

Universidade Federal do Rio de Janeiro
Centro de Ciências Matemáticas e da Natureza
Decania

1 **ATA DA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO DE COORDENAÇÃO DO CENTRO DE CIÊNCIAS**
2 **MATEMÁTICAS E DA NATUREZA – CCMN, REALIZADA NO DIA 18 DE AGOSTO DE 2022, A PARTIR DE**
3 **15:00 HORAS, NO SALÃO NOBRE DA DECANIA DO CCMN, SOB A PRESIDÊNCIA DA DECANA DO**
4 **CCMN, PROFESSORA CÁSSIA CURAN TURCI.** Compareceram à Reunião os seguintes **Conselheiros**:
5 Professor Nelson Ricardo de Freitas Braga – Diretor do Instituto de Física; Professor Cláudio José de
6 Araujo Mota – Diretor do Instituto de Química; Professor Emílio Velloso Barros – Vice-diretor do
7 Instituto de Geociências; Angélica Fonseca da Silva Dias – Diretora do Instituto Tércio Pacitti de
8 Aplicações e Pesquisas Computacionais; Professora Marlice Aparecida Sipoli – Vice-diretora do
9 Instituto de Química; Professora Anamaria Martins Moreira – Diretora do Instituto de Computação;
10 José Antônio dos Santos Borges – Vice-diretor do Instituto Tércio Pacitti de Aplicações e Pesquisas
11 Computacionais; Professor Pierre Mothé Esteves – Representante dos Professores Associados (Classe
12 D); Elton Carneiro Marinho – Representante dos Servidores Técnico-administrativos em Educação;
13 Cássio Emanuel Ferreira da Silva – Representante Discente. **Convidados**: Professora Denise Pires de
14 Carvalho – Reitora da UFRJ; Professor Carlos Frederico Leão Rocha – Vice-reitor da UFRJ; Professor
15 Eduardo Raupp de Vargas – Pró-reitor de Planejamento e Finanças; Roberto Vieira – Pró-reitor de
16 Políticas Estudantis; Professora Gisele Viana Pires – Pró-reitora de Graduação; Marcos Benilson
17 Gonçalves Maldonado – Prefeito/UFRJ; Professor José Luís Lopes da Silveira – Chefe de Gabinete da
18 Reitoria; Professor Bruno Lourenço Diaz – Superintendente Acadêmico de Pós-graduação/PR2;
19 Mônica Pereira de Oliveira – Superintendente da Decania do CCMN; Karla Rodrigues Simas –
20 Coordenação de Gestão de Pessoal/PR4; Jose Cezar Rodrigues dos Santos – Diretor ETU/UFRJ; Ivan
21 Carmo – Plano Diretor e CT/UFRJ; Luiz Cláudio Moreira Gomes – Coordenador CORIN/UFRJ; Jennifer
22 Lowe – Coordenadora Acadêmica da Superintendência de Relações Internacionais. Havendo número
23 regimental de membros, a professora Cássia Turci passou a palavra para os professores Denise
24 Carvalho e Carlos Frederico Leão Rocha, que prosseguiram com a apresentação sobre o Projeto
25 **Valorização dos Ativos Imobiliários da UFRJ (Anexo)**. Após a apresentação, foi aberto um espaço para
26 debate e esclarecimento de dúvidas pelos Conselheiros presentes na Reunião. Muitas sugestões
27 foram dadas e a recomendação final foi que o CCMN encaminhasse à reitoria as suas principais
28 prioridades relacionadas à infraestrutura física. Nada mais havendo para constar, eu, Diego Ferreira
29 Santos, chefe do Setor de Atividades Gerenciais, lavrei a presente ata, que segue aprovada nesta
30 Sessão Extraordinária do Conselho do CCMN de 18 de agosto 2022, e assinada por mim e pela
31 professora Cássia Curan Turci, Decana do CCMN.

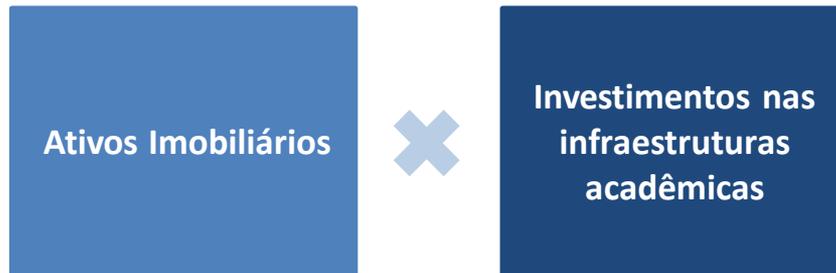
Prof^a Cássia Curan Turci
Decana do CCMN

Diego Ferreira Santos
Assistente em Administração



Projeto
Valorização
dos Ativos
Imobiliários da
UFRJ

Objetivos e princípio permanentes: Investimentos em infraestruturas e transações *in natura*



Ativos
Ventura = permuta
Equipamento Cultural = cessão

Consórcio EY/Demarest/FAA => contrato com BNDES

Tarefas

- (i) Viabilizar investimentos em infraestruturas acadêmicas, definir modelo de cessão e contrapartidas e modelo de permuta e contrapartidas de, respectivamente, Equipamento Cultural e Ventura Corporate Towers
- (ii) Prestar serviços de apoio e assessoria ao projeto, inclusive para as etapas de estruturação, licitação e adjudicação e promoção do projeto. Assessoria Jurídica, Comunicação, Gerenciamento e montagem de Sala de Informações.

Fases

FASE 1 – Eqpto Cultural/VENTURA e contrapartidas– Diagnóstico, atualizações, melhoria de projetos e proposições

FASE 2 – Ajustes, audiências e preparação de editais e licitações

2ª FASE: após **aceitação pelo BNDES** da Fase 1 e **decisão da UFRJ sobre continuidade e prioridades**

Etapa 2: estado de situação

Fase 1: Diagnóstico, atualizações, melhoria de projetos e estudos para proposição de estruturação de cessão do Equipamento Cultural e permuta do Ventura Corporate Towers

- **Contrapartidas existentes e adicionadas:** custos de investimento em análise pelo BNDES
- **Permuta**
 - Laudo de Avaliação Ventura
 - Autorizações legais: processos internos em conclusão; negociações com MEC em curso.
- **Cessão**
 - Estudo técnico-operacional
 - Modelagem econômico-financeira e governança

Ventura: localização e características

Duas torres, Leste e Oeste, construídas em 2010. 2011: certificação LEED Gold (Leadership in Energy and Environmental Design), modalidade Core & Shell do U.S. Green Building Council, por atender exigências de sustentabilidade. Pioneiro no Rio de Janeiro.

Localizado no centro, com acesso a rede de transporte por metrô, ônibus e VLT e a menos de 3km de distância do aeroporto Santos Dumont.



Endereço	Avenida República do Chile, 330 – Centro – Rio de Janeiro/RJ
Proprietário Atual	BR Properties S.A. ^[1] e UFRJ (11 Unidades)
Ano de Construção	2010
Área do Terreno	8.550m ²
Área Construída	169.411m ²
Área Privativa	102.000m ²
Área Pavimento Tipo	600 a 3.500m ²
Número de Andares	34
Vagas	1.500
Pé direito	2,70
Classe (SiLa)	A+
Classificação do Empreendimento (ABNT NBR 14.653 - 4)	Empreendimento Comercial em Operação
Outras Características	<i>Lease span</i> de 14m; 32 elevadores sociais para até 1.950kg; Ar condicionado central de 2.600 TR + 1.600 TR de contingência; Sistema VRF; Gerador de energia; Helipontos; Bicletário; Área reciclagem; 2 Centros de convenções

Fonte: BR Properties

Notas: [1] Deve-se considerar o *bidding offer* do Grupo Brookfield para adquirir as unidades do Ventura pertencentes à BR Properties, publicado em fato relevante no dia 18/05/2022.

Permuta Ventura: estruturação jurídica

Cenário A

Contrapartidas: (i) obras, que possuem garantia de 5 anos pós-obra; (ii) previsão de seguro-garantia de performance contratual, a ser renovado até o 10º ano de contrato; e (iii) reinvestimentos certos e determinados de manutenção estrutural no 10º ano de execução.

Vantagens

- Contempla previsão de reinvestimento do particular sobre determinados itens e bens no 10º ano de contrato.

Desvantagens

- Menor atratividade para potenciais interessados
- Menor volume de recursos para contrapartidas em razão da obrigação de reinvestimentos

Cenário B

Contrapartidas: (i) obras, que possuem garantia de 5 anos pós-obra; e (ii) previsão de seguro-garantia de performance contratual a ser renovado até o 10º ano de contrato.

Vantagens

- Maior atratividade para potenciais interessados.
- Clareza entre obrigações e riscos para particulares
- Maior volume de recursos para contrapartidas em razão da não obrigação de reinvestimentos

Desvantagens

- Não contempla eventual reinvestimento do particular sobre os bens no tempo

Cenário A:
segurança para a fase inicial da vida útil das contrapartidas

Cenário B:
mais investimentos em contrapartidas

Permuta Ventura: modelos de análise para valoração

Análises Preliminares

Valor de mercado para permuta de unidades individualizadas

Comparativo Direto de Mercado

Para estimar Valor de Mercado para locação de novos contratos. Premissa para A2

A1

A2

Capitalização da Renda

Para estimar Valor de Mercado para permuta de unidades individualizadas

Comparativo Direto de Mercado

Para corroborar Valor de Mercado para permuta de unidades individualizadas

B

Estimativa do Valor de Mercado para permuta de unidades individualizadas, considerando a venda independente das unidades no seu tempo natural de absorção no mercado. Utilizada como premissa para estimativa do Valor de Mercado para permuta em lote

Abordagens Adotadas – Valor de Mercado para permuta em lote

Custo de Oportunidade

Para identificar custo de oportunidade de rendimento dos investimentos provenientes de permuta em lote.

A2

Resultado da análise corroborativa pela Capitalização da Renda

Utilizado como premissa de VPL da abordagem C

Capitalização da Renda

Para identificar custo de oportunidade da permuta em lote

C

Absorção de Mercado

Para identificar desconto pela absorção em lote das Unidades.

A2

Resultado da Análise Corroborativa pela Capitalização da Renda

Utilizado como Valor de Mercado de Permuta das unidades individualizadas no tempo da abordagem D

Capitalização da Renda

Para identificar desconto pela absorção imediata da Permuta em Lote

D

Para dar suporte a possível Permuta das Unidades em Lote, foram utilizadas abordagens que indicam valor de desconto ideal para a Permuta em Lote, considerando que este Lote é minoritário na composição do Ventura, e que este tem proprietário controlador evidente. UFRJ detém apenas 11 Unidades; Grupo Brookfield (adquirente das unidades da BR Properties. em maio de 2022) detém mais de 80% da área locável total do imóvel

Permuta Ventura: contrapartidas esperadas. Proposta

Foco: assistência estudantil e obras inacabadas (destaque do Plano Diretor em elaboração)

Unidade	Situação	Características / Capacidade (estimativa UFRJ)	Área construída (m ²)
Cid. Univ. Restaurante CCMN	Obra Inacabada	2.500 refeições dia	1.925
Cid. Univ. - Residência Estudantil CCMN	Obra Inacabada	82 quartos, 245 pessoas	13.500
Cid. Univ. Edifício CCJE/ CFCH (Paliteiro)	Obra Inacabada	5.000 pessoas	43.605
Matemática	Obra Inacabada	500 pessoas	4.762
Centro. Prédio novo Escola de Música	Novo	400 pessoas	2.544
Centro. Escola de Música. Sala de Aula	Obra Inacabada	200 pessoas	1.051
Fronteiras + ICB	Obra inacabada	600 pessoas	3.000
Centro. Escola de Música. Sala Orquestra	Obra Inacabada	NA	NA
Centro. Escola de Música. Esquadrias	Obra Inacabada	NA	NA

9 intervenções: 7 instalações inacabadas, 2 novas.

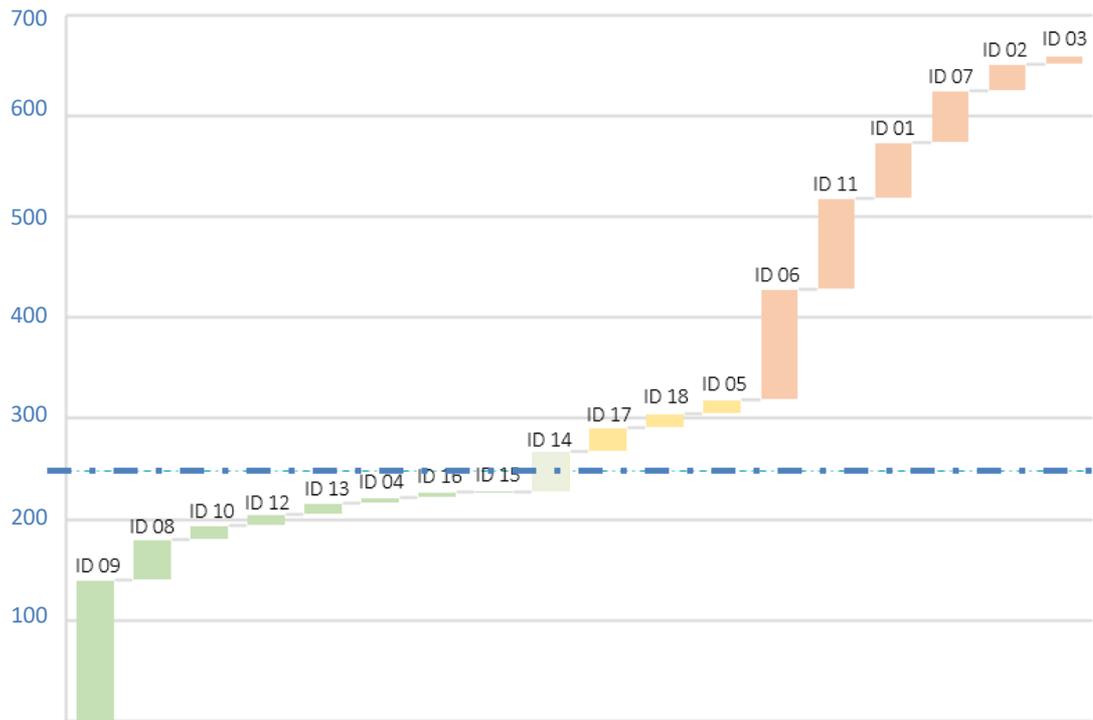
70 mil m²

6.745 pessoas diretamente beneficiadas

2.500 refeições/dia

R\$ 267 milhões de CAPEX prioritário

Permuta Ventura: todas as contrapartidas versus valoração estimada



* O gráfico não contempla os custos de seguro, que ainda estão sendo definidos.

ID	Unidade	Prioridade
1	CCS - Salas de aula	Baixa
2	CCS - Laboratório	Baixa
3	EEFD - Prédio do Curso de Dança	Baixa
4	CCMN – Restaurante	Alta
5	Letras - Restaurante	Média
6	Residência Estudantil Sul	Baixa
7	Residência Estudantil Principal	Baixa
8	Residência Estudantil CCMN	Alta
9	Edifício CCJE e CFCH	Alta
10	CCMN – Instituto de Matemática	Alta
11	Edifício Administração Central	Baixa
12	Edifício Novo Escola de Música	Alta
13	Escola de Música - Sala de Aula	Alta
14	Edifício de Química - Meio Bloco	Média
15	Escola de Música - Sala Orquestra	Alta
16	Escola de Música - Esquadrias	Alta
17	CCS – Fronteiras+ICB	Alta
18	Instituto História PR22	Média

Cessão Equipamento Cultural Multiuso (ECM): Análises realizadas



Cessão ECM: o programa

Implantação em paralelo à Av. Venceslau Brás. Duas vias (interligadas) para acesso: Acesso Sul, para veículos operacionais e embarque e desembarque do público; Acesso Norte para veículos de serviço com pátio exclusivo.

Área externa com praça e jardins. Preservadas maior parte das árvores existentes

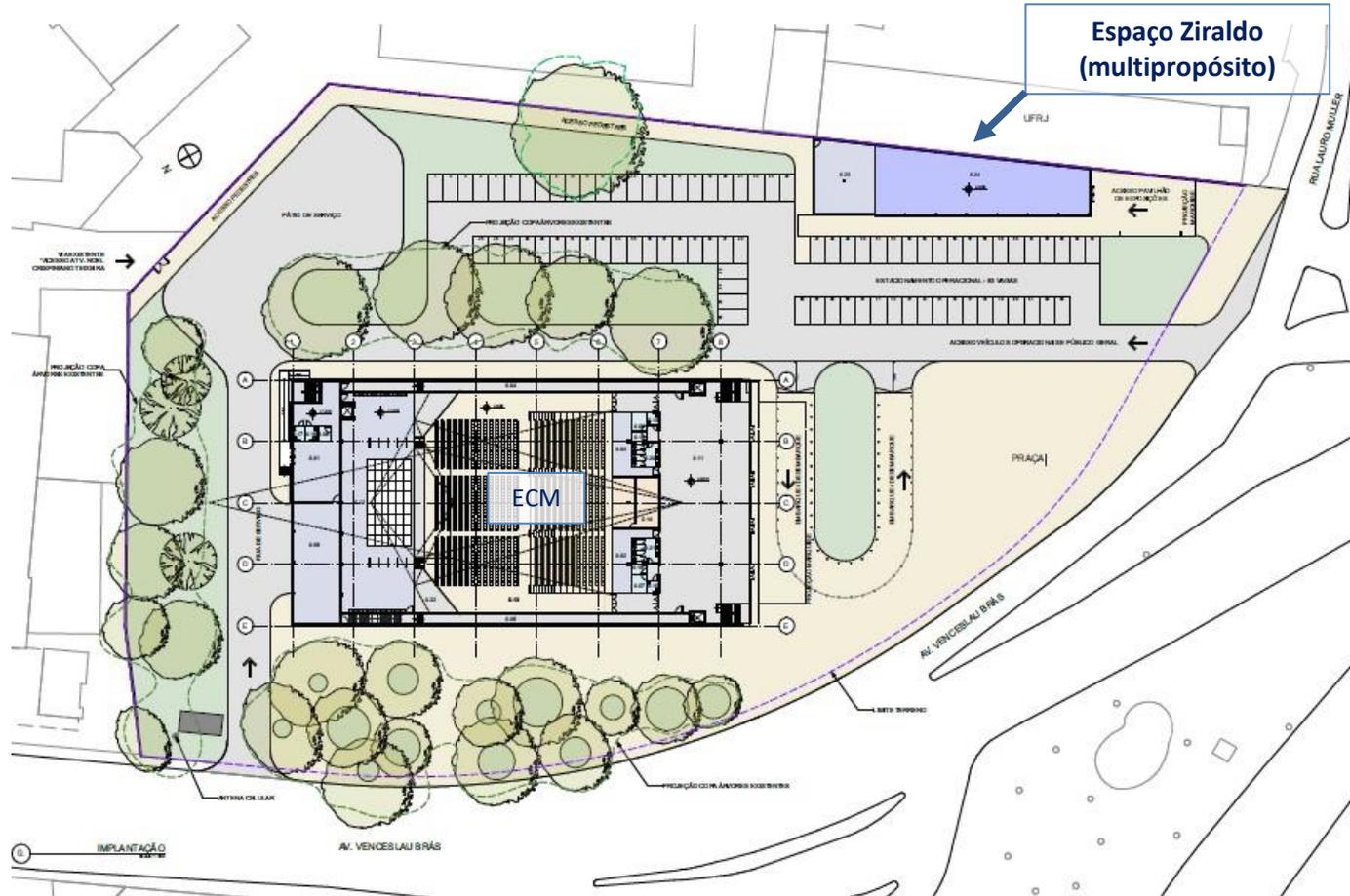
Programa:

- Área de projeção: 3.329,20 m²
- Área terreno: 15.000 m²
- Área construída total: 7.416,65 m²
- Uso misto.
 - Modo teatro: 100% dos espectadores sentados
 - Modo show: espectadores da plateia principal podem ficar em pé.

Item	Área (m ²)	Capacidade Modo Teatro (espectadores)	Capacidade Modo Show (espectadores)
Subsolo	847,47	-	-
Térreo – Plateia	3.329,20*	1.144	3.187
1º Pavimento – Camarotes	1.148,58	178	178
2º Pavimento – Plateia Superior	1.240,69	464	464
3º Pavimento – outros espaços	850,71	-	-
Total	7.416,65	1.786	3.829

* Considera a área do Pavilhão de Exposição que contém mural do Ziraldo original

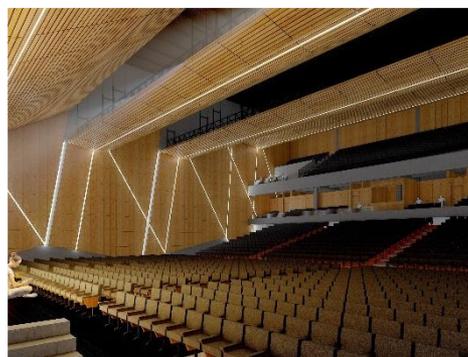
Cessão ECM: a implantação



Modo Teatro



Modo Show



Cessão ECM: o projeto 2/3

Acesso Sul - Público



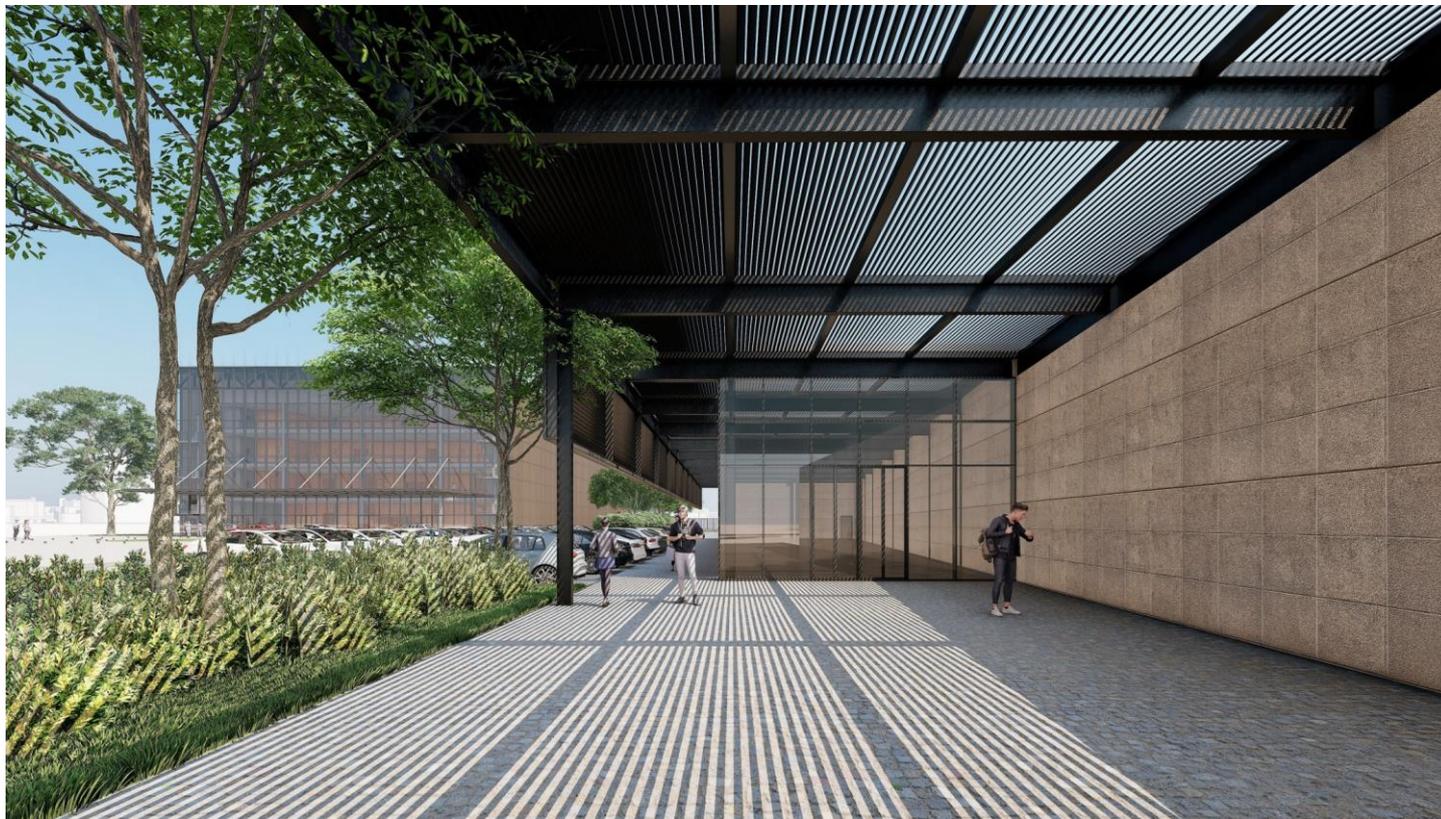
Fachada Av. Venceslau Braz



Acesso Norte – Serviço/Administração



Espaço Ziraldo. Visada para a fachada do Acesso Sul - Público



Cessão ECM: estruturação jurídica

Cenário A

Leilões separados e concomitantes.
Etapa **A1**: Leilão *Naming Rights*
Etapa **A2**: Concessão de uso

Características

- **Estruturação**: leilões separados e concomitantes (A1 e A2)
- **Valor**: Valor mínimo tende a ser superior ao que seria obtido em leilão único.
- **Diferencial**: Captura interesse de interessados nos *Naming Rights*.
- **Benefícios**: Além da outorga, poderia resultar mais recursos (diferença do valor da Etapa A.1 com previsto pelo licitante da Etapa A.2)

Cenário B

Leilão único: concessão de *Naming Rights* e uso

Características

- **Estruturação**: leilão único para a concessão: Construção, Operação, Manutenção e receitas gerais (incluindo *Naming Rights*);
- **Diferencial**: Receita *Naming Right*: parte do plano do concessionário; risco assumido por ele.
- **Diferencial**: Maior facilidade na gestão do contrato
- **Benefício**: Simplificação do processo

Modelo A: pode ser mais vantajoso por poder gerar valor mínimo superior ao cenário B. Vantagem supera a aparente complexidade do modelo

Foco: assistência estudantil e espaços acadêmicos (salas de aula) na PV

Unidade CCJE/CFCH na PV	Situação	Características / Capacidade (estimativa UFRJ)	Área construída (m ²)
Prédio acadêmico	Nova	4.000 pessoas	8.450
Restaurante	Nova	2.000 refeições dia	750
Demolições	NA	NA	NA

3 intervenções: 1 demolição e 2 novas.
9 mil m2
4.000 pessoas diretamente beneficiadas
2.000 refeições/dia

Cessão ECM: análise econômico-financeira

Com base nas informações existentes e modelo adotado, na data-base 31/05/2022, cessão permite construção de **2 infraestruturas acadêmicas**: Prédio Acadêmico e Restaurante Universitário na Praia Vermelha

O projeto gera ainda excedente de cerca **R\$ 550 mil** no fluxo de caixa livre do concessionário e uma taxa interna de retorno (TIR) de **9,07% a.a.**

CAPEX ECM – R\$ 78 milhões

Cronograma de Obra – 18 meses

OPEX Manutenção ECM – R\$ 36 milhões

Cronograma de Manutenção – 25 anos

CAPEX Infraestruturas Acadêmicas – R\$ 53 milhões

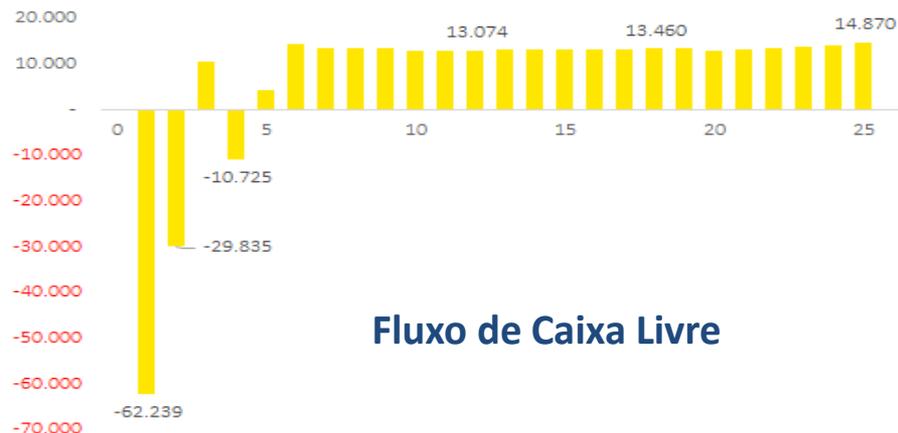
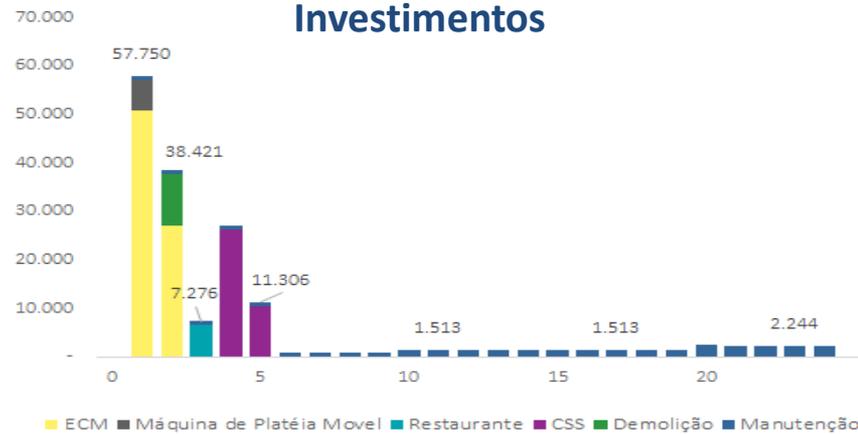
Cronograma de Obra

Demolições: Ano 02 – 8 meses

Prédio Acadêmico: Ano 04 – 18 meses

Restaurante Acadêmico: Ano 03 – 6 meses

Investimentos



Fluxo de Caixa Livre

Cessão ECM: governança suas razões e princípios

Por que?

Futuro concessionário compartilhará área com UFRJ e ECM tem externalidades públicas. Importa implementar modelo de governança para garantir seu funcionamento e sustentabilidade e construir alinhamento de interesses de diferentes *stakeholders* (UFRJ, concessionário da operação, concessionário dos *naming rights* -se for o caso-, classe artística)

Princípios

- Governança: instrumento que conecta princípios constitucionais e partes relevantes
- Reconhecimento de interesses diferenciados mas convergentes
- Garantia para a adequada utilização do ECM
- Instrumentos de apoio a processos decisórios baseados em evidências (art. 6º, parágrafo único, Decreto nº 9.203, de 22/11/17) derivados de indicadores de construção, operação e manutenção e acompanhamento de resultados, orientados para melhoria do desempenho do ECM.
- Priorização de resolução amigável de conflitos
- Acordo sobre escopo de uso e eventuais vedações
- Predefinição da forma de compartilhamento de uso com UFRJ (especificação de calendários para diferentes espaços). Comitê paritário para resolução de casos excepcionais.

Princípios constitucionais: seguir preceitos norteadores da Administração Pública, induzir atratividade e prover garantia jurídica aos parceiros

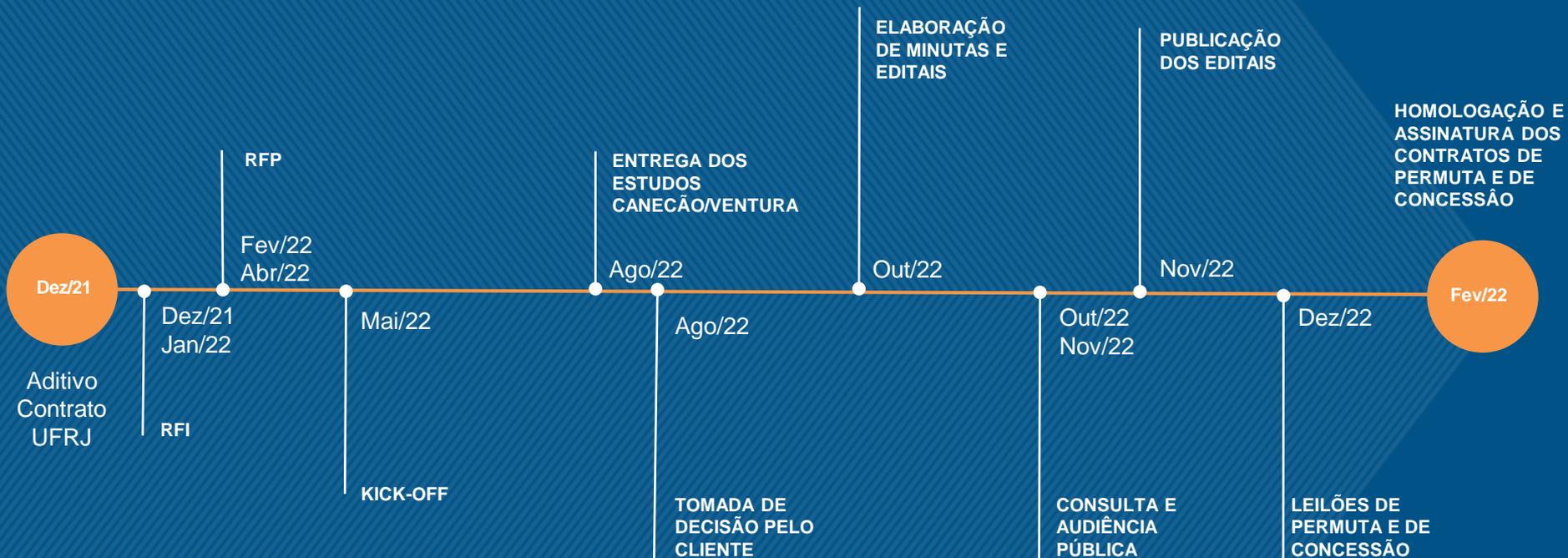


Cessão ECM: parâmetros de governança para edital e concessão

Edital e contrato de cessão devem conter parâmetros de governança como:

- Especificação de composição de comitê de governança, regimento e plano de trabalho
- Escopo: responsabilidades, instrumentos e procedimentos de funcionamento:
 - Periodicidade de reuniões
 - Critérios para tomada de decisões
 - Em havendo controvérsias, especificação de procedimentos para submissão a arbitragem ou junta técnica (verificador independente, dispute boards)
 - Aprovar, acompanhar e monitorar:
 - cronograma de construção e manutenção do empreendimento
 - manual de operação do operador cultural
 - plano de trabalho
 - canais de relacionamento de usuários
 - resultados econômico-financeiros

> Principais Marcos do Projeto



Obrigado!