

**ESTUDO DE VIABILIDADE PARA A AMPLIAÇÃO DO CENTRO  
ADMINISTRATIVO DA  
PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**



**RESUMO EXECUTIVO**

**Fevereiro / 2015**

**GRUPO:**

**ALESSANDRA ELIAS MONTEIRO**

**ANA BEATRIZ BUSCH ARAUJO**

**GLORIA DENISE DE MENEZES TORRES**

**MARIA ELISA WERNECK MARTINS**

**RENATA MACIEL JARDIM**

**COLABORAÇÃO: SECPAR, SMU, SMAC, SMF**

## 1- JUSTIFICATIVA E OBJETIVOS DO PROJETO

O presente projeto trata da elaboração de um estudo de viabilidade para ampliação do Centro Administrativo da PCRJ através da proposta de construção de uma nova edificação que abrigue os principais órgãos centrais da administração, atualmente descentralizados.

Considerando que a atual pulverização de órgãos e entidades da administração central acarreta falta de agilidade no atendimento/ prestação dos serviços e elevados custos administrativos, a idéia de concentrar órgãos e entidades é desafiadora e traduz a necessidade de modernizar a administração.

A proposta está alinhada com as diretrizes do Plano Estratégico 2013-2016, uma vez que pretende contribuir com a “visão de futuro para o Rio”, impactando no objetivo central do governo de “evoluir na acessibilidade e na qualidade da prestação dos serviços públicos municipais”, além de propor “transformar a cidade, dotando-a de equipamentos urbanos mais adequados às demandas e ao crescimento da população”. Esse documento, norteador do planejamento das ações da administração municipal, prevê ainda o incentivo a hábitos ecoeficientes e à gestão pública de alto desempenho.

Neste sentido, o estudo prevê a construção de uma edificação com o selo Qualiverde<sup>1</sup> previsto nas metas de meio ambiente e sustentabilidade, projetada de acordo com a especificidade das atividades desenvolvidas.

Assume-se que a presente proposta é de relevante interesse para o principal cliente deste projeto – Secretaria da Casa Civil, bem como traduz a aplicação dos conceitos apresentados pelas disciplinas do Curso de Gestão Executiva do COPPEAD.

---

<sup>1</sup> Decreto nº 35745 de 06 de junho de 2012. Cria a qualificação QUALIVERDE e estabelece critérios para sua obtenção.

**Objetivos:**

- promover a centralidade da Administração permitindo maior integração e sinergia entre os órgãos, com melhoria da logística interna e externa;
- otimizar processos, reduzindo prazos e o deslocamento de documentos e de profissionais;
- disponibilizar ao cidadão um serviço público de excelência;
- oferecer aos servidores públicos ambientes de trabalho adequadamente projetado para os fins específicos a que se destinam;
- reduzir custos operacionais da máquina administrativa;
- propiciar uma melhor gestão dos os bens do patrimônio público municipal, rentabilizando ativos valiosos;
- modernizar a administração de forma planejada e estratégica.

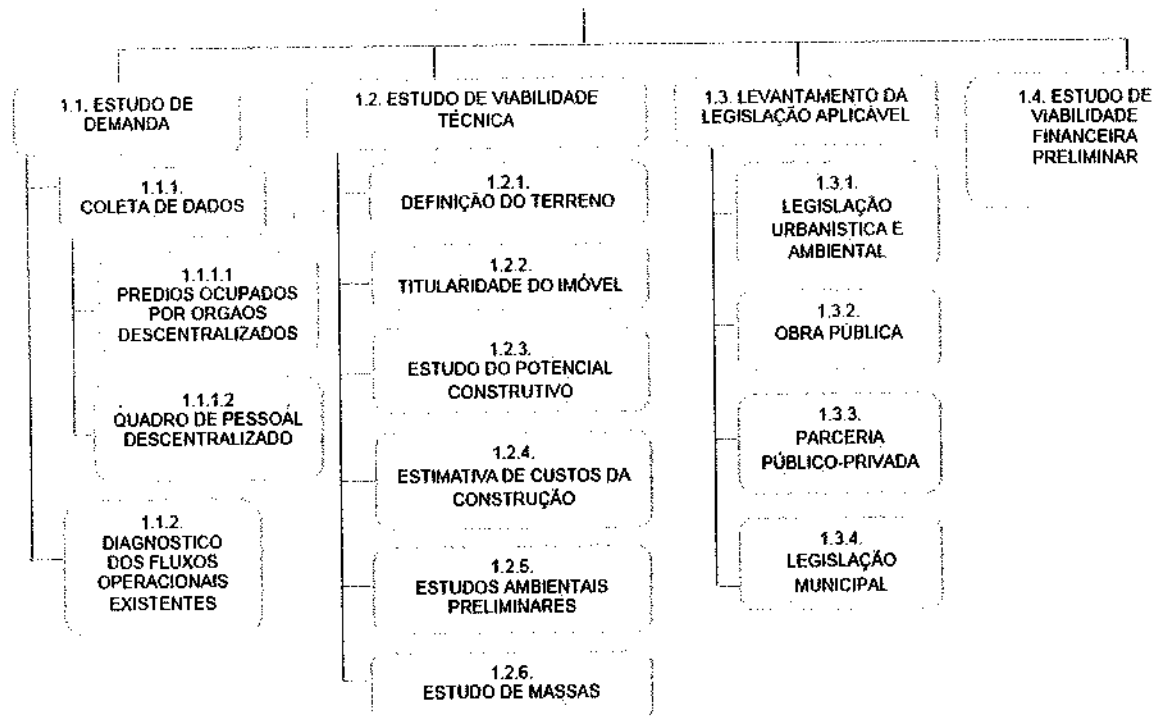
**2- DESENVOLVIMENTO DA PROPOSTA**

Pretende-se, com este projeto, indicar que a centralização dos serviços administrativos, além de provável redução nos os custos operacionais, busca uma melhor gestão dos bens do patrimônio público municipal, rentabilizando ativos valiosos e oferecendo aos cidadãos acesso a todos os serviços dos quais necessita cotidianamente num mesmo complexo administrativo.

Para os servidores públicos, os benefícios serão o ambiente de trabalho adequadamente projetado para os fins específicos a que se destinam em um ambiente de integração, além de otimizar os fluxos operacionais.

Com a elaboração da Estrutura Analítica do Projeto, foram definidas as etapas e atividades a serem desenvolvidas:

## 1. ESTUDO DE VIABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO DE UM NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO



Após avaliação dos imóveis do patrimônio municipal; avaliação do terreno escolhido para receber a nova sede da PCRJ e estimativa dos custos de construção, considerando ações de sustentabilidade, chega-se a seguinte estimativa geral de custos do projeto:

INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	5,131.36
IAT	11.00
ATC (m <sup>2</sup> )	67,733.95
ATE (m <sup>2</sup> )	56,444.96
Área Útil	90%
Área privativa lojas (m <sup>2</sup> )	3,591.95
Área privativa salas (m <sup>2</sup> )	52,853.01

CUSTO DA OBRA (R\$/m <sup>2</sup> )	
CUB (CSL16-A - dez/14)	R\$ 1,744.26
MAIORAÇÃO DO CUB	
Fundações e Infraestrutura	25.0%
Elevadores	15.0%
Equipamentos e Instalações	10.0%
Obras e Serviços Complem.	20.0%
Custos Fin. do Capital de Giro	0.0%
Honorários do Projeto	3.0%
Custo Total Majorado (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 3,017.57

FINANCIAMENTO <sup>1</sup>	
Taxa SELIC	12.25%
Juros Financiamento (95% SELIC)	11.64%
Taxa de Risco (8% SELIC)	0.98%
Juros Total	12.62%
Participação Máxima	80%

<sup>1</sup> Consulta a instituições financeiras

ITEM	VALOR
Outorga	R\$ -
Custo do Projeto	R\$ -
Custo total da Obra	R\$ 235,050,732.77

FINANCIAMENTO		
Investimento com Capital Próprio	20.00%	R\$ 47,010,146.55
Investimento de Terceiros (Financiamento)	80.00%	R\$ 188,040,586.21
Total Investido	100%	R\$ 235,050,732.77

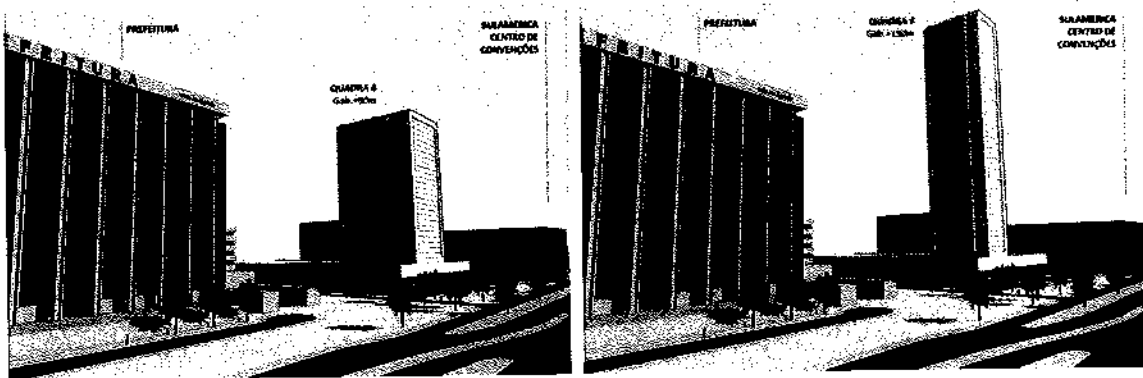
TIR MÍNIMA	
Remuneração do Ativo Livre de Risco <sup>2</sup>	15.46%
Remuneração do Capital Próprio <sup>3</sup>	22.05%
Índice de Alavancagem (Beta) <sup>4</sup>	3.6400
Taxa de retorno desejada pelo investidor (CAPM)	39.46%
Participação relativa do Capital Próprio	20.0%
Remuneração do Capital de Terceiros	12.62%
Participação relativa do Capital de Terceiros	80.0%
Custo Médio Ponderado do Capital (WACC)	14.6%

<sup>2</sup> Correlação aproximada encontrada entre a taxa SELIC e a remuneração da NTN-F 01012023 durante o ano de 2013 (1,18 x SELIC + 0,01)

<sup>3</sup> Remuneração do Capital Próprio corresponde à taxa SELIC multiplicada por 1,8

<sup>4</sup> Beta = Capital total investido, deduzido do imposto não pago sobre capital de terceiros ÷ capital próprio

Foram também elaboradas 2 simulações da proposta arquitetônica, a título exemplificativo, com variação da altura máxima da edificação, sendo considerado o potencial construtivo do lote escolhido ( Quadra 4 do PAL 48.150, situada entre as ruas Beatriz Lagarroití Lucas, Madre Tereza de Calcutá e Machado Coelho, no bairro da Cidade Nova) e demais parâmetros edílios permitidos pela legislação urbanística vigente.



### 3- RESULTADOS ESPERADOS

A Administração Pública contemporânea apoia-se em critérios de gestão da qualidade da prestação dos serviços públicos, demandando ações específicas e planejamento contínuo de seu "modus operandi". O reconhecimento destes padrões de qualidade constitui grande desafio dos tempos atuais, considerando-se a existência de uma sociedade cada vez mais consciente de seus direitos e, portanto, mais exigente na avaliação.

Em face do objetivo do projeto, alinhado ao Plano Estratégico do Município, ou seja, de criar valor para a sociedade através da redução dos custos operacionais da máquina administrativa, além de permitir maior articulação física entre as secretarias, pode-se concluir que o projeto apresenta aspectos relevantes para a decisão de continuidade em uma segunda etapa.





Considerando como premissas a necessidade de aumentar a qualidade e a eficiência dos serviços públicos e as limitações de disponibilidade financeira para cobrir os investimentos necessários em infraestrutura, a modelagem do projeto por meio de PPP foi apresentada, preliminarmente, com viabilidade financeira e indicando atratividade para o parceiro privado.

Nessa esteira, uma parceria com o setor privado permite transpor as despesas de capital inicial num fluxo contínuo de pagamentos do serviço ao longo do contrato, viabilizando o avanço do projeto mesmo sem imediata disponibilidade orçamentária.

A pré análise de viabilidade indica como encargos do parceiro privado a construção, manutenção e operação do Centro Administrativo, desonerando a administração pública dos gastos operacionais tais como, água, luz, manutenção predial, segurança, recepção, mobiliários e equipamentos de telefonia.

A Prefeitura do Rio de Janeiro teria como contraprestação do investimento o desembolso mensal do aluguel referente ao espaço utilizado, bem como aporte financeiro previsto para os primeiros três anos da implantação do projeto. A previsão de remuneração ao Instituto de Previdência do Município, Previ Rio, seria além do valor mensal pelo uso do terreno, a reversão da benfeitoria ao seu patrimônio.

Como forma de atrair o investimento do parceiro privado, a área comum, destinada ao uso comercial, poderia abrigar um centro de convivência com lojas, restaurantes e centro de convenções, com capacidade para gerar receitas adicionais.

Indubitavelmente trata-se de iniciativa arrojada, porém riscos mensuráveis devem ser corridos quando se pretende reorganizar e aprimorar a qualidade dos serviços públicos prestados pela Prefeitura de uma cidade do porte do Rio de Janeiro.



#### **4- PRÓXIMOS PASSOS**

O presente projeto, consiste em estudo de viabilidade preliminar, que demandará aprofundamento das análises e estimativas para identificação da modelagem econômica mais adequada para viabilizar a empreitada, seja parceria público privada ou obra pública.

Entende-se que a proposta em tela poderá constituir importante legado para a Cidade e, neste contexto, sugerimos a continuidade do presente trabalho através da criação de um GTT (Grupo de Trabalho Transversal) específico para tal.

# ESTUDO DE VIABILIDADE PARA A AMPLIAÇÃO DO CENTRO ADMINISTRATIVO DA PCRJ



INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

ALESSANDRA ELIAS MONTEIRO – SMAC  
ANA BEATRIZ BUSCH ARAUJO – SMS  
GLORIA DENISE DE MENEZES TORRES – SMU  
MARIA ELISA WERNECK MARTINS – SECPAR  
RENATA MACIEL JARDIM – IRPH



INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## SUMÁRIO

- proposta
- coleta de dados
- a construção
- pré-análise de viabilidade
- conclusões



INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## PROPOSTA

OBJETIVO, JUSTIFICATIVA E RELEVÂNCIA

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## OBJETIVO

- **Elaborar pré-análise de viabilidade para ampliação do Centro Administrativo da PCRJ através da proposta de construção de um anexo capaz de abrigar os órgãos de administração central que se encontram pulverizados em diversas áreas da cidade – exceto pelas instalações de usos especiais cujo fim seja exclusivamente o atendimento ao público descentralizado.**
- **Obra pública ou Parceria Público-Privada (PPP)**

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## PLANO ESTRATÉGICO PCRJ 2013 - 2016

- **Incentivo a hábitos ecoeficientes e à gestão pública de alto desempenho**
- **“Visão de futuro para o Rio”**
- **“Evoluir na acessibilidade e na qualidade da prestação dos serviços públicos municipais”**
- **“Transformar a cidade, dotando-a de equipamentos urbanos mais adequados às demandas e ao crescimento da população”**

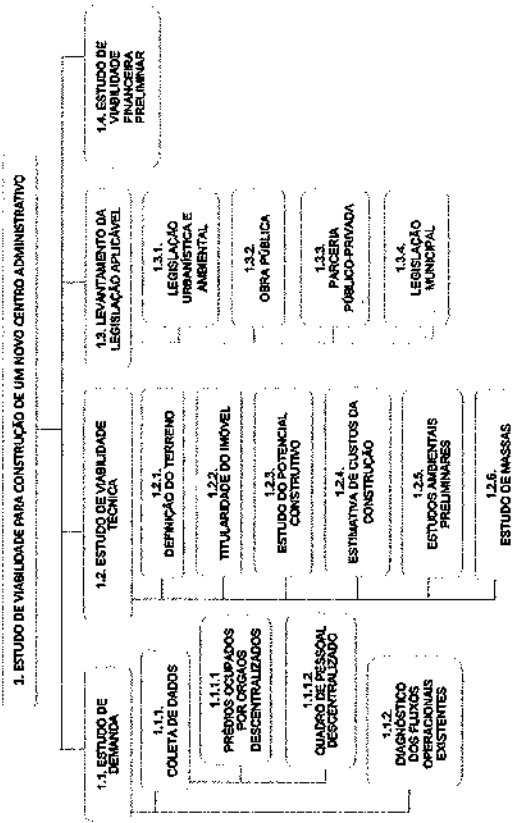
INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## JUSTIFICATIVA / RELEVÂNCIA

- **Rentabilização do ativo imobiliário**
- **Integração, sinergia e economicidade**
- **Agilidade de performance dos fluxos em benefício do cidadão**
- **Adequação do ambiente de trabalho**

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## ESTRUTURA ANALÍTICA DO PROJETO (EAP)



INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

- . Capacidade física e de infraestrutura do CASS
- . 38 Órgãos distribuídos em 23 endereços
- . Critérios para a escolha: uso exclusivo e liquidez dos Ativos
- . LC 103/2009 – Verba destinada à saúde
- . SINGEO

## COLETA DE DADOS

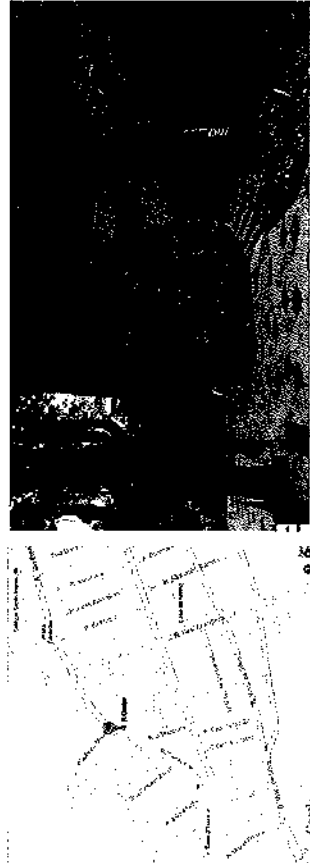
### IMÓVEIS, TERRENO E LEGISLAÇÃO

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

### IMÓVEIS

#### 1. RIOURBE - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO / MULTIRIO

Largo dos Leões, 15 - Humaitá  
Titularidade: PCRJ - Área: 4.401,00m<sup>2</sup>  
Valor da avaliação: R\$ 37.680.000,00



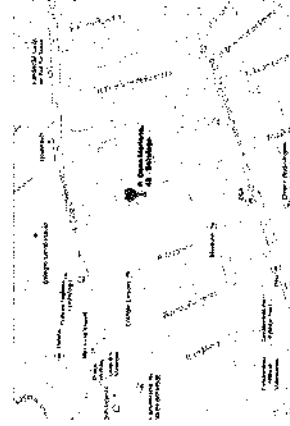
INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

### IMÓVEIS

#### 2. SMTR - SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES

Rua Dona Mariana, 48 - Botafogo  
Titularidade: RIOURBE - Área: 4.970,77m<sup>2</sup>  
Valor da avaliação: R\$ 34.113.000,00

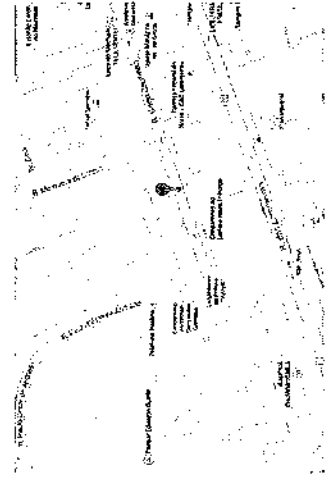


INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## IMÓVEIS

### 3. IPP - INSTITUTO PEREIRA PASSOS / IRPH - INSTITUTO RIO PATRIMÔNIO DA HUMANIDADE

Rua Gago Coutinho, 52 - Laranjeiras  
Titularidades: Iplan Rio - Área: 4.288,00m<sup>2</sup>  
Valor da avaliação: R\$ 37.767.000,00

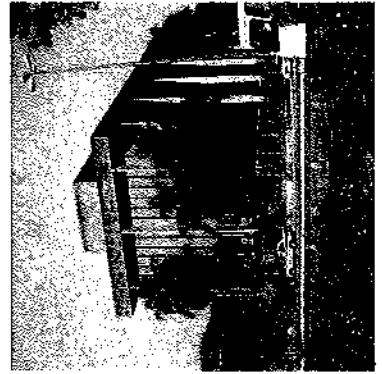
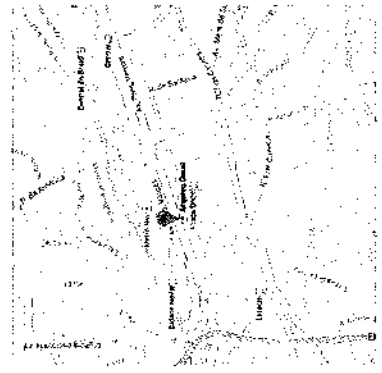


INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## IMÓVEIS

### 5. ARQUIVO DA CIDADE

Rua Amoroso Lima, 15 - Cidade Nova  
Titularidade: PCRJ - Área: 6.939,62m<sup>2</sup>  
Valor da avaliação: R\$ 38.510.000,00



INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## IMÓVEIS

### 4. RIOLUZ - COMPANHIA MUNICIPAL DE ENERGIA E ILUMINAÇÃO

Rua Voluntários da Pátria, 169 - Botafogo  
Titularidades: RIOURBE - Área: 3.789,26m<sup>2</sup>  
Valor da avaliação: R\$ 60.618.000,00

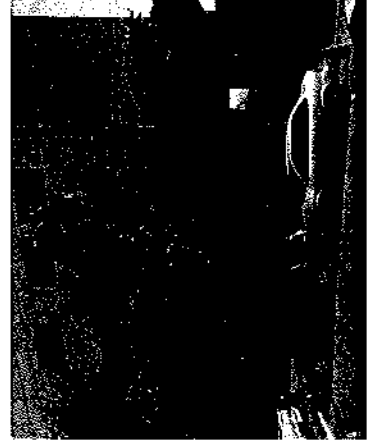
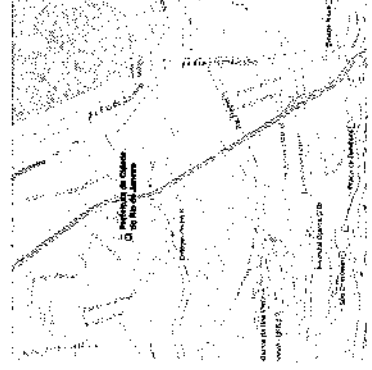


INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## IMÓVEIS

### 6. RIO-AGUAS / GEO-RIO / SMO (parte)

Campo de São Cristóvão, 268 - São Cristóvão  
Locação



INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## IMÓVEIS

7. SETUR / SEAB / SECT / SEDES / outros

Praça Pio X, 119 - Centro

Localização



INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ - PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## TERRENO

Titularidade do terreno: Previ-Rio



INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ - PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## IMÓVEIS

8. SMEL / SECONSERVA / SEDECON / outros

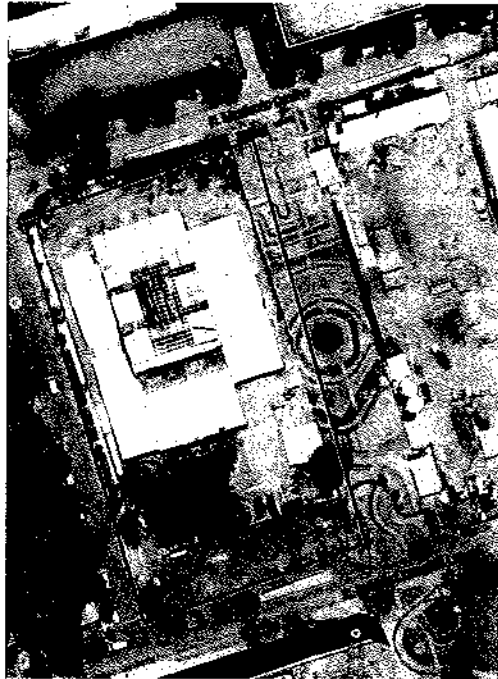
Rua Maia de Lacerda, 167 - Estácio

Localização



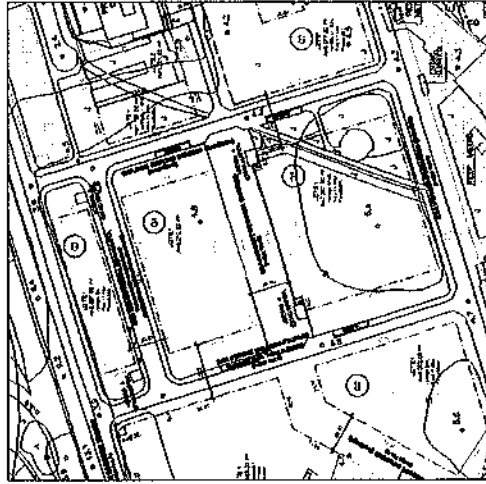
INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ - PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## TERRENO



INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ - PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA



PAA 12.392 - PAL 48.150

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

- . Pavimentação, drenagem pluvial, coleta regular de resíduos sólidos urbanos (COMLURB), abastecimento de água e rede pública de esgoto sanitário;
- . Bacia hidrográfica da Baía de Guanabara, sub bacia do Canal do mangue;
- . Não há vegetação a ser suprimida, corpos hídricos ou afloramentos rochosos;

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

### PARÂMETROS

ZONA	ZE-8 – Subzona comercial 1 (Subzona C-1)
GABARITO	Máximo 150m total, com 25m de embasamento
IAA	11 no total, sendo 6 no embasamento
TAXA DE OCUPAÇÃO	Sem restrição
USOS	Comercial / serviços, hotel, residencial
PARCELAMENTO	Não permite parcelamento
AFASTAMENTOS	Linha de fachada
TIPOLOGIA	- Edificação comercial com lojas no pav. térreo e salas comerciais nos pav. Superiores
PAA/PAL	PAA 12.392/ PAL 48.150

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

- . Impacto ambiental baixo – classe 2E (porte médio e potencial poluidor baixo), passível de licenciamento ambiental municipal, (ATC > 10.000,00m<sup>2</sup> e volume previsto de geração de RCC > 5.000,00m<sup>3</sup>)

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO



## POTENCIAL CONSTRUTIVO / SIMULAÇÕES

. Escolhido o terreno (QUADRA 4 do PAL 48.150), foi calculado o potencial construtivo (legislação urbanística):

QUADRA	ÁREA DO TERRENO	GABARITO	IAA	ATE
4	5.212,63 m <sup>2</sup>	25m (embasamento) 150m (torre)	11	57.338,93 m <sup>2</sup>

. Foram realizadas duas simulações da proposta arquitetônica considerando gabarito e ATE máximos, apresentadas a seguir.

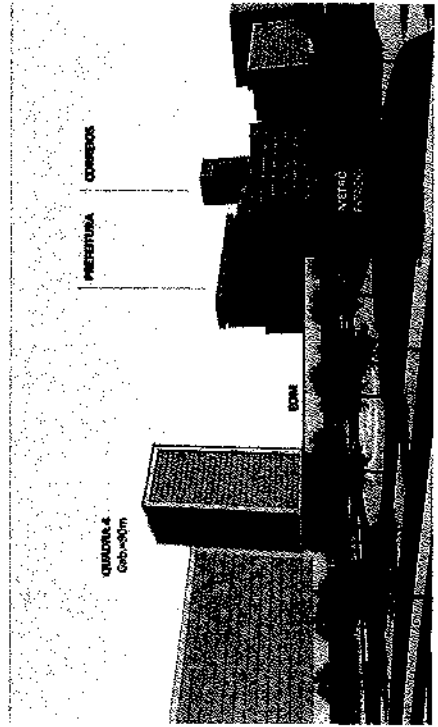
INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## A CONSTRUÇÃO

### POTENCIAL CONSTRUTIVO, SIMULAÇÕES E CUSTOS

#### SIMULAÇÃO 1

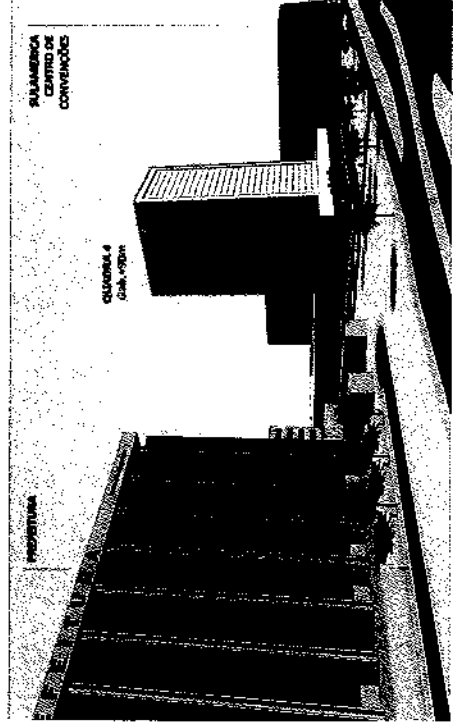
. Edificação composta por 2 pavimentos em subsolo (não computáveis na ATE), 2 pavimentos de embasamento, e torre de andares corridos, com 90m de altura total.



INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

#### SIMULAÇÃO 1



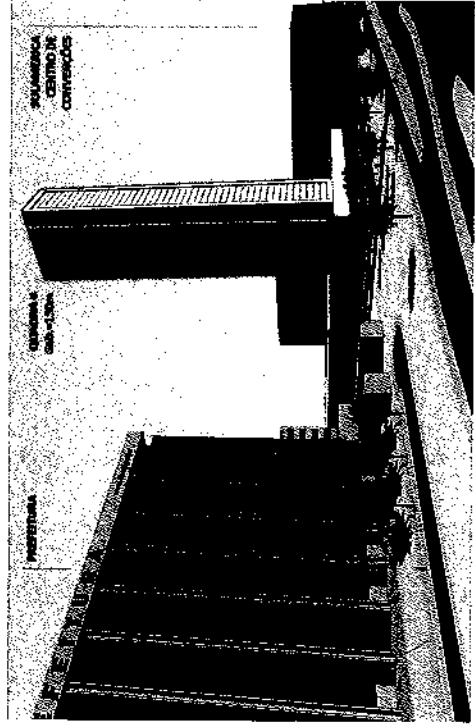
INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## SIMULAÇÃO 1



INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

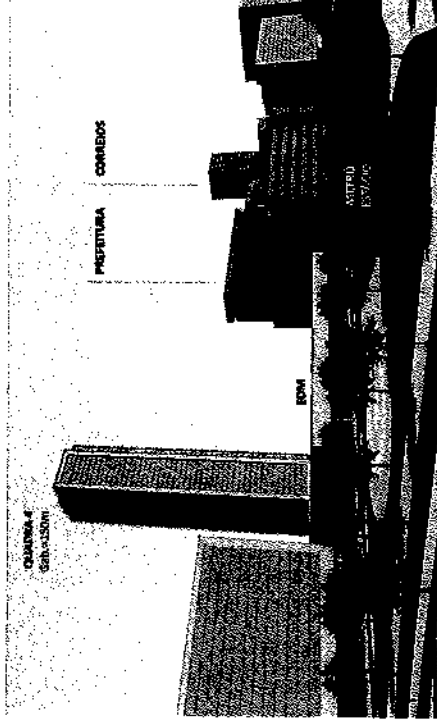
## SIMULAÇÃO 2



INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

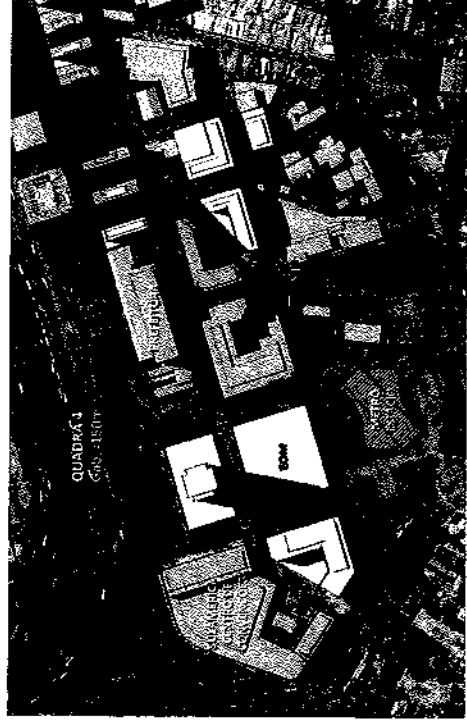
## SIMULAÇÃO 2

. Edificação composta por 2 pavimentos em subsolo (não computáveis na ATE), 2 pavimentos de embasamento e torre de andares corridos, com altura máxima permitida de 150m.



INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## SIMULAÇÃO 2



INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

Metodologia para estimativa de custos de construção

**1º. Valor do m2 para construção de edificação comercial, conforme tabela dos Custos Unitários Básicos da Construção – CUB**  
(CUB vigente em 31/12/2014; ABNT NBR 12721/2006; Lei nº 4.597/64)

**2º. Fator de ajuste do valor do m2**  
(fundações, elevadores e equipamentos e instalações, obras e serviços complementares, tais como urbanização e ajardinamento)

**3º. % correspondente a ações de sustentabilidade - Certificação QUALIVERDE**  
(Programa da Prefeitura do Rio de Janeiro para incentivo a adoção de práticas de sustentabilidade nas construções do Município - Decreto 35.745/2012)

**4º. % correspondente à taxa de Benefício e Despesas Indiretas - BDI - e a Despesas gerais**  
(Lucro da empresa construtora + custos indiretos como garantia, riscos, seguros, despesas financeiras, administração central e outras despesas gerais)

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## QUALIVERDE

- 1- GESTÃO DA ÁGUA
  - Dispositivos economizadores
  - Sistemas de reuso de águas
  - Aproveitamento de águas pluviais

### 2- EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

- Aquecimento solar da água
- Uso de lâmpadas LED
- Iluminação natural eficiente

### 3- PROJETO ADEQUADO

- Telhados verdes
- Afastamentos das divisas
- Uso de materiais sustentáveis
- Compartimento para coleta seletiva de lixo
- Orientação ao sol e ventos
- Bicicletários



PARA A EDIFICAÇÃO SIMULADA FORAM DEFINIDAS AÇÕES DE SUSTENTABILIDADE QUE TOTALIZAM 79 PONTOS

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## CUSTOS DA CONSTRUÇÃO E DO TERRENO

	RS	15	10	RS 3.979,52	502,63	2	RS 30.645.210,34
Subsolo	127,51	1,8	7,27	2.359,61	15	10	RS 3.979,52
Embassamento	1520,62	1,6	7,27	2.636,16	15	10	RS 3.1670,13
Terra	1520,62	1,8	7,27	2.916,10	15	10	RS 3.670,13
<b>TOTAL</b>							<b>RS 207.806.896,59</b>

	Valor
Embassamento	5.212,63
Forne	1.534,00
<b>total</b>	<b>56.445,00</b>

ENDEREÇO	VALOR DA AVALIAÇÃO
Quadra 4 do PAL 48.150, situada entre as ruas Beatriz Lagaroff Lucas, Madre Tereza de Calcutá e Machado Coelho, no bairro da Cidade Nova	RS 107.800.000,00

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## PRÉ-ANÁLISE DE VIABILIDADE CONCEITOS, PRÉ-ANÁLISE DE RISCO, ESTUDO DE VIABILIDADE FINANCEIRA PRELIMINAR

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## OBRA PÚBLICA X PPP

Segundo a Lei nº 8.666/93, que rege as licitações e contratações públicas, Obra Pública é toda construção, reforma, fabricação, recuperação ou ampliação de um bem público.

Segundo a Lei Federal nº 11.079/04, que institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada, Parceria Público-Privada é o contrato administrativo de concessão, nas modalidades patrocinada ou administrativa.

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## REQUISITOS - PPP

- Investimento feito pelo particular não pode ser inferior a R\$ 20 milhões;
- O período de prestação do serviço não pode ser inferior a 5 (cinco) anos e nem superior a 35 (trinta e cinco) anos;
- O contrato não pode ter como objeto único o fornecimento de instalação de equipamentos ou a execução de obra pública.

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## RISCOS - OBRA PÚBLICA X PPP

	OBRA PÚBLICA	PARCERIA PÚBLICA PRIVADA
<b>PARTICIPAÇÃO DOS PROCESSOS</b>	PÚBLICO	COMPARTILHADO
<b>PROJETO BÁSICO</b>	PÚBLICO	PRIVADO
<b>CONSTRUÇÃO</b>	PRIVADO	PRIVADO
<b>OPERAÇÃO / MANUTENÇÃO</b>	PÚBLICO	PRIVADO
<b>AQUISIÇÃO DO TERRENO</b>	PÚBLICO	COMPARTILHADO
<b>FORÇA MAIOR</b>	PÚBLICO	PRIVADO
<b>RISCO POLÍTICO</b>	PRIVADO	PRIVADO
<b>RISCO PERFORMANCE</b>	PÚBLICO	PRIVADO
<b>RISCO TAXA DE JUROS</b>	PÚBLICO	PRIVADO
<b>RISCO DE FINANCIAMENTO</b>	PÚBLICO	PRIVADO

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## VANTAGENS - PPP

- Resume em um contrato todas as atribuições necessárias para disponibilizar a prestação do serviço aos usuários;
- Considera na decisão de investimento o custo de manutenção e operação;
- A remuneração é vinculada ao cumprimento de indicadores de desempenho medidos pela qualidade dos serviços;

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## VANTAGENS - PPP

- Compartilhamento de riscos entre o parceiro público e o parceiro privado;
- Transfere para o parceiro privado a obrigação de investir, operar e manter por longo prazo, reduzindo custos operacionais e introduzindo uma lógica de longo prazo na gestão do ativo público;

## CRITÉRIOS PARA ALOCAÇÃO DE RISCOS - PPP

- Cada risco deve ser alocado de acordo com o direito de tomar decisões de forma a maximizar o valor total do projeto;
- Os riscos devem ser alocados junto a parte que tiver melhor capacidade de gerenciar as consequências danosas, caso o evento indesejado se materialize.

## PRÉ-ANÁLISE DE RISCO - PPP

Eventos de risco durante a construção / durante a operação

Eventos de risco durante a construção	Privado	Público
Costas (falhas) (terceiros)	X	
Atrasos (públicos)	X	
Ambiente / licenças / utilidades	X	X
Direito de passagem (resistência e tamanho)		X
Preço	X	
Demoras financeiras	X	
Força Mayor	X	X
Eventos de Risco durante a Operação	Privado	Público
Riscos (operando)	X	
Resultados (desempenho/eficiência)	X	
Utilização	X	X
Condições de operação	X	
Demoras financeiras	X	
Força Mayor	X	X

Fonte: Manual de Parcerias Público-Privadas de Prefeitura de Cidade do Rio de Janeiro

## ETAPAS PARA IMPLEMENTAÇÃO DA PPP

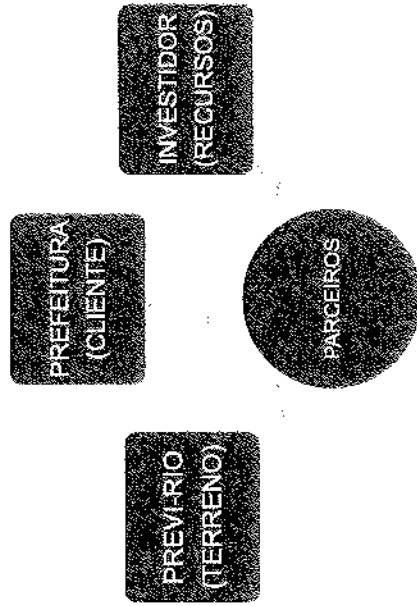


## PRÉ-ANÁLISE DO PROJETO

- Este trabalho teve a intenção de testar a viabilidade do projeto antes de indicar o avanço para fase de estudos e a possível inclusão no portfólio de projetos da Prefeitura.
- As análises apresentadas até agora atenderam aos requisitos básicos que a princípio qualificaram a modelagem financeira de uma PPP a ser desenvolvida a seguir.

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

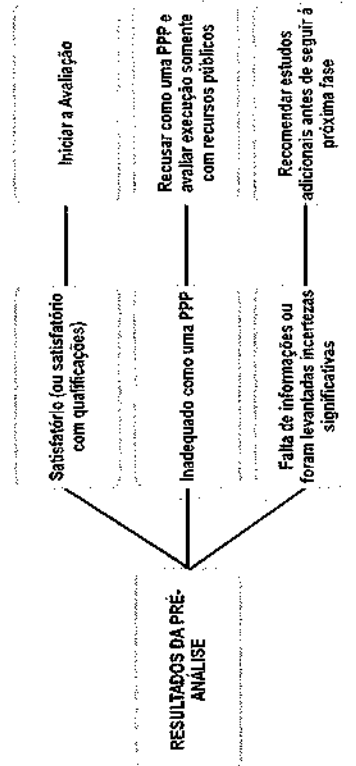
## A OPERAÇÃO - PPP



Construção de anexo ao Centro Administrativo - edificação "built to suit"

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## PRÉ-ANÁLISE DE PROJETOS - PROCESSO DE DECISÃO



Fonte: Manual de Processos Públicos-Privadas da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## DADOS GERAIS DA OPERAÇÃO

INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO	
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	5.351,96
IAT	11,00
ATC (m <sup>2</sup> )	67.733,95
ATE (m <sup>2</sup> )	56.444,96
Área Útil	90%
Área privativa lojas (m <sup>2</sup> )	3.591,95
Área privativa salas (m <sup>2</sup> )	52.853,01

CUSTO DA OBRA (R\$/m <sup>2</sup> )	
CUB (CSL16-A - dez/14)	573,00
MAJORAÇÃO DO CUB	
Fundações e Infraestrutura	2,0%
Elevadores	15,0%
Equipamentos e Instalações	80,0%
Obras e Serviços Complem.	20,0%
Custos Fin. do Capital de Giro	0,0%
Honorários do Projeto	8,0%
Custo Total Majorado (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 3.017,57

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## A OPERAÇÃO - PPP

FINANCIAMENTO <sup>1</sup>	
Taxa SELIC	12.25%
Juros Financiamento (95% SELIC)	11.64%
Taxa de Risco (8% SELIC)	0.98%
Juros Total	12.62%
Participação Máxima	80%

<sup>1</sup> Consulta a instituições financeiras

## INVESTIMENTO DO SETOR PRIVADO

ITEM	VALOR
Outorga	R\$
Custo do Projeto	R\$
Custo total da Obra	R\$ 235.050.732,77

FINANCIAMENTO	
Investimento com Capital Próprio	20,00% R\$ 47.010.146,55
Investimento de Terceiros (Financiamento)	80,00% R\$ 188.040.586,21
Total Investido	100% R\$ 235.050.732,77

TIR ABINIMA	
Remuneração do Ativo Livre de Risco <sup>2</sup>	15,45%
Remuneração do Capital Próprio <sup>3</sup>	22,05%
Índice de Alavancagem (Beta) <sup>4</sup>	3,6400
Taxa de retorno ajustada pelo investidor (CAPM)	39,46%
Participação relativa do Capital Próprio	20,0%
Remuneração do Capital de Terceiros	12,62%
Participação relativa do Capital de Terceiros	80,0%
Custo Médio Ponderado do Capital (WACC)	14,6%

<sup>2</sup> Correção aproximada encontrada entre a taxa SELIC e a remuneração da NTN-F 01.01.2013 durante o ano de 2013 (1,18 x SELIC + 0,01)

<sup>3</sup> Remuneração do Capital Próprio corresponde à taxa SELIC multiplicada por 1,3

<sup>4</sup> Beta = Capital total investido, dividido pelo valor do ativo livre de risco + capital próprio

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ - PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## RECEITAS

	m <sup>2</sup>	Quilô	% do total	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/quilô	Receita Total (Anual)
Receita locação lojas	3.591,95		100,00%	180,00	R\$	7.753.613,32
Receita locação salas	52.853,01			120,00	R\$	76.108.331,51
<b>Subtotal</b>	<b>3.591,95</b>					<b>83.861.944,83</b>

## ANÁLISE DO FLUXO DE CAIXA

Valor Presente Líquido (VPL)	14.948.530
Taxa de Desconto do Fluxo	15.46%
Taxa Interna de Retorno (TIR)	16.9%
Payback Descontado	Ano 8

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ - PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ - PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## ETAPAS PARA IMPLEMENTAÇÃO DA PPP



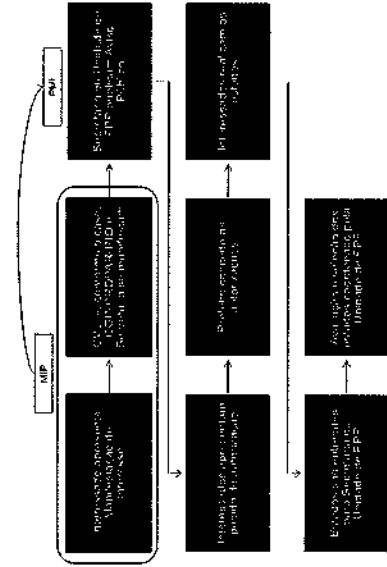
INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ - PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## PROCEDIMENTOS PARA AVISO PÚBLICO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE (PMI)

- Finalidade de levantar estudos, projetos e os interesses dos particulares, de modo que possam subsidiar a estruturação técnica, econômica e jurídica da PPP.
- Aproximando os principais interlocutores do futuro contrato, para que junto possam planejá-lo, há uma potencial diminuição dos riscos que comumente emergem em ambiente de desinformação.

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## FLUXO PARA RECEBIMENTO DOS ESTUDOS PELA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE - PCRJ



Fonte: Manual do Processo Público-Privado de Proibição da Cidade do Rio de Janeiro

MIP – APRESENTAÇÃO PRIVADA DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

PMI – AVISO PÚBLICO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## PROCEDIMENTOS PARA AVISO PÚBLICO DE MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE (PMI)

- Permite o diálogo entre a Administração Pública e o setor privado a fim de que expressem o que entendem por conveniente e o que percebem como mais adequado, proveitoso e útil para o projeto.

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

## ETAPAS PARA IMPLEMENTAÇÃO DA PPP



INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO



## **CONCLUSÕES E ENCAMINHAMENTOS FUTUROS**

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

### **CONCLUSÃO**

A proposta em tela poderá constituir importante legado para a Cidade e, neste contexto, sugerimos a continuidade do presente trabalho através da criação de Grupo de Trabalho Transversal (GTT) específico, em parceria com a SEOPAR e enriquecendo as iniciativas do Programa Líderes Cariocas da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

### **CONCLUSÃO**

Considerando como premissas a necessidade de aumentar a qualidade e a eficiência dos serviços públicos e as limitações de disponibilidades financeiras para cobrir os investimentos necessários em infraestrutura, a modelagem do projeto por meio de PPP foi apresentada, preliminarmente, com viabilidade financeira, indicando atratividade para o parceiro privado.

INSTITUTO COPPEAD DE ADMINISTRAÇÃO / UFRJ . PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO