



CDURP – Porto Maravilha





CDURP – Porto Maravilha



Previsão Constitucional



- O artigo 182 da CF delega ao Poder Público o dever de executar a política de desenvolvimento urbano

Estatuto das Cidades

Lei Federal nº 10.257/01



- Regulamenta os artigos 182 e 183 da CF/88
- Operação Urbana Consorciada: recurso previsto no Estatuto das Cidades para recuperar áreas degradadas (artigo 4)
- Também prevê a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção - Cepacs

- Considera a necessidade de algum tipo de complementação governamental na forma de contraprestações públicas em PPPs
 - **Concessões Patrocinadas:** O parceiro privado obtém remuneração mediante cobrança de tarifas pagas pelos usuários somadas ao recebimento de contraprestação pública
 - **Concessões Administrativas:** A remuneração do privado é paga integralmente pelo governo, ou seja, é um contrato de prestação de serviço em que o usuário direto ou indireto é a Administração Pública

Lei Complementar nº 101/2009



- Cria a Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) da Região do Porto do Rio de Janeiro e institui a Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha
- Autoriza outorga onerosa do potencial adicional de construção na área construída passível de acréscimo com Cepacs



AEIU da Região do Porto do Rio



5 milhões de metros quadrados



Lei Complementar nº 102/2009



- Cria a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (Cdurp)
- Empresa independente financeira e administrativamente do Município (art. 5º da LC 102)

Despesas de PPP



DESPESAS DE PPP	EXERCÍCIO ANTERIOR	EXERCÍCIO CORRENTE 2017	2018
Do Ente Federado, exceto estatutais não dependentes (I)	306.389.018,80	206.099.466,00	208.748.911,52
Concessionária Rio Mais S/A	69.852.709,55	26.077.969,00	21.476.169,63
Concessionária do VLT Carioca S/A	236.536.309,25	180.021.497,00	187.272.741,89
Das Estatais Não-Dependentes	1.008.217.722,36	544.425.938,09	386.131.991,59
Porto Maravilha	1.008.217.722,36	544.425.938,09	386.131.991,59
TOTAL DAS DESPESAS	1.314.606.741,16	750.525.404,09	594.880.903,11
PPP A CONTRATAR (II)	0,00	0,00	0,00
RECEITA CORRENTE LÍQUIDA (RCL) (III)	20.435.813.987,76	19.499.920.508,76	19.717.896.760,73
TOTAL DAS DESPESAS CONSIDERADAS PARA O LIMITE (IV = I + II)	306.389.018,80	206.099.466,00	208.748.911,52
TOTAL DAS DESPESAS / RCL (%) (V = IV / III)	1,50	1,06	1,06

FONTE: Sistema: FINCON, Unidade Responsável: Controladoria Geral do Município/Secretaria Municipal da Fazenda

Decreto Municipal nº 32.666/10



- Determina a emissão de 6.436.722 Cepacs e autoriza a integralização dos mesmos no capital social da Cdurp.
- Em seguida, o Decreto Municipal nº 33.364/11 altera o valor unitário do Cepac de R\$ 400 para R\$ 545

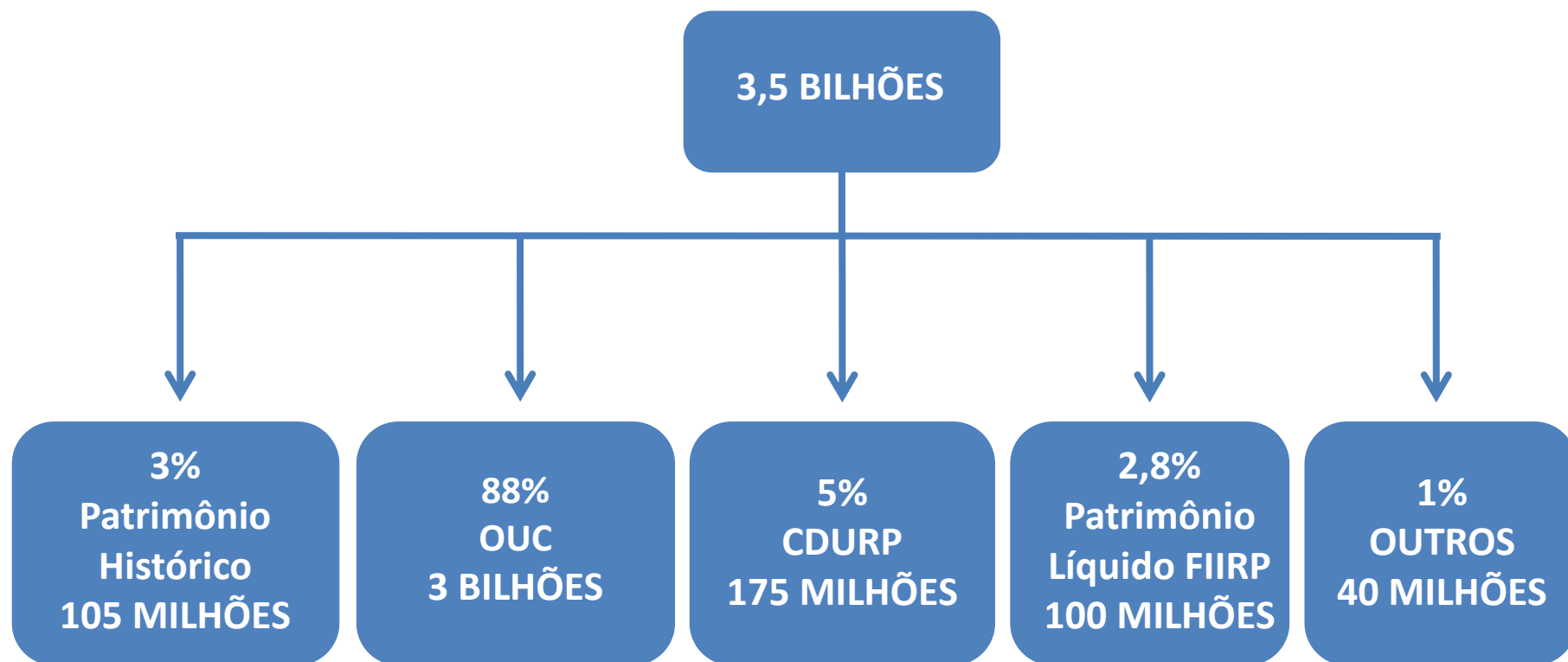
Leilão dos Cepacs

- Em 13 de junho de 2011, os 6.436.722 Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs) foram arrematados em lote único
- Vencedor do leilão: Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (FIIPM), com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) como acionista. (Estoque de Cepacs arrematado por R\$ 3,5 bilhões)

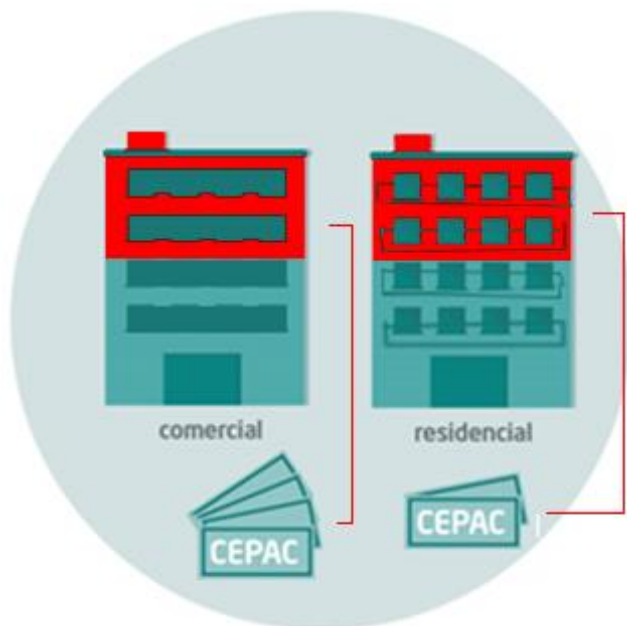
Compromisso FIIPM

- O Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (FIIPM) assumiu o compromisso de repassar R\$ 7,6 bilhões para pagar os serviços e obras da OUC
- Valor (hoje) corrigido pelo IPCA: R\$ 10 bilhões

Distribuição dos Recursos



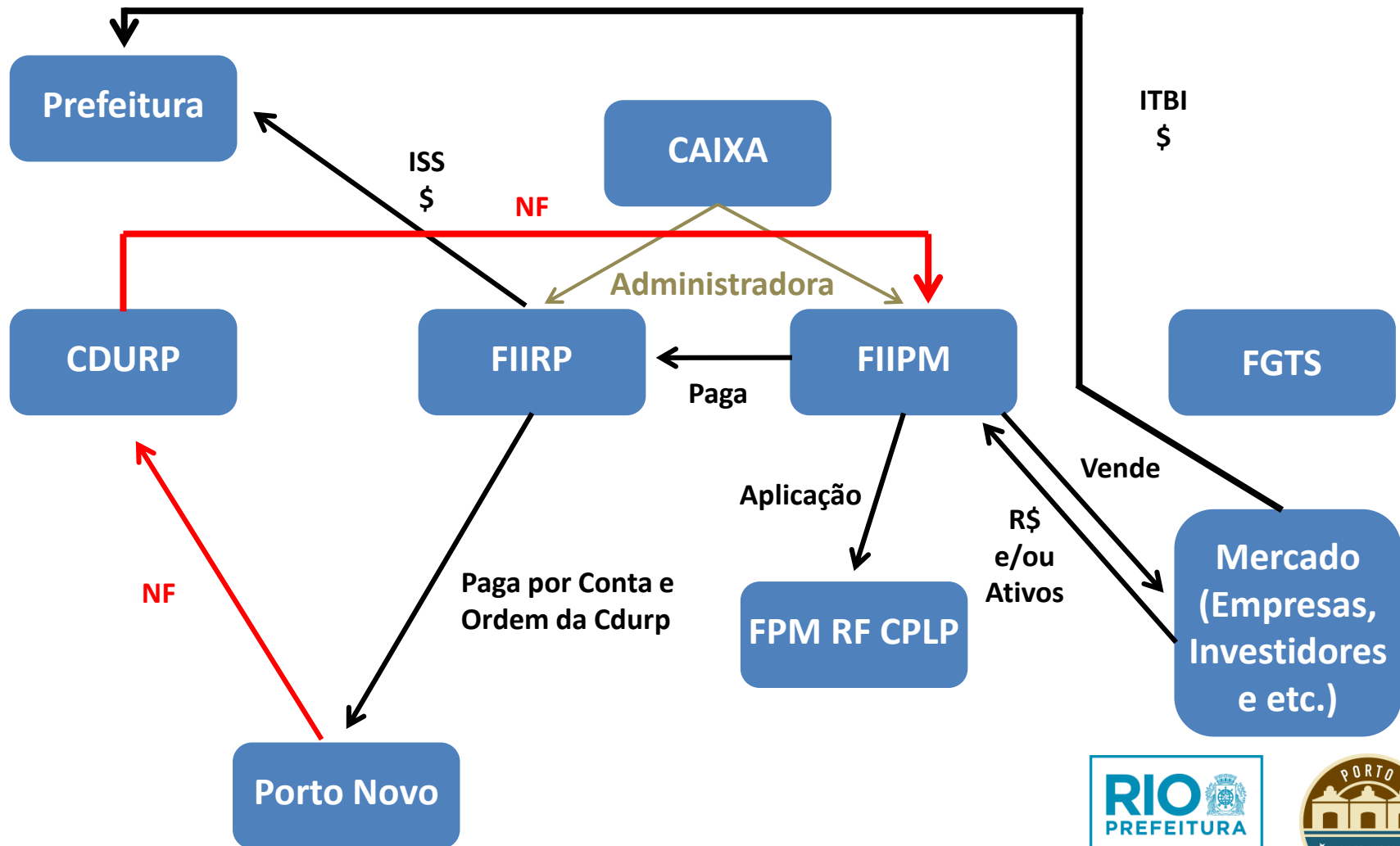
Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs)



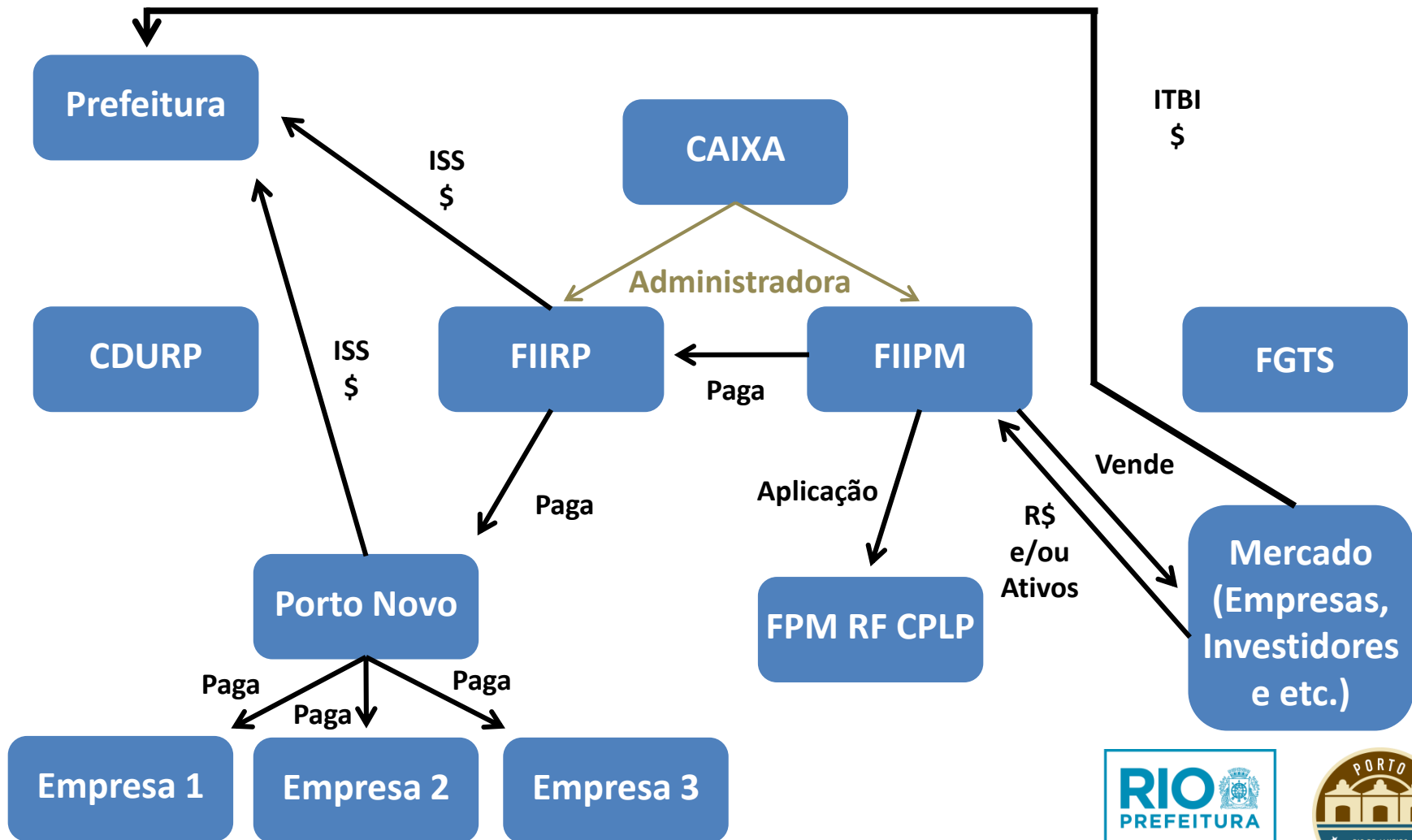
IAT - Índice de Aproveitamento do Terreno

IAT > 1 – Precisa comprar Cepacs

ATORES – FLUXO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC)



ATORES – FLUXO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC)



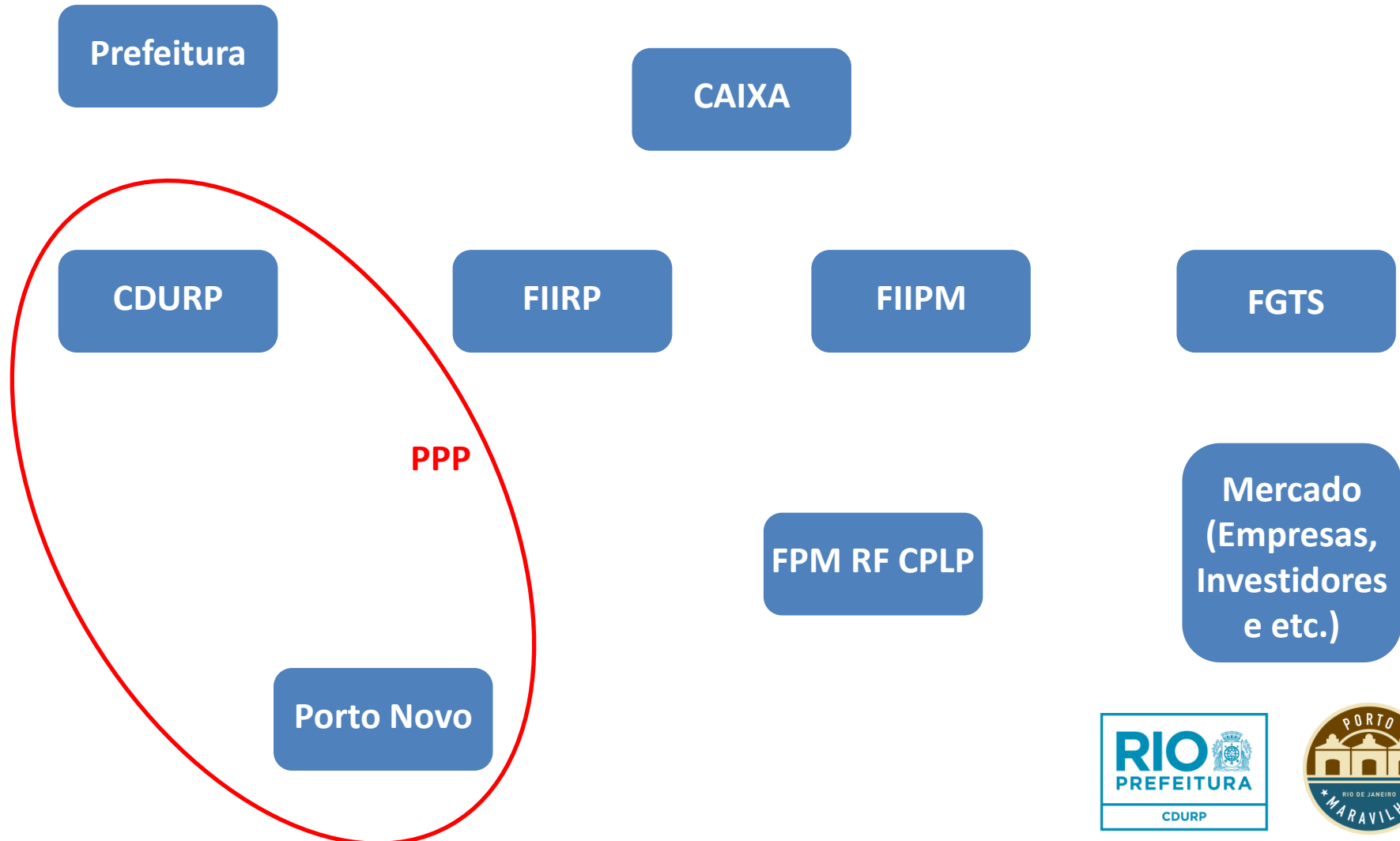
Impostos Municipais Recolhidos



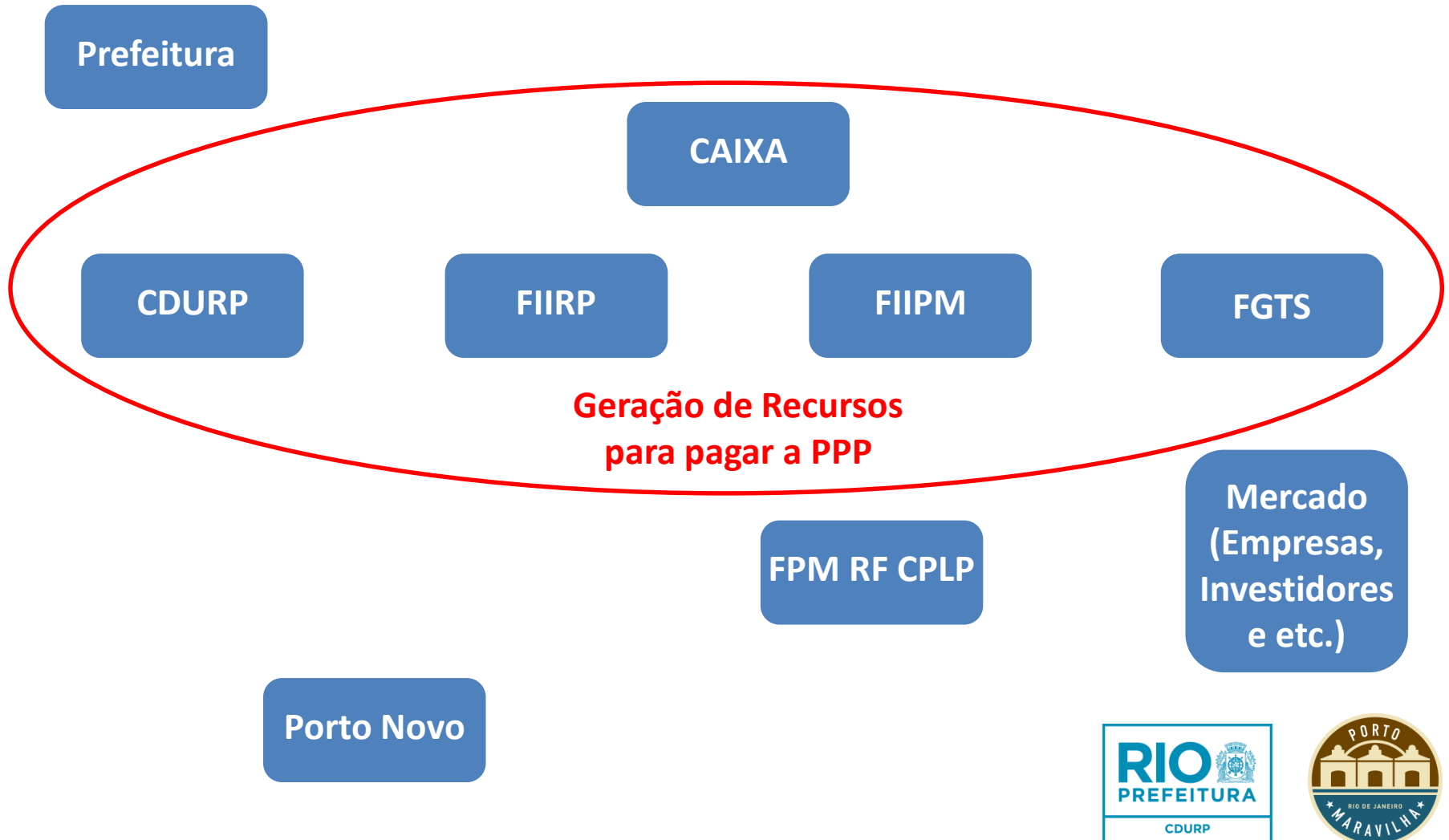
Impostos Municipais Recolhidos - CDURP

ISS Recolhido	ITBI	IPTU	Total
R\$ 305.039.351,09	R\$ 2.255.904,00	R\$ 22.930.626,77	R\$ 330.225.881,86

ATORES – FLUXO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC)



ATORES – FLUXO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC)



Lei Complementar nº 105/2009

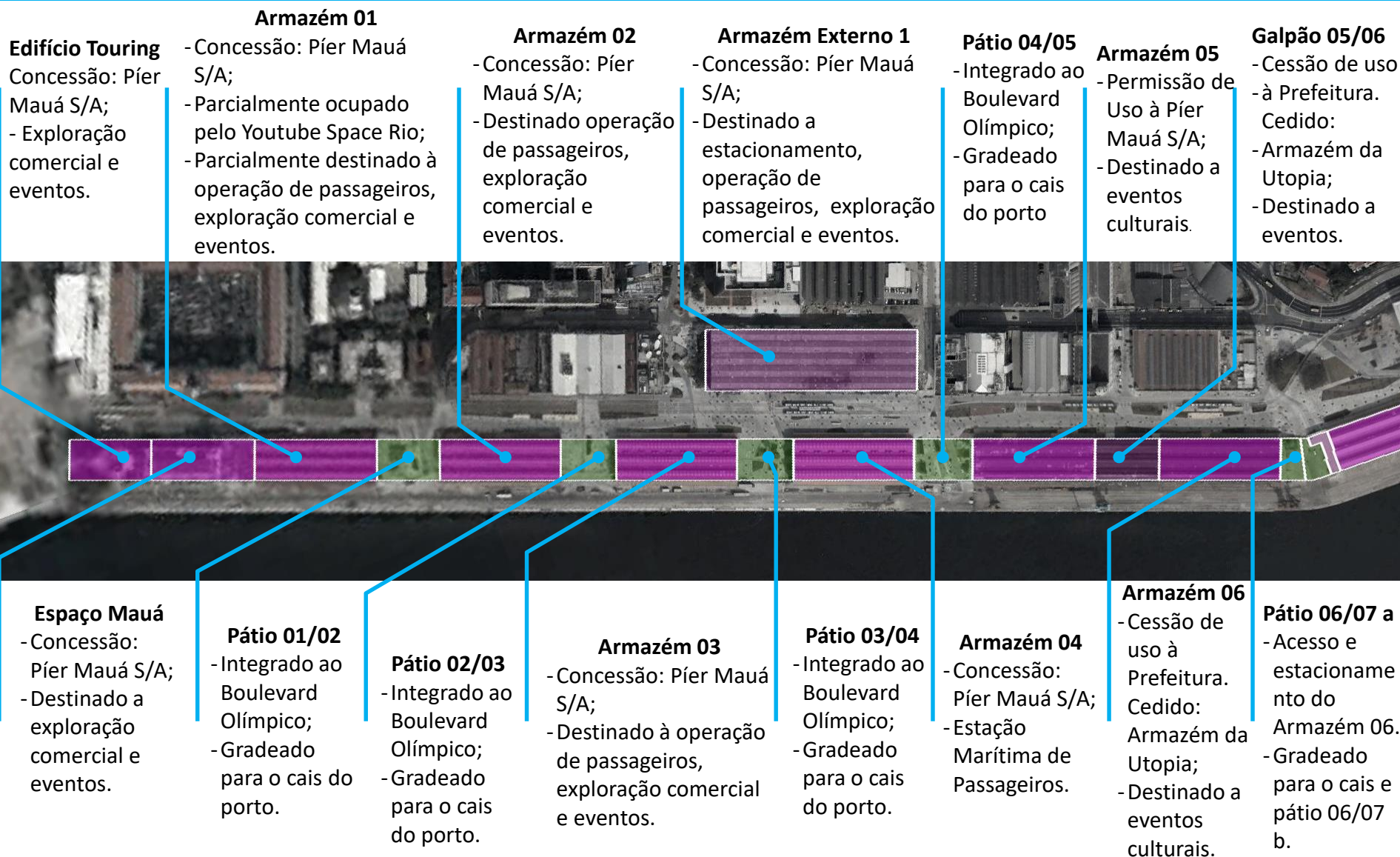


- Institui o Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas (PROPAR-RIO)
- As despesas da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha não compõem o cálculo do teto de 3% da RCL estabelecido no artigo 24 da Lei Complementar Municipal nº 105/2009. (Como definido no artigo 5 da Lei Complementar nº 102 combinado com o artigo 28 §2º da Lei Federal 11.079)

Zoneamento do Porto do Rio



Usos Identificados



Usos Identificados

Pátio 06/07 b

- Acesso do Boulevard ao Cais;
- Estacionamento Guarda Portuária e Anvisa;

Pátio 07/08

- Aberto para o cais;
- Estacionamento de poucos carros;
- Piso em mau estado;
- 2 edificações.

Pátio 08/09/10

- Aberto para o cais;
- Armazenamento para embarque de Ferro Gusa (porção leste) e perfis de aço (porção oeste). Operado pela Triunfo Logística;
- Obra de reforma do piso e drenagem;
- Acesso de veículos;

Armazém 11

- Abriga poucas madeiras para empilhamento.

Armazém 12

- Abriga alguns documentos marcados como entulho.

Armazém 07

- Construção interna com identificação "Portubrás";
- Abriga poucos carros, máquinas e madeiras para empilhamento.

Armazém 08

- Abriga poucas madeiras para empilhamento.

Armazém 10

- Abriga máquinas e madeiras para empilhamento.

Pátio 10/11

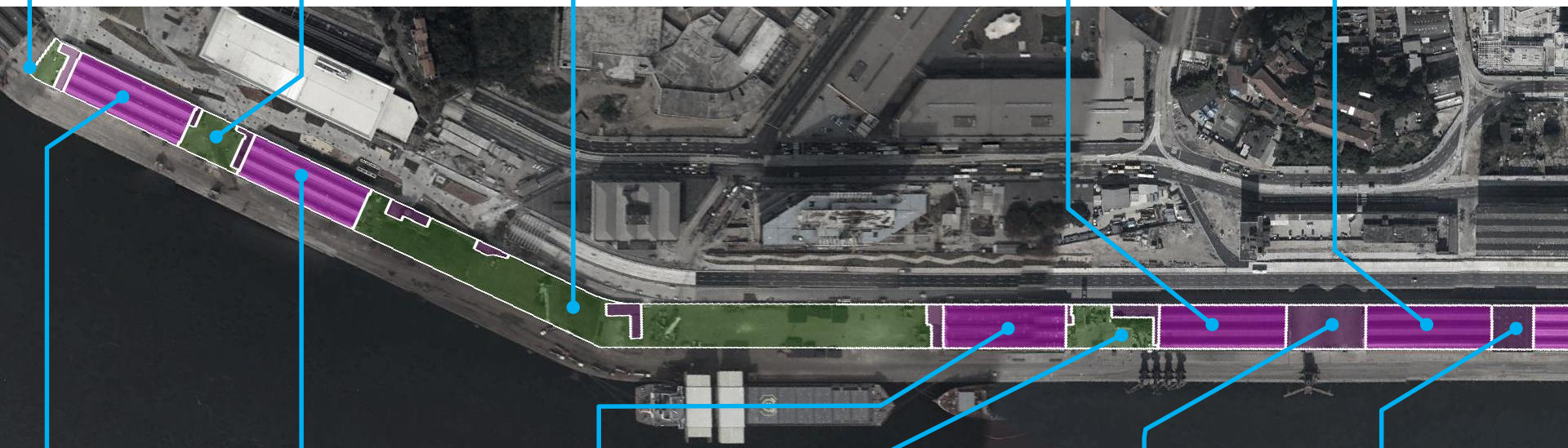
- Aberto para o Cais;
- Armazenamento para embarque de *billets* de aço.
- Operado pela Pennant Logística;
- 2 edificações.

Galpão 11/12

- Abriga pouco entulho e madeiras para empilhamento.

Galpão 12/13

- Inspetoria do Porto.



Usos Identificados

Armazém 13

- Guarita sob responsabilidade da empresa Interlog, terceirizada do Moinho Fluminense para importação de grãos;
- Vazio.

Armazém 14

- Abriga materiais operacionais e entulho;
- Fechado.

Armazém 15

- Identificação (cartaz CIPA) como área sob responsabilidade da Petrobrás;
- Vazio.

Armazém 16

- Guarita da empresa Bureau Veritas, que fiscaliza operação da Empresa Triunfo Logística, terceirizada para a Petrobrás;
- Identificação (cartaz CIPA) como área sob responsabilidade da Petrobrás;
- Identificação da Empresa Triunfo;
- Armazena equipamentos e tanques de produtos químicos.

Edificações 17/18

- OGMO – Órgão Gestor da Mão de Obra;
- Ambulatório.

Pátio 13/14

- Aberto para o cais;
- Edificações e estacionamento da Receita Federal.

Galpão 14/15

- CAE – Centro de Atendimento de Emergências;
- Identificação da empresa Hidroclean.

Pátio 15/16

- Aberto para o cais;
- Armazenamento de alguns cilindros de combustível;
- Edificação de combustíveis.

Pátio 16/17

- Gradeado para o cais;
- Vazio.

Armazém 17

- Identificação (cartaz CIPA) como área sob responsabilidade da Petrobrás;
- Fechado;
- Vazio.

Armazém 18

- Identificação como estacionamento da OGMO;
- Fechado.

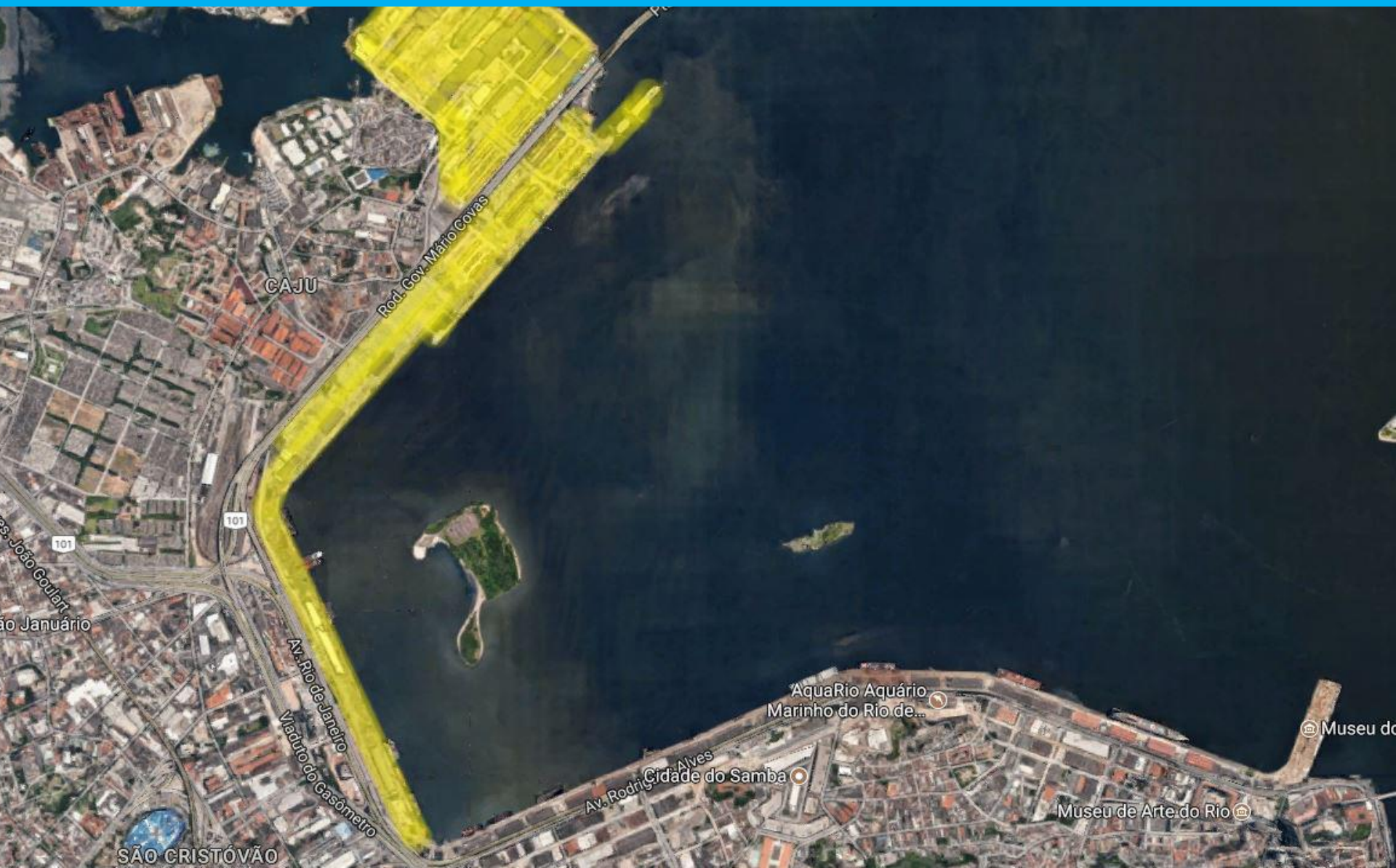
Pátio 18

- Aberto para o cais;
- Edificações administrativas, capela e Guarda Portuária;
- Estacionamento

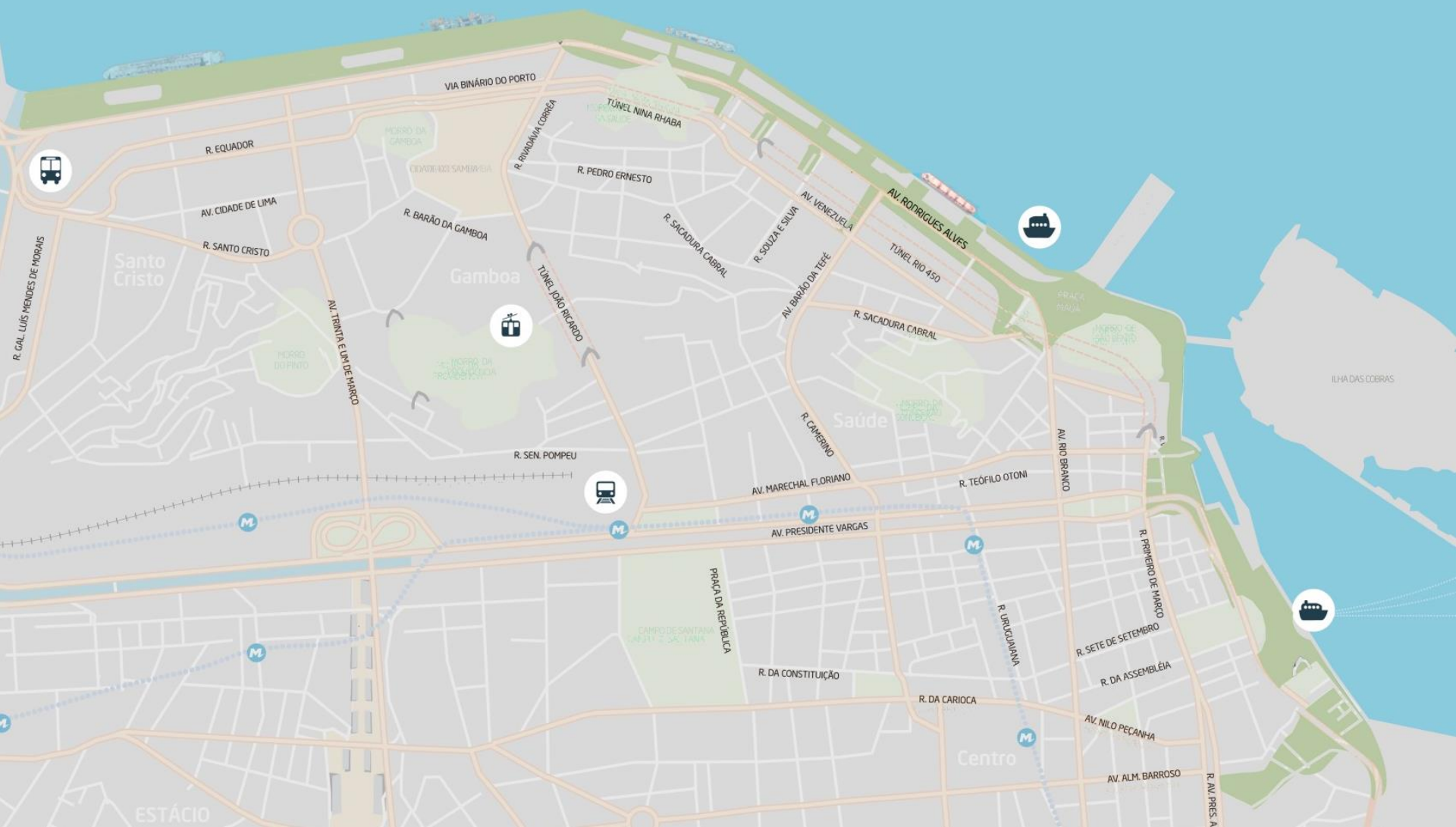


RIO
PREFEITURA

CDURP



Maior Boulevard do Mundo



Maior Boulevard do Mundo



PARQUE DO PORTO

