

# 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)



# AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro

5 milhões de metros quadrados



# 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 m<sup>2</sup> 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

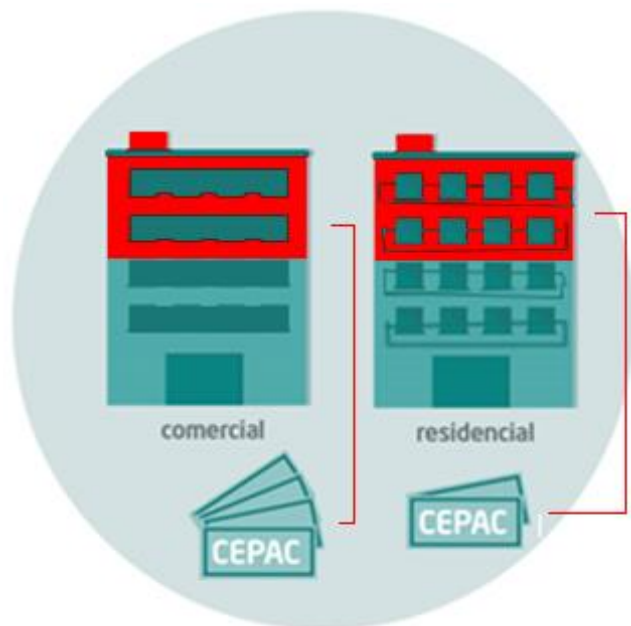


# Modelagem Financeira



# Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs)

[Mais informações](#)

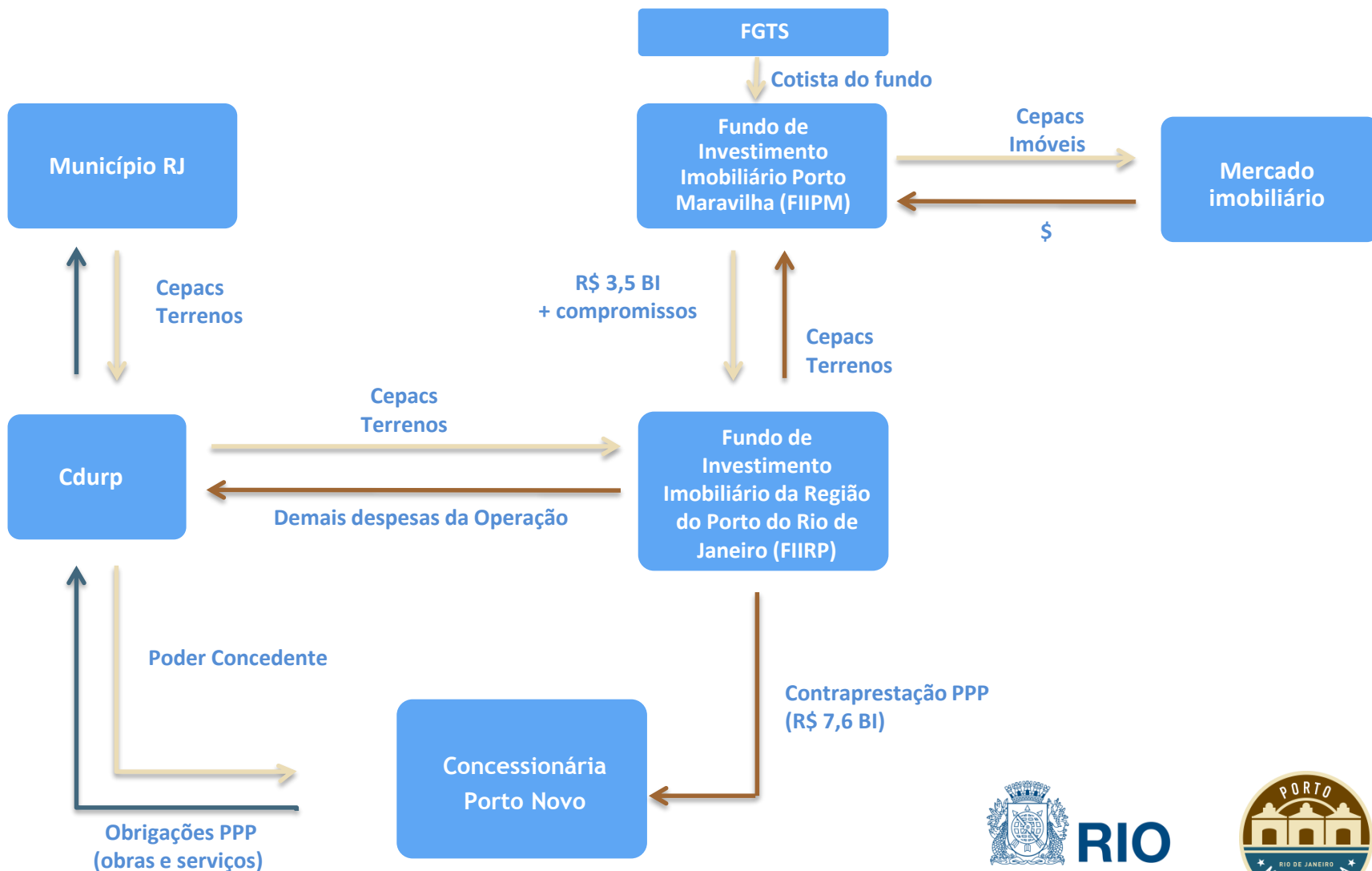


\$ arrecadado com Cepacs paga obras e serviços urbanos

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

