

# Experiência em Operação Urbana Consoiciada Rio de Janeiro



**CAIXA**



Oportunidades de Investimento em Operações Urbanas  
Consoiciadas  
Outubro/2017

### Estatuto da Cidade - Lei Nº. 10.257 de Julho de 2001

#### Definição de Operação Urbana Consorciada

“ Art 32...

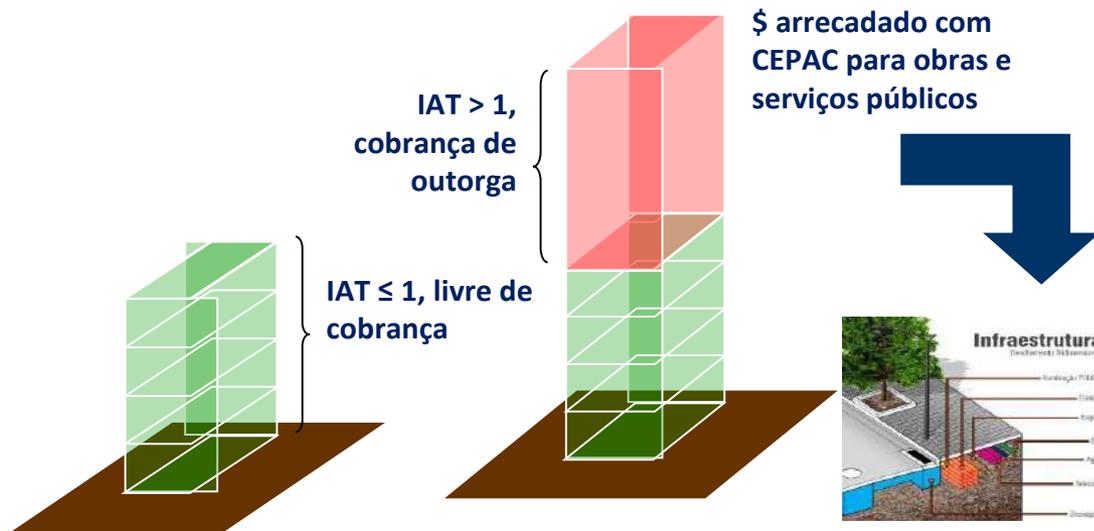
• § 1º Conjunto de **intervenções** e medidas coordenadas pelo Poder Público **municipal...** tendo por objetivo alcançar, em área específica, **transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.**”

• “§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

• I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como **alterações das normas edilícias...**”

“Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de **certificados de potencial adicional de construção**, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação”

- **Outorga onerosa do direito de construir:** contrapartida pelo direito de construir **poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico**.
- **Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC:** Constituem valores mobiliários, quando ofertados publicamente (ICVM 401/2003);
- Forma escritural;
- Alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das intervenções;
- Livre negociação até a vinculação a um empreendimento;
- Fiscalização dos recursos provenientes da alienação (ICVM/401/2003).





Mapa da Região Portuária em 1850

## Características da região:

**Delimitação:** 3 bairros completos (Santo Cristo, Gamboa e Saúde) e setores de bairros (São Cristovão, Centro e Cidade Nova);

**Área total:** aprox. 5 milhões de m<sup>2</sup>;

**População:** aprox. 29 mil habitantes.



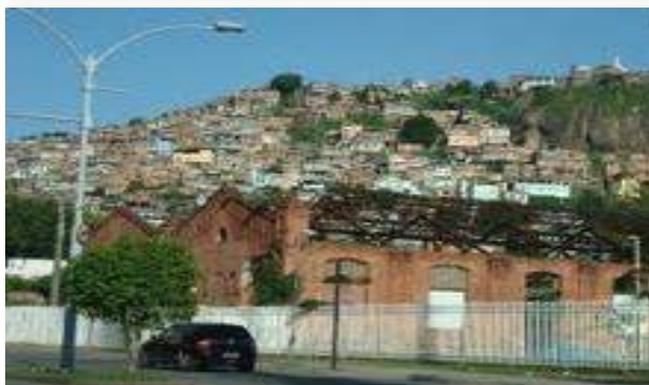
**Isolamento e Degradação:** o Elevado da Perimetral, construído para dar vazão à grande quantidade de veículos que passavam pela região, acabou se convertendo em abrigo para diversos mendigos e moradores de rua.

**Pouca área verde**

**Pontos crônicos** de alagamento e de acúmulo de lixo

Patrimônio Arquitetônico  
**Degradado**

**Lançamento de esgotos** na rede de drenagem, nos rios e no canal do mangue



- Construção de 4 km de túneis;
- Reurbanização de 70 km de vias e 650.000 m<sup>2</sup> de calçadas;
- Reconstrução de 700 km de redes de infraestrutura urbana (água, esgoto, drenagem);
- Implantação de 17 km de ciclovias;
- Plantio de 15.000 árvores;
- Demolição do Elevado da Perimetral (4 km).



## PMRJ

Por meio da **LC 101/2009** foi criada e regulamentada a **Operação Urbana Consorciada da Região do Rio de Janeiro (OUCPRJ)** na Área de Especial Interesse Urbanístico – AEIU – Portuária.

- Revitalização de 5 milhões de m<sup>2</sup> na região portuária da cidade do Rio de Janeiro;
- Novo conceito de mobilidade urbana: introdução de novos modais;
- Transformações urbanísticas e estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental;



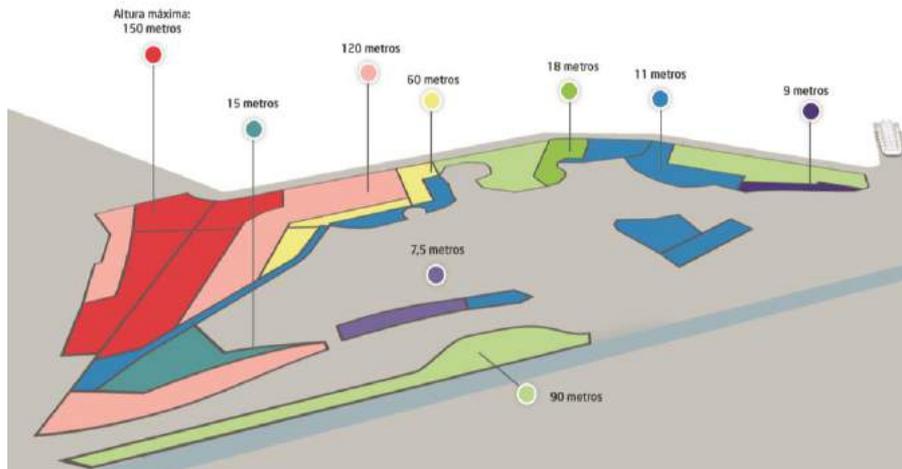
“Art. 2º A Operação Urbana Consorciada tem por finalidade promover a **reestruturação urbana da AEIU**, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da região do Porto, visando à **melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região.**”

A **LC 101/2009** define os **Parâmetros Urbanísticos**: o gabarito, taxa de ocupação e CAM para cada subsetor

**Decreto 32.666/2010** – Determinou a emissão **6.436.722** CEPAC, em forma escritural, para serem utilizados para o custeamento da OUCPRJ.

PMRJ

## Gabarito – Altura máxima

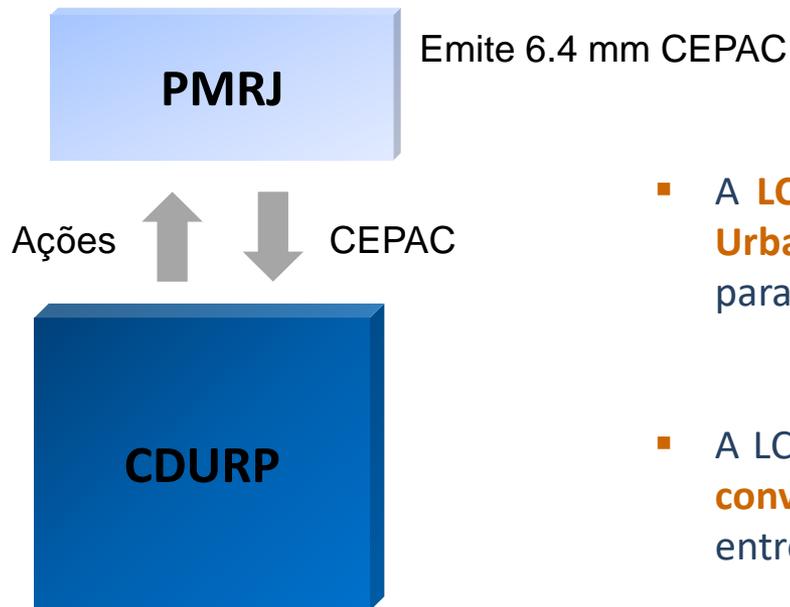


## Divisão por Setores

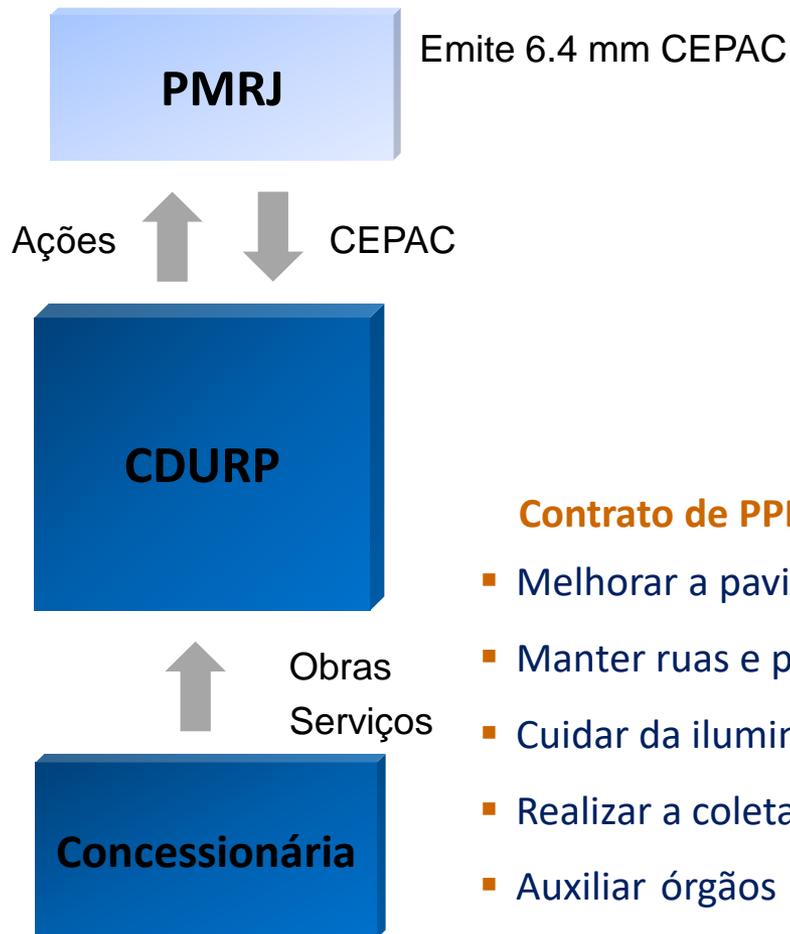
### GABARITOS MÁXIMOS POR QUADRA



- Cada subsetor tem um índice de aproveitamento máximo do terreno, que limita seu potencial construtivo de forma a **evitar o adensamento desordenado**;
- As faixas de equivalência se referem ao **potencial de valorização** econômica de cada sub região, definindo a quantidade de CEPACs necessária para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários;
- **Mix implícito.**



- A **LC 102/2009** cria a **Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro - CDURP**, para atuação como Coordenadora da OUCPRJ.
- A LC 102/2009 permite que a CDURP celebre **contratos, convênios ou autorizações** que tenham por objetivos, entre outros, a instituição de concessões.
- A LC 102 concedeu à CDURP autorização **para participar como quotista de um ou mais fundos de investimento** ou fundo garantidor de obrigações pecuniárias.

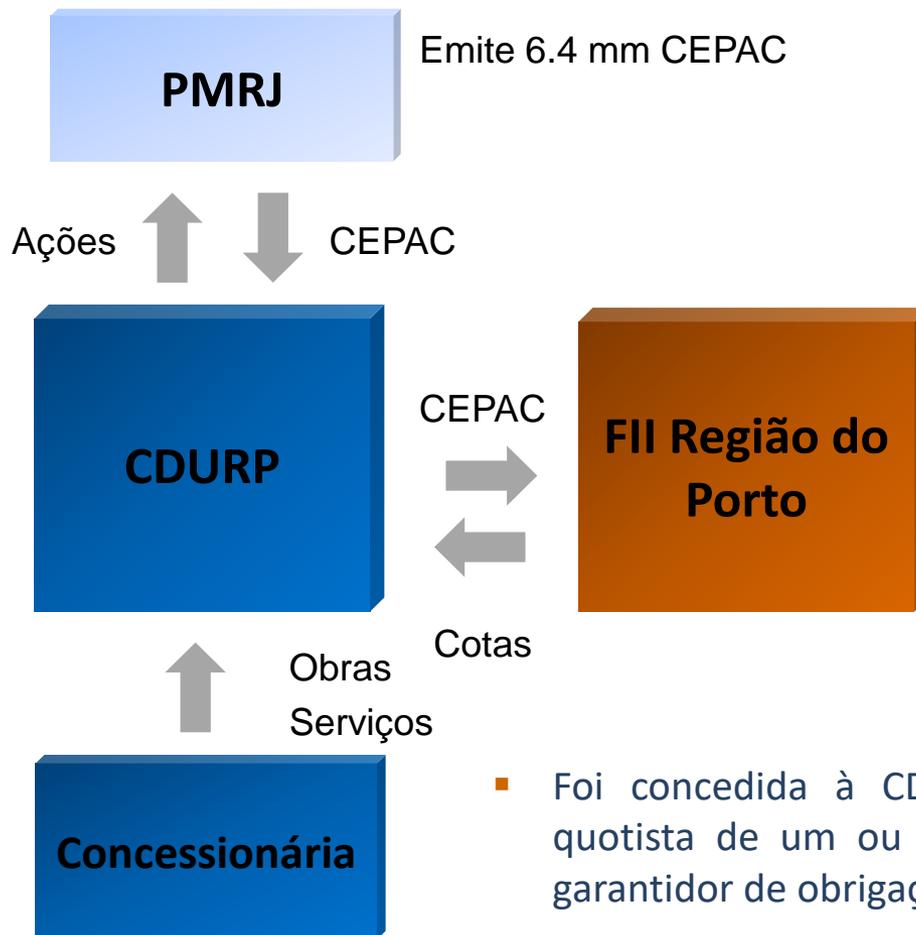


- A CDURP promoveu licitação na modalidade concorrência do tipo “técnica e preço”, para a contratação em regime de **Parceria Público-Privada (PPP)** na modalidade concessão administrativa, do serviço de revitalização, operação e manutenção da AEIU;
- A **Concessionária Porto Novo (CPN)**, foi a vencedora da licitação objeto do Edital 001/2010. O contrato de parceria foi assinado em 26 de novembro de 2010 com valor total de **R\$7,6 bilhões pagos em 15 anos de obras e serviços**.

## Contrato de PPP

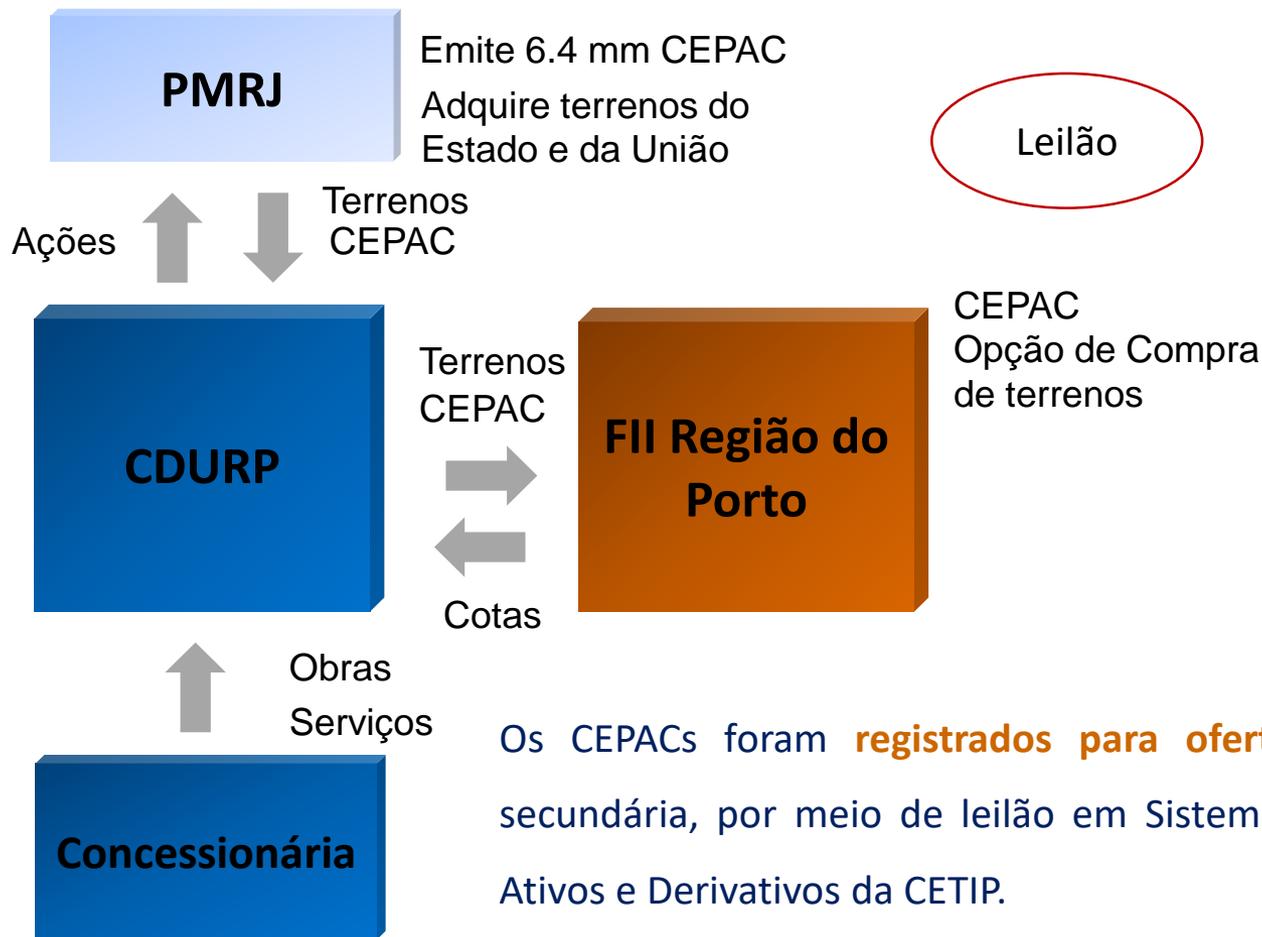
- Melhorar a pavimentação da região;
- Manter ruas e praças limpas e conservadas;
- Cuidar da iluminação pública da região;
- Realizar a coleta de lixo domiciliar e comercial;
- Auxiliar órgãos públicos e concessionárias de serviços na identificação de problemas e interferências nas vias;
- Executar as obras de modernização da infraestrutura,
- paisagismo e reestruturação viárias.

# Estrutura da Operação



- Foi concedida à CDURP autorização para participar como quotista de um ou mais **fundos de investimento** ou fundo garantidor de obrigações pecuniárias.
- CDURP **adquire cotas** do FII RP.

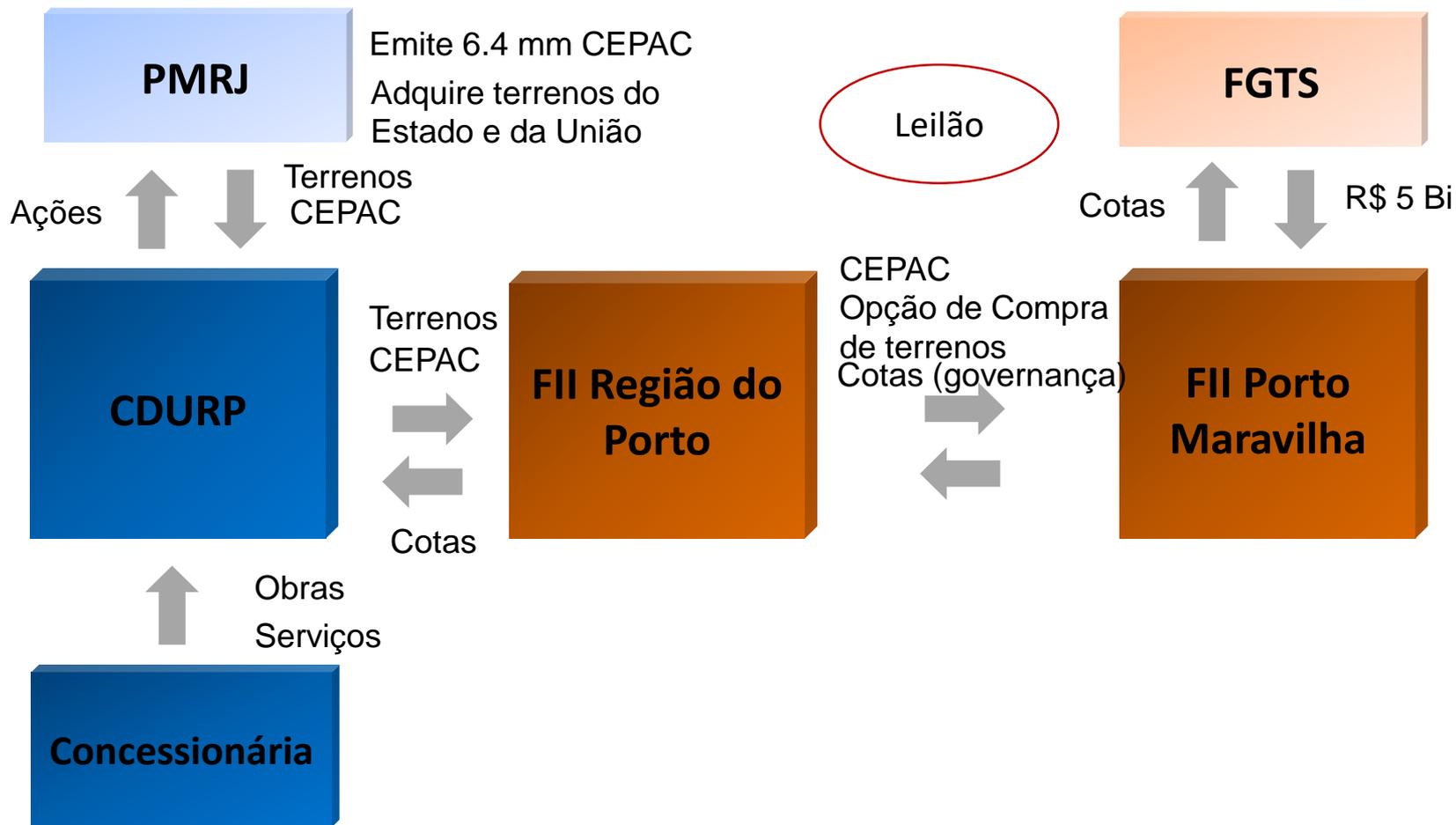
# Estrutura da Operação



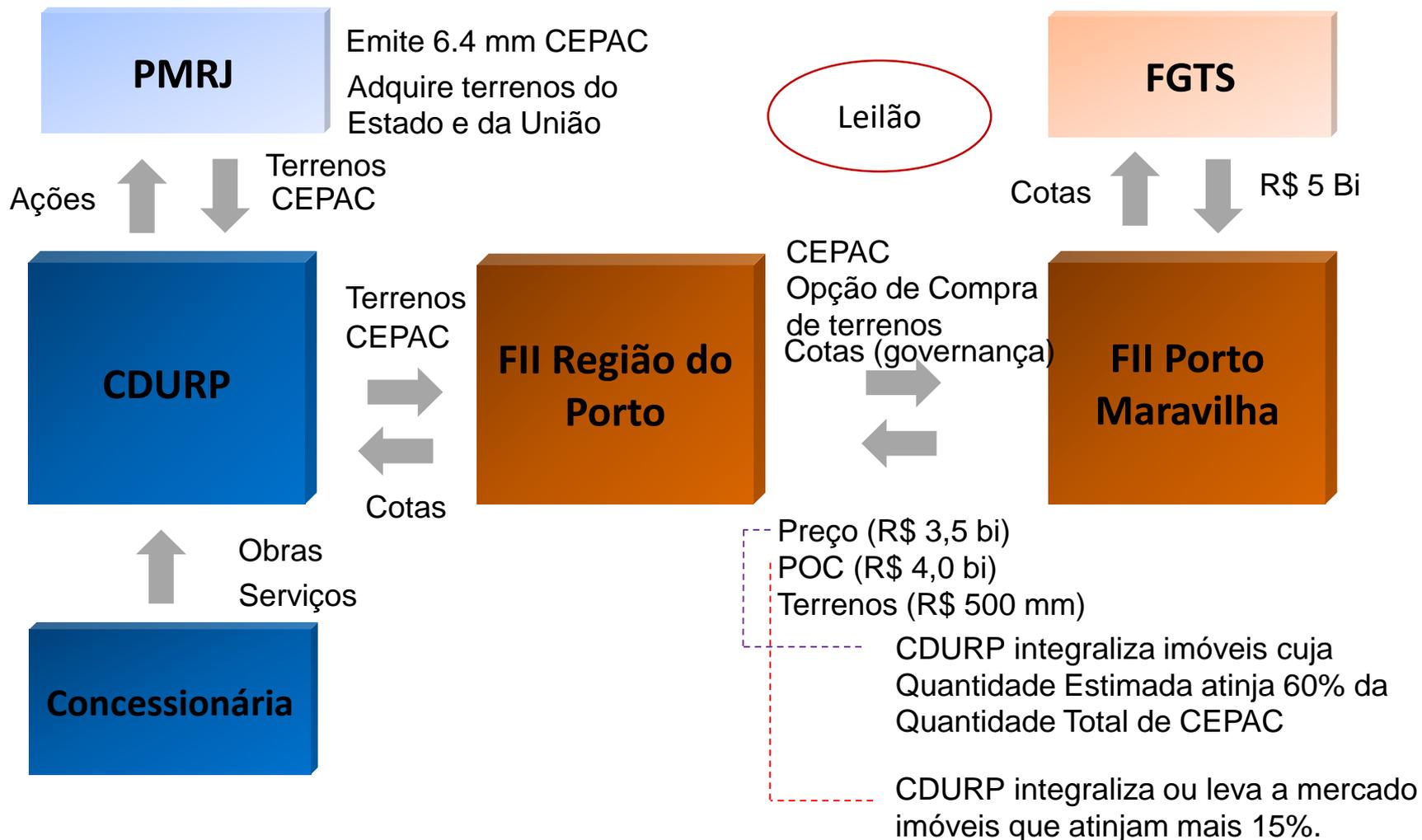
Os CEPACs foram **registrados para oferta pública** de distribuição secundária, por meio de leilão em Sistema de Balcão Organizado de Ativos e Derivativos da CETIP.

**Oferta Pública de CEPAC realizada em 13 de junho de 2011.**

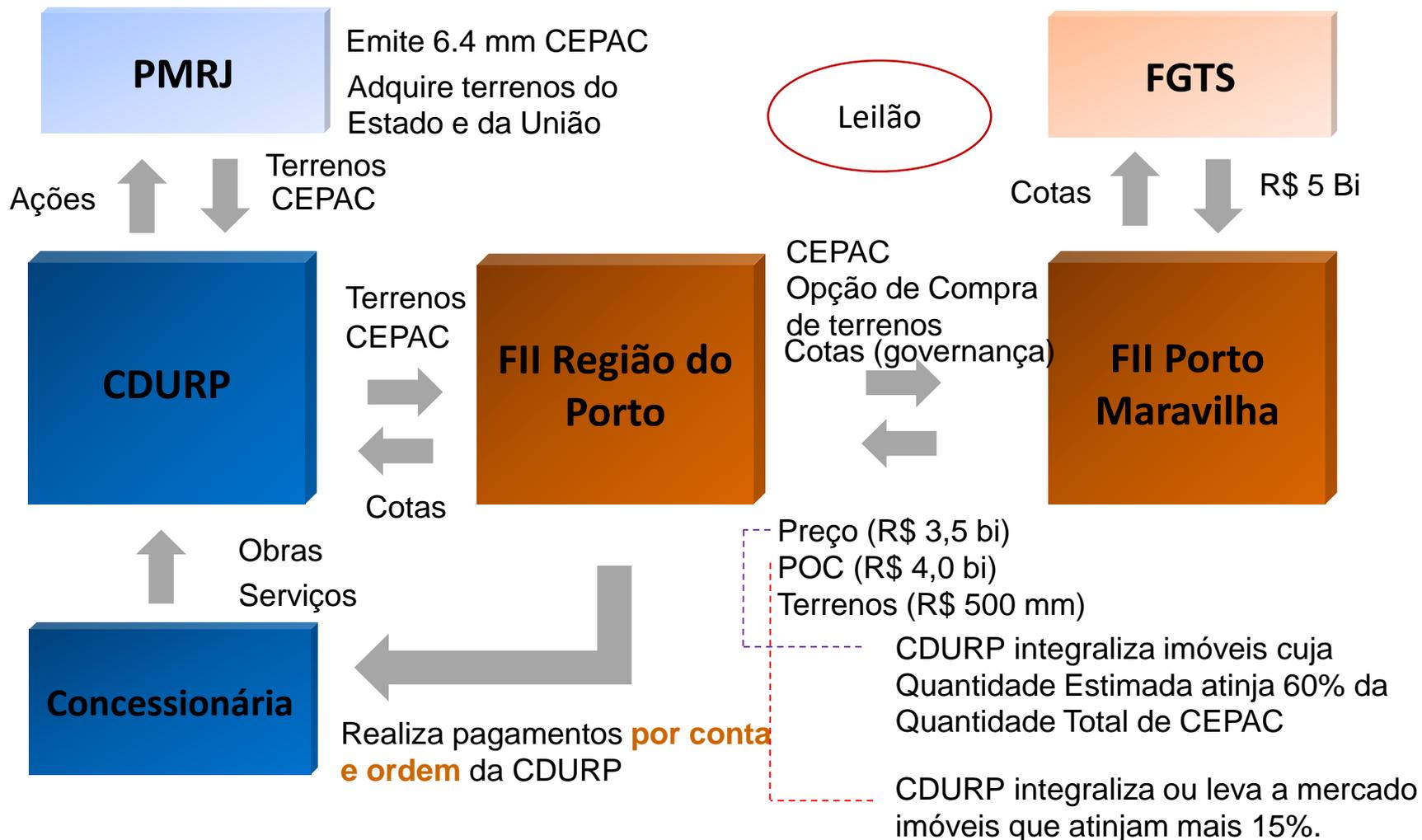
# Estrutura da Operação



# Estrutura da Operação



# Estrutura da Operação



**Contrato de PPP + Despesas da OUCPRJ = R\$ 8 bilhões**

- Segregação de direitos e obrigações;
- Isolamento do **fluxo de pagamentos para a PPP**;
- **Desoneração dos CEPAC** para captura do upside pelo FGTS;
- FII PM **foco no investimento imobiliário**, CEPAC e terrenos, com vistas a cumprir obrigações assumidas no Leilão e remunerar o FGTS.

### FII Região do Porto

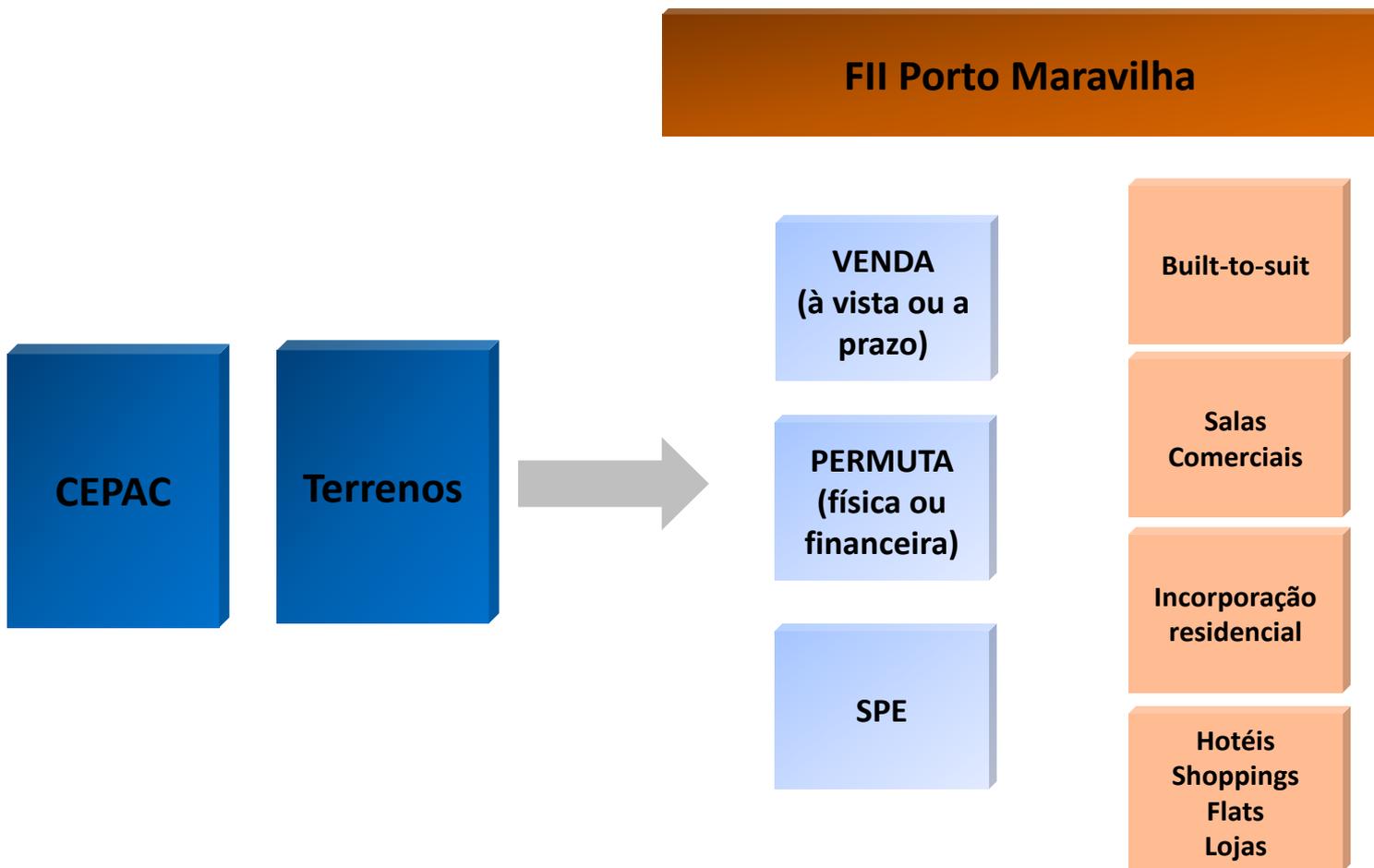
Ativos – Diretos a receber pela venda de CEPAC

Passivos – Contrato de PPP e demais despesas da OUCPRJ

### FII Porto Maravilha

Ativos – CEPAC / Imóveis/ Operações imobiliárias

Passivos – Obrigações pela compra de CEPAC / imóveis



Em 21 de maio de 2013 a **CVM autorizou a negociação de CEPACs**, enquanto valor mobiliário, nas estruturas acima descritas.

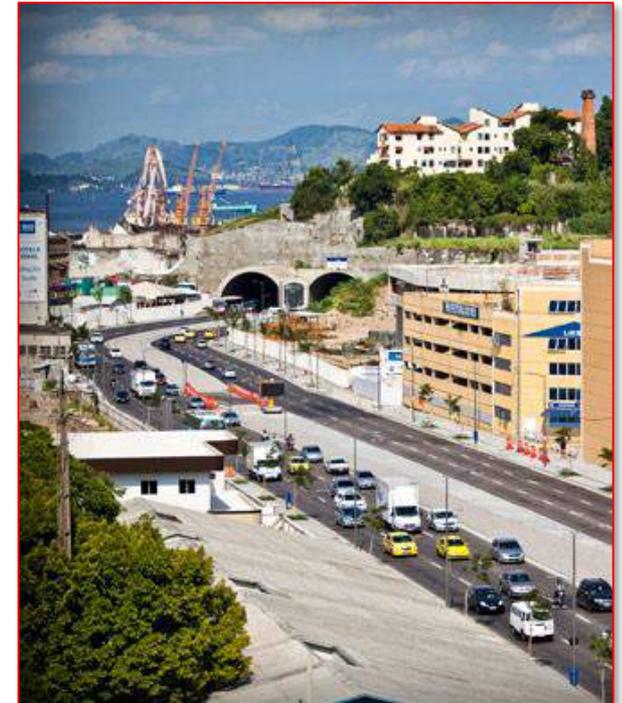
## ■ Via Binário do Porto e Túnel Morro da Saúde

A Via Binário do Porto é composta por um via dupla com 3 pistas em cada sentido interligando a Linha Vermelha e viaduto do Gasômetro ao Centro da Cidade.

← ANTES



- Túnel de superfície, com 03 galerias, sendo duas pistas de rolamento e a central destinada à passagem do VLT (Veículo Leve sobre Trilhos).



→ ATUAL

## ■ Túnel Rio 450

Túnel subterrâneo, compreendido entre Praça Mauá e Rua Antônio Lage (próximo ao antigo Moinho Fluminense), parte integrante de via binária, sentido 1º de Março até Rodoviária.



Reservatório de água com a finalidade de abastecer toda a área de intervenção. Sobre o reservatório será mantida uma área de lazer.

## ■ Alças do Gasômetro

Interligação entre a espera existente do viaduto e a Via Binária em direção à Av. Brasil, inauguradas em novembro de 2013.

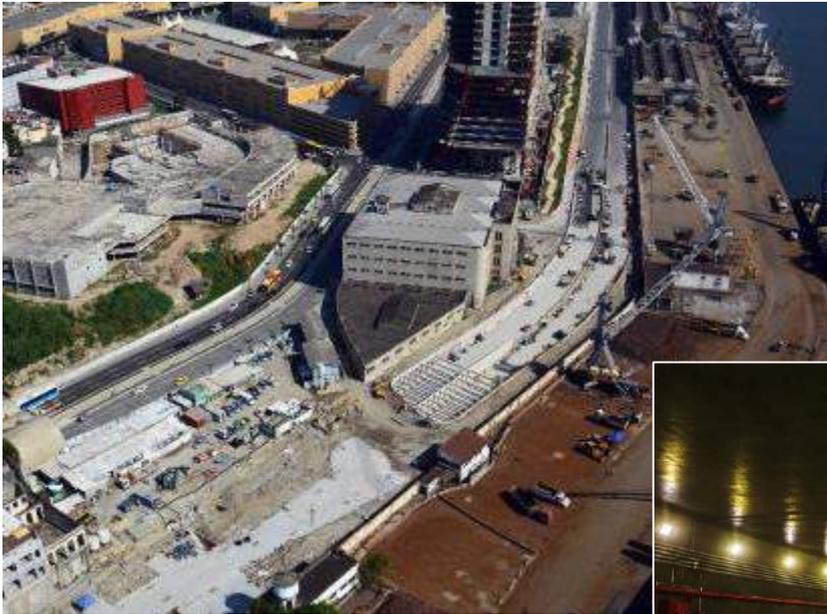


## ■ Reservatório Morro do Pinto Concluído



## ■ Prolongamento Via Expressa

A Via Expressa, terá 6 faixas de rolamento com aproximadamente cinco quilômetros, sendo que parte do percurso dos carros será subterrânea.



## ■ Túnel Continente (Inauguração – 19/06/2016)



## ■ Túnel Mar – sentido aeroporto (Inauguração – 21/07/2016)



- **Museu do Amanhã e Praça Mauá**

Reurbanização dos espaços públicos, com implantação de novos padrões de pavimentação em vias de calçada, sinalização e mobiliário urbano.



Inauguração - 19/12/2015

- **Praça Mauá**



Inauguração - Setembro/2015



Imagens antes da OUCPRJ

- **AQWA Corporate:**

**Produto:** Duas torres corporativas com lojas térreas

**Área Construída:** 217 mil m<sup>2</sup>

**Status:** Torre I concluída



- **Porto Atlântico Leste:**

**Produto:** Complexo multiuso contendo 2 Hotéis, 1 torre comercial e 1 torre de lajes corporativas;

**Status:** Obras concluídas.

- **Porto Atlântico Oeste:**

**Produto:** Complexo contendo três torres de lajes corporativas;

**Status:** primeira torre concluída e parcialmente ocupada



- **Hotel Praia Formosa**

**Produto:** Hotel, padrão dividido entre midscale com 244 quartos e econômico com 350 quartos.

**Status:** Obra Civil concluída.

- **Sede da L'Oréal:**

**Produto:** Torre corporativa com embasamento composto por lojas, restaurantes, pavimento de eventos e Universidade L'Oréal;

**Status:** Concluída



- **AC Marriot Hotel**

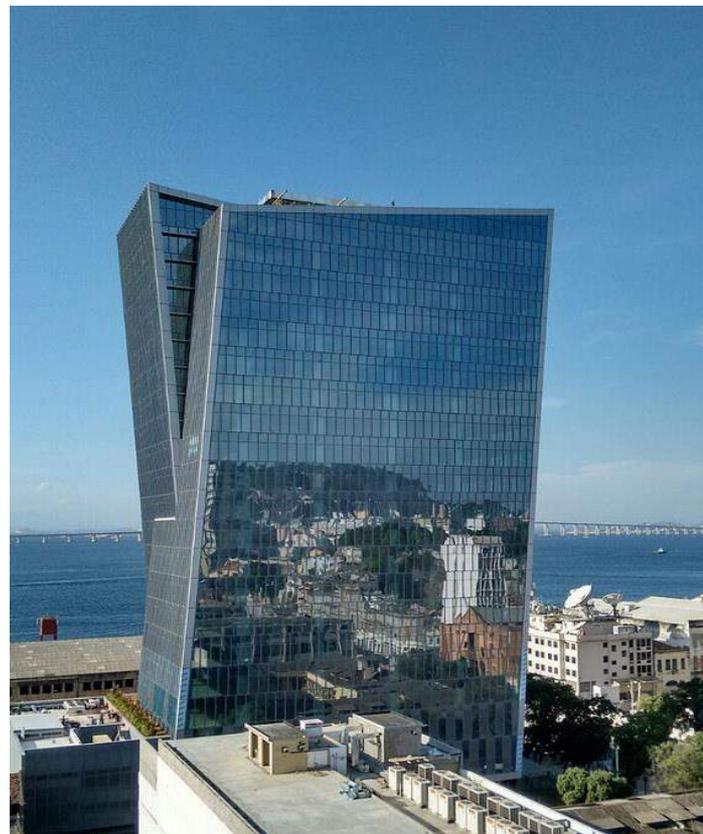
**Produto:** Hotel com 252 quartos

**Status:** Hotel em operação

- **Vista Guanabara**

**Produto:** Torre corporativa

**Status:** Entregue e parcialmente ocupado.



- **Port Corporate**

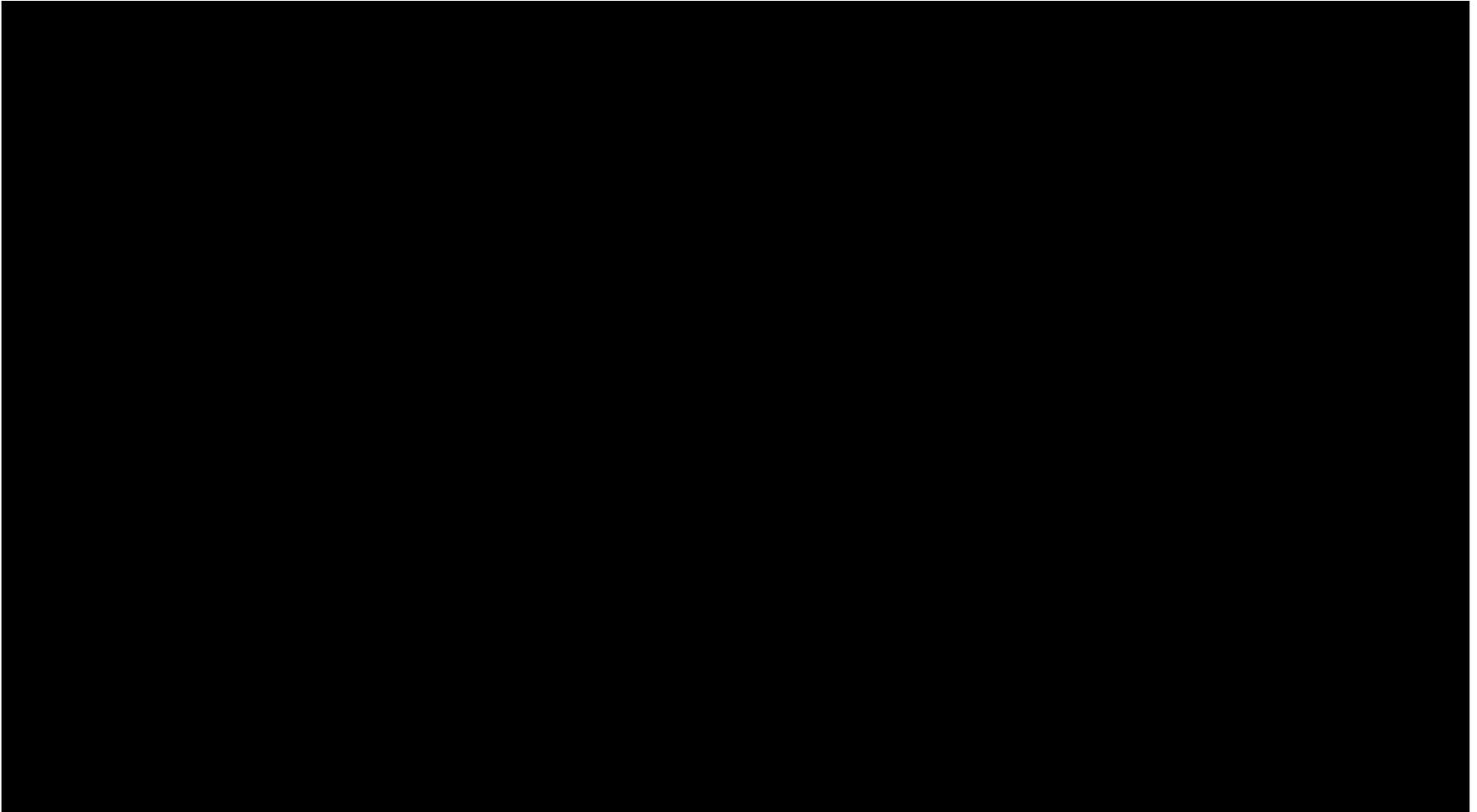
**Produto:** Torre corporativa

**Status:** Entregue e parcialmente ocupado.



■ Uso residencial ■ Uso comercial ■ Uso de hotel ■ Uso cultural ■ Uso institucional ■ Outros usos

Fonte: [http://portomaravilha.com.br/mapa\\_empreendimentos](http://portomaravilha.com.br/mapa_empreendimentos)



*Este material é confidencial e de uso exclusivo da CAIXA.*

**CAIXA**



Julho 2015