



MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO
Secretaria do Patrimônio da União
Esplanada dos Ministérios, Bloco "C", 2º andar
Tel.: (61) 2020-1699 Fax: (61) 2020-1845 - Brasília / DF - CEP 70046-900

Ofício nº 662 /SPU-MP

Brasília, 12 de agosto de 2010.

À Ilma. Senhora

Vera Lucia Seda Escudero
Gerente de Desenvolvimento Urbano - GIDUR/RJ
Avenida Rio Branco, 174, 22º ANDAR, Rio de Janeiro.
CEP: 20040-007

Assunto: Solicitação de revisão dos Laudos de Avaliação do Pátio de Praia Formosa e a Área 3 do Pátio de Marítima, ambas localizadas no Rio de Janeiro.

Referência: Laudos de Avaliação GIDUR/ RJ nº 047/210 e 056/2010, Ofício nº 485 GRPU/DIIFI/RJ de 05/03/2010 e Ofício nº 1013/SPU/RJ de 04/05/2010.

Senhora Gerente,

1. Em atendimento ao solicitado pela SPU nos ofícios em referência, a CAIXA/ GIDUR/RJ elaborou laudos de avaliação de números 047/2010 e 056/2010 dos imóveis localizados na região portuária do Rio de Janeiro sites, respectivamente, à Praça Marechal Hermes nº 63 - denominado Pátio da Praia Formosa, e à Avenida Rodrigues Alves, nº 515 - denominado Área 3 do Pátio da Marítima.
2. Trata-se de avaliação de imóveis da União com vistas a subsidiar a venda destes bens para a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro para integrar o projeto de revitalização da região portuária do Rio.
3. Cabe esclarecer que para este feito, determina a legislação pertinente¹ que a alienação de imóveis da União deve se dar a valor de mercado do bem. Por outro lado, vale consignar que não existe expectativa por parte da SPU de auferir ganhos extraordinários para União com a venda destes imóveis. Ao contrário, busca-se apoiar o projeto do Porto Maravilha na forma como vem demonstrando o Governo Federal com o aporte de recursos para os diversos projetos de infraestrutura e a edição da Medida Provisória nº 496, de 19 de julho de 2010, que cria condições para a venda direta de bens imóveis oriundos da extinta Rede Ferroviária Federal S.A- RFFSA para a PMRJ. Assim, trata-se de identificar o valor

¹ Art. 10, § 4º, da Lei nº 11.483, de 31 de maio de 2007, com a nova redação dada pela Medida Provisória nº 496, de 19 de julho de 2010.

justo para as áreas da União, que remunere na forma da lei pela disponibilização destes bens públicos, ao tempo que não inviabilize a operação urbana pretendida.

4. Há neste caso situação particular de alteração de estrutura de preços na região portuária, com valorização do preço dos imóveis, como consistentemente consignado nos laudos da CAIXA, decorrentes do projeto de revitalização da região do Porto do Rio e dos grandes investimentos públicos na infraestrutura daquela área portuária, sobretudo para apoiar a organização dos eventos de Copa do Mundo de 2014 e as Olimpíadas de 2016.

5. Como é do conhecimento, como parte da estruturação do Projeto de Revitalização denominado Porto Maravilha, a PMRJ vem implantando Operação Urbana para integração dos investimentos, tendo a Câmara Municipal do Rio de Janeiro aprovado a Lei Complementar nº 101 de 23 novembro de 2009, que modificou o Plano Diretor e autorizou o Poder Executivo a instituir a aludida Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio, bem como a Lei Complementar nº 102, de 23 de novembro de 2009, que criou a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio – CDURP.

6. Adicionalmente, em 16 de dezembro de 2009, aprovou a Lei Municipal nº 5.128, que concede benefícios fiscais como incentivos para investimentos diversos na revitalização da área do Porto do Rio.

7. Neste contexto, a solicitação de avaliação dos imóveis em referência encaminhada pela SPU/RJ para a CAIXA/GIDUR RJ consignava que fosse apresentado estudo com base no método involutivo e que no potencial de utilização do terreno fossem consideradas as novas posturas municipais para a região.

8. Da análise dos Laudos GIDUR RJ nº 047/2010 e nº 056/2010 foi observado que na avaliação adotou-se criteriosamente o método involutivo como prescrito na Norma Brasileira 14653. Entretanto, trazemos à discussão para consideração alguns pontos e premissas adotadas na elaboração dos laudos em questão que requerem esclarecimentos e reexame para consolidação da convicção de valor dos respectivos ativos públicos:

a) A Avaliação deixou de considerar a possibilidade de utilização do aproveitamento máximo como alternativa para se encontrar o aproveitamento eficiente das áreas, como previsto nas prescrições da Norma Brasileira para utilização do método involutivo, com as justificativas da existência de valor mínimo determinado para o CEPAC, da necessidade de aquisição destes Certificados em leilão ou em mercado secundário, da indisponibilidade de CEPAC pelo proprietário. Valeria a pena explorar no estudo a alternativa de se considerar o CAM lançando inclusive hipóteses sobre o comportamento dos custos adicionais de aquisição de CEPAC no fluxo de Caixa dos projetos.

b) A legislação urbanística estabelecida pela LC 101, Art. 13º, conceitua as áreas de Pátio da Praia Formosa e Área 3 do Pátio da Marítima como Zona de Uso Misto – ZUM, com diversidade de possibilidade de usos. Para projetos de revitalização, que se inspiram em modelos internacionais, há expectativa de implementação de “mix” de usos – comerciais, residenciais, serviços etc, implantação de empreendimentos âncoras culturais e shoppings etc – que mereciam ser considerados neste estudo de melhor aproveitamento da área.

c) Não ficou completamente esclarecido o critério para escolha da alternativa de seleção da tipologia do projeto hipotético dos blocos bem como da quantidade destes considerados no estudo para avaliação de cada uma das glebas. Mencionou-se apenas a adoção de parâmetros indicados em estudos preliminares da CDURP. Valeria a pena avaliar a possibilidade de um estudo urbanístico pouco mais completo para subsidiar a avaliação.

d) As taxas de ocupação resultante dos projetos hipotéticos adotados são muito baixas para terrenos nobres que pretendem alavancar o projeto do Porto Maravilha. Estes situam-se bastante abaixo dos limites máximos permitidos pela legislação. (Praia Formosa 15% / 50% e Pátio de Marítima 16% / 70%).

e) Restaria com a implantação destes projetos hipotéticos o subaproveitamento das glebas, com enormes vazios entre os blocos. As ditas áreas constituem-se nos melhores terrenos da região e com certeza devem ter melhor aproveitamento, compatível com o projeto de revitalização a Área Portuária do Rio.

f) Os laudos aparentam visão conservadora, não incorporam as expectativas de valorização da área e o impacto do projeto de revitalização, como bastante conceituado no laudo.

g) As receitas estão estimadas pela venda de apartamentos simples de um ou dois quartos de padrão normal, inclusive com adoção no modelo de índice fiscal da prefeitura (98) que refletem uma situação de degradação da área, sem perceber os benefícios dos investimentos públicos ali alocados.

h) Em que pese o mérito do estudo de demanda desenvolvido pela CAIXA, o mesmo se fundamenta em dados pretéritos do Censo de 10 anos atrás, que não capta a alteração do perfil de renda da população neste período de desenvolvimento econômico do Brasil e da Cidade do Rio de Janeiro, tampouco os efeitos potenciais da própria ação de revitalização da área portuária, que pretende modificar o padrão de ocupação e a atratividade da área do Porto do Rio para novos investimentos, objetivo fim projeto Porto Maravilha.

i) Sendo o SINAPI um sistema mantido pela própria CAIXA voltado para a pesquisa mensal que informa custos e índices da construção civil, o custo de reprodução do empreendimento hipotético foi estimado com utilização de custo sintético da Pini.

j) Por fim, cabe ressaltar a necessidade de desmembramento do imóvel para o fim de avaliação considerando a questão dominial. A despeito do intento de alienação da integralidade do imóvel para a PMRJ, há que se considerar a possibilidade de execução de tal processo em duas etapas, tendo em vista que a União dispõe atualmente apenas da parcela não operacional, estando em tramitação processo de transferência da parcela operacional, de propriedade do Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transportes – DNIT.

9. Ante o exposto, e considerando que a CAIXA é uma instituição federal parceira da Secretaria do Patrimônio da União em diversas ações; que ambos mantêm um contrato de prestação de serviços para avaliação de imóveis da União; que a CAIXA possui competência legal para o propósito de avaliar bens públicos; e, por fim, que compete a este órgão, nos termos do art. 24, § 2º da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, a homologação dos laudos de avaliação quanto à observância das normas técnicas pertinentes, venho solicitar a essa GIDUR/CAIXA a revisão dos laudos nº 047/2010 e nº 056/2010 considerando os aspectos técnicos apontados.

10. Com o propósito de antecipadamente SPU e CAIXA firmarem um entendimento comum sobre os critérios e parâmetros a serem adotados, sugerimos a promoção de uma reunião para análise conjunta das questões que envolvem os referidos laudos.


JORGE ARZABE

Secretário do Patrimônio da União Substituto
Secretaria do Patrimônio da União