



## **Aproveitamento imobiliário da região do Porto do Rio**

**N° 20030102**  
**Janeiro - 2003**

SMF, PGM, IPP/Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro



**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**  
**Secretaria Municipal de Urbanismo**  
Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos

## EXPEDIENTE

---

A **Coleção Estudos Cariocas** é uma publicação virtual de estudos e pesquisas sobre o Município do Rio de Janeiro, abrigada no portal de informações do Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Rio de Janeiro (IPP) : [www.armazemdedados.rio.rj.gov.br](http://www.armazemdedados.rio.rj.gov.br).

Seu objetivo é divulgar a produção de técnicos da Prefeitura sobre temas relacionados à cidade do Rio de Janeiro e à sua população. Está também aberta a colaboradores externos, desde que seus textos sejam aprovados pelo Conselho Editorial.

**Periodicidade:**

A publicação não tem uma periodicidade determinada, pois depende da produção de textos por parte dos técnicos do IPP, de outros órgãos e de colaboradores.

**Submissão dos artigos:**

Os artigos são submetidos ao Conselho Editorial, formado por profissionais do Município do Rio de Janeiro, que analisará a pertinência de sua publicação.

**Conselho Editorial:**

Ana Paula Mendes de Miranda, Fabrício Leal de Oliveira, Fernando Cavallieri e Paula Serrano.

**Coordenação Técnica:**

Cristina Siqueira e Renato Fialho Jr.

**Apoio:**

Iamar Coutinho

CARIOCA – Da, ou pertencente ou relativo à cidade do Rio de Janeiro; do tupi, “casa do branco”. (Novo Dicionário Eletrônico Aurélio, versão 5.0)

# APROVEITAMENTO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO

---

*SMF, PGM, IPP/Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro*

## RELATÓRIO FINAL

### Instrumentos legais

A Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, com o apoio de diversas entidades públicas, vem desenvolvendo, há quase dois anos, um amplo Programa para a sua região portuária.

Esse Programa, denominado Plano de Recuperação e Revitalização da Região Portuária - PORTO DO RIO, prevê diversas linhas de ação que possibilitarão reverter o processo de decadência da área e, principalmente, atrair novos investimentos. Essa reversão se dará através da implantação de empreendimentos imobiliários comerciais e residenciais, e da possibilidade de usos diversificados, com ênfase em atividades ligadas à cultura e ao entretenimento.

Uma das principais linhas de ação, que depende quase exclusivamente da Prefeitura, será a intervenção nos logradouros públicos, de forma a recuperar suas condições urbanísticas e dotar os bairros de um novo conceito de urbanização. Além dos logradouros que formam os eixos comerciais, toda a extensa área residencial situada nos morros da Conceição, do Livramento, da Saúde, da Gamboa e do Pinto será também contemplada, alterando significativamente a ambiência urbana e, por conseqüência, valorizando não só o patrimônio construído mas, principalmente, o patrimônio humano que há décadas aguarda um processo de revitalização.

Complementarmente ao desenvolvimento dos projetos de reurbanização, foi criado um grupo de trabalho através do Decreto nº 21.536, de 11/06/02, cujo objetivo principal é a avaliação do patrimônio imobiliário dos bairros da Saúde, da Gamboa e do Santo Cristo.

A constituição do referido grupo coube ao Secretário Municipal de Urbanismo, que através da Resolução SMU nº 409 de 05/08/02, designou representantes daquela secretaria, da Secretaria Municipal de Fazenda, da Procuradoria Geral do Município e do Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos.

Devido às dificuldades verificadas no decorrer dos trabalhos, o prazo inicial para a sua conclusão foi prorrogado através do Decreto nº 22.702, de 26/09/02, por mais 60 dias.

## **Situação atual**

O Plano de Recuperação e Revitalização da Região Portuária possui diversas frentes de ação, sendo algumas delas:

1. projetos de Reurbanização de Logradouros;
2. projetos de Abertura de Novas Vias, incluindo a ampliação do sistema cicloviário;
3. recuperação de Imóveis Preservados;
4. implantação de novos Equipamentos Culturais;
5. criação de novas opções de lazer;
6. incentivo à implantação de novos usos na região, especialmente aqueles ligados aos serviços e à habitação;
7. implantação de novo sistema de transporte, através do Veículo Leve sobre Trilhos;
8. criação de linhas de microcrédito para a economia local.

Essas linhas de ação não se desenvolvem de forma equânime, visto as suas diversas naturezas e tempo diferenciado para implantação.

Os projetos de urbanização e reurbanização, por exemplo, por dependerem praticamente de ações municipais, estão em fase bastante adiantada. Os projetos para as ruas Sacadura Cabral e do Livramento, e para os Morros da Saúde, da Gamboa e do Livramento estão concluídos e foram encaminhados à SMO. para serem orçados. Os do Binário e do Morro da Conceição serão finalizados ainda neste ano e os da Praça Mauá, Av. Rodrigues Alves, Cais do Porto, ruas Pedro Alves e do Santo Cristo e Morro do Pinto, estão em desenvolvimento.

Além disso, o Instituto Pereira Passos está finalizando um levantamento detalhado de 82 imóveis preservados na Rua Sacadura Cabral, visando à restauração das suas fachadas e telhados, e vem mantendo, com a Caixa Econômica Federal, contatos para viabilizar (através da Lei Rouanet) a recuperação dos demais 168 imóveis com valor histórico naquele logradouro e na Rua do Livramento.

A Secretaria Municipal das Culturas implantou um novo equipamento cultural no Armazém 5, que vem se consolidando como uma nova opção de lazer na Cidade e no

Armazém 6, a Companhia Docas do Rio de Janeiro também realiza alguns eventos que atraem grande público.

Está sendo revisada a minuta de Projeto de Lei que atualiza a legislação de uso do solo dos três bairros portuários, de forma a garantir usos múltiplos e incentivar a ocupação de grandes áreas atualmente ociosas, dotadas de boa infra-estrutura e próximas ao Centro da Cidade.

Está programado, para ainda este ano, pelo BNDES, o lançamento do edital de licitação dos Estudos de Viabilidade para a Implantação do Veículo Leve sobre Trilhos no Centro.

O BNDES e a CEF estão dispostos a implantar agências de microcrédito na região do plano, que funcionará em loja situada na Rua Sacadura Cabral nº 295/297, que é um próprio municipal, junto com outras atividades relacionadas ao plano.

### **Objetivos do grupo de trabalho**

Um dos principais entraves para a revitalização da Região Portuária é o fato de a maioria dos imóveis, com potencial de renovação, pertencerem a órgãos federais, em sua maioria ligados à atividade portuária.

Esses imóveis perderam, em quase a sua totalidade, a função, em decorrência do processo de modernização das atividades portuárias. Embora possam abrigar novos usos, permanecem vazios, em virtude das restrições da legislação de uso do solo e da própria dificuldade dos órgãos públicos em alienar os seus imóveis. O resultado é a acelerada degradação das edificações e, em muitos casos, a invasão.

O G.T. convidou, conforme previsto no artigo 5º do Decreto 21536/02, representantes de diversos órgãos federais e, em conjunto, foram identificados os imóveis que poderiam ser incluídos em um amplo processo de renovação de usos.

Foram os seguintes os órgãos convidados:

- Superintendência do Patrimônio da União;
- Rede Ferroviária Federal (em liquidação);
- Companhia Docas do Rio de Janeiro;
- Instituto Nacional de Seguridade Social;
- Companhia Nacional de Abastecimento - CONAB;
- Banco Central;
- Caixa Econômica Federal.

## Estratégias estudadas

Com um grande parque imobiliário, subutilizado e com potencial de aproveitamento extraordinário, a Região Portuária tem condições físicas de, em poucos anos, reverter o processo de esvaziamento econômico e perda contínua de população verificado até então. Vale destacar, apenas como exemplo, que a demanda por habitação na Região Central, especialmente pelas parcelas da população de menor poder aquisitivo, é imensa e pode ser comprovada pelo cadastro da Secretaria Municipal de Habitação, referente ao Programa Novas Alternativas, que totaliza 78 mil inscritos.

A questão central é como viabilizar a reversão do processo de esvaziamento e quais instrumentos seriam necessários para alcançar esse objetivo, não apenas para uma parcela da população, mas para que a Cidade se aproprie desta região que apresenta tanto potencial.

A mudança dos parâmetros edilícios é condição *sine qua non* e, para tanto, foi elaborada uma mudança na legislação urbanística, através de Projeto de Lei, de forma a viabilizar que usos múltiplos possam ocorrer em uma área tão próxima do centro financeiro da Cidade. Este projeto será encaminhado, oportunamente, para apreciação pela Câmara dos Vereadores.

Resta, contudo, convencer os empresários da construção civil a investir na área. Um dos maiores empecilhos é a situação fundiária da maioria dos terrenos e edificações sem uso, quase todos vinculados ao Governo Federal. Este fato por si só não é impeditivo, mas dificulta bastante devido aos trâmites burocráticos para a alienação de um próprio federal.

Para facilitar o processo de cessão ou venda dos imóveis da União, foram estudadas pelo Grupo de Trabalho e demais representantes do Governo Federal, várias estratégias:

- formação de Fundos Imobiliários;
- criação de um ente-gestor do Patrimônio Imobiliário da Região Portuária;
- formação de uma Sociedade de Propósitos Específicos (S.P.E.).

Estas estratégias têm como premissas básicas a necessidade de facilitar a comercialização dos imóveis e a viabilidade de formação de parcerias entre entidades públicas e privadas, com o objetivo de, no menor espaço de tempo, viabilizar o surgimento de novas atividades na região.

As três estratégias se complementam, pois a formação de fundos imobiliários será necessária em diversos empreendimentos; a gestão do processo de incremento do parque imobiliário deverá ser coordenada através de um órgão gestor e a junção de interesses de entidades de naturezas diversas poderá ser viabilizada através de uma S.P.E..

### **Ações propostas**

Conforme anteriormente exposto, as estratégias para permitir a consolidação do processo de revitalização da Região Portuária em um espaço de tempo razoável (que se estima em algo ao redor de 10 anos), induzem à formação de uma Sociedade de Propósitos Específicos. Esta foi a solução considerada como a mais adequada pelos diversos representantes que participaram das discussões com o Grupo de Trabalho. Deve ser ressaltado que se trata muito mais de uma decisão político-administrativa dos parceiros envolvidos, do que propriamente uma orientação técnica por parte do G.T.

Essa sociedade seria responsável pela montagem dos negócios com a maior parte das áreas edificáveis com efetivo potencial de renovação, que são Próprios Federais ou pertencem a empresas controladas pela União. É necessária a definição de um procedimento que viabilize a disponibilização desse imenso patrimônio no menor espaço de tempo.

A magnitude financeira (estimada em R\$ 3 bilhões) e territorial (área total de 3.177.000 m<sup>2</sup>) do projeto, bem como a diversidade dos participantes e/ou proprietários das áreas abrangidas, evidenciam a necessidade da associação desses agentes para garantir a execução integral do projeto, o que demonstrará valorização da área e a conseqüente atração dos investimentos pretendidos. O modelo identificado como o mais adequado para atrair parceiros e investimentos, capaz de satisfazer às várias necessidades inerentes à consecução do Projeto, vislumbra a constituição de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), que viabilizaria as modalidades adequadas de financiamento dos empreendimentos, tais como Fundos Imobiliários, valores mobiliários, financiamento direto, concessões etc.

Essa sociedade teria a participação de diversos agentes públicos, que possuam imóveis na região portuária e na área do TELEPORTO da Cidade Nova, ou seja, o Governo Federal, através da Secretaria do Patrimônio da União e a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

Os entes federais que disponham de imóveis na área de abrangência do projeto deveriam revertê-los para o Patrimônio da União, de forma a facilitar o processo. Não haveria maiores dificuldades nessa reversão, visto que são todos terrenos em acrescido de marinha.

Os entes federais detentores de imóveis são:

- Companhia Docas do Rio de Janeiro S.A.;
- Companhia Nacional de Abastecimento (CONAB);
- Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS);
- Banco Central do Brasil;
- Rede Ferroviária Federal S.A. (em liquidação).

A participação de entes privados se daria através do aporte direto de capital, ou da disponibilização de imóveis nos bairros da Saúde, da Gamboa, do Santo Cristo e da Cidade Nova. No que afeta a subscrição e integralização do capital social deste tipo de companhia, através de bens imóveis, deverá ser observada a dicção do Art. 7º, 8º e incisos da Lei 6.404/76. A avaliação dos bens será realizada por 3 (três) peritos ou por empresa especializada, nomeados em assembléia geral dos subscritores, podendo ser a Caixa Econômica Federal uma delas.

A formação da Sociedade de Propósito Específico teria por objeto gerenciar e desenvolver esforços para atrair investidores que estejam interessados em participar do referido projeto, bem como atuar no desenvolvimento desses empreendimentos.

Além disso, a SPE teria como objetivos principais:

- atração de investimentos para a realização de empreendimentos geradores de renda;
- criação de fundos imobiliários, quando necessário, para a viabilização de empreendimentos de maior vulto, como hotéis, centros comerciais, conjuntos de edificações residenciais ou comerciais etc;
- implantação de redes de infra-estrutura e execução de obras de reurbanização;
- concessão do direito de superfície de seus imóveis;
- implantação de empreendimentos imobiliários residenciais, com possibilidade de financiamento através da CEF;
- outras ações que tenham como objetivo a dinamização econômica da Região Portuária e do TELEPORTO.



A participação da Prefeitura se daria principalmente no aporte de recursos para a realização das obras de infra-estrutura e reurbanização, propiciando a valorização das áreas beneficiadas e estímulo ao mercado imobiliário.

### **Identificação dos imóveis**

Trinta imóveis (entre terrenos e prédios), com uma área total de pouco mais de 600.000 m<sup>2</sup>, foram identificados como passíveis de formar o patrimônio da SPE.

Não há consenso por parte das atuais administrações responsáveis por estes imóveis, quanto à viabilidade de disponibilização dos mesmos. Definida a composição do novo governo federal, a questão terá de ser novamente debatida, para que seja possível estabelecer efetivamente quais imóveis constituiriam o patrimônio da sociedade.

### **Dificuldades jurídicas**

Diversas dificuldades foram identificadas, sendo que após os vários encontros e discussões, verificou-se que a maioria delas é de natureza política, pois demanda definições quanto à conveniência e oportunidade da constituição da SPE.

O representante da Procuradoria Geral do Município relacionou com clareza as diversas questões que necessitam de definição prévia. São elas:

- a forma de participação tanto do ente municipal quanto do ente federal na Sociedade de Propósitos Específicos, visto a impossibilidade jurídica de entes como o INSS (autarquia prestadora de serviço público), BACEN (autarquia com responsabilidade de fiscalizar as instituições financeira e controlar o meio circulante), RFFSA. (em liquidação), INPI etc., em participar, diretamente, de uma SPE sob a forma de sociedade anônima;
- a possibilidade de o Município e da União criarem, por lei, como exige a Constituição (art. 37, incisos XIX e XX), empresas públicas ou subsidiárias integrais de empresa pública já existente (que teria seu capital formado com bens cedidos pelo BACEN, INSS, INPI, etc., situados na área do Porto);
- a participação de empresas privadas na SPE, bem como a forma de participação das mesmas;

- o OBJETO SOCIAL (seus fins e forma de atuação), seu PATRIMÔNIO (aporte de recursos e bens imóveis), tempo de duração da SPE e quem seriam os sócios;
- a situação jurídico patrimonial (com precisão) dos bens situados nas áreas objeto da intervenção, mediante plantas, certidão do RGI e dos distribuidores, para que seja possível identificar os reais proprietários e a existência de hipoteca ou outros ônus sobre eles;
- o montante de recursos municipais a serem aportados em obras de infraestrutura na área do projeto e a forma de integralizar estes recursos como patrimônio da SPE;
- a integralização dos imóveis federais junto à Secretaria do Patrimônio da União.

### **Propostas para a constituição da SPE**

Embora com algumas indefinições, a constituição da Sociedade de Propósito Específico é, até o momento, a alternativa mais adequada para viabilizar a utilização do parque imobiliário existente na Região Portuária.

A Caixa Econômica Federal, uma das maiores defensoras da constituição da SPE, trouxe subsídios para as discussões do Grupo de Trabalho e uma minuta de contrato social, sendo que diversas observações feitas pela empresa devem ser ressaltadas:

- a SPE deve ser uma sociedade de objeto exclusivo, podendo ser constituída na forma de sociedade por quotas de responsabilidade limitada ou sociedade anônima, conforme as especificidades;
- a eficiência da SPE, considerando os fins para os quais for criada, depende diretamente do grau de independência em relação aos entes originadores;
- a total segregação societária entre a SPE e os entes originadores será fundamental, visando a garantir que a SPE. tenha poucos riscos de se tornar insolvente ou ser alvo de eventuais reclamações por parte de credores, o objeto social deverá ser específico e restrito. Além disso, não deverão ser contraídas dívidas adicionais às que sejam imprescindíveis à finalidade para a qual tenha sido criada;

- a SPE deverá, entre outras coisas, manter seus próprios livros e registros contábeis; manter demonstrações financeiras independentes; pagar despesas com recursos próprios; observar todas as formalidades societárias; não dar garantia ou assumir dívidas de nenhuma outra entidade; não dar seus ativos como garantia, exceto no âmbito do seu propósito e de maneira geral, manter-se como uma empresa independente;
- a SPE deverá ser auditada semestralmente por empresa de auditoria externa independente, a ser designada por resolução dos sócios;
- o lucro líquido de exercício apurado deverá ter destinação definida por resolução dos sócios;
- em caso de alteração do objeto social, será necessária a aprovação da maioria dos sócios.

A Procuradoria Geral do Município propõe que se concentrem as atenções nas definições das questões levantadas anteriormente, todas referentes à natureza que se queira dar à SPE. A formação do contrato social passa a ser, portanto, secundária, sugerindo que seja utilizada como base o estatuto social aprovado pelo Decreto Federal nº 3.848/01, que criou a Empresa Gestora de Ativos (EMGEA), ou ainda o instrumento legal de criação do BNDES-PAR.

### **Considerações finais**

Embora seja algo novo para a administração municipal e mesmo para diversos setores do Governo Federal, a constituição de uma Sociedade de Propósitos Específicos para potencializar o patrimônio imobiliário dos bairros da Saúde, da Gamboa e do Santo Cristo, se apresenta como a melhor alternativa.

Falta, portanto, a definição da conveniência e oportunidade de formação dessa nova entidade, em parceria com o Governo Federal.

Decidido pela sua formação, será necessária a aprovação de leis específicas (no âmbito das duas esferas de governo) autorizando a participação dos governos federal e municipal na constituição da SPE.

Posteriormente, será necessária a definição precisa do OBJETO, da forma de ADMINISTRAÇÃO e das quotas de cada parceiro, representadas pelos aportes de recursos e imóveis a serem disponibilizados para a SPE.