.100,00	-	2.100,00	-	4.200,00	-	4.200,00
C2	6.000,00	-	-	4.200,00	-	4.200,00	-	4.200,00	-	6.300,00	-	8.400,00
C3	-	-	-	-	-	2.100,00	-	-	-	2.100,00	-	-
D1	6.000,00	2.100,00	-	-	6.000,00	2.100,00	6.000,00	2.100,00	-	-	-	-
D2	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00
D3	-	4.200,00	-	6.300,00	-	4.200,00	-	4.200,00	-	-	-	-
D4	-	2.100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E1	6.000,00	2.100,00	6.000,00	8.400,00	6.000,00	8.400,00	6.000,00	8.400,00	6.000,00	8.400,00	6.000,00	8.400,00
F1	-	-	-	-	-	2.100,00	-	-	-	4.200,00	-	4.200,00
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I1	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	4.200,00	-	4.200,00
J1	-	-	-	-	-	-	3.000,00	-	3.000,00	2.100,00	3.000,00	4.200,00
K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M1	3.000,00	6.300,00	3.000,00	6.300,00	3.000,00	6.300,00	6.000,00	6.300,00	6.000,00	6.300,00	6.000,00	6.300,00
N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

As áreas de consumo de terreno se originaram através da multiplicação entre os números de lançamentos pelas respectivas áreas de terreno paradigma, lembrando que para lançamentos imobiliários Não Residenciais a mesma monta em 3.000,00m<sup>2</sup> e para Residenciais em 2.100,00m<sup>2</sup>.

A evolução do consumo de terreno previsto para o cenário realista pode ser observada no gráfico a seguir.



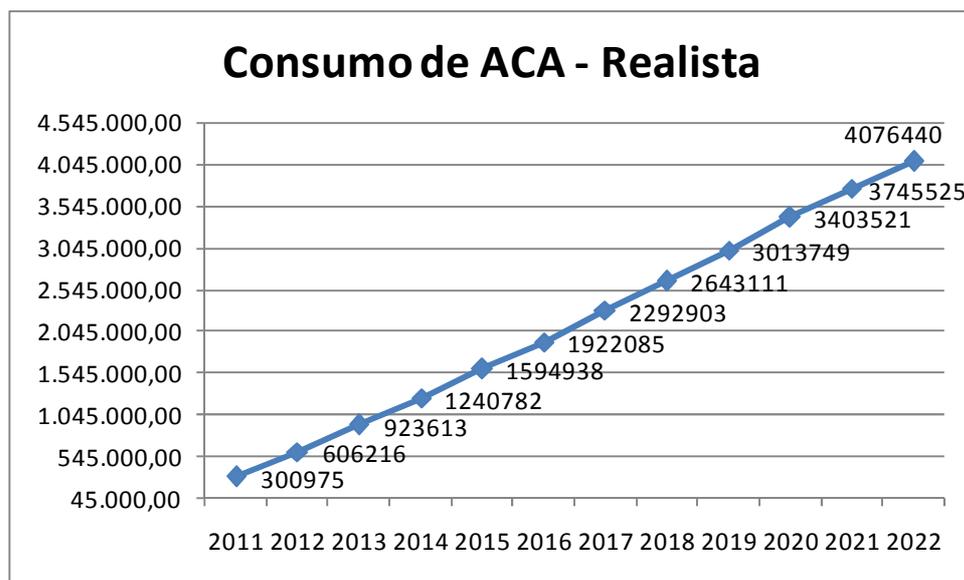
### 12.2.1.1.3. Evolução do Consumo de ACA

A projeção da ACA, que considera as áreas de terreno consumidas e as posturas referentes a cada zoneamento existente no interior do perímetro poderá ser observada na tabela a seguir:

Ano	2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	N Res	Res										
Setores												
A1	50.940,00	-	50.940,00	-	50.940,00	-	50.940,00	-	16.980,00	11.886,00	-	11.886,00
B1	9.180,00	6.426,00	9.180,00	6.426,00	9.180,00	6.426,00	9.180,00	12.852,00	9.180,00	12.852,00	9.180,00	12.852,00
B2	9.180,00	-	9.180,00	-	-	-	-	-	-	-	-	6.426,00
B3	-	-	-	-	-	-	-	6.426,00	-	-	9.180,00	-
C1	38.340,00	-	38.340,00	-	38.340,00	-	19.170,00	-	38.340,00	-	38.340,00	13.419,00
C2	38.340,00	-	19.170,00	13.419,00	38.340,00	-	19.170,00	13.419,00	38.340,00	-	19.170,00	13.419,00
C3	-	13.419,00	-	-	-	13.419,00	-	-	-	-	-	-
D1	19.590,00	13.713,00	19.590,00	-	19.590,00	13.713,00	19.590,00	-	19.590,00	13.713,00	-	-
D2	19.590,00	13.713,00	19.590,00	-	19.590,00	13.713,00	19.590,00	27.426,00	19.590,00	13.713,00	19.590,00	13.713,00
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.713,00	-	13.713,00
D4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.713,00	-	13.713,00
E1	-	-	-	-	-	-	-	-	41.700,00	-	41.700,00	-
F1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G												
H												
I1	-	-	-	2.310,00	3.300,00	2.310,00	-	2.310,00	-	2.310,00	-	2.310,00
J1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K												
L												
M1	28.560,00	39.984,00	57.120,00	59.976,00	28.560,00	59.976,00	57.120,00	59.976,00	28.560,00	59.976,00	28.560,00	59.976,00
N												

Ano	2017		2018		2019		2020		2021		2022	
	N Res	Res										
Setores												
A1	-	11.886,00	-	11.886,00	-	11.886,00	-	-	-	-	-	-
B1	-	12.852,00	-	12.852,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	12.852,00	-	12.852,00
B2	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00
B3	-	-	-	-	-	6.426,00	-	6.426,00	-	12.852,00	-	12.852,00
C1	-	26.838,00	-	26.838,00	-	13.419,00	-	26.838,00	-	13.419,00	-	-
C2	38.340,00	-	-	26.838,00	-	26.838,00	-	26.838,00	-	40.257,00	-	53.676,00
C3	-	-	-	-	-	13.419,00	-	-	-	13.399,00	-	-
D1	39.180,00	13.713,00	-	-	39.180,00	13.713,00	39.180,00	13.713,00	-	-	-	-
D2	19.590,00	13.713,00	19.590,00	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00
D3	-	27.426,00	-	41.139,00	-	27.426,00	-	27.426,00	-	-	-	-
D4	-	13.713,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E1	41.700,00	14.595,00	41.700,00	58.380,00	41.700,00	58.380,00	41.700,00	58.380,00	41.700,00	58.380,00	41.700,00	58.380,00
F1	-	-	-	-	-	840,00	-	-	-	1.680,00	-	1.680,00
G												
H												
I1	-	2.310,00	-	2.310,00	-	2.310,00	-	2.310,00	-	4.620,00	-	4.620,00
J1	-	-	-	-	-	-	3.300,00	-	3.300,00	2.310,00	3.300,00	4.620,00
K												
L												
M1	28.560,00	59.976,00	28.560,00	59.976,00	28.560,00	59.976,00	57.120,00	59.976,00	57.120,00	59.976,00	57.120,00	59.976,00
N												

A evolução do consumo de ACA previsto para o cenário realista pode ser observada no gráfico a seguir.



De acordo com o gráfico acima pode-se concluir que o estoque utilizado de ACA válido para o cenário realista que é de 4.076.440,00m<sup>2</sup> é inferior ao estoque máximo da ACA previsto na LC 101/2.009, que monta em 4.089.501,83m<sup>2</sup>, conforme se pode verificar na tabela abaixo.

SETOR	ÁREA LOTES (m²)	ÁREA DE RESTRIÇÃO 01 (m²)*	ÁREA DE RESTRIÇÃO 02 (m²)**	ÁREA REMANES. C. (m²)	TAXA OCUP.	A. OCUP. (m²)	IAT BÁSICO	ATE BÁSICA (m²)	IAT JURÍDICO MÉDIO	ATE JURÍDICO (m²)	IAT MÁX MÉDIO	ATE MÁX (m²)	VAR. MÉDIA IAT	VARIAÇÃO ATE (m²)
A	212.242,31	102.589,99	58.465,15	51.187,17	70%	35.831,02	1	51.187,17	0,03	1.562,68	6,66	340.770,26	5,63	288.020,41
B	234.617,07	126.334,90	10.129,11	98.153,06	62%	60.502,57	1	98.153,06	0,08	7.467,09	4,06	398.303,10	2,98	292.682,95
C	162.822,52	31.899,25	1.806,06	129.117,21	50%	64.558,61	1	129.117,21	0,12	15.053,46	7,39	953.628,76	6,27	809.458,09
D	166.355,06	36.451,09	1.914,67	127.989,30	54%	68.904,97	1	127.989,30	0,15	18.626,32	7,53	964.324,47	6,39	817.708,85
E	127.995,92	20.542,99	14.203,85	93.249,08	69%	64.262,16	1	93.249,08	-	-	7,95	741.557,23	6,95	648.308,14
F	20.082,28	9.281,60	-	10.800,68	70%	7.560,48	1	10.800,68	0,03	298,48	1,4	15.120,95	0,37	4.021,79
I	37.566,82	6.815,23	-	30.751,59	70%	21.526,11	1	30.751,59	0,03	785,56	2,1	64.578,34	1,07	33.041,19
J	31.980,61	16.398,89	-	15.581,72	70%	10.907,20	1	15.581,72	0,06	984,29	2,1	32.721,61	1,04	16.155,60
M	155.537,54	30.901,23	-	124.636,31	50%	62.318,16	1	124.636,31	0,05	6.840,76	10,52	1.311.581,88	9,47	1.180.104,81
<b>TOTAL</b>	<b>1.149.200,13</b>	<b>381.215,17</b>	<b>86.518,83</b>	<b>681.466,13</b>	<b>58%</b>	<b>396.371,28</b>	<b>1</b>	<b>681.466,13</b>	<b>0,08</b>	<b>51.618,64</b>	<b>7,08</b>	<b>4.822.586,59</b>	<b>6,08</b>	<b>4.089.501,83</b>

Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança - CDURP

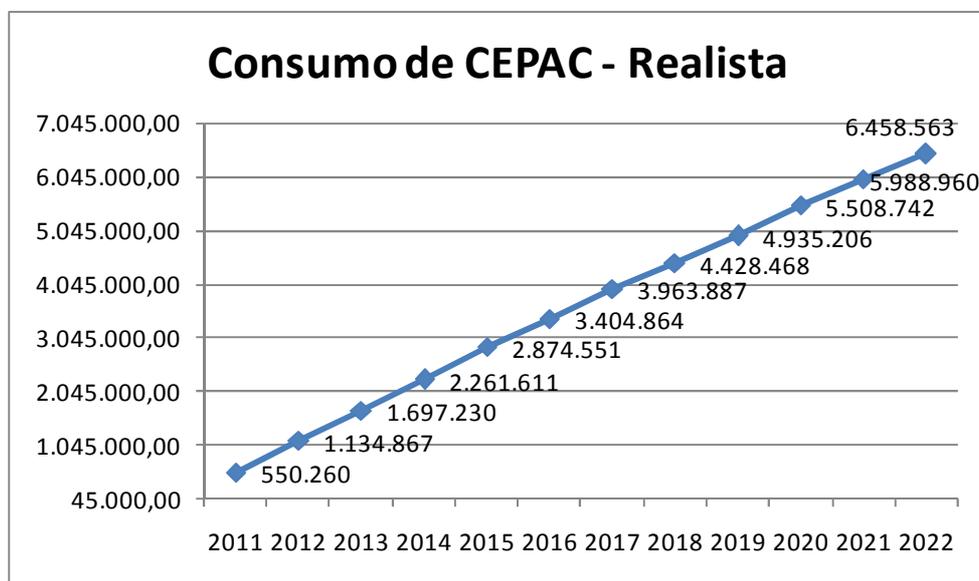
#### 12.2.1.1.4. Evolução do Consumo de CEPAC

A evolução do consumo de CEPAC no cenário realista, transformado a partir do consumo da ACA através da tabela de conversão constante da LC 101/2.009, poderá ser expresso da seguinte forma:

Ano	2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	N Res	Res										
Setores												
A1	127.350,00	-	127.350,00	-	127.350,00	-	127.350,00	-	42.450,00	14.857,50	-	14.857,50
B1	18.360,00	8.032,50	18.360,00	8.032,50	18.360,00	8.032,50	18.360,00	16.065,00	18.360,00	16.065,00	18.360,00	16.065,00
B2	13.114,29	-	13.114,29	-	-	-	-	-	-	-	-	6.426,00
B3	-	-	-	-	-	-	-	5.355,00	-	-	11.475,00	-
C1	95.850,00	-	95.850,00	-	95.850,00	-	47.925,00	-	95.850,00	-	95.850,00	16.773,75
C2	63.900,00	-	31.950,00	13.419,00	63.900,00	-	31.950,00	13.419,00	63.900,00	-	31.950,00	13.419,00
C3	-	9.585,00	-	-	-	9.585,00	-	-	-	-	-	-
D1	39.180,00	17.141,25	39.180,00	-	39.180,00	17.141,25	39.180,00	-	39.180,00	17.141,25	-	-
D2	32.650,00	13.713,00	32.650,00	-	32.650,00	13.713,00	32.650,00	27.426,00	32.650,00	13.713,00	32.650,00	13.713,00
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.427,50	-	11.427,50
D4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.795,00	-	9.795,00
E1	-	-	-	-	-	-	-	-	104.250,00	-	104.250,00	-
F1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I1	-	-	-	1.925,00	3.300,00	1.925,00	-	1.925,00	-	1.925,00	-	1.925,00
J1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M1	71.400,00	39.984,00	142.800,00	59.976,00	71.400,00	59.976,00	142.800,00	59.976,00	71.400,00	59.976,00	71.400,00	59.976,00
N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Ano	2017		2018		2019		2020		2021		2022	
	N Res	Res										
Setores												
A1	-	14.857,50	-	14.857,50	-	14.857,50	-	-	-	-	-	-
B1	-	16.065,00	-	16.065,00	-	8.032,50	-	8.032,50	-	16.065,00	-	16.065,00
B2	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00
B3	-	-	-	-	-	5.355,00	-	5.355,00	-	10.710,00	-	10.710,00
C1	-	33.547,50	-	33.547,50	-	16.773,75	-	33.547,50	-	16.773,75	-	-
C2	63.900,00	-	-	26.838,00	-	26.838,00	-	26.838,00	-	40.257,00	-	53.676,00
C3	-	-	-	-	-	9.585,00	-	-	-	9.570,71	-	-
D1	78.360,00	17.141,25	-	-	78.360,00	17.141,25	78.360,00	17.141,25	-	-	-	-
D2	32.650,00	13.713,00	32.650,00	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00
D3	-	22.855,00	-	34.282,50	-	22.855,00	-	22.855,00	-	-	-	-
D4	-	9.795,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E1	104.250,00	12.162,50	104.250,00	48.650,00	104.250,00	48.650,00	104.250,00	48.650,00	104.250,00	48.650,00	104.250,00	48.650,00
F1	-	-	-	-	-	600,00	-	-	-	1.200,00	-	1.200,00
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I1	-	1.925,00	-	1.925,00	-	1.925,00	-	1.925,00	-	3.850,00	-	3.850,00
J1	-	-	-	-	-	-	3.666,67	-	3.666,67	2.310,00	3.666,67	4.620,00
K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M1	71.400,00	59.976,00	71.400,00	59.976,00	71.400,00	59.976,00	142.800,00	59.976,00	142.800,00	59.976,00	142.800,00	59.976,00
N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Essa evolução poderá ser observada ainda no gráfico a seguir:



Conclui-se que no cenário realista o consumo dos 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) CEPAC, ocorrerá no período de 11 (onze) a 12 (doze) anos, sendo importante destacar que nos últimos anos deverá ocorrer maior procura em função da escassez do título no mercado.

### 12.2.1.2. Cenário Otimista

#### 12.2.1.2.1. Evolução de Lançamentos Imobiliários

Para a formação do cenário otimista foi considerada a seguinte distribuição de lançamentos imobiliários:

Ano	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		
	N Res	Res																			
Setores																					
A1	3		3		3		3		1	1		1		1		1		1			
B1	1	1	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2		2		2		2		2	
B2	1		1					1		1		1		1		1		1		1	
B3		1		1		1		1		1	1							1		1	
C1	2		2		2		1		2		2	1		2		2		2		2	
C2	2		1	1	2		1	1	2	1	1	1	2	3		3		3		3	
C3		1		1		1												1			
D1	1	1	1		1	1	1		1	1			2	1			2	1	2	1	
D2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		2		2	
D3										1		1		2		3		2		2	
D4										1		1		1							
E1	2				2		3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	3
F1												1		1		1		1		1	
G																					
H																					
I1				1		1	1	1		1		1		2		2		2		2	
J1											1				1	3				1	
K																					
L																					
M1	1	3	2	3	1	3	2	3	1	3	2	4	2	4	2	4	2	4	2	4	
N																					

Para o cenário otimista observa-se que em 2.011 ocorrerão, 03 (três) lançamentos imobiliários Não Residenciais, no Setor A1, 02 (dois) no setores C1, no C2 e no E1 e ainda 01 (um) lançamento imobiliário nos setores B1, B2, D1, D2 e M1, totalizando 14 lançamentos imobiliários – Não Residenciais no ano.

Empreendimentos Residenciais, segundo este cenário, totalizam no ano de 2.011 o montante de 07 (sete), tendo como premissa a ocorrência de 03 (três) empreendimentos no setor M1 e 01 (um) lançamento em cada um dos setores B1, C3, D1, D2.

Da mesma forma, foram adotadas premissas de lançamentos imobiliários residenciais e não residenciais para os demais anos que compõem o horizonte da presente análise.

#### 12.2.1.2.2. Evolução do Consumo de Terreno

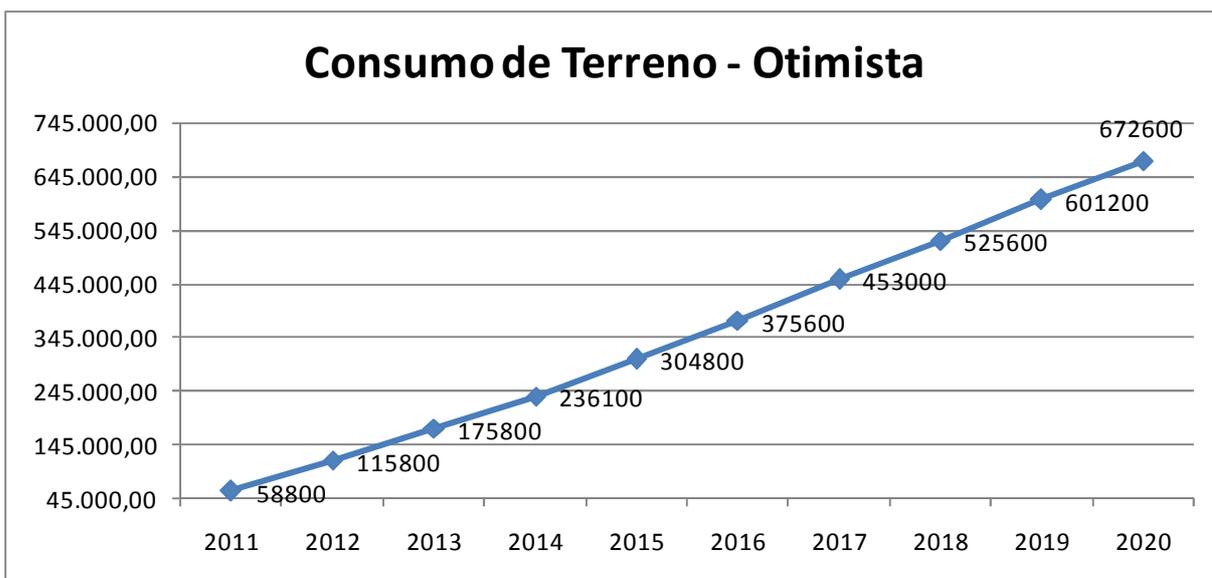
A projeção do consumo de terreno no cenário otimista, proveniente da transformação dos lançamentos em área, ao longo do horizonte de análise definido pelos limites de ACA e de número de CEPAC poderá ser observado na tabela a seguir:

Ano	2011		2012		2013		2014		2015	
Setores	N Res	Res								
A1	9.000,00	-	9.000,00	-	9.000,00	-	9.000,00	-	3.000,00	2.100,00
B1	3.000,00	2.100,00	3.000,00	4.200,00	3.000,00	4.200,00	3.000,00	4.200,00	3.000,00	4.200,00
B2	3.000,00	-	3.000,00	-	-	-	-	2.100,00	-	2.100,00
B3	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00
C1	6.000,00	-	6.000,00	-	6.000,00	-	3.000,00	-	6.000,00	-
C2	6.000,00	-	3.000,00	2.100,00	6.000,00	-	3.000,00	2.100,00	6.000,00	2.100,00
C3	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	-	-	-
D1	3.000,00	2.100,00	3.000,00	-	3.000,00	2.100,00	3.000,00	-	3.000,00	2.100,00
D2	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.100,00
D4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.100,00
E1	6.000,00	-	-	-	6.000,00	-	-	6.300,00	6.000,00	6.300,00
F1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I1	-	-	-	2.100,00	-	2.100,00	3.000,00	2.100,00	-	2.100,00
J1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M1	3.000,00	6.300,00	6.000,00	6.300,00	3.000,00	6.300,00	6.000,00	6.300,00	3.000,00	6.300,00
N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Ano	2016		2017		2018		2019		2020	
Setores	N Res	Res								
A1	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	-
B1	3.000,00	4.200,00	-	4.200,00	-	4.200,00	-	4.200,00	-	4.200,00
B2	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00
B3	3.000,00	-	-	-	-	-	-	2.100,00	-	2.100,00
C1	6.000,00	2.100,00	-	4.200,00	-	4.200,00	-	4.200,00	-	4.200,00
C2	3.000,00	2.100,00	6.000,00	6.300,00	-	6.300,00	-	6.300,00	-	6.300,00
C3	-	-	-	-	-	-	-	2.100,00	-	-
D1	-	-	6.000,00	2.100,00	-	-	6.000,00	2.100,00	6.000,00	2.100,00
D2	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00	-	4.200,00	-	4.200,00
D3	-	2.100,00	-	4.200,00	-	6.300,00	-	4.200,00	-	4.200,00
D4	-	2.100,00	-	2.100,00	-	-	-	-	-	-
E1	6.000,00	6.300,00	6.000,00	6.300,00	6.000,00	6.300,00	6.000,00	6.300,00	6.000,00	6.300,00
F1	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I1	-	2.100,00	-	4.200,00	-	4.200,00	-	4.200,00	-	4.200,00
J1	3.000,00	-	-	-	3.000,00	6.300,00	-	-	3.000,00	-
K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M1	6.000,00	8.400,00	6.000,00	8.400,00	6.000,00	8.400,00	6.000,00	8.400,00	6.000,00	8.400,00
N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

As áreas de consumo de terreno se originaram através da multiplicação entre os números de lançamentos pelas respectivas áreas de terreno paradigma, lembrando que para lançamentos imobiliários Não Residenciais a mesma monta em 3.000,00m<sup>2</sup> e para Residenciais em 2.100,00m<sup>2</sup>.

A evolução do consumo de terreno, válida para o cenário otimista, pode ser observada no gráfico a seguir.



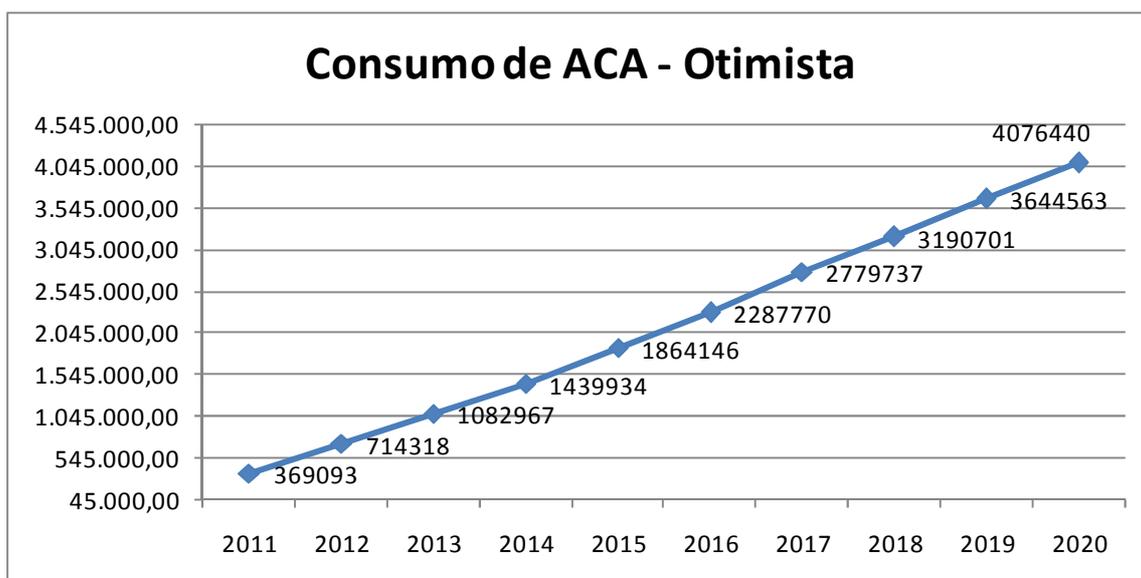
#### *12.2.1.2.3. Evolução do Consumo de ACA*

A projeção da ACA, válida para o cenário otimista, que considera as áreas de terreno consumidas e as posturas referentes a cada zoneamento existente no interior do perímetro poderá ser observada na tabela a seguir:

Ano	2011		2012		2013		2014		2015	
	N Res	Res								
Setores										
A1	50.940,00	-	50.940,00	-	50.940,00	-	50.940,00	-	16.980,00	11.886,00
B1	9.180,00	6.426,00	9.180,00	12.852,00	9.180,00	12.852,00	9.180,00	12.852,00	9.180,00	12.852,00
B2	9.180,00	-	9.180,00	-	-	-	-	6.426,00	-	6.426,00
B3	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00
C1	38.340,00	-	38.340,00	-	38.340,00	-	19.170,00	-	38.340,00	-
C2	38.340,00	-	19.170,00	13.419,00	38.340,00	-	19.170,00	13.419,00	38.340,00	13.419,00
C3	-	13.419,00	-	13.419,00	-	13.419,00	-	-	-	-
D1	19.590,00	13.713,00	19.590,00	-	19.590,00	13.713,00	19.590,00	-	19.590,00	13.713,00
D2	19.590,00	13.713,00	19.590,00	13.713,00	19.590,00	13.713,00	19.590,00	13.713,00	19.590,00	13.713,00
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.713,00
D4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.713,00
E1	41.700,00	-	-	-	41.700,00	-	-	43.785,00	41.700,00	43.785,00
F1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G										
H										
I1	-	-	-	2.310,00	-	2.310,00	3.300,00	2.310,00	-	2.310,00
J1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K										
L										
M1	28.560,00	59.976,00	57.120,00	59.976,00	28.560,00	59.976,00	57.120,00	59.976,00	28.560,00	59.976,00
N										

Ano	2016		2017		2018		2019		2020	
Setores	N Res	Res								
A1	-	11.886,00	-	11.886,00	-	11.886,00	-	11.886,00	-	-
B1	9.180,00	12.852,00	-	12.852,00	-	12.852,00	-	12.852,00	-	12.852,00
B2	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00
B3	9.180,00	-	-	-	-	-	-	6.426,00	-	6.426,00
C1	38.340,00	13.419,00	-	26.838,00	-	26.838,00	-	26.838,00	-	26.838,00
C2	19.170,00	13.419,00	38.340,00	40.257,00	-	40.257,00	-	40.257,00	-	40.257,00
C3	-	-	-	-	-	-	-	13.399,00	-	-
D1	-	-	39.180,00	13.713,00	-	-	39.180,00	13.713,00	39.180,00	13.713,00
D2	19.590,00	13.713,00	19.590,00	13.713,00	19.590,00	13.713,00	-	27.426,00	-	27.426,00
D3	-	13.713,00	-	27.426,00	-	41.139,00	-	27.426,00	-	27.426,00
D4	-	13.713,00	-	13.713,00	-	-	-	-	-	-
E1	41.700,00	43.785,00	41.700,00	43.785,00	41.700,00	43.785,00	41.700,00	43.785,00	41.700,00	43.785,00
F1	-	840,00	-	840,00	-	840,00	-	840,00	-	840,00
G										
H										
I1	-	2.310,00	-	4.620,00	-	4.620,00	-	4.620,00	-	4.620,00
J1	3.300,00	-	-	-	3.300,00	6.930,00	-	-	3.300,00	-
K										
L										
M1	57.120,00	79.968,00	57.120,00	79.968,00	57.120,00	79.968,00	57.120,00	79.968,00	57.120,00	79.968,00
N										

A evolução do consumo de ACA, válida para o cenário otimista, pode ser observada no gráfico apresentado abaixo.



De acordo com o gráfico acima pode-se concluir que o estoque utilizado de ACA válido para o cenário otimista que é de 4.076.440,00m<sup>2</sup> é inferior ao estoque máximo da ACA previsto na LC 101/2.009, que monta em 4.089.501,83m<sup>2</sup>, conforme se pode verificar na tabela abaixo.

SETOR	ÁREA LOTES (m²)	ÁREA DE RESTRIÇÃO O 01 (m²)*	ÁREA DE RESTRIÇÃO 02 (m²)**	ÁREA REMANES C. (m²)	TAXA OCUP	A. OCUP. (m²)	IAT BÁSICO	ATE BÁSICA (m²)	IAT JURÍDICO MÉDIO	ATE JURÍDICO (m²)	IAT MÁX MÉDIO	ATE MÁX (m²)	VAR. MÉDIA IAT	VARIAÇÃO ATE (m²)
A	212.242,31	102.589,99	58.465,15	51.187,17	70%	35.831,02	1	51.187,17	0,03	1.562,68	6,66	340.770,26	5,63	288.020,41
B	234.617,07	126.334,90	10.129,11	98.153,06	62%	60.502,57	1	98.153,06	0,08	7.467,09	4,06	398.303,10	2,98	292.682,95
C	162.822,52	31.899,25	1.806,06	129.117,21	50%	64.558,61	1	129.117,21	0,12	15.053,46	7,39	953.628,76	6,27	809.458,09
D	166.355,06	36.451,09	1.914,67	127.989,30	54%	68.904,97	1	127.989,30	0,15	18.626,32	7,53	964.324,47	6,39	817.708,85
E	127.995,92	20.542,99	14.203,85	93.249,08	69%	64.262,16	1	93.249,08	-	-	7,95	741.557,23	6,95	648.308,14
F	20.082,28	9.281,60	-	10.800,68	70%	7.560,48	1	10.800,68	0,03	298,48	1,4	15.120,95	0,37	4.021,79
I	37.566,82	6.815,23	-	30.751,59	70%	21.526,11	1	30.751,59	0,03	785,56	2,1	64.578,34	1,07	33.041,19
J	31.980,61	16.398,89	-	15.581,72	70%	10.907,20	1	15.581,72	0,06	984,29	2,1	32.721,61	1,04	16.155,60
M	155.537,54	30.901,23	-	124.636,31	50%	62.318,16	1	124.636,31	0,05	6.840,76	10,52	1.311.581,88	9,47	1.180.104,81
TOTAL	1.149.200,13	381.215,17	86.518,83	681.466,13	58%	396.371,28	1	681.466,13	0,08	51.618,64	7,08	4.822.586,59	6,08	4.089.501,83

Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança - CDURP

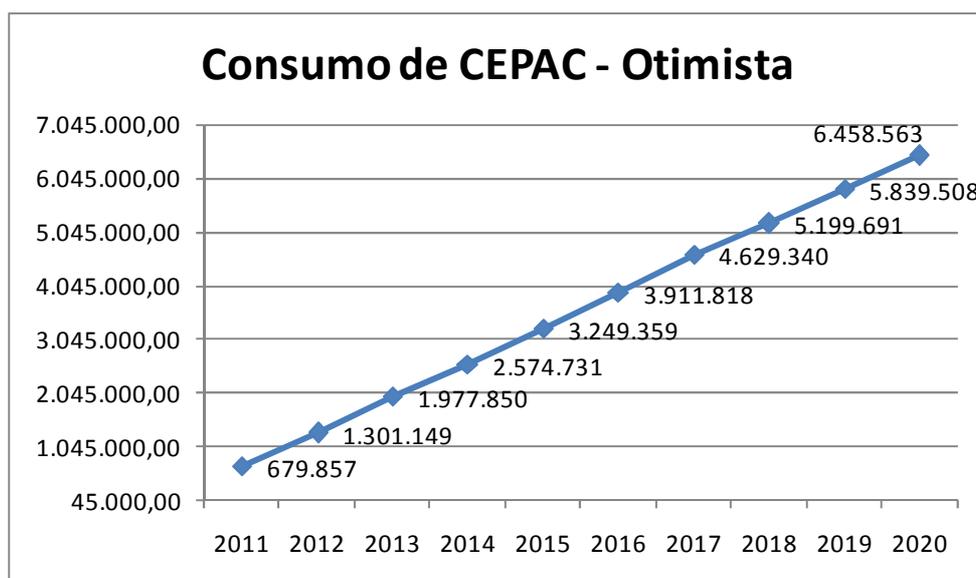
### 12.2.1.2.4. Evolução do Consumo de CEPAC

A evolução do consumo de CEPAC, válida para o cenário otimista, transformado a partir do consumo da ACA através da tabela de conversão, poderá ser expresso da seguinte forma:

Ano	2011		2012		2013		2014		2015	
Setores	N Res	Res								
A1	127.350,00	-	127.350,00	-	127.350,00	-	127.350,00	-	42.450,00	14.857,50
B1	18.360,00	8.032,50	18.360,00	16.065,00	18.360,00	16.065,00	18.360,00	16.065,00	18.360,00	16.065,00
B2	13.114,29	-	13.114,29	-	-	-	-	6.426,00	-	6.426,00
B3	-	5.355,00	-	5.355,00	-	5.355,00	-	5.355,00	-	5.355,00
C1	95.850,00	-	95.850,00	-	95.850,00	-	47.925,00	-	95.850,00	-
C2	63.900,00	-	31.950,00	13.419,00	63.900,00	-	31.950,00	13.419,00	63.900,00	13.419,00
C3	-	9.585,00	-	9.585,00	-	9.585,00	-	-	-	-
D1	39.180,00	17.141,25	39.180,00	-	39.180,00	17.141,25	39.180,00	-	39.180,00	17.141,25
D2	32.650,00	13.713,00	32.650,00	13.713,00	32.650,00	13.713,00	32.650,00	13.713,00	32.650,00	13.713,00
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.427,50
D4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.795,00
E1	104.250,00	-	-	-	104.250,00	-	-	36.487,50	104.250,00	36.487,50
F1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I1	-	-	-	1.925,00	-	1.925,00	3.300,00	1.925,00	-	1.925,00
J1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M1	71.400,00	59.976,00	142.800,00	59.976,00	71.400,00	59.976,00	142.800,00	59.976,00	71.400,00	59.976,00
N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Ano	2016		2017		2018		2019		2020	
Setores	N Res	Res								
A1	-	14.857,50	-	14.857,50	-	14.857,50	-	14.857,50	-	-
B1	18.360,00	16.065,00	-	16.065,00	-	16.065,00	-	16.065,00	-	16.065,00
B2	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00
B3	11.475,00	-	-	-	-	-	-	5.355,00	-	5.355,00
C1	95.850,00	16.773,75	-	33.547,50	-	33.547,50	-	33.547,50	-	33.547,50
C2	31.950,00	13.419,00	63.900,00	40.257,00	-	40.257,00	-	40.257,00	-	40.257,00
C3	-	-	-	-	-	-	-	9.570,71	-	-
D1	-	-	78.360,00	17.141,25	-	-	78.360,00	17.141,25	78.360,00	17.141,25
D2	32.650,00	13.713,00	32.650,00	13.713,00	32.650,00	13.713,00	-	27.426,00	-	27.426,00
D3	-	11.427,50	-	22.855,00	-	34.282,50	-	22.855,00	-	22.855,00
D4	-	9.795,00	-	9.795,00	-	-	-	-	-	-
E1	104.250,00	36.487,50	104.250,00	36.487,50	104.250,00	36.487,50	104.250,00	36.487,50	104.250,00	36.487,50
F1	-	600,00	-	600,00	-	600,00	-	600,00	-	600,00
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I1	-	1.925,00	-	3.850,00	-	3.850,00	-	3.850,00	-	3.850,00
J1	3.666,67	-	-	-	3.666,67	6.930,00	-	-	3.666,67	-
K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M1	142.800,00	79.968,00	142.800,00	79.968,00	142.800,00	79.968,00	142.800,00	79.968,00	142.800,00	79.968,00
N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Essa evolução poderá ser observada ainda no gráfico a seguir:



Conclui-se que no cenário otimista o consumo dos 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) CEPAC restantes, ocorrerá no período de 9 (nove) a 10 (dez) anos, sendo importante destacar que nos últimos anos deverá ocorrer maior procura em função da escassez do título no mercado.

### 12.2.1.3. Cenário Pessimista

#### 12.2.1.3.1. Evolução de Lançamentos Imobiliários

Para a formação do cenário pessimista foi considerada a seguinte distribuição de lançamentos imobiliários:

Ano	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025			
	N Res	Res																														
Setores																																
A1	3		3		3		3		1	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		
B1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2		2		2		2		2		
B2	1		1									1		1		1		1		1		1		1								
B3											1						1		1		1		1		1		1		1		1	
C1	2		2		2		1		2		2	1		2		2		2		2		2		2		2		2		2		
C2	2		1	1	2		1	1	2		1	1	2		2		2		2		2		2		2		1		1		1	
C3																	1				1				1						1	
D1	1							2					2				2		2	1						1	2	2	2	2		
D2	1		1		1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
D3									1		1		2		3		2		2													
D4									1		1		1																			
E1															2		2		2		2	4	2	4	2	4	2	4	2	4	2	5
F1																					1		1		1		1		1		1	
G																																
H																																
I1					1	1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1
J1																			1		1	1			1	1					1	
K																																
L																																
M1	1	2	2	2	1	2	2	2	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	3	1	3	1	3	1	3	1	3	
N																																

Para o cenário pessimista se observa que em 2.011 ocorrerão, 03 (três) lançamentos imobiliários Não Residenciais, no Setor A1, 02 (dois) no setores C1 e no C2 e ainda 01

(um) lançamento imobiliário nos setores B1, B2, D1, D2 e M1, totalizando 12 lançamentos imobiliários – Não Residenciais no ano.

Empreendimentos Residenciais, segundo este cenário, totalizam no ano de 2.011 o montante de 03 (três), tendo como premissa a ocorrência de 02 (dois) empreendimentos no setor M1 e 01 (um) lançamento no setor B1.

Da mesma forma, foram adotadas premissas de lançamentos imobiliários residenciais e não residenciais para os demais anos que compõem o horizonte da presente análise.

### 12.2.1.3.2. Evolução do Consumo de Terreno

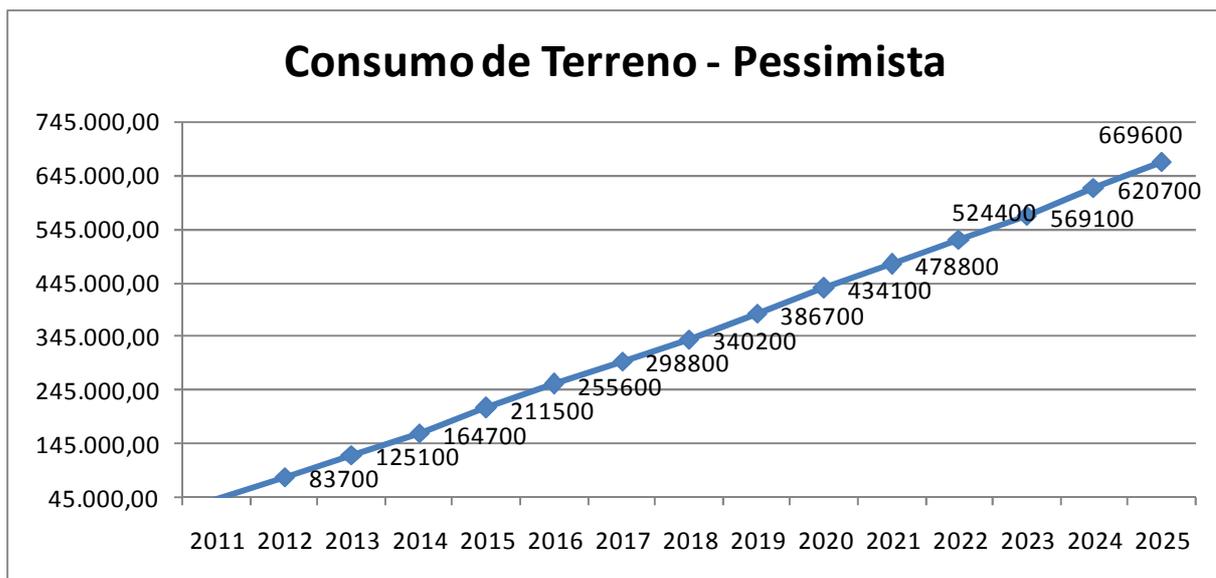
A projeção do consumo de terreno no cenário pessimista, proveniente da transformação dos lançamentos em área, ao longo do horizonte de análise definido pelos limites de ACA e de número de CEPAC poderá ser observado na tabela a seguir:

Ano	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	N Res	Res												
Setores														
A1	9.000,00	-	9.000,00	-	9.000,00	-	9.000,00	-	3.000,00	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00
B1	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00	-	2.100,00
B2	3.000,00	-	3.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	2.100,00	-	2.100,00
B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.000,00	-	-	-
C1	6.000,00	-	6.000,00	-	6.000,00	-	3.000,00	-	6.000,00	-	6.000,00	2.100,00	-	4.200,00
C2	6.000,00	-	3.000,00	2.100,00	6.000,00	-	3.000,00	2.100,00	6.000,00	-	3.000,00	2.100,00	6.000,00	-
C3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	3.000,00	-	-	-	-	-	-	-	6.000,00	-	-	-	6.000,00	-
D2	3.000,00	-	3.000,00	-	3.000,00	-	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00	3.000,00	2.100,00
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.100,00	-	2.100,00	-	4.200,00
D4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00
E1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
F1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I1	-	-	-	-	3.000,00	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00
J1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M1	3.000,00	4.200,00	6.000,00	4.200,00	3.000,00	4.200,00	6.000,00	4.200,00	3.000,00	4.200,00	3.000,00	4.200,00	3.000,00	4.200,00
N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Ano	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	N Res	Res														
Setores																
A1	-	2.100,00	-	2.100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B1	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	4.200,00	-	4.200,00	-	4.200,00	-	4.200,00
B2	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	-	-	-
B3	-	-	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00
C1	-	4.200,00	-	4.200,00	-	4.200,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C2	-	4.200,00	-	4.200,00	-	4.200,00	-	4.200,00	-	4.200,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00
C3	-	-	-	2.100,00	-	-	-	2.100,00	-	-	-	2.100,00	-	-	-	2.100,00
D1	-	-	6.000,00	-	6.000,00	2.100,00	-	-	-	-	2.100,00	6.000,00	4.200,00	-	4.200,00	-
D2	3.000,00	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00
D3	-	6.300,00	-	4.200,00	-	4.200,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E1	6.000,00	-	6.000,00	-	6.000,00	-	6.000,00	8.400,00	6.000,00	8.400,00	6.000,00	8.400,00	6.000,00	8.400,00	6.000,00	10.500,00
F1	-	-	-	-	-	-	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I1	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00	-	2.100,00
J1	-	-	-	-	3.000,00	-	-	2.100,00	3.000,00	-	-	2.100,00	3.000,00	-	-	2.100,00
K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M1	3.000,00	4.200,00	3.000,00	4.200,00	3.000,00	4.200,00	3.000,00	6.300,00	3.000,00	6.300,00	3.000,00	6.300,00	3.000,00	6.300,00	3.000,00	6.300,00
N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

As áreas de consumo de terreno se originaram através da multiplicação entre os números de lançamentos pelas respectivas áreas de terreno paradigma, lembrando que para lançamentos imobiliários Não Residenciais a mesma monta em 3.000,00m<sup>2</sup> e para Residenciais em 2.100,00m<sup>2</sup>.

A evolução do consumo de terreno pode ser observada no gráfico abaixo:



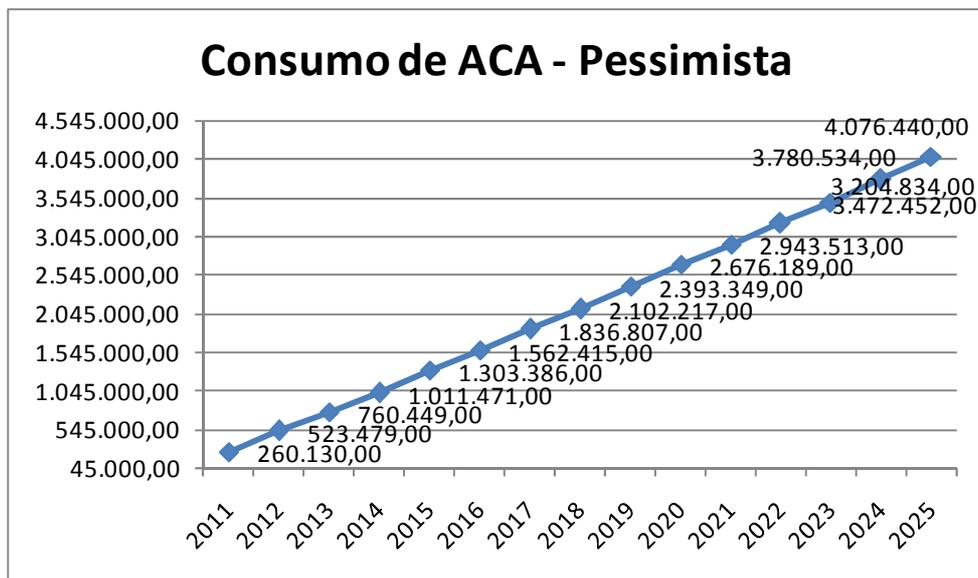
### 12.2.1.3.3. Evolução Consumo de ACA

A projeção da ACA, válida para o cenário pessimista, que considera as áreas de terreno consumidas e as posturas referentes a cada zoneamento existente no interior do perímetro poderá ser observada na tabela a seguir:

Ano	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		
	N Res	Res													
A1	50.940,00	-	50.940,00	-	50.940,00	-	50.940,00	-	16.980,00	11.886,00	-	11.886,00	-	11.886,00	
B1	9.180,00	6.426,00	9.180,00	6.426,00	9.180,00	6.426,00	9.180,00	6.426,00	9.180,00	6.426,00	9.180,00	6.426,00	-	6.426,00	
B2	9.180,00	-	9.180,00	-	-	-	-	-	-	-	-	6.426,00	-	6.426,00	
B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.180,00	-	-	-	
C1	38.340,00	-	38.340,00	-	38.340,00	-	19.170,00	-	38.340,00	-	38.340,00	-	13.419,00	-	26.838,00
C2	38.340,00	-	19.170,00	13.419,00	38.340,00	-	19.170,00	13.419,00	38.340,00	-	19.170,00	13.419,00	38.340,00	-	-
C3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	19.590,00	-	-	-	-	-	-	-	39.180,00	-	-	-	-	39.180,00	-
D2	19.590,00	-	19.590,00	-	19.590,00	-	19.590,00	13.713,00	19.590,00	13.713,00	19.590,00	13.713,00	19.590,00	13.713,00	13.713,00
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.713,00	-	13.713,00	-	27.426,00	
D4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00	
E1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
F1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
I1	-	-	-	-	3.300,00	2.310,00	-	2.310,00	-	2.310,00	-	2.310,00	-	2.310,00	
J1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
M1	28.560,00	39.984,00	57.120,00	39.984,00	28.560,00	39.984,00	57.120,00	39.984,00	28.560,00	39.984,00	28.560,00	39.984,00	28.560,00	39.984,00	
N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Ano	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	N Res	Res														
A1	-	11.886,00	-	11.886,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B1	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	12.852,00	-	12.852,00	-	12.852,00	-	12.852,00
B2	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00
B3	-	-	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00
C1	-	26.838,00	-	26.838,00	-	26.838,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C2	-	26.838,00	-	26.838,00	-	26.838,00	-	26.838,00	-	26.838,00	-	13.419,00	-	13.419,00	-	13.419,00
C3	-	-	-	13.419,00	-	-	-	13.419,00	-	-	-	13.419,00	-	-	-	13.399,00
D1	-	-	39.180,00	-	39.180,00	13.713,00	-	-	-	-	-	13.713,00	39.180,00	27.426,00	-	27.426,00
D2	19.590,00	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00
D3	-	41.139,00	-	27.426,00	-	27.426,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E1	41.700,00	-	41.700,00	-	41.700,00	-	41.700,00	58.380,00	41.700,00	58.380,00	41.700,00	58.380,00	41.700,00	58.380,00	41.700,00	72.975,00
F1	-	-	-	-	-	-	840,00	-	840,00	-	840,00	-	840,00	-	840,00	-
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I1	-	2.310,00	-	2.310,00	-	2.310,00	-	2.310,00	-	2.310,00	-	2.310,00	-	2.310,00	-	2.310,00
J1	-	-	-	-	3.300,00	-	-	2.310,00	3.300,00	-	-	2.310,00	3.300,00	-	-	2.310,00
K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M1	28.560,00	39.984,00	28.560,00	39.984,00	28.560,00	39.984,00	28.560,00	59.976,00	28.560,00	59.976,00	28.560,00	59.976,00	28.560,00	59.976,00	28.560,00	59.976,00
N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A evolução do consumo de ACA, válida para o cenário pessimista, pode ser observada no gráfico apresentado abaixo.



De acordo com o gráfico acima pode-se concluir que o estoque utilizado de ACA válido para o cenário pessimista que é de 4.076.440,00m<sup>2</sup> é inferior ao estoque máximo da ACA previsto na LC 101/2.009, que monta em 4.089.501,83m<sup>2</sup>, conforme se pode verificar na tabela abaixo.

SETOR	ÁREA LOTES (m²)	ÁREA DE RESTRIÇÃO O 01 (m²)*	ÁREA DE RESTRIÇÃO 02 (m²)**	ÁREA REMANES C. (m²)	TAXA OCUP.	A. OCUP. (m²)	IAT BÁSICO	ATE BÁSICA (m²)	IAT JURÍDICO MÉDIO	ATE JURÍDICO (m²)	IAT MÁX MÉDIO	ATE MÁX (m²)	VAR. MÉDIA IAT	VARIÇÃO ATE (m²)
A	212.242,31	102.589,99	58.465,15	51.187,17	70%	35.831,02	1	51.187,17	0,03	1.562,68	6,66	340.770,26	5,63	288.020,41
B	234.617,07	126.334,90	10.129,11	98.153,06	62%	60.502,57	1	98.153,06	0,08	7.467,09	4,06	398.303,10	2,98	292.682,95
C	162.822,52	31.899,25	1.806,06	129.117,21	50%	64.558,61	1	129.117,21	0,12	15.053,46	7,39	953.628,76	6,27	809.458,09
D	166.355,06	36.451,09	1.914,67	127.989,30	54%	68.904,97	1	127.989,30	0,15	18.626,32	7,53	964.324,47	6,39	817.708,85
E	127.995,92	20.542,99	14.203,85	93.249,08	69%	64.262,16	1	93.249,08	-	-	7,95	741.557,23	6,95	648.308,14
F	20.082,28	9.281,60	-	10.800,68	70%	7.560,48	1	10.800,68	0,03	298,48	1,4	15.120,95	0,37	4.021,79
I	37.566,82	6.815,23	-	30.751,59	70%	21.526,11	1	30.751,59	0,03	785,56	2,1	64.578,34	1,07	33.041,19
J	31.980,61	16.398,89	-	15.581,72	70%	10.907,20	1	15.581,72	0,06	984,29	2,1	32.721,61	1,04	16.155,60
M	155.537,54	30.901,23	-	124.636,31	50%	62.318,16	1	124.636,31	0,05	6.840,76	10,52	1.311.581,88	9,47	1.180.104,81
TOTAL	1.149.200,13	381.215,17	86.518,83	681.466,13	58%	396.371,28	1	681.466,13	0,08	51.618,64	7,08	4.822.586,59	6,08	4.089.501,83

Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança - CDURP

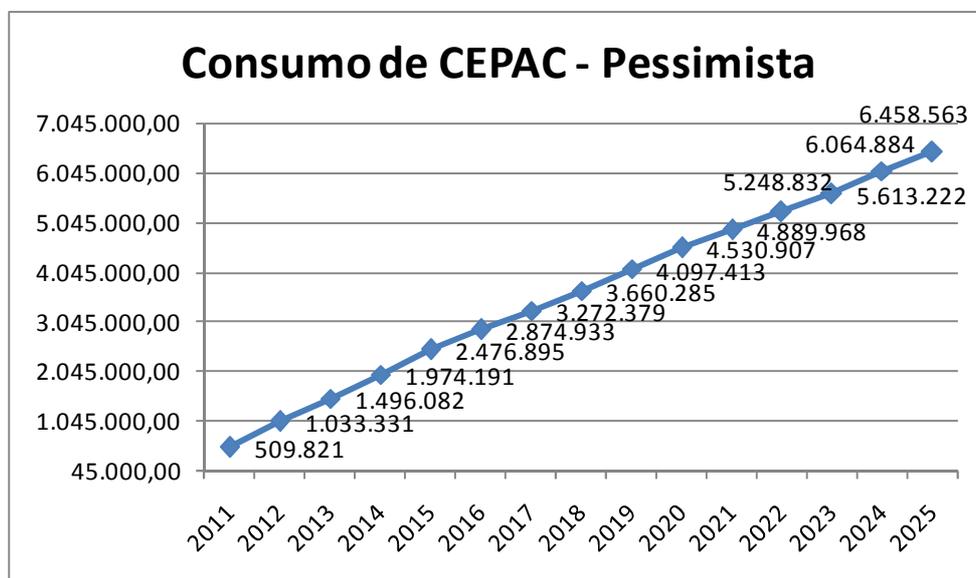
#### 12.2.1.3.4. Evolução de Consumo de CEPAC

A evolução do consumo de CEPAC, válida para o cenário pessimista, transformado a partir do consumo da ACA através da tabela de conversão, poderá ser expresso da seguinte forma:

Ano	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	N Res	Res	N Res	Res	N Res	Res	N Res	Res						
Setores														
A1	127.350,00	-	127.350,00	-	127.350,00	-	127.350,00	-	42.450,00	14.857,50	-	14.857,50	-	14.857,50
B1	18.360,00	8.032,50	18.360,00	8.032,50	18.360,00	8.032,50	18.360,00	8.032,50	18.360,00	8.032,50	18.360,00	8.032,50	-	8.032,50
B2	13.114,29	-	13.114,29	-	-	-	-	-	-	-	-	6.426,00	-	6.426,00
B3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.475,00	-	-	-
C1	95.850,00	-	95.850,00	-	95.850,00	-	47.925,00	-	95.850,00	-	95.850,00	16.773,75	-	33.547,50
C2	63.900,00	-	31.950,00	13.419,00	63.900,00	-	31.950,00	13.419,00	63.900,00	-	31.950,00	13.419,00	63.900,00	-
C3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	39.180,00	-	-	-	-	-	-	-	78.360,00	-	-	-	-	78.360,00
D2	32.650,00	-	32.650,00	-	32.650,00	-	32.650,00	13.713,00	32.650,00	-	13.713,00	32.650,00	13.713,00	32.650,00
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.427,50	-	11.427,50	22.855,00
D4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.795,00	-	9.795,00	9.795,00
E1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
F1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I1	-	-	-	-	3.300,00	1.925,00	-	1.925,00	-	1.925,00	-	1.925,00	-	1.925,00
J1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M1	71.400,00	39.984,00	142.800,00	39.984,00	71.400,00	39.984,00	142.800,00	39.984,00	71.400,00	39.984,00	71.400,00	39.984,00	71.400,00	39.984,00
N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Ano	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
	N Res	Res														
Setores																
A1	-	14.857,50	-	14.857,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B1	-	8.032,50	-	8.032,50	-	8.032,50	-	8.032,50	-	16.065,00	-	16.065,00	-	16.065,00	-	16.065,00
B2	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00	-	6.426,00
B3	-	-	-	5.355,00	-	5.355,00	-	5.355,00	-	5.355,00	-	5.355,00	-	5.355,00	-	5.355,00
C1	-	33.547,50	-	33.547,50	-	33.547,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C2	-	26.838,00	-	26.838,00	-	26.838,00	-	26.838,00	-	26.838,00	-	13.419,00	-	13.419,00	-	13.419,00
C3	-	-	-	9.585,00	-	-	-	9.585,00	-	-	-	9.585,00	-	-	-	9.570,71
D1	-	-	78.360,00	-	78.360,00	17.141,25	-	-	-	-	17.141,25	78.360,00	34.282,50	-	34.282,50	
D2	32.650,00	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00	-	13.713,00
D3	-	34.282,50	-	22.855,00	-	22.855,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E1	104.250,00	-	104.250,00	-	104.250,00	-	104.250,00	48.650,00	104.250,00	48.650,00	104.250,00	48.650,00	104.250,00	48.650,00	104.250,00	60.812,50
F1	-	-	-	-	-	-	600,00	-	600,00	-	600,00	-	600,00	-	600,00	600,00
G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I1	-	1.925,00	-	1.925,00	-	1.925,00	-	1.925,00	-	1.925,00	-	1.925,00	-	1.925,00	-	1.925,00
J1	-	-	-	-	3.666,67	-	2.310,00	3.666,67	-	-	2.310,00	3.666,67	-	-	2.310,00	-
K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M1	71.400,00	39.984,00	71.400,00	39.984,00	71.400,00	39.984,00	71.400,00	59.976,00	71.400,00	59.976,00	71.400,00	59.976,00	71.400,00	59.976,00	71.400,00	59.976,00
N	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Essa evolução poderá ser observada ainda no gráfico a seguir:



Conclui-se que no cenário pessimista o consumo dos 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) CEPAC, ocorrerá no período de 14 (quatorze) a 15 (quinze) anos, sendo importante destacar que nos últimos anos deverá ocorrer maior procura em função da escassez do título no mercado.

### **13. CONCLUSÃO**

Através das análises apresentadas com relação ao primeiro estudo é possível concluir que o valor mínimo dos CEPAC - R\$ 400,00 (quatrocentos reais) é economicamente viável para os investidores imobiliários, assumidas as hipóteses e feitas as ressalvas consubstanciadas no corpo deste Laudo.

Em função das análises de empreendimentos imobiliários, pautados em modelos hipotéticos embasados nas premissas assumidas e nas situações-paradigma eleitas, é possível concluir que é economicamente viável a compra do CEPAC (adesão à OUCPRJ).

Observou-se que a ACA vinculada à quantidade de CEPAC, que poderá ser emitida no âmbito da OUCPRJ é inferior à área adicional de construção que potencialmente pode ser consumida, denotando tendência à escassez do título.

De acordo com o estudo da demanda conclui-se que os CEPAC serão absorvidos entre 9 (nove) e 15 (quinze) anos – dependendo do cenário de análise, sendo importante destacar que nos últimos anos deverá ocorrer maior procura em função da escassez do título no mercado.

Segundo os cenários e tendo como base as premissas adotadas, a área construída a ser gerada será compatível com o que se verifica no mercado imobiliário.

As considerações e conclusões desse estudo são pautadas nas limitações e pressuposições relacionadas no Laudo 23.941/10 – página 124

## **14. ENCERRAMENTO**

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este Laudo, que se compõe de 68 (sessenta e oito) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas, menos esta última, que vai datada e assinada

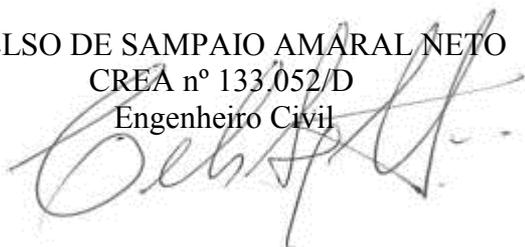
Acompanham 03 (três) anexos:

1. Glossário
2. Método do Terreno Virtual – Exemplo Prático
3. Análise da Demanda

São Paulo, 03 de novembro de 2.010

**PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**

CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO  
CREA nº 133.052/D  
Engenheiro Civil



JOÃO FREIRE D'AVILA NETO  
CREA nº 90.899/D  
Engenheiro Civil



(Esta página foi deixada em branco propositalmente)

**ANEXO 1**

**GLOSSÁRIO**

(Esta página foi deixada em branco propositalmente)

# GLOSSÁRIO

**ACA**: Área Construída Adicional, quantidade de metros quadrados necessários para construir empreendimento imobiliário acima do coeficiente de aproveitamento básico porém, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, efetuando pagamento do benefício urbanístico concedido pela municipalidade.

**AU**: Área Útil, soma das áreas internas de cada dependência do imóvel, de parede a parede, sem contar sua espessura.

**CEPAC**: Certificado de Potencial Adicional de Construção, título mobiliário que concede a seu proprietário a possibilidade de construção acima do coeficiente de aproveitamento básico, porém, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, mediante vinculação a determinado terreno.

**CLASSE A**: Para fins do presente estudo, atribuímos a classificação de empreendimentos comerciais como a utilizada pela Jones Lang La Salle ([www.joneslanglasalle.com.br](http://www.joneslanglasalle.com.br)), qual seja, Bom aproveitamento entre área útil/carpete/privativa, área útil superior a 500m<sup>2</sup>, sistema de ar-condicionado central, pé direito do piso ao forro superior a 2,60 m preparado para receber piso elevado, bom sistema de supervisão e gerenciamento predial (BMS), boas instalações de telecomunicações, relação de vagas de estacionamento por área útil maior ou igual a 1:40m<sup>2</sup>, boa eficiência no transporte vertical (elevadores).

**CLASSE AA**: Para fins do presente estudo, atribuímos a classificação de empreendimentos comerciais como a utilizada pela Jones Lang La Salle ([www.joneslanglasalle.com.br](http://www.joneslanglasalle.com.br)), qual seja, Ótimo aproveitamento entre área útil/carpete/privativa, área útil maior que 800m<sup>2</sup>, pé direito do piso ao forro superior a 2,70 m, sistema de ar-condicionado central moderno com controladores, sistema redundante de telecomunicações, piso elevado instalado, relação de vagas de estacionamento por área útil maior ou igual a 1:30m<sup>2</sup>, sistema de supervisão e gerenciamento predial (BMS) completo, alta eficiência no transporte vertical (elevadores).

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO**: Parâmetro urbanístico que quantifica a potencialidade construtiva básica de um terreno sem necessidade de Contrapartida Financeira, ou seja, define quanto um terreno pode construir conforme legislação municipal sem haver custos adicionais.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO**: Parâmetro urbanístico que quantifica a potencialidade construtiva máxima de um terreno havendo a necessidade de Contrapartida Financeira, ou seja, define quanto um terreno pode construir conforme legislação municipal acima da potencialidade construtiva básica pagando pelo benefício adquirido.

**CONTRAPARTIDA FINANCEIRA**: Benefício econômico dispendido pelo proprietário do terreno para poder construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, porém, até o limite estabelecido através do Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

**EXPOSIÇÃO MÁXIMA DE CAPITAL**: Índice que define o Valor Máximo de Investimento para construir um empreendimento imobiliário.

**FAIXA DE EQUIVALÊNCIA**: Parâmetro Urbanístico que é utilizado para efetuar a conversão de Área Construída Adicional de um terreno para o número de CEPAC correspondentes necessários.

**IAT**: Índice de Aproveitamento de Terreno, trata-se de um parâmetro urbanístico que quantifica a potencialidade construtiva de um terreno.

**OUCPRJ**: Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro.

**PAYBACK**: Índice que mensura o tempo de retorno do capital investido para a construção de um empreendimento imobiliário.

**TMA**: Taxa Mínima de Atratividade, taxa de juros que representa o mínimo que um investidor se propõe a ganhar quando faz um investimento, ou o máximo que um tomador de dinheiro se propõe a pagar quando faz um financiamento.

**TIR**: Taxa Interna de Retorno, índice que é utilizado para medir o ganho proporcional periódico futuro de empreendimento imobiliário ou outras formas de investimento.

**VELOCIDADE DE VENDAS**: Percentual que representa a absorção de um determinado número de unidades de empreendimento imobiliário em prazo definido.

**VG**: Valor Geral de Vendas, obtido através da soma do valor potencial de venda de todas as unidades de um empreendimento a ser lançado.

## **ANEXO 2**

### **MÉTODO DO TERRENO VIRTUAL EXEMPLO PRÁTICO**

(Esta página foi deixada em branco propositalmente)

## ***1. EXEMPLO PRÁTICO – TERRENO VIRTUAL***

A viabilidade do CEPAC será indicada a partir da determinação do maior valor que poderá ser assumido pelo CEPAC por ele para fins de manter o custo do empreendimento competitivo, utilizando-se como parâmetro de comparação o valor mínimo estabelecido de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) pela LC 101/2.009.

Para tanto será utilizado o Método do Terreno Virtual, cujo princípio é a comparação entre o imóvel ao qual se agrega o benefício da OUCPRJ (com o uso de CEPAC), com outro terreno de mesmas características cuja área seja virtualmente maior, de tal forma que a potencialidade construtiva seja atingida sem o pagamento de contrapartida financeira.

A aplicação do Método do Terreno Virtual, largamente utilizado em estudos de valorização do solo criado, não é normatizada, motivo pelo qual não é possível fazer afirmações quanto à viabilidade econômica do empreendimento.

Em outras palavras, temos:

$$VT_A = VT_B$$

O Valor Total do Terreno na Situação “A” ( $VT_A$ ) poderá ser obtido através da seguinte equação:

$$VT_A = Vt_A + CP$$

onde:

$Vt_A$  = Valor do Terreno na Situação “A”

CP = Contrapartida Financeira – Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro (“OUCPRJ”)

sendo:

$$Vt_A = At_A \times Vu_A$$

onde:

$At_A$  = Área de Terreno na Situação A igual a 2.100,00m<sup>2</sup> para o uso residencial e igual a 3.000,00m<sup>2</sup> para o uso comercial.

$Vu_A$  = Valor Unitário de Terreno, obtido através da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com a utilização de Inferência Estatística, apresentado no item 3.3.2. Estudo Técnico de Valores – Primeira Etapa – Terrenos.

Embora com a aplicação da estatística inferencial possibilite a obtenção dos valores mínimo, médio e máximo dos terrenos, para a determinação do valor do CEPAC será utilizado somente o valor mínimo por ser o que indicará a pior situação de viabilidade.

e, sendo:

$$CP = N \times VCEPAC$$

onde:

VCEPAC = Valor do CEPAC

N = Número de CEPAC, obtido através da conversão da Área Construída Adicional de Construção.

A conversão acima mencionada corresponde à aplicação da seguinte tabela de conversão:

Setor	Faixa de Equivalência	Área Não Residencial Const. / CEPAC (m2)	Área Residencial Const. / CEPAC (m2)
A	A1	0,40	0,80
B	B1	0,50	0,80
	B2	0,70	1,00
	B3	0,80	1,20
C	C1	0,40	0,80
	C2	0,60	1,00
	C3	0,80	1,40
D	D1	0,50	0,80
	D2	0,60	1,00
	D3	0,70	1,20
	D4	1,00	1,40
E	E1	0,40	1,20
F	F1	1,00	1,40
I	I1	1,00	1,20
J	J1	0,90	1,00
M	M1	0,40	1,00

*FONTE: LC 101/2.009*

Portanto:

$$VT_A = At_A \times Vu_A + N \times VCEPAC$$

O Valor Total do Terreno na Situação “B” ( $VT_B$ ) poderá ser obtido através da seguinte equação:

$$VT_B = Vt_B \times n$$

onde:

$Vt_B$  = Valor do Terreno na Situação “B”

$n$  = Número necessário de terrenos (com área igual ao terreno considerado na Situação “A”) para a obtenção do mesmo potencial construtivo.

sendo:

$$Vt_B = At_B \times Vu_B$$

onde:

$$At_B = \text{Área de Terreno na Situação "B"} = At_A$$

$Vu_B$  = Valor Unitário de Terreno, obtido através da aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado com a utilização de Inferência Estatística, apresentado no item 3.3.2. Estudo Técnico de Valores – Primeira Etapa – Terrenos. Nesse caso será considerado igual à  $Vu_A$ .

Embora com a aplicação da estatística inferencial possibilite a obtenção dos valores mínimo, médio e máximo dos terrenos, para a determinação do valor do CEPAC será utilizado somente o valor mínimo por ser o que indicará a pior situação de viabilidade.

e, sendo:

$$n = CA_{\text{máx}} / CA_b$$

onde:

$CA_{\text{máx}}$  = Coeficiente de Aproveitamento Máximo (variável conforme planilha apresentada a seguir)

$CA_b$  = Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1

Setor	Faixa de Equivalência	Coefficiente de Aproveitamento Máximo (média entre Subsetores)
A	A1	6,66
B	B1	4,06
	B2	4,06
	B3	4,06
C	C1	7,39
	C2	7,39
	C3	7,39
D	D1	7,53
	D2	7,53
	D3	7,53
	D4	7,53
E	E1	7,95
F	F1	1,4
I	I1	2,1
J	J1	2,1
M	M1	10,52

Fonte: EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

portanto:

$$VT_B = At_A \times Vu_A \times CAmáx / CA_b$$

como:

$$VT_A = VT_B$$

temos:

$$At_A \times Vu_A + N \times VCEPAC = At_A \times Vu_A \times CAmáx / CA_b$$

Logo, o maior valor que poderá ser assumido pelo CEPAC para manter o custo do empreendimento competitivo será obtido através da seguinte equação:

$$VCEPAC = [ (At_A \times Vu_A \times CAmáx / CA_b) - (At_A \times Vu_A) ] / N$$

Inicialmente calcularemos o valor de “N”, que obedece a seguinte equação:

$$N = (At \times CA \text{ máx}) - (At \times CA_b) / FC$$

- N = Número de CEPAC, obtido através da conversão da Área Construída Adicional de Construção.
- At = Área de Terreno igual a 2.100,00m<sup>2</sup> para o uso residencial e igual a 3.000,00m<sup>2</sup> para o uso comercial.
- CA<sub>máx</sub> = Coeficiente de Aproveitamento Máximo (variável conforme planilha apresentada a seguir), que para o exemplo monta em 6,66
- CA<sub>b</sub> = Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1
- FC = Fator de Conversão apresentado na tabela, que para o caso é igual a 0,8

Substituindo os valores apresentados no presente estudo, como exemplo prático, para o Setor A – Faixa de Equivalência A1 – Uso Residencial:

$$N = (2.100,00\text{m}^2 \times 6,66) - (2.100,00\text{m}^2 \times 1,00) / 0,8$$

$$N = 14.857,50 \text{ CEPAC}$$

- Vu<sub>A</sub> = Valor Unitário de Terreno (Item 3.3.2. Estudo Técnico de Valores – Primeira Etapa) = R\$ 726,22/m<sup>2</sup>

Substituindo na equação inicialmente apresentadas, temos para o Setor A – Uso Residencial o seguinte valor máximo que o CEPAC pode alcançar:

$$VCEPAC = [ (2.100,00\text{m}^2 \times R\$ 726,22/\text{m}^2 \times 6,66 / 1,00) - (2.100,00\text{m}^2 \times R\$ 726,22/\text{m}^2) ] / 14.857,50 \text{ CEPAC}$$

$$VCEPAC = R\$ 580,98$$

Utilizando os mesmos preceitos para os diversos setores, ponderando uso residencial ou não residencial e ainda as faixas de equivalência, temos a seguinte consolidação de valores máximos do CEPAC:

**VALORES MÁXIMO DO CEPAC – TERRENO  
VIRTUAL**

Setor	Faixa de Equivalência	Valor CEPAC / Não Residencial	Valor CEPAC / Residencial
A	A1	722,67	580,98
B	B1	861,86	580,98
	B2	1.013,02	661,89
	B3	1.100,67	786,44
C	C1	689,49	580,98
	C2	859,12	661,89
	C3	1.100,67	864,20
D	D1	785,52	580,98
	D2	859,12	661,89
	D3	1.013,02	786,44
	D4	1.335,38	864,20
E	E1	689,49	786,44
F	F1	1.335,38	864,20
I	I1	1.335,38	786,44
J	J1	1.201,84	661,89
M	M1	689,49	661,89

Através de uma análise estática, sem considerar as premissas de viabilidade econômica compatíveis a empreendimentos residenciais e comerciais, é possível concluir que, lançando-se CEPAC por valor mínimo de R\$ 400,00 (quatrocentos reais), a OUCPRJ é viável em todo o seu território, pois o custo do terreno virtual (através de CEPAC), é menor do que aquele a ser despendido na aquisição de área maior de terreno, para que se pudesse edificar a mesma construção.

Por meio do Método do Terreno Virtual constatamos que lançando o CEPAC a valor de R\$ 580,00 (quinhentos e oitenta reais), ainda assim a adesão a OUCPRJ é viável em todo o seu território.

(Esta página foi deixada em branco propositalmente)

## **ANEXO 3**

### **ANÁLISE DA DEMANDA**

(Esta página foi deixada em branco propositalmente)

## 1. ANÁLISE DA DEMANDA

Com base no levantamento de lançamentos imobiliários ocorridos no entorno do perímetro da OUCPRJ no período de 2.006 a março de 2.010, bem como no restante do município do Rio de Janeiro, pudemos constatar o consumo médio tanto do entorno da OUPRJ como das demais áreas, e através das premissas a seguir apresentadas, traçamos um consumo médio anual para os três cenários deste estudo (realista, pessimista e otimista), que consumirão a área de terreno disponível apontada no Estudo de Impacto de Vizinhança, que monta em 681.466,12m<sup>2</sup>:

### CENÁRIO REALISTA

Consumo Anual de Terreno		Adesão a OU	Estimativa de Consumo
	AT (m2)	%	AT (m2)
<b>Residencial</b>			
Entorno	31.800,00	60,00	19.080,00
Restante	548.100,00	2,00	10.962,00
EXTRA p/ 12 anos			758,00
<b>Comercial</b>			
Entorno	7.800,00	230,00	17.940,00
Restante	64.900,00	11,00	7.139,00
EXTRA p/ 12 anos		-	79,00
Total (m2)			55.800,00
Área de Terreno Disponível - TOTAL (m2)			681.466,12
Prazo (anos)			12,00
Consumo de Terreno em 12 anos (m2/ano)			56.788,84
<b>Consumo Previsto pelos Lançamentos Imobiliários (55.800,00m2)</b>			

*Obs.: Todos os dados referentes a consumo anual médio de terreno poderão ser observados junto ao Anexo 4 – Mapeamento de Lançamentos no Laudo 23.941/10.*

### CENÁRIO PESSIMISTA

Consumo Anual de Terreno		Adesão a OU	Estimativa de Consumo
	AT (m2)	%	AT (m2)
<b>Residencial</b>			
Entorno	31.800,00	40,00	13.040,00
Restante	548.100,00	2,00	10.962,00
EXTRA p/ 15 anos			638,00
<b>Comercial</b>			
Entorno	7.800,00	170,00	13.260,00
Restante	64.900,00	10,00	6.490,00
EXTRA p/ 15 anos			250,00
Total (m2)			44.640,00
Área de Terreno Disponível - TOTAL (m2)			681.466,12
Prazo (anos)			15,00
Consumo de Terreno em 15 anos (m2/ano)			45.431,07
<b>Consumo Previsto pelos Lançamentos Imobiliários (45.431,07m2)</b>			

*Obs.: Todos os dados referentes a consumo anual médio de terreno poderão ser observados junto ao Anexo 4 – Mapeamento de Lançamentos no Laudo 23.941/10.*

### CENÁRIO OTIMISTA

Consumo Anual de Terreno		Adesão a OU	Estimativa de Consumo
	AT (m2)	%	AT (m2)
<b>Residencial</b>			
Entorno	31.800,00	70,00	22.260,00
Restante	548.100,00	2,50	13.702,50
EXTRA p/ 10 anos			997,50
<b>Comercial</b>			
Entorno	7.800,00	250,00	19.500,00
Restante	64.900,00	15,00	9.735,00
EXTRA p/ 10 anos			765,00
Total (m2)			66.960,00
Área de Terreno Disponível - TOTAL (m2)			681.466,12
Prazo (anos)			10,00
Consumo de Terreno em 10 anos (m2/ano)			68.146,61
<b>Consumo Previsto pelos Lançamentos Imobiliários (66.960,00m2)</b>			

*Obs.: Todos os dados referentes a consumo anual médio de terreno poderão ser observados junto ao Anexo 4 – Mapeamento de Lançamentos no Laudo 23.941/10.*