

ANEXO 1 – Estudo de Modelagem do Parque Olímpico

CVL

Fls. 82
Rubrica

CASA CIVIL

11:14 21/12/2011 10:15 AM
SUBG/GIL - PROTOCOLO
PROCESSO N.º 01.001683-1

DATA: 25/04/11 02

EXMO. SENHOR PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

RUBRICA: *[Handwritten signature]*
Autoc-x
15-25/04/2011

[Handwritten signature]
Gustavo da Rocha Schmidt
Procurador do Município
11221.197-7 - OAB/RJ 108761

CONSIDERANDO:

- I. Que, em 02 de outubro de 2009, a Cidade do Rio de Janeiro foi escolhida sede das Olimpíadas de 2016, pelo Comitê Olímpico Internacional (COI);
- II. Que a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro está estudando a viabilidade técnica, econômica e financeira para implantação de um parque olímpico, com sua infraestrutura, que será denominado Parque Olímpico do Rio;
- III. Que, pelo Art. 31 da Lei Complementar Municipal n.º 16, de 04 de junho de 1992, pelo Art. 3 da Lei Complementar Municipal n.º 105, de 22 de dezembro de 2009, e pelo disposto no Art. 2 da Lei Federal n.º 11.079/04, no Art. 21 da Lei Federal n.º 8.987/95 e o Art. 31 da Lei Federal n.º 9.074/95, foi facultado às empresas privadas, isoladamente ou em consórcio, requerer autorização formal do Município para efetuar os estudos de modelagem necessários à viabilização de uma concessão ou parceria público-privada, no intuito de implementar empreendimentos de interesse público, tais como a construção, conservação e a manutenção do Parque Olímpico do Rio, pelo período a ser contratualmente estabelecido;
- IV. Que os estudos do Parque Olímpico do Rio terão por objetivo a viabilização de uma concessão ou parceria público-privada, para implementação do Parque Olímpico Rio e sua infraestrutura, em área de terreno localizada na Barra da Tijuca, conforme definido no Dossiê de Candidatura do Rio de Janeiro para os Jogos Olímpicos de 2016;
- V. Que, caso os estudos elaborados sejam do interesse da municipalidade e assim a Administração Municipal decida pela pertinência da realização de um processo licitatório público para exploração do empreendimento, através de uma concessão de serviços públicos ou de parceria público-privada, à empresa ou ao grupo de empresas privadas, ora requerentes será assegurado: (i) o direito de participar do certame conforme faculta o art. 31 da Lei n.º 9.074/95; e (ii) o direito de ressarcimento, pelo futuro concessionário selecionado no certame, dos dispêndios incorridos na realização dos estudos, conforme faculta o art. 21 da Lei Federal n.º 8.987/95, até o valor contabilmente comprovado e aceito pelo Poder Executivo Municipal ou órgão público por ele indicado; e
- VI. Ainda, que o Consorcio formado pelas empresas **Construtora Norberto Odebrecht Brasil S.A. (Líder), Construtora Andrade Gutierrez S.A. e Carvalho Hosken S. A. Engenharia e Construções**, têm conhecimentos técnicos e de gestão suficientes para realizar os estudos de modelagem necessários à viabilização de uma concessão, comum e/ou parceria público-privada, para implementação do Parque Olímpico Rio e sua infraestrutura, o que se depreende pela notória capacidade empreendedora das requerentes, nas áreas de infraestrutura, de edificações e de manutenção e exploração de serviços públicos no Brasil e no exterior.

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

1693

158

01/001685/11
25/04/11 03

G

Fls. 83

Rubrica 

VÊM OS SIGNATÁRIOS perante V.Exa., com base na legislação em vigor, especialmente no que dispõe o art. 31 da Lei Complementar Municipal n.º 16, de 04 de junho de 1992, o art. 3 da Lei Complementar Municipal n.º 105, de 22 de dezembro de 2009, o art. 2 da Lei Federal n.º 11.079/04, o art. 21 da Lei Federal n.º 8.987/95 e o art. 31 da Lei Federal n.º 9.074/95, **REQUERER AUTORIZAÇÃO** expressa para efetuar os estudos necessários à viabilização de uma concessão, comum e/ou parceria público-privada, patrocinada, administrativa e/ou de uso de bem público – com o objetivo de promover e implementar o Parque Olímpico Rio e sua infraestrutura, em atendimento aos Jogos Olímpicos de 2016.

Este trabalho compreenderá a elaboração dos estudos fundiários, de ocupação e de uso do solo, de caráter técnico, jurídico, e econômico-financeiro, bem como projetos básico e executivo do masterplan da área, dos equipamentos provisórios e permanentes, e da reforma dos equipamentos atuais, que permitam sua plena caracterização, além do orçamento de investimentos em infraestrutura e serviços de conservação e manutenção, as diretrizes para o licenciamento ambiental do empreendimento, o estudo de viabilidade econômico-financeira, com a indicação da forma de remuneração necessária ao investimento e à conservação e manutenção do projeto, a forma mais apropriada para a contraprestação do poder público e para obtenção das garantias. Adicionalmente, serão propostos os critérios objetivos de avaliação e desempenho do projeto e as premissas necessárias, legalmente, para a elaboração do Edital de Licitação, se assim a Prefeitura julgar pertinente.

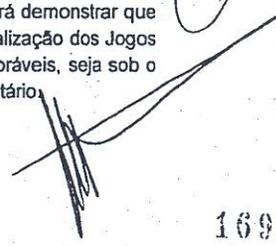
Os trabalhos deverão ser apresentados à Prefeitura, mensalmente, através de reuniões e entregas de relatórios e projetos, mesmo que de forma preliminar. Ao final dos trabalhos, decidindo a Prefeitura em utilizá-los para a realização de uma licitação sob o regime de concessão e/ou Parceria Público Privada, todo o material produzido, estudos e projetos, em original ou em cópia, será entregue à Prefeitura.

Os projetos do masterplan da área e dos equipamentos deverão observar os requisitos técnicos estabelecidos pelo Comitê Organizador Rio 2016 e aprovados pela Prefeitura.

Os signatários se comprometem, desde que por solicitação da Prefeitura, a contratar os escritórios de arquitetura vencedores de concurso público, previsto no Termo de Cooperação Técnica firmado entre o Município e o Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB, em 29 de dezembro de 2010, para o desenvolvimento dos projetos básico e executivo do escopo definido no referido concurso, desde que analisado o equilíbrio a preço de mercado, ficando resguardado um prazo mínimo de 6 (seis) meses, a contar da data de entrega final do projeto vencedor do concurso, para a conclusão do referido trabalho.

O estudo de viabilidade econômico-financeira deverá demonstrar, de forma inequívoca, que a concessão será capaz de gerar as receitas necessárias à sustentabilidade do projeto (possibilidade de cobrança de serviços, fundos e empreendimentos privados, emissão de títulos imobiliários, taxas, etc.), bem como que terá a capacidade de indicar ao Município as modalidades de garantias aplicáveis.

Ainda, o estudo acima referido - viabilidade econômico-financeira -, deverá demonstrar que a modelagem é estratégica para a Cidade do Rio de Janeiro, e para a realização dos Jogos Olímpicos de 2016, e que será capaz de gerar impactos econômicos favoráveis, seja sob o aspecto de desenvolvimento de novas atividades, seja sob o aspecto tributário.

 
1694

159

01/00108511L 04
25/04/11 G

11:15 21/12/2011 007015 TRIBUNAL DE CONTAS DO MUNICÍPIO RJ

Fls. 84
Rubrica

Os estudos poderão adotar premissas de colaboração entre as esferas políticas do poder público (Federal, Estadual e Municipal) no âmbito da realização dos Jogos Olímpicos de 2016 e poderão sugerir à Municipalidade para a viabilização do Projeto, se necessárias, alterações no âmbito da legislação municipal e/ou alterações urbanísticas e nas condições de uso e ocupação do solo para a área do Parque Olímpico do Rio.

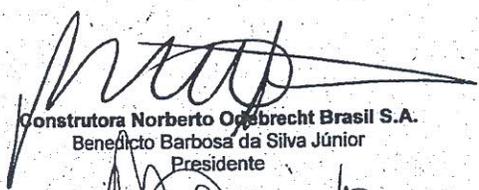
A realização destes estudos corre por conta e risco dos signatários, e depende da autorização formal de V.Exa., diretamente ou indiretamente mediante os órgãos pertinentes da administração pública do Governo Municipal. Após o protocolo deste requerimento comprometem-se as signatárias a fornecer documentos e/ou esclarecimentos que, posteriormente, vierem a ser julgados necessários pela Municipalidade, e dentro do menor prazo tecnicamente exequível.

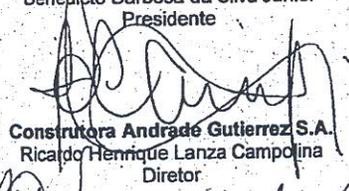
Se, após a conclusão dos estudos e seu encaminhamento formal à Prefeitura, decida a Administração Municipal pela pertinência da realização de um processo licitatório público para implementação do Projeto mediante uma concessão em qualquer das suas modalidades, fica, desde já e na forma da lei, assegurado às empresas requerentes: (i) desde que constatadas as viabilidades técnica, legal e econômico-financeira da modelagem, participar, em consórcio ou mediante outra forma de associação, do certame; e (ii) o direito de serem ressarcidas pelo futuro concessionário dos dispêndios ocorridos na realização dos estudos, conforme art. 21 da Lei Federal n.º 8.987/95, até o valor contabilmente comprovado e aceito pela Prefeitura, no caso de os estudos produzidos pelos requerentes abaixo assinados serem utilizados na licitação do Projeto.

Nestes Termos

Pedem Deferimento

Rio de Janeiro, 18 de abril de 2011


Construtora Norberto Odebrecht Brasil S.A.
Benedito Barbosa da Silva Júnior
Presidente


Construtora Andrade Gutierrez S.A.
Ricardo Henrique Lanza Campolina
Diretor


Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções
Carlos Fernando de Carvalho
Diretor Presidente

1695

160

AUTORIZO, sem caráter de exclusividade, a realização pelos requerentes, em consórcio, dos estudos necessários para a modelagem de concessão ou parceria público-privada voltada para a implementação do parque olímpico e sua infraestrutura, observados os requisitos técnicos estabelecidos pela Prefeitura e pelo Comitê Organizador Rio 2016.

DETERMINO, ainda, a imediata publicação de aviso público para que outros eventuais interessados, se assim o desejarem, possam apresentar estudos voltados para a mesma finalidade.

Os estudos, dentre outros aspectos, deverão demonstrar a viabilidade do empreendimento, mediante demonstração das metas e resultados a serem atingidos, prazos de execução e de amortização do capital investido, bem como a indicação dos critérios de avaliação ou desempenho a serem utilizados; a vantagem econômica e operacional da proposta para a Administração Municipal e a melhoria da eficiência no emprego dos recursos públicos, relativamente a outras possibilidades de execução direta e indireta; a conveniência e oportunidade da contratação, mediante identificação das razões que justifiquem a opção pela forma de Concessão Comum ou Parceria Público-Privada; a indicação estimativa do impacto orçamentário-financeiro nos exercícios em que deva vigorar o contrato de Concessão Comum ou de Parceria Público-Privada; a indicação dos requisitos para licença ambiental prévia ou expedição das diretrizes para o licenciamento ambiental do empreendimento, se isso se fizer necessário.

A autorização acima referida não gera para o requerente direito de preferência à outorga da concessão, não obriga o Poder Público a realizar a licitação, não cria por si só qualquer direito ao ressarcimento dos valores envolvidos na elaboração dos estudos em questão e será pessoal e intransferível.

Eventual licitação deverá prever o ressarcimento pelo licitante vencedor dos estudos e/ou informações que venham a ser efetivamente utilizados pela municipalidade, nos termos do art. 21 da Lei nº 8.987/95.

O montante a ser ressarcido deverá ser previamente atestado pelos órgãos técnicos competentes e poderá ser glosado, caso excessivo ou caso algumas das despesas referentes aos serviços realizados não tenham como ser devidamente comprovadas.

O valor máximo para eventual ressarcimento pelo conjunto de projetos, estudos, levantamentos ou investigações não poderá ultrapassar dois e meio por cento do valor total estimado dos investimentos necessários à implementação da respectiva concessão ou parceria público-privada.

O responsável pela elaboração dos estudos, levantamentos e projetos escolhidos poderá participar regularmente do procedimento licitatório que vier a ser realizado, com base nos estudos respectivos, na forma do art. 31 da Lei nº 9.074/95.

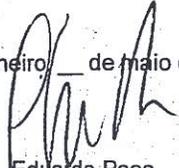
Fls. 86
Rubrica

01/001.685/11
25.04.11 - 06
Juff

11:15 21/12/2011 007015 TRIBUNAL DE CONTAS DO MUNICIPIO RJ

Os estudos deverão ser entregues à Prefeitura, no prazo de oito meses, contados da data de publicação da presente autorização.

Rio de Janeiro, de maio de 2011:



Eduardo Paes
Prefeito da Cidade do Rio de Janeiro

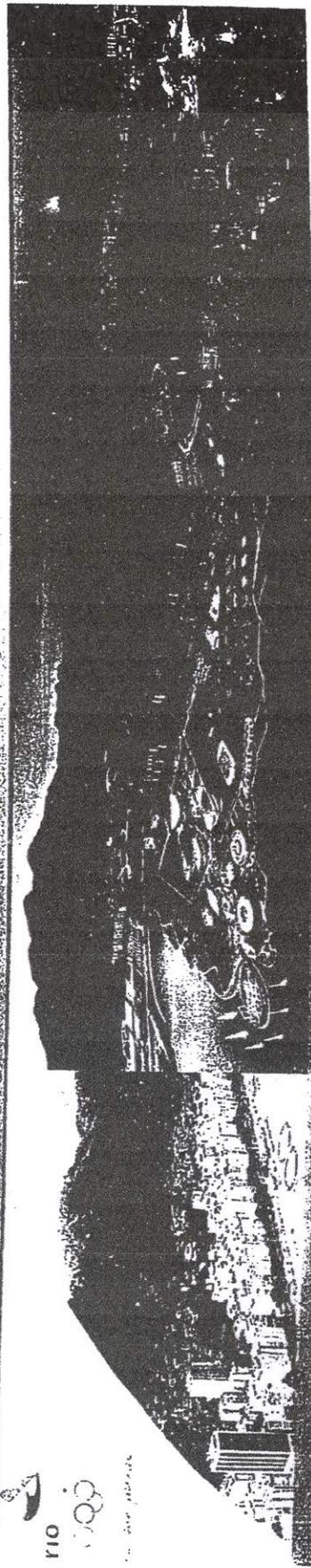
1697

167



**CARVALHO
HOSKEN S/A** ODEBRECHT

Início 25/11/09 1685/m
Fls 24 - July

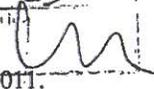


Parque Olímpico Rio 2016



Outubro de 2011

1

Nº PROCESSO	1100.1655/2011	25
Data	25/04/2011	
Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2011.		

Processo Nº _____
 início _____
 fim _____

Ao
 MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO
 Gabinete do Ex.^{mo} Prefeito

At.: Ex.^{mo} Prefeito, Sr. EDUARDO PAES

Ref.: Parque Olímpico – Apresentação de Estudos

Prezados Senhores,

Fazemos referência à correspondência de 18 de abril último, na qual as signatárias manifestaram interesse e requereram autorização para a realização de estudos necessários à viabilização do Parque Olímpico da Cidade do Rio Janeiro, com vistas aos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016 (“Projeto”). Em continuidade à referida manifestação e na linha apontada no Aviso publicado em 5 de maio de 2011, com o objetivo de manter o Poder Público Municipal devidamente informado acerca da evolução das análises e dos obstáculos identificados até o momento, as signatárias apresentam as considerações que seguem.

Para facilitar a sua compreensão, este estudo será apresentado em etapas e acompanhado de anexos, nos quais serão traçadas as linhas gerais da modelagem jurídico-financeira do Projeto, com a indicação do modelo de contratação sugerido, abrangendo seu escopo, prazo, remuneração e a garantia a ser prestada pela Municipalidade. Serão apresentados ainda os riscos do empreendimento, as questões fundiárias, de ocupação e de uso do solo, bem como as premissas necessárias para a implementação do Parque Olímpico.

ODEBRECHT

CARVALHO HOSKEN S/A

AG ANDRADE GUTIERREZ

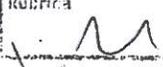


1893

164

CVL/SUBG/GIL - PROTOCOLO
RECEBIDO EM 31 OUT. 2011 HS 11,25
RUBRICA MATRICULA

Aloysio Lourenço R. Junior
CVL/SUBG/GIL/PROTOCOLO
Subgerente III
Mat. 80/161.604-4

Nº Processo	Fis
011001685/2011	26
Data	Rubrica
25/04/2011	

1) MODELAGEM JURÍDICA

1.1) PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA NA MODALIDADE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA

O Parque Olímpico será implementado para a realização dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016 no Rio de Janeiro, e para a posterior ocupação da área na forma de Legado. O Parque será implantado na Av. Abelardo Bueno (PAL 36.071) na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, em uma área de, aproximadamente, 1.180.000,00m² (um milhão cento e oitenta mil metros quadrados), cujo polígono é definido graficamente no Anexo I.

No Parque Olímpico acontecerão as principais competições dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016, com disputas de 15 modalidades olímpicas e 11 paraolímpicas: basquete, lutas, polo aquático, natação, ginástica artística e rítmica estão entre os esportes que serão praticados no complexo.

Além disso, de acordo com a documentação da candidatura da Cidade do Rio de Janeiro para sediar os Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016, haverá na área destinada ao Parque, necessariamente, a construção de um hotel e de um Centro de Imprensa (MPC) – estruturas essenciais à realização dos Jogos, mas que poderão ser construídas e desenvolvidas como empreendimentos privados.

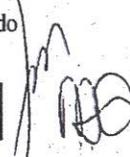
Mesmo após a realização dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016, os investimentos no Parque Olímpico continuarão. O Parque Aquático Maria Lenk, o Velódromo e a Arena Olímpica, além de diversos Equipamentos Permanentes a serem construídos no local – integrarão o Centro Olímpico de Treinamento (COT), que servirá como centro esportivo para o aperfeiçoamento esportivo e a descoberta de novos talentos.

Além do legado esportivo, o Plano Geral Urbanístico do Parque deixará como legado a viabilidade da implantação de novos empreendimentos imobiliários na região, de cunho comercial e residencial, de forma sustentável e garantindo a preservação do

ODEBRECHT

**CARVALHO
HOSKEN S/A**

**AG ANDRADE
GUTIERREZ**


1895

01/001685/2011	27
Data	Rubrica
25/04/2011	J -

meio ambiente no entorno do Parque. Com o loteamento da área e sua transferência à iniciativa privada, será possível o aproveitamento de espaços públicos para a construção de empreendimentos residenciais e comerciais, hotéis, escola, vias públicas, praças etc. Esse modelo de remuneração do parceiro privado alinha interesses (i) do Município, ao potencializar seus recursos imobiliários e reduzir o dispêndio imediato de valores em moeda corrente; (ii) dos parceiros privados, ao receber justa compensação por investimentos previamente realizados; e (iii) da comunidade local, que passará a contar com uma área em desenvolvimento e revitalização, de acordo com todas as diretrizes ambientais e urbanísticas em vigor.

Dada a magnitude do Projeto, o volume de investimentos a serem realizados e a necessidade de sua implementação em prazo suficiente para a realização dos Jogos, o modelo de **parceria público-privada** ("PPP") parece ser o mais adequado. No referido modelo, que deverá seguir a Lei Federal nº 11.079/2004 e a Lei Complementar Municipal nº 105/2009, os riscos do negócio são compartilhados entre o parceiro público e o parceiro privado, de modo que os investimentos e as contraprestações públicas serão deferidos ao longo de toda a prestação dos serviços objeto do Contrato de PPP.

Tendo em vista a inviabilidade econômica de se buscar a cobrança indiscriminada de tarifas dos usuários do Parque e tendo em vista a natureza eminentemente pública do empreendimento, o modelo de **concessão administrativa** se apresenta o mais ajustado: a iniciativa privada realiza os investimentos e presta serviços direta e indiretamente ao Poder Público, mediante a contraprestação a ser definida no Contrato de PPP¹. No modelo proposto, o parceiro privado prestará *os serviços de manutenção e operação do Parque e de sua infraestrutura*, durante todo o período de contratação da PPP e realizará *as obras e os serviços de engenharia para a estruturação do Parque Olímpico*.

Assim, o Projeto se enquadra no modelo legislativo de concessão administrativa, que é descrito como **contratos de prestação de serviços**. – não necessariamente

¹ Artigo 3º § 2º da Lei Municipal de PPP e artigo 2º, § 2º da Lei Federal de PPP.

ODEBRECHT

CARVALHO
HOSKEN S/A

AG ANDRADE
GUTIERREZ

1896

167

Nº Processo	Fls
01100/1685/2011	28
Data	Rubrica
05/04/2011	J.

serviços públicos² –, (i) dos quais a Administração é usuária direta ou indireta; (ii) com investimento relevante do concessionário; (iii) pagamento do preço em prazos e montantes que viabilizem sua amortização; e (iv) cujo objeto não se restrinja à execução de obra³.

1.2) OBJETO DA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA

No caso, o escopo do Projeto envolve a prestação de serviços na área do Parque Olímpico, atrelada à execução de obras para a construção de infraestrutura, equipamentos públicos provisórios, equipamentos privados essenciais aos Jogos, além de toda a infraestrutura do local – arruamento, jardins, praças etc. A prestação dos serviços terá início a partir da emissão da Ordem de Início no Contrato de PPP e terá seu volume aumentado gradativamente, conforme a disponibilização dos equipamentos públicos a serem construídos em etapas.

Os serviços prestados na área do Parque Olímpico abrangem, em linhas gerais:

A) OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS EXISTENTES E TEMPORÁRIOS

A Operação e Manutenção dos equipamentos existentes: Parque Aquático Maria Lenk e Arena Olímpica, bem como os Equipamento Temporários quais sejam, o Centro Olímpico de Tênis, o Centro Olímpico de Esportes Aquáticos ocorrerá no período pré olímpico sob responsabilidade da SPE. Esses serviços estão descritos no Anexo 2.

B) MANUTENÇÃO E SERVIÇOS GERAIS A SEREM PRESTADOS NA ÁREA DO PARQUE

Os serviços a serem prestados no Parque compreendem toda a infraestrutura, o Live Site, a Vila dos Patrocinadores, a Área de Estacionamento, entre outros. Já a prestação dos serviços na fase pós-olímpica inclui a manutenção da infraestrutura, das

² ZYMLER, Benjamin. *Direito Administrativo e Controle*. Belo Horizonte: Fórum, 2005; p. 164. No mesmo sentido, ARAGÃO, Alexandre Santos de. *Direito dos Serviços Públicos*. Rio de Janeiro: Forense, 2007; p. 675.

³ Sobre o tema ver DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Parcerias na Administração Pública*. 5ª Ed., São Paulo: Atlas, 2005; p. 167; ARAGÃO, Alexandre Santos de. *Direito dos Serviços Públicos*. Rio de Janeiro: Forense, 2007; p. 674.

ODEBRECHT

CARVALHO HOSKEN S/A

AG ANDRADE GUTIERREZ

1897

Nº Processo	Fis
01100/1685/2011	29
Data	Rubrica
05/04/2011	8

áreas comuns do Parque Olímpico e da infraestrutura urbana implantada na área da incorporação imobiliária.

No Projeto ora apresentado, o concessionário prestará durante toda a vigência do Contrato de PPP todos os serviços nos equipamentos acima citados, detalhados no Anexo 2, sendo certo que sua contraprestação pecuniária estará diretamente atrelada à qualidade na prestação desses serviços.

C) OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Para viabilidade do Parque Olímpico, será necessária a realização de obras e serviços de engenharia para a construção dos equipamentos provisórios e adaptação dos equipamentos existentes, que serão utilizados durante a realização dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016.

De acordo com o cronograma apresentado no Anexo 8, as obras e serviços de engenharia serão implementados em 14 (quatorze) etapas, de acordo com os marcos de investimentos e infraestrutura descritos no Anexo 3. Da forma proposta, no final de 2015, o concessionário já terá construído e reformado todos os equipamentos necessários à realização dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016, inclusive já estará em operação o Hotel e o Centro de Imprensa – MPC na área do Parque Olímpico.

Além dos serviços gerais descritos acima, a Concessão Administrativa envolverá a necessária realização de obras e serviços de engenharia. Os equipamentos e estruturas a serem implementadas pela concessionária estão descritas no Anexo 4.

1.3) CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA DEVIDA AO PARCEIRO PRIVADO

A realização das obras previstas no Anexo 4 e a prestação de todos os serviços descritos acima e no Anexo 2, demandarão uma cuidadosa estruturação da contraprestação devida ao parceiro privado: uma calibragem ineficiente dessa equação econômica acarretará (i) a elevação dos custos financeiros do Projeto e (ii) a fragilidade

ODEBRECHT

**CARVALHO
HOSKEN S/A**

**AG ANDRADE
GUTIERREZ**

1898

169

Nº Processo	Fis
011.00.1685/2010	30
Data	Rubrica
05/04/2011	3

do equilíbrio econômico-financeiro do Contrato PPP, com resultados negativos tanto para o parceiro privado quanto para a Administração.

Nas parcerias público-privadas sob a modalidade de concessão administrativa, a remuneração do parceiro privado pode assumir qualquer um dos formatos previstos nas Leis Municipal e Federal de PPP⁴ e ⁵. No presente caso, com vistas a reduzir os desembolsos a serem realizados pela Administração Municipal e a possibilitar o aproveitamento público da valorização imobiliária que poderá se verificar na região – por força de investimentos realizados ou a serem realizados pela própria municipalidade –, sugere-se que a contraprestação seja realizada da seguinte forma:

- (i) Contraprestação Pública Imobiliária por Conclusão de Etapas, com transferência de titularidade de parte das áreas do Parque que, após a realização dos Jogos, não serão afetadas ao uso comum⁶;
- (ii) Contraprestação Pública Pecuniária Mensal, atrelada ao desempenho do parceiro privado na prestação dos serviços;
- (iii) Contraprestação Pública Pecuniária por Conclusão de Etapa, de acordo com as etapas e marcos estabelecidos para a realização do Projeto.

Cabe discorrer brevemente acerca de cada uma dessas modalidades de contraprestação.

⁴ Art. 27. A contraprestação da Administração Pública nos instrumentos de Parceria Público-Privada poderá se revestir de uma ou mais das seguintes formas: I - pagamento com recursos do Tesouro Municipal ou de entidade da Administração Indireta Municipal; II - cessão de créditos não tributários; III - outorga de direitos em face da Administração Pública; IV - outorga de direitos sobre bens públicos dominicais; V - pagamento com títulos da dívida pública, emitidos na forma da lei; VI - outros meios de pagamento admitidos em lei.

⁵ Art. 6º. A contraprestação da Administração Pública nos contratos de parceria público-privada poderá ser feita por: I - ordem bancária; II - cessão de créditos não tributários; III - outorga de direitos em face da Administração Pública; IV - outorga de direitos sobre bens públicos dominicais; V - outros meios admitidos em lei.

Parágrafo único. O contrato poderá prever o pagamento ao parceiro privado de remuneração variável vinculada ao seu desempenho, conforme metas e padrões de qualidade e disponibilidade definidos no contrato.

⁶ Para a viabilização desse modelo de remuneração é fundamental que a lei autorizativa da concessão trate também da alienação dos imóveis e de sua desafetação após a realização dos Jogos.

ODEBRECHT

**CARVALHO
HOSKEN S/A**

**AG ANDRADE
GUTIERREZ**

1899

170

7

01100168572011	115
25/04/2011	31
	Pública
	5

A contraprestação pública pecuniária mensal será diretamente ligada ao desempenho dos serviços prestados pela Concessionária, de maneira que poderá sofrer alteração de acordo com a avaliação de desempenho realizada pelo parceiro privado. Uma vez expedida a Ordem de Início, a contraprestação pública pecuniária mensal passará a ser devida ao Parceiro Privado, de acordo com os valores indicados em sua proposta econômica.

Além da contraprestação pecuniária mensal, será devida à Concessionária a contraprestação pecuniária por conclusão de etapa – de acordo com os valores descritos na proposta econômica do licitante vencedor. As etapas serão aquelas descritas no Anexo 7, as quais correspondem à infraestrutura e equipamentos a serem construídos, mantidos e reformados pelo parceiro privado. Na modelagem proposta, ao final de cada uma dessas etapas, será devida uma contraprestação pública pecuniária ao parceiro privado.

Por sua vez, a Contraprestação Pública Imobiliária por Conclusão de Etapas se caracteriza pela transferência gradativa de cada um dos lotes que compõem a contraprestação ao parceiro privado. Tal transferência se dará a partir da aceitação de cada uma das etapas pelo Poder Concedente e só poderá ser efetivamente utilizada pelo concessionário após a realização dos Jogos Olímpicos – com exceção dos lotes destinados à construção do MPC e do Hotel, cuja operação deverá ocorrer antes da realização do evento olímpico.

Tendo em vista que o aproveitamento econômico, pelo parceiro privado, da Contraprestação Imobiliária só poderá ser efetivo após a realização dos Jogos, a referida modalidade de contraprestação engloba riscos inerentes à valorização imobiliária da região. Nesse sentido e com vistas a possibilitar que o Município se beneficie da valorização imobiliária que ele mesmo provoca na área – através da implementação de investimentos públicos em infraestrutura, urbanização, transportes etc. – é essencial que o Contrato de PPP contenha mecanismos de garantir, de um lado (i) uma precificação justa dos imóveis pelo parceiro privado, que seja vantajosa ao Município; e, de outro (ii) o equilíbrio econômico-financeiro das prestações contratuais recíprocas, na hipótese de a valorização da região não ser aquela esperada pelas partes.

ODEBRECHT

 CARVALHO
HOSKEN S/A

 ANDRADE
GUTIERREZ

1000

171

Processo	Fis
01001685/2011	32
Data	Revisões
25/04/2011	1

Vale frisar que a contraprestação no modelo sugerido encontra respaldo legal tanto na Lei Municipal de PPP⁷ como na Lei Federal de PPP⁸.

1.4) PRAZO

Ao fim da realização dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016, os lotes remanescentes continuarão a ser gradativamente transferidos ao parceiro privado, o qual poderá, a partir de então, dar início à construção do empreendimento imobiliário na área.

No entanto, tendo em vista os vultosos investimentos realizados pelo parceiro privado na área do Parque Olímpico e a necessidade de garantir minimamente o retorno de seus investimentos, é necessário que o concessionário permaneça na prestação dos serviços mesmo após a realização dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016. Dessa forma, poderá ser assegurada a valorização imobiliária da região, já que grande parte de seu retorno econômico virá com a alienação dos imóveis, sendo o prazo ideal para a Concessão calculado em 15 (quinze) anos.

1.5) RISCOS

O principal risco do projeto diz respeito à parte do imóvel que hoje está na posse do Clube Esportivo de Ultraleve – CEU, conforme Termo de Cessão de Uso sob a matrícula nº 145.469, uma vez que será objeto de parte do Projeto a ser implementado⁹.

⁷ Art. 27. A contraprestação da Administração Pública nos instrumentos de Parceria Público-Privada poderá se revestir de uma ou mais das seguintes formas:

- I - pagamento com recursos do Tesouro Municipal ou de entidade da Administração Indireta Municipal;
- II - cessão de créditos não tributários;
- III - outorga de direitos em face da Administração Pública;
- IV - outorga de direitos sobre bens públicos dominicais;
- V - pagamento com títulos da dívida pública, emitidos na forma da lei;
- VI - outros meios de pagamento admitidos em lei.

⁸ Art. 6º A contraprestação da Administração Pública nos contratos de parceria público-privada poderá ser feita por:

- I - ordem bancária;
- II - cessão de créditos não tributários;
- III - outorga de direitos em face da Administração Pública;
- IV - outorga de direitos sobre bens públicos dominicais;
- V - outros meios admitidos em lei.

ODEBRECHT

CARVALHO HOSKEN S/A

AG ANDRADE GUTIERREZ

01100/685/2011	33
Data	Rubrica
25/04/2011	1

O imóvel é objeto de 2 (duas) ações judiciais em curso perante a 28ª Vara Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro¹⁰. Nas referidas ações, discute-se a posse do imóvel ocupado pelo CEU e indiretamente sua titularidade, bem como as conseqüências decorrentes desse reconhecimento, com o pagamento de prestações mensais etc. A União Federal entende ser proprietária da área, enquanto o próprio CEU afirma que o local pertenceria ao Estado do Rio de Janeiro, tendo sido posteriormente transferido ao Município. Assim, existe possibilidade de haver sobreposição das matrículas da União e do Município, sendo certo que a matrícula pertencente ao Município será objeto da contraprestação pública imobiliária por conclusão de etapa.

Como ainda não há definição da titularidade da área, se da União Federal ou se do Estado do Rio de Janeiro (com posterior transferência para o Município), o CEU permanece na posse do imóvel.

Outra questão que representa certo risco para o Projeto é a projeção de valorização real do imóvel da Contraprestação Imobiliária, até 2017, uma vez que caso as projeções de valorização não se verifiquem na prática, o parceiro privado poderá sofrer perdas consideráveis com o empreendimento imobiliário a ser estabelecido após os Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016.

1.7) GARANTIA DA CONTRAPRESTAÇÃO PÚBLICA

O modelo proposto de parceria público privada exige a estruturação de uma garantia para as obrigações pecuniárias contraídas pela Administração, como forma de se viabilizar o financiamento dos investimentos necessários à implementação do

⁹ Há notícias de que o imóvel é objeto de 2 (duas) ações judiciais em curso perante a 28ª Vara Federal da Seção Judiciária do Rio de Janeiro (processo nº 2003.51.01.021976-5, movido pelo Clube Esportivo de Ultraleve em face da União Federal e processo nº 2004.51.01.022161-2, movido pela União Federal em face do Clube Esportivo de Ultraleve). Na ação movida pela União, foi formulado pedido liminar para desocupação do imóvel, ainda não apreciado. Já na ação movida pelo CEU, foi formulado pedido liminar para a concessão de mandado proibitório para assegurar a posse do Clube. Nas referidas ações, discute-se a posse e indiretamente a titularidade do imóvel ocupado pelo CEU e as conseqüências decorrentes desse reconhecimento, com o pagamento de prestações mensais etc. A União Federal entende ser proprietária da área, enquanto o próprio CEU afirma que o local pertenceria ao Estado do Rio de Janeiro, tendo sido posteriormente transferido ao Município.

ODEBRECHT

CARVALHO
HOSKEN S/A

AG ANDRADE
GUTIERREZ

1902

173

01/00.1685/2011	34
25/04/2011	1

Projeto. De acordo com as Leis Federal e Municipal de PPP, a garantia das parcerias público-privadas pode ser estruturada sob as seguintes formas¹¹: (i) recursos do Fundo Garantidor de Parcerias Público Privadas; (ii) vinculação de receitas; (iii) instituição ou utilização de fundos especiais previstos em Lei; (iv) contratação de seguro-garantia com companhias seguradoras que não sejam controladas pelo Poder Público; (v) outros mecanismos previstos em lei.

No Rio de Janeiro, a Lei Municipal de PPP instituiu o Fundo Garantidor de Parcerias Público Privadas do Município¹² ("FGP"), cujo Regulamento foi aprovado pelo Decreto Municipal nº 32.120/2010. Conforme as regras de regência e administração do FGP, seu patrimônio pode ser constituído por bens e direitos de diversas origens.

Com vistas a segregar a garantia do Projeto das demais garantias prestadas pelo FGP, é fundamental a constituição de um patrimônio de afetação no âmbito do Fundo, voltado exclusivamente à garantia do Contrato de PPP do Parque Olímpico. Conforme disciplinado no Regulamento, o patrimônio de afetação "*não se comunicará com o restante do FGP, ficando vinculado exclusivamente à garantia, em virtude da qual houver sido constituído, não podendo ser objeto de penhora, arresto, seqüestro, busca e apreensão ou qualquer ato de constrição judicial decorrente de outras obrigações do Fundo*" (Regulamento, artigo 24). A constituição desse patrimônio dependerá de registro em cartório de títulos e documentos, além do registro no Registro de Imóveis.

Esse patrimônio de afetação deverá ser constituído pelo imóvel que constitui a contraprestação imobiliária e pelo fluxo mensal de royalties e participações especiais do Município no resultado da exploração do petróleo e gás natural (Regulamento do FGP, art. 3º, II) – corrigidos na forma prevista no Regulamento –, garantindo-se que tal patrimônio observará, durante toda a contratação, um patamar mínimo de liquidez de, ao menos, 12 (doze) parcelas da contraprestação pecuniária mensal devida pelo parceiro público no Contrato de PPP.

¹¹ Artigo 28 da Lei Municipal de PPP e artigo 8º da Lei Federal de PPP.

¹² Artigo 31 da Lei Municipal de PPP.

ODEBRECHT

CARVALHO
HOSKEN S/A

AG ANDRADE
GUTIERREZ

1903

174

No Processo 01/001685/2011	Fis 35
Data 25/04/2011	Rubrica 2

Caso o parceiro privado tenha que fazer uso da garantia, tomando recursos do patrimônio de afetação durante a execução da PPP, este patrimônio deverá ser imediata e automaticamente reconstituído pelo fluxo de royalties e participações destinado ao Fundo.

Na modelagem jurídica proposta, os imóvel que será objeto da contraprestação pública será transferido ao patrimônio de afetação do FGP, que será o responsável pela posterior transferência ao parceiro privado, na medida em que as etapas previstas forem concluídas e a contraprestação, devida.

2) MODELAGEM FINANCEIRA

A modelagem financeira apresentada no Anexo 5 atrela a disponibilidade dos serviços e obras ao pagamento da contraprestação devida, seja na forma pecuniária, seja na forma de transferência dos lotes ao parceiro privado. Conforme se verifica nos Anexos 3 e 7, haverá 14 (quatorze) marcos de investimentos em infraestrutura, que se compensarão ao longo de toda a execução do Contrato. Como haverá etapas em que os investimentos do parceiro privado serão superiores à contraprestação pública efetivamente paga no referido período, essas diferenças poderão ser compensadas na etapa posterior.

Conforme já apontado, na modelagem proposta, o parceiro privado, mesmo após a realização dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016, continuará a receber gradativamente os lotes da contraprestação até o fim do prazo do Contrato.

3) IMÓVEL

A área do terreno localizado na Barra da Tijuca onde será implementado o Parque Olímpico é objeto de 3 (três) inscrições no Registro de Imóveis (matrículas 145.468; 47.121; e 145.469) e de áreas que não constam inscritas em nenhuma matrícula no Registro de Imóveis. Nas três matrículas providenciou-se o registro da transferência da propriedade, do Estado do Rio de Janeiro para o Município, por força

ODEBRECHT

**CARVALHO
HOSKEN S/A**

**AG ANDRADE
GUTIERREZ**

1904

175

Nº Processo	Fis
011001685/2011	36
25/04/2011	I
	Rubrica

do Decreto nº 41.007/2007¹³. As áreas que não fazem parte de nenhuma matrícula, deverão ser regularizadas através de abertura de uma nova matrícula ou retificação das matrículas existentes.

Antes da referida transferência, no entanto, o Estado havia firmado diversos termos de concessão de uso de frações do terreno, para fins de moradia, em duas dessas

¹³ Art. 1º. Ficam reconhecidos de domínio do Município do Rio de Janeiro o Lote 1 do PAL 27.795 e os Lotes 1 e 2 do PAL 29.856 situados nos limites de seu território, originalmente ocupados pelo Autódromo de Jacarepaguá, imóveis esses desapropriados pela Superintendência Executiva de Projetos Especiais – SEPE, autarquia sucedida pela Coordenação Executiva de Projetos Especiais (CEPE), nos termos do art. 1º do Decreto 'E' nº 6.295 de 13 de julho de 1973; transferida do Município do Rio de Janeiro, por força do art. 14 do Decreto-Lei nº 2 de 15 de março de 1975.

¹³ Na matrícula de nº 145.469, foram firmados os termos de concessão de uso (i) de fração de 0,9376% do terreno pelo prazo de 99 anos à MARIA NAZARÉ EGÍDIO em agosto de 1999; (ii) de fração de 0,9376% do terreno pelo prazo de 99 anos a JOÃO DE AGUIAR PEREIRA em agosto de 1999; (iii) de fração de 0,9376% do terreno pelo prazo de 99 anos a IVANILDO DA COSTA FERNANDES em agosto de 1999; (iv) de fração de 0,9376% do terreno pelo prazo de 99 anos a FRANKLIN FARIAS DO NASCIMENTO em agosto de 1999; (v) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos a JOSÉ LIRA em agosto de 1999; (vi) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos a FRANCISCO CARNEIRO DO VALE em agosto de 1999; (vii) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos a CARLOS OTAVIO BARBOSA DO NASCIMENTO em agosto de 1999; (viii) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos a JOÃO BATISTA LOPES em agosto de 1999; (ix) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos a AGNALDO ASSUNÇÃO SILVA em agosto de 1999; (x) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos à MARIA LUIZA PIMENTEL SILVA em agosto de 1999; (xi) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos à FABIANA CRISTINA NOGUEIRA CARLOS em agosto de 1999; (xii) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos à GLICE GUILHERME BRAGA em agosto de 1999; (xiii) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos à SILVANIA MARIA DA SILVA em agosto de 1999; (xiv) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos à NADIA LUCIA PINTO DOS SANTOS em agosto de 1999; (xv) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos à MARIA HELENA DELFINO em agosto de 1999; (xvi) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos a JOSÉ BENTO DA SILVA FILHO em agosto de 1999; (xvii) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos à MARCIA RANGEL DA SILVA CARDOSO em agosto de 1999; (xviii) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos à MARIA LÚCIA ALEXANDRE em agosto de 1999; (xix) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos à ANGELI COSTA em agosto de 1999; (xx) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos à NOELIA RODRIGUES DE OLIVEIRA em agosto de 1999; (xxi) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos a JOHN RICHARD SHAW em novembro de 1999; (xxii) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos a MAURÓ HENRIQUE AYRES em novembro de 1999; (xxiii) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos a VITOR ALBERTO DE CASTRO E ANTUNES JUNIOR em novembro de 1999; (xxiv) de fração de 0,8312% do terreno pelo prazo de 99 anos à ILMA ALVES COSTA em janeiro de 2000; (xxv) de fração de 0,3325% do terreno pelo prazo de 99 anos a GLADISTON DOS SANTOS em janeiro de 2000; (xxvi) de fração de 75,5228% do imóvel pelo prazo de 99 anos para o CLUBE ESPORTIVO DE ULTRALEVE – CEU em setembro de 2003; (xxvii) de fração de 3,4509% do terreno pelo prazo de 99 anos à ZILDA GONÇALVES LOPES em maio de 2008; (xxviii) de fração de 0,2954% do terreno pelo prazo de 99 anos à SILVANA MENEZES DA COSTA em junho de 2008; (xxix) de fração de 1,5848% do terreno pelo prazo de 99 anos à MARLUCIA RAMOS VIEIRA em junho de 2008; (xxx) de fração de 1,2679% do terreno pelo prazo de 99 anos à MARIA DE LOURDES RODRIGUES SILVA em junho de 2008; (xxxi) de fração de 3,4509% do terreno pelo prazo de 99 anos à SANDRO RAMOS DRAGO em junho de 2008; (xxxii) de fração de 0,8363% do terreno pelo prazo de 99 anos à CLOVIS LASCOSCH SILVA em julho de 2008; e a transferência de propriedade do imóvel para o patrimônio do Município do Rio de Janeiro.

Na matrícula de nº 47.121, foram firmados os termos de concessão de uso (i) de fração de 0,57% do terreno pelo prazo de 30 anos à NILZELIO COUTINHO GOMES em maio de 1996; (ii) de fração de 0,81% do terreno pelo prazo de 30 anos à ANTONIO AUGUSTO BAPTISTA DA SILVA em junho de 1996; (iii) de fração de 6% do imóvel pelo prazo de 30 anos à IZABEL PERPETA DE SOUZA em novembro de 2000.

ODEBRECHT

CARVALHO
HOSKEN S/AAG ANDRADE
GUTIERREZ

1905

176

01/00/6857/2011	37
Data	Rubrica
25/04/2011	1.

matrículas. Há no total 35 (trinta e cinco) termos de concessão de uso registrados, celebrados entre os anos de 1996 e 2008. As concessões apontadas na matrícula nº 47.121 conferiram prazo de 30 (trinta) anos, enquanto na matrícula nº 145.469 foram conferidos prazo de 99 (noventa e nove) anos; na matrícula nº 145.468 não constam concessões e/ou termos de uso¹⁴.

Como grande parte da contraprestação pública será a transferência dos imóveis, faz-se necessário a regularização de toda a área do Parque Olímpico, incluindo (i) regularização das matrículas para as áreas de acrescidos; (ii) resolução de eventual sobreposição de matrícula; (iii) remembramento e loteamento do imóvel; (iv) garantia de ATE suficiente para a construção do empreendimento imobiliário na área, entre outros, conforme será demonstrado no item 5.6 infra.

Apresentamos no Anexo 10 cópia das matrículas dos terrenos da área destinada ao Parque Olímpico.

4) DIRETRIZES AMBIENTAIS

As diretrizes ambientais estão apresentadas no Anexo 6 e fazem parte do compromisso de todos com a sustentabilidade do Projeto, tendo em vista o entorno e mesmo a visibilidade nacional e internacional do empreendimento.

As diretrizes em questão envolvem a elaboração de um Diagnóstico Ambiental da área de influência do futuro empreendimento em questão, com intuito de busca por meio de levantamentos de campo e de dados secundários, a descrição completa da área em análise de forma clara e objetiva, separando o ambiente analisado em quatro grandes compartimentos: Físico, Biótico, Antrópico e Legal.

¹⁴ A Lei Complementar Municipal nº 108/2010, que autorizou a alienação de imóveis visando à realização da Copa do Mundo de 2014 e dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016, já previu a construção de um novo autódromo para a cidade do Rio de Janeiro no bairro de Deodoro. Há notícia de que, em 2008, foi celebrado acordo judicial para a remoção do Autódromo para Deodoro. Os signatários seriam o Município, o Comitê Olímpico Brasileiro (COB) e a Confederação Brasileira de Automobilismo (CBA). A análise do referido acordo é importante para verificar os termos estabelecidos para essa remoção, tais como condições, prazos etc.

ODEBRECHT

CARVALHO
HOSKEN S/A

AG ANDRADE
GUTIERREZ

1906

177

Nº Processo	11001685/2011	Fís	38
Data	25/04/2011	Rubrica	1

Especificamente quanto aos recursos hídricos, será necessário realizar mapeamento da configuração da rede hidrográfica, com a identificação dos usos atuais dos corpos d'água que possam afetar as águas de suprimento ou que possam ser afetados pela construção e operação do empreendimento.

Caberá ainda avaliar a qualidade das águas (caracterização físico-química e bacteriológica) dos corpos d'água na área de influência direta e indireta do empreendimento, seguindo-se os parâmetros estabelecidos na Resolução CONAMA 357 de 17 de março de 2005. Serão utilizados dados e informações secundárias existentes e que serão complementados com coletas onde e quando necessário.

Enfim, a questão ambiental e seu adequado equacionamento se apresenta essencial para o Projeto, tendo sido considerados em todos os estudos que seguem anexos à presente.

5) PREMISSAS GERAIS DO PROJETO

5.1) AUTÓDROMO DE JACAREPAGUÁ

Grande parte da área em que será implementado o Parque Olímpico é ocupada hoje pelo Autódromo Internacional Nelson Piquet (PAL 27.795, Lote 1 PTI 332, área de 467.765,00 m² – vulgarmente denominado “Autódromo de Jacarepaguá”). Para viabilizar a execução do Projeto é necessária sua desativação, com a retirada da pista e demais estruturas ali presentes.

A Lei Complementar Municipal nº 108/2010, que autorizou a alienação de imóveis visando à realização da Copa do Mundo de 2014 e dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016, já previu a construção de um novo autódromo para a cidade do Rio de Janeiro no bairro de Deodoro¹⁵.

¹⁵ Art. 30. Fica permitida a construção do Autódromo da Cidade do Rio de Janeiro na área descrita e delimitada na forma dos Anexos II e III desta Lei Complementar, situada no Bairro de Deodoro, na XXXIII RA - Realengo.

ODEBRECHT

CARVALHO
HOSKEN S/A

AG ANDRADE
GUTIERREZ

1907

178

Processo	Fls
011001183/9011	39
Data	Rubrica
25/04/2011	1

Para a implementação do Projeto, faz-se necessária a disponibilização de toda a área do Autódromo de Jacarepaguá, independentemente de sua realocação.

5.2) COMUNIDADE "VILA AUTÓDROMO"

Ao longo de décadas, formou-se junto ao Autódromo uma comunidade local chamada "Vila Autódromo". Sua retirada do local apresenta-se fundamental para o desenvolvimento do Projeto.

A Lei Complementar nº 74/2005 declarou a área como de Especial Interesse Social, excluindo a faixa marginal de proteção ambiental da Lagoa de Jacarepaguá e do Projeto de Alinhamento da Av. Embaixador Abelardo Bueno. Para essas áreas, a referida Lei autorizou a remoção das ocupações, através de ato do Poder Executivo¹⁶, com a utilização das seguintes alternativas: (i) o reassentamento em área próxima; (ii) a compensação ou indenização financeira pela benfeitoria; ou (iii) a desapropriação (por decisão judicial) (§ 2º do artigo 10 da LC nº 74/2005).

Sobre esse aspecto, foi proferida sentença nos autos da ação civil pública nº 1993.001.078414-7, em curso perante a 4ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, na qual se discutia dano ambiental ocasionado pela ocupação irregular da faixa marginal de proteção da Lagoa de Jacarepaguá pela comunidade Vila Autódromo.

A sentença (i) autorizou a demolição das construções existentes na faixa marginal de proteção, destacando uma faixa de 25 metros, que dependerá do prévio remanejamento quando atingir a população considerada carente; (ii) determinou o embargo das obras ou construções que estiverem sendo realizadas na localidade; e (iii) determinou a recuperação ambiental do local, autorizando o Município do Rio de Janeiro a cercar a área com vistas a viabilizar sua recuperação.

¹⁶ Artigos 9º e 10 da LC nº 74/2005.

ODEBRECHT

**CARVALHO
HOSKEN S/A**

**AG ANDRADE
GUTIERREZ**

1908

179

011001685/2011

40

25/04/2011

Embora a sentença constitua ordem judicial para a remoção da comunidade local, ela ainda está pendente da interposição de recursos e atinge apenas parte da Comunidade que ocupa a faixa marginal de proteção da Lagoa de Jacarepaguá. Além disso, a remoção da comunidade da Vila Autódromo está sujeita ao remanejamento da população carente que, por sua vez, depende um Plano Municipal de Habitação.

5.3) CASAS NA FAIXA LITORAL DA LAGOA DE JACAREPAGUÁ

Além da comunidade da Vila Autódromo, a área em que será implementado o Parque Olímpico possui diversas residências que, conforme já abordado acima, encontram-se instaladas em áreas formalmente cedidas pelo Estado do Rio de Janeiro, por meio de Termos de Concessão de Uso registrados no Registro de Imóveis, citados anteriormente, no cartório do 9º Ofício da Comarca da Capital. A transferência da propriedade do Estado do Rio de Janeiro para o Município do Rio de Janeiro não alterou a situação das concessões de uso que gravam os imóveis.

As referidas residências constituem ocupação ilegal da faixa marginal de proteção da Lagoa de Jacarepaguá, já que grande parte das edificações ocupa área de proteção ambiental. A Lei Complementar nº 74/2005, que permitiu o uso residencial multifamiliar¹⁷ da área hoje ocupada pelo Autódromo, excluiu da referida ocupação a faixa marginal de proteção da Lagoa. No mesmo sentido, o Plano Diretor¹⁸ do

¹⁷ Decreto nº 7336 de 05 de janeiro de 1988: Aprova o Regulamento de Construção de Edificações Residenciais Multifamiliares. Segundo item 1.1, Edificação Residencial Multifamiliar é aquela destinada ao uso residencial permanente e que possua mais de duas unidades residenciais justapostas ou superpostas.

¹⁸ Lei Complementar 111/2011:

Art. 117. Entendem-se por sítios de relevante interesse ambiental e paisagístico as seguintes áreas, de domínio público ou privado que, por seus atributos naturais, paisagísticos, históricos e culturais, constituam-se em referência para a paisagem da Cidade do Rio de Janeiro, sujeitas a regime de proteção específico e a intervenções de recuperação ambiental, para efeitos de proteção e manutenção de suas características:

V - Lagoas Rodrigo de Freitas, do Camorim, Feia, Jacarepaguá, Lagoinha, Marapendi e Tijuca, seus canais e suas faixas marginais;

Art. 163.

Parágrafo único. A política de meio ambiente promoverá a proteção da cobertura vegetal de áreas consideradas estratégicas por serem ambientalmente vulneráveis e de importante valor ecológico paisagístico e ambiental, entre elas:

III - vegetação ciliar dos sistemas lagunares e canais, como a Lagoa Rodrigues de Freitas, as lagoas da Baixada de Jacarepaguá e a Lagoinha.

ODEBRECHT

CARVALHO
HOSKEN S/A

AG ANDRADE
GUTIERREZ

1909

180

Nº PROCESSO	Fis
011001685/2011	41
25/04/2011	Rubrica
	8

Município estabeleceu a necessidade de proteção da faixa marginal de proteção da Lagoa de Jacarepaguá.

5.4) ARENA MULTIUSO

Como legado dos Jogos Panamericanos de 2007, a Arena Multiuso foi objeto da Concorrência CEL/PROPRIOS nº 11/2007, promovida pelo Município do Rio de Janeiro para Concessão de Uso da área. Referido contrato foi celebrado em 6 de novembro de 2007 com a empresa GL Events, com prazo de vigência até 30 de junho de 2016 (Termo de Concessão de Uso nº 053/2007).

Para viabilizar o a implantação Parque Olímpico, é importante a solução do referido Contrato, tendo em vista as necessidades do Projeto.

5.5) PARQUE AQUÁTICO MUNICIPAL MARIA LENK

Também como parte do legado dos Jogos Panamericanos de 2007, foi assinado em março de 2008, com o Comitê Olímpico Brasileiro – COB, o Termo de Cessão de Uso nº 08/2008, com vigência de 20 (vinte) anos, para cessão e utilização do equipamento esportivo, mediante prestação de encargos sociais e de manutenção.

Como o Parque Aquático Maria Lenk será totalmente reformulado para adequação aos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016, é fundamental a solução do Termo de Cessão de Uso nº 08/2008, observando o acordo técnico que teria sido firmado entre o Ministério dos Esportes, o Estado do Rio de Janeiro, o Município, o Comitê Olímpico Organizador dos Jogos Rio 2016, o Comitê Paraolímpico Brasileiro e o Comitê Olímpico Brasileiro.

5.6) LOTEAMENTO

A fim de viabilizar a execução do Projeto, é necessário que seja promovido o remembramento das matrículas da região, já que a área em que será implementado o

ODEBRECHT

**CARVALHO
HOSKEN S/A**

**AG ANDRADE
GUTIERREZ**

1910

Nº Processo	Fis
01/00.1685/2011	42
25/04/2011	8
	Rubrica

Parque Olímpico é objeto de, ao menos, 3 (três) matrículas distintas, em que, em muitas delas, houve variações nos terrenos não contempladas nas matrículas atuais (como aterro, aluvião, avulsão etc). Além disso, existem áreas que não fazem parte de nenhuma matrícula. Assim, é importante delimitar com exatidão a atual área do Parque através da análise real dos imóveis e do remembramento de suas matrículas e eventuais retificações.

O remembramento também é importante para, possibilitar a realização do loteamento pelo Município, o que é de suma importância para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ser realizado pelo parceiro privado após a realização dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016, a fim de assegurar a garantia a ser prevista de transferência para o parceiro privado de 1.180.000 m² de área total edificável.

Além da garantia de ATE, o loteamento é essencial para possibilitar a transferência da titularidade de lotes para o parceiro privado, conforme o cronograma de contraprestação pública imobiliária por conclusão de etapas.

Com este objetivo, apresentamos no Anexo 11 desenho contendo as áreas das matrículas dos terrenos, indicando superposição com matrícula indicada como de propriedade da União, assim como a cópia da respectiva matrícula.

6) ESTUDOS DE ENGENHARIA

Apresentamos no Anexo 4 os projetos de engenharia desenvolvidos, o orçamento elaborado para as obras e as especificações técnicas dos serviços principais a serem executados.

Os projetos apresentados foram desenvolvidos obedecendo ao Caderno de Encargos apresentado durante a candidatura do Rio às Olimpíadas 2016. Da mesma forma, os projetos executivos a serem elaborados pela concessionária obedecerão aos deste caderno de encargos e os requerimentos do COI. O orçamento apresentado foi elaborado com base nos projetos em anexo.

* * * *

ODEBRECHT

E CARVALHO
HOSKEN S/A

AG ANDRADE
GUTIERREZ

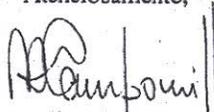
1911

182

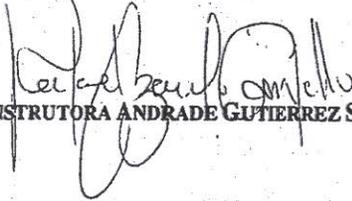
Nº Processo	Fis.
011001685/2011	43
Data	Rubrica
05/04/2011	J

Sendo essas as informações cabíveis no momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais desejados, com a ampliação das análises constantes da presente.

Atenciosamente,



CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT BRASIL S.A.



CONSTRUTORA ANDRADE GUTIERREZ S.A.

CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES