

Operação Urbana Porto Maravilha



Formatação Jurídica



Formatação Jurídica

- Estatuto das Cidades: Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências

- 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

- Lei Complementar nº 102/2009

Cria a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (Cdurp)



Contrato de Parceria Público-Privada

Assinatura: 26/10/2010



PPP na modalidade Concessão Administrativa para execução de obras e prestação de serviços na AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro

Concessionária Porto Novo

- Contratada via licitação para executar as obras e prestar serviços públicos municipais na AEIU até 2026



Principais Serviços da CPN

- Conservação e manutenção do sistema viário
- Conservação e manutenção de áreas verdes e praças
- Manutenção e reparo de iluminação pública e calçadas
- Execução de serviços de limpeza urbana
- Coleta seletiva de lixo
- Manutenção da rede de drenagem e de galerias universais
- Manutenção da sinalização de trânsito
- Instalação e conservação de bicicletários
- Manutenção e conservação de pontos e monumentos turísticos, históricos e geográficos

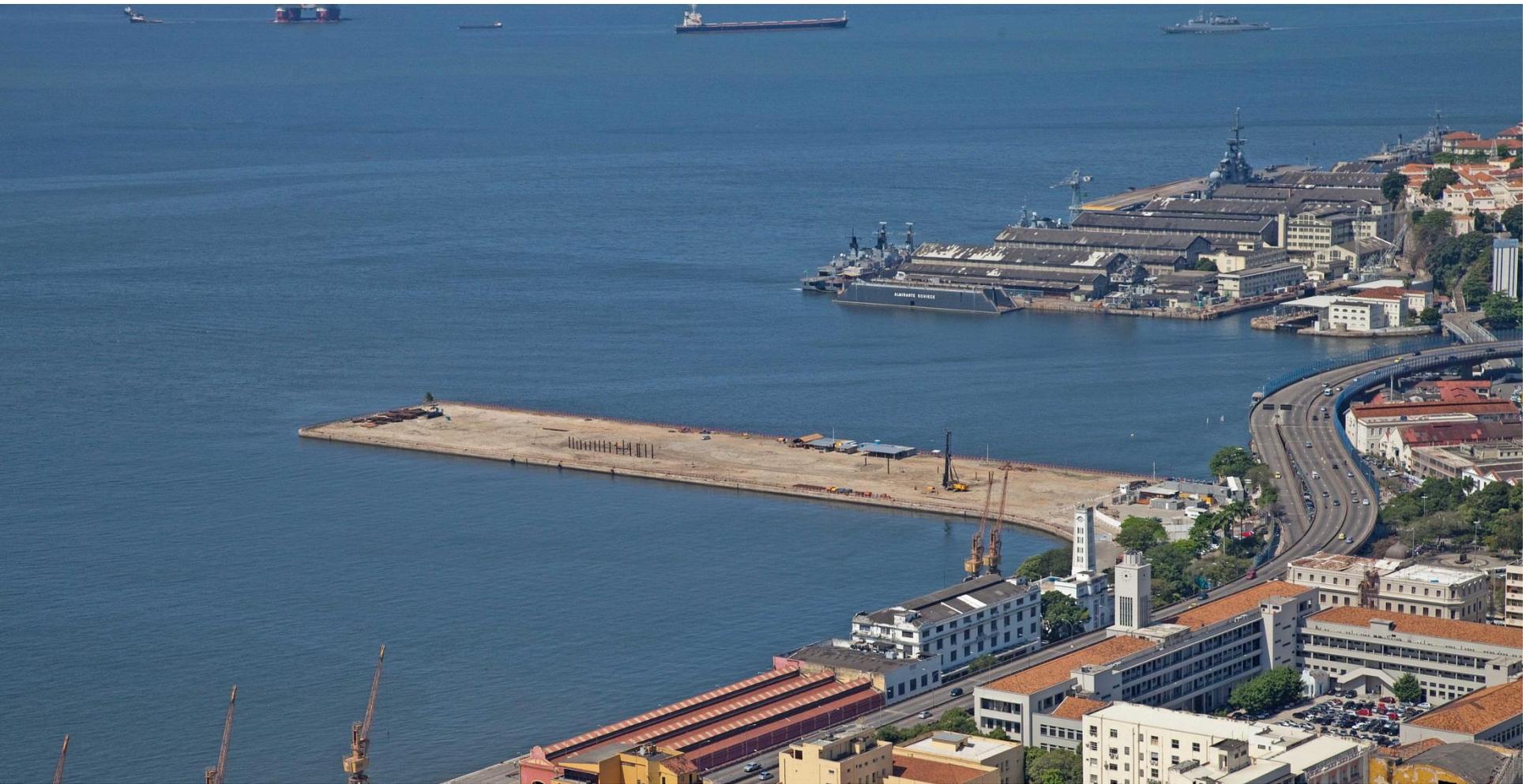


Principais Obras

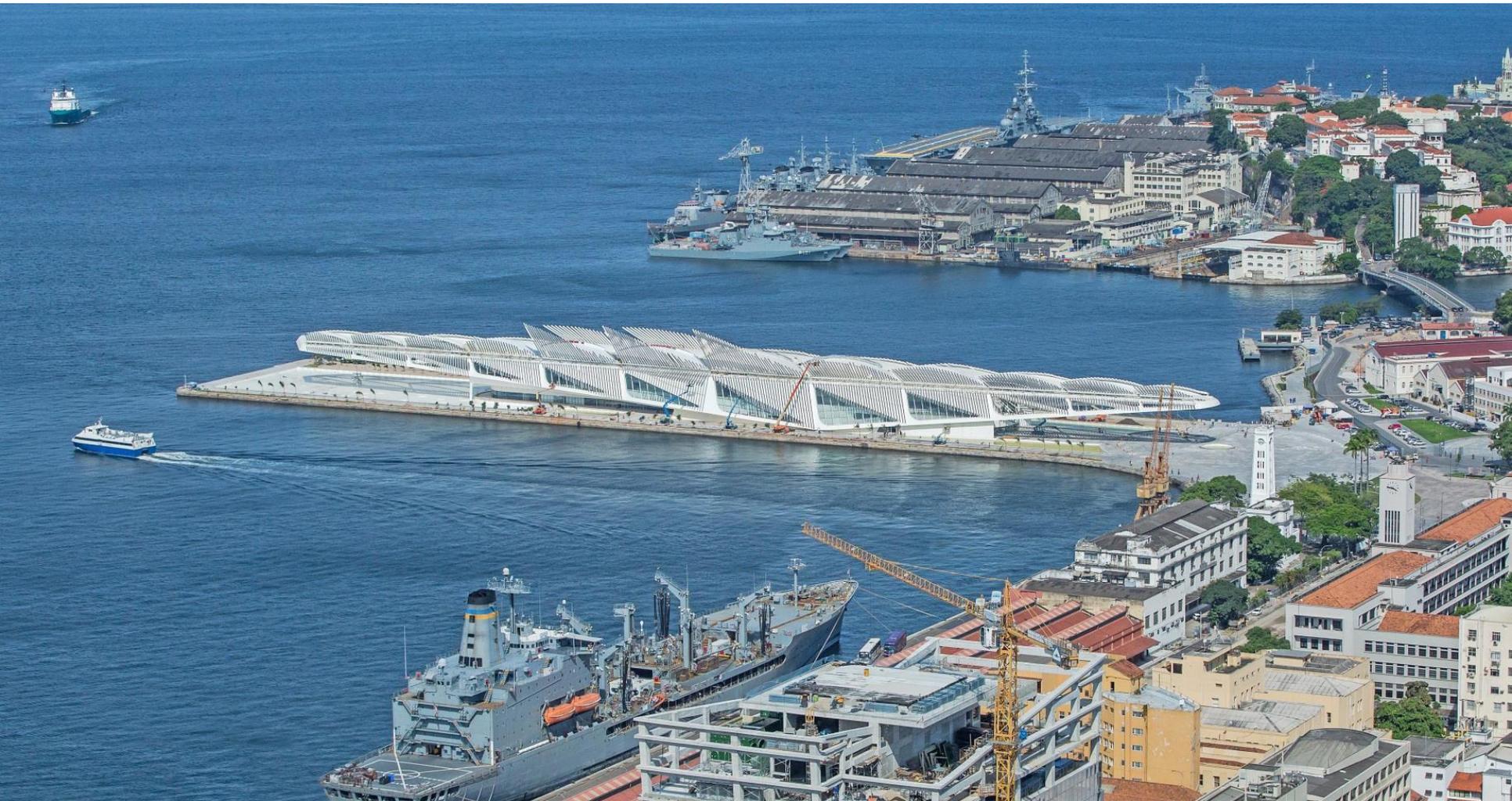
- Demolição do Elevado da Perimetral
- Museu de Arte do Rio (MAR)
- Museu do Amanhã
- Via Binário do Porto e Túnel Rio 450
- Via Expressa e Túnel Prefeito Marcello Alencar
- Orla Conde
- Veículo Leve Sobre Trilhos
- 70 km de vias reurbanizadas e 650.000 m² de calçadas refeitas
- 700 km de redes de infraestrutura urbana reconstruídas (água, esgoto, drenagem)
- 17 km de novas ciclovias
- 15.000 árvores



Museu do Amanhã



Museu do Amanhã



Praça XV



Praça XV



Praça Mauá



Praça Mauá



Museu de Arte do Rio



Museu de Arte do Rio



Rodrigues Alves – Orla Conde



Rodrigues Alves – Orla Conde

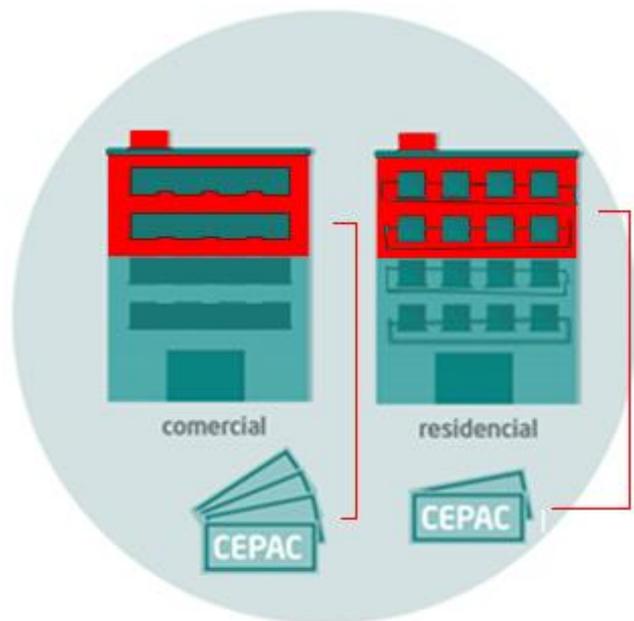


Modelagem Financeira



Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs)

[Mais informações](#)

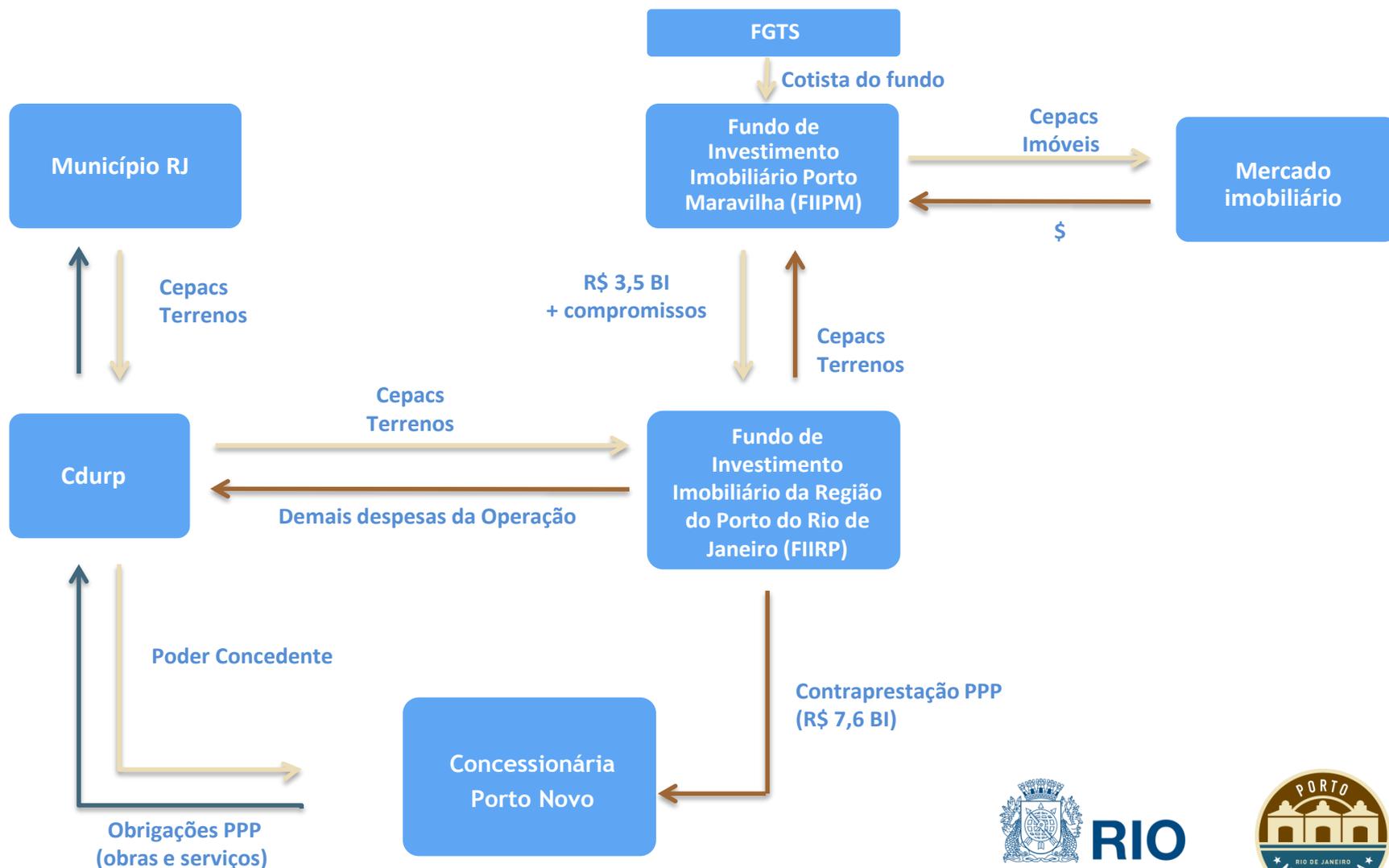


\$ arrecadado com Cepacs paga obras e serviços urbanos

IAT - Índice de Aproveitamento do Terreno

IAT > 1 – Precisa comprar Cepacs

Modelagem Institucional e Financeira



PREFEITURA/ SECPAR
EMITE CEPACS

Emitidos 6.436.722 Cepacs de valor unitário R\$ 545,00 em 11/08/2010 Decreto 32.666 e Decreto 33/364 de 10/07/2011
INTEGRALIZA O CAPITAL COM CEPACS E 468.151 m2 de TERRENOS DA AEIU COM POTENCIAL CONSTRUTIVO DE 3.957.537 m2

CAIXA ECONOMICA
FEDERAL
ADMINISTRADORA

ATIV

DIREITOS DE PREMIOS DE OPÇÃO DE COMPRA DE CEPACS
TERRENOS

100%

CDURP
GESTORA

criada pela lei complementar 102 de 23/11/2009

100 MILHÕES COTAS "A" E 100 COTAS "B"

FIIRP

2 COTISTAS
2010 - 15 ANOS

ATIVO

CAIXA ECONOMICA FEDERAL
CEPACS (1 CEPAC = R\$ 1.592,86) 9,476 BILHÕES DE REAIS
IMÓVEIS PARA VENDA
FUNDOS
TERRENOS
SPE

R\$

CEPACS + TERRENOS

COTAS "B" 100 MIL

CEPACS

R\$

PUT CEPAC

CALL CEPAC

CALL DE IMÓVEIS

FIIPM

1 COTISTA
2010 - 15 ANOS
2015 - 25 ANOS

R\$

COTISTA

(INVESTIDOR QUALIFICADO) FGTS

COTAS
5 BILHÕES

CONTRAPRESTAÇÃO
MENSAL
(10MM +IPCA)

CONTRAPRESTAÇÃO
ANUAL (VARIÁVEL)

R\$

COTAS

CEPACS

R\$

EMPRESAS/MERCADO

INCORPORADORES

CEPAC PARA ESTERILIZAÇÃO

CEDE CREDITOS

R\$

**FUNDO PORTO
MARAVILHA DE RENDA
FIXA DE CRÉDITOS
PRIVADOS DE LONGO
PRAZO**

CONCESSÃO

**CONCESSIONÁRIA
PORTO NOVO**

-ODEBRECHT INFRAESTRUTURA 37,5%

-OAS 37,5%

-CARIOCA 25%



Porto Maravilha

Zona portuária do Rio vive nó financeiro

Títulos imobiliários comprados pela Caixa com FGTS 'encalham', ameaçando revitalização e prejuízo ao fundo

Revenda desses papéis serve para financiar serviços públicos como iluminação e coleta de lixo e obras na região

ITALO NOGUEIRA
DO RIO

A crise no setor imobiliário provocou um nó financeiro na revitalização da região portuária do Rio e uma ameaça de prejuízo ao FGTS.

Seis anos após comprar os 6,4 milhões de títulos imobiliários da região, o Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha, gerido pela Caixa Econômica Federal, reconheceu oficialmente que os papéis estão encalhados.

Com o mercado retraído, as construtoras não se interessaram pelos títulos, que autorizam a construção de

na Operação Lava Jato.

A maior parte (86%) dos trabalhos já foi concluído, inclusive os mais emblemáticos como o Boulevard Olímpico, o Museu do Amanhã, túneis e a derrubada da Perimetral.

Já foram gastos cerca de R\$ 5 bilhões no local. O planejamento prevê outros R\$ 5 bilhões em obras e prestação de serviços públicos até 2026.

Ao comprar os títulos em 2011, o fundo imobiliário se comprometeu a repassar todo o valor ao longo dos 15 anos. Para isso, usou inicialmente R\$ 3,5 bilhões do FGTS.

A intenção era que o restante fosse quitado ao longo do tempo com a venda dos papéis e de terrenos da área, a que o fundo também obteve o direito. E esperava-se que o investimento gerasse remuneração extra para o FGTS.

DUROU POUCO

al para cerca de 34%.

Mas como poucos empreendimentos saíram do papel, e o retorno do investimento só ocorrerá no longo prazo, após o mercado se reerguer.

Em 2015, o FGTS socorreu o fundo da Caixa com mais R\$ 1,5 bilhão para manter o cronograma de desembolsos. Em maio de 2016, porém, o fundo ficou de novo sem dinheiro, prejudicando o início da sexta etapa de obras na região, orçada em R\$ 1,2 bilhão.

SEM DINHEIRO

Em documento obtido pela **Folha**, a Caixa afirmou na época que seu fundo está em "situação de iliquidez" em razão da retração do mercado. A comunicação é um instrumento contratual no qual os repasses podem ser suspensos. Um novo aporte de socorro do FGTS é descartado.

O fundo imobiliário tinha

Investimento Imobiliário Porto Maravilha e, assim, quitar algumas dívidas com a concessionária.

A prefeitura aceitou também receber R\$ 725,9 milhões nesses títulos imobiliários como garantia para quitar futuros débitos com a concessionária. Contudo, assim como a Caixa, o município não consegue revendê-los agora no mercado em razão da crise.

A Porto Novo não os aceitará como forma de pagamento, segundo a **Folha** apurou.

O acordo previa também que o município aportasse mais R\$ 219,6 milhões a serem usados para pagar, com recursos próprios, a concessionária da região. Entretanto, a gestão Marcelo Crivella (PRB) decidiu não fazer a transferência.

A dívida com a Porto Novo já chega a R\$ 40 milhões.

O atraso nas obras prejudi-



www.PortoMaravilha.com.br
[Facebook.com/PortoMaravilha](https://www.facebook.com/PortoMaravilha)

