

VivaUFRJ

Perguntas e respostas

1. O que é o projeto VivaUFRJ?

O Viva UFRJ é um projeto que visa a obter recursos adicionais ao orçamento público para investir nos pilares da universidade: ensino, pesquisa e extensão.

Para isso, terrenos e imóveis da UFRJ na Praia Vermelha e no Fundão, num total de 485 mil m², poderão ser cedidos à iniciativa privada. As contrapartidas privadas serão aportadas *in natura*, em investimentos em novas infraestruturas acadêmicas.

O setor privado realizará os investimentos tanto de seu interesse quanto os da universidade. A cessão será por meio de concessão ou constituição de um fundo imobiliário por um período de até 50 anos, sem a transferência de propriedade.

As contrapartidas envolvem a construção e a manutenção estrutural de equipamentos para os seguintes fins:

- **Assistência estudantil:** 3 restaurantes universitários, que deverão servir cerca de 8 mil refeições diárias, e edifícios de residência no Fundão com até mil vagas.
- **Prédios acadêmicos e novos laboratórios**, incluindo a conclusão de obras inacabadas, que não têm outras fontes de recursos.
- **Novo equipamento cultural multiuso** para 1500 pessoas na Praia Vermelha, com gestão compartilhada entre UFRJ e um gestor privado.

2. Por que a UFRJ tomou essa decisão? Foi o Canecão que a provocou?

A UFRJ vem buscando faz tempo dar uma resposta completa à sociedade sobre o espaço cultural onde funcionou o Canecão. Assim nasceu o VivaUFRJ. Essa disposição foi reforçada por um Acórdão do TCU que provocou a Universidade a dar uma finalidade ao local da antiga casa de espetáculos.

Discussões preliminares realizados a UFRJ percebeu não só a oportunidade de entregar um novo espaço de cultura e lazer, mas principalmente de desenvolver uma nova estratégia de valorização de seu patrimônio imobiliário, tendo em conta as diretrizes do plano de diretor da Universidade, o melhor aproveitamento urbano dos terrenos e o respeito à cidade como Patrimônio da Humanidade. O objetivo é que a UFRJ ganhe com o aporte das contrapartidas em equipamentos acadêmicos e a população, com novos espaços e serviços.

3. Como está sendo feito o projeto? Quanto a UFRJ está pagando por ele? Por que a Universidade não executa ela mesma os trabalhos necessários,

se tem professores e especialistas que muitas vezes formaram os profissionais que prestam os serviços contratados?

Desde meados de 2015, a UFRJ vem estudando soluções para ampliar sua capacidade de investimentos. Em julho de 2018, após apresentação ao Consuni e aprovação do Conselho de Curadores, a Universidade contratou o BNDES para promover a avaliação econômico-financeira e a modelagem adequada para a cessão de seus ativos. O BNDES tem uma área especializada em desenvolver avaliações e modelagens para processos de cessão para o setor privado de infraestruturas públicas. O BNDES, através de licitação, contratou um Consórcio, liderado pelo Banco Fator, em fevereiro de 2019, para realizar serviços técnicos de avaliação e modelagem. Após validação pelo BNDES, todos os produtos do Consórcio serão submetidos à UFRJ para aferição de sua pertinência e qualidade.

O contrato UFRJ/BNDES é um contrato de ressarcimento e risco: os custos de pessoas-hora do BNDES somados aos custos que o BNDES está incorrendo na contratação do Consórcio (R\$ 2.624 mi) serão ressarcidos como primeiro compromisso do licitante vencedor.

Como o objetivo é levar o projeto a licitação, é importante contar com avaliação e estruturação independentes, tipicamente de mercado. A UFRJ, através de um grupo de trabalho instituído pela reitoria, tem usado o seu pessoal para avaliar os produtos do Consórcio.

4. Como está feito a articulação com outros órgãos e poderes públicos?

O VivaUFRJ é um projeto inédito e importante também para a cidade do Rio de Janeiro. Por isso, a universidade vem mantendo as instituições públicas relevantes – TCU, IPHAN, MEC, Prefeitura, IRPH, ALERJ, Câmara Municipal, entre outras - informadas do projeto e trabalhando em conjunto para o seu desenvolvimento.

A Prefeitura percebeu a relevância do projeto e criou um grupo de trabalho com a UFRJ para garantir que os benefícios para a sociedade sejam maximizados, garantindo uma ocupação virtuosa e que preserve o meio ambiente e o patrimônio histórico, cultural e arquitetônico da cidade, além de propiciar um melhor aproveitamento dos ativos imobiliários da UFRJ. Um projeto de lei que cria uma Área de Especial Interesse Funcional da UFRJ, será submetido à Câmara de Vereadores, propondo adaptações na legislação urbanística dos câmpus da Praia Vermelha e da cidade universitária na ilha do Fundão.

A ALERJ aprovou um projeto de lei, sancionada pelo governo estadual, de destombamento do imóvel onde funcionou o Canecão na Praia Vermelha. A volta de um equipamento cultural na região é um dos aspectos que mais chamam a atenção no projeto. O VivaUFRJ preservará o tipo de uso que marcou a memória da música na vida da cidade.

5. Como foram definidos os espaços que serão objeto dos estudos de viabilidade? Serão cedidos terrenos que tinham outros usos previstos no plano diretor, como os terrenos dos sindicatos dos docentes e dos

técnicos? Por que não entram os terrenos dos câmpus de Macaé e Duque de Caxias?

Como o objetivo é fazer uma cessão à iniciativa privada, é fundamental que fossem incluídos somente os terrenos da universidade que estão desimpedidos, legalmente e em termos de uso atual e potencial pela UFRJ.

É possível que algumas áreas previstas no plano diretor da universidade sejam afetadas. Nesse caso, haverá um remanejamento, sem prejuízo às atividades previstas ou existentes.

Os terrenos em que a UFRJ se localiza em Macaé e Duque de Caxias não foram avaliados porque a universidade não tem os títulos definitivos de propriedade.

6. Qual será exatamente o objeto de licitação? E o modelo de transferência dos ativos para a iniciativa privada?

O objeto de licitação é a cessão de ativos imobiliários da UFRJ com a contrapartida de investimentos em infraestruturas acadêmicas.

Porém, como os estudos ainda estão em curso, não é possível afirmar saber qual será o modelo de cessão. Apenas ao término dos serviços técnicos contratados, que estão a cargo do consórcio, sob supervisão do BNDES, será possível estabelecer os objetos de cessão, os montantes envolvidos e o modelo de cessão.

A UFRJ então examinará os estudos e submeterá a apreciação do Conselho Universitário que tomará a decisão sobre o que ceder, que contrapartidas demandar e como deverá ocorrer o processo de licitação.

Se a decisão for pela sua continuidade, o BNDES, o Consórcio e a UFRJ então entrarão em uma fase de preparação da licitação o que incluirá audiências públicas, identificação de possíveis investidores e rodadas de negócio.

7. Como foram definidas as destinações das contrapartidas?

A assistência estudantil foi priorizada por conta da diversificação social no perfil dos alunos e das alunas ocorrida nos quinze últimos anos. A construção e a manutenção de moradias e restaurantes universitários se mostram fundamentais.

A solução para o equipamento cultural também é um compromisso da UFRJ. Além disso, faz sentido finalizar obras inacabadas, em especial de equipamentos acadêmicos que não contam com fontes alternativas de recursos. Também foi considerada a necessidade de salas de aula e a segurança de laboratórios.

Evidentemente, o alcance das contrapartidas dependerá da atratividade dos ativos que serão cedidos.

8. Por que outros imóveis não estão incluídos nas contrapartidas, como o Museu Nacional e prédios em outros lugares da cidade (Escola de Música, IFCS)? E o hospital universitário e os terrenos dos câmpus de Macaé e Duque de Caxias?

Foi priorizada a conclusão de prédios inacabados em estágio inicial de construção, que tenham apenas estruturas e lajes. Museu Nacional, Escola de Música, IFCS, HU, EBA estão localizados em prédios históricos, muitos deles tombados pelas agências responsáveis e que demandam estudos específicos e complexos para estimar os investimentos necessários. Isso tornaria mais incerta a avaliação do projeto pelos concorrentes privados no leilão de cessão, o que tenderia a deprimir os valores oferecidos e, assim, prejudicaria o retorno a ser obtido pela UFRJ.

O Hospital Universitário Clementino Fraga Filho não entrou nas contrapartidas pois estimativas preliminares indicaram que o custo da obra não cabe no projeto.

9. A UFRJ tem autonomia para realizar o projeto? Os recursos derivados da concessão não irão para o caixa único do governo federal? A universidade tem contas atrasadas, o dinheiro será usado para sanar essas dívidas?

A UFRJ tem autonomia para desenvolver projetos que ampliem sua capacidade de investimento. Os ativos que serão concedidos são de propriedade da UFRJ ou tem o seu uso assim determinado. A universidade pode cedê-los, como o faz nos casos das instalações do Parque Tecnológico e do centro de pesquisa da Petrobras.

Uma característica original do projeto VivaUFRJ é que será uma transação *in natura*: em contrapartida à cessão, o cessionário se obrigará a realizar investimento na construção e na manutenção estrutural associada de novas infraestruturas acadêmicas. Isso evita o trânsito de recursos pelo orçamento da União e eventuais problemas de contingenciamento.

Por ser “in natura” o projeto exclui a possibilidade de uso dos recursos a serem obtidos pela cessão para arcar com gastos correntes ou para sanar dívidas. A UFRJ entende que os recursos obtidos, por terem origem em seu patrimônio, devem ser utilizados para valorizá-lo, expandindo seus ativos por meio de investimentos.

10. Que tipo de atividades econômicas serão realizadas nos terrenos cedidos? A UFRJ pretende que na Praia Vermelha seja construído um shopping num quarteirão em que já existem outros dois?

As atividades econômicas serão definidas pela vocação imobiliária dos terrenos, de acordo com os interesses do futuro cessionário privado.

Provavelmente essas vocações estão associadas à ocupação para residências, comércio ou serviço. Há possibilidade de haver centros de compras ou de convenções, supermercados ou hotéis, além de necessariamente ter o equipamento cultural multiuso..

O zoneamento urbano vai estabelecer parâmetros de uso e o edital de licitação irá especificar limites e possíveis restrições.

11. Na Praia Vermelha as regras de zoneamento podem dificultar o interesse privado. A UFRJ vai influenciar as autoridades para mudar as regras?

As decisões sobre o VivaUFRJ terão em conta as restrições ambientais, de patrimônio histórico, paisagístico, cultural e de uso urbano.

Os órgãos competentes estão trabalhando na avaliação dos parâmetros existentes. Há um grupo de trabalho, coordenado pela Secretaria Municipal de Urbanismo, que proporá um projeto de lei, que cria Áreas de Especial Interesse Funcional da UFRJ na Praia Vermelha e na ilha do Fundão, para ser submetido à Câmara de Vereadores. A deliberação caberá às autoridades públicas.

O interesse da UFRJ é dar mais eficiência econômica aos seus ativos e oferecer melhorias urbanas à cidade, em termos ambiental, cultural e de ocupação do solo.

12. O que acontecerá com o resto da Praia Vermelha? (Pinnel, IPUB, Deolindo Couto, Campinho, Casa da Ciência)

Serão preservadas e fortalecidas as atividades realizadas nas instalações da UFRJ que estiverem em espaços a serem cedidos à iniciativa privada. Pode ocorrer a realocação de algumas delas, o que será determinado após a conclusão dos estudos técnicos.

13. O que será o novo “equipamento cultural”? Uma casa de espetáculos? Como a UFRJ avalia o fechamento do antigo Canecão por tantos anos? Seu prédio será demolido? A Universidade reconhece que errou?

O antigo Canecão marcou a vida da cidade como casa de shows musicais. Por isso, o novo equipamento cultural multiuso é o centro da atenção da imprensa, de órgãos de controle, de poderes públicos, de artistas e da sociedade em geral.

O terreno do antigo Canecão foi objeto de uma longa disputa judicial. As instalações originais eram simples estruturas metálicas, com pouca durabilidade e elas estão comprometidas. Conforme laudos técnicos produzidos pela UFRJ, não vale a pena recuperá-las.

Desde que retomou sua posse, houve tentativas de reabrir o espaço, mas nenhuma se mostrou sustentável a longo prazo. A solução foi finalmente

concebida por meio de um escopo mais amplo de valorização do patrimônio da universidade, com o VivaUFRJ. A UFRJ reconhece a necessidade de dar uma resposta à sociedade. E será uma solução duradoura. O novo equipamento cultural será multiuso, com características de uma casa de espetáculo para 1.500 pessoas. O uso musical, bem como de outros tipos de atividades artísticas, serão garantidos.

As instalações serão seguras e de qualidade, utilizando as melhores tecnologias. O novo equipamento deve gerar receitas para se sustentar. Por isso, a governança caberá à UFRJ, mas a gestão e uso provavelmente serão compartilhados.