



18

	UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO	PROCESSO Nº.
		23979.027947/96-10

<b>REQUERIMENTO</b>	Nº. <i>409</i>	DATA 20/11/96
---------------------	-------------------	------------------

DE: GABINETE DO REITOR
PARA: DICOM
INTERESSADO: PARQUE TECNOLÓGICO
ASSUNTO: CRIAÇÃO DE PARQUE TECNOLÓGICO

TEXTO:

AO DICOM PARA FORMAR PROCESSO E POSTERIOR DEVOLUÇÃO AO GABINETE DO REITOR.

  
 ROSANGELA DOS SANTOS RAMOS  
 Assistente Gabinete do Reitor

# **PARQUE TECNOLÓGICO DO FUNDÃO**

## **PLANO DIRETOR EXECUTIVO** VERSÃO PRELIMINAR AGUARDANDO APROVAÇÃO

JUNHO DE 1996

## ÍNDICE

---

1 - APRESENTAÇÃO	3
2 - RESUMO	4
3 - ANTECEDENTES	5
4 - A CIDADE DO RIO DE JANEIRO E A UFRJ	9
5 - O CONCEITO DO PARQUE TECNOLÓGICO	14
6 - PROPOSTA DE REGULAMENTO	16
7 - PROJETO FÍSICO	20
8 - ASPECTOS ECONÔMICOS	23
9 - BIBLIOGRAFIA CONSULTADA	24

## 1 - APRESENTAÇÃO

---

O Plano Diretor para a implantação do Parque Tecnológico da Ilha do Fundão, que ora é submetido à apreciação do Conselho Universitário, baseia-se na premissa de que o Poder Público, especialmente a Universidade Pública, tem um importante papel a cumprir no desenvolvimento econômico do país.

A globalização da economia, a aceleração do processo de inovação tecnológica, a crescente exigência mundial para geração de empregos e de mão-de-obra qualificada, os compromissos com o meio ambiente, o reconhecimento da educação como base da competitividade das empresas e das nações são os ingredientes do paradigma contemporâneo, que coloca desafios à universidade e urgência nas respostas.

Este documento evidencia a vocação tecnológica da Cidade do Rio de Janeiro e o extraordinário potencial disponível na Ilha do Fundão para gerar empregos a partir de atividades baseadas no conhecimento científico. Trabalham hoje no *campus* cerca de 2.000 mestres e doutores, num universo de 50.000 pesquisadores de todo o país, uma população que corresponde à quase totalidade da comunidade científica empregada na indústria brasileira.

A retomada do crescimento econômico, o papel fundamental da pequena e média empresa, seja no processo de inovação tecnológica, seja como instrumento de democratização da economia e a rápida e efetiva definição do papel do Estado no desenvolvimento econômico são fatores que apontam com clareza a oportunidade de um projeto como o que aqui se expõe.

Desde meados da década de 80, os Parques Tecnológicos vêm se constituindo nesse instrumento, testado em todo o mundo e reconhecido pelos benefícios econômicos, sociais e acadêmicos dele auferidos, e pela saudável relação que estabelecem entre as empresas e os grupos de pesquisa nos mais variados campos de conhecimento.

A presente proposta constitui um projeto público, cujo Plano Diretor foi desenvolvido por técnicos da Universidade Federal do Rio de Janeiro, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro e do Governo do estado.

As experiências e os exemplos apresentados demonstram a potencialidade deste instrumento. As pré-condições para o seu êxito estão, a nosso ver, plenamente asseguradas.

## 2 - RESUMO

---

O presente Plano Diretor se baseia no Documento de Referência do Parque Tecnológico da Ilha do Fundão, elaborado em abril de 1993, e na primeira versão do Plano Diretor, elaborada em junho de 1994.

Inicialmente é apresentado um histórico do desenvolvimento dos Parques Tecnológicos e discutido amplamente o conceito deste instrumento. Os mais de 700 Parques já instalados no mundo permitiram, ao longo da última década, uma consolidação dos conceitos e um relevante aprendizado.

Em qualquer das abordagens conceituais adotadas, é central o papel da Universidade. A preservação dos seus valores acadêmicos e o fortalecimento das atividades de ensino e pesquisa são condições fundamentais para o sucesso do próprio Parque. É a sinergia entre os grupos de pesquisa e as empresas e entidades instaladas no Parque que legitima a sua localização em um *campus* universitário.

O documento apresenta um panorama da economia do município do Rio de Janeiro, no qual se confirma a vocação da cidade para abrigar atividades de pesquisa ou de produção de bens ou serviços baseados no conhecimento científico.

O conceito do Parque Tecnológico do Fundão é então desenvolvido.

O Parque deverá ocupar uma área de 290.000 m<sup>2</sup>, situada ao lado da Zona Industrial da Ilha do Fundão, na qual foi instalado, na década de setenta, o canteiro de obras da Ponte Rio - Niterói. Nenhum terreno será vendido pela UFRJ. As entidades e empresas que vierem a se instalar no Parque deverão firmar contratos de aluguel para o uso dos lotes.

São apresentados os parâmetros de urbanização a serem adotados, com uma taxa máxima de ocupação inferior a 20% da área total do Parque. São previstas rigorosas condições de controle ambiental e saneamento. É mantida como área livre, "non aedificandi", uma faixa litorânea ao longo do perímetro do Parque. As áreas de manguezais, que totalizam 24.000 m<sup>2</sup>, são tratadas como áreas de preservação ambiental.

É apresentada a proposta de Regulamento do Parque, detalhando os princípios e a estrutura proposta para a sua gestão.

Uma estimativa preliminar do investimento a ser feito em infra-estrutura é apresentada, totalizando US\$ 4,35 milhões. Estima-se que o montante a ser investido em obras civis e equipamentos pelas empresas e entidades que vierem a se instalar no Parque poderá atingir US\$ 80 milhões.

### 3 - ANTECEDENTES

---

Segundo a Associação Internacional de Parques Tecnológicos - IASP, o termo Parque Tecnológico é utilizado para denominar empreendimentos que reúnem as seguintes características:

↳ Têm uma forte ligação formal e operacional com uma Universidade ou Instituto de Pesquisa;

↳ São concebidos para estimular a criação e o fortalecimento de negócios baseados no conhecimento científico;

↳ Têm uma estrutura de gestão voltada para a transferência de tecnologia e formação de recursos humanos.

A concepção dos Parques Tecnológicos começou a ser desenhada nos Estados Unidos, na década de 50, como uma consequência do surgimento, no pós-guerra, de um grande número de novos negócios a partir das atividades de pesquisa, especialmente na Califórnia e nas cercanias de Boston. Estes projetos pioneiros deram origem aos complexos hoje denominados *Silicon Valley* e Rota 128, e despertaram a atenção de Universidades, planejadores urbanos, autoridades governamentais e investidores privados em todo o mundo.

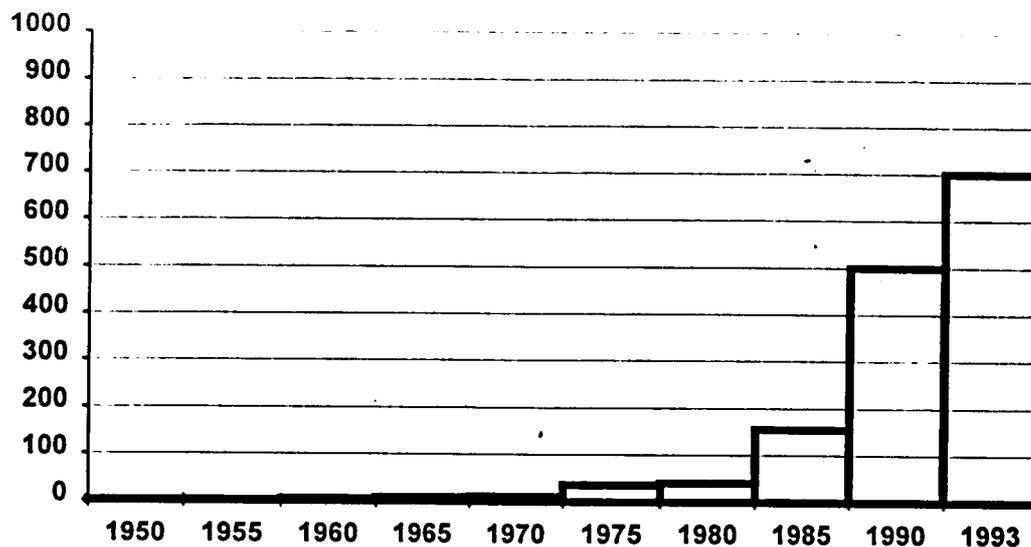
Na Europa, os primeiros Parques surgiram no início da década de 70 - Edimburgo e Cambridge, no Reino Unido e Sophia-Antipolis, nas proximidades de Nice, na França). Após uma década virtualmente sem nenhum novo projeto, os anos 80 assistiram a uma rápida proliferação dos Parques em todo o mundo industrializado - só na Europa, hoje estão instalados mais de 200 Parques.

Em 1991, mais de 11.000 empresas estavam instaladas nos Parques Tecnológicos espalhados por todo o mundo - mais de 500 mil empregos permanentes gerados. (Fonte 10)

A impressionante aceleração da difusão dos Parques por todos os continentes guarda, segundo alguns autores, relação com uma mudança de ênfase, observada na década de 80. Enquanto os pioneiros (*Silicon Valley* e Rota 128, nos EUA, Sophia Antipolis e Grenoble - Meylan, na França, Heriot - Watt e Cambridge no Reino Unido), estavam centrados na transferência de tecnologia para as empresas, os projetos mais recentes ampliaram os seus objetivos, passando a ser vistos como elementos integradores do desenvolvimento regional através da inovação tecnológica aplicada aos vários segmentos da atividade econômica, e não apenas aos setores ditos de alta tecnologia. Em todo o mundo, existem hoje mais de 700 Parques Tecnológicos instalados. (Fonte 12).

## PARQUES TECNOLÓGICOS NO MUNDO

---



---

Fonte: IASP- International Association of Science Parks

Segundo levantamento recente, realizado pela empresa Coopers & Librand junto aos 132 Parques vinculados a Universidades nos EUA e Canadá, o "Parque Típico" abriga 12 empresas, instaladas em 4 edifícios com cerca de 20.000 m<sup>2</sup> de área construída. (Fonte 4)

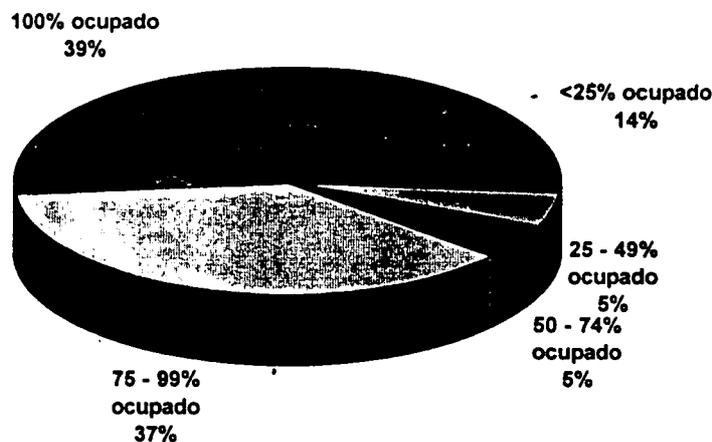
Dos 60 Parques que responderam à pesquisa (45% do universo), 80% são patrocinados integralmente por uma única Universidade. Apenas metade deles (52%) tem suas atividades focalizadas em um setor tecnológico específico e 35% dispõe de uma Incubadora de Empresas em operação ( outros 18% têm Incubadoras em processo de implantação).

Um dado relevante, que demonstra o sucesso destes empreendimentos é o fato de que 39% dos Parques estão com suas áreas totalmente ocupadas.

## PARQUES TECNOLÓGICOS NOS EUA E CANADÁ

### Taxa de Ocupação

---




---

FONTE: Coopers & Lybrand, 1993

No Brasil, os primeiros projetos de Parques começaram a ser delineados em 1986, estimulados por um programa do CNPq. Existem atualmente dois Parques com a infraestrutura física implantada - Bio-Rio e Florianópolis - e pelo menos outros três em fase de projeto - Campina Grande, São Carlos e Brasília. Os resultados até o momento são modestos, sem dúvida alguma prejudicados pelo ambiente econômico desfavorável que se instalou no país nos últimos anos.

Qualquer que seja a abordagem adotada, o conceito de Parque Tecnológico pressupõe uma forte vinculação de suas ações com as atividades acadêmicas da Universidade.

Segundo a AURRP - Association of University Related Research Parks, são objetivos de um Parque:

- Fortalecer a capacidade de pesquisas da Universidade
- Agir como um catalisador para o desenvolvimento econômico regional
- Gerar receita para a Universidade.

Outros termos são utilizados com sentido próximo (ou equivalente) ao de Parque Tecnológico, tais como: Parque de Pesquisas, Tecnópolis, Tecnópolis, Centro de Inovação, Pólo Tecnológico, Parque Científico, Parque de Alta Tecnologia e outros.

Os objetivos comuns a todas estas iniciativas podem ser sintetizados em três grandes linhas de ação:

↳ O estímulo à transferência de tecnologia e à interação entre Universidades e empresas;

↳ O estímulo a novas empresas e instituições tecnológicas;

↳ A atração de atividades e projetos de pesquisas de grandes empresas.

Outra abordagem conceitual sintetiza a missão de um Parque, deixando mais uma vez claro o papel central da Universidade:

### MISSÃO DE UM PARQUE TECNOLÓGICO

---

Aproximar o mundo acadêmico do mundo dos negócios

Fomentar a criação de negócios inovadores

---

Fonte: M. Lacave

É isto o que propomos para a UFRJ - por meio da ocupação planejada e criteriosa de uma área ociosa no *campus* da Ilha do Fundão, a criação de um espaço no qual se possa promover uma ampla colaboração e sinergia entre as atividades do ensino, da pesquisa e da produção.

A compatibilidade de um projeto desta natureza com uma política para o desenvolvimento regional é condição importante para o seu sucesso. A análise do perfil econômico do Rio de Janeiro e o próprio Plano Estratégico da cidade não deixam dúvidas quanto à inserção das atividades industriais ou de serviços baseadas no conhecimento científico entre as suas mais importantes vocações.

## 4 - A CIDADE DO RIO DE JANEIRO E A UFRJ

---

Os modernos estudos sobre a localização geográfica dos novos espaços industriais não se baseiam apenas nas teorias clássicas, que partiam de uma lógica de minimização de custos para a obtenção de matéria-prima, acesso ao mercado, mão de obra etc.

Segundo Benko, as novas teorias de localização, que buscam analisar a organização espacial das empresas em setores ditos inovadores, adotam três abordagens distintas. (Fonte 3)

- Fatores de Localização

Os fatores locacionais para esta indústria são substancialmente diferenciados dos tradicionais. Entre eles, têm destaque o capital humano (incluindo contingentes de mão de obra altamente qualificada, e não de 'baixo custo'), a proximidade de Universidades e centros de pesquisas, as amenidades da paisagem, a infra-estrutura de transportes (especialmente aéreo) e serviços e o clima político e de negócios.

- Teoria do Ciclo de Vida do Produto

Esta teoria busca analisar a lógica da distribuição geográfica da indústria de ponta de acordo com o estágio em que ela se insere no ciclo de vida do produto: desenvolvimento, maturação e padronização. Enquanto na fase do desenvolvimento o acesso a laboratórios é um fator crítico, na padronização a busca de uma mão de obra menos qualificada e abundante pode levar a uma decisão substancialmente diferenciada.

- O Meio Inovador

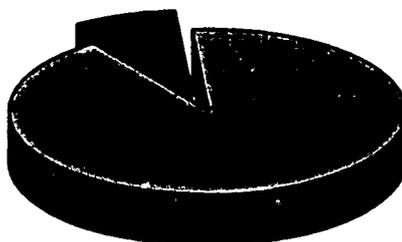
A síntese desta teoria está na percepção de que a empresa inovadora não pré-existe nos meios locais, mas é criada por eles. O surgimento destas empresas seria uma consequência de condições pré-existentes no meio, o que caracterizaria uma cultura inovadora e uma atitude empreendedora.

A partir deste arcabouço teórico contemporâneo e ainda em construção, cabe a pergunta: qual o real potencial que uma cidade como o Rio de Janeiro apresenta para abrigar (ou gerar) estes setores ditos de ponta? É esta, a nosso ver, uma das mais claras vocações do Rio - sediar atividades econômicas (produtos e serviços) baseadas no conhecimento. A vocação turística e cultural da cidade não poderia encontrar melhor complementariedade em outro setor de atividades. No rápido panorama apresentado a seguir estará justificada esta afirmativa.

A população da Cidade do Rio de Janeiro é de 5.336.179 habitantes, o que corresponde a cerca de 40% da população do estado (12.584.090 hab.) e a aproximadamente 60% dos habitantes da Região Metropolitana (9.600.528 hab.), segundo dados do Censo IBGE-1991.

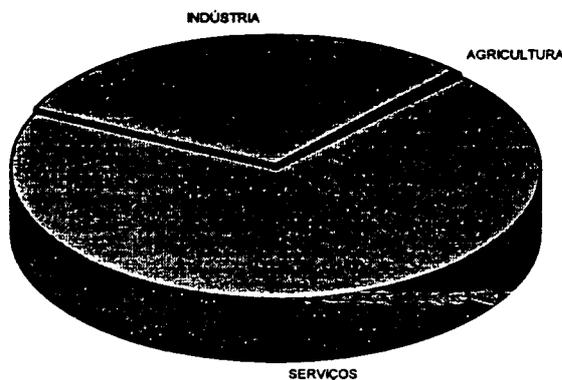
Em 1993, segundo estimativa do IPLAN-RIO, o PIB do município representou 63% do total do Estado do Rio de Janeiro e cerca de 8,4% do PIB nacional.

### PARTICIPAÇÃO DO MUNICÍPIO DO RIO NO PIB DO BRASIL



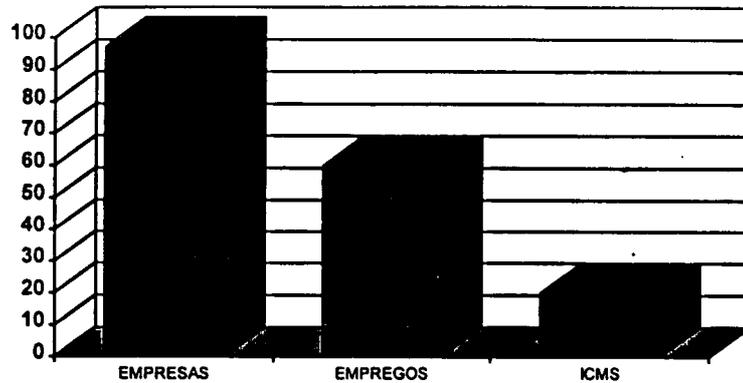
Do total produzido no Rio, o setor de comércio e serviços merece destaque, correspondendo a 69,6% do PIB municipal. A seguir, vem a indústria, com 30,0%, e a agricultura que, apesar de ter alguma importância no contexto estadual, representa apenas 0,4% da produção do município.

### PIB DO MUNICÍPIO DO RIO



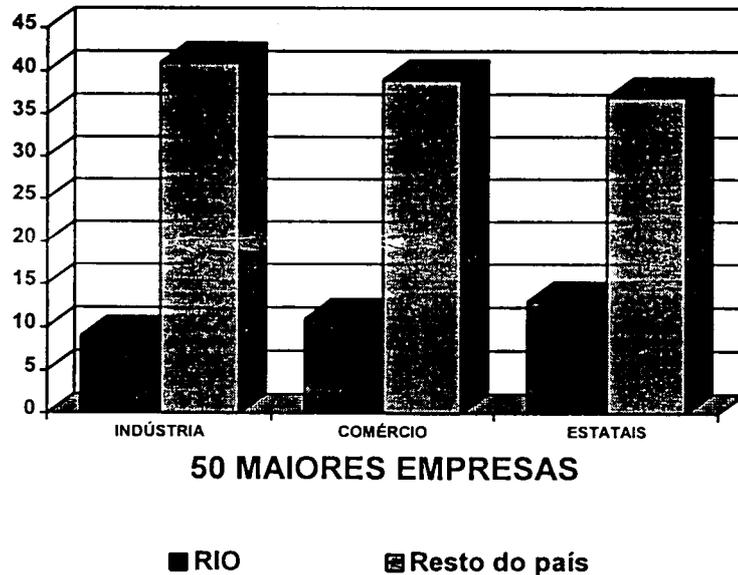
As micro e pequenas empresas representam 97% do número de estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços do município e são responsáveis por cerca de 20% da arrecadação do ICMS, empregando 60% da mão-de-obra carioca.

### A MICRO E PEQUENA EMPRESA NO RIO



O Rio de Janeiro abriga expressiva parcela do setor privado nacional. De acordo com a revista Exame - As 500 Maiores, 1993, do grupo das 50 maiores empresas industriais do Brasil, 9 possuem sede na cidade. No comércio, das 50 maiores, 11 são do Rio. Entre as 50 maiores estatais, 13 estão aqui localizadas.

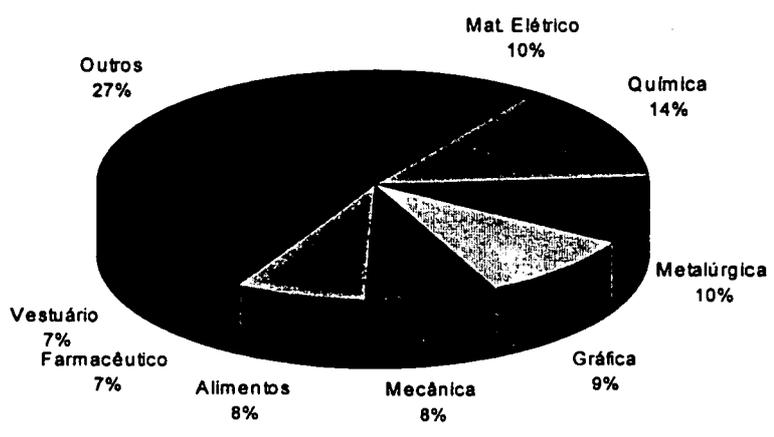
O Rio sedia 69 das 500 maiores empresas privadas do Brasil.



No Rio de Janeiro estão as sedes de empresas como a Embratel, Petrobrás, Eletrobrás, Vale do Rio Doce, Shell, Esso, Souza Cruz, BMG Ariola, C.R.Almeida, Texaco, Atlantic/Ipiranga, IBM, Cosigua, Furnas, Latasa, Michelin, Casa da Moeda, FCC - Fábrica Carioca de Catalisadores, Valesul, Unisys, Roche e Xerox, entre outras. O maior fabricante nacional de ferro redondo para a construção civil está aqui localizado - a Cia Siderúrgica Guanabara - Cosigua. A Valesul, com sede no Rio, produz 90.000 t/ano de alumínio, correspondentes a 12% da produção do Brasil.

A economia industrial do Rio é diversificada, incluindo inúmeros setores intensivos em tecnologia. Alguns setores tradicionais, como o de plásticos e metalurgia, com forte presença na cidade, são fornecedores importantes para a indústria de ponta.

**Principais Gêneros segundo o Valor de Transformação Industrial (1985)**



Acompanhando a tendência mundial das grandes cidades, o setor terciário é o que mais cresce no Rio de Janeiro, predominando como atividade produtiva e geradora de empregos. Cerca de 80% dos estabelecimentos do município atuam no setor terciário, destacando-se as entidades financeiras e o comércio.

Na área de software, segundo a Riosoft, cerca de 40% das empresas mais expressivas que atuam em desenvolvimento de programas no país estão sediadas no Rio. Na área de prestação de serviços em informática, o Rio tem a maior concentração de empresas do país, com cerca de 25% de todas as empresas do setor no Brasil.

A produção cultural do Rio de Janeiro é expressiva, tanto na área de comunicações, quanto na área de criação artística e intelectual. Dois dos cinco maiores jornais do país encontram-se no município, assim como a terceira editora de revistas e duas das dez maiores editoras de livros. No setor de produção de filmes, discos e vídeos, o Rio tem duas das cinco maiores empresas do país. Estão aqui instaladas importantes gravadoras, como a Sony, Poligram, EMI-Odeon, Warner e BRG-Ariola. A maior rede de televisão do país tem sede no Rio.

O Rio de Janeiro apresenta excelente infra-estrutura de turismo, cultura e lazer. Sua rede hoteleira e de agências de viagens cobre toda a gama de necessidades de visitantes e hóspedes. O município conta com excelente infra-estrutura para a realização de convenções, congressos e outros eventos comerciais, culturais e científicos.

A cada ano circulam mais de 5 milhões de passageiros pelo Aeroporto Internacional do Galeão, um dos mais importantes da América Latina, e cerca de 2 milhões de passageiros pelo Santos Dumont.

Cabe destacar que a associação da vocação turística com as atividades da indústria limpa de base tecnológica tem sido buscada com sucesso em inúmeras cidades e regiões por todo o mundo, como a Califórnia, nos EUA, Nice, na França, ou Florianópolis, no Brasil.

O Teleporto do Rio de Janeiro, em fase de construção, é o mais moderno centro de tele-comunicações do país, comparável aos existentes nas cidades globais. Nos 450.000 m<sup>2</sup> de escritórios na Cidade Nova, se instalarão empresas dos mais variados setores, que demandam serviços especiais de telemática.

No Rio de Janeiro, formam-se cerca de 60% dos mestres e doutores do país que se diplomam nas Universidades Federais. Contando com inúmeras universidades e institutos de pesquisas, a cidade responde por uma vasta produção científica. Estima-se um contingente de cerca de 200.000 alunos matriculados em cursos de nível superior no Grande - Rio.

No conjunto das Universidades e Instituições de Pesquisas da cidade, trabalham mais de 6.500 mestres e doutores. As instituições federais de ensino e pesquisa localizadas no Rio têm em conjunto um orçamento anual estimado em mais de US\$ 1 bilhão.

Neste conjunto destaca-se claramente a UFRJ. Segunda maior universidade do país, a Universidade Federal do Rio de Janeiro é responsável por 40% da produção científica das universidades federais brasileiras.

O *campus* da Ilha do Fundão, com uma extensão de aproximadamente 4.500.000 m<sup>2</sup>, equivalente à área ocupada pelos bairros de Ipanema e Leblon juntos, tem sua importância destacada tanto pela relevância do trabalho científico ali desenvolvido como por sua localização estratégica, praticamente ao lado do Aeroporto Internacional do Galeão e contando com rápido acesso aos mais importantes bairros da cidade.

A Linha Vermelha, via expressa de alta qualidade, coloca o *campus* a alguns minutos da zona sul e do centro da cidade. Esta localização privilegiada no mapa viário da cidade será realçada com o término das obras da Linha Amarela, que ligará a Ilha do Fundão às zonas norte e oeste do município, a Barra da Tijuca à Ilha do Fundão em apenas 20 minutos.

Além das unidades da UFRJ, a Ilha do Fundão abriga hoje os Centros de Pesquisas da Petrobrás - CENPES, do Sistema Eletrobrás - CEPEL, o Centro de Tecnologia Mineral do CNPq - CETEM, o Instituto de Engenharia Nuclear - IEN da CNEN e o Pólo de Biotecnologia do Rio de Janeiro - BIO-RIO. Este contingente, único no país pela sua dimensão, diversidade e qualidade dos seus quadros, representa um importante capital que pode ser mobilizado com maior ênfase para o desenvolvimento econômico do Rio de Janeiro.

## 5 - O CONCEITO DO PARQUE TECNOLÓGICO

---

A missão do Parque Tecnológico da Ilha do Fundão pode ser sintetizada em:

**AMPLIAR O CONJUNTO DE ATIVIDADES BASEADAS NO CONHECIMENTO CIENTÍFICO E TECNOLÓGICO DESENVOLVIDAS NA ILHA DO FUNDÃO.**

Estas atividades, sejam elas de pesquisa, desenvolvimento ou produção de bens e serviços, devem atender ao requisito básico de que tenham uma real possibilidade de interação com as atividades de ensino e pesquisa desenvolvidas no *campus* da UFRJ. Esta premissa é que legitima o Parque em um *campus* universitário e assegura a sinergia desejável entre os seus componentes e a própria Universidade.

O Parque Tecnológico do Fundão será um empreendimento da UFRJ, desenvolvido desde a sua concepção pela sólida colaboração com o Governo do Estado e com a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. É, portanto, um empreendimento público, desenvolvido por entidades públicas. Para a sua concretização, será necessária uma ampla parceria com entidades públicas e privadas, empresas e organismos internacionais.

O seu caráter de empreendimento público e o claro e permanente comando da UFRJ estão preservados em todo o projeto. Não será permitida em nenhuma hipótese a venda de terrenos aos ocupantes do Parque. Os lotes serão cedidos na forma de aluguel, a um preço de mercado, permanentemente acompanhado por auditores externos e mantido atualizado nos contratos em vigor.

Os objetivos do projeto são indissociáveis da função social da Universidade e os critérios para a sua implantação estarão permanentemente subordinados às atividades acadêmicas da UFRJ, o que pressupõe uma forte e permanente vinculação com as áreas de ensino, pesquisa e extensão.

A dimensão internacional do empreendimento deverá se concretizar não só na busca de recursos em agências de fomento, mas também na ampliação do intercâmbio já estabelecido com outras Universidades no exterior, que disponham de maior experiência na implantação de Parques.

Encontra-se plena operação a primeira Incubadora de Empresas instalada na área do Parque. Implantada pela COPPE, a Incubadora já conta com 12 empresas em funcionamento e tem o seu prédio plenamente ocupado. O projeto conta com o patrocínio da Prefeitura do Rio de Janeiro, do Governo do Estado do Rio de Janeiro, do SEBRAE-RJ, da Finep - Financiadora de Estudos e Projetos e do CNPq - Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico.



As entidades que poderão ser abrigadas no Parque, públicas ou privadas, são de naturezas variadas, sempre condicionadas ao princípio da articulação com as atividades acadêmicas da UFRJ.

O capítulo 7 apresenta a proposta de Regulamento do Parque, que fixará os princípios a serem adotados para a sua implantação e funcionamento.

## 6 - PROPOSTA DE REGULAMENTO

---

### CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS

Artigo 1º- O Parque Tecnológico da Ilha do Fundão, instalado nas dependências da Universidade Federal do Rio de Janeiro, com regulamento aprovado em sessão do Conselho Universitário em.....de.....de 199 , terá os seguintes objetivos gerais como suas finalidades:

- a) atrair para a Ilha do Fundão novas atividades de pesquisa, desenvolvimento e produção de bens e serviços inovadores;
- b) incentivar a criação de novas empresas de base tecnológica na cidade do Rio de Janeiro;
- c) estimular a transferência de tecnologias da UFRJ para as entidades e empresas integrantes do Parque, conforme acordo conveniado entre as partes;
- d) estimular a visão empreendedora dos estudantes de graduação e pós-graduação da UFRJ;
- e) proporcionar oportunidades de estágios aos alunos da UFRJ, bem como facilitar sua inserção no mercado de trabalho;
- f) aproximar a comunidade acadêmica da UFRJ das empresas de base tecnológica de alta qualificação, criando oportunidades para novos projetos de pesquisa de ponta;
- g) proporcionar uma nova fonte de receitas para a UFRJ, através do aluguel de áreas disponíveis no campus da Ilha do Fundão.

### CAPÍTULO II - DA LOCALIZAÇÃO

Artigo 2º- O Parque Tecnológico será instalado na área contígua à Zona Industrial da Cidade Universitária, com uma extensão de 290.000 m<sup>2</sup>, conforme planta de localização a seguir.

Parágrafo Único - Todas as áreas de manguezais bem como a faixa litorânea de cerca de 10 (dez) metros de largura serão consideradas áreas de proteção ambiental, em conformidade com a legislação em vigor.

Artigo 3º Em hipótese alguma será admitida a venda de terrenos na área do Parque Tecnológico.

Artigo 4º Serão firmados convênios entre a UFRJ e cada ocupante do Parque, que estabelecerão direitos de cessão de uso do lote por um prazo de 20 (vinte) anos, prorrogáveis com acordo entre as partes, com valor revisto a cada 3 (três) anos, especificando-se um prazo máximo para início das instalações físicas de cada ocupante no Parque.

Parágrafo 1º - A prorrogação do convênio previsto neste Artigo ocorrerá por períodos nunca superiores a 20 (vinte) anos.

Parágrafo 2º - Ao término do convênio previsto neste Artigo, todas as benfeitorias reverterão para a UFRJ.

Parágrafo 3º - Na hipótese do não cumprimento dos objetivos aprovados para o projeto, o convênio poderá ser rescindido pela UFRJ, em conformidade com os procedimentos nele estabelecidos, revertendo as benfeitorias para a UFRJ.

### **CAPÍTULO III - DOS OCUPANTES DO PARQUE**

Artigo 5º Todas as propostas de ingresso no Parque Tecnológico serão analisadas em conformidade com os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo Único - A relação com as atividades acadêmicas, sobretudo de ensino e pesquisa, será sempre o critério fundamental e basilar para análise da(s) proposta (s), devendo ser ouvido o Conselho de Centro que tenha maior afinidade com as atividades propostas pelo candidato.

### **CAPÍTULO IV - DA DIREÇÃO DO PARQUE TECNOLÓGICO E SUAS ATRIBUIÇÕES**

Artigo 6º O organograma da direção do Parque Tecnológico terá a seguinte configuração:

- a) Conselho Diretor;
- b) Comitê Consultivo de Arquitetura e Urbanismo;
- c) Diretor Executivo

Artigo 7º O Conselho Diretor terá a seguinte composição:

- O Magnífico Reitor da UFRJ, membro-nato, a quem caberá a Presidência do Conselho;
- O Vice-Reitor da UFRJ, membro-nato, a quem caberá a Vice-Presidência do Conselho;
- um representante da Sub-Reitoria de Desenvolvimento e Extensão da UFRJ;
- um representante do Centro de Tecnologia;
- um representante do Centro de Matemáticas e da Natureza;
- um representante do Centro de Ciências da Saúde;
- um representante do Centro de Filosofia e Ciências Humanas;
- um representante do Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas;
- um representante do Centro de Letras e Artes;
- o Diretor Executivo;
- um representante da Prefeitura da Cidade Universitária;
- um representante dos centros de pesquisas instalados na Cidade Universitária;
- um representante da Fundação Bio-Rio;
- um representante da Fundação Gestora do projeto
- um representante da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro;
- um representante do Governo do Estado do Rio de Janeiro;

- representantes de entidades co-patrocinadoras do projeto, a convite do Reitor, não ultrapassando o número de 3 (três) membros
- um representante das Empresas e/ou Entidades instaladas no Parque.

Artigo 8º - Os membros do Conselho Diretor terão o mandato de 2 anos e deverão ser indicados mediante ofício ao Magnífico Reitor.

Artigo 9º - O Conselho Diretor terá as seguintes atribuições:

- a) Zelar pelo cumprimento das diretrizes aprovadas pelo Conselho Universitário da UFRJ;
- b) Propor ao Conselho Superior de Coordenação Executiva da UFRJ os critérios e procedimentos para aprovação de candidatos a ocuparem áreas no Parque, a partir dos princípios estabelecidos neste Regulamento;
- c) Analisar e deliberar quanto à admissibilidade das propostas que vierem a ser apresentadas por candidatos, sempre de acordo com os critérios e procedimentos aprovados pelo CSCE e ouvido o Conselho de Centro que tenha maior afinidade com a proposta;
- d) Aprovar, ouvido o Comitê Consultivo de Arquitetura e Urbanismo, os projetos físicos a serem implantados;
- e) Submeter ao Conselho Universitário os modelos de contratos a serem celebrados com os ocupantes para uso de áreas no Parque e com a Fundação Gestora para sua administração operacional;
- f) Aprovar as regulamentações necessárias à operacionalidade do Parque;
- g) Promover periodicamente, em prazos não superiores a três anos, novas avaliações do valor locativo dos terrenos;
- h) Encaminhar anualmente ao CSCE o relatório de atividades do Projeto;
- i) Encaminhar ao Reitor da UFRJ, a quem caberá o referendo e a nomeação, o nome do Diretor Executivo do Parque.

Artigo 10 - O Diretor Executivo do Parque, necessariamente integrante dos quadros da UFRJ, terá mandato de 4 anos.

Artigo 11 - O Diretor Executivo será responsável pela Coordenação das ações do Parque Tecnológico, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho Diretor.

Artigo 12 - O Comitê Consultivo de Arquitetura e Urbanismo será responsável pela elaboração das Normas para Uso e Ocupação do solo e pela análise de todos os projetos arquitetônicos e paisagísticos a serem implantados no Parque.

Parágrafo Único - O Comitê Consultivo de Arquitetura e Urbanismo será formado por:

- a) um representante da equipe de coordenação do Parque
- b) um representante da SR-5;
- c) um representante da Prefeitura da Cidade Universitária;
- d) um representante da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

## CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13 - Serão de responsabilidade da administração do Parque os serviços de manutenção das áreas comuns, bem como a interface com a Prefeitura da Cidade Universitária e Companhias de Gás, Energia Elétrica, Água e Esgoto.

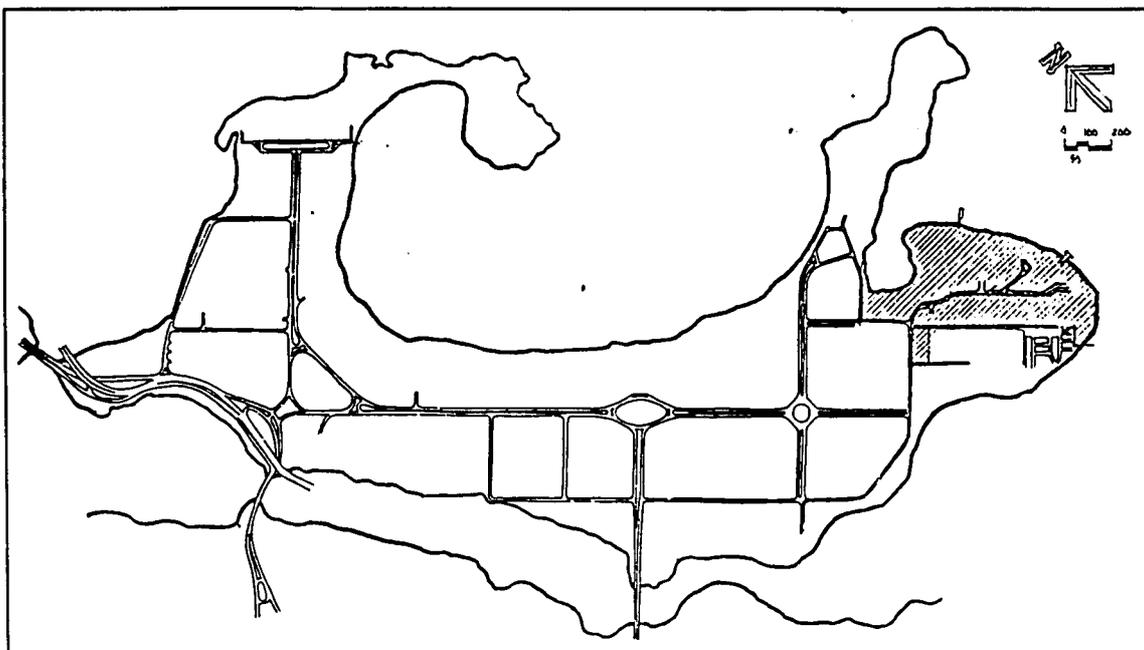
Artigo 14 - Os recursos financeiros utilizados na operação do Parque, inclusive as taxas condominiais, serão administrados por uma das Fundações associadas à UFRJ, por meio de Convênio especialmente firmado para esta finalidade.

Artigo 15 - Os recursos referentes aos aluguéis dos terrenos serão recolhidos e administrados direta e exclusivamente pela UFRJ.

Artigo 16 - A contratação, por parte dos ocupantes do Parque, de serviços a serem prestados por qualquer pessoa que mantenha vínculo empregatício com a UFRJ, estará sempre condicionada à assinatura de documento formal, para esse fim, com a unidade da UFRJ onde o mesmo esteja lotado.

## 7 - PROJETO FÍSICO

A área proposta para a implantação do Parque Tecnológico situa-se no extremo NE da Ilha da Cidade Universitária, ocupando aproximadamente 290.000 m<sup>2</sup>, conforme planta de localização a seguir.



**LOCALIZAÇÃO DO PROJETO NA ILHA DO FUNDÃO**

Estes terrenos foram utilizados na década de setenta pelo canteiro de obras da ponte Rio - Niterói. Na época, as empreiteiras, reunidas no consórcio denominado ECEX, utilizaram-se dessa área para a instalação de laboratórios de ensaio e central de fabricação de pré-moldados, o que levou à implantação de uma infra-estrutura de grande porte em termos de potência instalada, telefonia, sistema viário para trânsito pesado, abastecimento de água etc..

Em área contígua ao Parque Tecnológico, a vila dos Funcionários da UFRJ ocupa aproximadamente 42.000 m<sup>2</sup>, utilizando-se inclusive de construções remanescentes da Vila Residencial da Ponte Rio - Niterói. Trata-se de uma área com infra-estrutura deficiente, precárias condições de saneamento e estrutura viária. A instalação do Parque Tecnológico nas proximidades poderá viabilizar importantes benfeitorias para a Vila, além de oferecer oportunidades de emprego aos familiares de funcionários ali residentes.

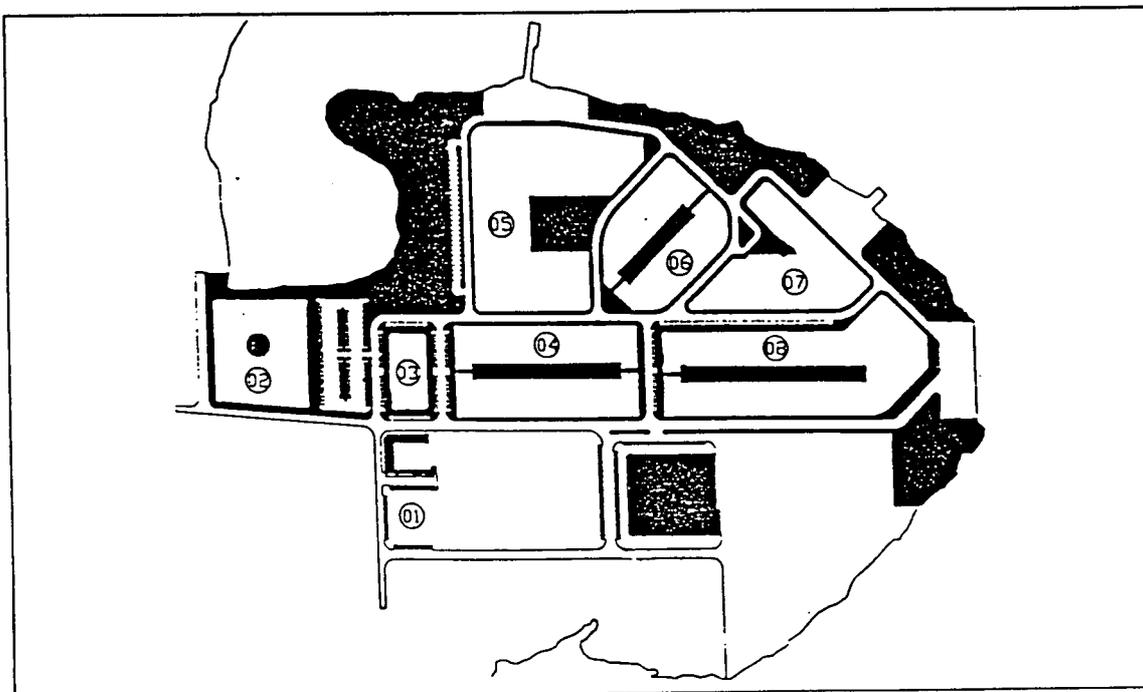
A área do Parque Tecnológico apresenta um perfil topográfico plano e dispõe de arruamento em revestimento asfáltico e em paralelepípedos, totalizando 15.300 m<sup>2</sup> de arruamento já implantado. Dispõe de acesso a três cais, sendo que um deles com pier e calado estimado, em batimetria executada em 1989, de 06 a 08 metros. Um dos cais vem

sendo utilizado pela empresa Superpesa, mediante contrato precário de aluguel com a UFRJ, para o desmonte de ferro velho / sucata de navios.

A iluminação pública nos logradouros usa sistema de posteamento com luz de mercúrio e existe uma linha de abastecimento de água de 4" instalada pela CEDAE.

Tendo em vista a cota de terreno muito baixa, o anteprojeto desenvolvido prevê que seja feita a drenagem de águas pluviais a céu aberto, em canaletas de pedra, em um sistema que se complementa com bacias de acumulação em áreas "non aedificandi" na parte central das quadras. Dessa forma, serão reduzidos os custos de investimento e manutenção do sistema. Está prevista a instalação de uma estação modular de tratamento de esgotos (ETE), com capacidade inclusive para atender à área ocupada pela Vila dos Funcionários da UFRJ.

O anteprojeto ora proposto divide a área do parque em 8 (oito) quadras com características distintas em forma e padrão de lotes, reservando a algumas delas, descritas a seguir, atividades únicas e/ou diferenciadas do restante da ocupação prevista.



PLANTA BÁSICA DE URBANIZAÇÃO

Será incentivada a construção de edificações multi-usuários, com a finalidade principal de abrigar empresas bem sucedidas, recém saídas de um processo de incubação mas que ainda não tenham capacidade de promover a construção de suas próprias sedes, e que desejem continuar usufruindo da sinergia com as atividades acadêmicas da UFRJ.

O conceito de edificação multi-usuário (multi-tenant buildings), difundido mundialmente, está diretamente ligado aos modernos modelos de incubação de empresas e a todo o processo de instalação de um Parque Tecnológico. Constitui-se de edificação de uso compartilhado, onde as empresas dispõem de uma área própria maior do que o padrão médio de salas comerciais encontradas no mercado imobiliário, com algumas facilidades como salas

de reunião, recepção, secretaria e, eventualmente, laboratórios e oficinas de uso comum, cujas despesas são rateadas proporcionalmente à área ocupada por cada empresa.

Em todo o Parque, as taxas de ocupação dos lotes serão limitadas a 40% da área de cada lote. Utilizando-se esse parâmetro, chega-se a uma taxa de ocupação máxima de apenas 18,8% de toda a área de 290.000,00 m<sup>2</sup> do Parque Tecnológico.

Foi definido também que as áreas do perímetro do Parque limítrofes com a Baía são considerados "non aedificandi", numa faixa contínua de no mínimo 10 metros, que serão gramados, iluminados e subordinados à administração do Parque. Também as áreas de manguezal, estimadas hoje em 24.000 m<sup>2</sup>, serão consideradas áreas de preservação ambiental, "non aedificandi", ficando sua manutenção subordinada à administração do Parque.

Área total do Parque	290000 m <sup>2</sup>
Área ocupada máxima	54655 m <sup>2</sup>
Área construída máxima	109310 m <sup>2</sup>
Taxa de ocupação máxima	18,8%
Áreas "non aedificandi"	47760 m <sup>2</sup>
Áreas de manguezais	24100 m <sup>2</sup>
Áreas de tratamento paisagístico	52000 m <sup>2</sup>
Arruamento total	66000 m <sup>2</sup>
Arruamento já existente	15300 m <sup>2</sup>
Vagas para estacionamento	970
População máxima no Parque	2000
População da Vila	1800

## 8 - ASPECTOS ECONÔMICOS

O investimento total previsto para a instalação do Parque foi estimado em US\$ 4,35 milhões, compostos da seguinte forma:

ÍTENS	VALORES US\$
Drenagem	490000
Água	350000
Esgoto (Rede)	660000
Estação de Tratamento de Esgoto	250000
Arruamento/Pavimentação	740000
Paisagismo	420000
Iluminação	350000
Telefonia / Fibra Ótica (Rede)	400000
Levantamentos (plani-altimétrico e solos), Projetos Executivos, Consultorias Especializadas, Laudos de Avaliação, Gerenciamento de Obras	550000
Adaptação de instalações (para a sede provisória da administração e re-localização de atividades da UFRJ)	90000
Equipamentos para a Administração: escritório (mobiliário, computadores, máquinas de escrever, calculadora), ar condicionado, veículo utilitário, comunicações (rádio, linhas telefônicas, fax) etc.	50000
<b>TOTAL</b>	<b>4350000</b>

Os orçamentos estimativos acima são valores preliminares, calculados com base nos preços unitários fornecidos pela EMOP para março de 1994, ou por orçamentação direta junto a fornecedores.

Os recursos deverão ser buscados junto à Prefeitura do Rio de Janeiro, ao Governo do Estado e agências de fomento.

A UFRJ deverá fornecer a equipe encarregada da coordenação do projeto, além de suporte técnico através da Prefeitura da Cidade Universitária.

O valor a ser cobrado dos ocupantes do Parque a título de aluguel deverá ser definido através de laudo de avaliação encomendado a peritos externos.

Além do aluguel, os ocupantes deverão pagar uma taxa de condomínio, correspondente aos custos operacionais com a administração do parque - limpeza, segurança, iluminação, manutenção de áreas comuns etc.

## 9 - BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

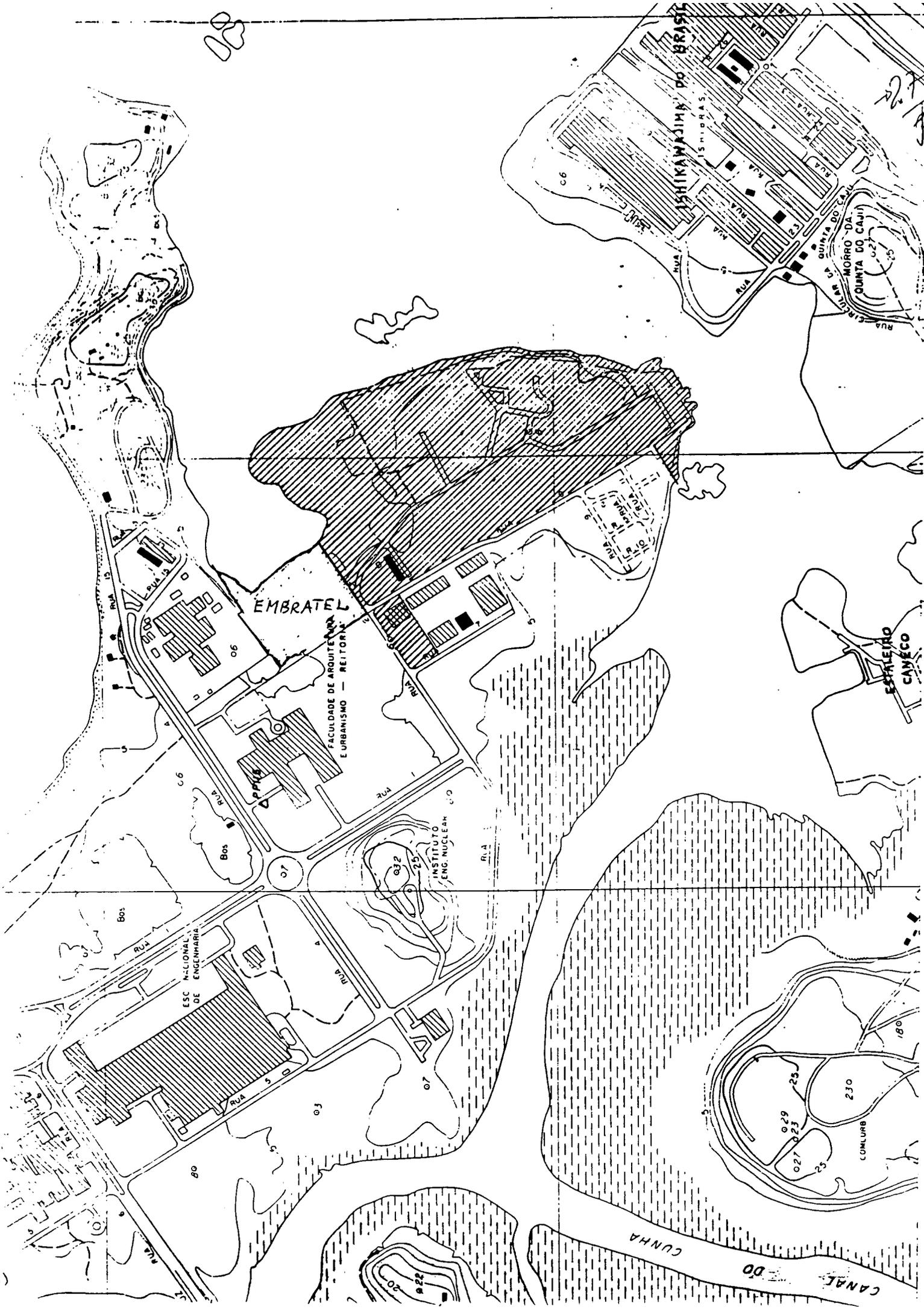
---

1. AD-RIO - State of Rio de Janeiro, Prospects & Opportunities, 1989.
2. AURRP - ASSOCIATION OF UNIVERSITY RELATED RESEARCH PARKS - Developing and Operating a Research Park: The Basics and Beyond. Montreal, 1993
3. BENKO, Georges - Os Novos Espaços Industriais. Cadernos IPPUR/UFRJ, Volume VII, nº1 abril/1993.
4. COOPERS & LYBRAND - A Snapshot Survey: University-Related Research Parks and Their Managers, 1993.
5. COPPE/UFRJ - Anais Seminário Internacional Sobre Parques Tecnológicos. Rio de Janeiro, 1987.
6. Couvidat, Yann e Giusti, Julien - Atlas International des Technopoles. Syros Alternatives, Paris, 1991.
7. FUNDAÇÃO BIO - RIO, Plano Diretor do Pólo de Biotecnologia do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 1988
8. GEENHUIZEN, M - Knowledge Transfer: Managing Change Under Increased Uncertainty. Trabalho apresentado na Conferência da IASP - International Association of Science Parks em Groningen, Holanda, 1993.
9. GUEDES PEREIRA, Mauricio et alii - Relatório do Grupo de Trabalho do Núcleo de Inovação Tecnológica da COPPE/UFRJ. Implantação de Parques Tecnológicos na América Latina, A Experiência Brasileira, Rio de Janeiro, 1988
10. HÜSKONEN, PERTI - About the High Tech Companies, Science Parks and Technopoles. Trabalho apresentado no Encontro Latino-Americano para o Desenvolvimento de Empreendimentos de Base Tecnológica, Anprotec, Rio de Janeiro, 1993.
11. IPLANRIO - A Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, jun. 1993.
12. LACAVE, MICHEL - The Development of Technological Parks in Europe. Trabalho apresentado no Encontro Latino-Americano para o Desenvolvimento de Empreendimentos de Base Tecnológica, Anprotec, Rio de Janeiro, 1993
13. MEDEIROS, José Adelino - As Novas Tecnologias e a Formação dos Pólos Tecnológicos Brasileiros. USP/Instituto de Estudos Avançados, São Paulo, out. 1990

14. MEDEIROS, José Adelino, MATTEDI, Adriana e MARCHI, Mônica Maria de - Pólos Tecnológicos e Núcleos de Inovação: Lições do Caso Brasileiro. In: XIV SIMPÓSIO NACIONAL DE PESQUISA DE ADMINISTRAÇÃO DE C&T.
15. NATIONAL COUNCIL FOR URBAN ECONOMIC DEVELOPMENT/USA - Creating Jobs by Creating New Businesses: The Role of Business Incubators, nov. 1985.
16. PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO - A Cidade do Rio de Janeiro. set. 1993
17. RIOSOFT - Núcleo de Apoio à Produção e Exportação de Software do Rio de Janeiro. Plano de Trabalho 1994, Versão 2, abril 1994.
18. ROSEGRANT, Susan, LAMPE, avid - Route 128. Editora Basic Books, 1993.
19. SAVY, Michel, VELTZ, Pierre - Les Nouveaux Espaces de L'Entreprise. DATAR, 1992
20. SPOLIDORO, Roberto - As Tecnópoles e um Projeto Nacional para o Futuro Anais do II Colóquio Franco-Brasileiro de Tecnópoles, 1993
21. STORPER, Michael - Flexibility, Hierarchy and Regional Development: The Changing Structure of Industrial Production Systems and their Forms of Governance in the 1990s. Elsevier Science Publishers B. V. 1991.
22. TAVARES, Hermes Magalhães - Complexos de Alta Tecnologia. Cadernos IPPUR/UFRJ, Volume VII, nº1 - abril/1993.
23. Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro, jan/1996.

100

27





UFRJ

FOLHA DE  
INFORMAÇÃO

PROCESSO Nº

23079.027947/96-10

FL. Nº

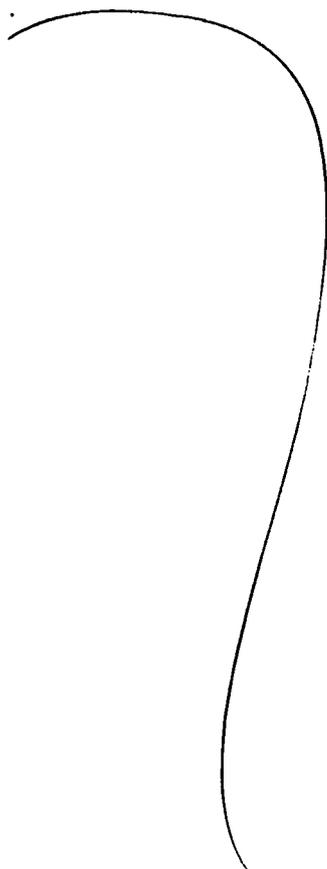
27

23

A Cruzada de Jerusalém  
para a melhor.

Em 27.11.96

José Henrique Vilhena de Paiva  
Vice-Reitor  
UFRJ



Na oportunidade, retorna a este Conselho a apreciação da criação de um parque tecnológico no campus da UFRJ.

A idéia dos parques tecnológicos tem sido cada vez mais concretizada nas Universidades fora do país, e agora, também no Brasil e até nesta cidade do Rio de Janeiro.

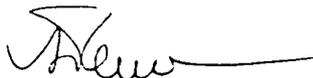
Esta intenção, se efetivada, poderá dar lugar a um polo fecundo de geração de empregos em atividades baseadas no conhecimento científico e na mão de obra altamente qualificada que nem sempre é racionalmente aproveitada, e tem levado ao desperdício de cabeças pensantes de nível elevado.

Dest'arte, a Comissão opina pela reserva de área no campus da Ilha do Fundão destinada à implantação do Parque Tecnológico.

Posteriormente, este processo deverá retornar ao plenário quando então serão analisados todos os pormenores, inclusive o Plano Diretor Executivo, ouvidos o Serviço Jurídico, a Comissão de Legislação e Normas e esta própria Comissão.

Este é o parecer, salvo melhor juízo.

Em 28 de novembro de 1996



Aprovada a reserva de área (fls. 27) no Campus da Ilha do Fundão destinada à implantação do Parque Tecnológico, conforme Parecer da Comissão de Desenvolvimento à fls. 29 do presente processo.

CONSUNI, 28 de novembro de 1996.

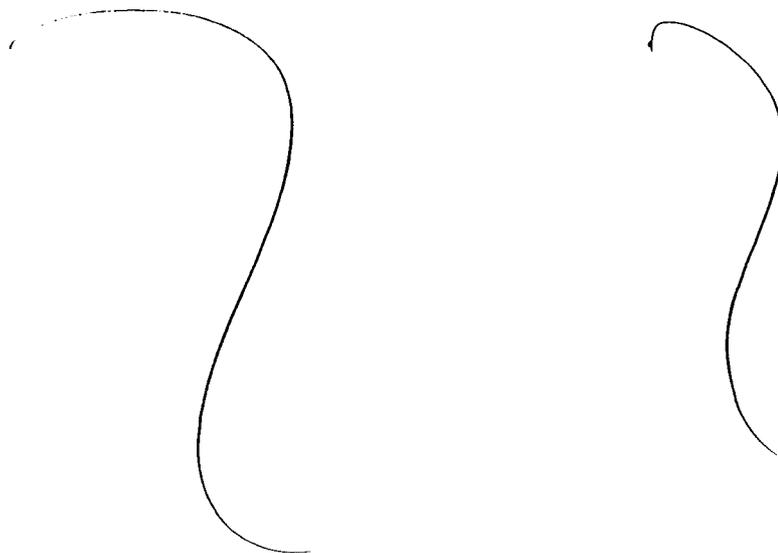
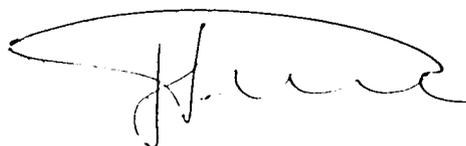


José Henrique Vilhena de Paiva  
Presidente em exercício

12

Ao Sr. Maurício Guedes para  
complementar o documentaç.

Em 27.03.97



AO: PROF. JOSÉ HENRIQUE VILHENA DE PAIVA  
VICE-REITOR DA UFRJ

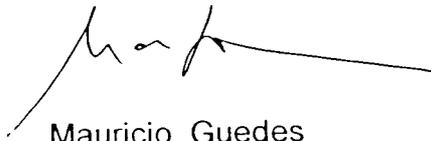
Rio, 31 de março de 1997

Conforme solicitado, encaminho em anexo a documentação complementar à proposta de criação do Parque Tecnológico da Ilha do Fundão, a saber:

1. Minuta de contrato padrão a ser firmado com as empresas.
2. Laudo de Avaliação do valor locatício dos terrenos, elaborado pela Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro em janeiro de 1997.

Por oportuno, informo que já consta do processo o Plano Diretor Executivo (fls 2 a 26) para deliberação do CONSUNI, no qual está plenamente configurada a vinculação acadêmica do projeto. Esta vinculação é uma condição para o sucesso do Parque, e fica especialmente assegurada pela presença de representantes de cada um dos Centros da UFRJ no Conselho Diretor do Parque e pela necessidade de que seja sempre ouvido o Conselho do Centro que tenha maior afinidade com as atividades a serem desenvolvidas pelos candidatos a se instalarem no Parque ( artigo 5º, parágrafo único da proposta de Regulamento - fl 18 deste processo).

Atenciosamente,



Mauricio Guedes

6.2 - O valor estabelecido nesta cláusula será reajustado anualmente, com base na variação do {ÍNDICE A SER DEFINIDO PELO CONSELHO DIRETOR}.

6.3 - A cada 03 (três) anos, o valor estabelecido nesta cláusula será revisto, para uma adequação aos valores de mercado.

### CLÁUSULA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1 - As partes responsabilizam-se, reciprocamente, pelos danos porventura causados por uma à outra, na área da Cidade Universitária, por ação ou omissão, dolosa ou culposa, dos respectivos representantes, empregados, funcionários, agentes ou prepostos, quando no desempenho de suas funções.

7.2 - É terminantemente proibido à CESSIONÁRIA alugar, sublocar ou ceder em todo ou em parte a área objeto do presente contrato, a qualquer título, sem autorização expressa da UFRJ.

7.3 - Findo ou rescindido o presente Contrato, as áreas retornarão à UFRJ com todas as benfeitorias, salvos os equipamentos e demais bens móveis e materiais removíveis de propriedade da CESSIONÁRIA.

7.4 - Havendo denúncia do presente contrato, a CESSIONÁRIA terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a retirada de seus equipamentos e devolução da área locada.

7.5 - O presente contrato de cessão de uso se rege pelo Decreto lei 9760/46, Lei 8245/91, Lei 8666/93 com as alterações emanadas pela Lei 8883, de 08/06/1994 e demais legislações pertinentes à matéria.

### CLÁUSULA OITAVA - REPRESENTAÇÃO

8.1 - Na execução deste Instrumento a UFRJ será representada pelo  
e a CESSIONÁRIA pelo  
os quais ficam desde já investidos dos poderes necessários à prática dos atos destinados à sua consecução.

### CLÁUSULA NONA - RESCISÃO

9.1 - No caso de inadimplemento das obrigações estabelecidas nos subitens 4.2, 4.3, 4.10, 4.13, 6.1 e 6.2 por parte da CESSIONÁRIA, poderá este Instrumento ser rescindido pela UFRJ, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

**CLÁUSULA DÉCIMA - VIGÊNCIA**

10.1 - Este Contrato entra em vigor (termo inicial do prazo), na data de sua assinatura.

**CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - FORO**

11.1 - Para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Contrato as partes elegem o foro da Justiça Federal na Capital do Estado do Rio de Janeiro, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

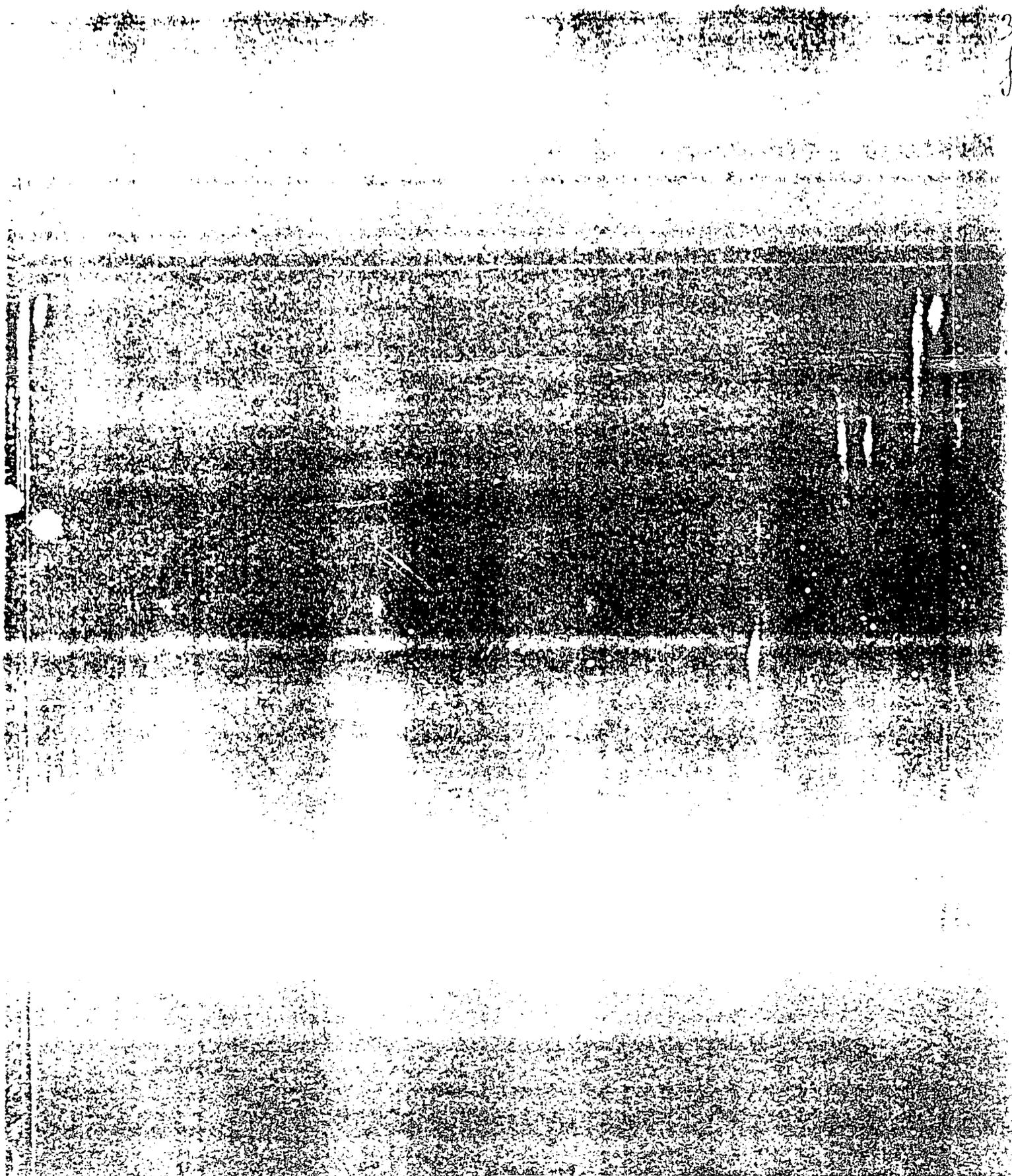
E por estarem as partes justas e acordadas, mandaram fazer o presente Instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, o qual lido e achado conforme, subscrevem, na presença das testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, de de .

UFRJ

CESSIONÁRIA

TESTEMUNHAS



THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO  
SOLICITA AVALIAÇÃO DE UMA ÁREA DE  
TERRENO COM 114.479,00M2 SITUADA NO  
PARQUE TECNOLÓGICO DA UFRJ, ILHA DO  
FUNDÃO, NESTA CIDADE.

38  
R

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO  
DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO  
MENSAL, EM FUNÇÃO DO PLANO DIRETOR DO  
PARQUE TECNOLÓGICO APRESENTADO.

LAUDO Nº 35.458/96-RJ

## Í N D I C E

PÁG.

1.	INTRODUÇÃO	01
2.	CARACTERÍSTICAS DO LOCAL	03
3.	DESCRIÇÃO DO OBJETO	07
4.	SITUAÇÃO DO IMÓVEL FACE À LEGISLAÇÃO VIGENTE	15
5.	ESTUDO DE VALORES	15
6.	CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL	21
7.	AVALIAÇÃO	22

*\* LAUDO DE AVALIAÇÃO DA BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO \**  
*LAUDO N°35.458/96-RJ*

**1 - INTRODUÇÃO**

**1.1 - PREMISSAS E CONCEITOS BÁSICOS**

O presente estudo, solicitado pela *UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO*, tem por finalidade a determinação do valor de mercado, para locação mensal, de uma área de terreno com 114.479,00m<sup>2</sup>, em função do Plano Diretor do Parque Tecnológico situado na Ilha do Fundão, nesta cidade.

A avaliação foi desenvolvida em conformidade com os preceitos básicos da NB-502/89 (NBR-5676 do INMETRO) - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - apoiados na experiência profissional da BIRJ e em critérios consagrados pela Engenharia de Avaliações.

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, etc.) que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto os mencionados no escopo do trabalho.

As informações obtidas do cliente ou de representantes credenciados pelo próprio foram admitidas como verdadeiras e confiáveis. Este Laudo de Avaliação constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

## 1.2 - ELEMENTOS TÉCNICOS ANALISADOS

Como subsídio para o desenvolvimento do presente estudo, em complementação à vistoria realizada no local no dia 09/01/97, visitas à região circunvizinha, consultas aos nossos arquivos e a diversas fontes cadastrais, além de pesquisas gerais de mercado, foram considerados elementos provenientes das seguintes fontes:

- . planta da cidade, na escala de 1:10.000;
- . levantamento aerofotogramétrico, na escala 1:2.000;
- . xerox esquemáticos da Cidade Universitária e do Parque Tecnológico, fornecidos pelo consulente;
- . laudo anterior BIRJ 33.868/92-RJ;
- . Plano Diretor do Parque Tecnológico, datado de junho de 1994, fornecido pelo consulente.

Como rotina dos trabalhos de Avaliação, a **BIRJ** através do seu Departamento de Pesquisas, coleta, seleciona e armazena informações provenientes de diversas origens, tais como: matéria veiculada pela imprensa, publicações técnicas especializadas, índices de preços da construção civil, consultas a construtores, incorporadores e operadores do mercado imobiliário de cada região, dados coletados "in-loco" e informações do seu próprio cadastro, o qual é mantido permanentemente atualizado, a partir de acompanhamento acurado e cotidiano, desde sua fundação em 1939.

Na vistoria do imóvel são levantadas suas principais particularidades, de forma a permitir aos integrantes da Comissão de Avaliações da BIRJ, um contato tão próximo quanto possível com o objeto em avaliação. Por esta razão, a documentação disponível, principalmente plantas e fotografias, é de fundamental importância.

## 1.3 - METODOLOGIA

Após análise da situação do imóvel no tocante à localização, enquadramento no contexto da região e vocação ocupacional, a BIRJ ciente da inexistência de um número considerável de elementos de mercado que pudessem consubstanciar a avaliação, adotou para determinação do valor de locação o método da renda, assim considerado aquele cujo aluguel é obtido aplicando-se uma taxa média de rentabilidade sobre o valor de venda do terreno no livre mercado.

44  
R

Por essa metodologia, o valor de venda imóvel é obtido a partir de amostras de outros em oferta ou negociados na região, sempre que possível na mesma área de influência, cujos principais parâmetros são tratados e homogeneizados pela equipe técnica da BIRJ, de modo a conduzi-los à convicção de valor. A taxa de rentabilidade foi determinada a partir de pesquisas junto ao mercado imobiliário e consultas aos profissionais do segmento ao qual o imóvel está inserido.

Valor de Mercado, conforme o objetivo deste estudo, é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, representado por livre negociação entre partes desejosas, mas não compelidas a efetivá-la, independentes de quaisquer constrangimentos, sendo ambas as partes conhecedoras do imóvel com suas potencialidades e limitações e das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

## 2 - CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

### 2.1 - LOCALIZAÇÃO

A área objeto da presente avaliação está localizada no extremo NE da Cidade Universitária, na Ilha do Fundão, zona norte desta cidade, tendo sido utilizada na década de setenta como canteiro de obras da ponte Rio-Niterói pelas empresas do consórcio ECEX.

A Ilha do Fundão, que compreende uma área de 4.344.000 m<sup>2</sup>, é considerada área federal, sob a direção da Universidade Federal do Rio de Janeiro.

### 2.2 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Ilha do Fundão está ligada ao continente, área metropolitana da cidade do Rio de Janeiro, através da Ponte Oswaldo Cruz, da Linha Vermelha e das pontes da Av. Brigadeiro Trompowski, que a ligam, também, à Ilha do Governador.

O primeiro acesso, a partir do centro da cidade, é feito via Av. Brasil/Av. Bento Ribeiro Dantas, na altura do Viaduto de Manguinhos. Mais recentemente, a Linha Amarela facultou também a sua interligação, por via expressa, às zonas norte e oeste da cidade.

A área em análise se interliga ao restante da Cidade Universitária através da Rua 2, à qual conduz à Av. Brigadeiro Trompowski, logradouro principal do sistema viário da mesma. O Parque Tecnológico apresenta um perfil topográfico plano e é cortado por três ruas com revestimento asfáltico e em paralelepípedos, em mau estado de conservação, a partir de acesso com guarita de segurança no final da Rua 2, que se apresenta corretamente pavimentada e urbanizada.

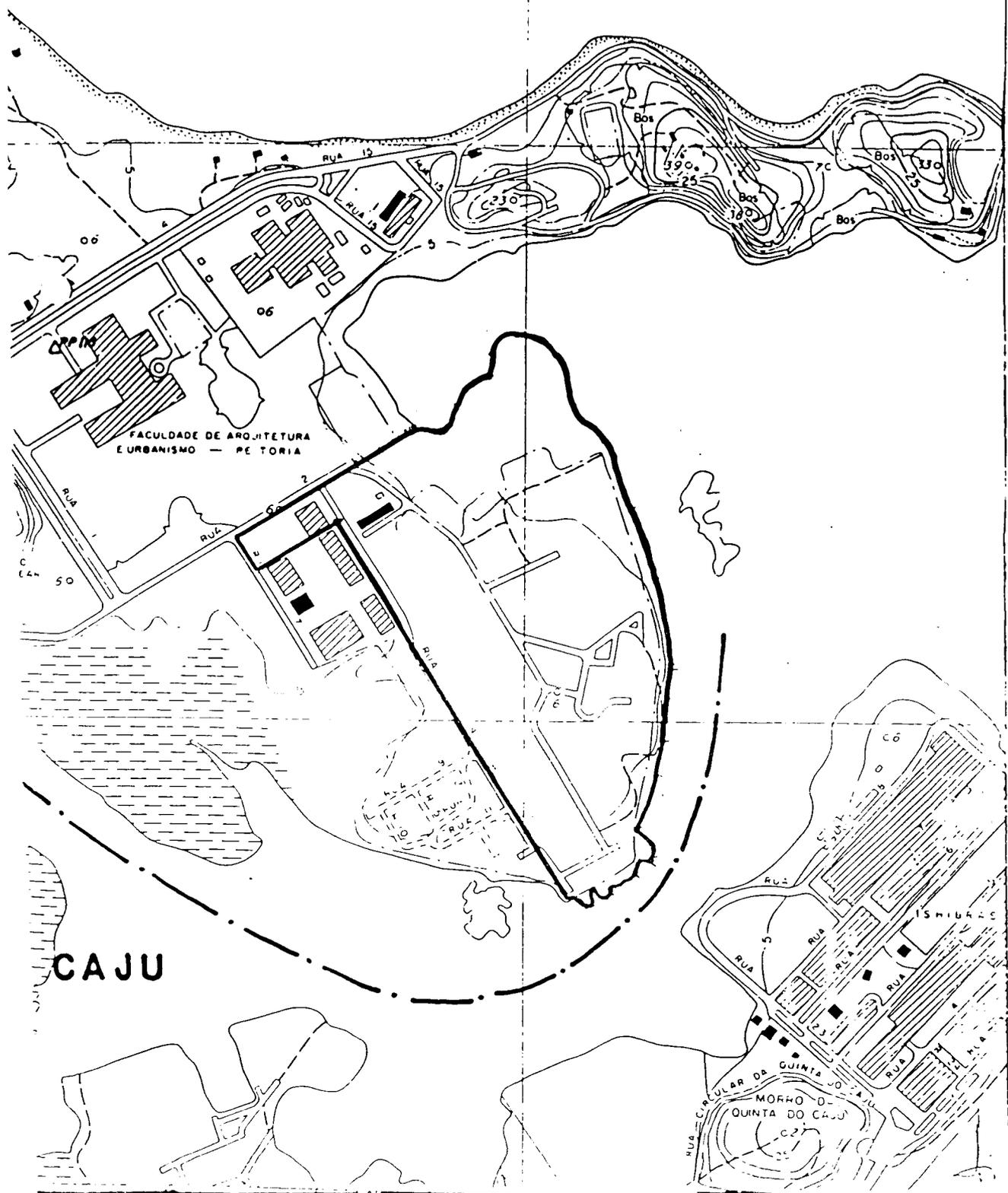
### 2.3 - EQUIPAMENTOS URBANOS E SERVIÇOS PÚBLICOS

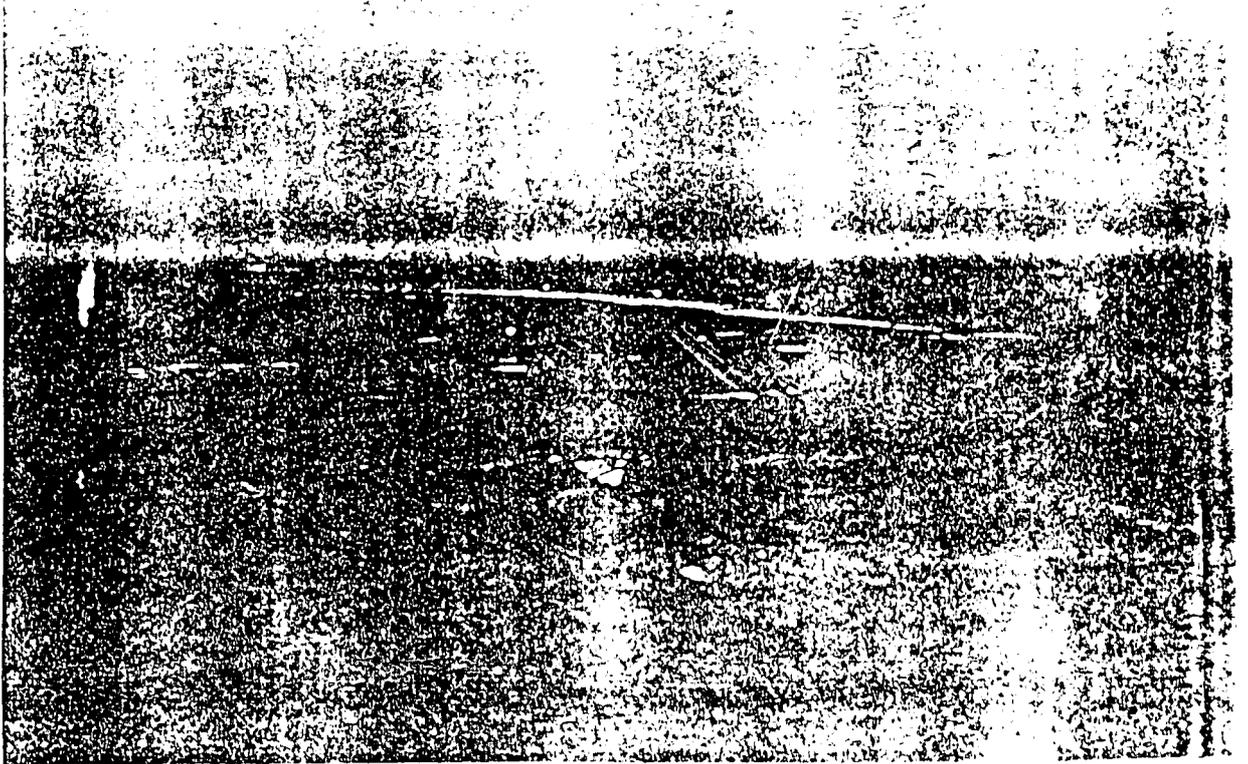
A região circunvizinha é servida por todos os melhoramentos públicos e equipamentos urbanos presentes no bairro, contando, ainda, com linhas regulares de transportes coletivos que trafegam pela Rua 2 e Av. Brigadeiro Trompovsky, interligando-a à área metropolitana da cidade.

### 2.4 - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A área, localizada na extremidade da Ilha, encontra-se isolada dos núcleos de atividades mais intensas da Cidade Universitária. Dista cerca de 900m do prédio da Reitoria e 5 km da Av. Brasil, já estando implantada pela COPPE, na mesma, a primeira "Incubadora de Empresas" integrante do projeto.

Em área contígua ao Parque e ocupando uma superfície aproximada de 42.000 m<sup>2</sup>, destaca-se a Vila dos Funcionários da UFRJ, remanescente da antiga Vila Residencial de empregados das empreiteiras da Ponte Rio-Niterói, bem como a denominada "Zona Industrial" da UFRJ.





### 3 - DESCRIÇÃO DO OBJETO

De acordo com vistoria efetuada "in loco" e consultas à documentação relacionada, o imóvel constitui-se de uma extensa área de terreno de aproximadamente 290.000m<sup>2</sup> de formato irregular, oriunda de aterros, que apresenta um perfil topográfico plano, sendo limitada a norte, leste e sul, em linha sinuosa, pela baía de Guanabara; a NO pelas ruas 2, 7 e pela "Zona Industrial da UFRJ", em 3 segmentos, e a Oeste pela Rua 9, apresentando as seguintes medidas aproximadas:

- 370,00m ao longo da Rua 2 e seu prolongamento até a orla da Baía de Guanabara;
- 75,00m ao longo da Rua 7, formando um ângulo aproximado de 90° a partir da Rua 2;
- 170,00m paralelamente a Rua 2, iniciando na Rua 7 e terminando na Rua 9;
- 770,00m ao longo da Rua 9 e seu prolongamento até a orla da Baía de Guanabara;
- 1.600,00m em linha sinuosa ao longo da Baía de Guanabara.

De acordo com o Plano Diretor do Parque Tecnológico apresentado, da área total de aproximadamente 290.000m<sup>2</sup>, apenas 199.035m<sup>2</sup> serão divididos em 08 quadras com características distintas em forma e padrão de lotes, reservando a algumas delas atividades únicas e/ou diferenciadas do restante da ocupação prevista, conforme quadro a seguir:

	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	ÁREA DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO (M <sup>2</sup> )	ÁREA MÁXIMA OCUPADA (PROJEÇÃO) (M <sup>2</sup> )	TIPO DE USO
QUADRA 1	9940	6100	2240	Incubadoras/prédios Multi-usuários
QUADRA 2	27787	22662	9065	Centro de Convenções e Convivência
QUADRA 3	9000	4050	1620	Centro Empresarial
QUADRA 4	29280	20600	8240	Múltiplo
QUADRA 5	40908	26113	10445	Múltiplo
QUADRA 6	21230	15519	6207	Múltiplo
QUADRA 7	20850	25680	6272	Múltiplo
QUADRA 8	40040	26417	10566	Múltiplo
TOTAL	199035	137141	54655	

De acordo com instruções do consulente, da área total disponível para locação será excluída a quadra 2 com 22.662,00m<sup>2</sup>, a qual segundo o projeto deverá abrigar além de um restaurante, um pequeno Centro de Convenções e administração do Parque, funcionando assim como um elemento propulsor e irradiador da interação das atividades acadêmicas do Parque Tecnológico.

Desse modo, a área total admitida para fins de locação, objeto da presente avaliação, passa a ser de 114.479,00m<sup>2</sup>.

Dispõe de acesso a três cais de atracação em concreto armado sobre tubulões, um deles com pier e calado de 06 a 08 metros (com base em batimetria executada em 1989), inclusive caminho de rolamento de grua, com 32 bases de concreto armado. O cais situado na porção mais oriental vem sendo utilizado pela empresa Superpesa, mediante contrato precário de aluguel com a UFRJ, para desmonte de ferro velho/sucata de navios.

Inserida na porção S-SO e ocupando uma área de 57.000 m<sup>2</sup>, acha-se instalada, em caráter precário, desde a época da construção da Ponte Rio-Niterói, a firma Techint S/A, cujo terreno dispõe de um grande galpão e um cais linear com cerca de 95,00m, dotado de plataforma e 2 caminhos de rolamento para pórticos de 110 toneladas, numa extensão aproximada de 160,00m.

Circundando o terreno, ao longo da baía, há uma área "non aedificandi" de manguezal, estimada em 24.000 m<sup>2</sup>.

*Nota: o terreno dispõe, além das citadas, de outras benfeitorias, entre elas dois galpões industriais, uma cisterna, 2 castelos d'água, sistemas de abastecimento de água e energia elétrica, posteamentos, logradouros, os quais, a pedido do consulente, não serão levadas em consideração na presente avaliação, face ao seu improvável aproveitamento no futuro projeto.*



\*\*\*

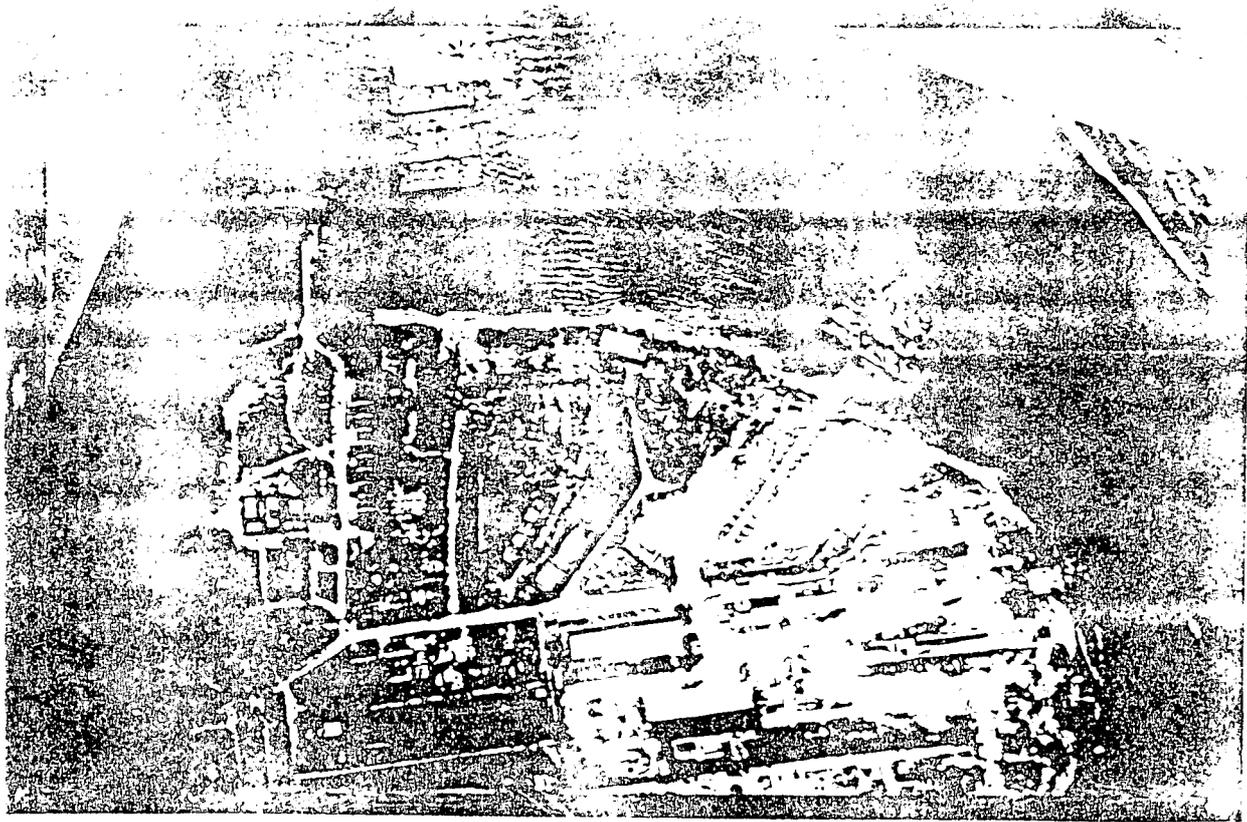
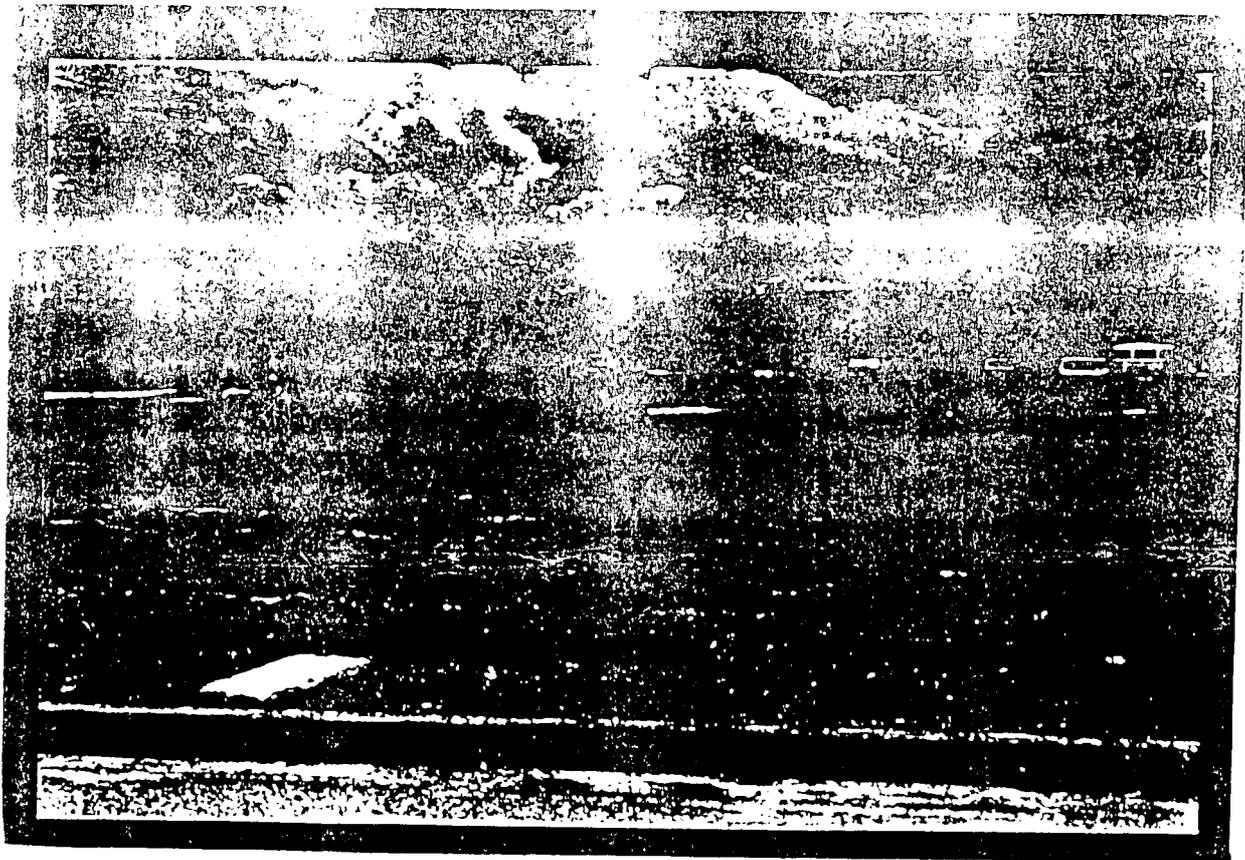


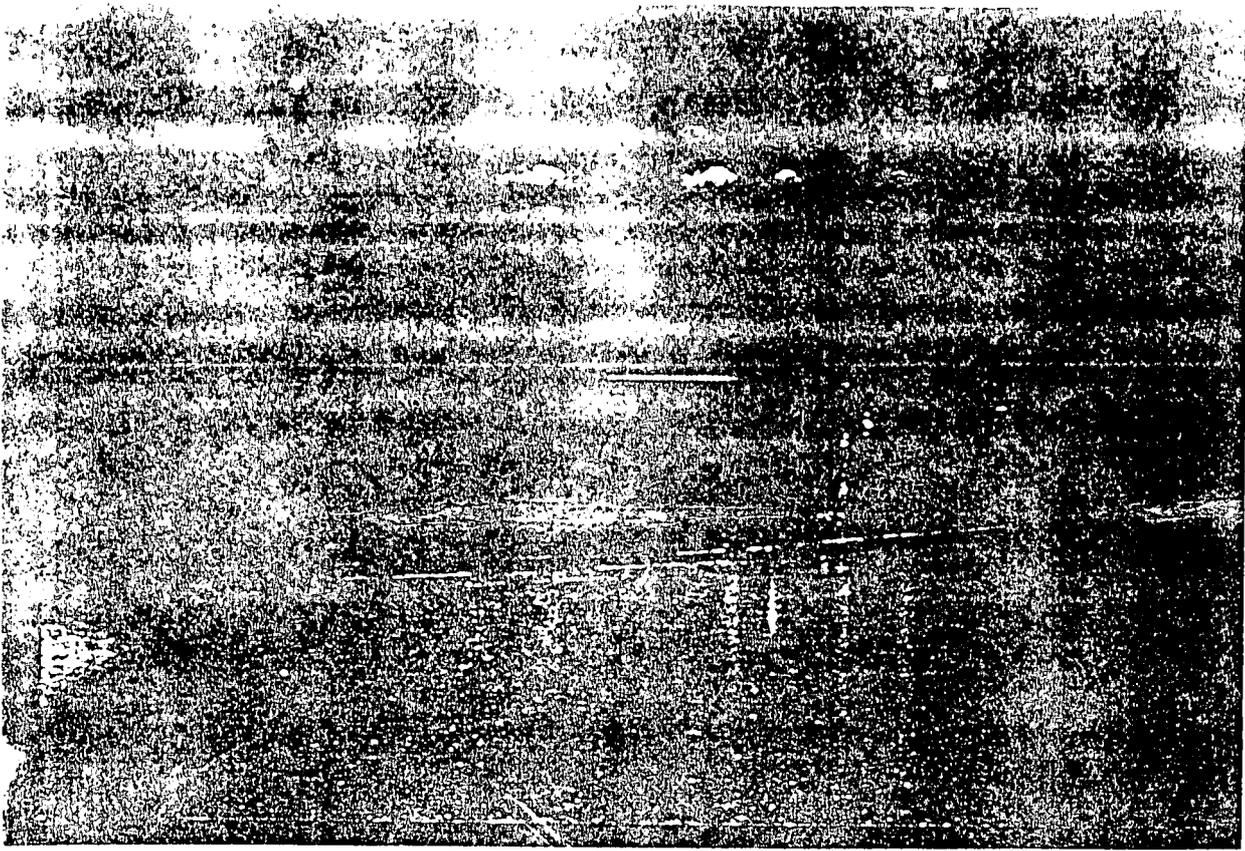
Foto tirada do conjunto.



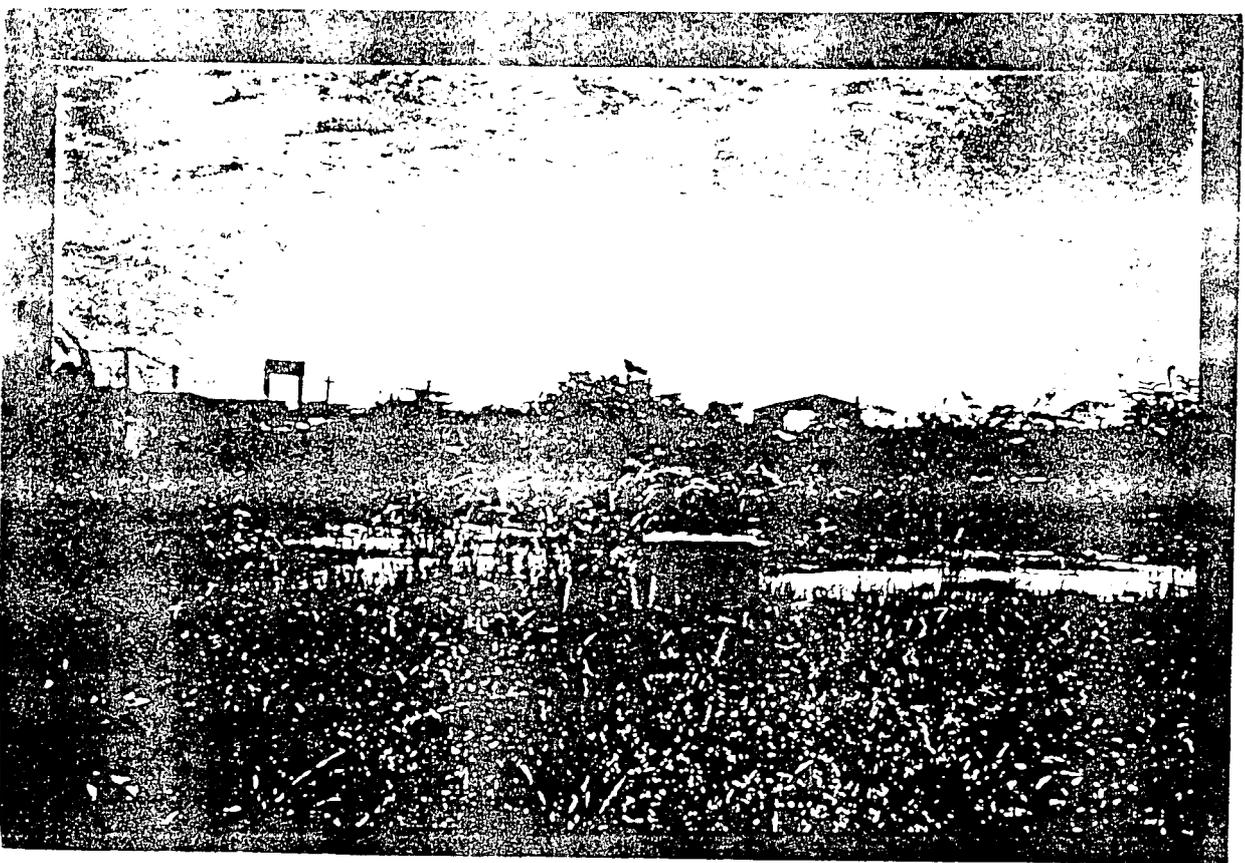
Quadra I.

if  
bh

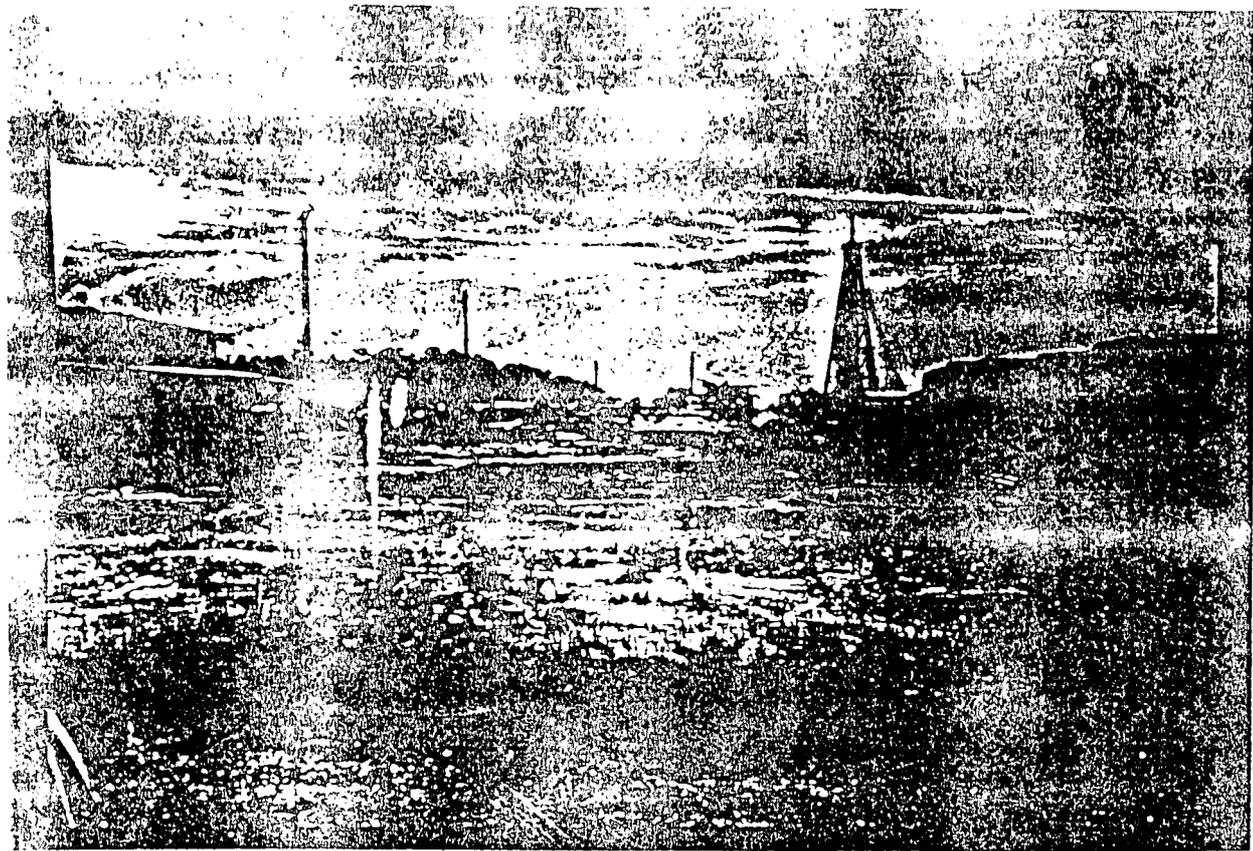
68



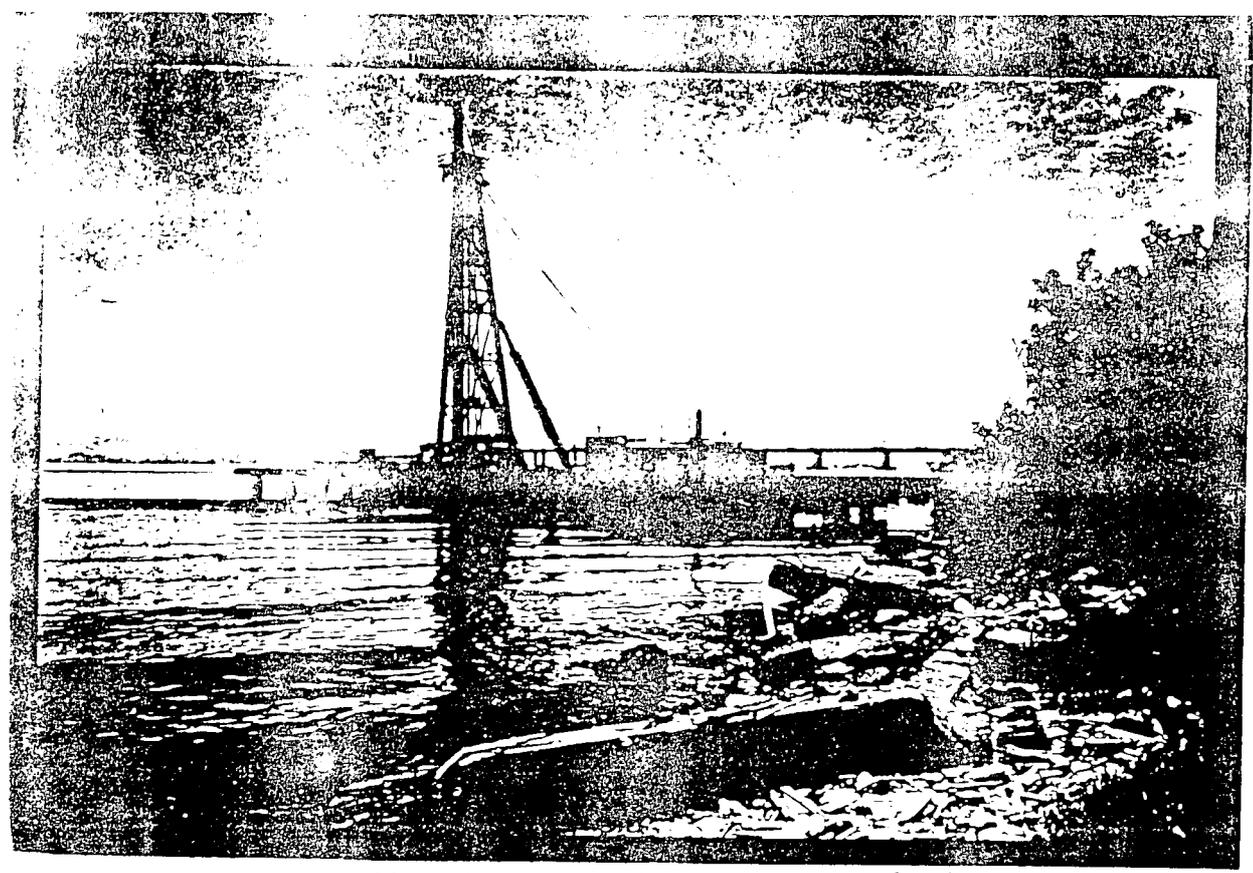
Quadra 3.



Quadra 4. aparecendo em 2º plano a quadra 8.

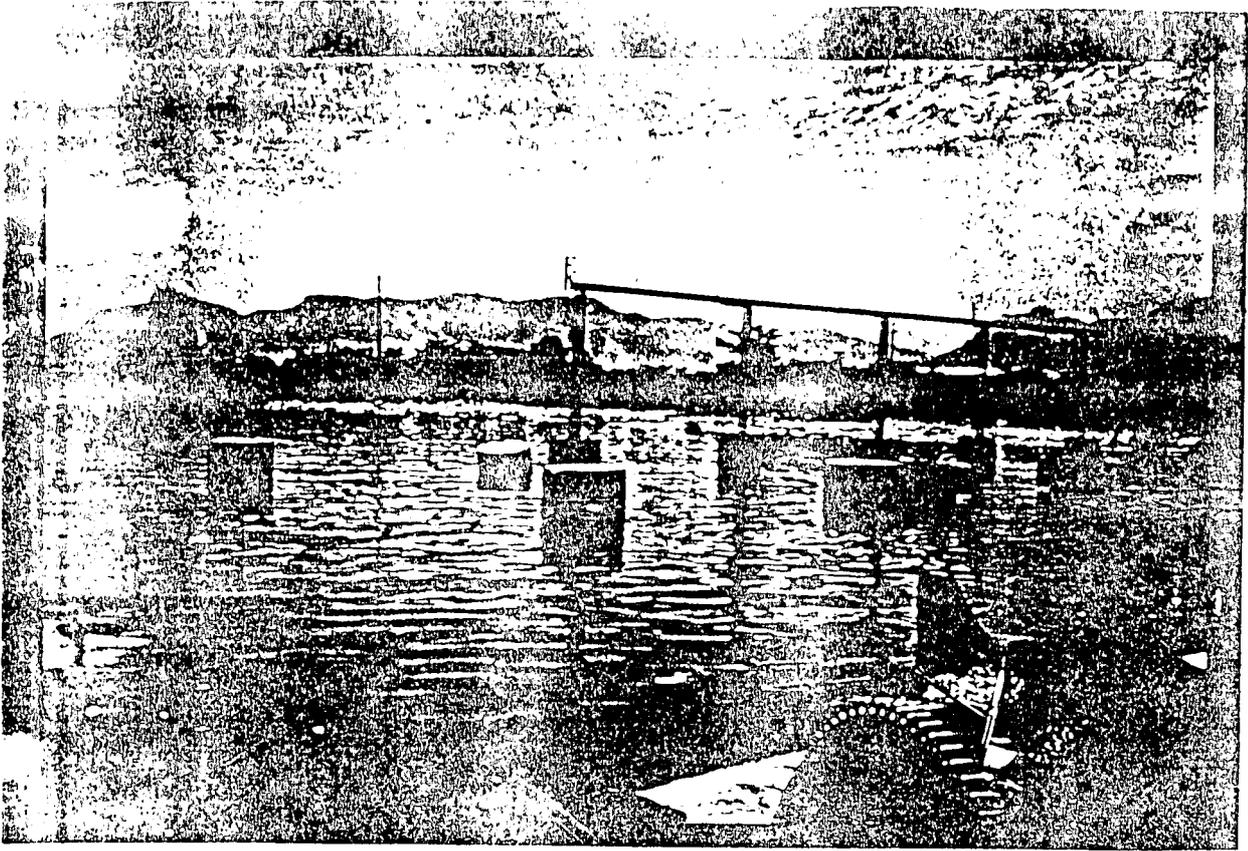


Quadra 5.

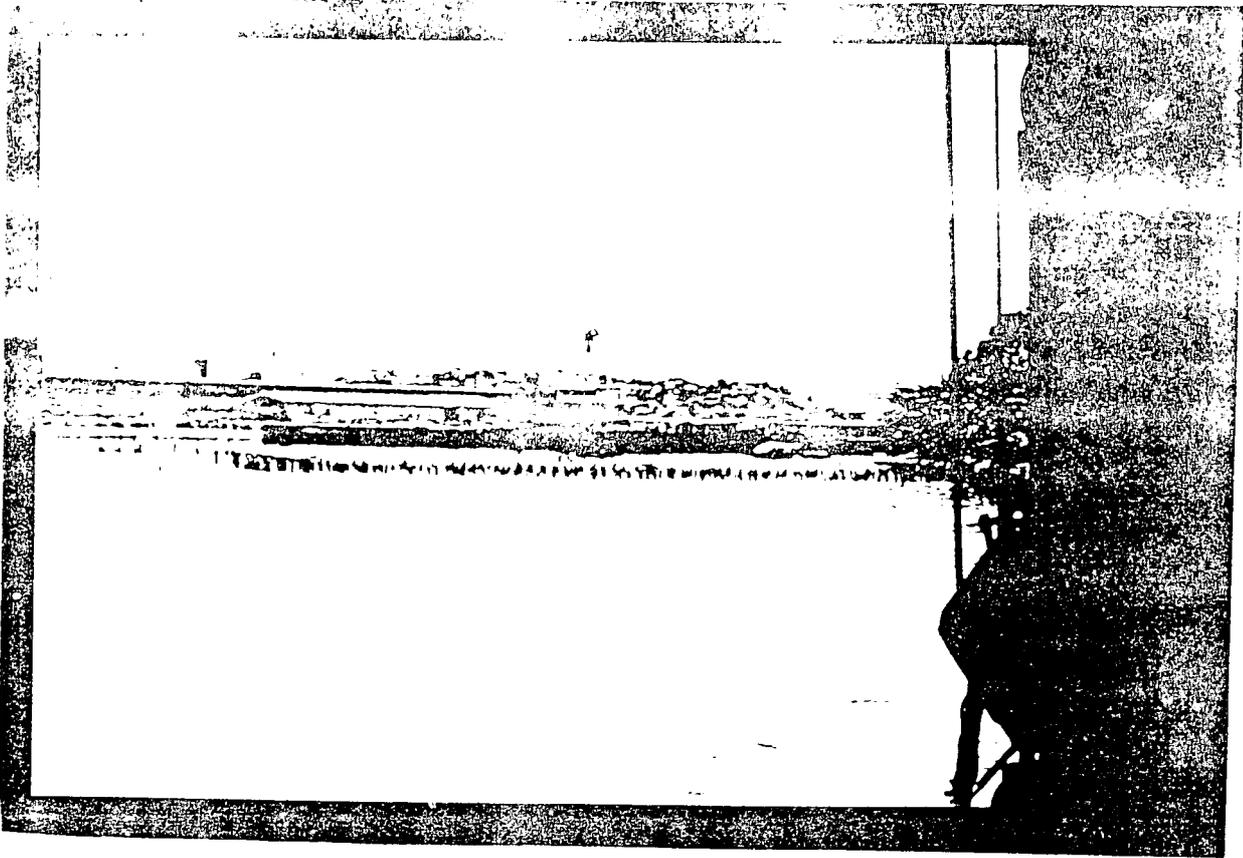


Vista do cais situado de frente a quadra 5

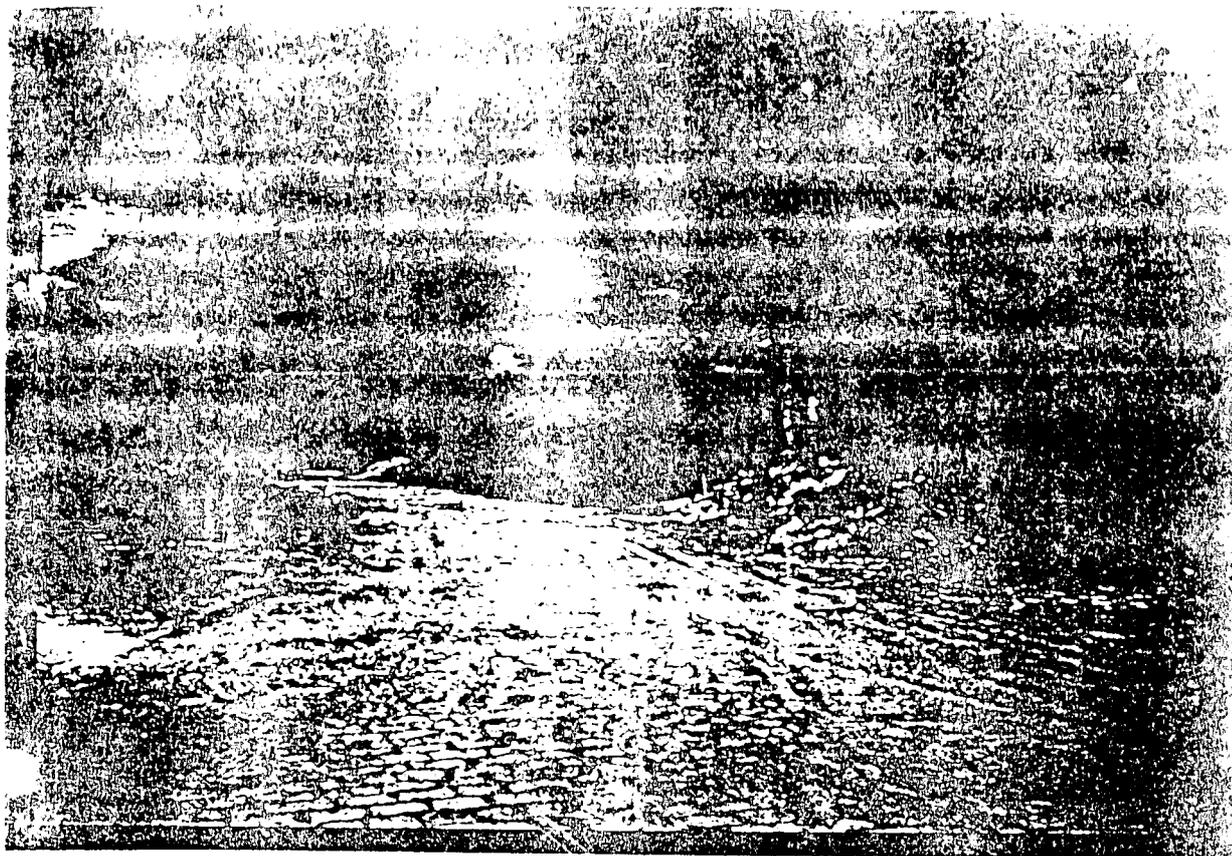
BOLSA DE FÓSFOROS DO RIO DE JANEIRO



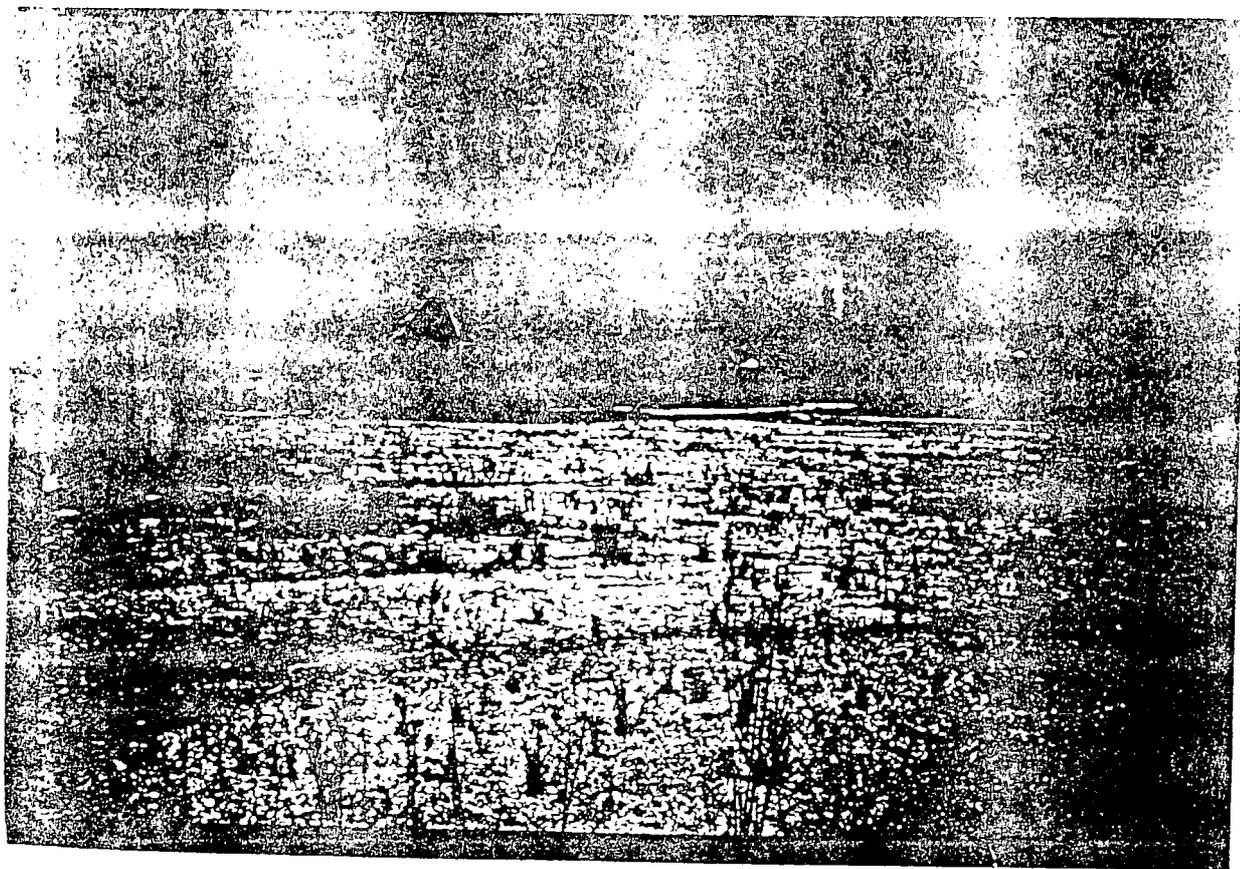
Tomada do cais, na orla da Baía da Guanabara.



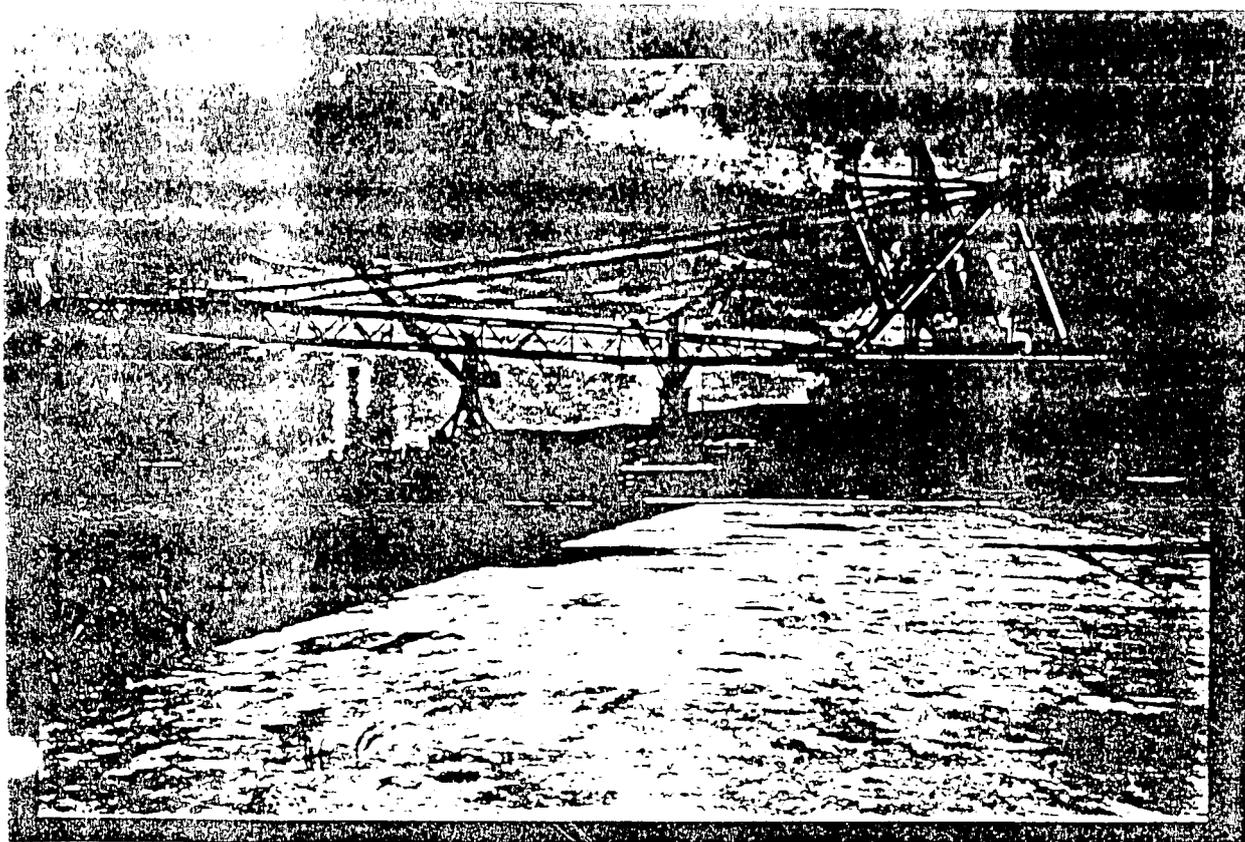
Orla marítima, aparecendo, ao fundo, o cais da superpesa.



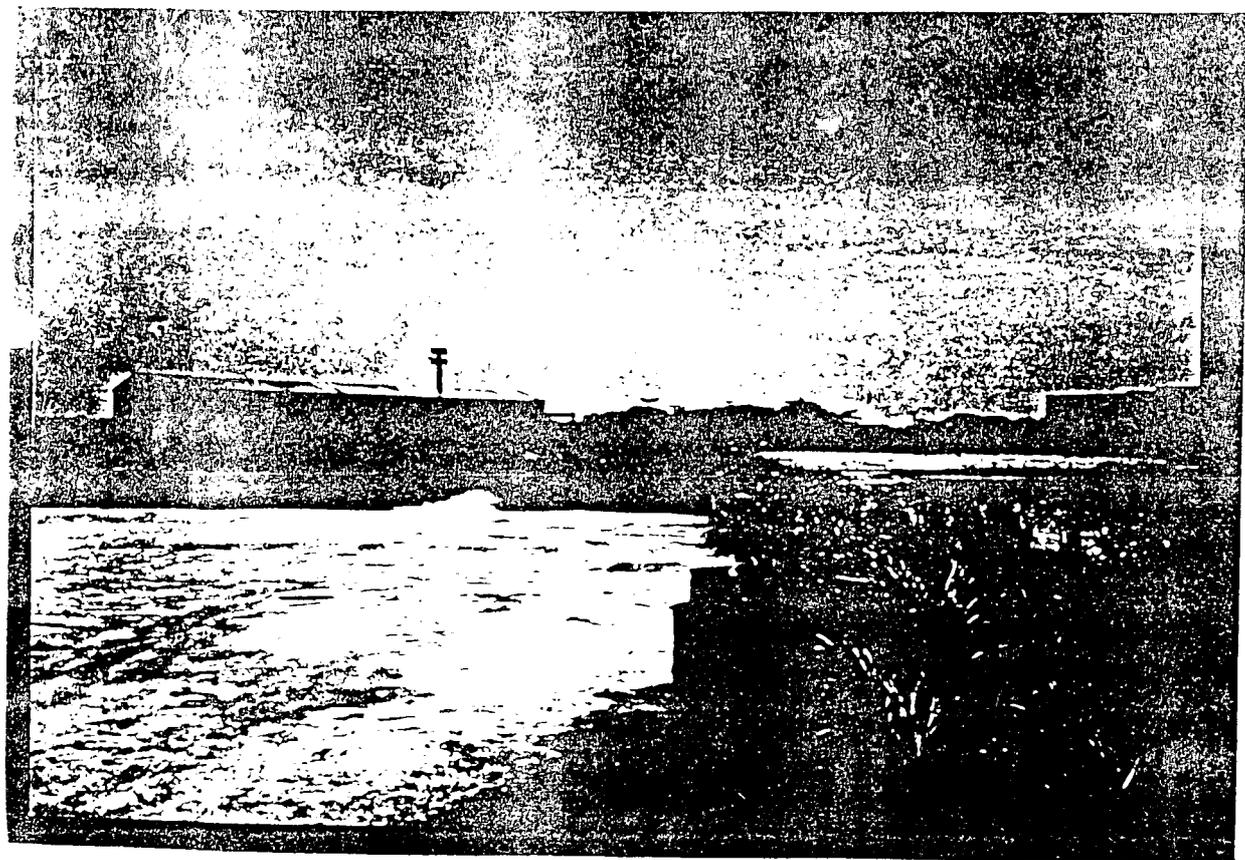
Quadra 9.



Quadra 7, aparecendo, ao fundo, o cais da superpesa.



Cais ocupado pela superpesa.



Vista da quadra 7.

#### 4 - SITUAÇÃO DO IMÓVEL FACE À LEGISLAÇÃO VIGENTE.

Após consultas de praxe efetuadas junto aos órgãos competentes, não nos foi dado conhecer nenhum dispositivo que afete o imóvel avaliando, que é considerado área federal. O seu aproveitamento será definido através de um Plano Diretor definitivo, elaborado pela Coordenação do Projeto do Parque Tecnológico, a ser submetido aos mencionados órgãos.

#### 5 - ESTUDO DE VALORES

O Mercado imobiliário voltado para a locação de áreas destinadas a empreendimentos comerciais/industriais do gênero é praticamente inexistente, quando comparado com a quantidade de áreas vendidas ou em oferta para venda. Consequentemente, a pesquisa de mercado teve que ser direcionada para venda, visando à formação de um conjunto de dados mais abrangentes, de forma a subsidiar a análise do valor locativo pretendido.

Com base na metodologia adotada, o valor de mercado para venda do imóvel em análise será definido através da comparação de suas características principais com as das amostras selecionadas, tendo em vista o maior grau de similaridade possível entre as mesmas. Definido o valor de venda, o valor locativo será então obtido através de uma taxa rentabilidade, com base no comportamento do mercado, real ou previsto, para imóveis do gênero.

Os elementos comparativos, pertinentes ao mercado em análise, serão relacionados a seguir de forma resumida, porém discriminando os fatores principais que afetam o valor do imóvel avaliando, cabendo ressaltar que tais fatores induzem de maneira diferenciada o nível de valorização pesquisado.

54

Elemento n° 01

Tipo : Terreno.  
Local : Rua Carlos Seidl, junto à usina da Comlurb e fundos para linha vermelha - Cajú.  
Área : 46.000,00m<sup>2</sup>.  
Frente : ± 180,00m.  
Topografia : plana.  
Valor : R\$ 50,00/m<sup>2</sup>.  
Condição : em oferta desde 06/95.  
Fonte : Tel.: 229-6619/(027)261-1474.

Elemento n° 02

Tipo : Terreno.  
Local : Rua Carlos Seidl, junto à usina da Comlurb e fundos para linha vermelha - Cajú.  
Área : 7.000,00m<sup>2</sup>.  
Frente : ± 60,00m.  
Topografia : plana.  
Valor : R\$ 100,00/m<sup>2</sup>.  
Condição : em oferta desde 06/95.  
Fonte : Tel.: 229-6619/(027)261-1474.  
Obs. : o terreno encontra-se murado, compactado, com luz, força e drenagem superficial.

Elemento n° 03

Tipo : Terreno.  
Local : Av. Brigadeiro Trompowski (à 50,00m da Av. Brasil).  
Área : 11.809,20m<sup>2</sup>.  
Frente : ± 110,00m.  
Topografia : plana, pouco abaixo do nível.  
Valor : US\$ 1,200,000.00 (Vu = R\$ 101,61/m<sup>2</sup>).  
Condição : em oferta desde 05/92, aceitando proposta.  
Fonte : Tel.: 396-9997 Sr. Gilberto.

Elemento n° 04

Tipo : Terreno.  
Local : Rua do Alho, (fundos para o canal navegável da Baía).  
Área : 8.100,00m².  
Frente : ± 45,00m.  
Topografia : plana.  
Valor : R\$ 800.000,00 (Vu = R\$ 98,76/m²).  
Condição : em oferta desde 06/95.  
Fonte : Tel.: 533-2129/262-7924 Sr. Carlos Gabriel.

Elemento n° 05

Tipo : Terreno.  
Local : Rua da Batata.  
Área : 4.758,00m².  
Frente : ± 81,00m.  
Topografia : plana.  
Valor : R\$ 300.000,00 (Vu = R\$ 63,05/m²).  
Condição : vendido em 08/96.  
Fonte : Tel.: 270-3280 Sr. Anselmo.

Elemento n° 06

Tipo : Terreno.  
Local : Av. Brasil, esquina com a Av. Novo Rio.  
Área : 2.045,00m².  
Frente : ± 78,86m de frente contínua.  
Topografia : plana, acima do nível.  
Valor : R\$ 130.000,00 (Vu = R\$ 63,56/m²).  
Obs. : solo rochoso.  
Condição : vendido em 08/96.  
Fonte : Tel.: 240-8495 Sr. Rui ou Sr. Wilson.

BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO

Elemento n° 07

Tipo : Terreno.  
 Local : Av. Brasil, junto ao acesso para Ilha do Governador.  
 Área : 4.500,00m².  
 Frente : ± 108,00m de frente contínua.  
 Topografia : plana, acima do nível.  
 Valor : R\$ 430.000,00 (Vu = R\$ 95,55/m²).  
 Condição : em oferta desde 05/96.  
 Fonte : Tel.: 270-5048 Sr. Rui ou Sr. Wilson.

Elemento n° 08

Tipo : Terreno.  
 Local : Av. Brasil Km 04. em frente à Fundação Oswaldo Cruz.  
 Área : ± 24.250,00m² (pode ser desmembrado em lotes).  
 Frente : ± 150,00m.  
 Topografia : plana.  
 Valor : R\$ 185,00/m².  
 Condição : em oferta desde 05/93.  
 Fonte : Tel.: 294-7792 Sr. Aluísio.

Elemento n° 09

Tipo : Terreno.  
 Local : 2ª Quadra da Av. Brasil Km 04, em frente à Fundação Oswaldo Cruz.  
 Área : ± 24.250,00m² (pode ser desmembrado em lotes).  
 Frente : ± 150,00m.  
 Topografia : plana.  
 Valor : R\$ 80,00/m².  
 Condição : vendido em 11/96.  
 Fonte : Tel.: 294-7792 Sr. Aluísio. †

57  
J.

Elemento n° 10

Tipo : Terreno.  
Local : 2ª Quadra da Av. Brasil Km 04, em frente à Fundação Oswaldo Cruz.  
Área : ±18.000,00m<sup>2</sup> (pode ser desmembrado em lotes).  
Frente : ± 130,00m.  
Topografia : plana.  
Valor : R\$ 90,00/m<sup>2</sup>.  
Condição : em oferta desde 05/93.  
Fonte : Tel.: 294-7792 Sr. Aluísio.

Elemento n° 11

Tipo : Terreno.  
Local : 2ª Quadra da Av. Brasil Km 04, em frente à Fundação Oswaldo Cruz.  
Área : ± 22.000,00m<sup>2</sup> (pode ser desmembrado em lotes).  
Frente : ± 150,00m.  
Topografia : plana.  
Valor de locação : R\$ 0,90/m<sup>2</sup> mensais - reajuste anual - contrato 03 anos.  
Condição : em oferta desde 05/93.  
Fonte : Tel.: 294-7792 Sr. Aluísio.

5.1 - PROPOSIÇÃO DE VALORES

Tendo em vista que o terreno será desmembrado para locação aos interessados, constituindo lotes individuais, o presente estudo tomou por base as seguintes premissas, conforme instruções da Coordenação do Projeto (Dr. Maurício Guedes e Arquiteta Maria Helena Hermes):

- os lotes serão previamente urbanizados pela UFRJ para entrega aos interessados;
- o "lote padrão", para fins do presente estudo, foi definido pela UFRJ, a nível de ante-projeto, nas medidas de 80,00m x 50,00m com área de 4.000,00m<sup>2</sup>;
- a área total locável foi considerada igual a 114.479,00m<sup>2</sup>, consoante Plano Diretor do Parque.

Handwritten signature or initials in the top right corner.

Assim sendo, e após criteriosa análise dos elementos referenciais pesquisados, com ponderação de todos os fatores de influência, intrínsecos ou extrínsecos, e a par das características gerais da região do terreno e do Plano Diretor apresentado, propomos para o valor de locação mensal, a adoção dos seguintes cálculos:

### 5.1 - VALOR DE VENDA (Vv)

$$Vv = S \times Vu$$

Lote padrão

$$Vv = 4.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 50,00/\text{m}^2.$$

$$Vv = \text{R\$ } 200.000,00$$

Área total

$$Vv = 114.479,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 30,00/\text{m}^2.$$

$$Vv = \text{R\$ } 3.434.370,00$$

### 5.2 - VALOR DE LOCAÇÃO MENSAL (VL)

VL = Valor de venda x Taxa de Rentabilidade

Lote padrão

$$VL = \text{R\$ } 200.000,00 \times 0,008$$

$$VL = \text{R\$ } 1.600,00$$

$$\text{VALOR ADOTADO} = \text{R\$ } 1.600,00$$

Área total

$$VL = \text{R\$ } 3.434.370,00 \times 0,008$$

$$VL = \text{R\$ } 27.474,96$$

$$\text{VALOR ADOTADO} = \text{R\$ } 27.500,00$$

BOLSA DE IMOVEIS DO RIO DE JANEIRO

59

## 6 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

A finalidade de um Parque Tecnológico é bastante específica e objetiva a estimular a implantação de empresas de base tecnológica, geralmente de pequeno a médio porte, ligadas à área de pesquisa, desenvolvimento e produção de bens e serviços inovadores, que, utilizando-se do suporte técnico de uma universidade próxima, qualificam seus produtos e criam oportunidades mútuas de aprimoramento, treinamento e desenvolvimento de serviços.

Sob o ponto de vista financeiro, a universidade é remunerada pelo aluguel cobrado dessas empresas, o qual, por se tratar de uma iniciativa desenvolvimentista, deverá, ser de longo prazo (geralmente 20 a 30 anos), possuir carência e situar-se num patamar atraente.

No caso específico do Fundão, dois projetos do gênero (de menor porte) foram implantados anteriormente: o CENPES da Petrobrás, na Rua Brigadeiro Trompovsky e a BIO-RIO, na outra extremidade da Cidade Universitária, cujos valores locativos giram em torno de US\$ 2,98/m<sup>2</sup>/ano e US\$ 4,00/m<sup>2</sup>/ano, respectivamente, consoante informação transcrita no último Plano Diretor, de junho de 1994.

O terreno em questão, compreendendo uma área total aproximada de 171.248m<sup>2</sup> e locável de 114.479 m<sup>2</sup> (excluída a Quadra nº 2), apresenta uma excelente localização e acessos, sendo facilmente alcançável das zonas norte e sul do município pela Linha Vermelha e Av. Brasil, assim como, da zona oeste, pela Linha Amarela, permitindo, ainda, a conexão viária com o Aeroporto Internacional do Galeão em cerca de 7 a 10 minutos. Possui, também, como foi explanado, acesso pela Baía de Guanabara, através de 3 cais de concreto armado, dependendo, talvez, de uma dragagem do canal para permitir a aproximação de embarcações de maior calado.

Para maior flexibilidade, o terreno deverá ser desmembrado e negociado em lotes modulares, em função do porte e capacidade das empresas interessadas.

A atratividade do terreno, entretanto, dependerá basicamente da execução de obras de urbanização, drenagem, estação de tratamento de esgoto, enfim, toda uma infraestrutura que possibilite a ocupação dos lotes pelas empresas, sem a inversão, por estas, de grandes somas de capital.

60  
S. r.

Cumpridas essas etapas preliminares, através do aporte de recursos externos, conforme previsto no Plano Diretor, entendemos que o terreno apresente boas perspectivas de negócios e liquidez para locação.

## 7 - AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e conceitos básicos estabelecidos e com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada, nas características gerais do local e do objeto, e nas atuais condições do mercado imobiliário, **ATRIBUÍMOS** para **LOCAÇÃO MENSAL** da área de terreno acima descrita e caracterizada, situada no Parque Tecnológico no extremo NE da Cidade Universitária, na Ilha do Fundão, zona norte desta cidade, considerando o Plano Diretor apresentado, os seguintes valores conforme segue:

**LOTE PADRÃO : R\$ 1.600,00 (Hum mil e seiscentos reais);**

**ÁREA TOTAL : R\$ 27.500,00 (Vinte e sete mil e quinhentos reais).**

*Nota: Importa frisar que o aluguel do lote padrão representa um valor médio, podendo variar em função de sua facilidade de acesso e localização na quadra e no terreno como um todo.*

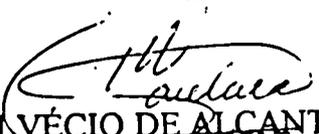
Concluindo o trabalho, salientamos que a *Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro* é uma sociedade civil de prestação de serviços, na área de avaliação de imóveis, equipamentos e consultoria técnica; não negocia com imóveis ou equipamentos, nem cobra seus honorários em função do valor destes. Atua nas áreas acima mencionadas desde 1939, em todo o território nacional.

Seus trabalhos são sigilosos (**CONFIDENCIAIS**) e de propriedade exclusiva do Cliente.

BOISA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

61  
A *BIRJ* solicita o obséquio de ser informada sobre qualquer impugnação, dúvida ou contestação aos valores apontados, para que possa justificar e defender a proficiência e probidade de seu trabalho.

Rio de Janeiro, 22 de janeiro de 1997.  
**BOLSA DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO**  
CREA 73-2-00018-2

  
HELVÉCIO DE ALCANTARA  
Dir. Administrativo

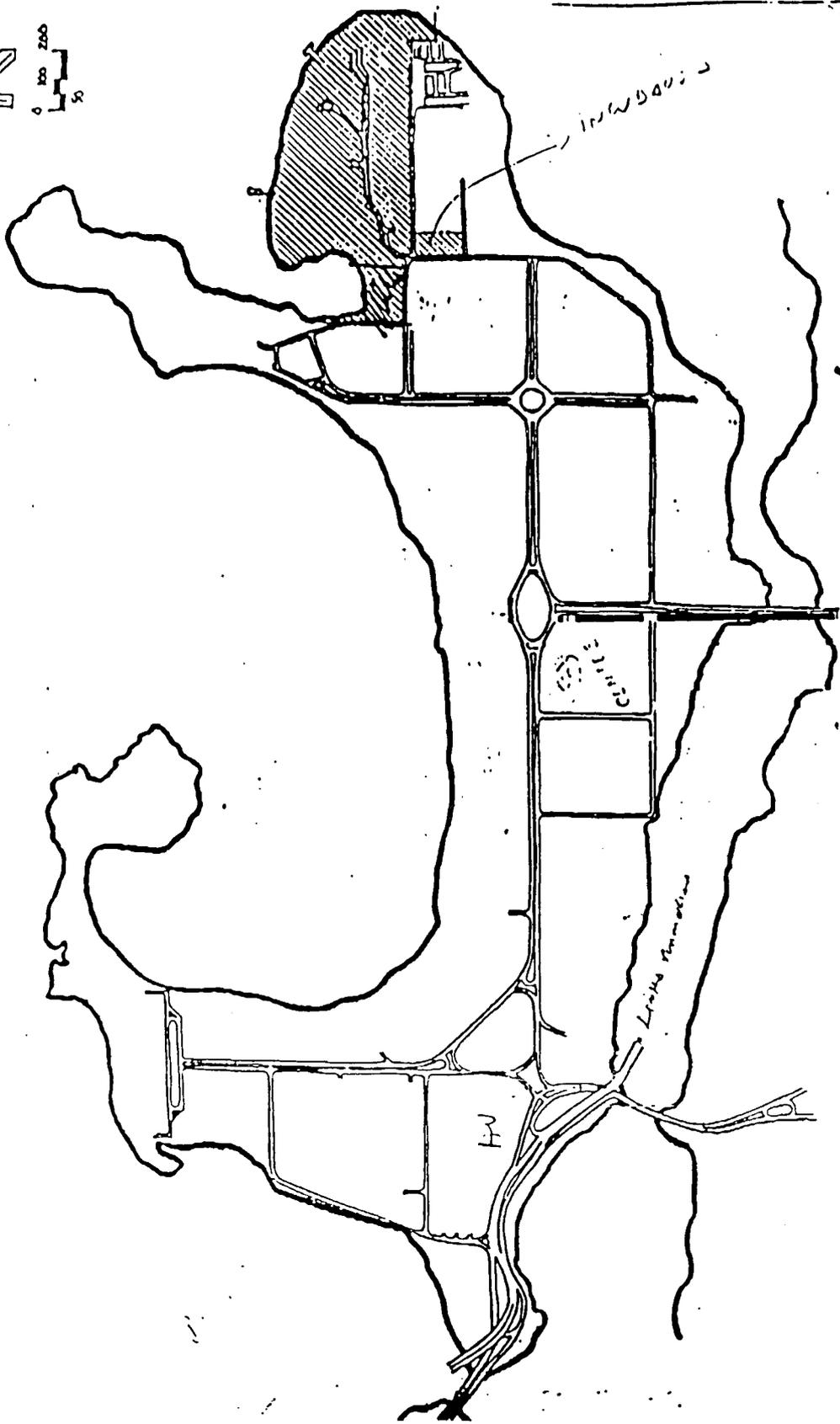
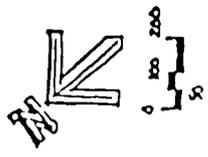
  
JOSÉ DE ASSIS AGOSTINHO FROSSARD  
Eng. Civil CREA 10.077/D - 5a. Região  
Dir. Técnico

*Anexo:* cópia do resumo executivo, da descrição do Projeto Físico, aspectos econômicos, Diretrizes para a Implantação e Regulamento de uso e ocupação do solo do Plano Diretor.

OBS.: Este Laudo de Avaliação nº 35.458/96-RJ é composto de 23 folhas, numeradas de 01 a 23 e devidamente rubricadas.



605



# PARQUE TECNOLÓGICO - UFRJ

A

Rio de Janeiro: Av. Rio Branco, 143 - 21º Andar - Tel. (021) 224-6999 - Fax (021) 232-7824  
São Paulo: Rua Jorge Rizzo, 114 - Tel. PABX (011) 813-8811 - Fax (011) 211-3462



UFRJ

FOLHA DE INFORMAÇÃO

PROCESSO Nº

23079/027947/96-10

FL. Nº

64

Serviço Jurídico, em 24 de abril de 1997.

Em atendimento ao contido às fls. 29 deste Procedimento Administrativo, enquanto minuta, é a opinião deste Serviço Jurídico, que o presente Termo apresenta-se adequado ao fim proposto, garantindo, dentro do previsível, os direitos e interesses da Universidade Federal do Rio de Janeiro.

Outrossim, ressalta a necessidade de apreciação deste Setor quando da efetiva contratação realizada.

É o parecer.

*Marcos Alencar Martins*  
Marcos Alencar Martins *Primeiro*  
Procurador Geral Substituto  
Mat. UFRJ 010974-7

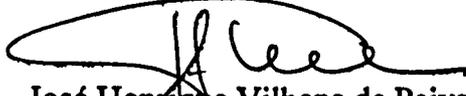
A C. L. N. é de parecer favorável à aprovação da criação do Parque Tecnológico, propondo, todavia, as seguintes modificações na minuta do contrato de cessão de uso e usufruto:

Cláusula 3.1. - a acrescentar: "salvo disposições em contrário ~~de~~ ambas as partes".

Cláusula 4.6. - boa redação: "Respeitar o Regulamento do Parque Tecnológico, que deverão ser aprovados com as concordâncias do Serviço Jurídico da UFRJ".

*Francisco Augusto*  
*Moreira* *Chentant*  
*Edson A. Sobral*

“Concedida vista do processo ao conselheiro Luiz Henrique Pereira Alves”.  
CONSUNI, 24 de abril de 1997



José Henrique Vilhena de Paiva  
Presidente em exercício

Vista .

Do Conselheiro Luis Henrique.

Em 05/maio/97.



Ivan Rodrigues da Silva  
Presidente em exercício

Rio de Janeiro, 07 de maio de 1997.

Após analisar os documentos constantes neste processo referente a implantação de um Parque Tecnológico dentro da Ilha do Fundão, portanto nas dependências da UFRJ, solicito a atenção para os seguintes pontos:

1. O Plano Diretor Executivo (Ítem resumo, fls.05), cita as preocupações necessárias com o meio ambiente e saneamento; bem como no Ítem 6, Capítulo II - Da Localização, onde consta no Artigo 2. Parágrafo Único " Todas as áreas de manguezais bem como a faixa litorânea de cerca de 10 metros de largura serão consideradas áreas de proteção ambiental, em conformidade com a legislação em vigor. De mesma forma, que na minuta de contrato (fls34), ítem 11 da cláusula 4 - Obrigações da Cessionária, reza o seguinte - " Em nenhuma hipótese desenvolver quaisquer atividades relacionadas com técnicas, materiais, equipamentos, insumos, produtos e ou processos para fins bélicos ou considerados agressivos ou predatórios ao meio ambiente ".

Isto posto, acredito, S.M.J, que a Comissão de Legislação e Normas deveria ter feito encaminhamento a FEEMA, solicitando uma criteriosa elaboração de Estudos de Impacto Ambiental e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, já que a Legislação do Est. Do Rio de Janeiro (LEI n.1.356 de 03 de outubro de 1988) determina este tipo de procedimento para tamanho empreendimento, face envolver região próxima a Baía de Guanabara, onde a existência de vegetação natural é presente, bem como a necessidade de execução de obras de drenagem, água e esgoto, inclusive destinação de material residual.

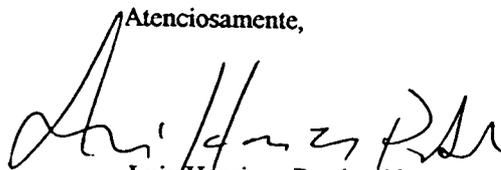
67  
J.

2. O Capítulo IV “Da Direção do Parque Tecnológico e suas Atribuições” (fls.18) define o Organograma da direção do Parque.

D Neste Organograma não indica nenhuma representação do corpo discente da Universidade. É de entendimento de alguns que neste tipo de empreendimento, ao alunado não cabe representação. Porém, como privar o maior contingente desta Universidade de representação visto que, como sugere o plano diretor - “ Os objetivos do projeto são indissociáveis da função social da Universidade e os critérios para a sua implantação estarão permanentemente subordinados às atividades acadêmicas da UFRJ, o que pressupõe uma forte e permanente vinculação com as áreas de ensino, pesquisa e extensão.”

Assim sendo, entendendo que a implantação deste Parque Tecnológico na UFRJ, poderá servir como meio de fomento as atividades prestadas por esta Universidade, bem como gerar valiosa receita para incentivar atividades acadêmicas, dentro de sua maior complexidade, que é integrar o ensino, a pesquisa e extensão. É meu parecer favorável a implantação do Parque, desde que antes da aprovação neste Conselho, se encaminhe à FEEMA as solicitações acima citadas, para posterior análise das Comissões; Bem como a garantia da inclusão de Representante dos alunos no Conselho Diretor do Parque, se assim entender este conceituado Conselho Universitário.

Atenciosamente,



Luiz/Henrique Pereira Alves  
Rep.Discente/CONSUNI



"O Conselho Universitário, após exaustivo exame da matéria, aprovou, por unanimidade, o seguinte:

I - a criação do Parque Tecnológico;

II - o Regulamento (fls. 17 a 20) do Parque Tecnológico, com as seguintes ressalvas:

a) incluir no Capítulo IV, artigo 79, Composição do Conselho Diretor, a representação do Corpo Discente na forma a ser estabelecida pelo CONSUNI;

b) inclusão do Capítulo VI - Das Disposições Transitórias, com um único artigo do teor seguinte: "As exigências legais em relação ao Meio Ambiente deverão ser atendidas num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da conclusão dos projetos".

III - o Contrato Padrão (fls. 32 a 36), com as seguintes ressalvas:

a) acrescentar no final do item 3.1 da Cláusula Terceira, o seguinte: "..., salvo disposições em contrário de ambas as partes";

b) dar nova redação ao item 4.6 da Cláusula Quarta: "Respeitar o Regulamento do Parque Tecnológico, assim como as normas complementares que vierem a ser determinadas pela UFRJ que deverão ser aprovadas com a concordância do Serviço Jurídico".

Em 08 de maio de 1997

  
Paulo Cantara Gomes  
Presidente

*Jose Henrique Vilhena de Paiva*  
Reitor em Exercício

