



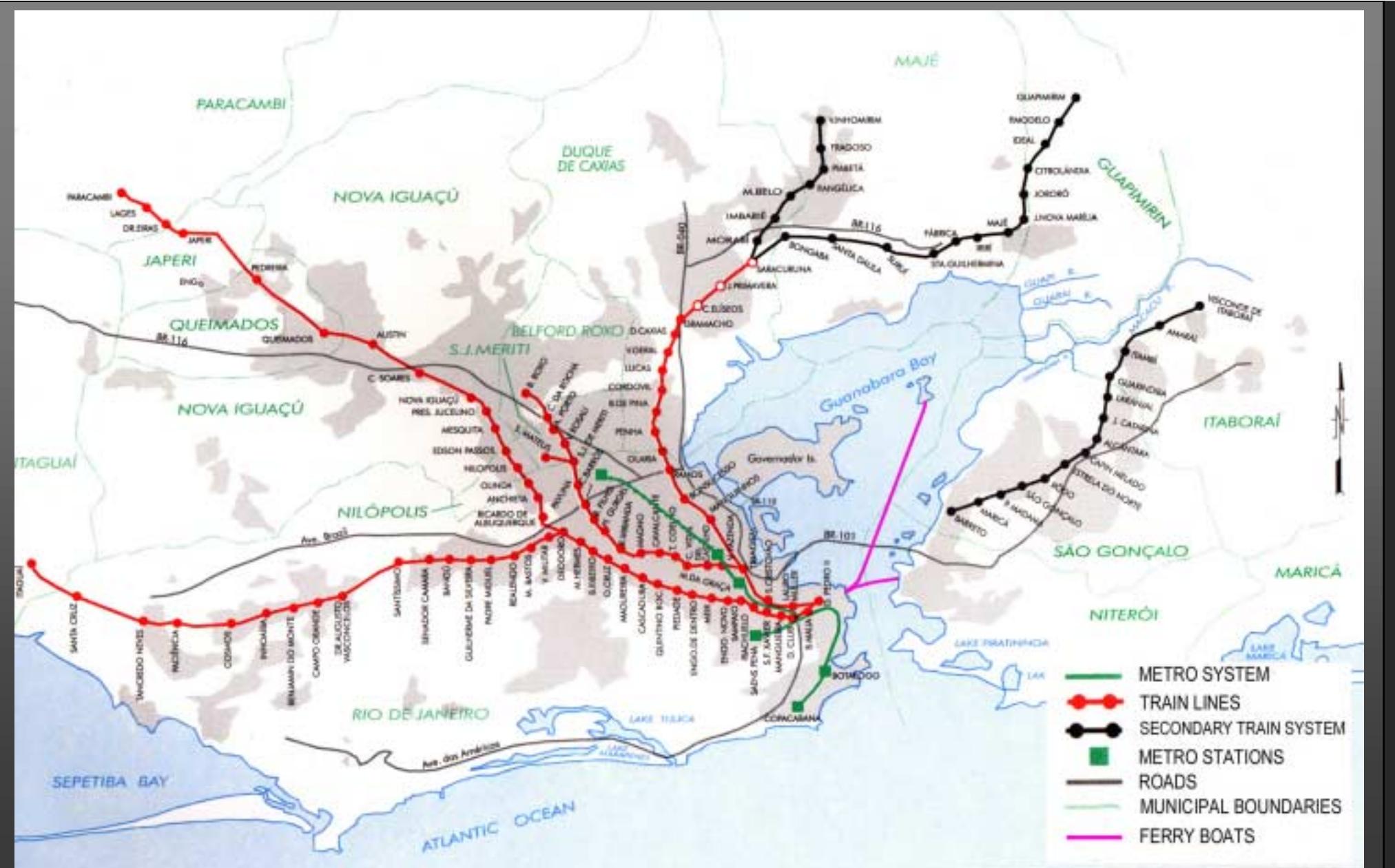
VI^a Reunião Intermediária



Comitês Técnicos da Alamys

Valencia – Junho de 2001

**RECURSOS IMOBILIÁRIOS PARA
CONSTRUÇÃO DE METRÔS**

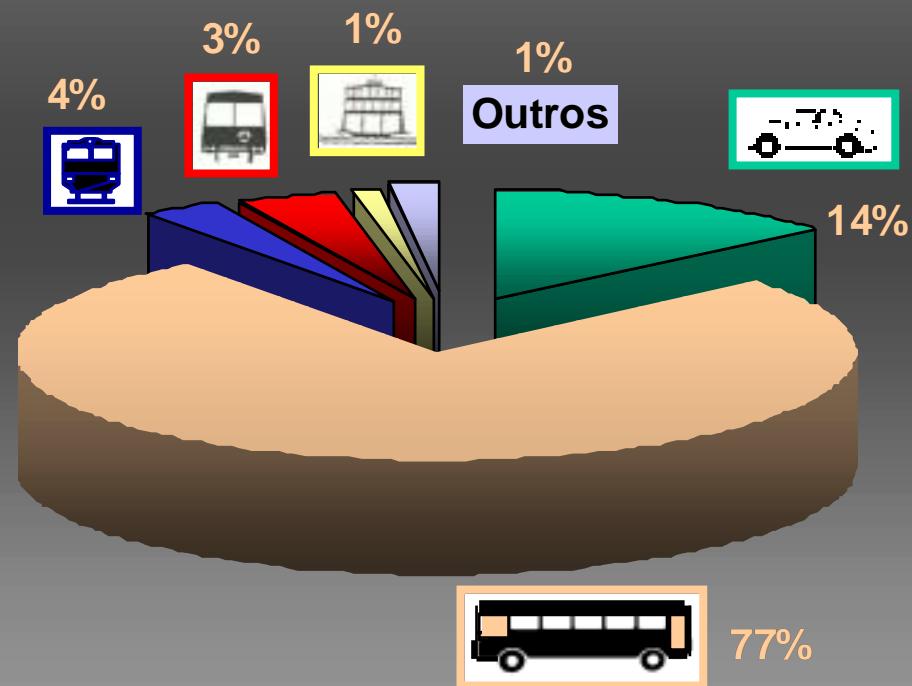


Modal	Número de Linhas	Extensão (km)	Número de Estações	Demanda/dia (pass.)
Metro	2	35	31	400.000
Trem	7	278,19	107	280.000
Barca	4	----	7	96.200
Bonde	2	8	----	2.000

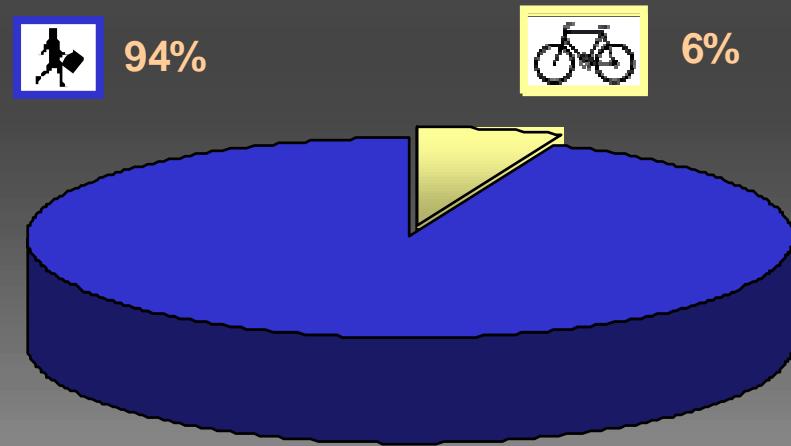
Modal	Número de Linhas	Frota	Quilometragem Mês	Demanda/dia (pass.)
Ônibus	1.376	15.345	129.348.738	8.000.000

Viagens Diárias: 13,2 milhões

Motorizadas – 11,3 milhões



Não Motorizadas – 1,9 milhões



Distribuição Modal das Viagens na Região Metropolitana

A Globalização

Esgotamento do regime de acumulação de capital tendo como consequência a reestruturação da economia mundial

Investimentos

O recuo do Estado nos investimentos em transporte sobre trilhos a partir da década de 80 gerou:

- Desemprego
- Supressão de Obras
- Aumento de Tarifas
- Agravamento das Finanças do Estado
- Congestionamento do Tráfego



metrô

Falta de Investimento para Trilhos Urbanos

- O transporte é um grande sorvedouro de capital, com alto custo de obras e equipamentos
- Exige grande capital inicial
- Reembolso a longo prazo
- Gera baixa rentabilidade se comparado a outros investimentos

Necessidade de buscar soluções alternativas para compensar a atual saturação da capacidade de endividamento do Estado

Permissão da utilização de áreas adjacentes às linhas projetadas para fins comerciais e residenciais com retorno para os investidores em transporte.

✓ **Exemplos de propostas para as Linhas 2 e 3**

Rede Existente e Programa de Expansão



Linha 2
Ligaçāo Centro - Subúrbio



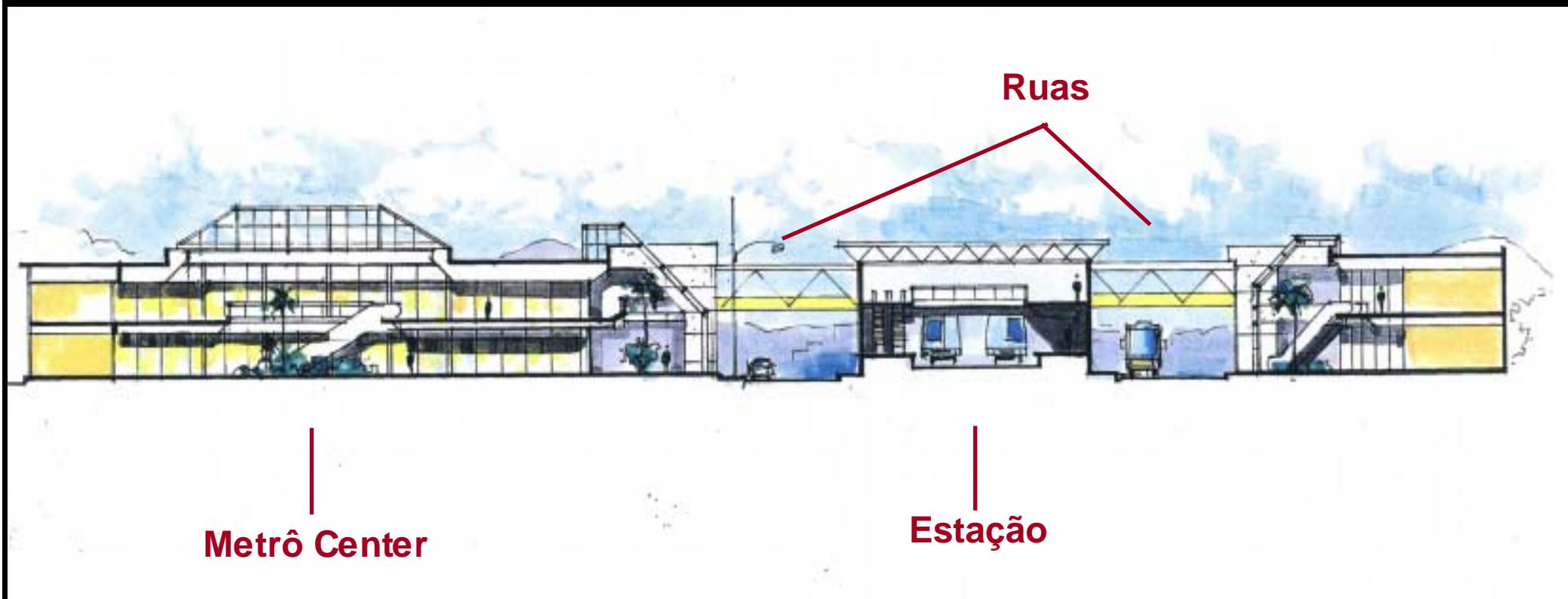
Diretrizes Básicas - Situação Atual, Demanda, Vocação do Mercado, Condicionantes Urbanísticos, Legislação Vigente e Infraestrutura Instalada

Diretrizes Legais - Legislação Vigente, Alienação dos Imóveis Estaduais, Concessões e Locações das Áreas Desapropriadas, Concessão e Adequação aos Programas dos Bancos de Financiamento de Casas Populares

Diretrizes de Mercado - Imóveis e Comércio próximos às estações, falta de serviços associados à conveniência e demanda imobiliária de baixa renda

Metrô.Center

- ✓ Centros de Conveniência: comércio, lazer e serviços
- ✓ Valor Potencial da Locação por 30 anos - R\$ 66 x 10⁶ (US\$ 28,7 x 10⁶)
- ✓ Proposta para 17 estações. Implantados em áreas desapropriadas, vizinhas a estação



Incorporações Imobiliárias

- ✓ Apartamentos, Casas, Condomínios e Casas de Vila
- ✓ Em imóveis de propriedade do Estado e do Metrô.



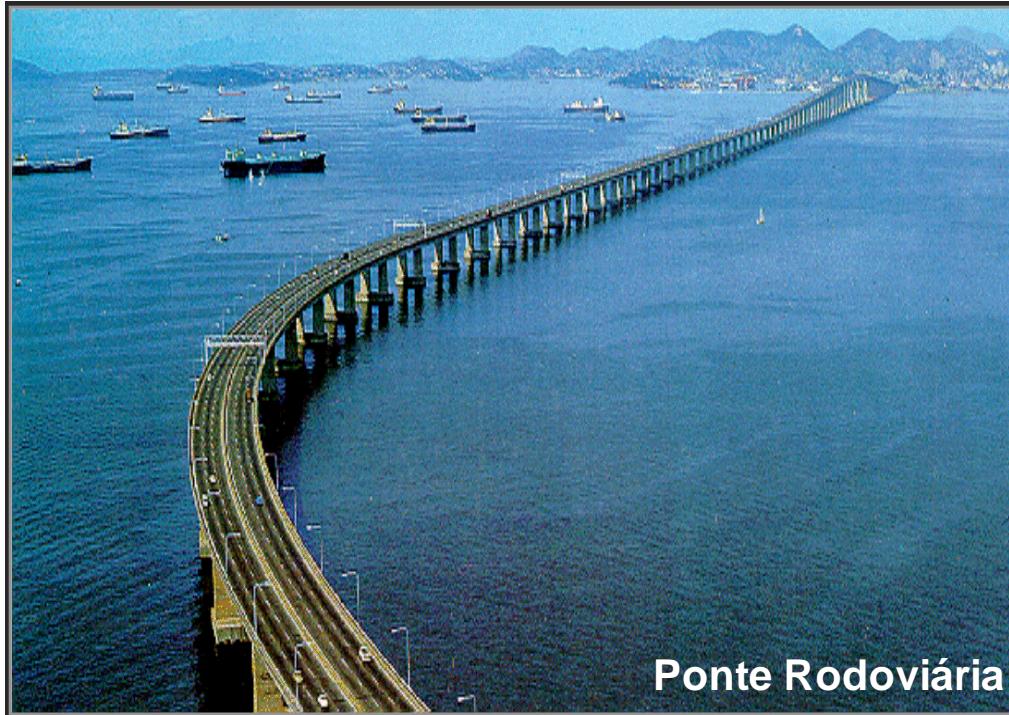
- ✓ Valor Potencial Imobiliário
R\$ 202 x 10⁶ (US\$ 87,8 x 10⁶)

Incorporações Imobiliárias





METRÔ
Linha São Gonçalo - Niterói
URBANIZAÇÃO CONSORCIADA



Ponte Rodoviária



Barcas

Ponte

Tráfego Médio Diário : 120 mil veículos

Viagens diárias : 350 mil passageiros

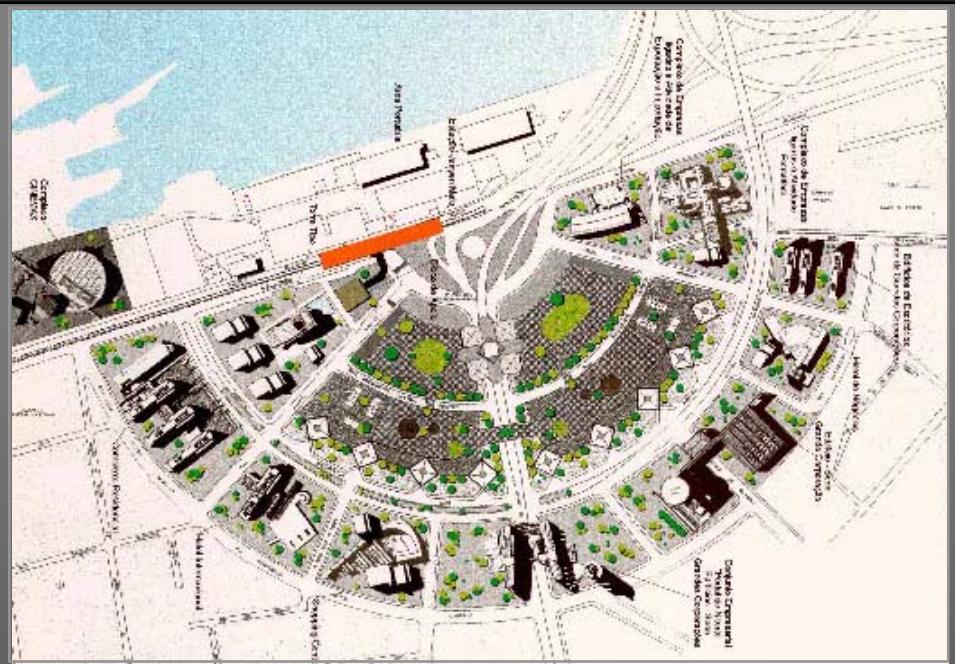
Barcas

Viagens diárias : 90 mil passageiros



- ✓ Requalificar o espaço urbano, através de sua ocupação planejada, para obtenção de recursos adicionais
- ✓ Apropriação social da mais-valia imobiliária
- ✓ Resgatar a importância econômica da região leste da Baía de Guanabara
- ✓ Criação de novos pólos de desenvolvimento urbano e regional

- ✓ Define-se a área de influência da linha
- ✓ Passam-se terrenos públicos nessa área para a Concessionária
- ✓ Modificam-se planos diretores criando-se áreas desapropriáveis, tarefa a ser feita pela Concessionária, pagando aos proprietários com Certificados de Potencial Construtivo (CPC)
- ✓ A Concessionária vende os direitos de uso em áreas públicas ou desapropriadas, levantando recursos financeiros para a construção do empreendimento



Projetos Âncoras – Portais de Niterói (Âncora 1) e Espaço Mercosul de Telecomunicações (Âncora 2)

Projetos Estruturadores – Estruturar a urbanização das áreas em torno das 11 estações intermediárias (diferente para cada estação)

Resultados Financeiros – R\$ 369 x 10⁶ (US\$ 160 x 10⁶) - hipótese pessimista
R\$ 448 x 10⁶ (US\$ 195 x 10⁶) - hipótese otimista

Linha 6

Aeroporto Internacional

Barra



Linha 6 *Alvorada - Galeão*

Dados Gerais Preliminares

- Extensão → 38 km
- Desenvolvimento → em superfície, elevado e túnel
- Nº de Estações → 25
- Etapa Atual
→ Lançamento do Edital
para desenvolvimento do projeto
básico

- **Metrô como elemento indutor do Desenvolvimento Urbano;**
- **Tratamento diferenciado da legislação urbana para a faixa de domínio;**
- **Projetos metroviários de custos reduzidos;**
- **Custo ZERO para a Administração Pública;**
- **Amplo leque de alternativas para captação de recursos privados em múltiplos empreendimentos associados;**

- **Modificação das funções tradicionais dos atores** → Estado
→ Empresa
- **Criação de Sociedade de Propósito Específico** → (SPE)
Objetivos da SPE → captação de recursos
→ contratação de obras
→ compra de equipamentos

- **Importância da Região**
 - acelerado processo de adensamento urbano;
 - promove ligação de importantes pólos de geração de demanda;
- **Estabelecimento do traçado pelo máximo aproveitamento do potencial econômico do ESPAÇO DA LINHA, considerando novos fatores além da demanda**
 - exploração do mercado imobiliário
 - utilização de terrenos públicos
 - possibilidade de mudança da legislação vigente
 - estabelecimento de incentivos fiscais