REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: DESENVOLVIMENTO COM FOCO NOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS

Produto 2: Diagnóstico da região central do Rio de Janeiro e zonas de influência

Parte 1 – Diagnóstico Abrangente do Centro do Rio de Janeiro

2023

Atenção: Pedro Lazéra
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES

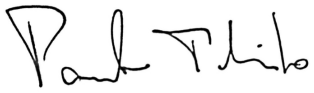
Av. República do Chile, 100
CEP: 200031-917
Rio de Janeiro/RJ

29 de setembro de 2023

Prezados,

Nos termos do Contrato de Prestação de Serviços OCS Nº 275/2022 (SRM Nº 4400005208) celebrado entre o BNDES e o Consórcio Conexão Rio, liderado pela URBAN SYSTEMS BRASIL ESTUDOS DE MERCADO LTDA, em 07 de novembro de 2022, apresentamos o Relatório de Entraves ao Investimento Imobiliário – Produto 2, referente ao Projeto de desenvolvimento de uma visão de futuro para a região central da Cidade do Rio de Janeiro com foco nos ativos imobiliários públicos – Masterplan Rio.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.



Assinado de forma digital por PAULO HIROSHI TAKITO:12696045895
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=videoconferencia, ou=33683111000107, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=ARSERPRO, ou=RFB e-CPF A3, cn=PAULO HIROSHI TAKITO:12696045895
Dados: 2023.09.29 16:30:40 -03'00'

URBAN SYSTEMS BRASIL ESTUDOS DE MERCADO LTDA

Assinatura líder do consórcio

APRESENTAÇÃO

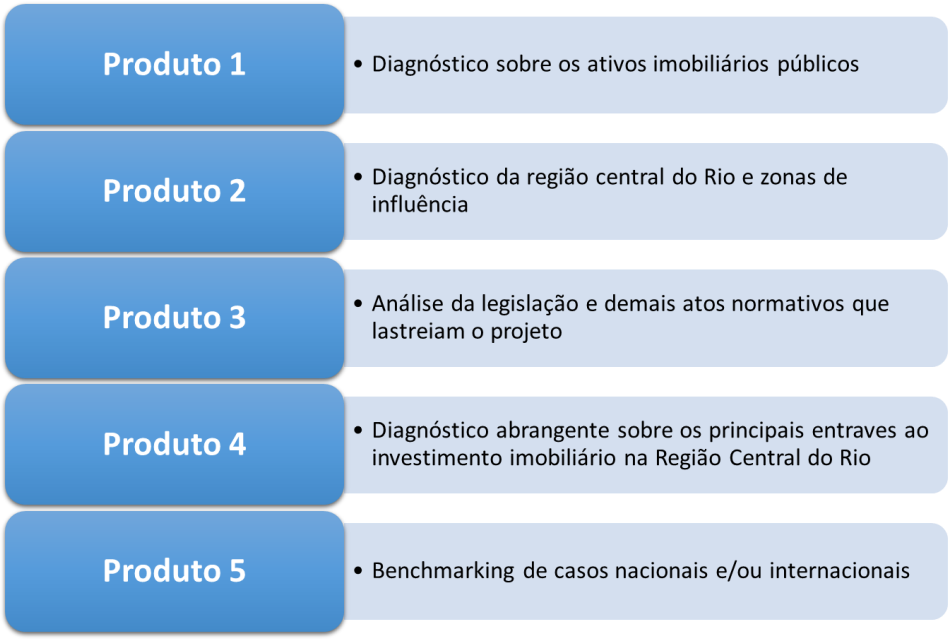
O Consórcio Conexão Rio, composto pelas empresas Urban Systems, Finarq Consultoria, Vieira Rezende Advogados, Ramboll e Porto Marinho, foi contratado pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) para a elaboração de um estudo com o objetivo de construir uma visão de futuro para a região central do Rio de Janeiro, com foco nos ativos imobiliários públicos, para que eles catalisem e impulsionem o desenvolvimento dessa região.

O estudo foi dividido em duas etapas principais, a primeira de Diagnóstico, e a segunda de Visão de Futuro.

Serão avaliados alguns ativos imobiliários públicos selecionados para estudo (Anexo III), localizados na região Central do Rio de Janeiro, de propriedade de entidades públicas. Para cada ativo, será avaliada a sua vocação imobiliária, a demanda imobiliária existente, um estudo preliminar de viabilidade financeira e a consolidação de uma *masterplan* que permita a visualização das propostas de intervenções.

A etapa de diagnóstico foi dividida em cinco produtos, listados no esquema a seguir:

Figura 1: Esquema dos produtos que compõem a etapa de Diagnóstico



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

O Produto 1 conta com o levantamento das condições de cada um dos imóveis quanto a sua situação física e jurídica, bem como possíveis dificuldades construtivas e eventuais circunstâncias impeditivas.

Este relatório se trata do Produto 2 – parte 1 de Diagnóstico da região central do Rio de Janeiro e zonas de influência, com o objetivo de trazer um diagnóstico abrangente da região e o contexto em que os imóveis estão inseridos, referente ao item 4.2.1. do termo de referência. A parte 2 do relatório será entregue em um documento apartado, contendo o conteúdo do item 4.2.2. do termo de referência, com o diagnóstico mais aprofundado do entorno dos imóveis em estudo.

Para isso, este documento foi dividido em quatro blocos principais. O primeiro traz uma introdução sobre o projeto e o Rio de Janeiro, seguida da apresentação da metodologia utilizada neste estudo. O segundo bloco abordará as características socioeconômicas do Rio de Janeiro, destacando as características da região central da cidade.

O terceiro bloco deste relatório trará um panorama de mercado do Rio de Janeiro e o contexto em que o Centro da cidade está inserido em termos de oferta de comércios, serviços, entre outros. Neste bloco, será possível compreender quais os vetores de crescimento, as centralidades, os polos existentes e como a região central está posicionada em relação a esse pano de fundo.

O quarto e último bloco trará a pesquisa comportamental quantitativa, com a realização de entrevistas com três grupos principais: moradores do Centro, trabalhadores do Centro e pessoas que estão buscando adquirir imóveis na região central. Essas entrevistas buscam levantar – com base na perspectiva da população – quais são os principais desafios e as oportunidades existentes na região central, complementando o diagnóstico.

Este estudo (junto aos Produtos 1, 3 e 4) auxiliará na composição da etapa 1 de Diagnóstico. A partir dessa etapa, será possível avaliar a vocação imobiliária de cada um dos imóveis, a demanda imobiliária existente, uma viabilidade econômica preliminar junto com um *masterplan* reunindo as intervenções previstas.

Observação: para a elaboração deste relatório foi considerada a lista de imóveis atualizada em junho de 2023 (versão final). A lista de imóveis considerada está presente no Anexo I deste relatório.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO DO PRODUTO 2 – PARTE 1 22
2. ESCOPO DE ANÁLISE DO PRODUTO 2 – PARTE 1 23
3. METODOLOGIA DO PRODUTO 2 – PARTE 1 23
3.1. ESTRUTURA DO RELATÓRIO 25
3.2. RECORTES DE ANÁLISE UTILIZADOS NO ESTUDO SOCIOECONÔMICO E DE MERCADO 26
3.3. CONTEXTO DA PESQUISA COMPORTAMENTAL 29
4. CONTEXTO DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO EM RELAÇÃO AO *RANKING CONNECTED SMART CITIES* 2022 30
5. ANÁLISE SOCIOECONÔMICA 33
5.1. DEMOGRAFIA DO RECORTE EM ANÁLISE 33
5.2. PERFIL ECONÔMICO 41
5.3. RESUMO DA ANÁLISE SOCIOECONÔMICA 54
6. ANÁLISE DE MERCADO 55
6.1. PLANOS E PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO 56
6.1.1. PROJETOS DE INCIATIVA PÚBLICA 57
6.1.1.1. REVIVER CENTRO 57
6.1.1.2. DISTRITO DE BAIXAS EMISSÕES 62
6.1.1.3. DISTRITO DA VIVÊNCIA E MEMÓRIA AFRICANA NO RIO DE JANEIRO 65
6.1.1.4. HUB METROPOLITANO CENTRAL DO BRASIL 67
6.1.1.5. PORTO MARAVALLEY 69
6.1.1.6. TERMINAL INTERMODAL GENTILEZA 71
6.1.1.7. SUBSÍDIO A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NO CENTRO 73
6.1.1.8. REQUALIFICAÇÃO DA SAARA 74
6.1.1.9. CAIS MAUÁ – CONCESSÃO FEDERAL PARA A EMPRESA PIER MAUÁ 76
6.1.1.10. MERCADO GASTRONÔMICO DO PORTO CARIOCA – TOURING CLUB DO BRASIL 77
6.1.1.11. QUIOSQUES PORTO MARAVILHA 80
6.1.1.12. CIDADE DA CERVEJA 81
6.1.1.13. NOVO MUSEU MARÍTIMO 82
6.1.1.14. PPP HOSPITAL SOUZA AGUIAR 84
6.1.2. PROJETOS DE INCIATIVA PRIVADA 85
6.1.2.1. ALIANÇA CENTRO RIO/*BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT* (BID) 85
6.1.2.2. TRANSFERÊNCIA DO CONSULADO DOS EUA NO RIO 87
6.1.2.3. MOINHO FLUMINENSE 88
6.1.2.4. RESIDENCIAL LUMINA – *TISHMAN SPYER* 89

6.1.2.5. A AMPLIAÇÃO DO HOSPITAL INCA E *CAMPUS* DA CRUZ VERMELHA 90
6.1.2.6. RIO *ENERGY BAY* 93
6.1.3. PROJETOS COLOCALIZADOS – CONCLUSÕES 93
6.2. ANÁLISE SETORIAL 96
6.2.1. COMÉRCIO E SERVIÇOS 99
6.2.2. SAÚDE 105
6.2.3. TURISMO E LAZER 109
6.2.3.1. FLUXO DE PASSAGEIROS E AERONAVES 110
6.2.3.2. DEMANDA TURÍSTICA 111
6.2.3.3. HOTELARIA 117
6.2.4. EDUCAÇÃO 121
6.2.4.1. ENSINO SUPERIOR 121
6.2.4.2. ENSINO BÁSICO E TÉCNICO 127
6.2.4.3. ENSINO PROFISSIONALIZANTE 131
6.2.5. ECONOMIA CRIATIVA 131
6.2.5.1. EMPREGOS 132
6.2.5.2. INCENTIVOS 137
6.2.6. PESQUISA E INOVAÇÃO 138
6.2.6.1. EMPREGOS 138
6.2.6.2. POLOS DE PESQUISA E INOVAÇÃO 140
6.3. ACESSIBILIDADE E TRANSPORTE 143
6.4. SEGURANÇA PÚBLICA 150
6.4.1. NÚMERO DE OCORRÊNCIAS 150
6.4.2. POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA 157
6.4.3. DELEGACIAS E UPP 159
6.5. MERCADO IMOBILIÁRIO 161
6.5.1. LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS 162
6.5.1.1. RESIDENCIAIS VERTICAIS – ABSORÇÃO 174
6.5.1.2. RESIDENCIAIS VERTICAIS – ESTOQUE 178
6.5.1.3. RESIDENCIAL VERTICAL – REGISTRO DE MATRÍCULAS NA ÁREA DE PLANEJAMENTO 1 188
6.5.2. LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS – CASAS 192
6.5.3. LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS – LOTES 194
6.5.4. LANÇAMENTOS EMPRESARIAIS – SALAS 194
6.5.4.1. EMPRESARIAIS – SALAS – ABSORÇÃO 201
6.5.4.2. EMPRESARIAIS – SALAS – ESTOQUE 204

6.5.4.3. EMPRESARIAIS – SALAS – ESTOQUE (BUILDINGS) 214
6.5.4.4. EMPRESARIAIS – FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 234
6.5.5. LANÇAMENTOS COMERCIAIS – LOJAS 234
6.5.5.1. COMERCIAIS – LOJAS – ABSORÇÃO 239
6.5.5.2. COMERCIAIS – LOJAS – ESTOQUE 242
6.5.6. LANÇAMENTOS DE HOTÉIS E FLATS 251
6.5.6.1. HOTÉIS/FLATS – ABSORÇÃO 251
6.5.7. LOGÍSTICO – ESTOQUE 254
6.5.8. *RETROFIT* NO CENTRO NO RIO DE JANEIRO 259
6.5.9. ÁREAS LICENCIADAS 261
6.5.10. RESUMO DO LEVANTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO 278
6.6. PRINCIPAIS CENTRALIDADES 282
7. PESQUISA COMPORTAMENTAL 291
7.1. PESQUISA SOBRE MORADORES E TRABALHADORES DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO 292
7.1.1. PERFIL DOS ENTREVISTADOS 292
7.1.2. MORADIA ATUAL 296
7.1.3. CENTRO DO RIO 300
7.1.4. RESUMO DAS ENTREVISTAS COM MORADORES E TRABALHADORES DO CENTRO DO RIO 312
7.2. PESQUISA SOBRE PRETENSOS COMPRADORES DA REGIÃO CENTRAL DO RIO 316
7.2.1. PERFIL DO ENTREVISTADO 316
7.2.2. MORADIA ATUAL 321
7.2.3. IMÓVEL DESEJADO 325
7.2.4. CENTRO DO RIO 332
7.2.5. RESUMO DAS ENTREVISTAS COM PRETENSOS COMPRADORES 340
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS 342
ANEXO I – CADERNO DE TABELAS 351
ANEXO II – BASE DOS MAPAS ELABORADOS 352
ANEXO III – BASE DOS IMÓVEIS 353
ANEXO IV – FORMULÁRIO APLICADO NA PESQUISA 354
ANEXO V – PERCEPÇÃO DOS ENTREVISTADOS SOBRE OS MOTIVOS DE REJEIÇÃO DOS BAIRROS 355
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 358

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Esquema dos produtos que compõem a etapa de Diagnóstico 3
Figura 2: Esquema com as etapas do relatório 23
Figura 3: Esquema da estratégia de análise do Produto 2 25
Figura 4: Divisão administrativa do Rio de Janeiro (Destaque para a AP1, que será o recorte de análise) 26
Figura 5: Exemplo de escala dos mapas mostrando a Área de Planejamento 1 e os imóveis analisados 28
Figura 6: Exemplo da escala dos mapas locais com as divisões de bairros e os imóveis analisados 29
Figura 7: Ranking Geral Comparativo *Connected Smart Cites* do Rio de Janeiro 33
Figura 8: População por faixa etária da AP1 – Estimado 2023 36
Figura 9 – Faixa de renda do chefe da família em salários-mínimos da AP1 – Estimado 2023 36
Figura 10: Densidade Demográfica – Rio de Janeiro 37
Figura 11: Densidade Demográfica – *Zoom* nos bairros com imóveis 38
Figura 12: Renda Média Mensal Domiciliar – Rio de Janeiro 39
Figura 13: Renda Média Mensal Domiciliar – *Zoom* nos bairros com imóveis 40
Figura 14: População/Domicílio 41
Figura 15: Produto Interno Bruto do município do Rio de Janeiro 42
Figura 16: Empregos totais nos bairros que possuem imóveis em estudo 44
Figura 17: Faixa de salário-mínimo no setor industrial 47
Figura 18: Faixa de salário-mínimo no setor comercial 47
Figura 19: Faixa de salário-mínimo no setor comercial 48
Figura 20: Faixa de salário-mínimo no setor da construção civil 48
Figura 21: Faixa de salário-mínimo no setor da agropecuária 49
Figura 22: Faixa de salário-mínimo para trabalhadores com ensino fundamental incompleto 50
Figura 23: Faixa de salário-mínimo para trabalhadores com ensino fundamental completo 50
Figura 24: Faixa de salário-mínimo para trabalhadores com ensino médio completo 51
Figura 25: Faixa de salário-mínimo para trabalhadores com ensino superior completo 52
Figura 26: Faixa de salário-mínimo para trabalhadores com pós-graduação 52
Figura 27: Massa salarial para trabalhadores com pós-graduação (x R$ 1.000.000) a valores correntes 53
Figura 28: Perímetro do Programa Reviver Centro e Imóveis Mapeados 60
Figura 29: Tipologias Projeto de Recuperação do Sistema Histórico de Iluminação Pública 61
Figura 30: Perímetro do Distrito de Baixa Emissão 64
Figura 31: Mapa Esquemático do Circuito Histórico e Arqueológico de Celebração da Herança Africana 66
Figura 32: Vistas do Hub Metropolitano Central do Brasil 68
Figura 33: Arranjos e Faseamento Hub metropolitano Central do Brasil 68
Figura 34: Projeto Urbano Hub Metropolitano Central do Brasil 69
Figura 35: Vista do HUB Maravalley 70
Figura 36: Projeto Arquitetônico do HUB Maravalley 70
Figura 37: Projeção de como ficará o Terminal Gentileza 72
Figura 38: Localização e conexões viárias do Terminal conforme reprodução de imagem da Prefeitura do Rio de Janeiro 73
Figura 39: Polígono do Projeto Contendo as Ruas Beneficiadas com o Subsídio 74

Figura 40: Ruas que Receberão Intervenções 75
Figura 41: Imagens de Exemplos de como Serão as Intervenções 76
Figura 42: Ilustração da Orla da Região sob Concessão da Pier Mauá 77
Figura 43: Localização do *Touring Club* e galpão anexo alugado da Pier Mauá S.A. 78
Figura 44: Ilustração do projeto do Mercado a ser implantado no *Touring Club* 78
Figura 45: Modelo de negócio do Mercado Gastronômico 79
Figura 46: Implantação dos Quiosques na Orla 80
Figura 47: Elevação de Modelo de Quiosque 81
Figura 48: Imagem Ilustrativa do Projeto do Consórcio Contratado pela Marinha Fonte: Natureza Urbana, 2023. 83
Figura 49: Imagem Ilustrativa do Projeto do Consórcio Contratado pela Marinha 83
Figura 50: Áreas de Monitoramento Percorridas 86
Figura 51: Imagens Ilustrativas do Projeto do Consulado 88
Figura 52: Imagens Ilustrativas do Projeto do Moinho Fluminense 89
Figura 53: Ilustração do Lumina Rio 90
Figura 54: Localização do Projeto 92
Figura 55: Projeto do hospital 92
Figura 56: Projetos Colocalizados 95
Figura 57: Uso do solo no município do Rio de Janeiro (2019) 97
Figura 58: Uso do solo (2019) – *Zoom* nos bairros com imóveis 98
Figura 59: Oferta de Comércio e Serviços no Rio de Janeiro 100
Figura 60: Aproximação da oferta de comércio nos bairros que possuem imóveis em estudo 101
Figura 61: Característica da região do Saara 102
Figura 62: Exemplo das ruas comerciais no bairro do centro do Rio de Janeiro 103
Figura 63: Característica das áreas comerciais próximas aos imóveis em estudo no bairro da Gamboa 104
Figura 64: Característica das demais áreas comerciais próximas aos imóveis em estudo (1- Santo Cristo e 2- Caju) 104
Figura 65: Hospitais e Unidades de Saúde no Rio de Janeiro 107
Figura 66: Equipamentos de saúde – *Zoom* nos bairros com imóveis 108
Figura 67: Mapa do Turismo Brasileiro – 2022 109
Figura 68: Região Turística Metropolitana 110
Figura 69: Modal de chegada – nacional 111
Figura 70: Motivação da viagem – Nacional 112
Figura 71: Dados econômicos – Nacional 112
Figura 72: Dados econômicos – Internacional 113
Figura 73: Locais mais visitados –ß Nacional 113
Figura 74: Pontos turísticos Rio de Janeiro 114
Figura 75: Pontos turísticos recorte em análise 115
Figura 76: Levantamento dos bens culturais protegidos e tombados – natureza imaterial e material 116
Figura 77: Taxa de Ocupação (%), Hotéis e Unidades Habitacionais | Janeiro 2022-2023 117
Figura 78: Diária Média (R$) | 2022-2023 117
Figura 79: Exemplos de hotéis localizados próximo aos imóveis em estudo 118
Figura 80: Hotéis e valor médio de diária por Região Administrativa do Rio de Janeiro 119
Figura 81: Localização dos hotéis com o seu valor da diária média – *Zoom* nos bairros com imóveis 120

Figura 82: Número de Matrículas no Ensino Superior 121
Figura 83: Faculdades no Rio de Janeiro 124
Figura 84: Localização das Universidades – *Zoom* nos bairros com imóveis 125
Figura 85: Ficha da Universidade Federal do RJ 126
Figura 86: Ficha da Universidade Estadual do Rio de Janeiro 126
Figura 87: Ficha da Universidade Estácio de Sá 126
Figura 88: Número matrículas e distribuição por nível 127
Figura 89: Localização das Escolas – *Zoom* nos bairros com imóveis 128
Figura 90: Ficha do Colégio Cruzeiro 129
Figura 91: Ficha do Colégio de São Bento 129
Figura 92: Ficha do Colégio Sagres 129
Figura 93: Ficha do Colégio Público Pedro II – *Campus* Centro (CPII – *Campus* Centro) 130
Figura 94: Fichas da Escola Técnica Estadual Adolpho Bloch e Grau Técnico 130
Figura 95: Fichas SENAI, ETAM, Escola Centro Rio 131
Figura 96: Concentração de empregos de economia criativa nos bairros que possuem imóveis em estudo 136
Figura 97: Parque tecnológico da UFRJ 140
Figura 98: Centros de pesquisa e Inovação 142
Figura 99: Divisão do Macrozoneamento para as análises da Pesquisa de Origem e Destino da RMRJ – 2017 143
Figura 100: Linhas de Desejo da Macrozona 1-Centro da Pesquisa de Origem e Destino da RMRJ – 2017 144
Figura 101: Transporte na escala Macro do Rio de Janeiro 146
Figura 102: Oferta de infraestrutura de transporte e mobilidade – *Zoom* nos bairros com imóveis 147
Figura 103: Trânsito – *Zoom* nos bairros com imóveis 148
Figura 104: Uso do solo e trânsito – *Zoom* nos bairros com imóveis 149
Figura 105: Localização das AISP no município do Rio de Janeiro 150
Figura 106: Localização das RISP no estado do Rio de Janeiro 155
Figura 107: Indicador de roubo de rua 2020 e 2021 155
Figura 108: Indicador de roubo de veículo 2020 e 2021 156
Figura 109: Indicador de roubo de carga 2020 e 2021 156
Figura 110: Indicador Letalidade Violenta 2020 e 2021 157
Figura 111: Distribuição da população em situação de rua por Área de Planejamento 158
Figura 112: Localização da população em situação de rua e em cenas de uso nas Regiões do Centro e Portuária – Rio de Janeiro – 2020/2022 158
Figura 113: Delegacias na Área de Planejamento 1 160
Figura 114: Município do Rio de Janeiro e Áreas Ocupadas pelas Unidades de Polícia Pacificadora (2017) 161
Figura 115: Ficha de Lançamento Residencial vertical 165
Figura 116: Ficha de Lançamento Residencial vertical 165
Figura 117: Ficha de Lançamento Residencial vertical 166
Figura 118: Ficha Lançamento Residencial vertical 166
Figura 119: Ficha de Lançamento Residencial vertical 167
Figura 120: Ficha de Lançamento Residencial vertical 167
Figura 121: Ficha de Lançamento Residencial vertical 168
Figura 122: Ficha de Lançamento Residencial vertical 168

Figura 123: Ficha de Lançamento Residencial vertical 169
Figura 124: Ficha de Lançamento Residencial vertical 169
Figura 125: Ficha Lançamento Residencial vertical 170
Figura 126: Valor de venda (R$/m²) dos lançamentos residenciais verticais por região administrativa do Rio de Janeiro 171
Figura 127: Unidades de residenciais verticais lançadas por região administrativa do Rio de Janeiro 172
Figura 128: Valor de venda (R$/m²) dos lançamentos residenciais verticais na Área de Planejamento 1 173
Figura 129: Amostra do estoque de apartamentos para venda no município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis 182
Figura 130: Valor do m² de venda dos apartamentos por região administrativa do município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis 183
Figura 131: Valor de venda (R$/m²) de estoques residenciais verticais – *Zoom* nos bairros com imóveis 184
Figura 132: Amostra do estoque de apartamentos para locação no município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis 185
Figura 133: Valor do m² de locação dos apartamentos por região administrativa do município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis 186
Figura 134: Valor de locação (R$/m²) de estoques residenciais verticais – *Zoom* nos bairros com imóveis 187
Figura 135: Mapa dos registros das transações de residencial vertical do mercado primário na Área de Planejamento 1 188
Figura 136: Valor por m² da tabela de vendas e matrículas das transações residenciais verticais do mercado primário na Área de Planejamento 1 189
Figura 137: Distribuição por área das unidades residenciais verticais transacionadas no mercado primário na Área de Planejamento 1 189
Figura 138: Mapa dos registros das transações de residencial vertical do mercado secundário na Área de Planejamento 1 190
Figura 139: Mapa dos registros das transações de residencial vertical do mercado secundário – *Zoom* nos bairros com imóveis 190
Figura 140: Valor por m² da tabela de vendas e matrículas das transações residenciais verticais do mercado secundário na Área de Planejamento 1 191
Figura 141: Distribuição por área das unidades residenciais verticais transacionadas no mercado secundário na Área de Planejamento 1 191
Figura 142: Lançamentos residenciais horizontais no município do Rio de Janeiro 193
Figura 143: Ficha de Lançamento Empresarial 196
Figura 144: Ficha de Lançamento Empresarial 196
Figura 145: Ficha de Lançamento Empresarial 197
Figura 146: Ficha de Lançamento Empresarial 197
Figura 147: Ficha de Lançamento Empresarial 198
Figura 148: Valor de venda (R$/m²) dos lançamentos de salas empresariais na Área de Planejamento 1 200
Figura 149: Amostra do estoque de salas para venda no município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis 208
Figura 150: Valor do m² de venda de salas por região administrativa do município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis 209

Figura 151: Valor de venda (R$/m²) de estoques salas – *Zoom* nos bairros com imóveis 210
Figura 152: Amostra do estoque de salas para locação no município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis 211
Figura 153: Valor do m² de locação de salas por região administrativa do município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis 212
Figura 154: Valor de locação (R$/m²) de estoques salas – *Zoom* nos bairros com imóveis 213
Figura 155: Taxa de ocupação histórica (2015-2022) – Rio de Janeiro 216
Figura 156: Preço médio do m² (2015-2022) – Rio de Janeiro 217
Figura 157: Taxa de ocupação histórica nos edifícios "*corporate*" (2015-2022) – Rio de Janeiro 217
Figura 158: Taxa de ocupação histórica nos edifícios "*corporate*" (2015-2022) – Rio de Janeiro 218
Figura 159: Taxa de ocupação histórica nos edifícios "*office*" (2015-2022) – Rio de Janeiro 219
Figura 160: Preço médio do m² nos edifícios "*office*" (2015-2022) – Rio de Janeiro 219
Figura 161: Classificação empresarial Buildings – Área de Planejamento 1 221
Figura 162: Taxa de ocupação histórica (2015-2022) – Área de Planejamento 1 222
Figura 163: Preço médio do m² (2015-2022) – Área de Planejamento 1 222
Figura 164: Taxa de ocupação histórica nos edifícios "*corporate*" (2015-2022) – Área de Planejamento 1 223
Figura 165: Preço médio do m² nos edifícios "*corporate*" (2015-2022) – Área de Planejamento 1 223
Figura 166: Taxa de ocupação histórica nos edifícios "*Office*" (2015-2022) – Área de Planejamento 1 224
Figura 167: Preço médio do m² nos edifícios "*Office*" (2015-2022) – AP1 225
Figura 168: Localização dos edifícios empresariais de Classe A, AA e AAA do município do Rio de Janeiro 227
Figura 169: Localização dos edifícios empresariais de Classe BB, B, e C do município do Rio de Janeiro 228
Figura 170: Localização dos edifícios empresariais *Offices* por Classe – *Zoom* nos bairros com imóveis 229
Figura 171: Localização dos edifícios empresariais *Corporate* por Classe – *Zoom* nos bairros com imóveis 230
Figura 172: Área construída empresarial (m²) por região administrativa do município do Rio de Janeiro 231
Figura 173: Vacância empresarial (%) por região administrativa do município do Rio de Janeiro 232
Figura 174: Valor por m² (R$/m²) de locação de salas empresariais por região administrativa do município do Rio de Janeiro 233
Figura 175: Lançamentos de lojas no município do Rio de Janeiro 237
Figura 176: Valor de venda (R$/m²) dos lançamentos de Lojas na Área de Planejamento 1 .. 238
Figura 177: Amostra do estoque de lojas para venda no município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis 245
Figura 178: Valor do m² de venda de salas por região administrativa do município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis 246
Figura 179: Valor de venda (R$/m²) de estoques lojas – *Zoom* nos bairros com imóveis 247

Figura 180: Amostra do estoque de lojas para locação no município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis 248
Figura 181: Valor do m² de locação de Lojas por região administrativa do município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis 249
Figura 182: Valor de locação (R$/m²/mês) de estoques lojas – *Zoom* nos bairros com imóveis 250
Figura 183: Portos do Rio de Janeiro 255
Figura 184: Galpões logísticos e portos no município do Rio de Janeiro e demais municípios próximos 256
Figura 185: Oferta de *Self Storage* na Área de Planejamento 1 258
Figura 186: Fichas de *Self Storage* 259
Figura 187: Ficha *Retrofit* Residencial Vertical 261
Figura 188: Inflação Acumulada em 12 anos 281
Figura 189: Projeção do mercado da SELIC 281
Figura 190: Financiamento Imobiliário por Pessoa Física 282
Figura 191: Esquema dos polos e centralidades na escala do município do Rio de Janeiro 285
Figura 192: Sobreposição das principais informações que auxiliaram na compreensão dos perfis dos polos e centralidades 289
Figura 193: Resumo do mapeamento dos perfis dos polos e centralidades – *Zoom* nos bairros com imóveis 290
Figura 194: Há quanto tempo (em anos) mora ou trabalha no Centro do Rio? (%) – Número de entrevistados: 206 293
Figura 195: Quantas pessoas habitam a mesma residência (%) – Número de entrevistados: 206 294
Figura 196: Grau de escolaridade (%) – Número de entrevistados: 206 294
Figura 197: Renda dos moradores (%) – Número de entrevistados: 103 295
Figura 198: Renda dos trabalhadores (%) – Número de entrevistados: 103 295
Figura 199: Situação da residência (%) – Número de entrevistados: 206 296
Figura 200: Valor do aluguel (%) – Número de entrevistados: 96 297
Figura 201: Valor dos imóveis comprados quitados (%) – Número de entrevistados: 60 298
Figura 202: Tamanho da Residência % (m² aproximado) – Número de entrevistados: 206 298
Figura 203: Se houvesse a possibilidade de comprar este imóvel ou um similar? (%) – Número de entrevistados: 146 299
Figura 204: Afirmações sobre o Centro do Rio de Janeiro (Nota de 0 a 5) – Número de entrevistados: 206 301
Figura 205: Item mais preocupante (%) – Número de entrevistados: 206 305
Figura 206: O que mudaria no Centro (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) – Número de entrevistados: 206 307
Figura 207: Revitalização no Centro do RJ (%) – Número de entrevistados: 206 309
Figura 208: Área de Planejamento 1 318
Figura 209: Faixa etária dos entrevistados (%) – Número de entrevistados: 105 318
Figura 210: Estado civil dos entrevistados (%) – Número de entrevistados: 105 319
Figura 211: Quantos filhos? (%) – Número de entrevistados: 38 319
Figura 212: Quantas pessoas habitam a mesma residência? (%) – Número de entrevistados: 105 319
Figura 213: Renda familiar dos entrevistados (%) – Número de entrevistados: 105 320

Figura 214: Valor do aluguel (%) - Número de entrevistados: 37 321
Figura 215: Número de dormitórios (%) - Número de entrevistados: 105 322
Figura 216: Número de vagas na garagem (%) - Número de entrevistados: 105 323
Figura 217: Se houvesse a possibilidade de comprar este imóvel ou um similar (%) - Número de entrevistados: 40..... 323
Figura 218: Localização ideal (bairro, região) % - Número de entrevistados: 105..... 325
Figura 219: Algum desses bairros rejeitaria ou não moraria de jeito nenhum? (%) - Número de entrevistados: 105..... 326
Figura 220: Equipamentos de lazer no condomínio (Nota de 0 a 5) - Número de entrevistados: 105..... 327
Figura 221: Equipamentos de segurança (Nota de 0 a 5) - Número de entrevistados: 105 328
Figura 222: Valor do condomínio (%) - Número de entrevistados: 105..... 329
Figura 223: Valor do apartamento (%) - Número de entrevistados: 105..... 329
Figura 224: Forma de pagar o imóvel (%) - Número de entrevistados: 105 330
Figura 225: Interesse em apartamento retrofitado (%) - Número de entrevistados: 105..... 330
Figura 226: Itens que mais incomodam no centro do Rio de Janeiro (%) - Número de entrevistados: 105..... 333
Figura 227: Item mais preocupante (%) - Número de entrevistados: 105..... 334
Figura 228: Investimento no Centro do Rio de Janeiro (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) - Número de entrevistados: 105 336
Figura 229: Item mais importante para revitalização (%) - Número de entrevistados: 105.... 338

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Áreas de Planejamento e suas Regiões Administrativas do Rio de Janeiro 27
Tabela 2: Dados demográficos do Rio de Janeiro 35
Tabela 3: Histórico do PIB do município do Rio de Janeiro (x R$ 1.000.000) 42
Tabela 4: Evolução Econômica na Área de Planejamento 1 e o município do Rio de Janeiro 42
Tabela 5: Subsetores de comércio e serviços – 2021..... 45
Tabela 6: Subsetores industriais – 2021..... 46
Tabela 7: Faixa salarial por setor econômico no Rio de Janeiro (2010, 2015 e 2021) a valores correntes 46
Tabela 8: Faixa salarial por nível de ensino no Rio de Janeiro (2010, 2015 e 2021) a valores correntes 49
Tabela 9: Massa salarial por setor econômico (R$* 1.000) a valores correntes..... 54
Tabela 10: Planos e Projetos Localizados no Centro do Rio de Janeiro 57
Tabela 11: Ficha Plano Reviver o Centro..... 57
Tabela 12: Ficha Distrito de Baixas Emissões 62
Tabela 13: Ficha Distrito da Vivência e Memória Africana no Rio de Janeiro..... 65
Tabela 14: Ficha Hub Metropolitano Central do Brasil 67
Tabela 15: Ficha Porto Maravalley..... 69
Tabela 16: Ficha Terminal Intermodal Gentileza 71
Tabela 17: Ficha Subsídio à Locação de Imóveis no Centro..... 73
Tabela 18: Ficha Requalificação da Saara 74
Tabela 19: Ficha Pier Mauá – Concessão Federal Para a Empresa Pier Mauá..... 76
Tabela 20: Ficha Mercado Gastronômico do Porto Carioca – *Touring Club* do Brasil 77
Tabela 21: Ficha Quiosques Porto Maravilha..... 80
Tabela 22: Ficha Cidade da Cerveja..... 82
Tabela 23: Ficha Novo Museu Marítimo 82
Tabela 24: Ficha PPP Hospital Souza Aguiar..... 84
Tabela 25: Ficha Aliança Centro-Rio/*Business Improvement District* (BID) 85
Tabela 26: Ficha Transferência do Consulado Geral dos EUA no Rio 87
Tabela 27: Ficha do Moinho Fluminense 88
Tabela 28: Ficha Residencial Lumina – *Tishman Spyer* 89
Tabela 29: Ficha Ampliação do Hospital INCA e *Campus* da Cruz Vermelha 91
Tabela 30: Ficha Rio *Energy Bay*..... 93
Tabela 31: Classificação ABRASCE por Tipo de Empreendimento 99
Tabela 32: Leitos hospitalares no município do Rio de Janeiro 105
Tabela 33: Número de Beneficiários de Planos de Saúde..... 106
Tabela 34: Fluxo médio diário e anual de passageiros nos aeroportos do Rio de Janeiro 111
Tabela 35: Inscritos/vaga 122
Tabela 36: Cursos presenciais com mais de 10 mil vagas no município do Rio de Janeiro 122
Tabela 37: Cursos de Bacharelado e Licenciatura oferecidos por EAD no município do Rio de Janeiro 123
Tabela 38: Empregos na economia criativa (Comércio)..... 132
Tabela 39: Empregos na economia criativa (Serviços)..... 133
Tabela 40: Empregos na economia criativa (Indústria)..... 134
Tabela 41: Empregos Pesquisa e Inovação (Comércio)..... 138
Tabela 42: Empregos Pesquisa e Inovação (Serviços)..... 139
Tabela 43: Empregos Pesquisa e Inovação (Indústria)..... 139

Tabela 44: Empregos Pesquisa e Inovação (CBO) 140
Tabela 45: Histórico de homicídios dolosos 151
Tabela 46: Histórico de roubo a transeunte 152
Tabela 47: Histórico de roubo de veículos 152
Tabela 48: Histórico de furto de veículos 153
Tabela 49: Histórico de ocorrências 154
Tabela 50: Lançamentos residenciais verticais - Rio de Janeiro 163
Tabela 51: Lançamentos residenciais verticais por dormitório - Rio de Janeiro 163
Tabela 52: Lançamentos residenciais verticais - Área de Planejamento 1 164
Tabela 53: Lançamentos residenciais verticais por dormitório - Área de Planejamento 1 164
Tabela 54: Lançamentos residenciais verticais por dormitório - Área de Planejamento 1 170
Tabela 55: Total de lançamentos residenciais verticais - Rio de Janeiro 174
Tabela 56: Absorção dos lançamentos residenciais verticais - Rio de Janeiro 175
Tabela 57: Total de lançamentos residenciais verticais - Área de Planejamento 1 176
Tabela 58: Absorção dos lançamentos residenciais verticais - Área de Planejamento 1 176
Tabela 59: Total de lançamentos residenciais verticais por faixa de metragem - Área de Planejamento 1 176
Tabela 60: Absorção dos lançamentos residenciais verticais por faixa de metragem - Área de Planejamento 1 176
Tabela 61: Total de lançamentos residenciais verticais por dormitório - Área de Planejamento 1 177
Tabela 62: Absorção dos lançamentos residenciais verticais por dormitório - Área de Planejamento 1 177
Tabela 63: Total de lançamentos residenciais verticais por faixa de valor total - Área de Planejamento 1 177
Tabela 64: Absorção dos lançamentos residenciais verticais por faixa de valor total - Área de Planejamento 1 177
Tabela 65: Total de lançamentos residenciais verticais por faixa de valor/m² - Área de Planejamento 1 178
Tabela 66: Absorção dos lançamentos residenciais verticais por faixa de valor/m² - Área de Planejamento 1 178
Tabela 67: Amostra do estoque de residenciais verticais para revenda - Rio de Janeiro 179
Tabela 68: Amostra do estoque de residenciais verticais para locação - Rio de Janeiro 180
Tabela 69: Amostra do estoque de residenciais verticais para revenda - Área de Planejamento 1 180
Tabela 70: Amostra do estoque de residenciais verticais para revenda por faixa de metragem - Área de Planejamento 1 181
Tabela 71: Amostra do estoque de residenciais verticais para locação - Área de Planejamento 1 181
Tabela 72: Amostra do estoque de residenciais verticais para locação por faixa de metragem - Área de Planejamento 1 181
Tabela 73: Lançamentos residenciais horizontais (casas) - Rio de Janeiro 192
Tabela 74: Lançamentos residenciais horizontais (casas) por dormitório - Rio de Janeiro 192
Tabela 75: Lançamentos residenciais horizontais (lotes) - Rio de Janeiro 194
Tabela 76: Lançamentos empresariais - Rio de Janeiro 194
Tabela 77: Lançamentos empresariais por faixa de metragem - Rio de Janeiro 195

Tabela 78: Lançamentos empresariais - Área de Planejamento 1 195
Tabela 79: Total de lançamentos empresariais - Rio de Janeiro 201
Tabela 80: Absorção dos lançamentos empresariais - Rio de Janeiro 202
Tabela 81: Total de lançamentos empresariais - Área de Planejamento 1 202
Tabela 82: Absorção dos lançamentos empresariais - Área de Planejamento 1 202
Tabela 83: Total de lançamentos empresariais por faixa de metragem - Área de Planejamento 1 203
Tabela 84: Absorção dos lançamentos empresariais por faixa de metragem - Área de Planejamento 1 203
Tabela 85: Total de lançamentos empresariais por faixa de valor total - Área de Planejamento 1 203
Tabela 86: Absorção dos lançamentos empresariais por faixa de valor total - Área de Planejamento 1 203
Tabela 87: Total de lançamentos empresariais por faixa de valor/m² - Área de Planejamento 1 204
Tabela 88: Absorção dos lançamentos empresariais por faixa de valor/m² - Área de Planejamento 1 204
Tabela 89: Amostra do estoque empresarial para revenda - Rio de Janeiro 205
Tabela 90: Amostra do estoque empresarial para locação - Rio de Janeiro 205
Tabela 91: Amostra do estoque empresarial para revenda - Área de Planejamento 1 206
Tabela 92: Amostra do estoque empresarial para revenda por faixa de metragem - Área de Planejamento 1 206
Tabela 93: Amostra do estoque empresarial para locação - Área de Planejamento 1 206
Tabela 94: Amostra do estoque empresarial para locação por faixa de metragem - Área de Planejamento 1 207
Tabela 95: Classificação Buildings - *Corporate* 214
Tabela 96: Classificação Buildings - *Office* 214
Tabela 97: Perfil dos edifícios empresariais - Rio de Janeiro 215
Tabela 98: Estoque empresarial Buildings - Rio de Janeiro 215
Tabela 99: Perfil dos novos edifícios empresariais - Rio de Janeiro 220
Tabela 100: Novos empresariais Buildings - Rio de Janeiro 220
Tabela 101: Perfil dos edifícios empresariais - Área de Planejamento 1 220
Tabela 102: Estoque empresarial Buildings - Área de Planejamento 1 221
Tabela 103: Informações de acordo com a classe do empreendimento - *Corporate* 224
Tabela 104: Informações de acordo com a classe do empreendimento - *Office* 225
Tabela 105: Perfil dos novos edifícios empresariais - Área de Planejamento 1 225
Tabela 106: Novos empresariais Buildings - Área de Planejamento 1 226
Tabela 107: Fundos de Investimento Imobiliário - Rio de Janeiro 234
Tabela 108: Fundos de Investimento Imobiliário - Área de Planejamento 1 234
Tabela 109: Lançamentos comerciais - Rio de Janeiro 235
Tabela 110: Lançamentos comerciais por faixa de metragem - Rio de Janeiro 235
Tabela 111: Lançamentos comerciais - Área de Planejamento 1 236
Tabela 112: Total de lançamentos comerciais - Rio de Janeiro 239
Tabela 113: Absorção dos lançamentos comerciais - Rio de Janeiro 239
Tabela 114: Total de lançamentos comerciais - Área de Planejamento 1 240
Tabela 115: Absorção dos lançamentos comerciais - Área de Planejamento 1 240

Tabela 116: Total de lançamentos comerciais por faixa de metragem – Área de Planejamento 1 240
Tabela 117: Absorção dos lançamentos comerciais por faixa de metragem – Área de Planejamento 1 241
Tabela 118: Total de lançamentos comerciais por faixa de valor total – Área de Planejamento 1 241
Tabela 119: Absorção dos lançamentos comerciais por faixa de valor total – Área de Planejamento 1 241
Tabela 120: Total de lançamentos comerciais por faixa de valor/m² – Área de Planejamento 1 241
Tabela 121: Absorção dos lançamentos comerciais por faixa de valor/m² – Área de Planejamento 1 242
Tabela 122: Amostra do estoque comercial para revenda – Rio de Janeiro 242
Tabela 123: Amostra do estoque comercial para locação – Rio de Janeiro 243
Tabela 124: Amostra do estoque comercial para revenda – Área de Planejamento 1 243
Tabela 125: Amostra do estoque comercial para revenda por faixa de metragem – Área de Planejamento 1 244
Tabela 126: Amostra do estoque comercial para locação – Área de Planejamento 1 244
Tabela 127: Amostra do estoque comercial para locação por faixa de metragem – Área de Planejamento 1 244
Tabela 128: Lançamentos de hotéis e flats – Rio de Janeiro 251
Tabela 129: Total de lançamentos de hotéis/flats – Rio de Janeiro 252
Tabela 130: Absorção dos lançamentos de hotéis/flats – Rio de Janeiro 252
Tabela 131: Total de lançamentos hotéis/flats – Área de Planejamento 1 252
Tabela 132: Absorção dos lançamentos hoteleiros – Área de Planejamento 1 253
Tabela 133: Total de lançamentos hoteleiros por faixa de metragem – Área de Planejamento 1 253
Tabela 134: Absorção dos lançamentos hoteleiros por faixa de metragem – Área de Planejamento 1 253
Tabela 135: Total de lançamentos hoteleiros por faixa de valor total – Área de Planejamento 1 253
Tabela 136: Absorção dos lançamentos hoteleiros por faixa de valor total – Área de Planejamento 1 253
Tabela 137: Total de lançamentos hoteleiros por faixa de valor/m² – Área de Planejamento 1 254
Tabela 138: Absorção dos lançamentos hoteleiros por faixa de valor/m² – Área de Planejamento 1 254
Tabela 139: Dados dos condomínios e galpões logísticos do estado do RJ 255
Tabela 140: Licenças emitidas por ano 260
Tabela 141: Licenças emitidas por tipo 260
Tabela 142: Licenças emitidas e pedidos de Licença feitos 260
Tabela 143: Área total licenciada (2013-2023*) 263
Tabela 144: Área licenciada residencial (2013-2023*) 265
Tabela 145: Área licenciada não residencial (2013-2023*) 267
Tabela 146: Área licenciada mista (2013-2023*) 269
Tabela 147: Total de edificações licenciadas (2013-2023*) 271

Tabela 148:Total de unidades licenciadas (2013-2023*) 273
Tabela 149: Total de unidades residenciais licenciadas (2013-2023*) 275
Tabela 150: Total de unidades não residenciais licenciadas (2013-2023*) 277
Tabela 151: Distribuição do estado civil dos entrevistados entre moradores e trabalhadores (%) - Número de entrevistados: 206 293
Tabela 152: Média de moradores numa mesma residência (%) por renda média familiar - Número de entrevistados: 206 294
Tabela 153: Distribuição do grau de escolaridade entre moradores e trabalhadores (%) - Número de entrevistados: 206 295
Tabela 154: Onde mora de acordo com faixa de renda familiar - Número de entrevistados: 206 296
Tabela 155: Situação da residência por faixa de renda familiar (%) - Número de entrevistados: 206 296
Tabela 156: Média do valor de locação por faixa de renda familiar - Número de entrevistados: 96 297
Tabela 157: Valor médio da prestação por faixa de renda familiar - Número de entrevistados: 11 297
Tabela 158: Valor médios dos imóveis quitados por faixa de renda familiar - Número de entrevistados: 60 298
Tabela 159: Média de suítes por faixa de renda familiar - Número de entrevistados: 206 299
Tabela 160: Média de vagas na garagem por faixa de renda familiar - Número de entrevistados: 206 299
Tabela 161: O que mudariam no seu imóvel atual? (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) - Número de entrevistados: 206 300
Tabela 162: Afirmações sobre o Centro do Rio por perfil (Nota de 0 a 5) - Número de entrevistados: 206 301
Tabela 163: Afirmações sobre o Centro do Rio por faixa de renda familiar dos moradores (Nota de 0 a 5) 302
Tabela 164: Afirmações sobre o Centro do Rio por faixa de renda familiar dos trabalhadores (Nota de 0 a 5) 302
Tabela 165: Itens que mais incomodam no Centro do Rio de Janeiro (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) - Número de entrevistados: 206 303
Tabela 166: Itens que mais incomodam no Centro do Rio de Janeiro por faixa de renda familiar dos moradores (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) 304
Tabela 167: Itens que mais incomodam no centro do Rio de Janeiro por faixa de renda familiar dos trabalhadores (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) 304
Tabela 168: Item mais preocupante por perfil (%) 305
Tabela 169: Item mais preocupante por faixa salarial de moradores (%) 306
Tabela 170: Item mais preocupante por faixa salarial de trabalhadores (%) 306
Tabela 171: O que mudaria no Centro, por perfil (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) - Número de entrevistados: 206 307

Tabela 172: O que mudaria no Centro por renda familiar dos moradores (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) 308
Tabela 173: O que mudaria no Centro por renda familiar dos trabalhadores (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) 308
Tabela 174: Revitalização do Centro do Rio de Janeiro por perfil (%) – Número de entrevistados: 206 309
Tabela 175: Revitalização do Centro do Rio de Janeiro por faixa de renda familiar dos moradores (%) 310
Tabela 176: Revitalização do Centro do Rio de Janeiro por faixa de renda familiar dos trabalhadores (%) 310
Tabela 177: O que mudaria no Centro (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) – Número de entrevistados: 206 311
Tabela 178: Resumo dos principais pontos levantados pelos moradores e trabalhadores para cada item solicitado no termo de referência deste Produto 2 314
Tabela 179: Bairro em que reside por renda familiar (%) – Número de entrevistados: 105 317
Tabela 180: Média de pessoas que habitam a mesma residência por faixa de renda – Número de entrevistados: 105 320
Tabela 181: Renda familiar de acordo com o grau de escolaridade – Número de entrevistados: 105 320
Tabela 182: Renda média familiar dos entrevistados por faixa de renda – Número de entrevistados: 105 320
Tabela 183: Onde mora, de acordo com faixa de renda familiar (%) – Número de entrevistados: 105 321
Tabela 184: Situação da residência por faixa de renda familiar (%) – Número de entrevistados: 105 321
Tabela 185: Média do valor de locação – Número de entrevistados: 37 322
Tabela 186: Valor médio da prestação – Número de entrevistados: 9 322
Tabela 187: Valor médios dos imóveis quitados, por faixa de renda familiar – Número de entrevistados: 65 322
Tabela 188: Possibilidade de comprar imóvel igual ou similar, por faixa de renda familiar (%) – 324
Tabela 189: O que mudariam no seu imóvel atual? (%), por faixa de renda familiar – 324
Tabela 190: Localização ideal por faixa de renda familiar (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) – Número de entrevistados: 105 325
Tabela 191: Rejeição dos bairros por faixa de renda familiar (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) – Número de entrevistados: 105 326
Tabela 192: Motivo da rejeição do bairro do Centro por faixa de renda familiar (%) 327
Tabela 193: Equipamentos de lazer por faixa de renda familiar (Nota de 0 a 5) – Número de entrevistados: 105 328
Tabela 194: Equipamentos de segurança por faixa de renda familiar (Nota de 0 a 5) – 328
Tabela 195: Média de valor de condomínio – Número de entrevistados: 105 329
Tabela 196: Valor médio do apartamento por faixa de renda familiar – 329
Tabela 197: Forma de pagar o imóvel por faixa de renda familiar – Número de entrevistados: 105 330

Tabela 198: Interesse em apartamento retrofitado por faixa de renda (%) – Número de entrevistados: 105 331
Tabela 199: Por que não comprariam apartamento retrofitado? Por faixa de renda familiar (%)Número de entrevistados: 65 331
Tabela 200: Por que comprariam apartamento retrofitado? (%), por faixa de renda familiar – Número de entrevistados: 23 331
Tabela 201: Afirmações sobre o Centro do Rio de Janeiro, por faixa de renda familiar (Nota de 0 a 5) – Número de entrevistados: 105 332
Tabela 202: Itens que mais incomodam no Centro do Rio de Janeiro, por faixa de renda familiar (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) – Número de entrevistados: 105 333
Tabela 203: Item mais preocupante por faixa de renda familiar (%) – Número de entrevistados: 105 334
Tabela 204: O que mudaria no Centro por faixa de renda familiar (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) – Número de entrevistados: 105 335
Tabela 205: Investimento no Centro do Rio de Janeiro, por faixa de renda familiar (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) – Número de entrevistados: 105 337
Tabela 206: Item mais importante para revitalização por faixa de renda familiar (%) – Número de entrevistados: 105 338
Tabela 207: Mudanças no Centro por faixa de renda familiar (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) – Número de entrevistados: 105 339
Tabela 208: Resumo dos principais pontos levantados pelos potenciais compradores para cada item solicitado no termo de referência deste Produto 2 341
Tabela 209: Motivo da rejeição do bairro do Centro por faixa de renda familiar (%) 355
Tabela 210: Motivo da rejeição do bairro do Catete por faixa de renda familiar (%) 355
Tabela 211: Motivo da rejeição do bairro de Laranjeiras por faixa de renda familiar (%) 355
Tabela 212: Motivo da rejeição do bairro da Glória por faixa de renda familiar (%) 356
Tabela 213: Motivo da rejeição do bairro Flamengo por faixa de renda familiar (%) 356
Tabela 214: Motivo da rejeição do bairro Botafogo por faixa de renda familiar (%) 356
Tabela 215: Motivo da rejeição do Porto Maravilha por faixa de renda familiar (%) 356
Tabela 216: Motivo da rejeição do bairro da Tijuca por faixa de renda familiar (%) 357

1. INTRODUÇÃO DO PRODUTO 2 – PARTE 1

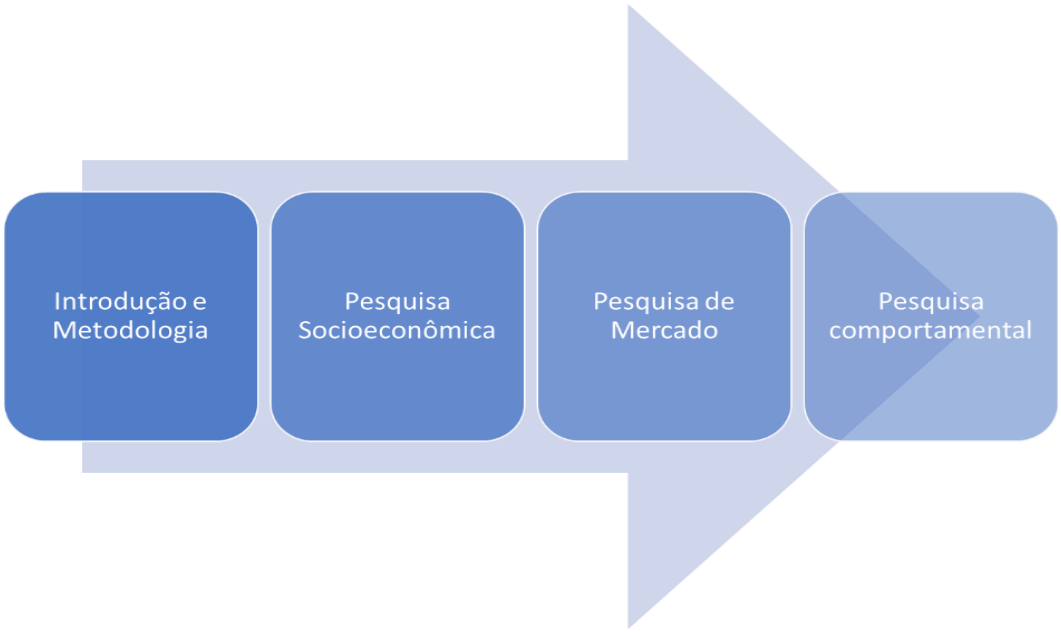
O presente relatório tem como objetivo principal desenvolver o que foi proposto no Produto 2 – parte 1 de diagnóstico da região central do Rio de Janeiro e suas zonas de influência. Nesta parte 1, serão abordados os conteúdos 4.2.1 do termo de referência, com foco na realização de um diagnóstico abrangente do Centro do Rio de Janeiro. A parte 2 será entregue em um documento apartado, contendo os conteúdos 4.2.2. do termo de referência, abordando em mais detalhes o entorno dos imóveis em estudo.

O relatório foi desenvolvido a partir do levantamento de dados secundários (fontes municipais e federais) e primários (levantamento em campo), analisando também estudos preexistentes da região central do Rio de Janeiro.

Para compor o levantamento primário, foram utilizados mecanismos de escuta da sociedade por meio de pesquisas quantitativas. O relatório também apresenta um panorama do contexto de inserção do Centro na cidade do Rio de Janeiro como um todo, permitindo fazer uma análise mais aprofundada sobre o entorno dos ativos imobiliários públicos.

A figura a seguir resume as etapas em que o relatório foi dividido. Inicialmente, é apresentada a introdução e a metodologia do estudo, seguida da pesquisa socioeconômica da cidade do Rio de Janeiro, com dados demográficos e econômicos. Logo em seguida, entra a parte da pesquisa de mercado, que abrange os projetos em desenvolvimento no centro do Rio, as análises setoriais e a análise do mercado imobiliário, levando em consideração o recorte em análise. E, por fim, o relatório apresenta a parte de pesquisa comportamental, realizada a partir de entrevistas quantitativas com moradores do Centro, trabalhadores do Centro e pessoas que estão buscando adquirir imóveis na região central.

Figura 2: Esquema com as etapas do relatório



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

2. ESCOPO DE ANÁLISE DO PRODUTO 2 – PARTE 1

Este relatório trata do Produto 2 – parte 1 de diagnóstico da região central do Rio de Janeiro e sua área de influência. O objetivo deste documento é realizar um levantamento amplo do Centro do Rio de Janeiro, avaliando como a área está posicionada em relação às demais regiões da cidade e quais as características de cada região administrativa presente no recorte de análise.

Este estudo pretende realizar uma radiografia da situação do Centro do Rio de Janeiro, permitindo avaliar, com esse pano de fundo de desafios encontrados, projetos e planos existentes de melhoria, e quais são as oportunidades existentes para a melhoria dessa região.

3. METODOLOGIA DO PRODUTO 2 – PARTE 1

A estratégia de análise deste produto é dividida em duas perspectivas: Oferta e Demanda.

Na Oferta, será levantado o cenário socioeconômico e de mercado, compreendendo as infraestruturas e a oferta de usos existentes, por meio de bases de dados federais, municipais e dos principais *players* que acompanham o mercado imobiliário. Esse

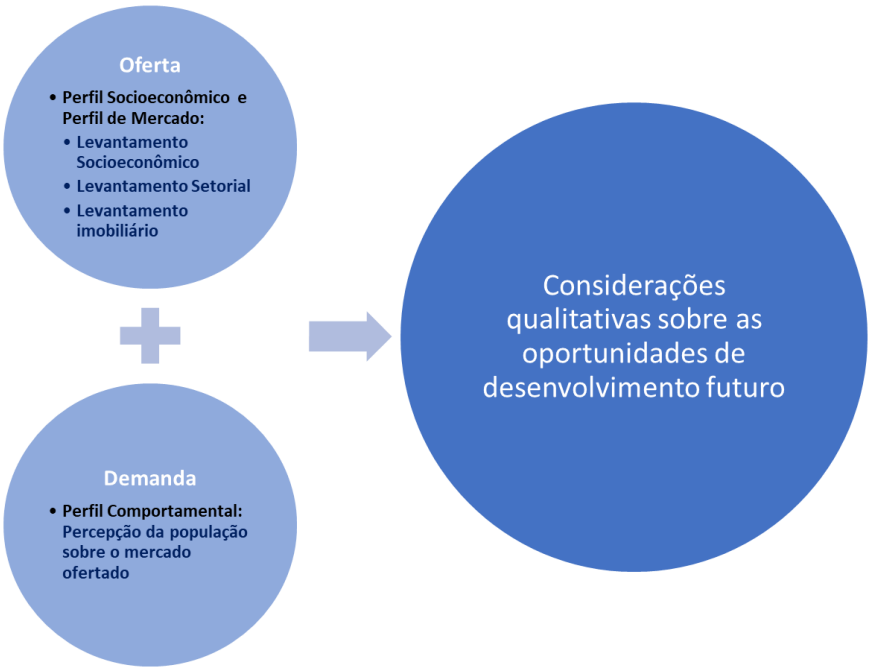
levantamento mostrará as características do local em estudo, as tipologias que são ofertadas (considerando valores praticados, áreas médias, entre outros quesitos), as centralidades e os vetores de desenvolvimento urbano existentes. Além disso, por meio do levantamento de mercado, será possível compreender as características dos produtos imobiliários que estão sendo ofertados no momento, produtos estes que também foram desenhados com foco no atendimento de uma demanda.

Na Demanda, serão levantados, por meio de entrevistas, as percepções de demanda da população. Será possível identificar – com base na perspectiva da população – quais são as suas principais impressões sobre a área em estudo, compreendendo as satisfações, as reclamações e os motivos que estimulam ou desestimulam escolher o Centro do Rio de Janeiro para morar, trabalhar e empreender.

Entretanto, é necessário tecer um comentário adicional com relação ao uso dos resultados das pesquisas de preferência declarada, aquelas em que o entrevistado comenta o que faria em determinada situação hipotética, e não em situações que realmente se concretizaram. Isto porque existe – muitas vezes – uma diferença entre a informação relatada pelo entrevistado e aquilo que ele realmente realizaria (BRITO, POIANI, 2014 ; BABBIE, 2016). Por isso, os levantamentos apenas da demanda não são suficientes para o estudo.

As duas perspectivas – Oferta e Demanda – complementam-se, a primeira (Oferta) traz uma caracterização do que realmente é praticado na área em estudo, uma radiografia do estado atual. A segunda (Demanda), por sua vez, complementa com os motivos da configuração atual da oferta, identificando, por meio da percepção da população, aquilo que poderia ser diferente para obter os resultados desejados de transformação do Centro do Rio de Janeiro. A partir dessas duas perspectivas, será possível reunir considerações qualitativas sobre as oportunidades de desenvolvimento futuro no Centro do Rio de Janeiro.

Figura 3: Esquema da estratégia de análise do Produto 2



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

3.1. ESTRUTURA DO RELATÓRIO

O relatório será dividido em quatro blocos principais: Introdução e Metodologia, Pesquisa socioeconômica, Pesquisa de mercado e Pesquisa comportamental.

O **primeiro bloco** – Introdução e Metodologia – é abordado nesses subitens iniciais, complementando com uma avaliação geral do Rio de Janeiro por meio do Ranking *Connected Smart Cities* de 2022.

O **segundo bloco** – Pesquisa Socioeconômica – trará um levantamento socioeconômico da cidade do Rio de Janeiro, com destaque para a região central, avaliando aspectos de demografia, empregos, PIB, entre outras informações que trarão um panorama socioeconômico do recorte de análise.

O **terceiro bloco** – Pesquisa de Mercado – abordará o mercado da cidade do Rio de Janeiro, com aprofundamento na região central. Nesse bloco, serão abordados os diferentes mercados existentes, como comércios, saúde, educação, mercado imobiliário, entre outros.

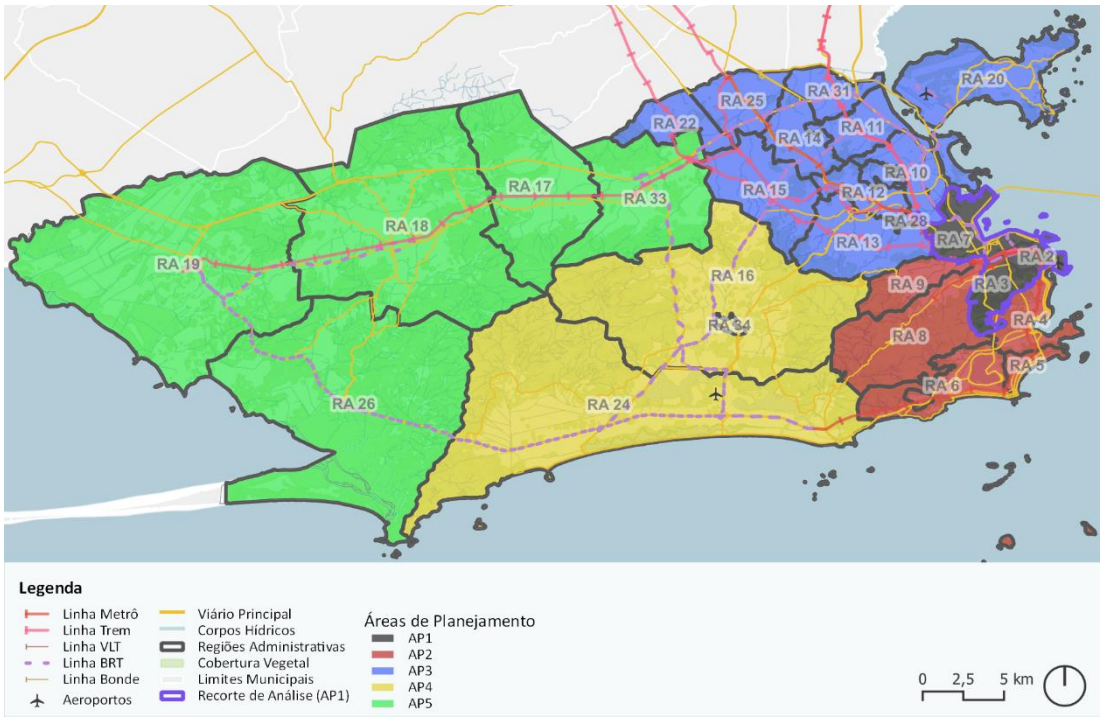
O **quarto e último bloco** – Pesquisa Comportamental – aprofundará a análise sob a perspectiva dos moradores e trabalhadores da região central do Rio de Janeiro,

levantando as oportunidades e os desafios existentes na região central da cidade. Neste contexto, serão entrevistadas pessoas que estão procurando adquirir imóveis na região, para avaliar quais pontos de oportunidades e desafios são observados para o desenvolvimento do Centro da cidade. O contexto desse bloco será detalhado mais adiante em tópico específico.

3.2. RECORTES DE ANÁLISE UTILIZADOS NO ESTUDO SOCIOECONÔMICO E DE MERCADO

Para iniciar esse estudo, é necessário definir os recortes de análises que serão utilizados. A cidade do Rio de Janeiro é dividida em cinco áreas de planejamento, que são subdivididas em 33 regiões administrativas:

Figura 4: Divisão administrativa do Rio de Janeiro (Destaque para a AP1, que será o recorte de análise)



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 1: Áreas de Planejamento e suas Regiões Administrativas do Rio de Janeiro

Área de Planejamento 1	Área de Planejamento 3	Área de Planejamento 4
RA 1: Portuária	RA 10: Ramos	RA 24: Barra da Tijuca
RA 2: Centro	RA 11: Penha	RA 16: Jacarepaguá
RA 3: Rio Comprido	RA 12: Inhaúma	RA 34: Cidade de Deus
RA 7: São Cristóvão	RA 13: Méier	**Área de Planejamento 5**
RA 21: Paquetá	RA 14: Irajá	RA 17: Bangu
RA 23: Santa Teresa	RA 15: Madureira	RA 19: Santa Cruz
Área de Planejamento 2	RA 20: Ilha do Governador	RA 26: Guaratiba
RA 4: Botafogo	RA 22: Anchieta	RA 18: Campo Grande
RA 5: Copacabana	RA 25: Pavuna	RA 33: Realengo
RA 6: Lagoa	RA 28: Jacarezinho	
RA 8: Tijuca	RA 29: Complexo do Alemão	
RA 9: Vila Isabel	RA 30: Maré	
RA 27: Rocinha	RA 31: Vigário Geral	

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Para as análises socioeconômicas e análises de mercado, serão utilizados dois recortes de análises principais:

- **Escala do Rio de Janeiro inteiro, separado por Área de Planejamento e Região Administrativa**. Essa escala buscará trazer um comparativo de como a região central do Rio de Janeiro está posicionada em relação ao restante da cidade; e
- **Escala na Área de Planejamento 1 (AP1) e as regiões administrativas que a compõem** (I Portuária, II Centro, III Rio Comprido, VII São Cristóvão, XXI Paquetá e XXIII Santa Teresa), para trazer um maior detalhamento e aprofundamento das informações.

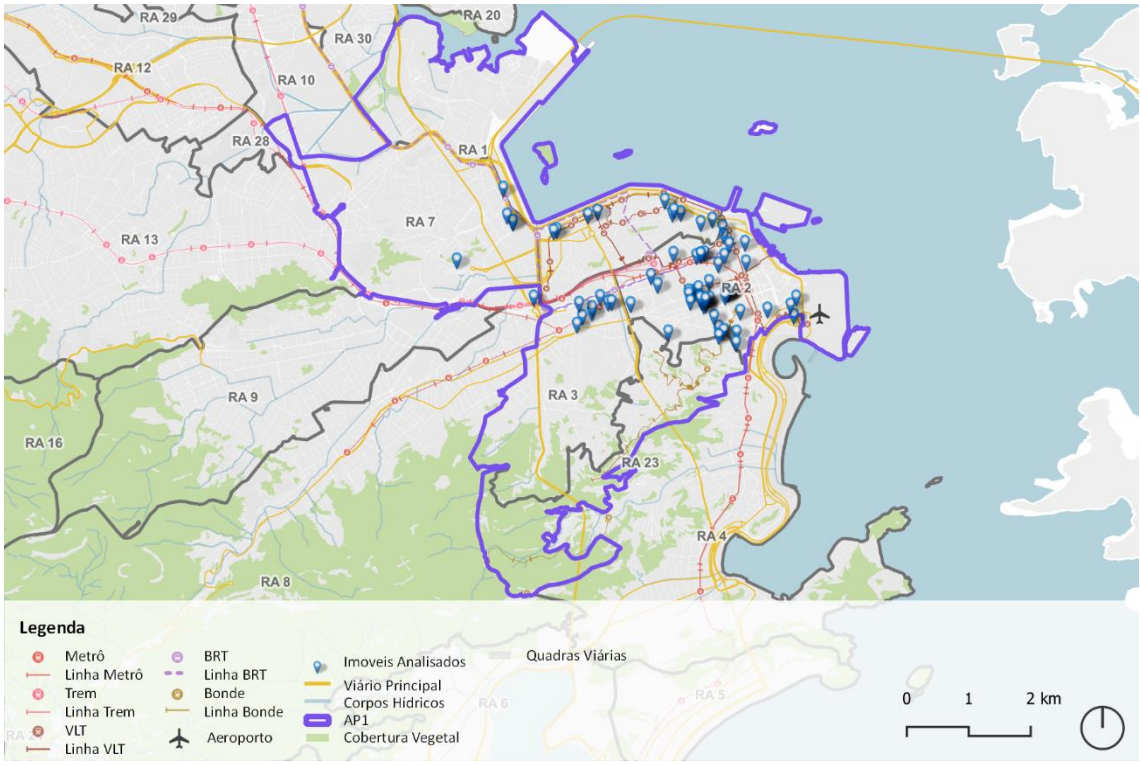
A utilização do recorte da Área de Planejamento 1 busca facilitar as análises, pois diversos dados são fornecidos por região administrativa e área de planejamento do Rio de Janeiro, auxiliando nas futuras análises econométricas, de projeções de demanda para cada produto que será vocacionado.

Para a apresentação das informações em mapas, poderão ser utilizadas três escalas de aproximação:

- **Escala do Rio de Janeiro inteiro** (Figura 4), auxiliando na visualização das características do Centro do Rio de Janeiro em relação ao restante do município;

- **Escala da Área de Planejamento 1** (Figura 5), quando for necessário mostrar o contexto como um todo da AP1 e as regiões administrativas que a compõem; e
- **Escala local** apenas mostrando um *zoom* nos bairros que apresentam imóveis em estudo (Figura 6), para permitir uma avaliação do entorno dos imóveis de forma mais detalhada. Essa análise possui maior foco qualitativo, de avaliação do entorno dos imóveis, por isso será apresentada a divisão por bairros. Essa divisão, apesar de não apresentar informações quantitativas nas bases da prefeitura, é comumente utilizada pelos moradores do Rio de Janeiro para se referir a determinada região.

Figura 5: Exemplo de escala dos mapas mostrando a Área de Planejamento 1 e os imóveis analisados



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 6: Exemplo da escala dos mapas locais com as divisões de bairros e os imóveis analisados

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

3.3. CONTEXTO DA PESQUISA COMPORTAMENTAL

Neste relatório, será apresentada uma pesquisa comportamental quantitativa para compreender como os **moradores** e **trabalhadores** do Centro do Rio veem as oportunidades e os desafios para o desenvolvimento da região. Além disso, a pesquisa buscará coletar a percepção daqueles que **estão à procura de adquirir imóveis na região**. O detalhamento da metodologia da pesquisa quantitativa será abordado no item 7, aqui serão abordados temas que permeiam as expectativas dos resultados obtidos com as entrevistas com o objetivo do projeto.

Durante a pesquisa quantitativa poderão surgir diversos problemas e pontos de melhoria levantados pelos moradores, trabalhadores e pessoas que buscam imóveis na região. Ressalta-se, desde já, que em alguns casos as intervenções pretendidas nos imóveis em estudo podem não ser capazes de superar problemas estruturais do Centro do Rio de Janeiro. Por exemplo, caso seja apontado pelos respondentes que a questão da segurança pública é um dos principais problemas da região, as intervenções previstas no conjunto dos imóveis podem não ser suficientes para resolução dessa questão, que

vai muito além da capacidade dos proprietários locais. Entretanto, espera-se, como um dos resultados do presente trabalho, que os proprietários destes ativos possam tomar medidas que auxiliem na mitigação desses problemas. Ademais, muitos pontos levantados pelos entrevistados demandarão ação conjunta de diversos agentes da sociedade, elaborando um planejamento estratégico na resolução das questões deficitárias, para além da capacidade de transformação do território provocada apenas pelos imóveis em estudo.

Vale destacar que neste produto será realizada a pesquisa comportamental **quantitativa**, enquanto no produto seguinte (P4) será feita uma complementação com entrevistas **qualitativas,** a ser empreendida com diversos agentes da sociedade e formadores de opinião, aprofundando – do ponto de vista dos especialistas – quais são os principais desafios e as oportunidades para o desenvolvimento do Centro do Rio de Janeiro.

4. CONTEXTO DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO EM RELAÇÃO AO *RANKING CONNECTED SMART CITIES* 2022

Considerando haver **diversos conceitos e diversas perspectivas que dão conta do termo** "Cidades Inteligentes", desde os que estão mais apoiados em tecnologia até aqueles que estão mais relacionados ao meio ambiente e a sustentabilidade, a Urban Systems, em parceria com a empresa Necta, elaborou um ranking nomeado *Connected Smart Cities*.

O estudo considera o **"Conceito de Conectividade"** como sendo a relação existente entre os diversos setores analisados. Por essa razão, o conceito de *smart cities* considerado entende que o desenvolvimento só é atingido quando os agentes de desenvolvimento da cidade compreendem a força da integração e o poder de conectividade entre todos os setores. Exemplo disto é a consciência de que investimentos em saneamento estão atrelados não apenas aos ganhos ambientais como aos ganhos em saúde, que irão, a longo prazo, reduzir os investimentos necessários na área (atendimentos de saúde básica) e, consequentemente, impactarão de maneira positiva nas questões de governança e até mesmo na economia.

Vale ressaltar que **os exemplos de conexões entre setores são numerosos**, e essa visão que apoia a escolha dos indicadores e os eixos desenvolvidos não busca substituir outras visões existentes de cidades inteligentes. Porém, entendendo o distanciamento das cidades brasileiras em relação às cidades inteligentes internacionais (*smart*), temos como **objetivo apontar eixos de melhoria e municípios que possam servir de inspiração para as cidades analisadas**.

Para a elaboração do Ranking *Connected Smart Cities*, foram mapeadas, desde 2014, as principais publicações internacionais e nacionais sobre o tema de cidades inteligentes, cidades conectadas, cidades sustentáveis e demais artigos sobre o assunto ou assuntos correlatos, dentre elas:

- "Cidades Sustentáveis" do Programa Cidades Sustentáveis
- "Escala Brasil Transparente" da Controladoria Geral da União
- "*Brazil Competitiveness Profile*" da Fundação Getúlio Vargas
- "IESE *Cities in Motion*" da IESE *Business School*
- "*Innovation Cities" da Innovation Cities Program*
- "Maiores e Melhores Cidades do Brasil" da América Economia
- "*Mapping Smart Cities in the European Union*" do Parlamento Europeu
- "*Sustainable Cities Index*" ARCADIS
- Environmental Performance Index (EPI)" *Yale Center for Environmental Law & Policy*"
- World Council on City Data
- "ISO 37.120 – *Sustainable development of communities – Indicators for city services and quality of life*" / NBR 37123
- "ISO 37.122 – *Sustainable cities and communities – Indicators for smart cities*" / NBR 37122
- "ISO 37.123 – *Sustainable cities and communities – Indicators for resilient cities*" / NBR 37123

O Ranking *Connected Smart Cities* é composto por **75 indicadores em 11 eixos temáticos:** Mobilidade, Urbanismo, Meio Ambiente, Tecnologia e Inovação, Empreendedorismo, Educação, Saúde, Segurança, Energia, Governança e Economia.

A **edição 2022** do Ranking *Connected Smart Cities* coletou dados e informações de todos os municípios brasileiros com **mais de 50 mil habitantes** (segundo estimativa populacional do IBGE), totalizando **671 cidades**, sendo: 48 com mais de 500 mil habitantes, 274 com 100 a 500 mil habitantes e 349 com 50 a 100 mil habitantes.

Para assegurar a **transparência e a coerência** das informações, os dados são coletados em fontes secundárias que agrupam o universo de cidades pesquisadas, mantendo a mesma origem e o mesmo período de coleta dos dados de todos os municípios do estudo.

Os eixos do Ranking *Connected Smart Cities*, neste relatório, poderão ser citados ou apresentados também por abreviação do seu nome, a saber:

- Urbanismo (URB)
- Tecnologia e Inovação (TIC)
- Saúde (SAU)
- Segurança (SEG)
- Economia (ECO)
- Mobilidade (MOB)
- Meio Ambiente (MAM)
- Empreendedorismo (EMP)
- Educação (EDU)
- Energia (ENE)
- Governança (GOV)

A cidade do **Rio de Janeiro (RJ) ficou na 10ª posição no Ranking de 2022**, caindo de posição em relação ao Ranking geral de 2021, no qual alcançara a 7ª posição.

Por meio da figura abaixo, é possível analisar as posições que o Rio de Janeiro ocupava no Ranking em 2021 e a posição que ocupa atualmente.

Figura 7: Ranking Geral Comparativo *Connected Smart Cites* do Rio de Janeiro

Município - UF	Rio de Janeiro - RJ	
	Ed. 2022	Ed. 2021
Connected Smart Cities	10	7
Mobilidade e Acessibilidade	5	4
Urbanismo	61	47
Meio Ambiente	66	73
Tecnologia e Inovação	4	1
Saúde	Fora das 100+	Fora das 100+
Educação	28	44
Empreendedorismo	3	2
Governança	68	61
Economia	8	60
Segurança	30	42

Fonte: Urban Systems, 2023.

O Rio de Janeiro se destaca em diversos setores avaliados. Inclusive, está entre os 10 melhores nos setores de Mobilidade e Acessibilidade, Tecnologia e Inovação, Empreendedorismo e Economia. Outros setores que apresentam maior margem de melhoria em relação às demais cidades brasileiras são Urbanismo, Meio Ambiente, Governança e Saúde. Este último encontra-se em uma posição inferior a 100, demonstrando uma perspectiva maior de melhoria nesse aspecto em comparação com outras cidades.

5. ANÁLISE SOCIOECONÔMICA

Neste capítulo, serão abordados aspectos demográficos e econômicos do Rio de Janeiro como um todo, destacando o contexto do Centro da cidade em relação ao município como um todo.

5.1. DEMOGRAFIA DO RECORTE EM ANÁLISE

Para a análise das características demográficas da Área de Planejamento 1 e do município do Rio de Janeiro, foram avaliados os aspectos populacionais, domiciliares e

de renda de acordo com os dados do Censo do IBGE 2000 e 2010, realizando a estimativa para o ano de 2023 de acordo com a tendência de crescimento observada entre os Censos de 2000 e 2010[1].

Com base na tabela a seguir, a Área de Planejamento 1 detém cerca de 333,3 mil habitantes, residindo em 135,6 mil residências e com uma renda média mensal domiciliar de R$ 4,6 mil, sendo um público de renda abaixo das médias do município do Rio de Janeiro.

O Centro, uma das principais regiões administrativas da Área de Planejamento 1, concentra apenas 11% da população e 15% dos domicílios da AP1. A R.A. Centro possui a maior renda média entre as regiões administrativas da AP1 – R$ 6.645,28.

[1] Destaca-se que no momento de elaboração desse estudo, o IBGE não havia divulgado os dados do CENSO de 2022, o que impossibilitou a utilização dessas informações. O IBGE, até o momento, apenas divulgou uma prévia da população por município, mas que ainda não foi aprovada e não conta com os demais dados de domicílios e renda, impossibilitando a análise completa do perfil demográfico.

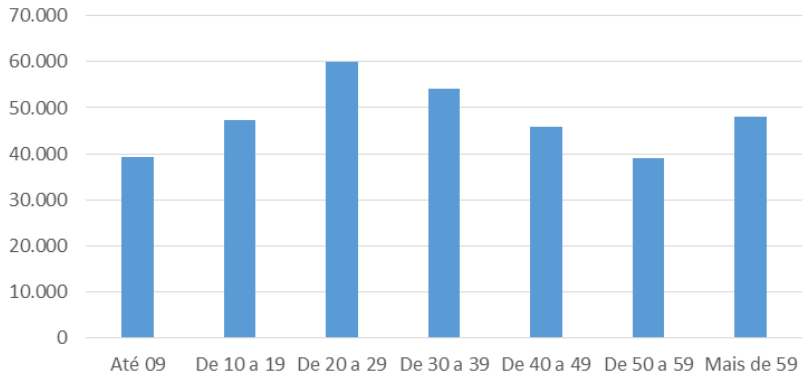
Tabela 2: Dados demográficos do Rio de Janeiro

Local	População 2023	TGCA (%) População 10-21	Domicílios 2023	TGCA (%) Domicílios 00-10	Renda Média Mensal Domiciliar (R$)
A. Plan 1	**333.364**	**1,08%**	**135.694**	**1,76%**	**4.695,06**
I Portuária	59.969	1,99%	22.150	2,80%	2.606,60
II Centro	36.528	0,10%	19.905	0,88%	6.645,28
III Rio Comprido	77.840	0,44%	26.533	0,33%	5.338,94
VII São Cristóvão	104.773	1,92%	42.823	2,95%	3.898,26
XXI Paquetá	3.249	0,10%	1.330	0,70%	5.607,04
XXIII Santa Teresa	51.005	1,14%	22.953	2,32%	5.708,71
A. Plan 2	**994.184**	**0,12%**	**455.312**	**0,99%**	**13.507,97**
IV Botafogo	231.838	0,05%	116.233	1,03%	15.723,96
V Copacabana	152.957	-0,04%	77.203	0,67%	13.781,65
VI Lagoa	166.315	0,10%	75.049	0,74%	20.746,15
VIII Tijuca	186.702	0,32%	81.809	1,23%	11.463,30
IX Vila Isabel	178.936	0,10%	73.992	0,77%	9.304,50
XXVII Rocinha	77.436	1,58%	31.027	2,74%	2.433,31
A. Plan 3	**2.376.848**	**0,17%**	**896.834**	**1,04%**	**4.398,28**
X Ramos	154.390	0,26%	57.553	0,95%	3.811,39
XI Penha	174.549	0,10%	58.646	0,32%	4.020,43
XII Inhaúma	134.983	0,29%	51.138	1,14%	3.764,03
XIII Méier	392.432	0,08%	154.591	0,86%	6.079,07
XIV Irajá	198.638	0,05%	79.410	1,16%	5.376,54
XV Madureira	362.421	0,01%	139.734	0,97%	4.316,18
XX Ilha do Governador	211.838	0,15%	85.597	1,34%	6.104,37
XXII Anchieta	154.145	0,13%	59.267	1,27%	3.803,39
XXV Pavuna	212.361	0,47%	77.746	1,44%	2.849,64
XXVIII Jacarezinho	36.602	0,16%	11.542	0,41%	2.461,63
XXIX Complexo do Alemão	67.447	0,30%	23.237	1,14%	2.670,10
XXX Maré	143.274	1,15%	53.106	2,14%	2.705,96
XXXI Vigário Geral	133.770	0,02%	45.267	0,49%	2.726,70
A. Plan 4	**1.291.075**	**2,95%**	**516.975**	**4,08%**	**9.882,52**
XXIV Barra da Tijuca	573.701	5,67%	236.538	6,82%	13.872,58
XVI Jacarepaguá	680.022	1,96%	266.994	3,04%	6.646,62
XXXIV Cidade de Deus	37.352	0,26%	13.443	1,21%	3.943,90
A. Plan 5	**1.866.292**	**0,92%**	**708.825**	**2,06%**	**3.702,66**
XVII Bangu	421.652	0,17%	178.773	1,62%	3.007,51
XIX Santa Cruz	440.474	1,68%	157.129	2,69%	3.081,70
XXVI Guaratiba	154.811	2,03%	52.083	2,57%	3.642,27
XVIII Campo Grande	605.785	1,14%	225.265	2,23%	4.398,66
XXXIII Realengo	243.569	0,24%	95.573	1,47%	4.416,30
Rio de Janeiro	**6.861.763**	**0,63%**	**2.713.640**	**1,71%**	**6.804,71**
RJ	**17.752.008**	**0,81%**	**7.017.752**	**2,18%**	**5.405,60**
Brasil	**217.858.296**	**1,02%**	**81.096.756**	**2,46%**	**4.760,85**

Fonte: IBGE 2000-2010

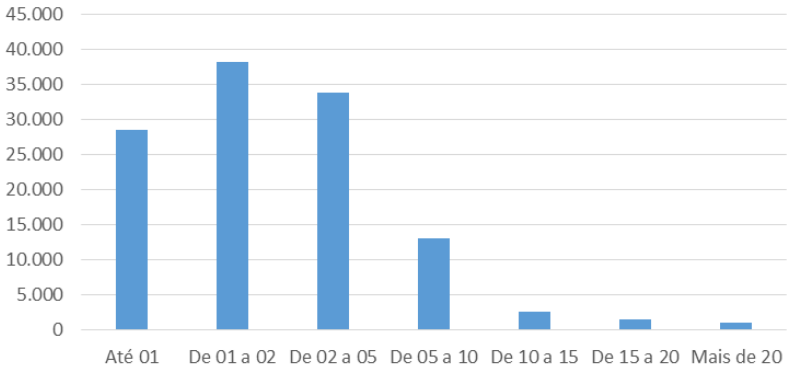
De acordo com os dados do CENSO do IBGE 2000 e 2010, estima-se que a população da Área de Planejamento 1 (AP1) possua, em sua maioria, menos de 40 anos, com chefes de famílias com renda inferior a 5 salários-mínimos.

Figura 8: População por faixa etária da AP1 – Estimado 2023



Fonte: IBGE (2000-2010) | Projeção Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 9 – Faixa de renda do chefe da família em salários-mínimos da AP1 – Estimado 2023

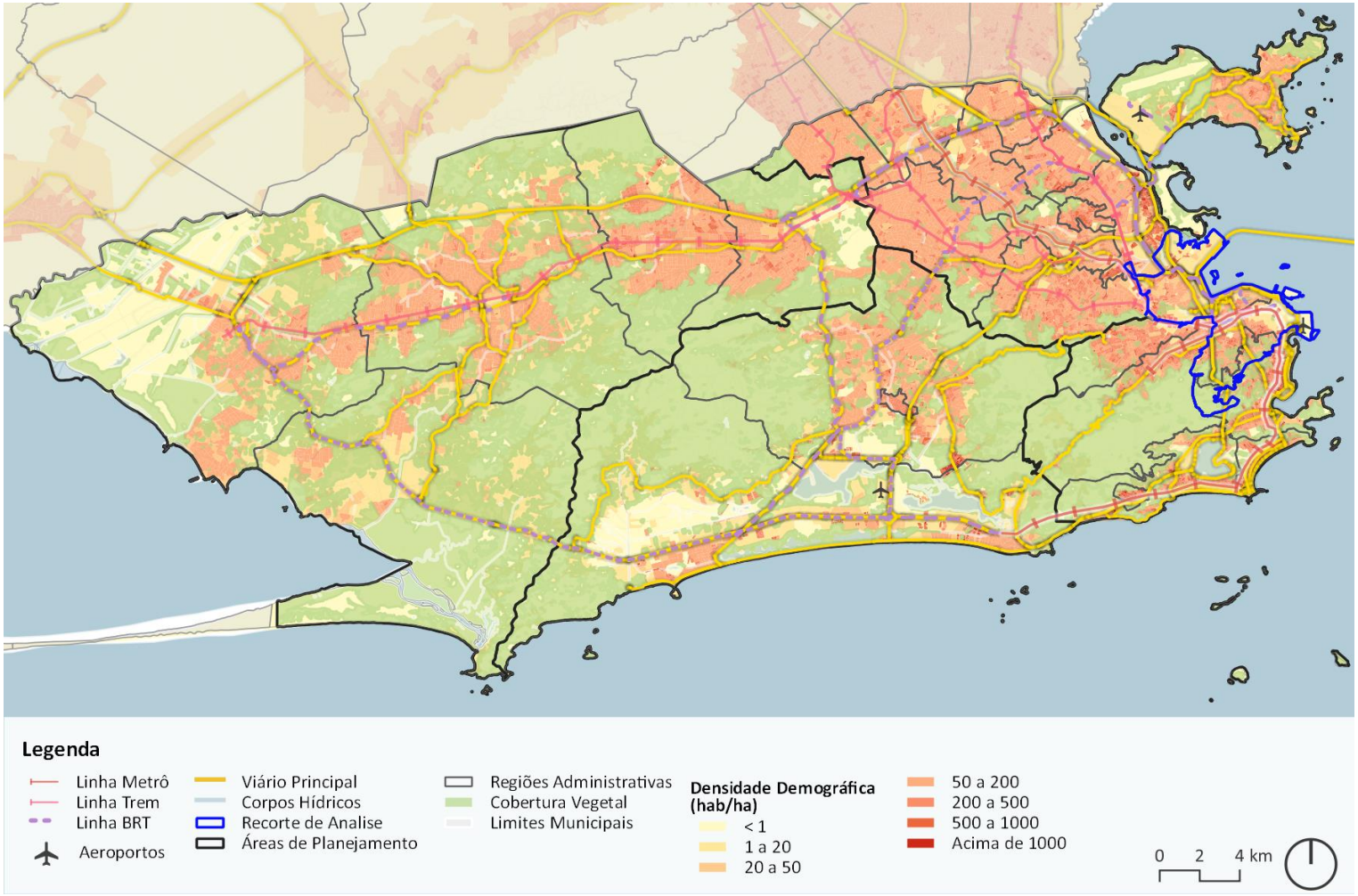


Fonte: IBGE (2000-2010) | Projeção Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quando analisada a densidade demográfica, pode-se considerar que a AP1 tem uma média/alta densidade de pessoas residentes, com menor densidade nas áreas próximas ao aeroporto Santos Dumont, aumentando a densidade à medida que adentra no continente, nos bairros de Catumbi, Lapa, Estácio, entre outros que apresentam densidades mais elevadas.

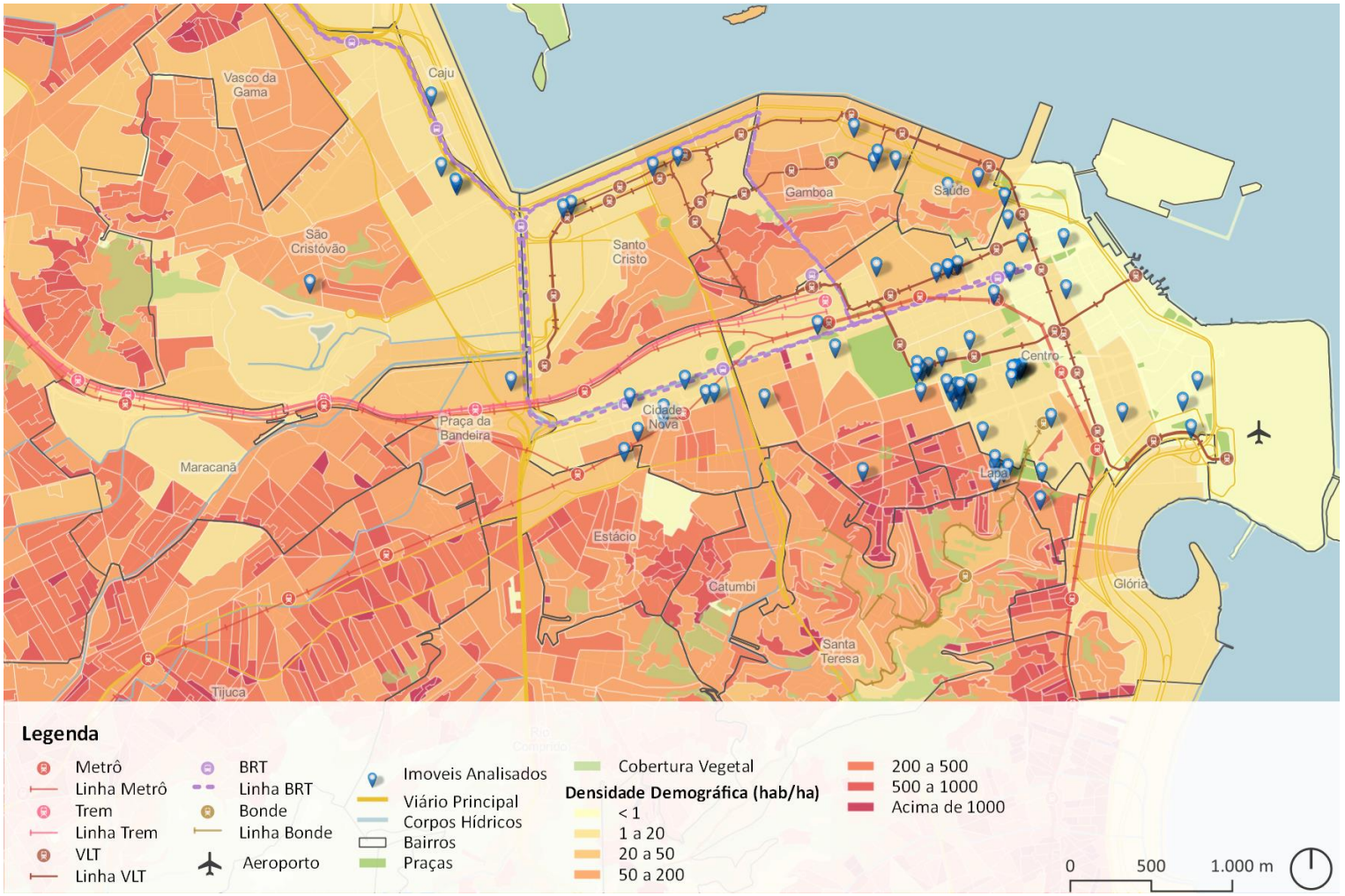
No Centro, não há uma predominância de perfis de renda, ocorrendo um processo heterogêneo de distribuição nas diferentes camadas. Na região do Centro mais próxima da orla predominam rendas inferiores a R$ 5.000, que aumenta à medida que se adentra no continente, como nos bairros de Maracanã e Tijuca, que possuem uma renda média domiciliar superior a R$ 10.000 ao mês.

Figura 10: Densidade Demográfica – Rio de Janeiro



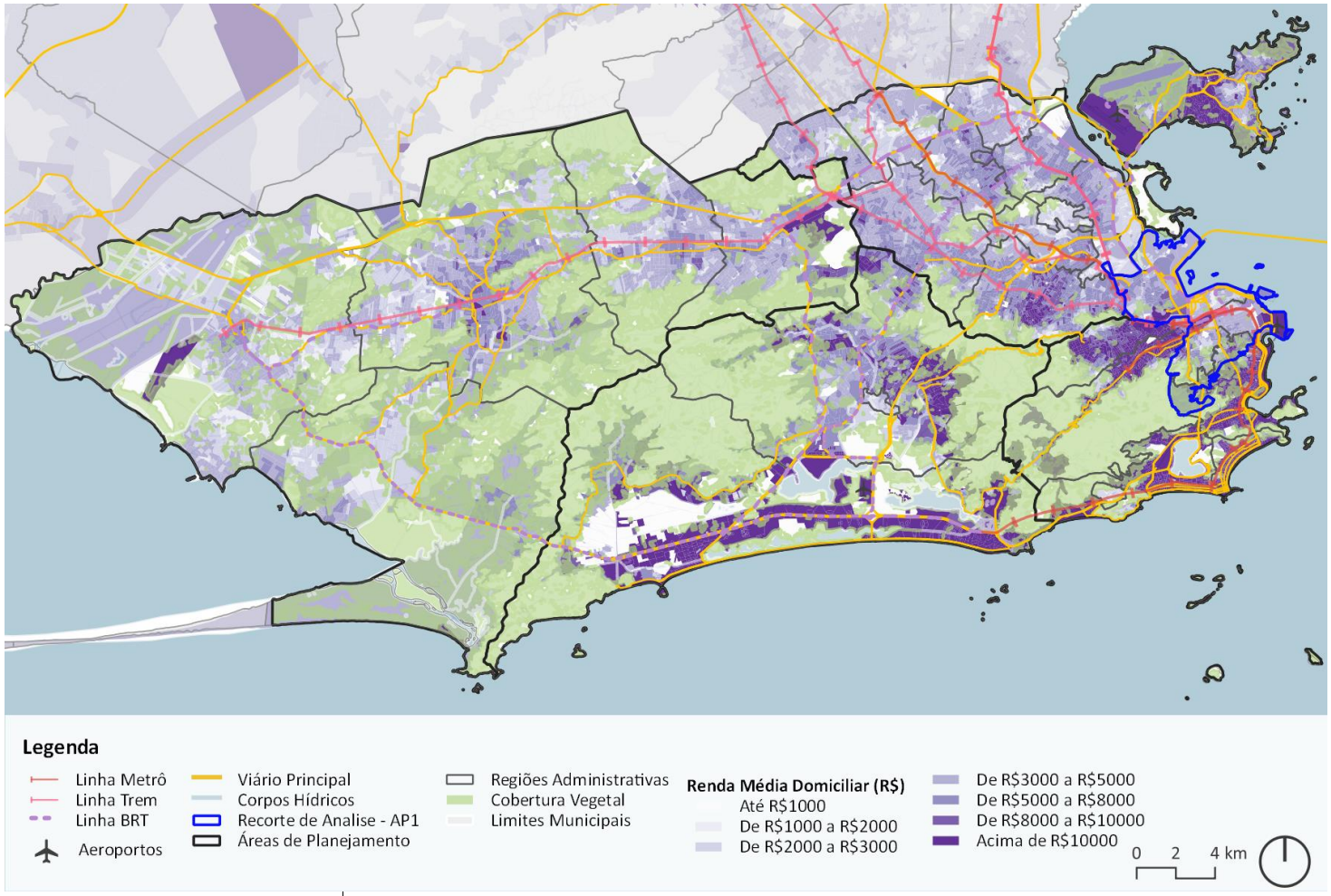
Fonte: IBGE (2000-2010) | Projeção Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 11: Densidade Demográfica – *Zoom* nos bairros com imóveis



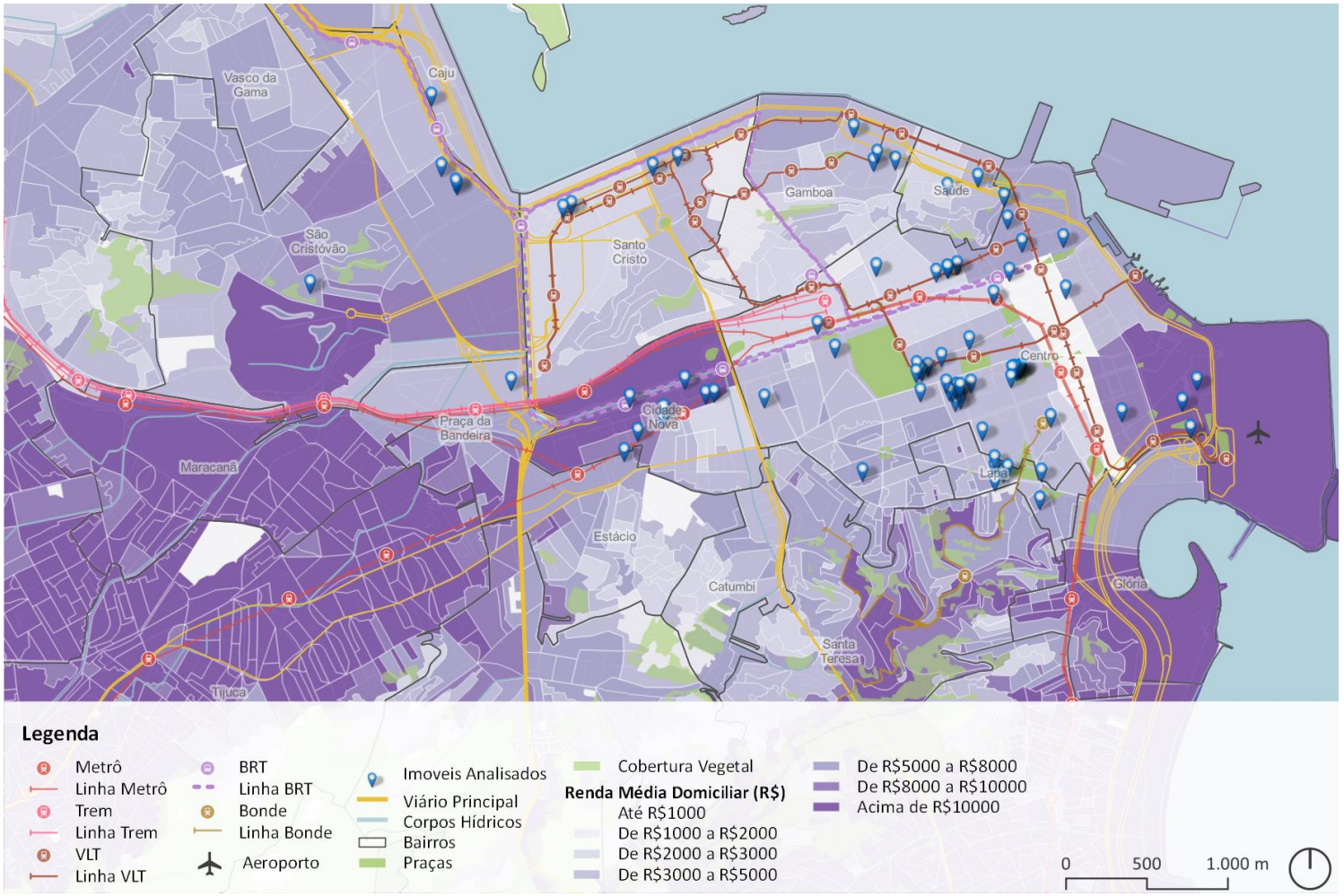
Fonte: IBGE (2000-2010) | Projeção Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 12: Renda Média Mensal Domiciliar – Rio de Janeiro



Fonte: IBGE (2000-2010) | Projeção Consórcio Conexão Rio, 2023.

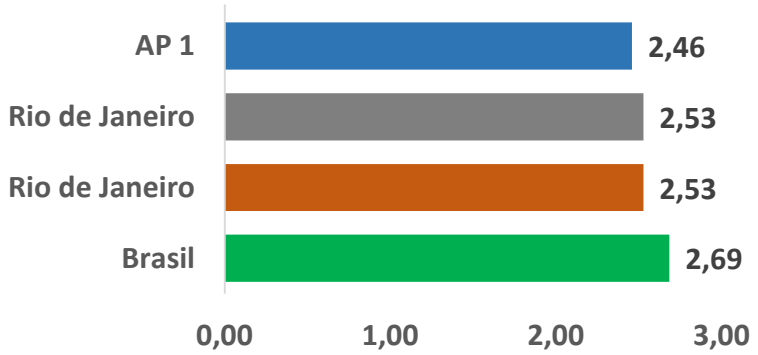
Figura 13: Renda Média Mensal Domiciliar – *Zoom* nos bairros com imóveis



Fonte: IBGE (2000-2010) | Projeção Consórcio Conexão Rio, 2023.

A população por domicílio da AP1 é de 2,46 habitantes, abaixo da média do Rio de Janeiro (RJ), que é de 2,53 habitantes.

Figura 14: População/Domicílio



Fonte: IBGE 2000-2010.

5.2. PERFIL ECONÔMICO

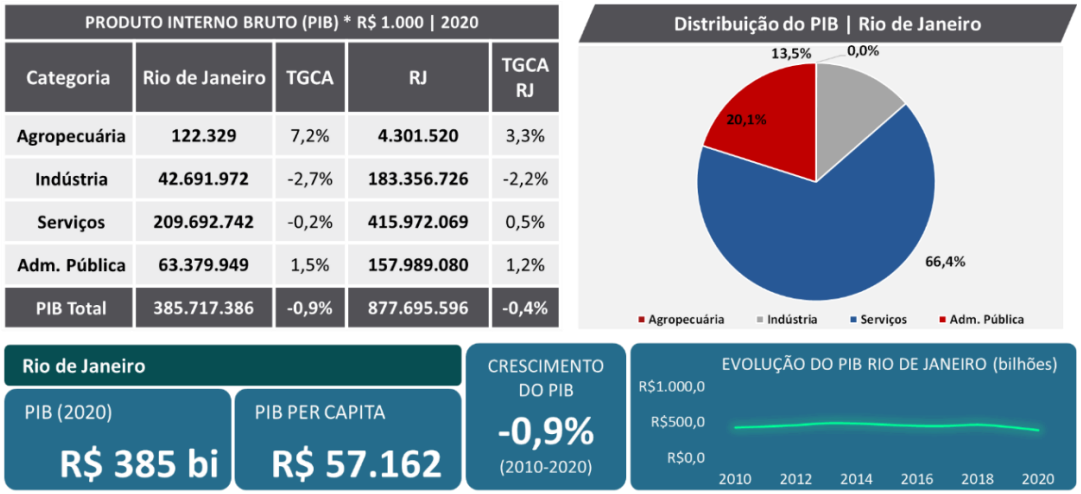
Para a avaliação do PIB, foram utilizados os dados disponibilizados pelo IBGE de 2010 a 2020, atualizando os valores de acordo com o IPCA, trazendo todos os valores para a base do ano de janeiro de 2023.

O setor de serviços é um dos grandes responsáveis pela composição do PIB do município do Rio de Janeiro, acompanhada pela Administração Pública e Indústria, enquanto a Agropecuária possui uma baixíssima participação.

Entre 2010 e 2020, o PIB do município do Rio de Janeiro decresceu 0,9%, alcançando em 2020 um valor de R$ 385,7 bilhões, o que representou 43,9% do PIB do estado do Rio de Janeiro.

Houve um crescimento do PIB nos anos de 2013 e 2014 devido aos preparativos para a Copa do Mundo de 2014, período que contou com elevada injeção de investimento no município. Entretanto, na preparação para as Olimpíadas de 2016, não foi observado um crescimento do PIB, que apresentou, inclusive, queda nos anos posteriores.

Figura 15: Produto Interno Bruto do município do Rio de Janeiro



Fonte: IBGE | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 3: Histórico do PIB do município do Rio de Janeiro (x R$ 1.000.000)

Categoria	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TGCA (10-20)
Agropecuária	61	86	99	110	115	112	110	107	109	111	122	7,2%
Indústria	56.007	56.746	60.564	64.832	64.611	55.184	49.272	42.693	46.531	43.265	42.691	-2,7%
Serviços	214.613	223.489	232.379	247.893	253.236	241.071	239.446	236.808	234.487	222.047	209.692	-0,2%
Adm. Pública	54.857	58.749	59.072	63.241	64.433	62.899	64.468	64.216	63.712	65.334	63.379	1,5%
PIB TOTAL	**421.723**	**436.722**	**455.102**	**482.484**	**478.891**	**461.421**	**445.306**	**444.602**	**462.116**	**431.984**	**385.717**	**-0,9%**

Fonte: IBGE | Consórcio Conexão Rio, 2023.

De acordo com a Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), a Área de Planejamento 1 ocupa uma posição econômica de destaque no Rio de Janeiro, concentrando 15,6% das empresas e 33,8% dos empregos formais do município. No período de 2000 a 2021, apesar da diminuição do número de empresas na Área de Planejamento, o número de empregos aumentou.

Tabela 4: Evolução Econômica na Área de Planejamento 1 e o município do Rio de Janeiro

Local	2000	2010	2021	TGCA
Empresas				
A.Plan.1	22.279	24.521	19.283	-0,7%
Rio de Janeiro	**109.695**	**126.011**	**123.857**	**0,6%**
Funcionários				
A.Plan.1	605.723	801.789	712.241	0,8%
Rio de Janeiro	**1.732.918**	**2.348.611**	**2.109.414**	**0,9%**

Fonte: RAIS – Relatório Anual de Informação Social | Consórcio Conexão Rio, 2023.

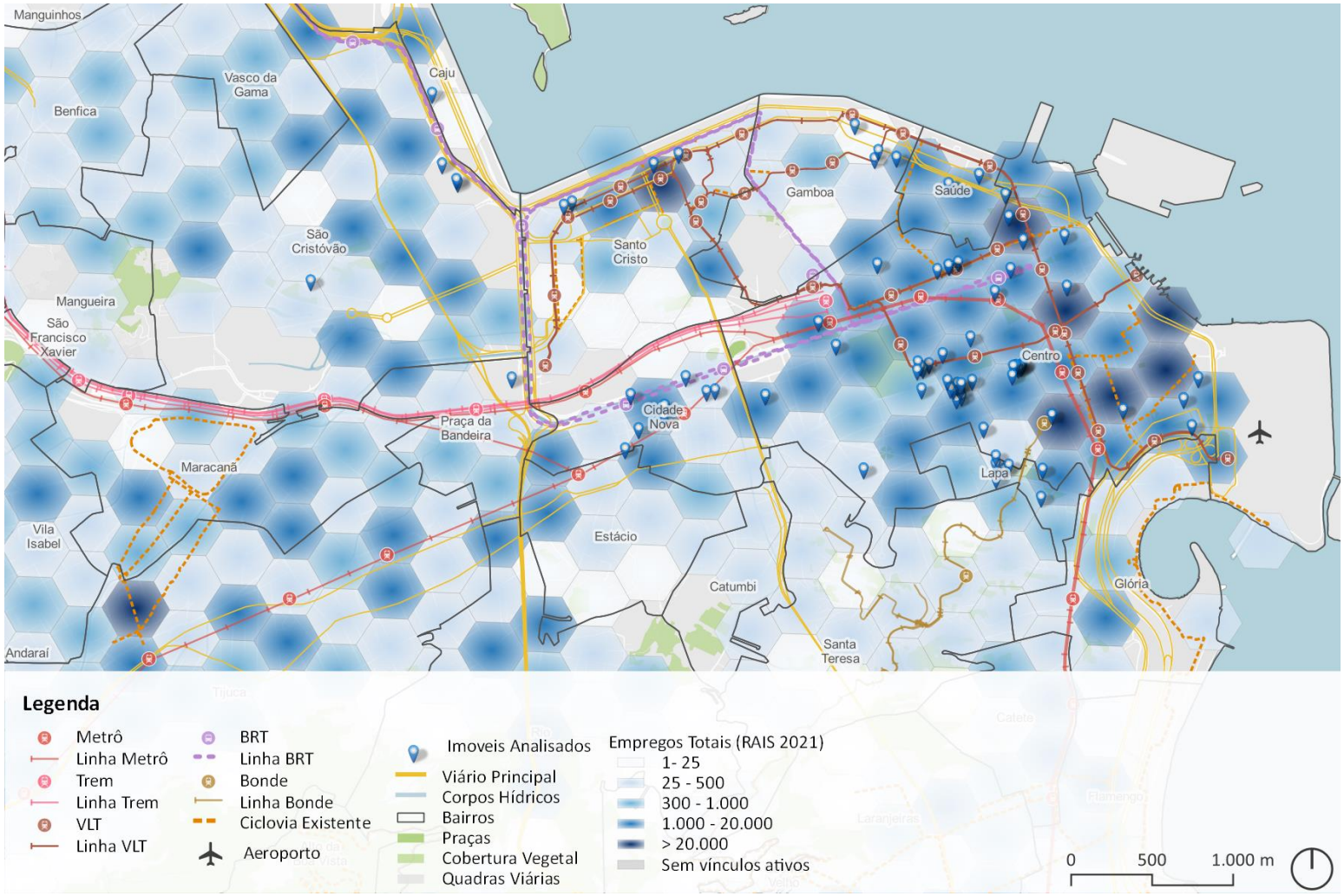
A partir dos dados da RAIS de 2021, foram georreferenciadas as empresas registradas, permitindo visualizar a concentração de vínculos ativos (empregos formais) naquelas empresas presentes nos bairros que possuem imóveis em estudo.

Ressalta-se, contudo, que o georreferenciamento apresenta uma certa imprecisão devido a possíveis registros incorretos ou incompletos dos endereços das empresas. Além disso, pode haver distorções caso a empresa registre, por exemplo, todos os funcionários de todas as unidades existentes no país na sua sede localizada no recorte em análise.

Apesar dessas ressalvas, com a base georreferenciada, observa-se uma concentração de empresas na região do bairro do Centro, principalmente ao longo da Avenida Rio Branco e nas proximidades do aeroporto Santos Dumont.

Outro destaque é a alta concentração de empregos no bairro de Santo Cristo de acordo com os registros da RAIS de 2021.

Figura 16: Empregos totais nos bairros que possuem imóveis em estudo



Fonte: RAIS – Relatório Anual de Informação Social, 2021 | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em 2021, havia 644.495 empregos formais dos subsetores de comércio e serviços na Área de Planejamento 1. Considerando o município, esse número cresce para 1.845.017 empregos.

Os subsetores da Administração Pública e Comércio e Administração de Imóveis são responsáveis por 61% dos empregos na AP1.

Tabela 5: Subsetores de comércio e serviços - 2021

Subsetores	Rio de Janeiro				AP1			
	Empresas		Funcionários		Empresas		Funcionários	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
Administração pública direta e autárquica	286	0,3%	372.592	20,2%	181	1,0%	315.859	49,0%
Comércio e administração de imóveis.	36.289	32,0%	407.073	22,1%	6.483	37,3%	126.311	19,6%
Serviços de alojamento, alimentação, reparação	18.778	16,5%	254.143	13,8%	2.957	17,0%	47.774	7,4%
Instituições de crédito, seguros e capitalização	2.974	2,6%	66.468	3,6%	1.104	6,3%	37.246	5,8%
Transportes e comunicações	4.704	4,1%	132.492	7,2%	1.082	6,2%	42.985	6,7%
Comércio varejista	31.816	28,0%	291.229	15,8%	3.678	21,1%	27.003	4,2%
Serviços médicos, odontológicos e veterinário	10.173	9,0%	122.596	6,6%	820	4,7%	20.878	3,2%
Ensino	3.877	3,4%	128.960	7,0%	287	1,7%	13.032	2,0%
Comércio atacadista	4.585	4,0%	69.464	3,8%	800	4,6%	13.407	2,1%
Total	**113.482**	**100,0%**	**1.845.017**	**100%**	**17.392**	**100,0%**	**644.495**	**100,0%**

Fonte: RAIS – Relatório Anual de Informação Social | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Ainda com base na Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), havia, em 2021, 40.594 empregos formais de subsetores industriais na Área de Planejamento 1.

Em relação ao mesmo ano, havia 1.034 empresas do setor da indústria na AP1, o que representa 17,1% das empresas do Rio de Janeiro. O valor adicionado pelo setor industrial no Rio de Janeiro, no ano de 2021, foi de R$ 42,6 bilhões.

Tabela 6: Subsetores industriais – 2021

Subsetores	Rio de Janeiro				AP1			
	Empresas		Funcionários		Empresas		Funcionários	
	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
Indústria química de produtos farmacêuticos, veterinários, perfumaria...	445	7,4%	28.548	16,0%	59	5,7%	10.782	26,6%
Serviços industriais de utilidade pública	311	5,2%	38.821	21,7%	113	10,9%	10.310	25,4%
Indústria de produtos alimentícios, bebidas e álcool etílico	1.395	23,1%	29.825	16,7%	156	15,1%	4.907	12,1%
Extrativismo mineral	140	2,3%	11.085	6,2%	48	4,6%	3.690	9,1%
Indústria do papel, papelão, editorial e gráfica	674	11,2%	11.487	6,4%	175	16,9%	3.935	9,7%
Indústria mecânica	525	8,7%	8.344	4,7%	78	7,5%	1.172	2,9%
Indústria da borracha, fumo, couros, peles	637	10,6%	11.119	6,2%	112	10,8%	1.425	3,5%
Indústria metalúrgica	473	7,8%	12.269	6,9%	48	4,6%	603	1,5%
Indústria têxtil do vestuário e tecidos	737	12,2%	15.400	8,6%	152	14,7%	2.658	6,5%
Minerais não metálicos	183	3,0%	4.231	2,4%	16	1,5%	283	0,7%
Indústria de material de transporte	151	2,5%	2.560	1,4%	27	2,6%	468	1,2%
Ind. do material elétrico e de comunicações	154	2,6%	2.770	1,6%	30	2,9%	270	0,7%
Indústria da madeira e do mobiliário	197	3,3%	2.044	1,1%	20	1,9%	91	0,2%
Indústria de calçados	10	0,2%	165	0,1%	0	0,0%	0	0,0%
Total	**6.032**	**100,0%**	**178.668**	**100%**	**1.034**	**100%**	**40.594**	**100%**

Fonte: RAIS – Relatório Anual de Informação Social | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Para a análise da faixa salarial dos trabalhadores do Rio de Janeiro, foram observados dados disponibilizados pela prefeitura, referentes aos anos de 2010, 2015 e 2021.

Segundo o Sistema Municipal de Informações Urbanas, a média salarial dos trabalhadores do município em 2021 foi de R$ 4.322/mês. O setor que apresenta o maior salário médio mensal é o industrial, no valor de R$ 5.713, seguido pelo de serviços, de R$ 4.754.

Tabela 7: Faixa salarial por setor econômico no Rio de Janeiro (2010, 2015 e 2021) a valores correntes

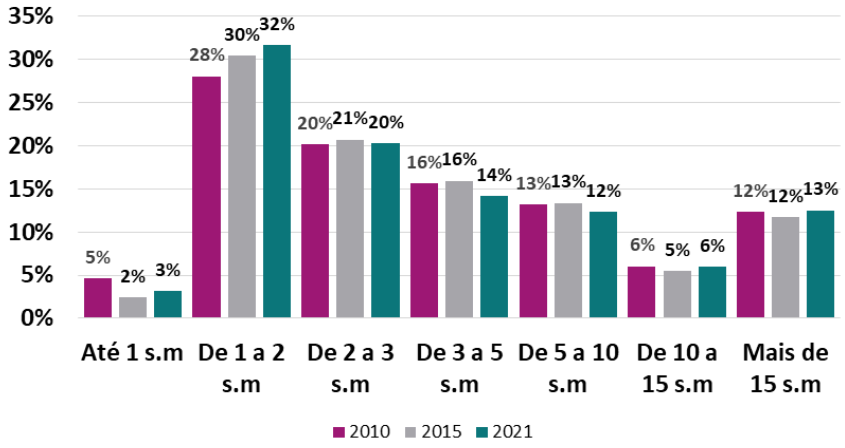
Setor	2010	2015	2021
Indústria	R$ 2.568	R$ 4.100	R$ 5.713
Comércio	R$ 1.208	R$ 1.849	R$ 2.272
Serviços	R$ 2.191	R$ 3.455	R$ 4.754
Construção Civil	R$ 1.637	R$ 2.359	R$ 2.603
Agropecuária	R$ 979	R$ 1.612	R$ 1.726
Total	**R$ 2.035**	**R$ 3.176**	**R$ 4.322**

Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro – Sistema Municipal de Informações Urbanas | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Observando as faixas de salário-mínimo na **Indústria**, mais de 50% dos trabalhadores receberam até 3 salários nos 3 períodos analisados (2010, 2015 e 2021). Atualmente

(2021), são 55% dos trabalhadores nessa faixa. Os salários mais altos, acima de R$ 10.000, foram recebidos, em 2021, por 19% dos trabalhadores.

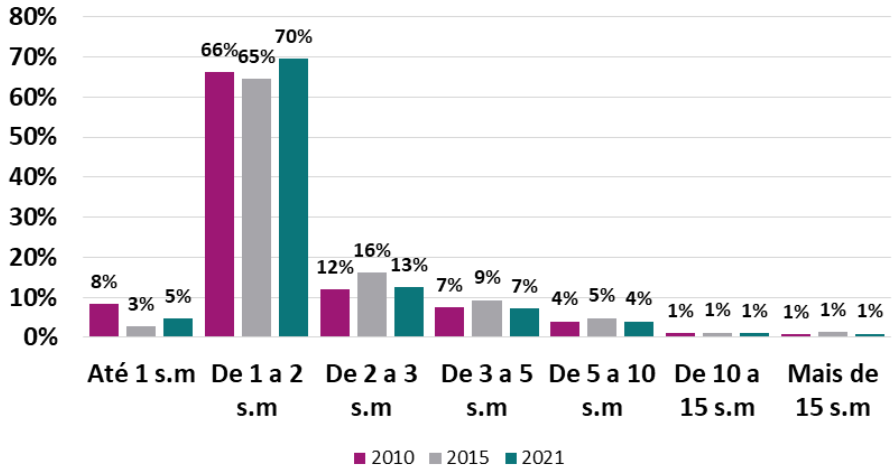
Figura 17: Faixa de salário-mínimo no setor industrial



Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro – Sistema Municipal de Informações Urbanas | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Assim como em 2010, no ano de 2021 87% dos trabalhadores do **Comércio** possuíam renda de até 3 salários-mínimos. Em todos os períodos analisados, apenas 2% dos trabalhadores recebiam mais de 10 salários-mínimos.

Figura 18: Faixa de salário-mínimo no setor comercial

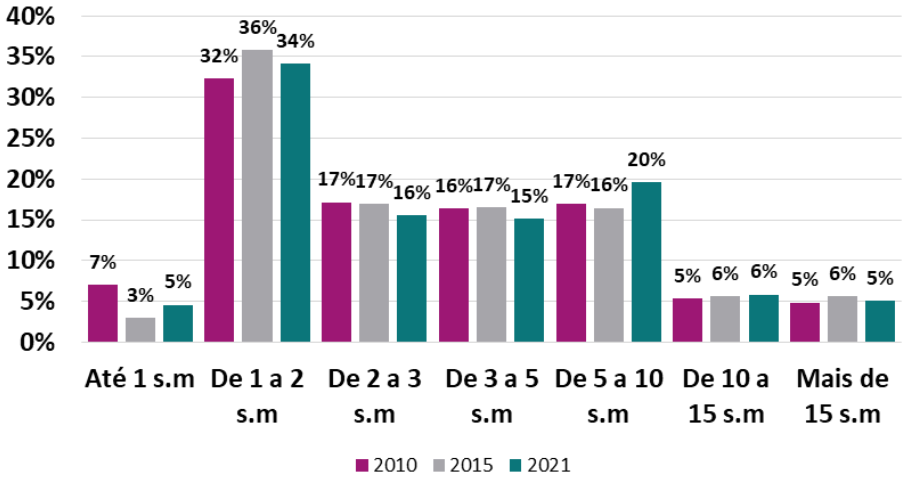


Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro – Sistema Municipal de Informações Urbanas | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em 2010 e 2015, 56% dos trabalhadores do setor de **Serviços** recebiam até 2 salários-mínimos. Em 2021, essa faixa salarial era representada por apenas 54% dos trabalhadores, indicando um aumento no salário médio. É possível observar esse fato,

pois, em 2021, 31% dos trabalhadores recebiam mais de 5 salários-mínimos. Nos anos anteriores, essa faixa não extrapolava os 28%.

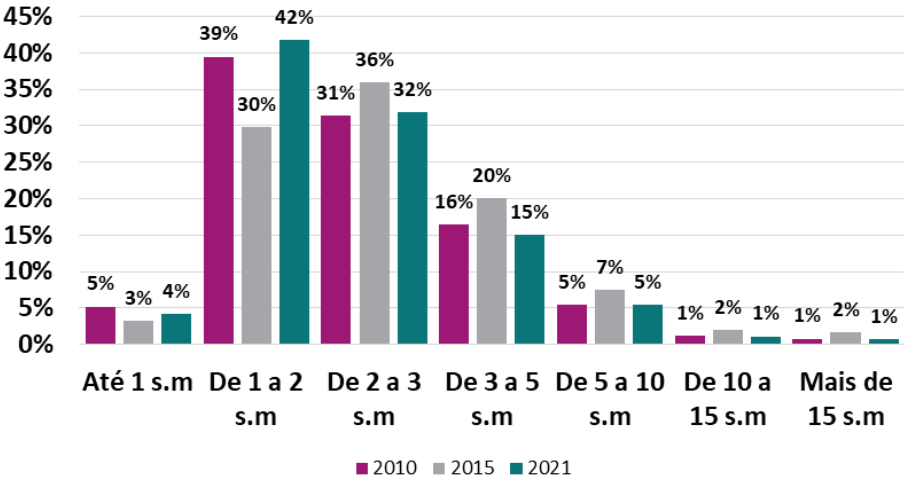
Figura 19: Faixa de salário-mínimo no setor comercial



Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro – Sistema Municipal de Informações Urbanas | Consórcio Conexão Rio, 2023.

A **Construção Civil**, por ser um setor muito sensível, indicou uma forte variação no período analisado em relação às faixas de renda dos trabalhadores. Enquanto em 2015 apenas 33% dos trabalhadores recebiam até 2 salários, em 2010 esse percentual foi de 45%, e em 2021 foi de 46%. Considerando os maiores salários, em 2015 11% dos trabalhadores recebiam mais de 5 salários-mínimos, enquanto em 2010 e 2021 esse número foi de 7%.

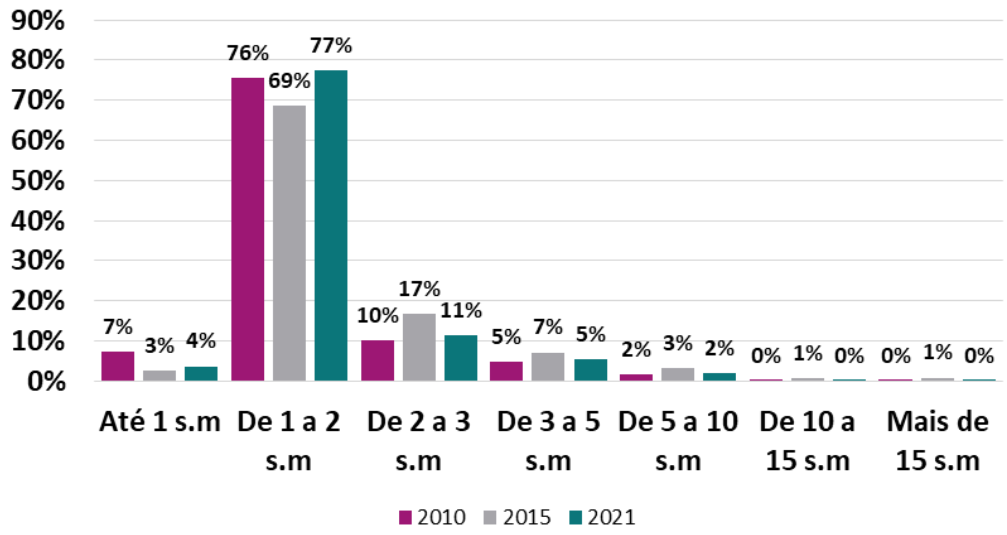
Figura 20: Faixa de salário-mínimo no setor da construção civil



Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro – Sistema Municipal de Informações Urbanas | Consórcio Conexão Rio, 2023.

O setor agropecuário é pouco representativo no município do Rio de Janeiro. Em 2021, apenas 3,6 mil trabalhadores estavam empregados nesse setor. Em 2010 e 2021, mais de 80% dos empregados contavam com renda de até 2 salários. Em 2015, apenas 71% dos trabalhadores recebiam até 2 salários-mínimos. É possível observar que o ano de 2015 indicou maiores salários, pois nesse ano 5% dos trabalhadores recebiam mais de 5 salários-mínimos, sendo que apenas 2% dos empregados de 2010 e 2021 recebiam essa faixa salarial.

Figura 21: Faixa de salário-mínimo no setor da agropecuária



Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro – Sistema Municipal de Informações Urbanas | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em 2021, os trabalhadores do Rio de Janeiro contavam com média salarial de R$ 4.322/mês, sendo que os empregos com ensino superior completo e pós-graduação possuem valores acima dessa média. A diferença salarial entre os trabalhadores com ensino fundamental incompleto e ensino médio completo é de apenas R$ 603/mês.

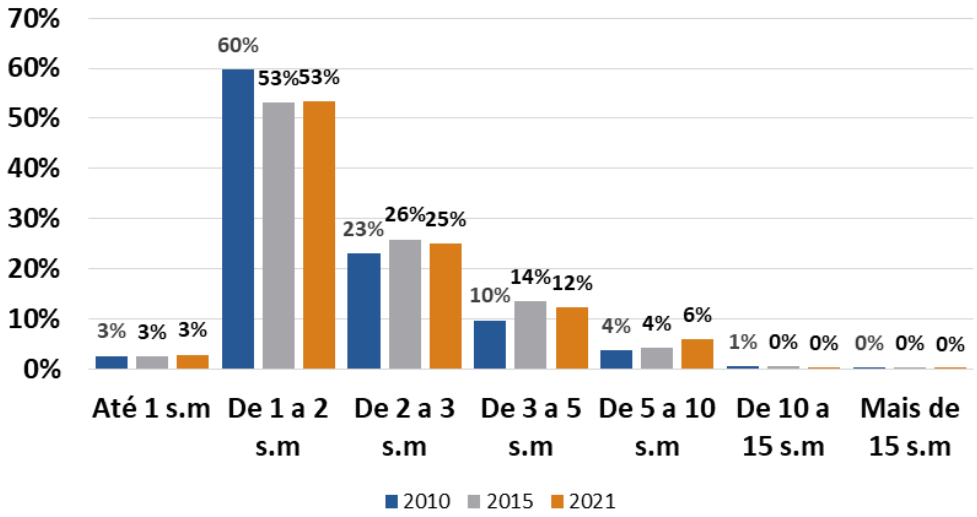
Tabela 8: Faixa salarial por nível de ensino no Rio de Janeiro (2010, 2015 e 2021) a valores correntes

Nível de Ensino	2010	2015	2021
Fund. Incompleto	R$ 1.074	R$ 1.711	R$ 2.295
Fund. Completo	R$ 1.204	R$ 1.687	R$ 2.223
Médio Completo	R$ 1.611	R$ 2.371	R$ 2.827
Superior Completo	R$ 4.379	R$ 6.139	R$ 8.184
Pós-Graduação	R$ 5.207	R$ 7.782	R$10.930
Total	**R$ 2.035**	**R$ 3.176**	**R$ 4.322**

Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro – Sistema Municipal de Informações Urbanas | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Entre os trabalhadores com Ensino Fundamental Incompleto, houve queda do percentual referente à faixa de renda de 2 salários-mínimos. Enquanto em 2010, 63% dos trabalhadores recebiam até 2 salários-mínimos, em 2015 e 2021 essa faixa representava 56%. Atualmente, 19% desses trabalhadores recebem mais de 3 salários.

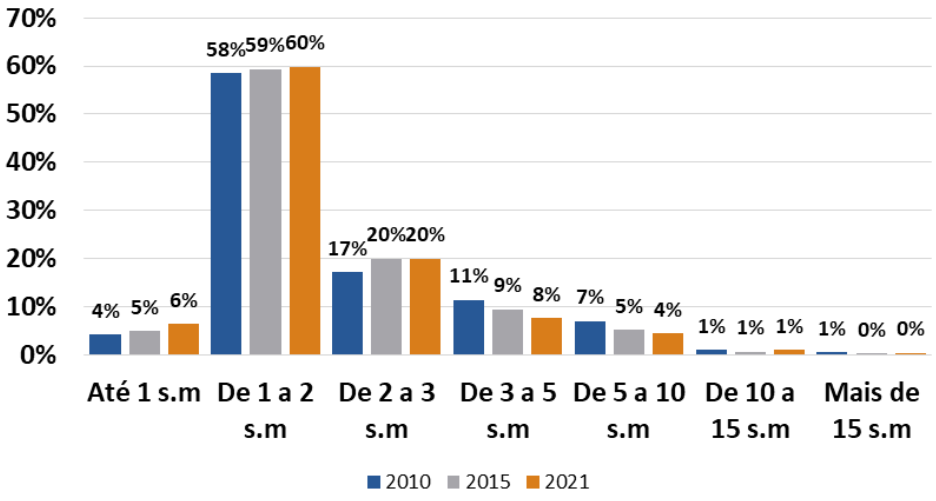
Figura 22: Faixa de salário-mínimo para trabalhadores com ensino fundamental incompleto



Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro – Sistema Municipal de Informações Urbanas | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em relação aos trabalhadores com Ensino Fundamental Incompleto, em 2010, 62% dos trabalhadores recebiam até 2 salários. Em 2015, esse percentual subiu para 64% e em 2021 foi de 66%. Os salários maiores também apresentaram queda. Enquanto em 2010, 20% recebiam mais de 3 salários, em 2021 essa faixa representava 14%.

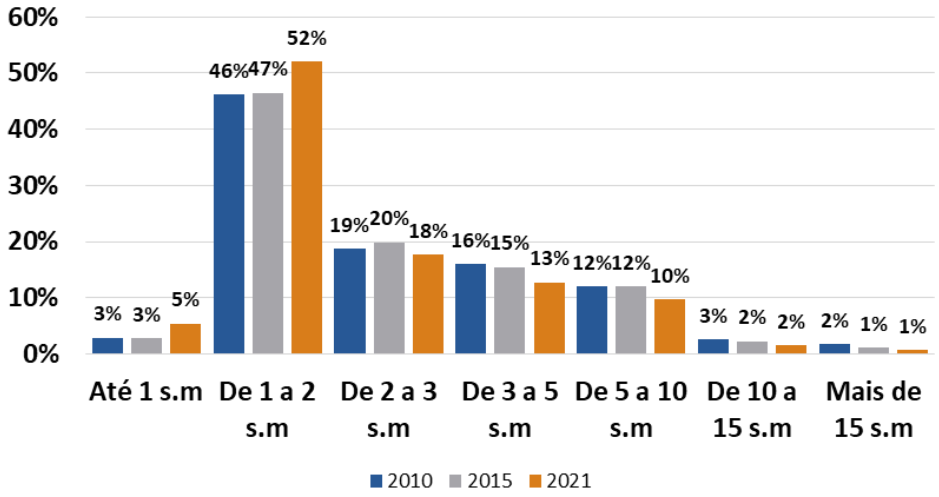
Figura 23: Faixa de salário-mínimo para trabalhadores com ensino fundamental completo



Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro – Sistema Municipal de Informações Urbanas | Consórcio Conexão Rio, 2023.

A mudança na distribuição entre as faixas de renda, com aumento do percentual de trabalhadores ganhando até 2 salários-mínimos, também é observada nos trabalhadores com Ensino Médio Completo. Nos anos de 2010 e 2015, 49% dos empregados ganhavam até 2 salários. Já em 2021, essa faixa salarial contemplava 57% dos funcionários. Os salários maiores, acima de 5 salários, também apresentaram queda: 2010 (16% dos trabalhadores), 2015 (15%), 2021 (12%).

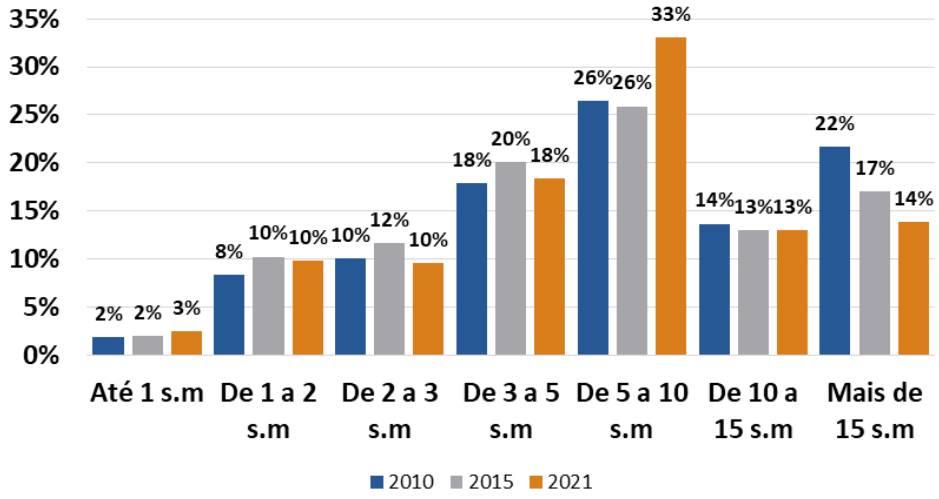
Figura 24: Faixa de salário-mínimo para trabalhadores com ensino médio completo



Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro – Sistema Municipal de Informações Urbanas | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Atualmente, a proporção de trabalhadores com Ensino Superior que ganham até 3 salários-mínimos é de 23%, contra os 20% indicado em 2010. A proporção de assalariados com ganhos acima de 5 salários também diminuiu. Em 2010, 62% dos empregados recebiam mais do que 5 salários. Já em 2021, esse percentual diminuiu para 60%.

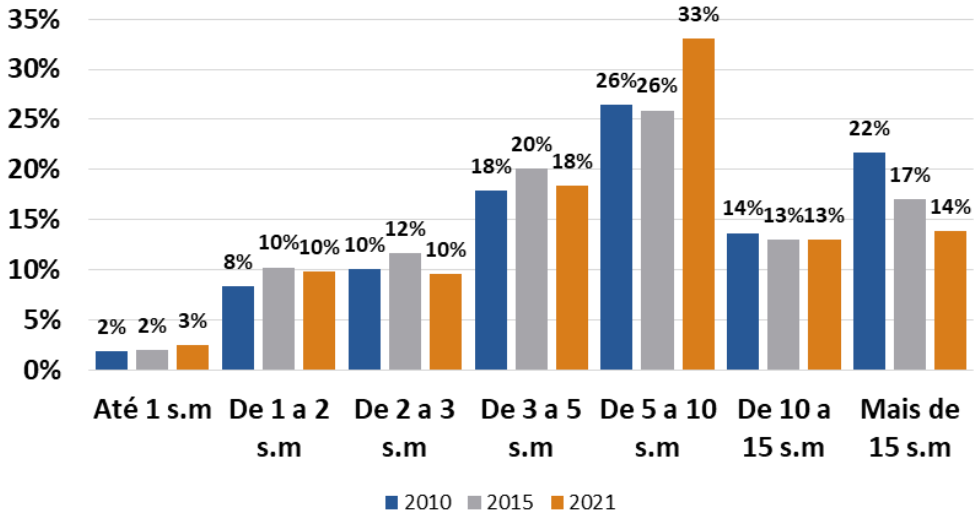
Figura 25: Faixa de salário-mínimo para trabalhadores com ensino superior completo



Fonte: Pref. do Rio de Janeiro – SMIU | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Os salários dos empregados pós-graduados apresentaram melhorias nos últimos anos em relação aos salários mais baixos. Em 2010, 28% dos trabalhadores recebiam até 5 salários. Em 2021, esse valor caiu para 24%. Em contrapartida, em 2010, 22% dos empregados recebiam mais de 15 salários, valor que caiu para 14% em 2021.

Figura 26: Faixa de salário-mínimo para trabalhadores com pós-graduação



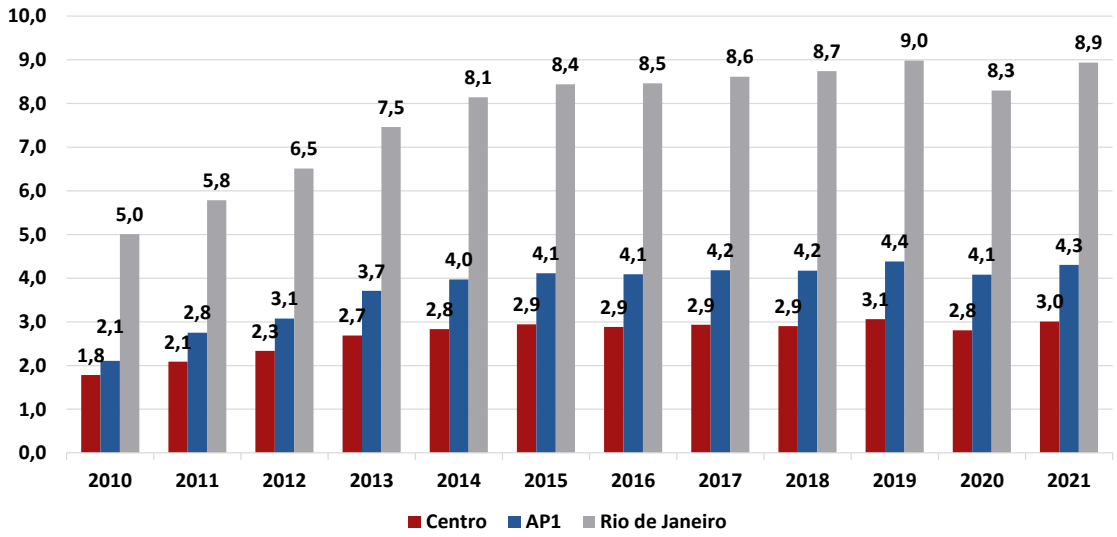
Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro – Sistema Municipal de Informações Urbanas | Consórcio Conexão Rio, 2023.

A massa salarial representa a soma de todos os salários pagos aos trabalhadores durante o ano. Enquanto o Rio de Janeiro apresentou, em 2021, uma massa salarial de R$ 8,9 bilhões, o Centro indicou um valor de R$ 3,0 bilhões, cerca de 34% do total municipal.

As 6 regiões administrativas da Área de Planejamento 1 somaram R$ 4,3 bilhões em massa salarial (48,2% do Rio de Janeiro).

Assim como o Rio de Janeiro, o Centro e a Área de Planejamento 1 apresentaram crescimento na Massa Salarial no período analisado, sendo 5,4% ao ano, 4,9% a.a. e 6,7% a.a., respectivamente.

Figura 27: Massa salarial para trabalhadores com pós-graduação (x R$ 1.000.000) a valores correntes



Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro – Sistema Municipal de Informações Urbanas | Consórcio Conexão Rio, 2023.

O setor de serviços é o que mais contribui para a massa salarial municipal. Enquanto no município do Rio de Janeiro é de R$ 6,7 bilhões (73% do total), na AP1 é de R$ 3,5 bilhões. Na Área de Planejamento 1, o setor de serviços foi o que mais cresceu (média de 7,0% ao ano).

O setor industrial também é um grande destaque no Rio de Janeiro. Com massa salarial de R$ 1,1 bi, o setor apresentou crescimento de 4,5% ao ano no período analisado. O setor industrial foi o que mais cresceu percentualmente em relação à massa salarial – 7,3% ao ano.

Tabela 9: Massa salarial por setor econômico (R$* 1.000) a valores correntes

Setores	Rio de Janeiro				Área de Planejamento 1			
	2010	2015	2021	TGCA (10-21)	2010	2015	2021	TGCA (10-21)
Indústria	713.307	1.119.038	1.160.245	**4,5%**	258.461	514.525	487.341	**5,9%**
Comércio	481.434	776.905	800.740	**4,7%**	78.825	151.175	149.926	**6,0%**
Serviços	3.598.869	6.158.032	6.756.954	**5,9%**	1.702.112	3.365.589	3.590.008	**7,0%**
Construção Civil	209.810	380.055	210.201	**0,0%**	68.297	78.174	76.651	**1,1%**
Agropecuária	1.996	4.459	6.345	**11,1%**	854	1.558	1.291	**3,8%**
Total	**5.005.417**	**8.438.489**	**8.934.484**	**5,4%**	**2.108.548**	**4.111.021**	**4.305.216**	**6,7%**

Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro – Sistema Municipal de Informações Urbanas | Consórcio Conexão Rio, 2023.

5.3. RESUMO DA ANÁLISE SOCIOECONÔMICA

Diante dos dados apresentados, fica claro que a Área de Planejamento 1 desempenha um papel fundamental no cenário econômico do município do Rio de Janeiro, ao mesmo tempo que apresenta baixa concentração de população residente.

A Área de Planejamento 1 possui uma população de cerca de 333,3 mil habitantes, representando apenas 5% da população total do município, totalizando 135,6 mil residências, com uma renda média mensal domiciliar de R$ 4,6 mil, abaixo da média geral do município de R$ 6,8 mil.

No que diz respeito ao aspecto econômico, a Área de Planejamento 1 abriga 15,6% das empresas do município e é responsável por 33,8% dos empregos formais no Rio de Janeiro. Isso resulta em uma relação de 2,3 postos de trabalho por população residente, o que indica a elevada concentração de empregos, resultando em fluxos pendulares de pessoas que moram em outras regiões e vão ao centro trabalhar.

Analisando a distribuição espacial dos empregos na Área de Planejamento 1, observa-se que o bairro do Centro é um dos principais polos empresariais, concentrando muitas empresas ao longo da Avenida Rio Branco e nas proximidades do aeroporto Santos Dumont. Além disso, o bairro de Santo Cristo se destaca com uma alta concentração de empregos.

O setor de comércio e serviços desempenha um papel fundamental na economia da Área de Planejamento 1, respondendo por 90% dos empregos, com destaque para os

subsetores da Administração Pública e Comércio e Administração de Imóveis, que são responsáveis por 61% dos empregos nessa região.

Os dados também apontam que a Área de Planejamento 1 é um dos principais motores da massa salarial do Rio de Janeiro, respondendo por 48,2% do total municipal em 2021. O setor de serviços se destaca como o maior contribuinte para a massa salarial na região. Em síntese, a Área de Planejamento 1 apresenta uma combinação de fatores que a tornam uma região de grande importância econômica para o município do Rio de Janeiro. Contudo, é fundamental considerar as questões socioeconômicas presentes, como a baixa concentração de população residente e a renda média domiciliar abaixo da média do município.

6. ANÁLISE DE MERCADO

Nesta análise de mercado, serão avaliados primeiramente os **planos e projetos** que estão em desenvolvimento no Centro do Rio de Janeiro, a fim de buscar compreender quais ações já estão sendo previstas para essas áreas, e para que sejam montadas estratégias com vistas a costurar todas essas intervenções em um plano conjunto, avaliando como os imóveis estão posicionados em relação a estas.

Posteriormente, será apresentada uma análise setorial da **oferta de comércios, serviços, saúde, educação, turismo/lazer, economia criativa e pesquisa/inovação**. Esse levantamento busca trazer um panorama do Centro do Rio de Janeiro e o seu contexto de inserção na cidade do Rio como um todo.

Em seguida, será apresentada a questão de **mobilidade e transporte** na região central do Rio de Janeiro, compreendendo a oferta de infraestrutura de mobilidade. Também será analisada a questão da **segurança pública** na região, compreendendo quanto essa questão está problematizada no Centro da cidade.

O penúltimo subitem de análise será do **mercado imobiliário**, avaliando os lançamentos imobiliários, a absorção de mercado e o estoque existente. Serão destacados os valores praticados por região, as características das unidades, entre outras.

Por fim, este capítulo será resumido na identificação dos polos e centralidades existentes na região central do Rio de Janeiro, consolidando o perfil da região com base em toda a análise de mercado realizada.

6.1. PLANOS E PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO

Este capítulo tem a finalidade de elencar os principais projetos e inciativas atualmente em vigor na região central do Rio de Janeiro, com o objetivo de organizar as iniciativas mais relevantes e atualmente em implantação ou em discussão, com grande chance de viabilização política e econômico-financeira, encabeçadas tanto pelo poder público quanto pela iniciativa privada e com capacidade de induzir novas dinâmicas imobiliárias por meio da provisão tanto de novas normas e incentivos (leis, decretos e programas), quanto de novas obras de infraestrutura (transporte, mobilidade, equipamentos sociais, culturais, de lazer, etc.) e de promoção habitacional.

Nesse sentido, a partir de pesquisa com diversos atores envolvidos com essas atividades, foi possível elaborar uma síntese para cada um deles, de forma a resumir o porte e o alcance de cada uma delas. Como será possível verificar, existem projetos que vêm sendo maturados ao longo de vários anos e ainda não saíram efetivamente do papel, mas sua modelagem avançou bastante; noutros casos, há projetos envolvendo apenas um edifício ou terreno que se encontra em fase de operação, cujos resultados já podem ser avaliados de modo concreto. Esses planos e projetos representam uma amostra das intervenções previstas no município e na região central identificadas até junho de 2023, e este relatório focou naqueles mais relevantes para o estudo em desenvolvimento.

Dos planos e projetos que possuem localização definida, serão apresentados os mapeamentos dessas intervenções, para que seja possível visualizar as sobreposições em relação aos imóveis. Vale ressaltar que esse levantamento será utilizado nos produtos da segunda etapa de Visão de Futuro, com a finalidade de avaliar o impacto desses planos e projetos para os imóveis em estudo, para que a vocação e o *masterplan* considerem a sobreposição dessas intervenções previstas.

Para o presente produto, dedicamos, na parte 2, espaço para sobreposição em mapas dos projetos colocalizados com os imóveis em estudo, tendo como objetivo acrescentar

ao diagnóstico elementos que possam indicar vocações e oportunidades no estudo das vocações dos ativos públicos.

Tabela 10: Planos e Projetos Localizados no Centro do Rio de Janeiro

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
REVIVER CENTRO	público	2021	Legislação	Em implementação
DISTRITO DE BAIXAS EMISSÕES	público	2021	Legislação	Em implementação
DISTRITO DA VIVÊNCIA E MEMÓRIA AFRICANA NO RIO DE JANEIRO	Público	2021	Legislação	Em implementação
HUB METROPOLITANO CENTRAL DO BRASIL	público	2019	Obra pública	Proposta em análise
PORTO MARAVALLEY	público	2023	Equipamento público	Em implementação
TERMINAL INTERMODAL GENTILEZA	público	2022	Obra pública	Em implementação
SUBSÍDIOS À LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NO CENTRO	público	2023	Legislação	Em implementação
REQUALIFICAÇÃO DA SAARA	público	2023	Obra pública	Em implementação
CAIS MAUÁ	Concessão Federal	1998	Intervenção Urbana	Em implementação
MERCADO GASTRONÔMICO DO PORTO CARIOCA	público	2019	Equipamento público	Em implementação
QUIOSQUES PORTO MARAVILHA	público	2022	Equipamento público	Em estudo
CIDADE DA CERVEJA	público	2022	legislação	Em estudo
NOVO MUSEU MARÍTIMO	público	2022	Equipamento público	Proposta em análise
PPP HOSPITAL SOUZA AGUIAR	Público Privado	2022	Legislação	Em implementação
ALIANÇA CENTRO-RIO	público	2022	Plano de Desenvolvimento Econômico	Em estudo
TRANSFERÊNCIA DO CONSULADO DOS EUA NO RIO	privado	2026	Projeto imobiliário	Em implementação
MOINHO FLUMINENSE	privado	2019	Projeto imobiliário	Em implementação
RESIDENCIAL LUMINA	privado	2024 (entrega)	Projeto imobiliário	Em implementação
AMPLIAÇÃO HOSPITAL INCA E CAMPUS DA CRUZ VERMELHA	privado	2012	-	Proposta em análise
RIO ENERGY BAY	privado	2020	-	Em implementação

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.1.1. PROJETOS DE INCIATIVA PÚBLICA

6.1.1.1. REVIVER CENTRO

Tabela 11: Ficha Plano Reviver o Centro

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
REVIVER CENTRO	público	2021	Legislação	Em implementação

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

O Plano Reviver o Centro tem como objetivo atrair uso residencial, fomentar faixas de rendas diversas, mudar a percepção do Centro e promover revitalização duradoura da região central, compreendida no perímetro definido pela Lei Complementar 229/2021 e pelo decreto municipal 48.348/2021.

Nesta lei, estão previstos diversos incentivos para *retrofit* e construções novas envolvendo aumento de parâmetros construtivos, isenção de impostos (IPTU e ISS) para diversas condições e incentivos considerando comércio no térreo, usos mistos, HIS, desincentivo ao uso de automóveis, recuperação dos espaços públicos, arte urbana etc.

Além disso, a lei também permite a realização da Operação Interligada, no intuito de promover o adensamento na região central. Por meio desse mecanismo, um proprietário, ao construir uma nova edificação ou reconverter uma edificação existente para o uso residencial ou misto no perímetro da II R.A, ganha direito de alteração de gabarito em imóveis situados nas Áreas de Planejamento 2 e 3, por meio do pagamento de contrapartida ao município.

No âmbito do programa “Reviver Centro”, também são previstos diversos projetos e programas voltados para a promoção da habitação e do bem-estar social da população, entre eles temos:

- Locação Social;
- Moradia Assistida;
- Programa de Autogestão;
- Esculturas e Arte Urbana;
- Distrito de Baixa Emissão;
- Distrito de Conhecimento do Centro;
- Distrito da Vivência e Memória Africana;
- Conservação Crítica dos Monumentos.

Alguns desses projetos serão mencionados ao longo deste relatório, considerando que impactam diretamente os empreendimentos analisados.

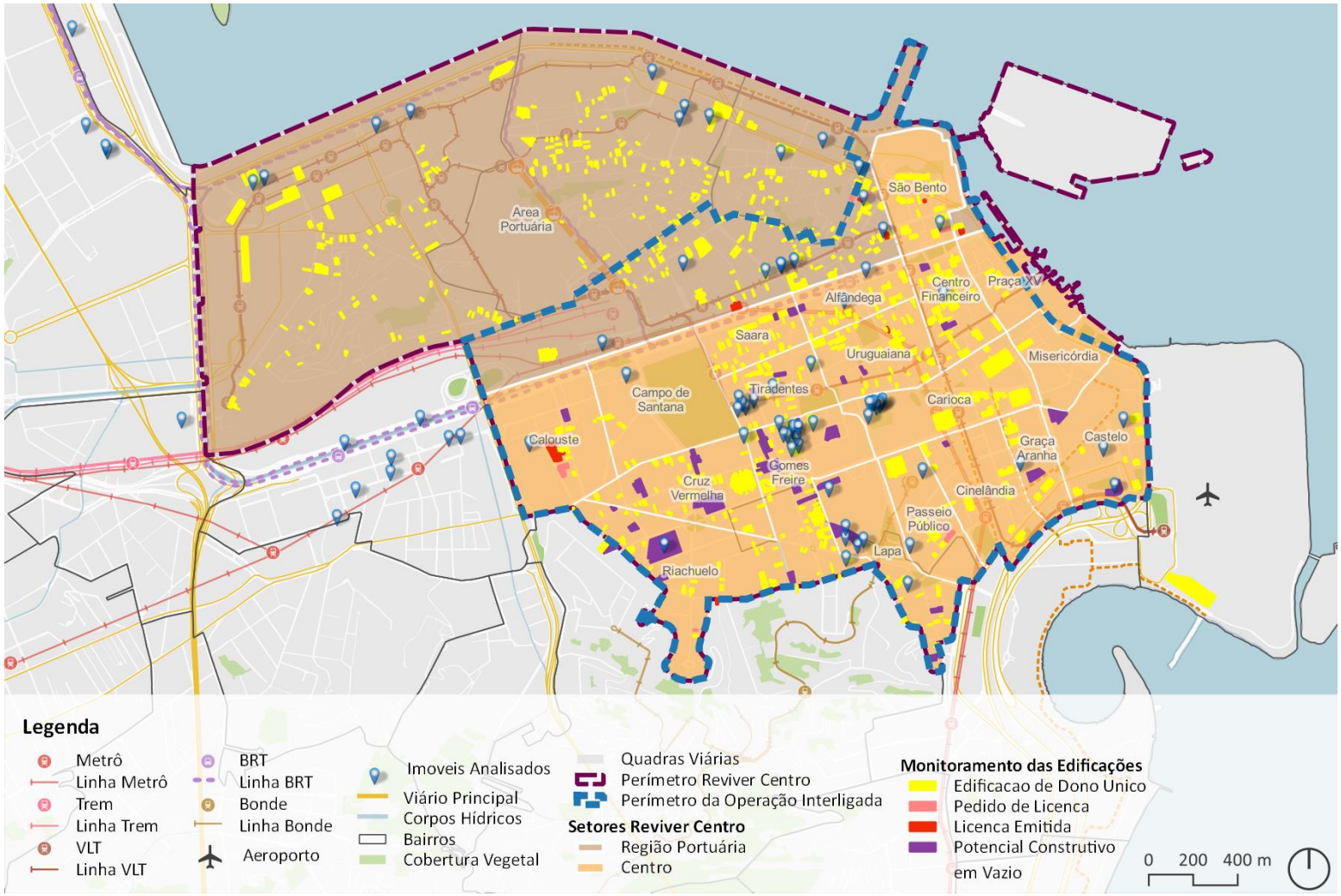
Além disso, o “Reviver Centro” também conta com uma plataforma digital, na qual é possível realizar o monitoramento do programa através do painel 3D da cidade com o

número de licenças emitidas e de unidades comerciais e residenciais, além de enquetes com a população que podem nortear as estratégias de recuperação da região central.

O projeto completou seu primeiro ano e, segundo o relatório anual referente ao período de 2021 a 2022 e o painel de monitoramento, já foram emitidas 32 licenças, 26 para conversão de uso e 6 para novas construções. Essas licenças, em sua maior parte, são para o uso misto, com 2.682 unidades residenciais e 26 unidades comerciais, até março de 2023.

O perímetro do plano e as subdivisões, bem como os edifícios mapeados e *status* do monitoramento até junho de 2023, podem ser verificados na imagem abaixo:

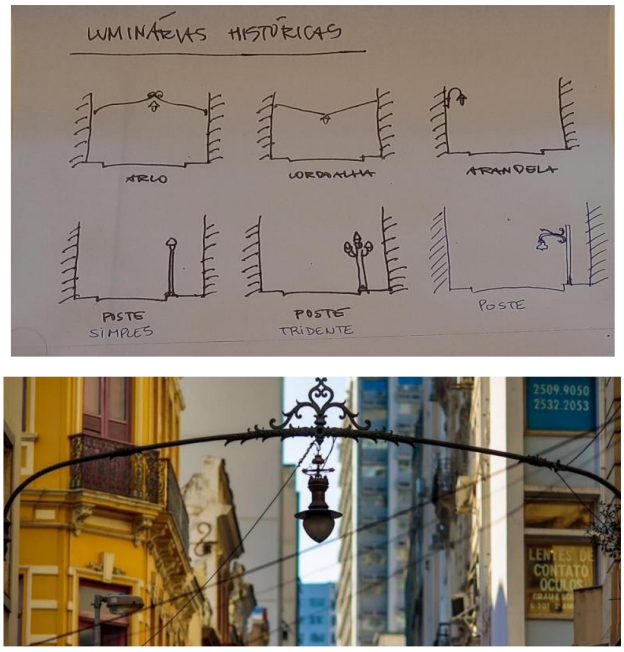
Figura 28: Perímetro do Programa Reviver Centro e Imóveis Mapeados



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023 | Reviver Centro, 2021

Observa-se que já existem projetos em andamento como o de Recuperação do Sistema Histórico de Iluminação Pública, recuperando os elementos de iluminação pública que remontam ao início do século XX; lançamento de áreas de Excelência Urbana, promovendo sua revitalização, como a Cinelândia, Largo da Carioca, Buraco do Lume, Praça Mahatma Gandhi e toda a extensão da Avenida Rio Branco (do Castelo à Praça Mauá) com a realização de serviços emergenciais, como recuperação de pavimentos, instalação de iluminação LED, substituição de mobiliário urbano e plantio de árvores, além da promoção de limpeza, ordenamento urbano e acolhimento da população de rua; implantação do distrito de baixa emissão; dentre outros projetos que podem ser acompanhados na plataforma oficial.

Figura 29: Tipologias Projeto de Recuperação do Sistema Histórico de Iluminação Pública



Fonte: Reviver Centro – Relatório Anual (2021 – 2022)

Para os próximos passos, além de seguir com os planos já previstos, a prefeitura do Rio de Janeiro anunciou o lançamento do Crédito Imobiliário Reviver Centro, uma iniciativa que visa a criação de uma carta de crédito especial para servidores públicos municipais adquirirem imóveis na região central[2]. Para atender à demanda da carta de crédito, a prefeitura publicou um edital de chamamento para empreendedores imobiliários interessados em investir na recuperação de imóveis ociosos do Centro, transformando-

[2] https://prefeitura.rio/noticias/servidores-municipais-terao-credito-para-comprar-imoveis-na-area-de-abrangencia-do-reviver-centro/, acesso em 12/06/2023

os em empreendimentos residenciais. O objetivo é fomentar ainda mais a revitalização da região e oferecer moradia de qualidade aos servidores públicos.

6.1.1.2. DISTRITO DE BAIXAS EMISSÕES

Tabela 12: Ficha Distrito de Baixas Emissões

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
DISTRITO DE BAIXAS EMISSÕES	público	2021	Legislação	Implementação

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Previsto no texto da lei do Reviver Centro e implantado pela Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento por meio do Decreto Municipal nº 51.047 de 28 de junho de 2022, o Distrito de Baixa Emissão, no Centro da cidade, consiste em uma área delimitada com o objetivo de implementar ações para a redução de emissões de gases de efeito estufa (GEE).

A criação do Distrito de Baixa Emissão está em conformidade com o compromisso da cidade com o C40, grupo de cidades que tem como intuito abordar as questões climáticas e, com isso, promover ruas sustentáveis e saudáveis.

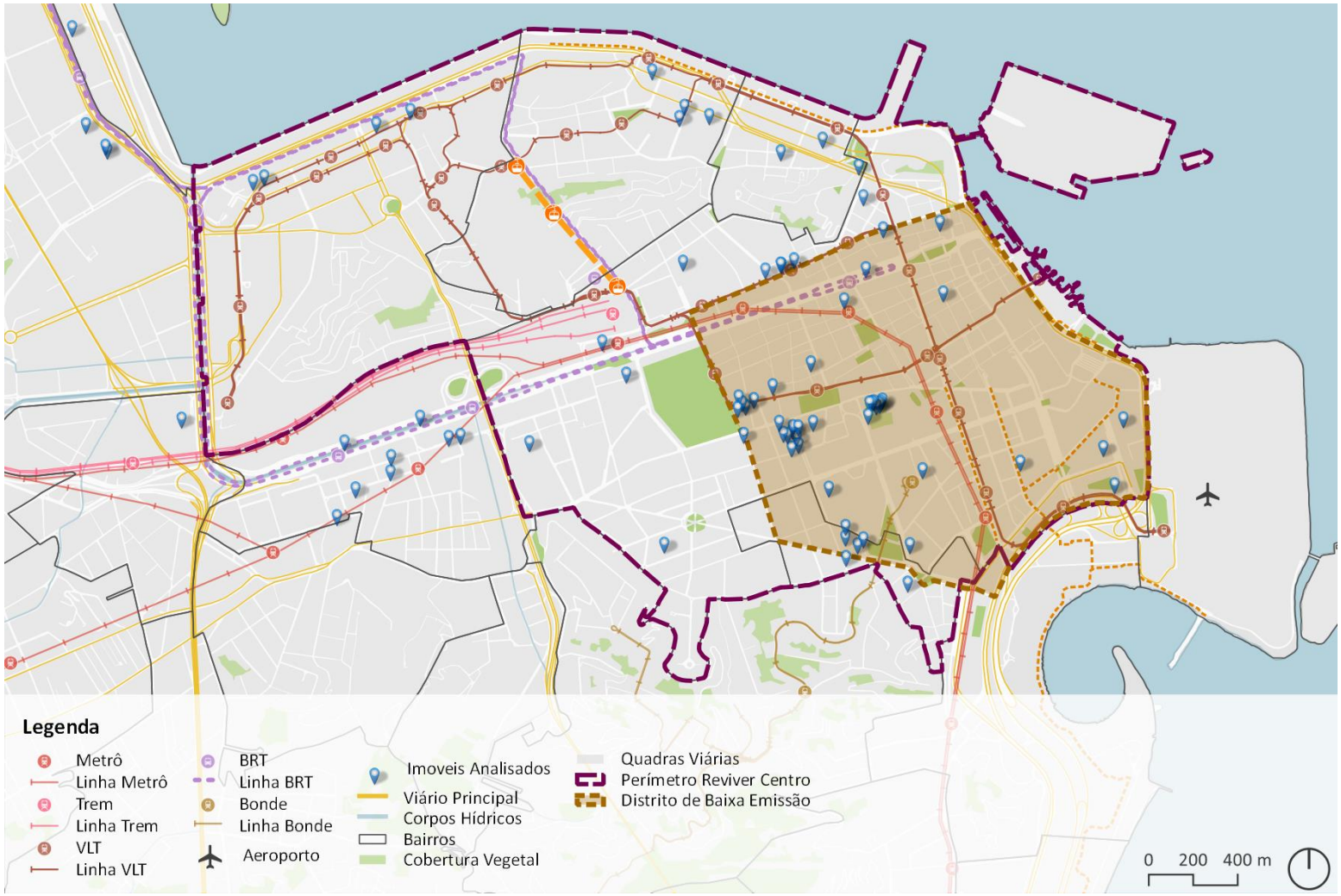
Estão inclusas medidas que tratam da restrição à circulação de veículos mais poluentes (como caminhões e ônibus antigos), da adoção de padrões mais rigorosos de emissão de poluentes para os veículos que circulam na região e da promoção do uso de veículos menos poluentes, como bicicletas e carros elétricos. Além disso, o distrito de baixa emissão prevê a implementação de políticas de estacionamento inteligente, com a criação de mais vagas para bicicletas e a adoção de incentivos para o compartilhamento de carros e outros veículos de transporte.

A primeira etapa do projeto envolve a requalificação de 35 mil m² de área pública no Centro, além do início do monitoramento da qualidade do ar e das emissões de gases de efeito estufa, com conclusão prevista para 2024. Paralelamente, outras ações também estão sendo desenvolvidas, como a implantação de ciclovias, a elaboração de um plano de mobilidade limpa, o aumento de áreas verdes, projetos educativos para engajar a população e a introdução de caminhões elétricos para a coleta de resíduos.

Dentre os órgãos envolvidos na gestão e no desenvolvimento do projeto, temos a coordenação realizada pelo Escritório de Planejamento da Secretaria Municipal de

Fazenda e Planejamento, e parceria das secretarias de Planejamento Urbano, de Transporte, de Infraestrutura, de Meio Ambiente e o Instituto Pereira Passos, além da CET-Rio e da Comlurb.

Figura 30: Perímetro do Distrito de Baixa Emissão



Fonte: Reviver Centro – Relatório Anual (2021 – 2022).

6.1.1.3. DISTRITO DA VIVÊNCIA E MEMÓRIA AFRICANA NO RIO DE JANEIRO

Tabela 13: Ficha Distrito da Vivência e Memória Africana no Rio de Janeiro

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
DISTRITO DA VIVÊNCIA E MEMÓRIA AFRICANA NO RIO DE JANEIRO	Público	2021	Legislação	Em implementação

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

O Distrito da Vivência e Memória Africana no Rio de Janeiro faz parte dos distritos especiais previstos no Reviver Centro, instituído por meio da Lei Complementar 229/2021. Este distrito, em particular, foi criado com o objetivo de abranger áreas, espaços, paisagens, personagens históricos, roteiros e quaisquer outros elementos que representem a cultura de matriz africana existentes, ou que ainda precisem ser identificados, no contexto da região conhecida como Pequena África. Isso será feito através do desenvolvimento de Arranjos Produtivos Locais que sejam intensivos em tecnologias sociais afro-brasileiras.

De acordo com o decreto 34.803/2011, o Circuito Histórico e Arqueológico de Celebração da Herança Africana define os limites de sítio arqueológico e promove a segurança e a conservação da região, incluindo as áreas do Centro Cultural José Bonifácio, Cemitério dos Pretos Novos (IPN), Cais do Valongo e da Imperatriz, Jardins do Valongo, Largo do Depósito e Pedra do Sal.

A partir desta área e de outras que eventualmente podem ser inseridas nos demais perímetros do município, definem-se as diretrizes de reconhecer esses espaços de preservação, atrair novos investimentos para os setores culturais, criativos e de inovação social da área, fomentar e promover incentivos para a manutenção dos negócios dos setores culturais e de inovação existentes, estabelecer um ecossistema dinâmico, em que a função residencial do Centro tenha sinergia com as atividades econômicas culturais, criativas, de inovação social, respeitando a memória histórica e vocação local, promovendo o uso e a ocupação de edificações e unidades comerciais com tais atividades e incentivar a atividade turística na região.

Figura 31: Mapa Esquemático do Circuito Histórico e Arqueológico de Celebração da Herança Africana

Fonte: IPN, 2023.

Além disso, o projeto busca criar um ambiente dinâmico em que a função residencial do Centro esteja em harmonia com as atividades econômicas, culturais, criativas e de inovação social, respeitando a memória histórica e as características locais. Pretende-se promover o uso de edifícios e unidades comerciais para essas atividades, incentivando o turismo na região e garantindo as condições necessárias para manutenção, preservação, logística, segurança e sinalização dos pontos turísticos locais.

Vale ressaltar que de acordo com o relatório anual do Plano Reviver Centro[3] as características do distrito ainda devem ser regulamentadas por ato do Poder Executivo Municipal[4], considerando que o desenvolvimento de seu projeto apresenta uma complexidade que demanda o desenvolvimento de pesquisa e planejamento multidisciplinar, com isso, o Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH), junto com a Coordenadoria Especial de Promoção de Políticas de Igualdade Racial (CEPIR), decidiu contratar uma entidade com expertise para seu desenvolvimento. Essa entidade deverá

[3] Relatório referente aos anos de 2021 – 2022, publicado em julho de 2022, disponível em: https://reviver-centro-pcrj.hub.arcgis.com/documents/PCRJ::reviver-centro-relat%C3%B3rio-anual-2021-2022/explore, acesso em 27/07/2023

[4] Art. 52. Da Lei Complementar 229/2021

ser capaz de realizar os estudos e as pesquisas necessários, bem como estabelecer contato e colaborar com a sociedade civil, especialmente com os grupos e as organizações de pessoas negras atuantes na região.

A contratação tem como objetivo principal criar um conjunto integrado de informações, diretrizes e ações que ajudarão a município no processo de implementação e regulamentação do Distrito da Vivência e Memória Africana na cidade.

6.1.1.4. HUB METROPOLITANO CENTRAL DO BRASIL

Tabela 14: Ficha Hub Metropolitano Central do Brasil

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
HUB METROPOLITANO CENTRAL DO BRASIL	Público	2019	Obra pública	Proposta em análise

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

A estação Central do Brasil, localizada na região central do Rio de Janeiro, é um importante polo multimodal que comporta um total de 5 linhas de trens suburbanos, 2 linhas de metrô, 1 terminal de ônibus metropolitano, 1 terminal de ônibus municipal, 1 linha de VLT e 1 linha de teleférico (atualmente desativado), e recebe diariamente cerca de 630.000 passageiros.[5]

Na perspectiva atual, de junho de 2023, apesar de ter um grande fluxo diário, esse local se caracteriza como espaço de passagem, com problemas de segurança, alguns comércios, edificações desocupadas e poucas áreas de habitação.

Dessa forma, o projeto do HUB Central do Brasil traz ações de urbanização integrada e reaproveitamento de próprios públicos federais e estaduais localizados em seu entorno, propondo o redesenho dos espaços públicos, integração de vias e passeios, concessões e *retrofit* com potencial de promover melhorias em toda a região.

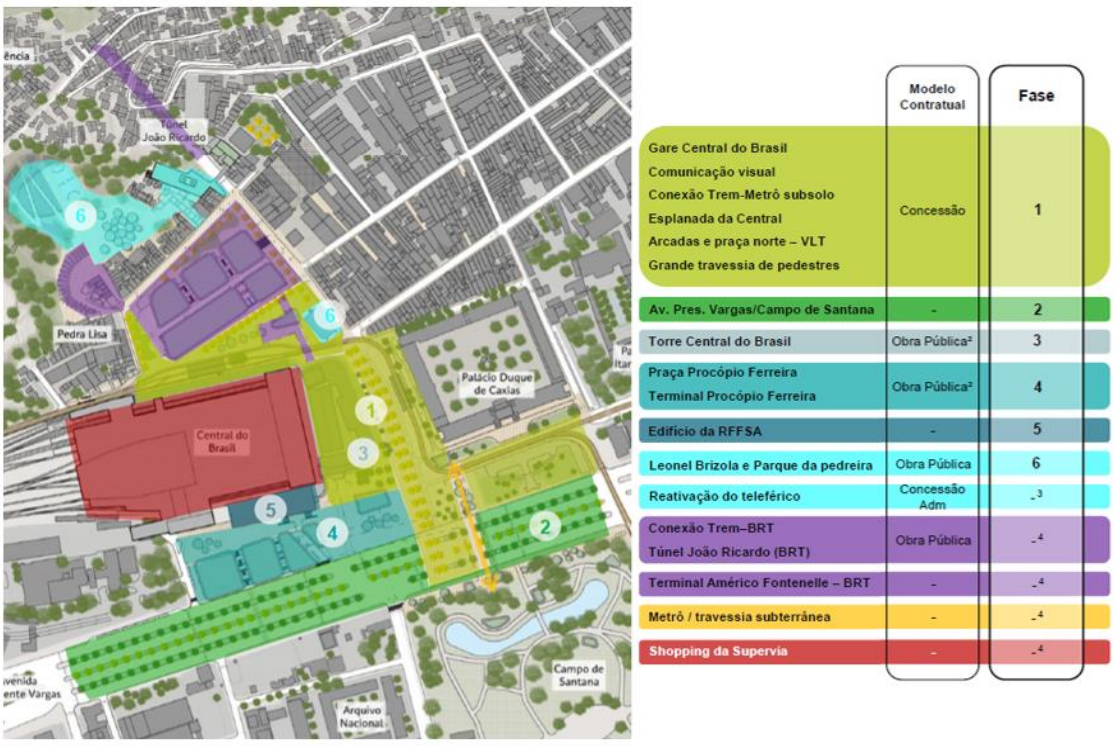
[5] INSTITUTO RIO METRÓPOLE. Estudo de Pré-Viabilidade: Integração modal, reestruturação e desenvolvimento urbano sustentável da região da estação Central do Brasil, 2019.

Figura 32: Vistas do Hub Metropolitano Central do Brasil

Fonte: Consórcio Egis-Arep, 2019.

Seu desenvolvimento contou com diversos atores que compuseram o Grupo de Trabalho de apoio à cooperação e que contribuíram com atividades e propostas desenvolvidas em *workshops* e debates. Entre eles, temos a SETRANS, CMIG, SMU, CDURP, EGis, Arep, AFD e CODATU. Por essa diversidade de atores envolvidos, o projeto apresentou desafios de alta complexidade, o que trouxe a necessidade de um faseamento com escopos de intervenção para cada etapa de implantação.

Figura 33: Arranjos e Faseamento Hub metropolitano Central do Brasil

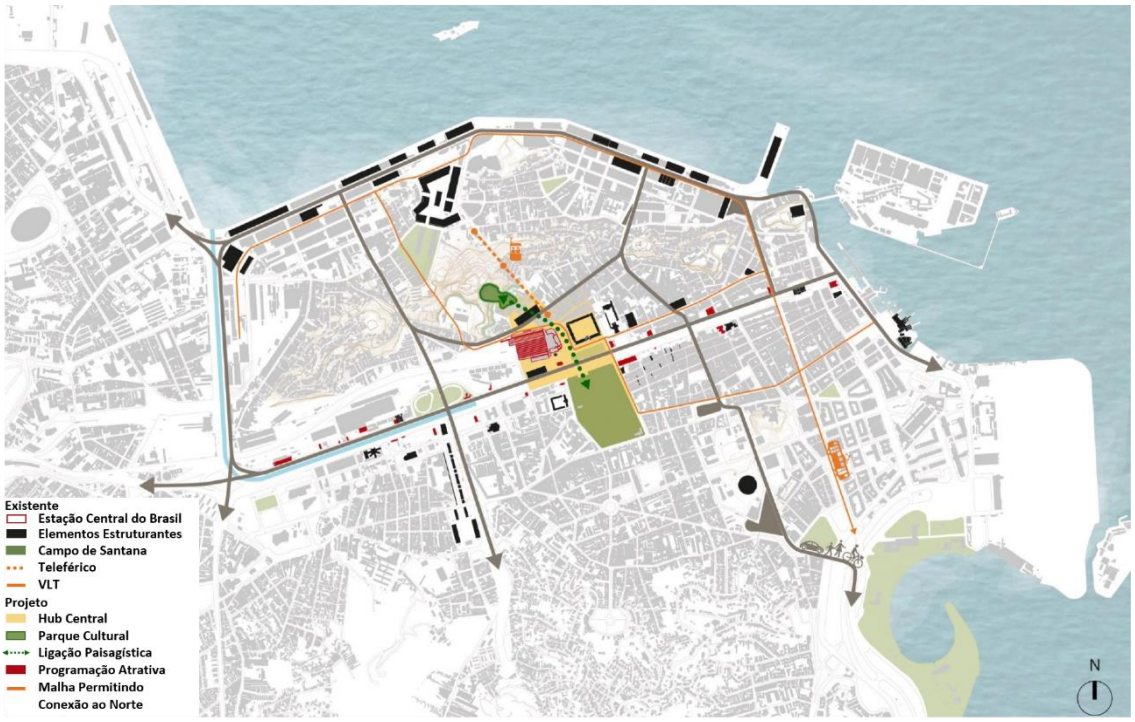


Fonte: Consórcio Egis-Arep, 2019.

A proposta apresentada em 2019, propõe um shopping acima das linhas férreas, conexão dos pontos de permanência e transporte, como a Praça Procópio Ferreira e o Campo de Santana, sejam qualificados, arborizados e caminháveis. Propõe ainda áreas

de habitação, serviços públicos e incubadoras de empresas, integração de áreas verdes, melhoria dos eixos de caminhabilidade, fortalecimento da malha cicloviária, integração dos diversos modais de transporte, comércio nos níveis térreos, entre outros.

Figura 34: Projeto Urbano Hub Metropolitano Central do Brasil



Fonte: Consórcio Egis-Arep, 2019.

6.1.1.5. PORTO MARAVALLEY

Tabela 15: Ficha Porto Maravalley

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
PORTO MARAVALLEY	público	2023	Equipamento público	Em implementação

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Com previsão de entrega para o segundo semestre de 2023, o projeto do Porto Maravalley – POMAR tem o intuito de tornar a cidade do Rio de Janeiro um polo de inovação e educação.

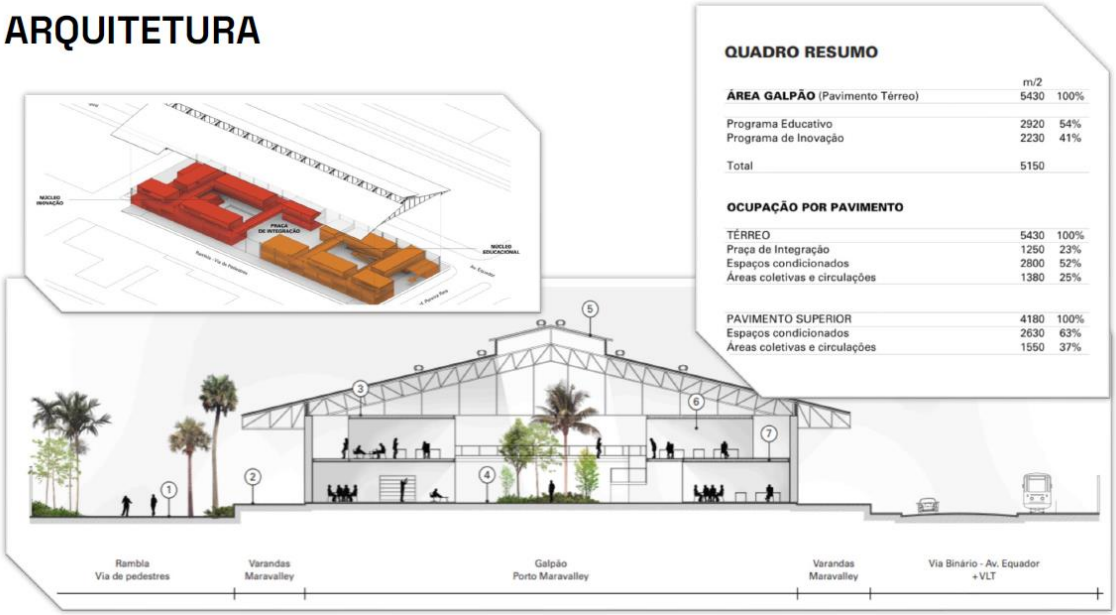
A proposta consiste na criação de um polo econômico nacional com área construída de 10 mil m² na região do Porto Maravilha, tendo como ponto de partida um galpão da Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos (CCpar), localizado no bairro de Santo Cristo, que foi cedido pelo município.

Com isso, será iniciada a reforma de galpões que passarão a sediar empresas nascentes (*startups*), aceleradoras, comércio de conveniência, amenidades para atração e fixação de novas atividades econômicas. O espaço também receberá o primeiro curso de graduação do Instituto de Matemática Pura e Aplicada (Impa).

Figura 35: Vista do HUB Maravalley

Fonte: Maravalley, 2023.

Figura 36: Projeto Arquitetônico do HUB Maravalley



Fonte: Maravalley, 2023.

O projeto faz alusão ao *Sillicon Valley* (Vale do Silício) e se inspira no modelo de distrito de inovação instalado em Nova Iorque, na *Roosevelt Island*, além de outros modelos de

parcerias com a inciativa privada para criação de um *hub de inovação*, com a intenção e o objetivo de transformar a cidade do Rio de Janeiro em referência em inovação e no ecossistema de criatividade. Sua viabilidade depende de incentivos tributários para a instalação das empresas *startups*, bem como de seus patrocinadores e até mesmo dos elos de sua cadeia produtiva. De acordo com a notícia do *Diário do Rio* de fevereiro de 2023[6]:

> "A região atrairá empresas de tecnologia e demandará mão de obra qualificada, gerando emprego e renda. Além disso, a presença do Instituto de Matemática Pura e Aplicada (IMPA) e de outros programas, como a iniciativa Programadores Cariocas, deve contribuir com a capacitação da população e redução das desigualdades", afirmou o secretário de Desenvolvimento Econômico e Inovação do Rio de Janeiro, Chicão Bulhões ao portal Panorama Crypto.

Ainda de acordo com a Prefeitura, a meta é atrair ou fomentar 400 *startups* até 2024[7], gerando entre 5 mil e 10 mil empregos na região do Maravalley, local que apresenta infraestrutura moderna e fácil acesso ao transporte público, sendo atraente para novos projetos da construção civil.

6.1.1.6. TERMINAL INTERMODAL GENTILEZA

Tabela 16: Ficha Terminal Intermodal Gentileza

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
TERMINAL INTERMODAL GENTILEZA	público	2022	Obra pública	Em implementação

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

De acordo com a Prefeitura do Rio de Janeiro, o Terminal Intermodal Gentileza (TIG) vai integrar o BRT Transbrasil, 22 linhas de ônibus municipais e as linhas 1 e 2 do VLT, que será estendido por cerca de 700 metros até a área do antigo Gasômetro. A estimativa é que mais de 130 mil pessoas passem pelo terminal todos os dias integrando com o BRT, ônibus convencional e VLT[8]."

[6] https://diariodorio.com/com-entrega-prevista-para-o-1o-semestre-o-porto-maravalley-sera-o-grande-centro-de-educacao-e-inovacao-do-brasil/
[7] https://proximonivel.embratel.com.br/rio-de-janeiro-cria-hub-tecnologico-porto-maravalley/
[8] https://prefeitura.rio/cidade/prefeitura-do-rio-inicia-obras-do-terminal-intermodal-gentileza/

Sua localização é estratégica, ocupa a antiga área do gasômetro, situa-se próximo à Rodoviária Novo Rio, na região da Av. Francisco Bicalho, conectará o Porto Maravilha à zona norte, e a integração com o aeroporto e dezenas de pontos relevantes no Centro da cidade, por meio do VLT.

Conforme informações fornecidas pela Prefeitura do Rio de Janeiro, a entrega do terminal está prevista para acontecer em etapas. O primeiro modal a entrar em operação será o BRT. Em seguida, os ônibus municipais passarão a fazer ponto final no local e, por último, será entregue a extensão do VLT, completando toda a estrutura do terminal e entorno no último trimestre de 2023. Quando sua operação estiver completa, circularão por hora no local até 95 ônibus do BRT, 21 composições do VLT e 137 ônibus municipais.

Figura 37: Projeção de como ficará o Terminal Gentileza

Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro

Figura 38: Localização e conexões viárias do Terminal conforme reprodução de imagem da Prefeitura do Rio de Janeiro

Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro (Reprodução G1)

6.1.1.7. SUBSÍDIO A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NO CENTRO

Tabela 17: Ficha Subsídio à Locação de Imóveis no Centro

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
SUBSÍDIOS A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NO CENTRO	público	2023	Legislação	Em Implementação

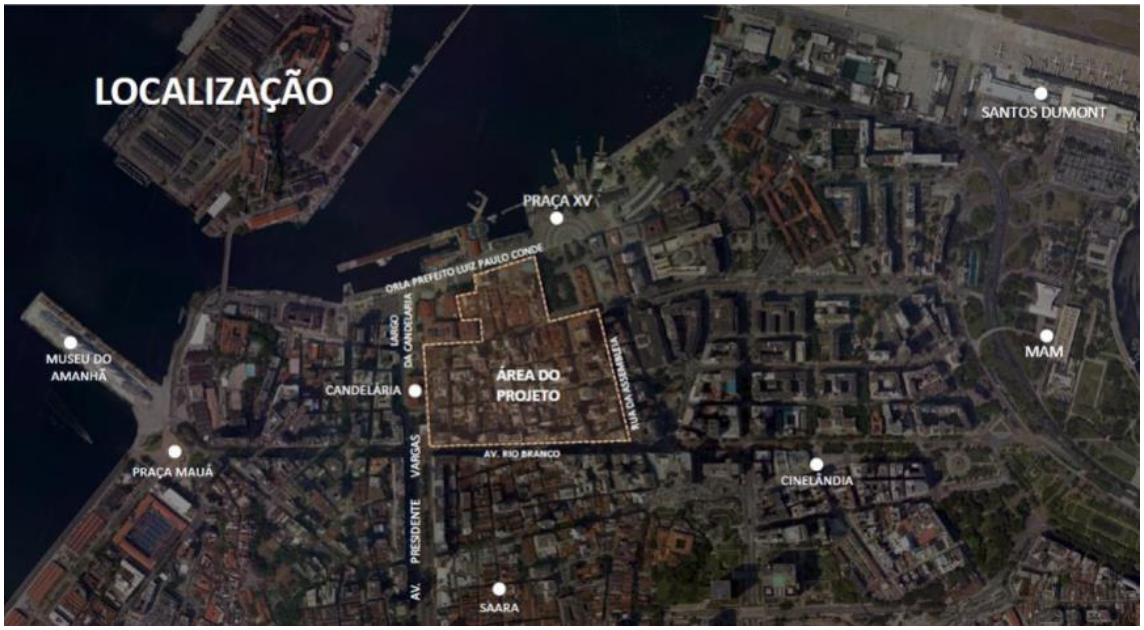
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

No dia 31 de janeiro de 2023, a Prefeitura do Rio, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, abriu um edital para chamamento de imóveis com comércio que estejam fechados e possam ser reabertos para a ativação de um quadrilátero na região central com o objetivo de incentivar a retomada de comércios de rua ociosos no Centro da cidade.

De acordo com o edital, serão 90 negócios beneficiados com o subsídio do município para custos ordinários das lojas. O incentivo econômico será exclusivamente para imóveis no térreo com fachada voltada para a rua. Esse programa terá um repasse de R$ 75 por metro quadrado por até quatro anos e com limite de até 192 m².

mailto:cpl@cdurp.com.brOs imóveis serão identificados dentro do quadrilátero entre as ruas Primeiro de Março, Praça Pio X, Av. Rio Branco e Rua da Assembleia; a contrapartida exigida pelo município é que os negócios incentivados funcionem em horário estendido a depender da atividade e/ou aos fins de semana.

Figura 39: Polígono do Projeto Contendo as Ruas Beneficiadas com o Subsídio



Fonte: Edital de Chamamento publicado em 13/3/2023.

6.1.1.8. REQUALIFICAÇÃO DA SAARA

Tabela 18: Ficha Requalificação da Saara

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
REQUALIFICAÇÃO DA SAARA	público	2021	Obra pública	Em implementação

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

De acordo com a notícia publicada pela prefeitura em setembro de 2021[9]:

> A Saara vai ganhar nova drenagem, iluminação e calçamento. Nas ruas exclusivas para pedestres, como Alfândega, Senhor dos Passos e vias transversais, o piso será nivelado para proporcionar acessibilidade à população. Já a Rua Tomé de Souza ganhará uma praça linear arborizada e com bancos.
> A Rua Buenos Aires receberá nova pavimentação, ordenamento das baias de estacionamento ao longo da via e esquinas em piso elevado, beneficiando a travessia dos pedestres. A Avenida Passos, que hoje recebe a maior parte dos veículos e ônibus que circulam pelo Centro, terá três pistas de rolamento, uma para ônibus e duas de veículos, proporcionando calçadas mais largas que

[9] https://prefeitura.rio/cidade/prefeitura-do-rio-vai-investir-na-requalificacao-urbana-da-saara/

serão requalificadas e arborizadas. Ao todo, as intervenções preveem melhorias em cerca de 40 mil m² de vias.

A revitalização foi planejada por fases para garantir que as lojas possam funcionar na maior parte do tempo, sendo que esta será a maior intervenção da área desde 1990, com 16 ruas afetadas. A obra tem custo previsto de cerca de R$ 25 milhões e deve durar dois anos[10].

Também foi noticiado pela prefeitura do Rio de Janeiro que o contrato com a empresa que vai fazer os serviços foi assinado e que a previsão era de que as obras começassem em abril de 2023, mas desde então não houve atualizações sobre esse assunto.

Figura 40: Ruas que Receberão Intervenções

Fonte: Reprodução Prefeitura, 2023.

[10] https://www.band.uol.com.br/bandnews-fm/rio-de-janeiro/noticias/prefeitura-planeja-iniciar-em-meados-de-abril-reurbanizacao-da-saara-no-centro-16592053

Figura 41: Imagens de Exemplos de como Serão as Intervenções

Fonte: Reprodução Prefeitura.

6.1.1.9. CAIS MAUÁ – CONCESSÃO FEDERAL PARA A EMPRESA PIER MAUÁ

Tabela 19: Ficha Pier Mauá - Concessão Federal Para a Empresa Pier Mauá

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
PIER MAUÁ	Concessão Federal	1998	Intervenção Urbana	Em implementação

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

A empresa Pier Mauá deteve, desde 1998, a concessão para utilizar durante 25 anos a Estação Marítima de Passageiros do Porto do Rio de Janeiro, principal porta de entrada do turismo marítimo internacional do país. Agora, no ano de 2023 a concessão foi renovada por igual período, estendendo-se, portanto, até 2048.

Fazem parte desse complexo os cinco primeiros armazéns e um imóvel do outro lado da Avenida Rodrigues Alves. Desde 2007, a Pier Mauá S.A. aluga os dois primeiros armazéns para eventos que já fazem parte do calendário carioca, tais como a Rio Fashion Week, ArtRio, Rio Sports Show. Para o novo período de concessão, está incluído o imóvel do *Touring Club* do Brasil, recentemente restaurado, cuja locação foi direcionada para o Mercado Gastronômico do Rio de Janeiro, objeto de um tópico específico neste Relatório.

Figura 42: Ilustração da Orla da Região sob Concessão da Pier Mauá

Fonte: Pier Mauá, 2023.

6.1.1.10. MERCADO GASTRONÔMICO DO PORTO CARIOCA – TOURING CLUB DO BRASIL

Tabela 20: Ficha Mercado Gastronômico do Porto Carioca – *Touring Club* do Brasil

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
MERCADO GASTRONÔMICO DO PORTO CARIOCA	público	2019	Equipamento público	Em implementação

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Localizado no Porto do Rio de Janeiro, o Edifício do *Touring Club* do Basil, bem municipal tombado, faz parte de um conjunto de importância histórica, urbanística e paisagística, que compõe o conjunto construído ao redor da Praça Mauá.[11]

Atualmente é gerido pela empresa Pier Mauá (concessão de 25 anos, até 2048), responsável também pela gestão da Estação Marítima de Passageiros do Porto do Rio de Janeiro e dos armazéns 1, 2, 3, 4 e 5 do Cais da Gamboa.

[11] https://www.amaisobras.com.br/obras-2/blog-post-title-two-4jktp

Figura 43: Localização do *Touring Club* e galpão anexo alugado da Pier Mauá S.A.

Fonte: Pier Mauá, 2023.

Figura 44: Ilustração do projeto do Mercado a ser implantado no *Touring Club*

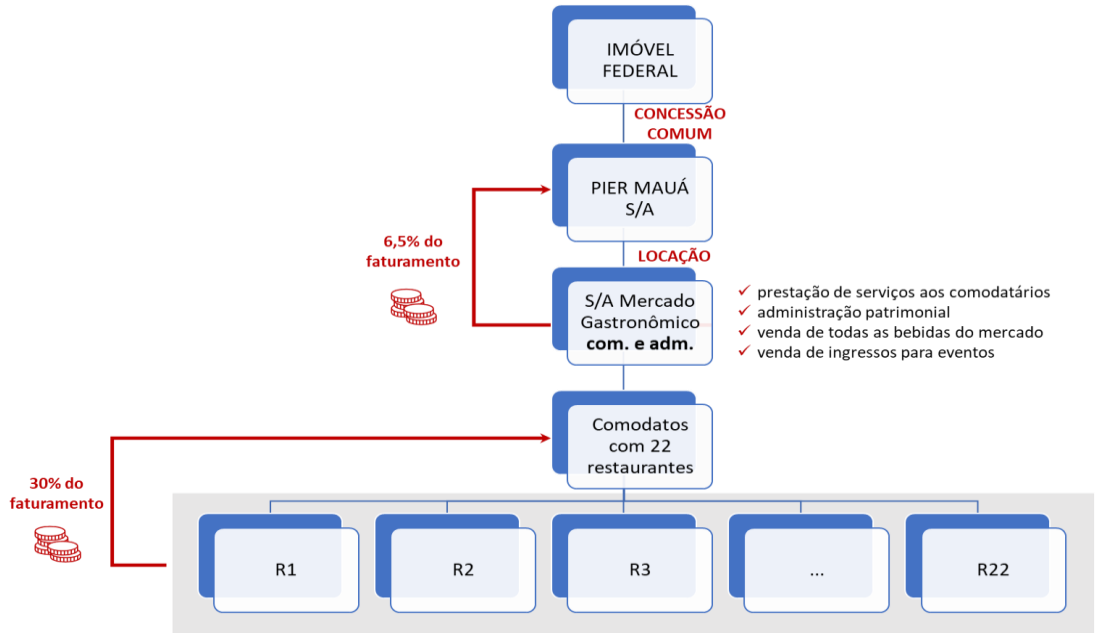
Fonte: Pier Mauá, 2023.

De acordo com informações obtidas junto ao grupo empresarial do Mercado Gastronômico, o empreendimento está estruturado a partir da locação do imóvel concedido pela União, cujo pagamento se dará com base no faturamento mensal do

negócio de alimentação e eventos. O mercado, por sua vez, elaborou uma estratégia apoiada na assinatura de contratos de comodato com os operadores finais (bares e restaurantes), oferecendo a eles toda a infraestrutura necessária em termos de instalações, segurança e limpeza, nos mesmos moldes do que ocorre nas operações estabelecidas entre os administradores de shoppings centers e seus lojistas.

Toda a oferta de bebidas do Mercado ficará sob responsabilidade do operador central, que também poderá vender ingressos, alugar espaços para eventos, entre outros usos comerciais que possam apresentar sinergia com o empreendimento.

Figura 45: Modelo de negócio do Mercado Gastronômico



Fonte: Pier Mauá, 2023.

A partir de entrevista concedida ao Consórcio em 27 de março de 2023, o empresário Marcelo Torres, responsável pela locação do espaço e coordenador geral do projeto do Mercado Gastronômico, confirmou que apesar da pausa provocada pela pandemia em termos de atratividade para os usos em espaços coletivos e de grande circulação, o projeto continua ativo. Segundo ele o programa de atividades do espaço comercial foi inspirado em referências internacionais, tais como os mercados de Lisboa, Amsterdam, Estocolmo e Madrid, e se divide nos seguintes usos: 12 operações de restaurantes, 20 operações de quiosques, Açougue do Porto, bares, lojas e toda a infraestrutura de

banheiros e apoio ao turista. Ainda segundo o entrevistado, a ideia principal é apostar nos restaurantes que já são consagrados na cidade. A área total, que soma 6 mil m², tem capacidade para 5 mil pessoas.[12]

Além da parte gastronômica, o empreendimento também terá uma área para apresentações culturais e eventos e aulas de gastronomia, barbearia e estúdio de tatuagem.

6.1.1.11. QUIOSQUES PORTO MARAVILHA

Tabela 21: Ficha Quiosques Porto Maravilha

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
QUIOSQUES PORTO MARAVILHA	público	2022	Equipamento público	Em estudo

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

De acordo com a Companhia Carioca de Parcerias (CCPar, antiga CDURP), a Orla Conde, no Porto Maravilha, vai ganhar 13 novos quiosques de serviço com unidades em três modelos distintos: três vão funcionar como lojas de conveniência, cinco como bares e outras cinco como restaurantes. No espaço, poderão ser promovidos shows e outras atrações culturais, como forma de ativar a frente marítima e os espaços caminháveis na orla.

Figura 46: Implantação dos Quiosques na Orla

[12] https://oglobo.globo.com/rio/mercado-gastronomico-vai-ocupar-predio-do-touring-na-praca-maua-23259163

Fonte: *Veja Rio*, 2022.

Conforme noticiado pela imprensa (vide notícia da *Veja Rio*[13]), os novos quiosques terão arquitetura integrada ao urbanismo do passeio e contarão com banheiros e área para colocação de mesas e cadeiras. A localização dos equipamentos foi estabelecida pela CDURP, em pontos onde toda a infraestrutura está pronta, entre a roda-gigante e a Praça Marechal Âncora.

A empresa vencedora da licitação será aquela que apresentar a maior proposta de outorga (pagamento pelo direito de explorar os quiosques). Ela terá até dois anos para construir todas as instalações. Os novos equipamentos do Porto Maravilha serão uma opção para quem passeia no local ou trabalha nos prédios comerciais da região.

Entretanto, a partir das atualizações fornecidas pelo presidente da Companhia Gustavo Guerrante, em entrevista ao Consórcio em março de 2023, a licitação para a instalação dos equipamentos seria lançada em janeiro de 2022, mas foi adiada até este momento para melhor estruturar o modelo econômico-financeiro, bem como conciliar com outras iniciativas público-privadas em estudo pela Prefeitura e outros entes públicos na região do Porto.

Figura 47: Elevação de Modelo de Quiosque

Fonte: *Veja Rio*, 2022.

6.1.1.12. CIDADE DA CERVEJA

[13] https://vejario.abril.com.br/cidade/orla-conde-porto-quiosques/

Tabela 22: Ficha Cidade da Cerveja

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
CIDADE DA CERVEJA	público	2022	legislação	Em estudo

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

O projeto Cidade da Cerveja tem previsão para ocorrer na região do Porto Maravilha. De acordo com uma notícia do *Uol* de maio de 2022[14]: "A ideia é ajudar quem faz cerveja artesanal em casa ou espaços mais reduzidos, além de proporcionar espaço e ambiente para promoção de cursos de aperfeiçoamento para produtores."

Segundo a notícia, o objetivo do projeto é:

> fomentar o turismo cervejeiro, dar possibilidades para esses pequenos produtores, ter um lugar para degustar essas cervejas. Como de acordo com informações da Prefeito a ideia não é fazer algo para que haja a maior outorga para o poder público, mas sim para se estimular o turismo e o desenvolvimento econômico.

É possível, de acordo com a CCPar, que essa iniciativa seja incluída no Mercado Gastronômico ou outro espaço público a ser concedido na região do Porto, cuja definição ainda não foi estabelecida até o momento deste estudo (junho de 2023), mas faz parte das intenções de ativação cultural do Centro.

6.1.1.13. NOVO MUSEU MARÍTIMO

Tabela 23: Ficha Novo Museu Marítimo

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
NOVO MUSEU MARÍTIMO	público	2022	Equipamento público	Proposta em análise

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

De acordo com a agência marinha de notícias[15]:

> O projeto, que está sendo coordenado pela Marinha do Brasil (MB), por meio da Diretoria do Patrimônio Histórico e Documentação da Marinha (DPHDM), em parceria com o Departamento Cultural do Abrigo do Marinheiro, está na fase de elaboração de um Projeto Executivo de Arquitetura e de Projetos Técnicos Complementares para a sua construção. Por meio desses projetos é

[14] https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2022/05/05/cidade-da-cerveja-projeto-preve-local-para-fabricacao-e-consumo-da-bebida.htm
[15] https://www.marinha.mil.br/agenciadenoticias/unindo-cultura-e-entretenimento-museu-maritimo-do-brasil-dara-visibilidade

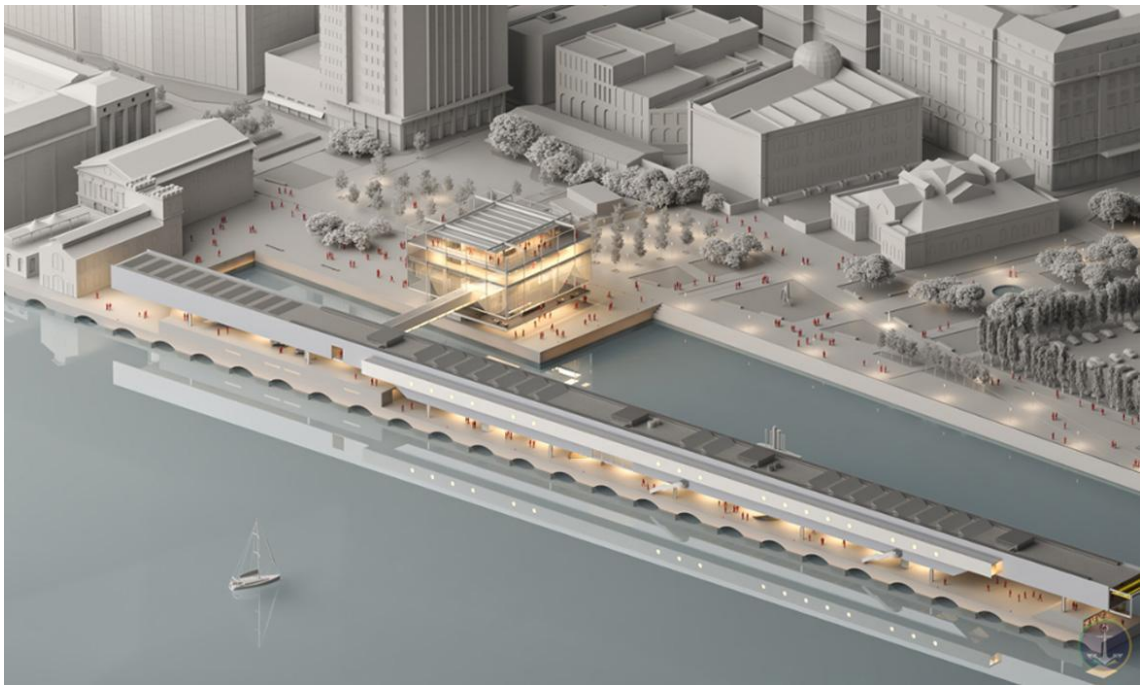
que serão definidos, de forma minuciosa, os parâmetros arquitetônicos e estruturais necessários para a realização da obra.

Está prevista a construção de dois prédios, de acordo com a proposta arquitetônica preliminar que foi vencedora do concurso em 2021. Um dos prédios ficará próximo ao passeio público, na vertical, e outro, no píer, na horizontal, na região da Praça XV, no centro do Rio.

O primeiro prédio contará com cinco andares e terá uma área ampla térrea para recepcionar o público. O local terá auditório, espaço para recepção de escolas, área administrativa e restaurante panorâmico com vista para a Baía de Guanabara. No segundo prédio, onde ficará o museu, a construção sobre pilotis (térreo livre) contará com dois pavimentos, onde serão feitas as exposições.

Segundo o site *Náutica*[16], o objetivo da construção é: "apresentar toda a história marítima do país e aumentar o circuito cultural do Boulevard Olímpico, que já engloba lugares como: Museu do Amanhã, Museu Naval, Paço Imperial e Museu de Arte do Rio (MAR), entre outros."

Figura 48: Imagem Ilustrativa do Projeto do Consórcio Contratado pela Marinha



Fonte: Natureza Urbana, 2023.

Figura 49: Imagem Ilustrativa do Projeto do Consórcio Contratado pela Marinha

[16] https://nautica.com.br/novo-museu-maritimo-brasileiro-sera-construido-no-rio-de-janeiro/

Fonte: Natureza Urbana, 2023.

6.1.1.14. PPP HOSPITAL SOUZA AGUIAR

Tabela 24: Ficha PPP Hospital Souza Aguiar

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
PPP HOSPITAL SOUZA AGUIAR	Público-privado	2022	Legislação	Em implementação

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

A partir de Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI), a PMRJ elaborou os documentos para a licitação e publicou consulta em outubro de 2022 a fim de firmar uma Parceria Público Privada (PPP) para o Complexo do Hospital Souza Aguiar, considerando também as áreas do Centro de Emergência Regional do Centro e a Maternidade Maria Amélia Buarque de Hollanda, que atendem não só a capital, mas a Região Metropolitana e interior do estado.

O intuito será a realização de serviços de alimentação, estacionamento e manutenção predial, renovando o parque tecnológico do conjunto (equipamento e materiais), além de realizar a manutenção e modernização dos centros de tratamento. As intervenções consistem na renovação de todo o parque tecnológico do conjunto (equipamentos e materiais), além da manutenção e modernização dos centros de tratamento.

A prefeitura destaca que essa será a primeira PPP de saúde do Rio de Janeiro, tendo como uma das vantagens a concentração de mais de cem contratos administrativos atualmente em vigência em apenas um, o que aumentaria a eficiência na gestão e produtividade do complexo hospitalar. Essa centralização de contratos reduziria a burocracia e os custos administrativos, além de permitir uma melhor coordenação e integração entre as diferentes áreas do hospital, como a gestão de infraestrutura, serviços de apoio, suprimentos, recursos humanos, entre outras. Com investimento privado de cerca de R$ 800 milhões ao longo dos 32 anos de contrato, espera-se que a PPP possa melhorar a qualidade do atendimento aos pacientes, otimize os recursos públicos e atraia investimentos privados para modernizar e ampliar o complexo hospitalar.

Segundo o site da prefeitura[17], a licitação da PPP do complexo hospitalar seria lançada em maio de 2023, mas o evento foi adiado para agosto[18].

6.1.2. PROJETOS DE INCIATIVA PRIVADA

6.1.2.1. ALIANÇA CENTRO RIO/*BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT* (BID)

Tabela 25: Ficha Aliança Centro-Rio/*Business Improvement District* (BID)

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
ALIANÇA CENTRO-RIO	público	2022	Plano de Desenvolvimento Econômico	Em estudo

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Trata-se de uma iniciativa proposta a partir do modelo de *Business Improvement District* (BID), ou Área de Revitalização Econômica (ARE), criado no Canadá. A iniciativa é uma parceria entre o setor público e a iniciativa privada, na qual, dentro de uma área delimitada, os proprietários contribuem financeiramente para contratação de serviços de zeladoria, segurança e limpeza complementares (adicionais) aos prestados pela prefeitura.

[17] https://prefeitura.rio/cidade/prefeitura-lanca-licitacao-para-ppp-do-complexo-hospitalar-souza-aguiar/
[18] https://www.band.uol.com.br/bandnews-fm/rio-de-janeiro/noticias/licitacao-para-revitalizacao-do-hospital-municipal-souza-aguiar-e-adiada-16611457

Figura 50: Áreas de Monitoramento Percorridas

Fonte: Aliança Centro-Rio, 2023.

A entidade "Aliança Centro-Rio" está implementando as primeiras AREs da região central. Conforme foi possível apurar por meio de escuta com o coordenador da iniciativa, Marcelo Haddad, existe um grande esforço sendo feito entre o grupo de empresários que aderiam à Aliança e o poder público municipal a fim de que o projeto possa prosperar.

De acordo com o sítio oficial do projeto, a primeira fase foi aplicada no período de setembro a dezembro de 2021 e consistiu (i) na inserção de agentes de campo na região, (ii) na interação direta com os órgãos públicos para reportar ocorrências (como vandalismo, furtos, irregularidades em relação à ordem pública) e (iii) no acompanhamento da resolução dessas ocorrências. A segunda fase teve início em janeiro de 2022, seguindo com as ações da fase 1 e com investimentos diretos de limpeza e segurança pública, dentre outras melhorias urbanas.

6.1.2.2. TRANSFERÊNCIA DO CONSULADO DOS EUA NO RIO

Tabela 26: Ficha Transferência do Consulado Geral dos EUA no Rio

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
TRANSFERÊNCIA DO CONSULADO DOS EUA NO RIO	privado	2026	Projeto imobiliário	Em implementação

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

O Consulado Geral dos Estados Unidos no Rio de Janeiro terá uma nova sede ao lado da sede da prefeitura e do centro de convenções Sulamerica, na Cidade Nova. O novo empreendimento ocupará uma área de cerca de 15.000 m², e são previstos investimentos de cerca de R$ 3 bilhões. Estima-se que a iniciativa trará um influxo de aproximadamente R$ 980 milhões na economia local[19], incluindo a contratação de trabalhadores e a aquisição de materiais de construção.

O projeto, gerido pelo escritório de Operações de Edifícios no Exterior do Departamento de Estado dos EUA, foi desenvolvido pelo escritório estadunidense Richärd Kennedy Architects. Serão construídas duas torres, uma com 11 andares e outra com 9, incorporando materiais existentes no Rio e incluindo estratégias de eficiência energética, como toldos fotovoltaicos, sistema de vigas refrigeradas e instalações hidráulicas de baixo fluxo. Além disso, também terá a captação de águas pluviais para a irrigação local e torres de resfriamento, isso permitiu com que o edifício fosse registrado pelo LEED e tem a meta de obter o selo Silver.

Há uma expectativa da geração de 1.500 empregos locais com a construção, tendo sua conclusão prevista para 2026. [20]

[19] https://odia.ig.com.br/rio-de-janeiro/2022/11/6519601-consulado-geral-dos-eua-no-rio-lanca-pedra-fundamental-da-nova-sede-com-investimento-de-rs-3-bilhoes.html
[20] https://exame.com/brasil/consulado-dos-estados-unidos-comeca-obras-da-nova-sede-do-rio-previsao-de-entrega-e-em-2026/

Figura 51: Imagens Ilustrativas do Projeto do Consulado

Fonte: Richärd Kennedy Architects, 2023.

6.1.2.3. MOINHO FLUMINENSE

Tabela 27: Ficha do Moinho Fluminense

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
MOINHO FLUMINENSE	privado	2019	Projeto imobiliário	Em implementação

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

De acordo com uma notícia do *Diário do Rio*, de julho de 2022[21]:

> A antiga sede da administração da empresa Moinho Fluminense será transformada em um espaço multiuso, com escritórios comerciais, bares, restaurantes e locais para eventos, como shows sob os silos que, no passado, armazenaram trigo. O moinho está localizado no coração do Centro e do Porto Maravilha, com frente para as avenidas Rodrigues Alves, Venezuela, Binário do Porto e para a rua Sacadura Cabral, além de uma imensa frente para a Praça da Harmonia, onde funciona o Quinto Batalhão da PM.
>
> A modernização da área prevê também, futuramente, a construção de prédios residenciais e corporativos em terrenos vizinhos, que faziam parte do complexo industrial.

Segundo Gustavo Guerrante, presidente da Companhia de Desenvolvimento Urbano do Porto (CDURP, atual CCPar), o projeto é fundamental para o plano de revitalização do Porto Maravilha. Para Guerrante, o projeto integrará duas áreas da região que estão sendo revitalizadas: o entorno do Boulevard Olímpico e a Praça da Harmonia.

De acordo com a notícia do G1 de agosto de 2022[22]:

[21] https://diariodorio.com/antigo-moinho-fluminense-no-porto-maravilha-passara-por-reformas-sede-tera-escritorios-e-areas-de-lazer/

[22] https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2022/08/02/moinho-fluminense-vai-virar-espaco-multiuso-no-porto-maravilha.ghtml

> *"O atual dono comprou o complexo em 2019, mas, devido à pandemia, a conclusão da primeira fase da revitalização está prevista para 2025. Uma das principais apostas para os arquitetos nessa primeira etapa é o espaço para eventos, shows e exibições."*

Durante o 1º Evento do Projeto de desenvolvimento de uma visão de futuro para a região central da cidade do Rio de Janeiro, realizado no BNDES entre 9 e 13 de fevereiro de 2023, o projeto Moinho Fluminense foi apresentado pelos empreendedores responsáveis pelo fundo *Autonomy*[23], que confirmaram o esforço de calibrar corretamente os usos mistos fundamentais para o sucesso do projeto, e as respectivas fases de lançamento, especialmente a primeira, a fim de atender à demanda local preexistente.

Figura 52: Imagens Ilustrativas do Projeto do Moinho Fluminense

Fonte: RAF Arquitetura, 2023.

6.1.2.4. RESIDENCIAL LUMINA – *TISHMAN SPYER*

Tabela 28: Ficha Residencial Lumina - *Tishman Spyer*

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
RESIDENCIAL LUMINA	privado	2024 (entrega)	Projeto imobiliário	Em implementação

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

[23] Roberto Miranda de Lima – CEO – *Autonomy* Investimentos e Caroline Bertoldi – Asset Manager da *Autonomy* Investimentos desde 2019 apresentaram o projeto no dia 10 de fevereiro.

De acordo com a notícia do *Diário do Rio* de fevereiro de 2023[24]:

> A multinacional *Tishman Speyer*, uma das maiores proprietárias no Porto Maravilha, está reformulando seu projeto residencial para a região, o Lumina Rio, que se tornou prioridade de seus próximos investimentos. O plano é lançá-lo entre o fim deste ano e o início de 2024.

Segundo o *Diário do Rio*: "O empreendimento será dividido em duas fases, e a primeira deve ter até 500 apartamentos. O projeto arquitetônico será de um escritório internacional, e a expectativa é que o condomínio tenha também área para lojas e conveniência."

Conforme publicado no *Diário do Porto* em novembro de 2019[25]:

> Além do *Port Corporate*, totalmente vendido, e do Aqua, com 40% dos andares alugados, a *Tishman* tem três grandes terrenos na região do Porto. Dois deles são na Avenida Venezuela, entre o Moinho Fluminense e o Vista Guanabara, onde serão lançadas as unidades do Lumina Rio, e outro no Santo Cristo, próximo ao Porto Atlântico, que deve receber outro empreendimento comercial.

Figura 53: Ilustração do Lumina Rio

Fonte: *Diário do Porto*, 2019.

6.1.2.5. A AMPLIAÇÃO DO HOSPITAL INCA E *CAMPUS* DA CRUZ VERMELHA

[24] https://diariodorio.com/empresa-americana-lancara-residencial-de-alto-padrao-no-porto-maravilha/
[25] https://diariodoporto.com.br/tishman-reformula-projeto-do-residencial-lumina-rio/

Tabela 29: Ficha Ampliação do Hospital INCA e *Campus* da Cruz Vermelha

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
AMPLIAÇÃO HOSPITAL INCA E *CAMPUS* DA CRUZ VERMELHA	privado	2012	-	Proposta em análise

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Chamado de "Inca do futuro", o projeto do *Campus* da Cruz Vermelha pretende concentrar num mesmo endereço todas as unidades de saúde e pesquisa do instituto que hoje estão espalhadas por prédios em Vila Isabel, no Santo Cristo e no Centro. A intenção, desde o início, é reunir num mesmo endereço as áreas de pesquisa, assistência, ensino, prevenção, vigilância e detecção precoce.

De acordo com a notícia do *Extra* de outubro de 2022:

> O Terreno cedido pelo estado à União foi ocupado durante anos pelo Hospital Central do Instituto de Assistência dos Servidores do Estado do Rio de Janeiro (Iaserj), demolido no fim de 2012 para dar lugar ao novo complexo do vizinho Instituto Nacional do Câncer (Inca). O prédio, que seria construído a um custo de R$ 500 milhões, em valores da época, iria abrigar um centro de pesquisas e concentrar atividades distribuídas por 18 unidades do instituto na cidade. Passados dez anos nada foi feito, e a população local, que perdeu um hospital e não ganhou outro, convive com os transtornos proporcionados por um imenso espaço abandonado. Um deles é a insegurança, que acaba contaminando as redondezas. A área de mais de 14 mil m² ocupa praticamente todo o quarteirão ao lado do prédio-sede do Inca. Depois de muitas queixas, o terreno, que estava apenas cercado por tapumes, foi murado.[26]

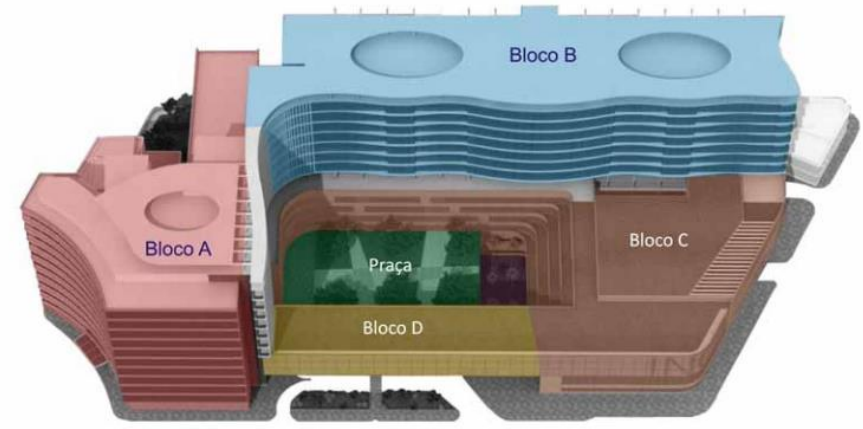
Embora o espaço seja cedido pelo estado, a Secretaria de Saúde afirma que o terreno e a obra não pertencem à gestão estadual. Já o Inca assegura que não abandonou o projeto de construir um *campus* no terreno.

[26] https://extra.globo.com/noticias/rio/iaserj-foi-demolido-para-dar-lugar-novo-inca-mas-projeto-empacou-25582765.html

Figura 54: Localização do Projeto

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 55: Projeto do hospital



Fonte: RAF Arquitetura.

6.1.2.6. RIO *ENERGY BAY*

Tabela 30: Ficha Rio *Energy Bay*

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
RIO *ENERGY BAY*	privado	2020	-	Implementação

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

De acordo com informações do site da Petrobras[27]:

> O Rio *Energy Bay* faz parte de um Programa do *Massachussets Institute of Technology* (MIT), que reúne diversos segmentos da sociedade para transformar a região do Rio de Janeiro no primeiro ecossistema de inovação de classe mundial do Brasil no segmento de energia e sustentabilidade. Seu objetivo é promover o desenvolvimento sustentável, utilizando a metodologia do Programa de Aceleração de Empreendedorismo Regional do MIT.

A criação do Rio *Energy Bay* foi anunciada durante o evento *MIT REAP in Rio*, realizado dia 30/1/2023, no Museu do Amanhã, que contou com a participação de Jean Paul Prates (presidente da Petrobras) na mesa de abertura do evento.

O programa será dividido em quatro fases: diagnóstico, elaboração da estratégia de ação, implementação das ações e estratégia de sustentação.

De acordo com a notícia de janeiro de 2023 do *New Seguros*[28]: "A prefeitura do Rio de Janeiro irá investir R$ 100 milhões para formação do novo hub de inovação destinado a energia, sustentabilidade e em gerar novos negócios na cidade, que almeja ser reconhecida mundialmente como a capital da transição energética. "

Do montante citado acima, R$ 40 milhões estão destinados à reforma do prédio abandonado do Automóvel Clube Brasil, localizado no Centro da cidade. O objetivo é que o lugar se torne uma integração com o Centro de Energia e Finanças do Amanhã, da prefeitura do Rio, formando um novo ecossistema de inovação.

6.1.3. PROJETOS COLOCALIZADOS – CONCLUSÕES

Por fim, foi realizado um mapeamento dos projetos mencionados, sobrepondo-os com os imóveis em análise, a fim de obter uma compreensão mais abrangente de seu impacto territorial. Ao longo da orla, pode-se notar uma concentração de projetos em

[27] https://petrobras.com.br/fatos-e-dados/assinamos-protocolo-para-criacao-do-rio-energy-bay.htm
[28] https://neweseguros.com.br/prefeitura-do-rj-anuncia-r-100-mi-em-novo-hub-de-energia/

diferentes estágios, desde aqueles que estão sendo implantados, até propostas em análise e projetos em estudo, variando em escalas e níveis de impacto.

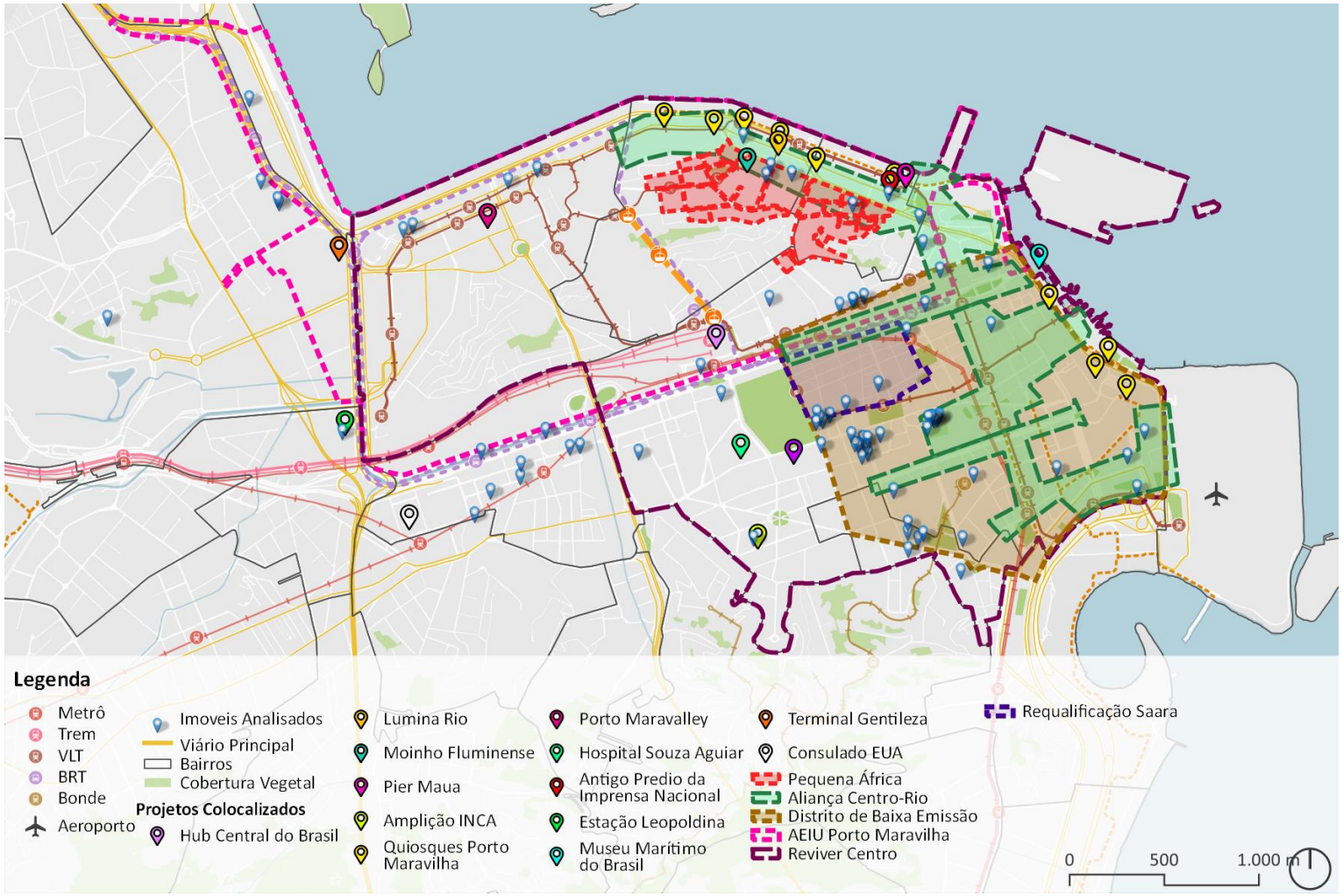
Um exemplo notável é o programa "Reviver o Centro", que abrange grande parte dos bairros com imóveis em estudo e tem como objetivo fomentar transformações em toda a região central do Rio de Janeiro.

Em uma escala intermediária, temos a "Aliança Centro Rio/Business Improvement District", em que os proprietários contribuem para a prestação de serviços de zeladoria, segurança e limpeza da área de intervenção do projeto, promovendo a conservação dos importantes eixos econômicos da região central.

Por outro lado, há também projetos com uma abordagem mais pontual, como a transferência do consulado dos Estados Unidos ou o Museu Marítimo, que têm impacto mais focalizado em seus arredores imediatos. No entanto, é notável que a soma desses diversos projetos, em implantação ou em estudo, cria um conjunto de intervenções que ampliam as perspectivas de mudanças positivas na região central da cidade. Esse conjunto de iniciativas pode ser fundamental para impulsionar e sustentar o processo de transformação em curso.

Portanto, a integração desses projetos de diferentes escalas e propósitos pode ser uma estratégia eficaz para a revitalização e o desenvolvimento contínuo da região central, alavancando mudanças significativas e benéficas para a cidade como um todo.

Figura 56: Projetos Colocalizados



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.2. ANÁLISE SETORIAL

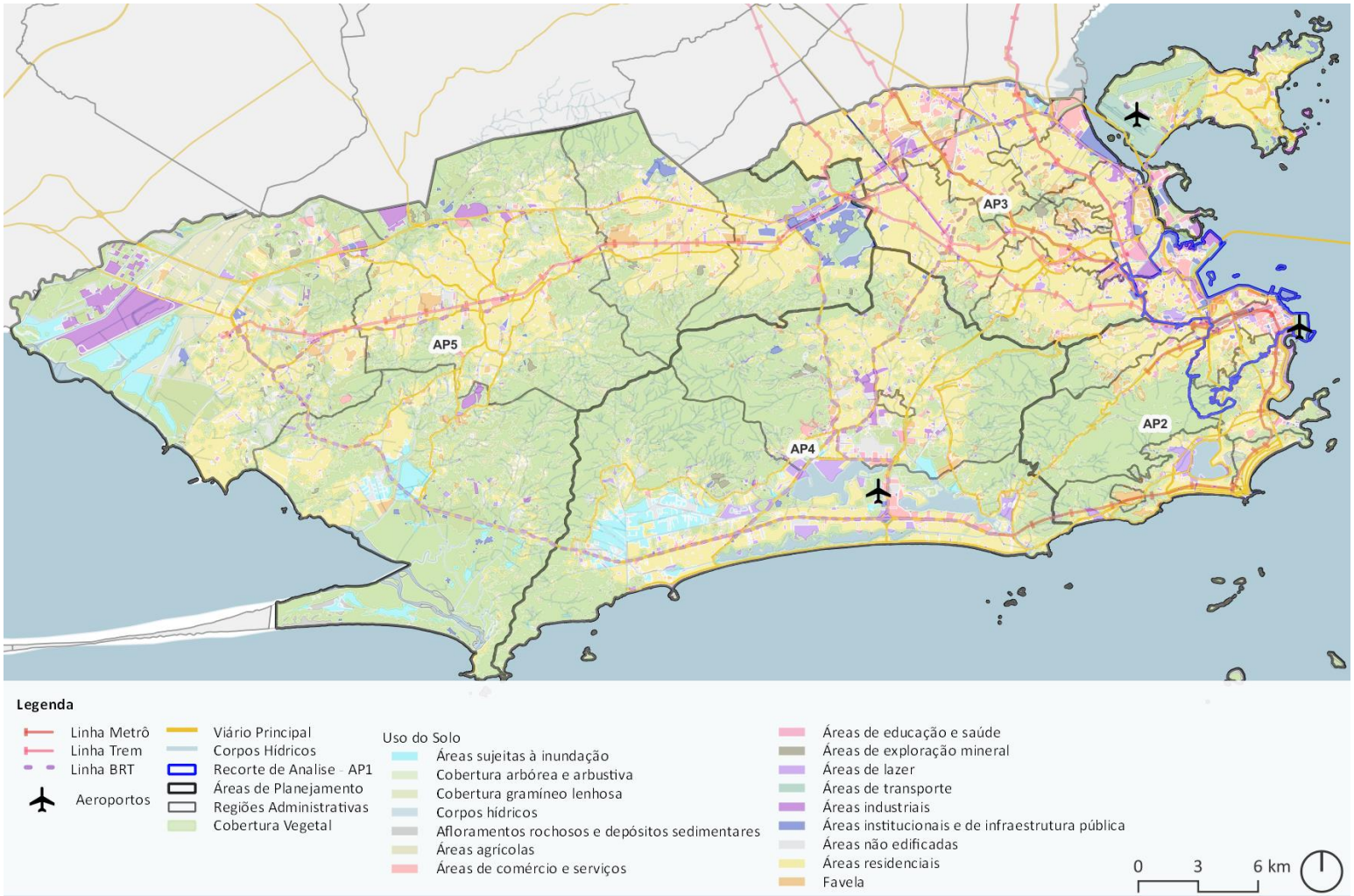
O objetivo deste capítulo é realizar uma análise setorial abrangente, na qual serão identificadas as principais âncoras que impactam os imóveis em estudo, bem como as vocações potenciais que podem ser exploradas nesses imóveis. Para tanto, serão avaliados diversos setores, tais como comércio, serviços, saúde, educação, turismo, economia criativa e pesquisa e inovação.

De acordo com levantamento de uso do solo do município do Rio de Janeiro de 2019[29], é possível compreender a distribuição de usos presente na cidade. Na Área de Planejamento 1, é observada uma maior presença de usos comerciais. Na Área de Planejamento 3, é observada uma forte presença de áreas com uso residencial. Na Área de Planejamento 5, por sua vez, é observada a ocupação de usos industriais.

No entorno dos imóveis em estudo, é observada predominância de uso de comércio e serviços, com algumas áreas de lazer e áreas residenciais. Além disso, são observadas algumas áreas de uso institucional.

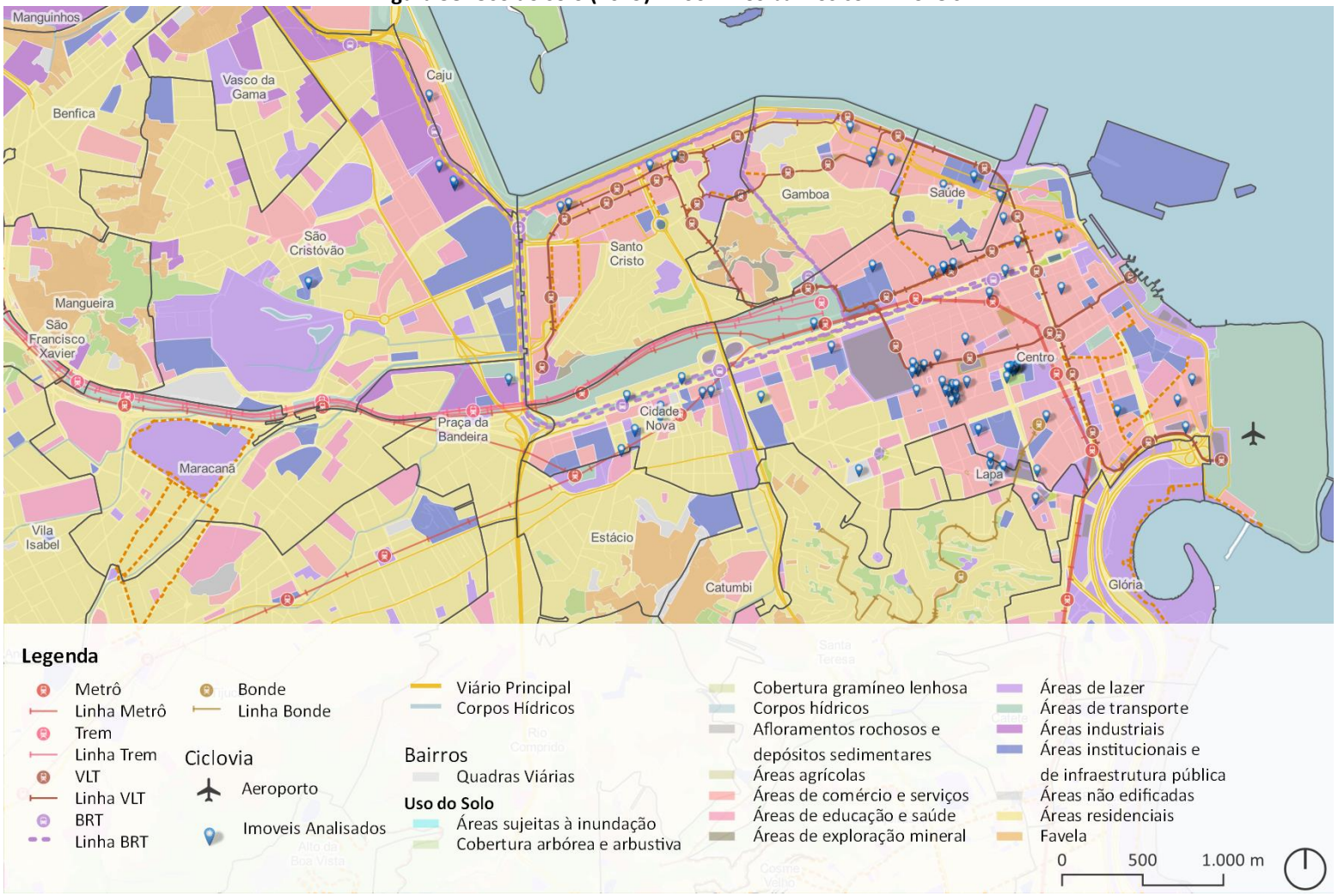
[29] https://www.data.rio/datasets/PCRJ::uso-do-solo-2019/about

Figura 57: Uso do solo no município do Rio de Janeiro (2019)



Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 58: Uso do solo (2019) – *Zoom* nos bairros com imóveis



Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.2.1. COMÉRCIO E SERVIÇOS

Os shoppings são classificados segundo parâmetros da ABRASCE (Associação Brasileira de Shoppings Centers), com informações de localização, perfil, porte, vacância e *mix*. As informações apresentadas são oriundas de dados existentes no "CENSO dos Shoppings Centers" de 2020 da ABRASCE.

O Rio de Janeiro concentra grande quantidade de shoppings centers de diversos perfis e tamanhos distribuídos em todas as regiões do município. Para o presente estudo, serão utilizadas as seguintes classificações por tamanho de shopping:

Tabela 31: Classificação ABRASCE por Tipo de Empreendimento

Classificação ABRASCE por Tipo de Empreendimento		
Tipo	Porte	ABL
Tradicional	Mega	Acima de 60.000 m²
	Regional	De 30.000 a 59.999 m²
	Médios	De 20.000 a 29.999m²
	Pequenos	Até 19.999 m²

Fonte: ABRASCE | Urban Systems, 2022.

No Rio de Janeiro, existe a concentração de megasshopings na Área de Planejamento 3 e na Área de Planejamento 4. Observam-se poucas unidades de shoppings na Área de Planejamento 1, todos de porte pequeno. Por outro lado, a Área de Planejamento 1 é a que concentra o uso do solo de comércio e serviços, caracterizado por comércios de rua.

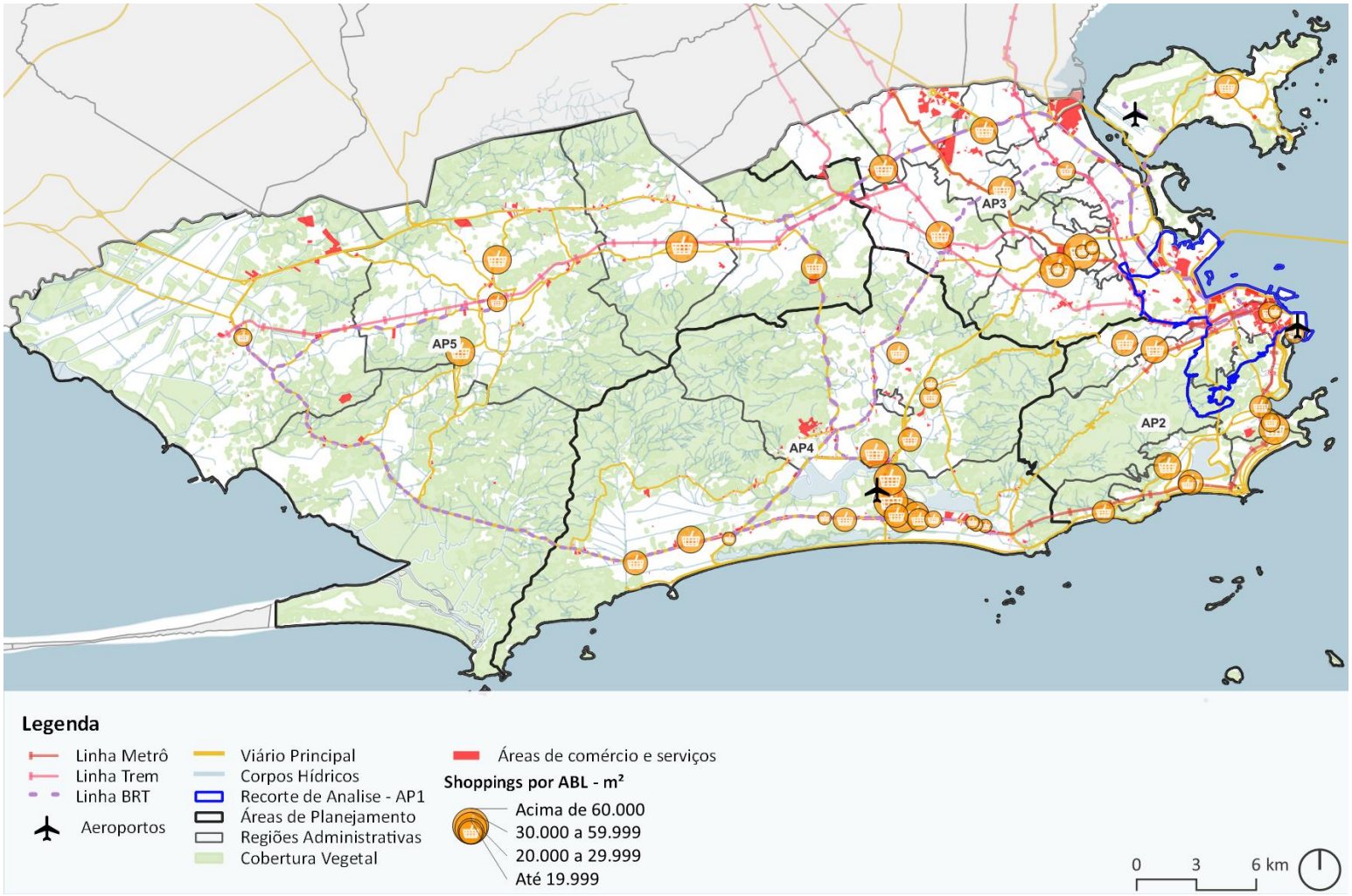
No Centro do Rio de Janeiro, há o Shopping Center Paço do Ouvidor, localizado na rua de mesmo nome. É o maior shopping da região, com 13.320 m² de ABL (Área Bruta Locável).

Além dos shoppings, a região central do Rio de Janeiro concentra diversos supermercados e hipermercados de rede.

Os estabelecimentos comerciais estão bem distribuídos nos bairros que possuem imóveis em estudo, com maior concentração no bairro do Centro e ao longo da orla do Porto Maravilha.

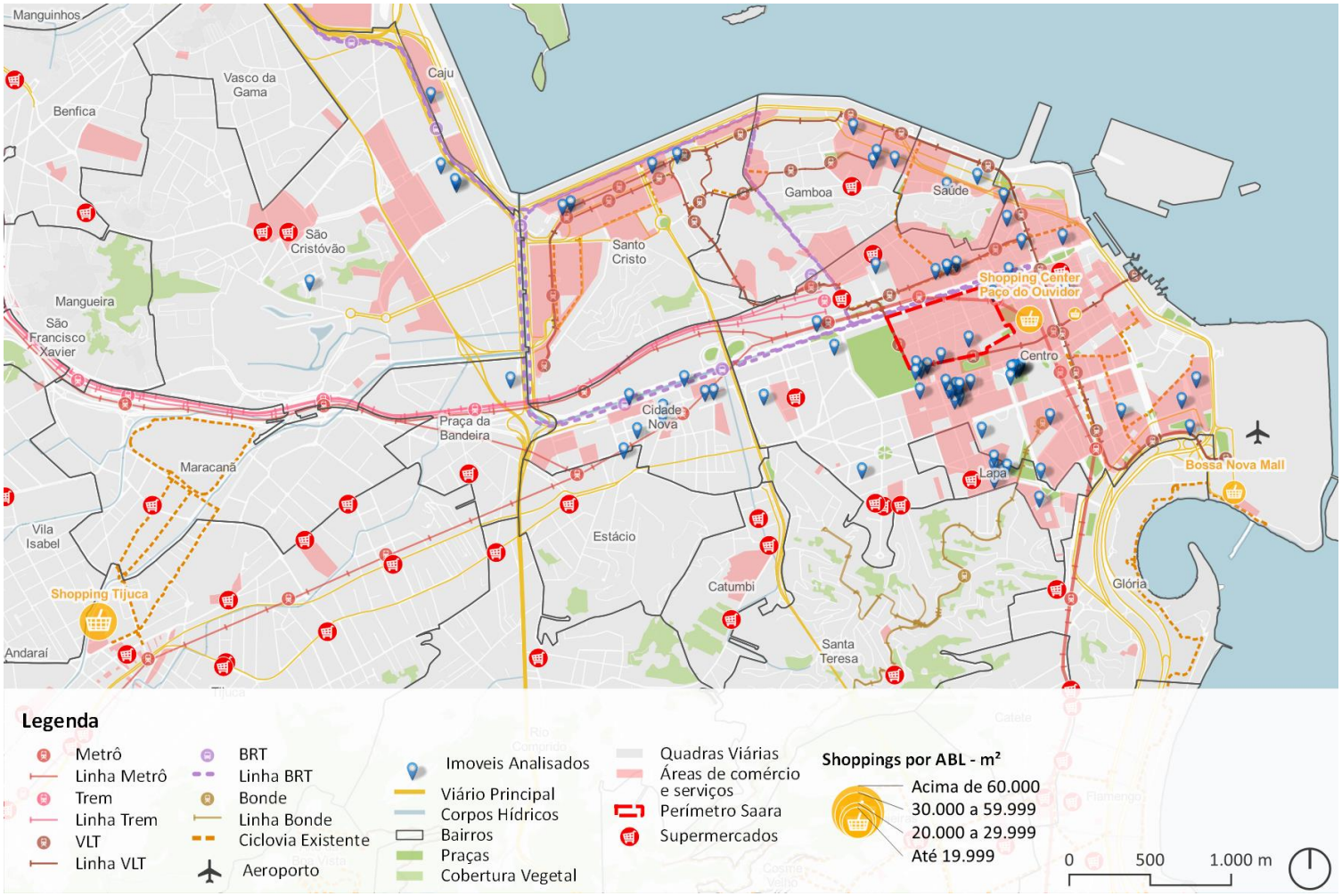
Em relação aos imóveis em estudo, é observado que – em sua grande maioria – estão localizados em áreas com uso de comércio e serviços.

Figura 59: Oferta de Comércio e Serviços no Rio de Janeiro



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 60: Aproximação da oferta de comércio nos bairros que possuem imóveis em estudo



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

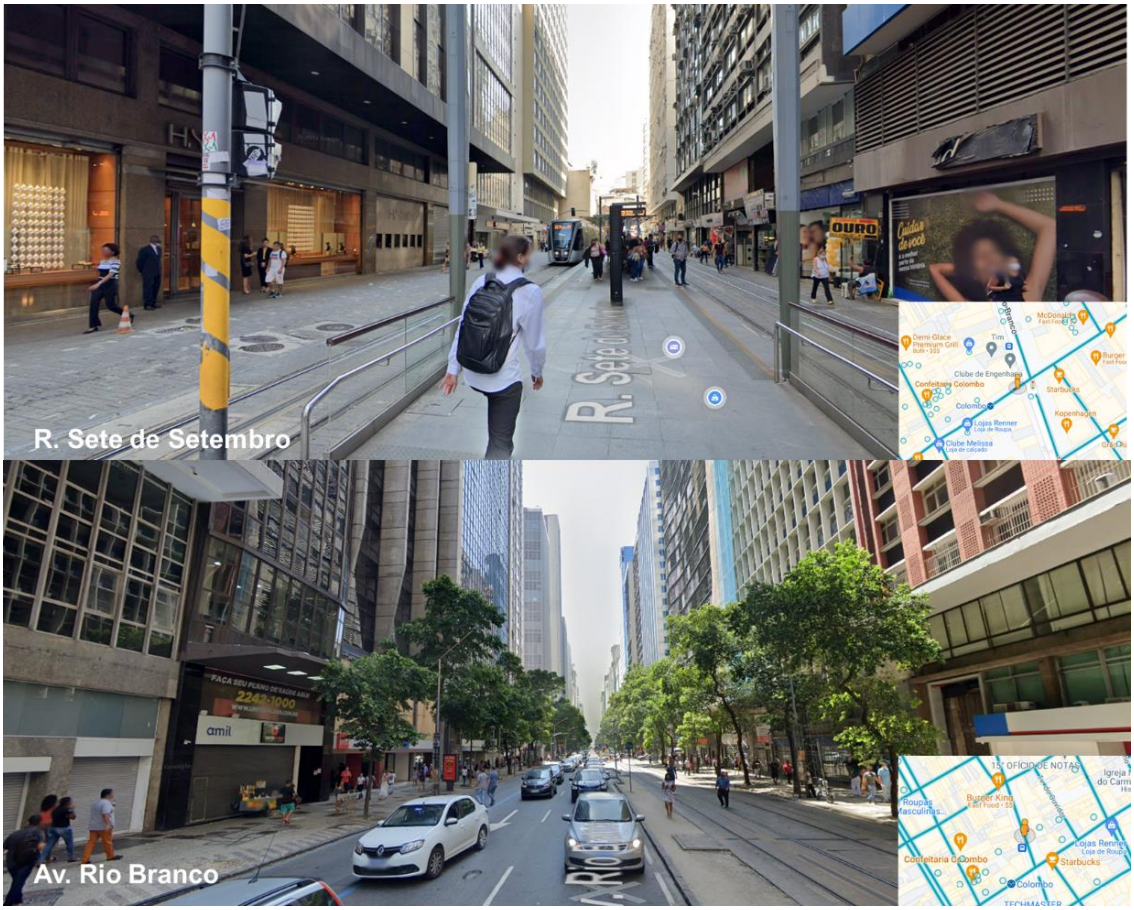
Apesar da pouca oferta de shoppings center, a região central do Rio de Janeiro apresenta uma forte presença de comércios de rua. A região do Saara, por exemplo, localizada no bairro do Centro, é uma área de alta concentração de lojas, localizadas em ruas estreitas com elevado fluxo de pedestres, inviabilizando a circulação de veículos em dias de maior movimento.

Figura 61: Característica da região do Saara

Fonte: *Google Street View* e Sociedade de Amigos das Adjacências da Rua da Alfândega| Consórcio Conexão Rio, 2023.

Nas demais regiões comerciais presentes no bairro do Centro do Rio de Janeiro, predominam edifícios empresariais com oferta de comércios no térreo, com ruas com calçadas largas e com paradas do VLT.

Figura 62: Exemplo das ruas comerciais no bairro do centro do Rio de Janeiro



Fonte: *Google Street View* | Consórcio Conexão Rio, 2023.

A área da Gamboa possui atividades comerciais em um ambiente recentemente requalificado, mas ainda com poucos comércios na escala da rua. Por outro lado, nos bairros de Santo Cristo e Caju, as atividades comerciais possuem um perfil de grandes espaços murados, fora da escala do pedestre de circulação.

Figura 63: Característica das áreas comerciais próximas aos imóveis em estudo no bairro da Gamboa

Fonte: *Google Street View* | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 64: Característica das demais áreas comerciais próximas aos imóveis em estudo (1- Santo Cristo e 2- Caju)

Fonte: *Google Street View* | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.2.2. SAÚDE

De acordo com o DATASUS (2023), o município do Rio de Janeiro conta com 170 hospitais, que somam 21.485 leitos totais (16.319 de internação e 5.166 complementares). Quanto ao número de leitos, a recomendação da Organização Mundial da Saúde (OMS) é que haja de 3 a 5 leitos hospitalares a cada 1.000 habitantes. Portanto, o Rio de Janeiro está fora do padrão recomendado, com 3,15 leitos hospitalares a cada 1.000 habitantes.

Tabela 32: Leitos hospitalares no município do Rio de Janeiro

Leitos		SUS	%	Não SUS	%	Total Internação	Leitos hospitalares/ 1000 Habitantes
Internação	Cirúrgico	2.962	14%	2.065	10%	**5.027**	**0,74**
	Clínico	2.482	12%	3.816	18%	**6.298**	**0,92**
	Obstétrico	913	4%	358	2%	**1.271**	**0,19**
	Pediatria	712	3%	408	2%	**1.120**	**0,16**
	Hosp.Dia	386	2%	718	3%	**1.104**	**0,16**
	Outros	879	4%	620	3%	**1.499**	**0,22**
Complementares		1.561	7%	3.605	17%	**5.166**	**0,76**
Total		**9.895**	**46%**	**11.590**	**54%**	**21.485**	**3,15**

Fonte: DATASUS | Consórcio Conexão Rio, 2023.

A região central do Rio de Janeiro dispõe de 29 hospitais, que contam com 2,6 mil leitos hospitalares. Com base na população estimada da Área de Planejamento 1 para o ano de 2023, que totaliza 333.364 pessoas, verifica-se que a região central apresenta uma proporção de 7,79 leitos de internação para cada 1.000 habitantes, índice superior ao recomendado pela OMS. Em números, indicam uma oferta satisfatória de leitos na região, sugerindo que esta possa atender também as demandas da população de outras áreas de planejamento.

O maior hospital do entorno encontra-se na Gamboa. O Hospital dos Servidores do Estado, administrado pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro, possui 341 leitos hospitalares. Outro destaque do Centro é o Hospital Municipal Souza Aguiar, com 316 leitos.

Tabela 33: Número de Beneficiários de Planos de Saúde

Ano	Rio de Janeiro (UF)		Rio de Janeiro (município)	
	Vidas	Var. (%)	Vidas	Var. (%)
2011	5.692.898	1,7%	3.311.772	-0,1%
2012	5.857.269	2,9%	3.330.934	0,6%
2013	6.059.369	3,5%	3.418.878	2,6%
2014	6.114.033	0,9%	3.426.873	0,2%
2015	5.862.815	-4,1%	3.325.769	-3,0%
2016	5.567.913	-5,0%	3.182.561	-4,3%
2017	5.426.903	-2,5%	3.082.775	-3,1%
2018	5.403.622	-0,4%	3.050.642	-1,0%
2019	5.393.015	-0,2%	3.048.233	-0,1%
2020	5.353.304	-0,7%	3.041.260	-0,2%
2021	5.370.596	0,3%	3.043.814	0,1%
2022	5.470.045	1,9%	3.086.146	1,4%
TGCA	**-0,4%**		**-0,6%**	

Fonte: DATASUS | Consórcio Conexão Rio, 2023.

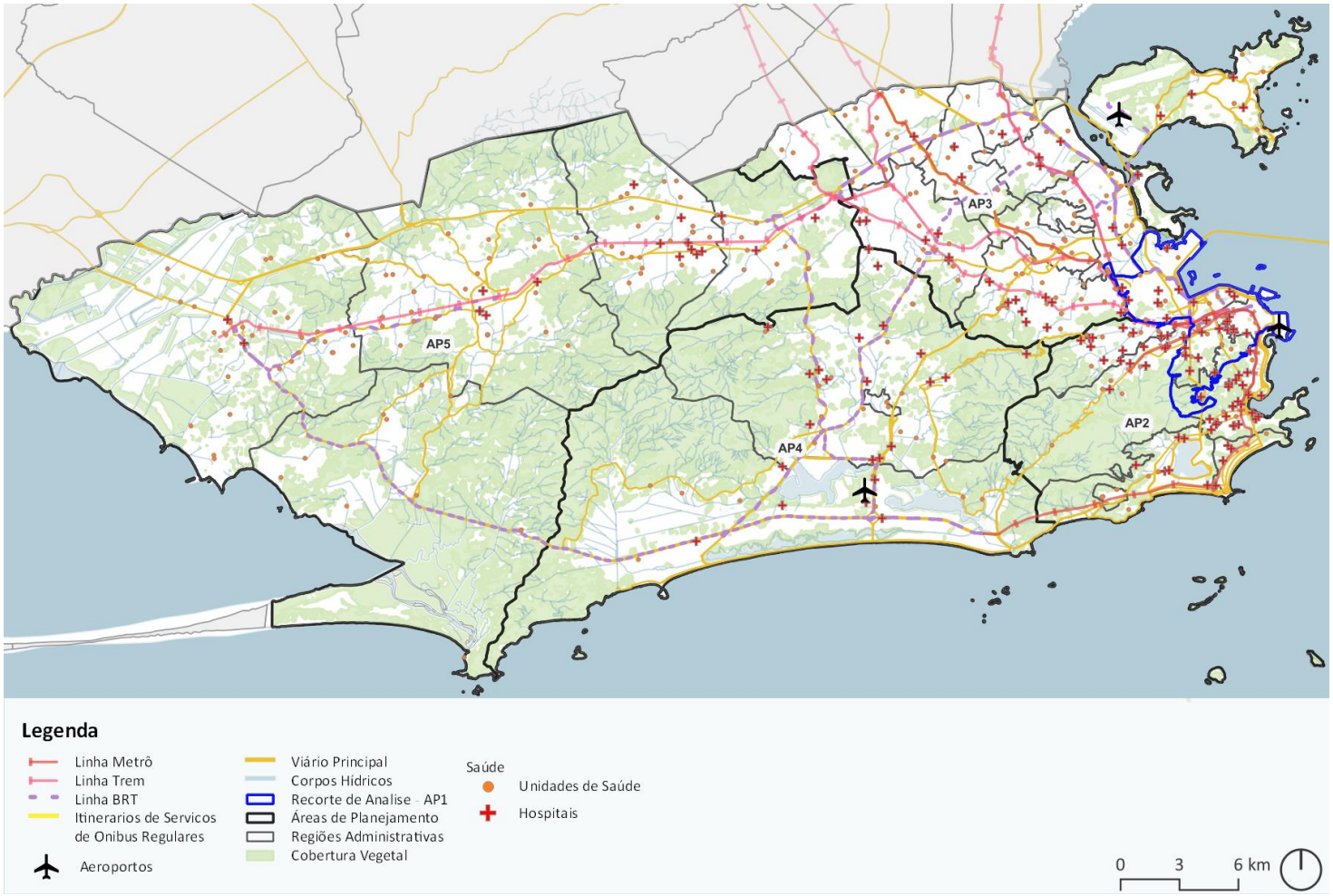
Analisando o número de beneficiários de planos de saúde, o município do Rio de Janeiro apresentou queda de 0,6% ao ano entre 2011 e 2022. Atualmente são 3,0 milhões de beneficiários, concentrando 56% do Estado.

Analisando a localização dos equipamentos de saúde no município do Rio de Janeiro, é observada uma maior oferta nas Áreas de Planejamento 1 e 2.

No entorno dos imóveis existem diversos equipamentos de saúde, principalmente hospitais de administração pública. Nota-se diversas unidades de saúde distribuídas, mas há uma concentração dessas unidades nos bairros do Centro, Cidade Nova, Gamboa, Santo Cristo e Caju.

.

Figura 65: Hospitais e Unidades de Saúde no Rio de Janeiro



Fonte: DATASUS | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 66: Equipamentos de saúde – *Zoom* nos bairros com imóveis

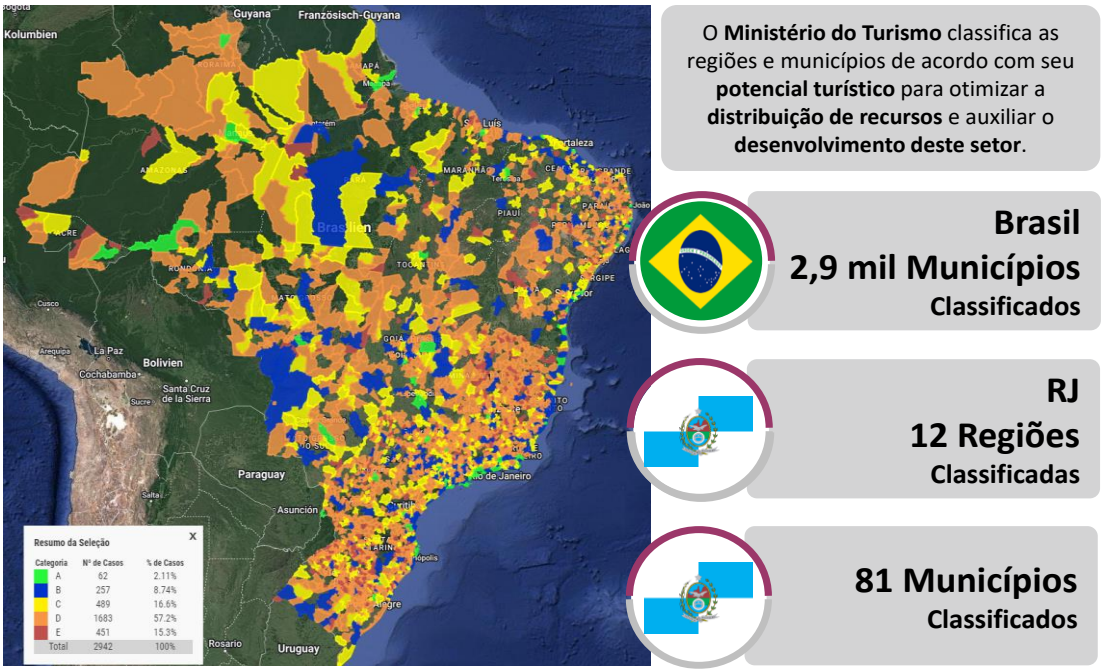
Fonte: DATASUS | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.2.3. TURISMO E LAZER

O Mapa de Turismo Brasileiro desenvolvido pelo Ministério do Turismo define um recorte territorial para entender e classificar as regiões e municípios de acordo com seu potencial turístico para otimizar a distribuição de recursos e auxiliar o desenvolvimento desse setor.

São classificados 2.942 municípios em todas as regiões do país, sendo agrupados em 338 regiões turísticas. Somente no Estado do Rio de Janeiro, são 12 regiões turísticas e 81 municípios classificados.

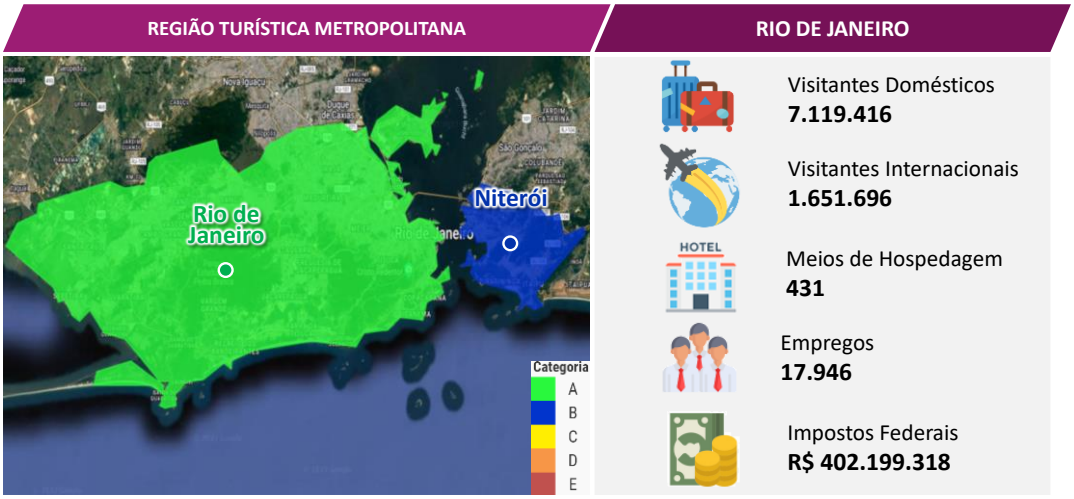
Figura 67: Mapa do Turismo Brasileiro - 2022



Fonte: Ministério do Turismo | Consórcio Conexão Rio, 2023.

O Rio de Janeiro é um dos municípios classificados no estado e pertencente à Região Turística Metropolitana. Essa região é composta por 2 municípios: Niterói e Rio de Janeiro. Rio de Janeiro é classificada como “Categoria A” em função da sua excelente oferta de equipamentos de comércio e serviços e sua infraestrutura de transporte (aeroviário e rodoviário), hoteleira e suporte turístico.

Figura 68: Região Turística Metropolitana



Fonte: Ministério do Turismo | Consórcio Conexão Rio, 2023.

O município do Rio de Janeiro recebe mais de 8 milhões de turistas por ano, sendo 7,1 milhões domésticos. Segundo o Ministério do Turismo, são 431 meios de hospedagem classificados no município. O setor do turismo também é responsável por R$ 402,1 bilhões em impostos federais.

6.2.3.1. FLUXO DE PASSAGEIROS E AERONAVES

De acordo com a base do DataRio, a tabela a seguir mostra o histórico de fluxo de passageiros e aeronaves nos três aeroportos do Rio de Janeiro no período avaliado entre 2010 e 2021. O aeroporto Santos Dumont está localizado no recorte de análise e tem grande representatividade no fluxo de aeronaves e passageiros no Rio de Janeiro, sendo o segundo maior aeroporto em atividade, ficando atrás apenas do Aeroporto Internacional Tom Jobim. Nota-se a queda no número de passageiros e aeronaves nos anos de 2020 e 2021 devido à pandemia do COVID-19.

Tabela 34: Fluxo médio diário e anual de passageiros nos aeroportos do Rio de Janeiro

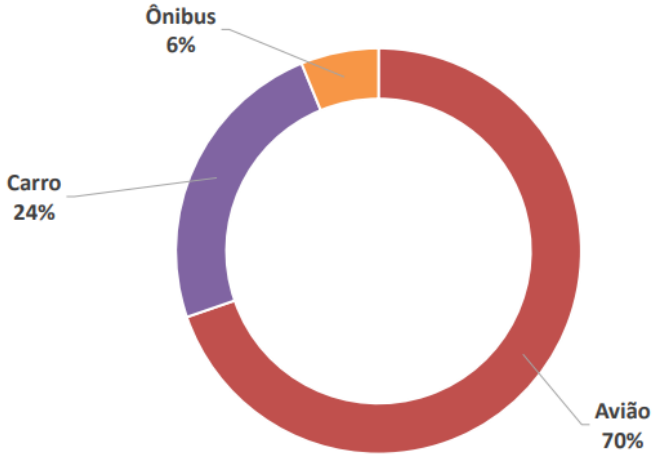
Ano	Aeroporto						Total (diário)		Total (anual)	
	Internacional Tom Jobim (Rio Galeão)		Santos Dumont		Jacarepaguá					
	Passageiros	Aeronaves	Passageiros	Aeronaves	Passageiros	Aeronaves	Passageiros	Aeronaves	Passageiros	Aeronaves
	Total	Pouso e decolagem	Total	Pouso e decolagem	Total	Pouso e decolagem	Total	Pouso e decolagem	Total	Pouso e decolagem
2010	**33.506**	337	**21.385**	347	**368**	190	**55.258**	873	**20.169.147**	318.826
2011	**40.895**	382	**23.349**	356	**438**	198	**64.682**	580	**23.608.761**	211.757
2012	**47.934**	423	**24.665**	371	**415**	208	**73.013**	1.001	**26.649.913**	365.520
2013	**46.891**	392	**25.218**	349	**397**	208	**72.507**	950	**26.465.033**	346.656
2014	**47.445**	385	**27.192**	345	**470**	209	**75.107**	938	**27.413.965**	342.502
2015	**46.417**	364	**25.931**	330	**550**	172	**72.898**	866	**26.607.640**	316.027
2016	**44.118**	341	**24.838**	290	**519**	153	**69.475**	783	**25.358.219**	285.926
2017	**44.502**	329	**25.333**	280	**587**	162	**70.423**	771	**25.704.282**	281.391
2018	**41.110**	302	**25.112**	274	**541**	175	**66.763**	751	**24.368.635**	274.058
2019	**37.008**	287	**24.593**	261	**469**	182	**62.070**	730	**22.655.625**	266.402
2020	**12.699**	116	**13.583**	148	**415**	144	**26.697**	409	**9.744.513**	149.138
2021	**10.754**	110	**18.629**	198	**458**	188	**29.841**	496	**10.891.905**	181.070

Fonte: Data Rio, 2023.

6.2.3.2. DEMANDA TURÍSTICA

De acordo com o estudo de demanda turística do Rio de Janeiro de novembro de 2022, realizada pela Rio Tur, o principal modal de chegada dos visitantes nacionais é por meio de avião, seguido de carro e, por último, de ônibus.

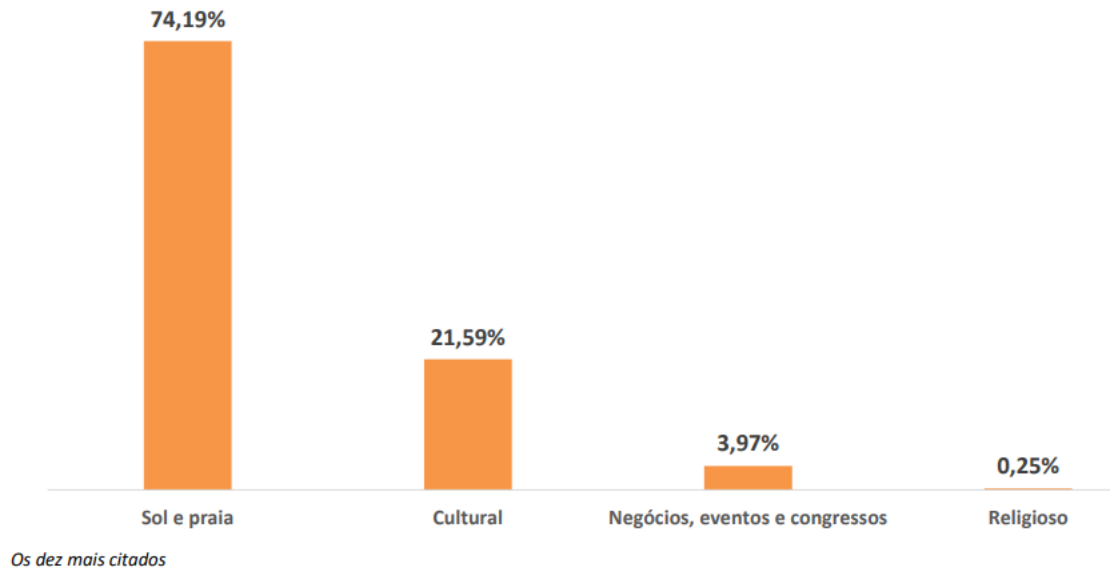
Figura 69: Modal de chegada - nacional



Fonte: Rio Tur, 2023.

Na figura a seguir, estão as quatro principais motivações da visitação (de turistas nacionais) ao Rio de Janeiro. A principal motivação das visitas no Rio de Janeiro é “Sol e praia”, seguido de cultura.

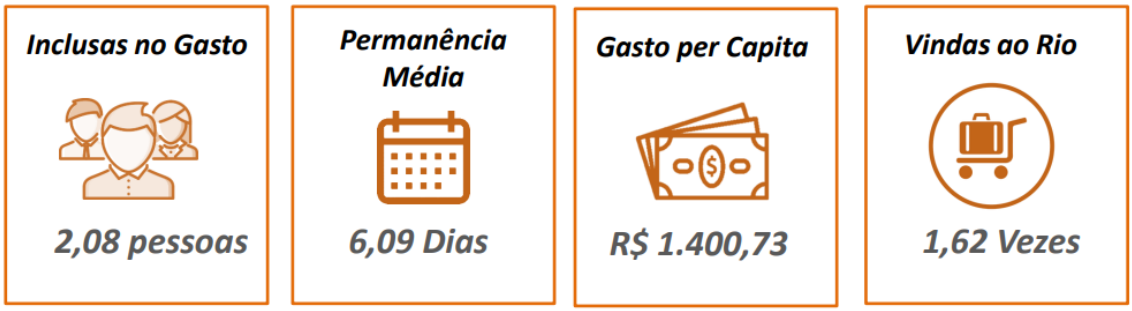
Figura 70: Motivação da viagem - Nacional



Fonte: Rio Tur, 2023.

Os visitantes nacionais ficam em média 6 dias no Rio de Janeiro e gastam cerca de 1.400 reais.

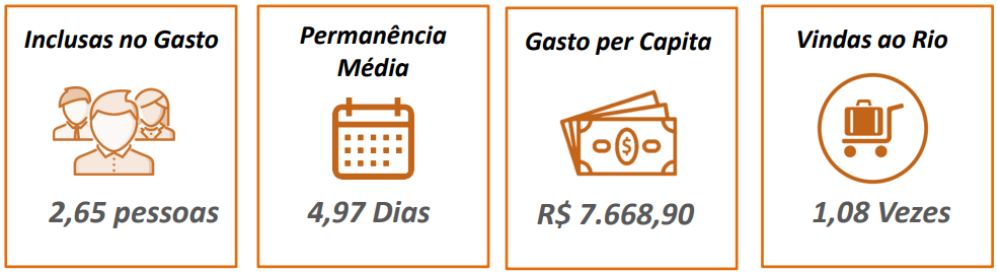
Figura 71: Dados econômicos - Nacional



Fonte: Rio Tur, 2023.

Já os visitantes internacionais ficam em média 5 dias no Rio de Janeiro e gastam cerca de R$ 7.668,90.

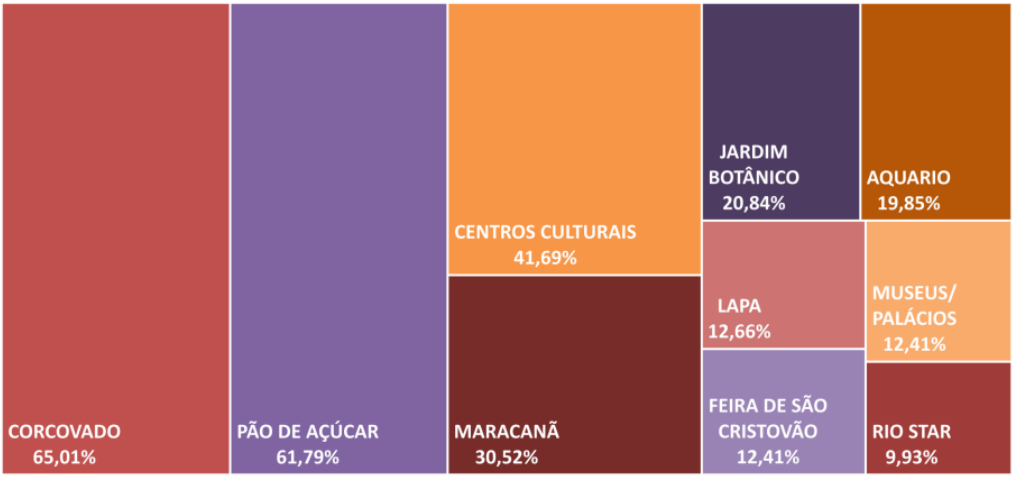
Figura 72: Dados econômicos - Internacional



Fonte: Rio Tur, 2023.

No estudo de demanda turística, foram levantados também os locais mais visitados. Em primeiro lugar, ficou o Corcovado, seguido do Pão de Açúcar, depois os centros culturais e Maracanã (próximo ao recorte em estudo).

Figura 73: Locais mais visitados -ß Nacional

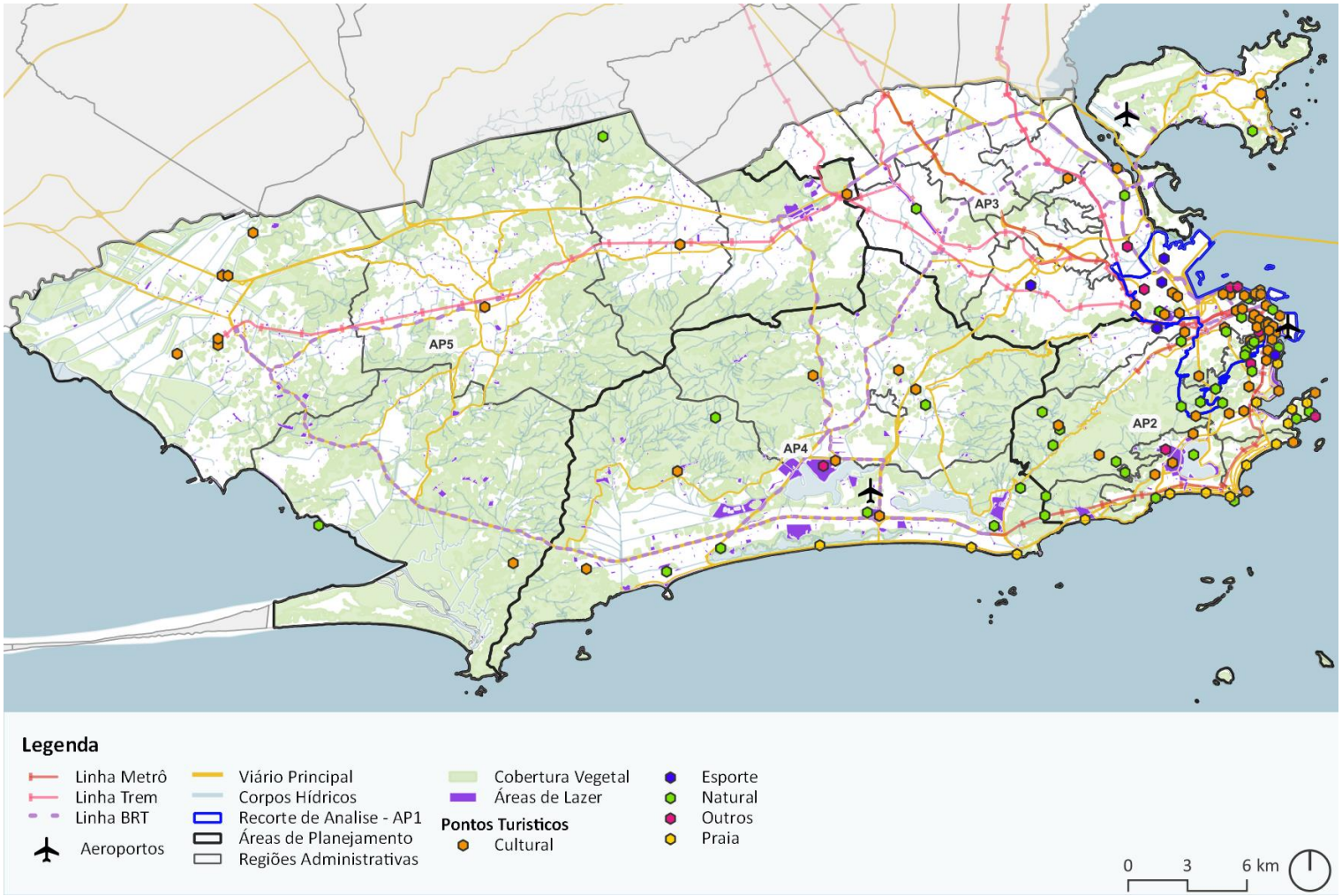


Fonte: Rio Tur, 2023.

Por meio dos mapas que evidenciam os principais pontos turísticos do município do Rio de Janeiro, é possível constatar que há inúmeras opções de turismo e lazer disponíveis. Embora os dois atrativos turísticos mais visitados da cidade, Pão de Açúcar e Corcovado, não estejam situados na Área de Planejamento 1, essa região é privilegiada por concentrar grande parte dos pontos turísticos de caráter cultural do município.

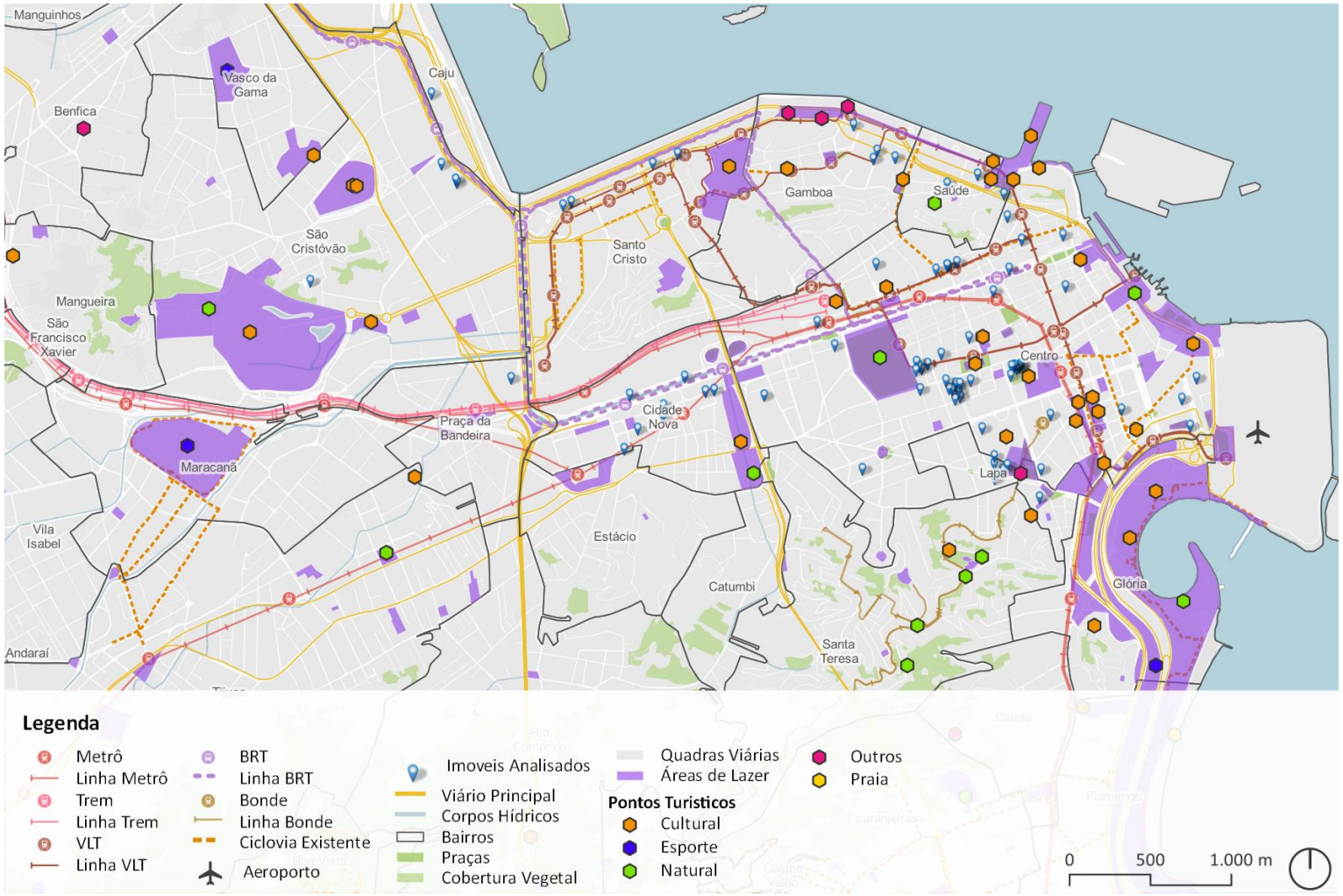
A prefeitura do Rio de Janeiro possui diversos bens culturais protegidos e tombados de natureza imaterial e material. Nos bairros que possuem imóveis em estudo, é observada uma concentração desses bens, conforme o mapa abaixo. Nas proximidades de quase todos os imóveis em estudo, existem bens culturais protegidos e tombados, de sua maioria de natureza material.

Figura 74: Pontos turísticos Rio de Janeiro



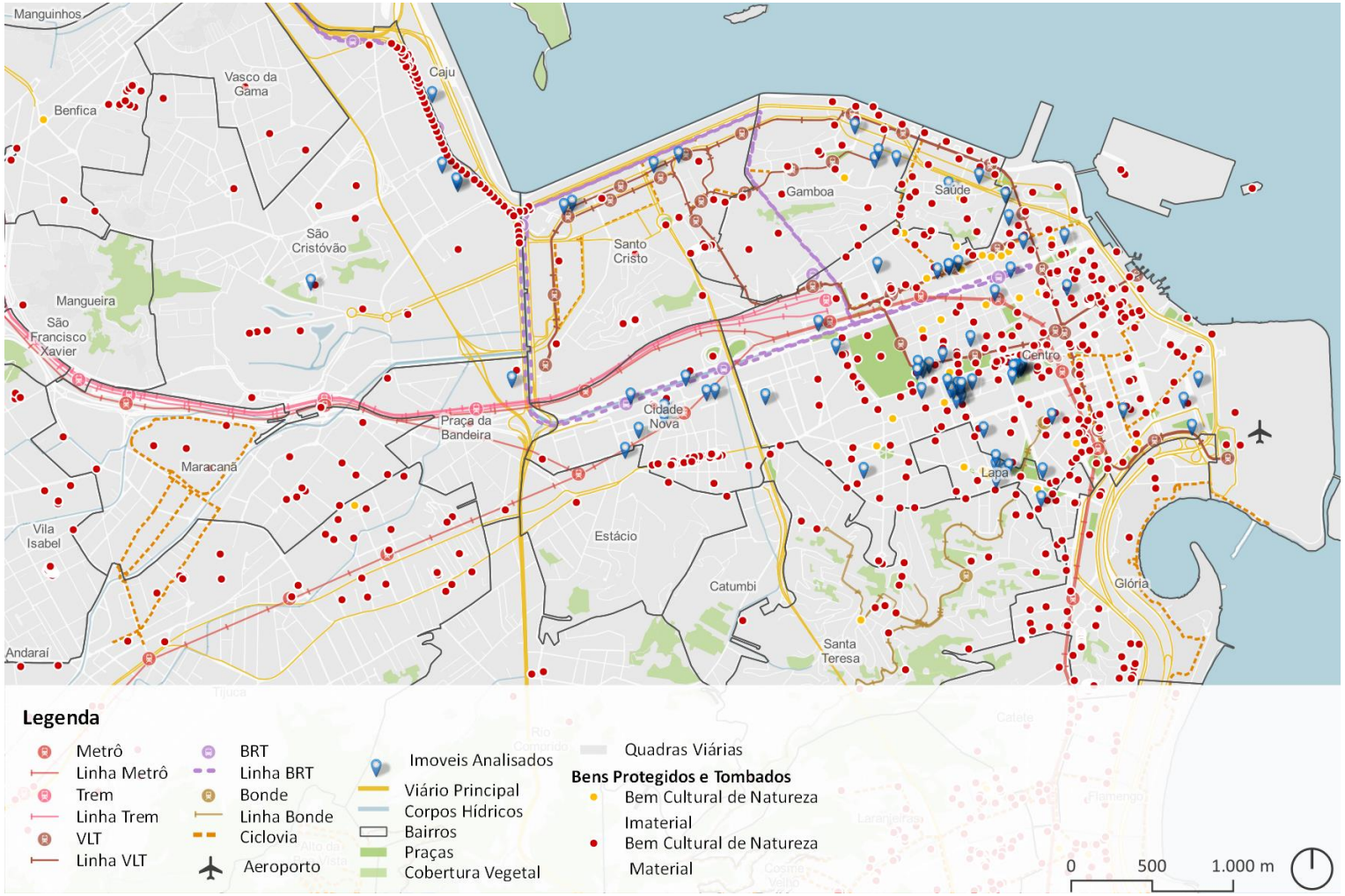
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 75: Pontos turísticos recorte em análise



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 76: Levantamento dos bens culturais protegidos e tombados – natureza imaterial e material



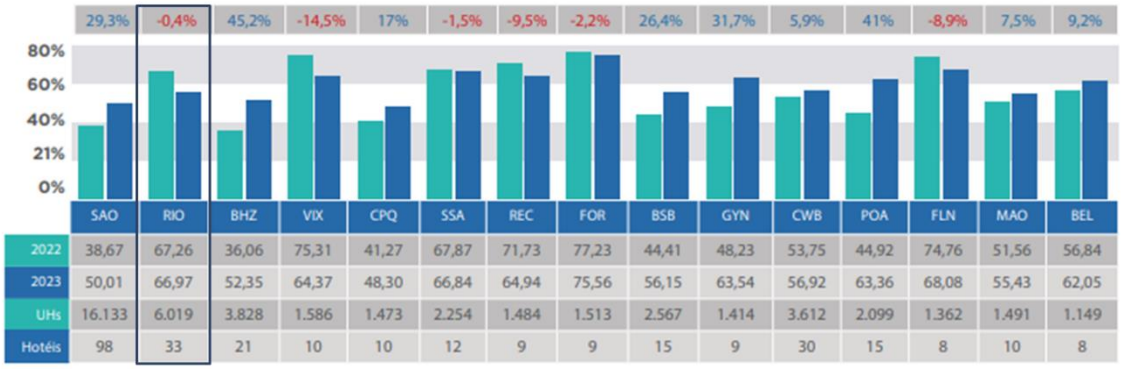
Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro| Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.2.3.3. HOTELARIA

Com relação à hospedagem, o Relatório do Panorama da Hotelaria Brasileira (FOHB, 2023) apresenta o desempenho de mercado para 15 capitais brasileiras, incluindo o Rio de Janeiro.

Analisando a taxa de ocupação, houve queda de 0,4% na taxa no Rio de Janeiro entre 2022 e 2023, entre os 33 hotéis avaliados e 6.019 unidades habitacionais. Entretanto, destaca-se que é uma das maiores taxas de ocupação entre as cidades avaliadas, ficando atrás apenas de Fortaleza e Florianópolis.

Figura 77: Taxa de Ocupação (%), Hotéis e Unidades Habitacionais | Janeiro 2022-2023

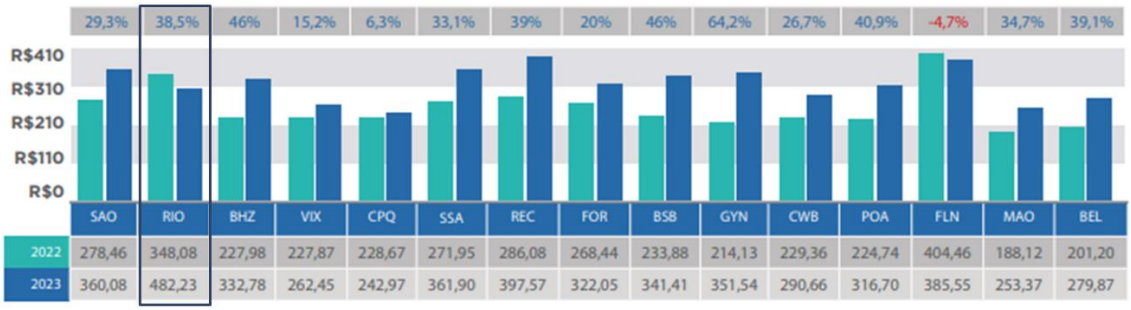


	SAO	RIO	BHZ	VIX	CPQ	SSA	REC	FOR	BSB	GYN	CWB	POA	FLN	MAO	BEL
2022	38,67	67,26	36,06	75,31	41,27	67,87	71,73	77,23	44,41	48,23	53,75	44,92	74,76	51,56	56,84
2023	50,01	66,97	52,35	64,37	48,30	66,84	64,94	75,56	56,15	63,54	56,92	63,36	68,08	55,43	62,05
UHs	16.133	6.019	3.828	1.586	1.473	2.254	1.484	1.513	2.567	1.414	3.612	2.099	1.362	1.491	1.149
Hotéis	98	33	21	10	10	12	9	9	15	9	30	15	8	10	8

Fonte: FOHB, 2023.

Em relação ao valor da diária média, foi observado um crescimento na diária média do Rio de Janeiro com relação ao mesmo período em 2022.

Figura 78: Diária Média (R$) | 2022-2023



	SAO	RIO	BHZ	VIX	CPQ	SSA	REC	FOR	BSB	GYN	CWB	POA	FLN	MAO	BEL
2022	278,46	348,08	227,98	227,87	228,67	271,95	286,08	268,44	233,88	214,13	229,36	224,74	404,46	188,12	201,20
2023	360,08	482,23	332,78	262,45	242,97	361,90	397,57	322,05	341,41	351,54	290,66	316,70	385,55	253,37	279,87

Fonte: FOHB, 2023.

As Áreas de Planejamento 1 e 2 são as que concentram a maior parte da oferta de unidades hoteleiras do Rio de Janeiro. Entretanto, as regiões administrativas localizadas na área de Planejamento 2 possuem um valor de diária média superior ao das regiões administrativas da AP1.

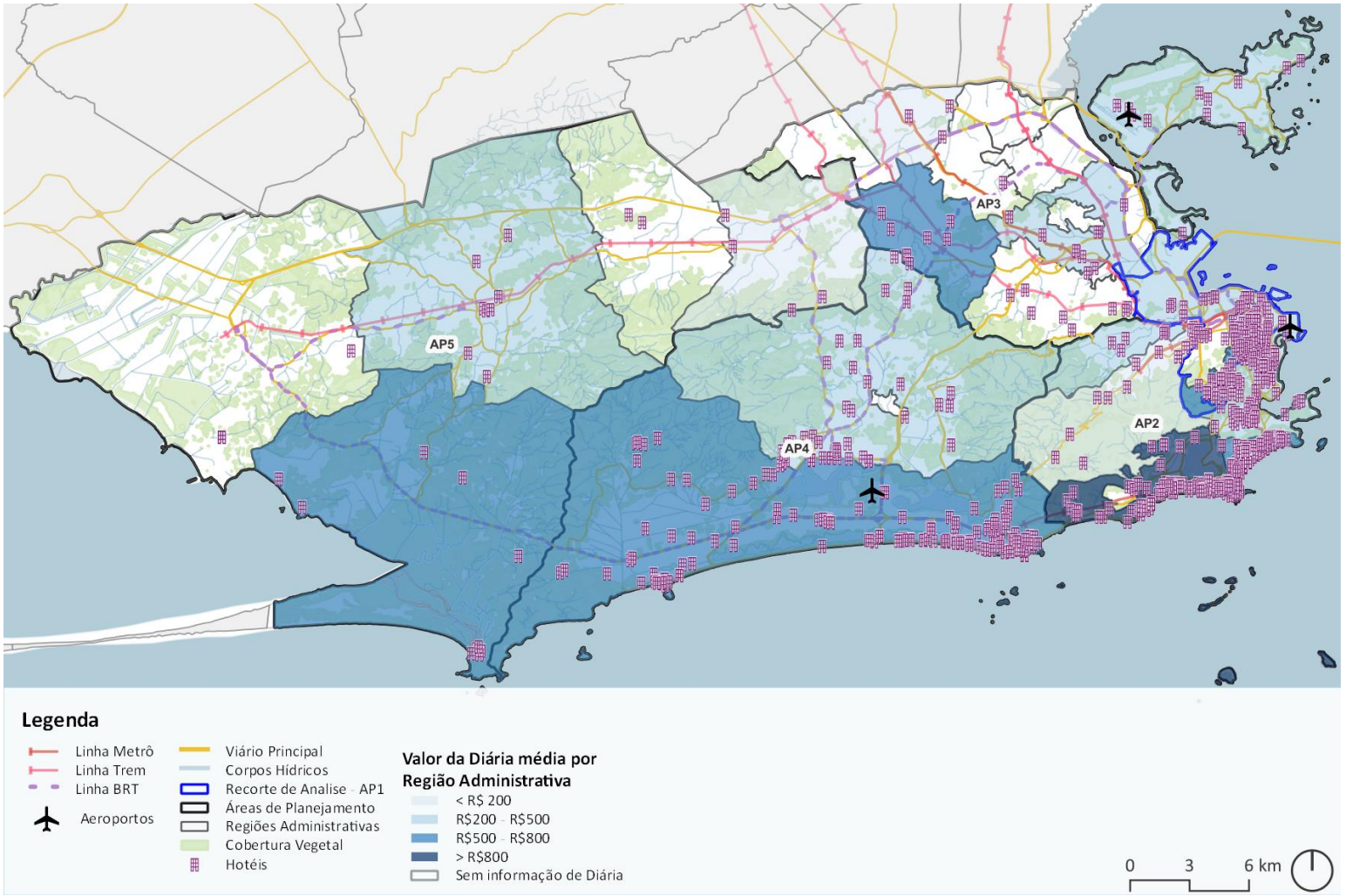
No bairro do Centro, estão os maiores hotéis da Área de Planejamento 1: Windsor Guanabara Palace (542 quartos) e Íbis Santos Dumont (330 quartos). Além disso, nos bairros do Centro, Lapa e Santa Tereza, são observados alguns hotéis com diárias acima de 1.000 reais.

Em relação aos imóveis, nota-se que, em sua maioria, estão próximos a ofertas de hotéis, principalmente aqueles localizados nos bairros do Centro, da Lapa e da Saúde. Apenas os imóveis localizados no Caju, no Gamboa, na Cidade Nova e no Santo Cristo apresentam menor oferta de unidades hoteleiras.

Figura 79: Exemplos de hotéis localizados próximo aos imóveis em estudo

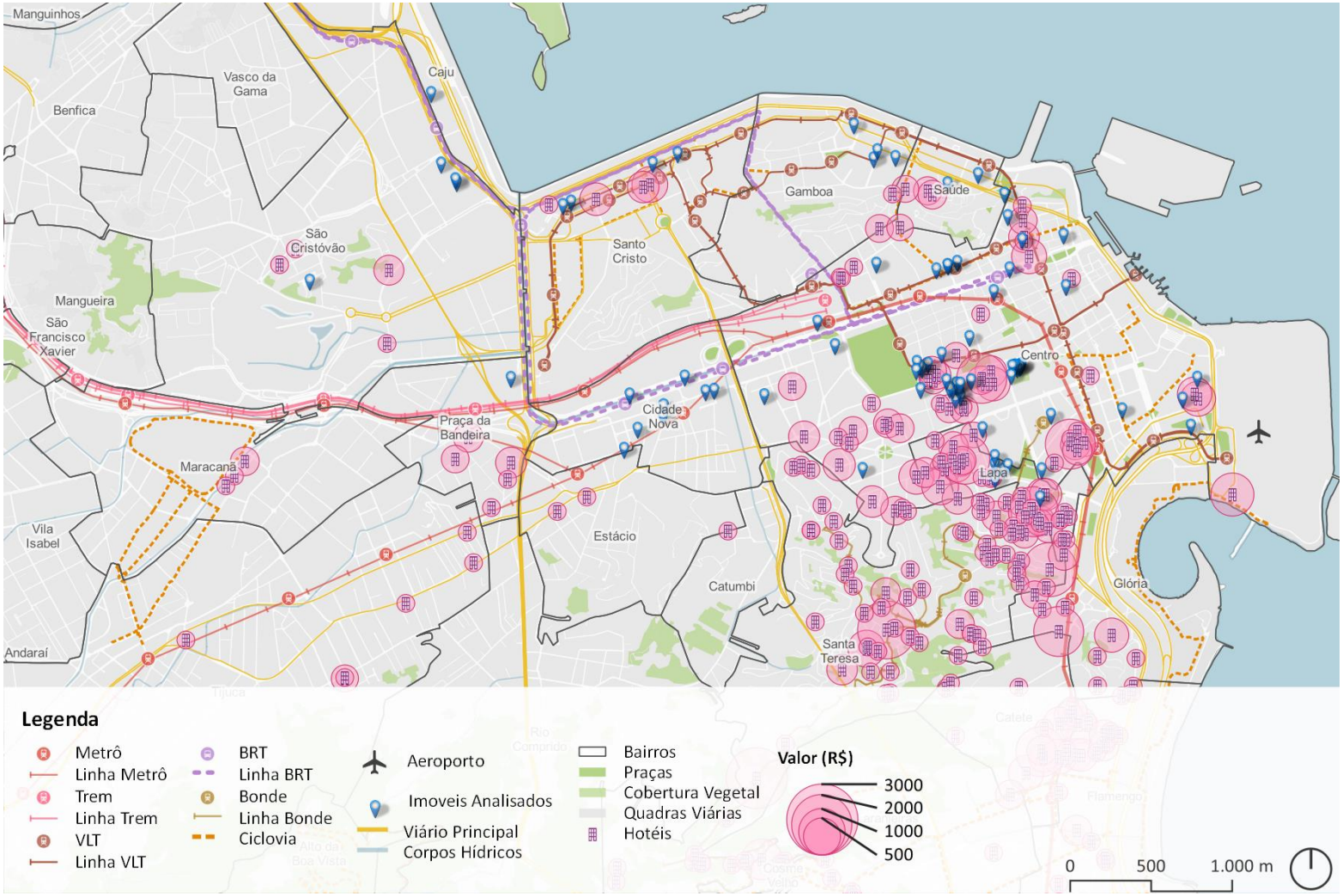
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 80: Hotéis e valor médio de diária por Região Administrativa do Rio de Janeiro



Fonte: Tripadvisor. Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 81: Localização dos hotéis com o seu valor da diária média – *Zoom* nos bairros com imóveis



Fonte: Tripadvisor | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.2.4. EDUCAÇÃO

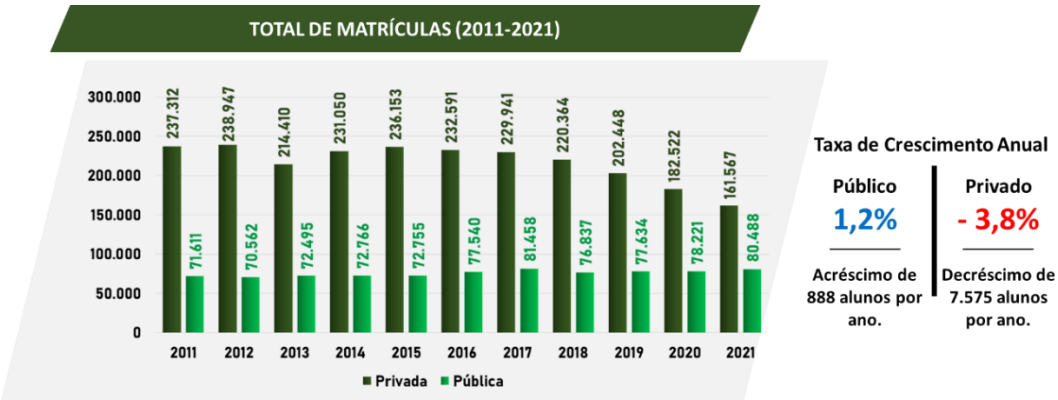
Este capítulo tem o objetivo de apresentar a oferta educacional no recorte de análise. Foram analisadas as instituições de ensino básico, técnico, profissionalizante e ensino superior, públicas e privadas.

6.2.4.1. ENSINO SUPERIOR

De acordo com os dados do Censo de Educação Superior[30], foram contabilizadas no município do Rio de Janeiro 68 instituições de ensino superior, sendo 54 do sistema privado.

Entre 2011 e 2021, o número total de matrículas apresentou queda de 2,4% ao ano (considerando o ensino superior privado e público). Em 2021, eram 242.055 alunos matriculados (67% no sistema privado). Destaca-se que houve um crescimento de matrículas no setor público e uma redução do setor privado, que pode estar atrelada à redução de programas de financiamento estudantil, como o PROUNI.

Figura 82: Número de Matrículas no Ensino Superior



Fonte: EMEC | Consórcio Conexão Rio, 2023.

A tabela abaixo mostra a relação de inscritos/vaga do ensino superior público e privado do município do Rio de Janeiro. A relação de inscritos/vaga das universidades privadas

[30] O Censo da Educação Superior é realizado pelo INEP e divulgado através do E-Mec. Levantamento de âmbito nacional, realizado anualmente pela Diretoria de Estatísticas Educacionais em todas as Instituições de Educação Superior (IES), públicas e privadas do país, revela o cenário da educação superior no país. O universo de estabelecimentos levantados no Censo não corresponde à totalidade de unidades de nível superior cadastradas no Inep por razões como início das operações da unidade após a data base do Censo, falta de homologação dos cursos oferecidos e oferecimento apenas de cursos de pós-graduação e extensão (o cadastro do Inep considera essas unidades, que não são contempladas pelo Censo).

é em média de 0,65 (indicando uma alta oferta de cursos privados), enquanto a da universidade pública chega a 12,16.

Tabela 35: Inscritos/vaga

Dependência Administrativa	Matrículas	Inscritos	TOTAL	Inscritos/Vaga
Privada	161.567	191.577	294.784	0,65
Pública	80.488	263.868	21.692	12,16
TOTAL	**242.055**	**455.445**	**316.476**	**1,44**

Fonte: EMEC | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Segundo o E-MEC, no Rio de Janeiro, os cursos que apresentam o maior número de vagas são: Administração, Direito, Educação Física, Engenharia Civil, Pedagogia, Ciências Contábeis, Enfermagem, Engenharia de Produção e Psicologia. Os demais cursos possuem menos de 10 mil vagas disponíveis ao ano.

Tabela 36: Cursos presenciais com mais de 10 mil vagas no município do Rio de Janeiro

Cursos	Vagas totais
Administração	29.650
Direito	20.524
Educação Física	15.148
Engenharia Civil	14.087
Pedagogia	12.735
Ciências Contábeis	12.475
Enfermagem	12.355
Engenharia De Produção	10.939
Psicologia	10.930
Outros	103.212
Total	**242.055**

Fonte: E-MEC | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Segundo o E-MEC, além dos cursos presenciais, o município possui diversas ofertas de vagas à distância (EAD), as principais áreas do conhecimento que possuem vagas são educação, saúde e bem-estar, negócios, administração e direito, entre outros. Destaca-se que essa modalidade vem ganhando força no Brasil como um todo, principalmente após a pandemia do COVID-19, que forçou a paralização do modelo presencial.

Tabela 37: Cursos de Bacharelado e Licenciatura oferecidos por EAD no município do Rio de Janeiro

Área do conhecimento	Vagas Autorizadas
Educação	2.189.194
Saúde e bem-estar	1.026.208
Negócios, administração e direito	634.220
Ciências sociais, comunicação e informação	389.347
Engenharia, produção e construção	371.122
Computação e Tecnologias da Informação e Comunicação (TIC)	128.992
Artes e humanidades	81.014
Ciências naturais, matemática e estatística	71.199
Agricultura, silvicultura, pesca e veterinária	15.460
Serviços	4.900
Total	**4.911.656**

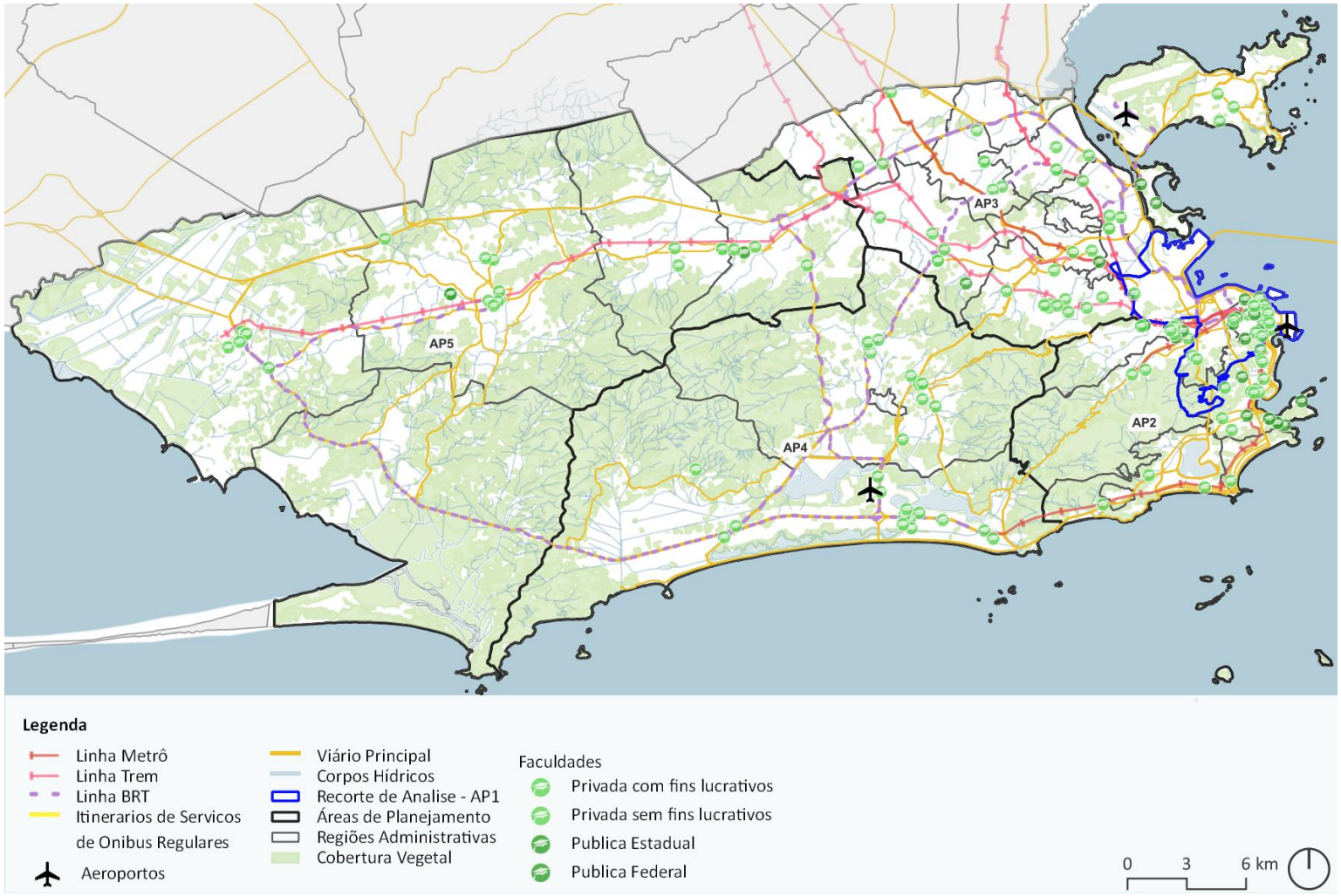
Fonte: E-MEC | Consórcio Conexão Rio, 2023.

A Área de Planejamento 1 e 2 são as que concentram a oferta de unidades de ensino superior no município do Rio de Janeiro, principalmente em relação às unidades públicas de ensino.

Diversas instituições importantes se encontram no entorno dos imóveis em estudo ou nas proximidades, como a Universidade Federal do Rio de Janeiro, Universidade Estadual do Rio de Janeiro e Universidade Estácio de Sá.

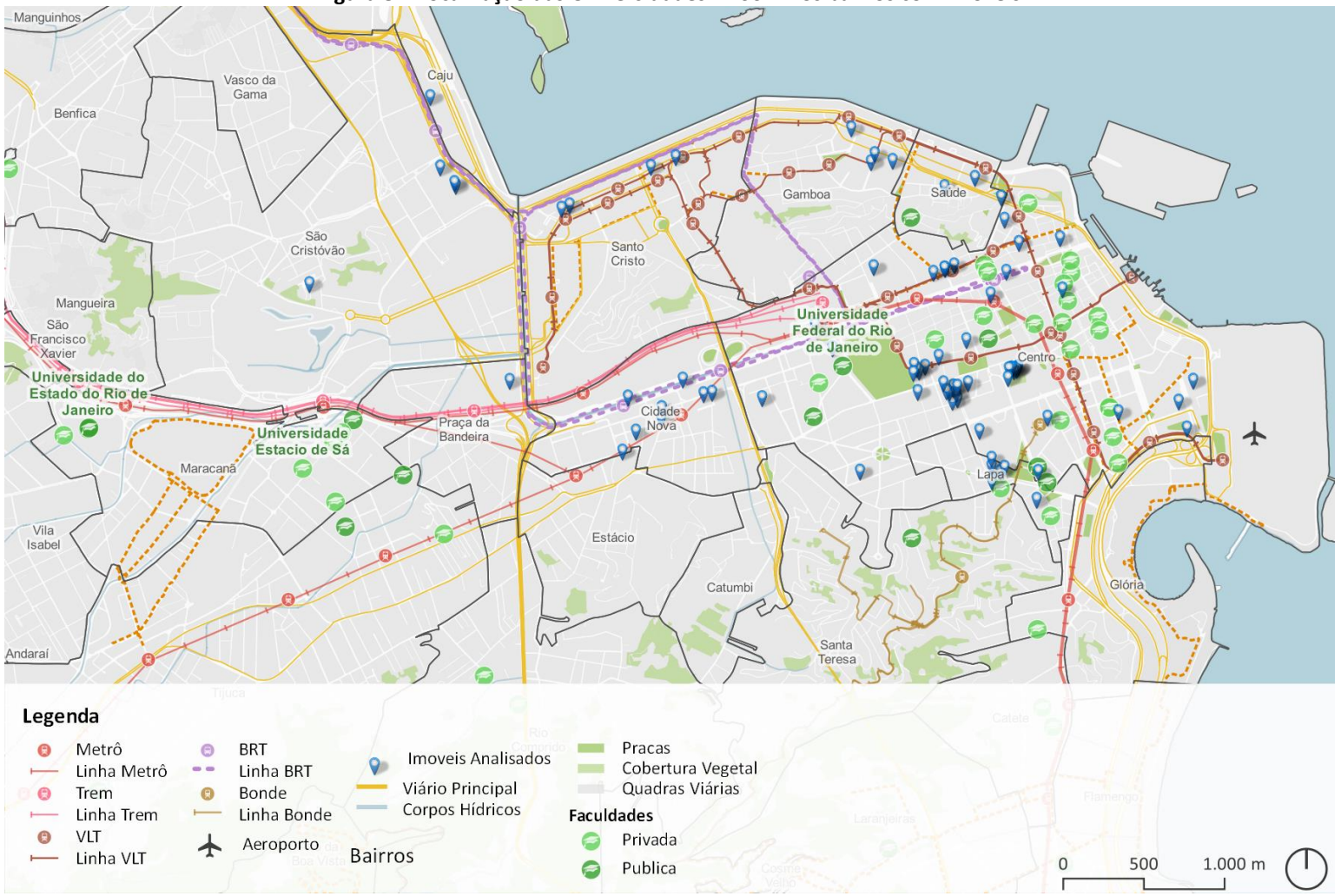
Em relação aos imóveis, é observada a oferta de faculdades próximas àqueles que estão localizados no bairro do Centro da cidade. Entretanto, é observada a baixa oferta de faculdades nos bairros da Gamboa, Santo Cristo, Cidade Nova, São Cristóvão e Caju.

Figura 83: Faculdades no Rio de Janeiro



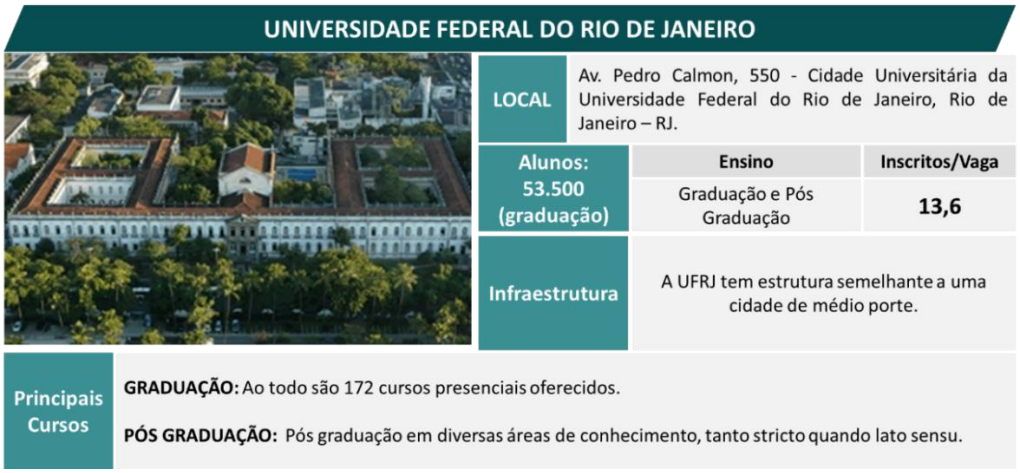
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 84: Localização das Universidades – *Zoom* nos bairros com imóveis



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 85: Ficha da Universidade Federal do RJ



Fonte: UFRJ | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 86: Ficha da Universidade Estadual do Rio de Janeiro

Fonte: UERJ | Consórcio Conexão Rio, 2023.

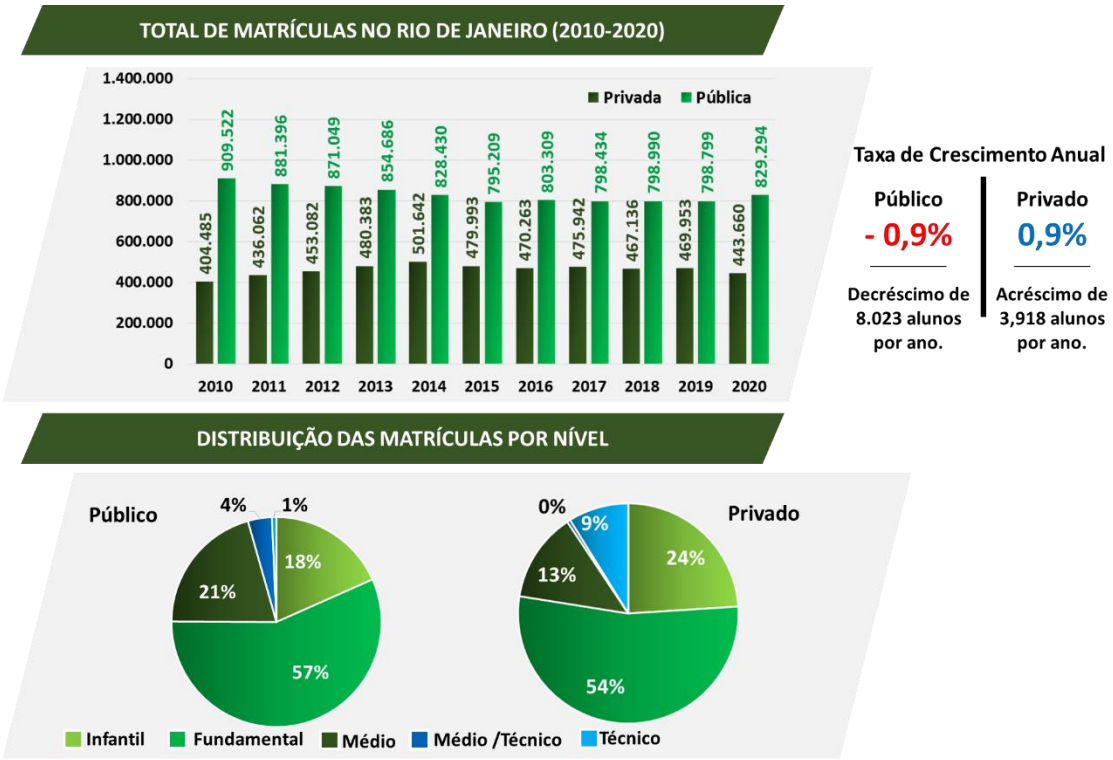
Figura 87: Ficha da Universidade Estácio de Sá

Fonte: Universidade Estácio de Sá | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.2.4.2. ENSINO BÁSICO E TÉCNICO

De acordo com o Censo de Educação Básica e Técnica[31], as 1.544 escolas levantadas no Rio de Janeiro concentram 1.272.954 alunos, sendo 65,1% no sistema público. Houve uma queda no número de matrículas da rede pública nos últimos 10 anos, enquanto a rede privada teve crescimento anual de 0,9%. Também é possível analisar que a rede pública possui um percentual menor de instituições com ensino técnico quando comparado ao percentual de ensino técnico na rede privada.

Figura 88: Número matrículas e distribuição por nível

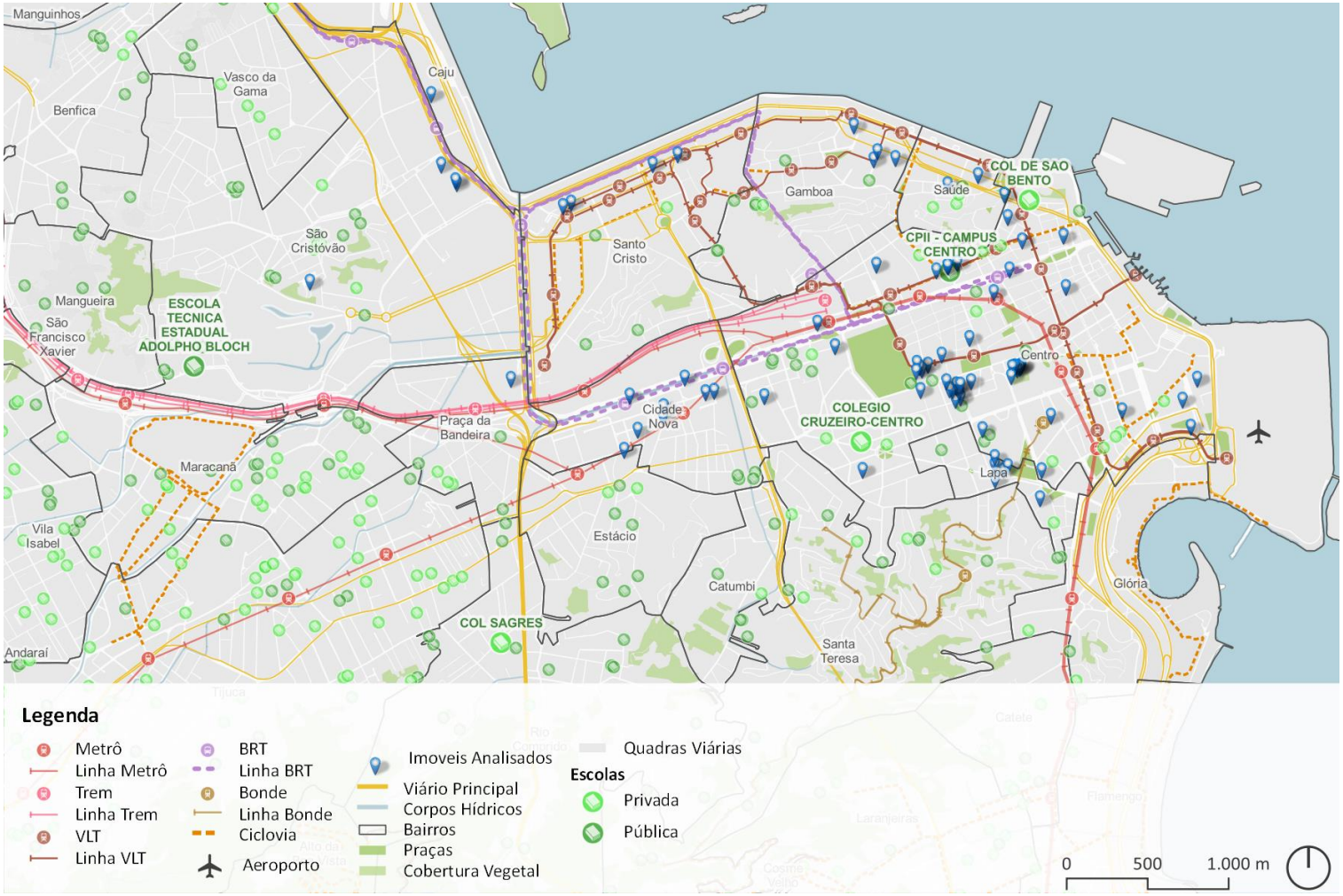


Fonte: EMEC | Consórcio Conexão Rio, 2023.

O principal destaque dos bairros que possuem imóveis em estudo é o Colégio Cruzeiro, que oferece todos os níveis de ensino com mais de 1,5 mil alunos matriculados. Outros colégios localizados no *zoom* de análise local são o Colégio de São Bento e o Colégio Sagres. Destaca-se que, em relação aos imóveis, é observada a presença de diversas escolas no seu entorno imediato, com menor oferta nos bairros de Caju, Cidade Nova, Santo Cristo e Gamboa.

[31] O Censo da Educação Básica é realizado pelo INEP e divulgado através do E-MEC. Levantamento de âmbito nacional, realizado anualmente pela Diretoria de Estatísticas Educacionais em todas as Instituições de Educação Básica, públicas e privadas do país, revela o cenário da educação básica (ensinos infantil, fundamental e médio) no país.

Figura 89: Localização das Escolas - *Zoom* nos bairros com imóveis



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 90: Ficha do Colégio Cruzeiro

Fonte: Colégio Cruzeiro | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 91: Ficha do Colégio de São Bento

Fonte: Colégio de São Bento | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 92: Ficha do Colégio Sagres

Fonte: Colégio de São Bento | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 93: Ficha do Colégio Público Pedro II – *Campus* Centro (CPII – *Campus* Centro)

COLÉGIO PEDRO II – CAMPUS CENTRO

LOCAL	Av. Mal. Floriano, 80 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Alunos:	508

Alunos por nível		
Fund. II (6º ao 9º ano)	Ens. Med.	PROEJA
320	108	80

Informações Gerais

O Colégio Pedro II é uma tradicional instituição de ensino público federal, com um campus no centro que oferece regularmente:

- Anos Finais do Ensino Fundamental (do 6º ao 9º ano) – TURNOS DA MANHÃ E TARDE
- Ensino Médio (da 1ª à 3ª série) – TURNOS DA MANHÃ E TARDE
- 40 vagas de PROEJA/Ensino Médio Profissionalizante de Jovens e Adultos em Técnico em Administração (da 1ª à 3ª série) e 40 vagas de Assistente Administrativo (da 1ª à 3ª série) – TURNO DA NOITE

Oferece também alguns cursos de pós-graduação *latu sensu*

Fonte: Colégio Pedro II | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em relação ao ensino técnico, não há muitas escolas localizadas na Área de Planejamento 1. Abaixo estão fichadas algumas das instituições que oferecem ensino técnico.

Figura 94: Fichas da Escola Técnica Estadual Adolpho Bloch e Grau Técnico

ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL ADOLPHO BLOCH

LOCAL	Av. Bartolomeu de Gusmão, 850 - São Cristóvão, Rio de Janeiro - RJ
Cursos	Técnico em Administração, Guia de Turismo, Dança, Eventos, Hospedagem , Produção de áudio e vídeo e Publicidade

GRAU TÉCNICO

LOCAL	Av. Mal. Floriano, 150 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Cursos	O Grau Técnico possui cursos técnicos nas áreas de saúde, negócios, indústria e construção e tecnologia.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.2.4.3. ENSINO PROFISSIONALIZANTE

Além do ensino superior e técnico, também é oferecido ensino profissionalizante, que é um modelo de aprendizagem com foco no desenvolvimento de competências e habilidades técnicas para suprir a demanda do mercado de trabalho. Alguns centros profissionalizantes presentes na Área de Planejamento 1 e proximidades estão representados nas fichas abaixo.

Figura 95: Fichas SENAI, ETAM, Escola Centro Rio

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.2.5. ECONOMIA CRIATIVA

A economia criativa é aquela que coloca a criatividade como fator central para definir o valor de produtos e serviços. Segundo o BID (Banco Interamericano de

Desenvolvimento), são setores nos quais o valor do que é produzido está fundamentado na propriedade intelectual e em aspectos criativos.

Entre os setores da chamada economia criativa, estão: Arquitetura; Artes Cênicas e Visuais; Artesanato; Cinema; Design; Mídia e Publicidade; Jogos Eletrônicos e Videogames; Moda; Música; Tecnologia; Turismo.

A economia criativa representa 3,1% do PIB brasileiro e emprega 7% dos trabalhadores do país. De 2012 a 2020, o PIB dos segmentos criativos cresceu 78% em termos absolutos, enquanto a economia brasileira como um todo cresceu 55% (Inteligência Financeira, 2023).

6.2.5.1. EMPREGOS

Foram levantados dados do número de empregos relacionados à Economia Criativa no Rio de Janeiro. Os dados são provenientes da RAIS (Relação Anual de Informações Sociais). As tabelas apresentadas abaixo correspondem aos empregos das principais subclasses dos setores de Comércio, Serviços e Indústria que estão relacionados à Economia Criativa.

No setor de Comércio, as subclasses CNAES 2.0 que se destacam estão relacionadas a artigos de vestuário e móveis. Outras subclasses que apresentam um número representativo de empregos são as de suvenires, bijuterias, artesanato e comércio varejista de livros.

Tabela 38: Empregos na economia criativa (Comércio)

CNAE 2.0 Subclasse – Comércio	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Comércio varejista de móveis	6.995	6.072	5.634	5.389	4.663	4.377	4.389
Comércio varejista especializado de instrumentos musicais e acessórios	256	234	204	227	235	232	223
Comércio varejista de livros	2.722	2.503	2.338	2.070	1.721	1.384	1.313
Comércio varejista de jornais e revistas	500	456	413	511	342	299	250
Comércio varejista de discos, CDs, DVDs e fitas	128	100	79	66	37	33	26
Comércio varejista de brinquedos e artigos recreativos	1.600	1.718	1.714	1.761	1.938	1.363	1.413
Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios	36.272	33.963	33.113	35.051	31.345	25.474	24.231
Comércio varejista de suvenires, bijuterias e artesanatos	3.629	3.451	3.507	3.635	3.354	2.900	3.175
Comércio varejista de objetos de arte	282	238	233	220	195	162	188
Comércio varejista de artigos fotográficos e para filmagem	344	252	272	232	199	143	152
Total	**52.728**	**48.987**	**47.507**	**49.162**	**44.029**	**36.367**	**35.360**

Fonte: RAIS, 2023.

No setor de Serviços, as subclasses CNAES 2.0 que se destacam estão relacionadas a área de televisão aberta, artes cênicas e alimentos.

Tabela 39: Empregos na economia criativa (Serviços)

CNAE 2.0 Subclasse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Artes cênicas, espetáculos e atividades complementares não especificados anteriormente	1.862	1.397	1.222	1.225	1.445	935	860
Atividades de artistas plásticos, jornalistas independentes e escritores	9	6	8	21	7	14	11
Atividades de bibliotecas e arquivos	571	445	433	423	451	455	505
Atividades de exibição cinematográfica	1.517	1.568	1.498	1.441	971	759	759
Atividades de jardins botânicos, zoológicos, parques nacionais, reservas ecológicas e áreas de proteção ambiental	212	193	186	176	165	51	65
Atividades de museus e de exploração de lugares e prédios históricos e atrações similares	107	248	239	203	202	107	170
Atividades de organizações associativas ligadas à cultura e à arte	1.047	1.033	983	935	795	861	804
Atividades de rádio	1.122	979	912	928	895	816	723
Atividades de sonorização e de iluminação	192	147	185	142	83	56	57
Atividades de televisão aberta	10.953	10.806	10.954	10.834	11.077	9.958	9.372
Atividades relacionadas à televisão por assinatura, exceto programadoras	0	7	264	122	76	63	55
Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas, com entretenimento	0	0	0	618	280	308	359
Cantinas – serviços de alimentação privativos	1.560	1.472	1.376	1.397	1.353	1.145	1.053
Discotecas, danceterias, salões de dança e similares	718	743	276	274	199	155	176
Distribuição cinematográfica, de vídeo e de programas de televisão	154	149	142	125	660	546	482
Ensino de arte e cultura não especificado anteriormente	199	165	184	256	377	328	388
Ensino de artes cênicas, exceto dança	5	3	4	6	7	10	13
Ensino de dança	227	239	230	240	202	178	173
Ensino de música	99	104	107	145	164	146	156
Filmagem de festas e eventos	85	57	42	37	28	33	30
Gestão de espaços para artes cênicas, espetáculos e outras atividades artísticas	163	123	195	18	35	23	316
Laboratórios fotográficos	275	292	251	238	234	203	147
Parques de diversão e parques temáticos	686	633	654	765	860	651	897
Produção de espetáculos circenses, de marionetes e similares	27	27	22	16	16	14	5
Produção de espetáculos de dança	1	3	3	5	21	26	10
Produção de espetáculos de rodeios, vaquejadas e similares	0	0	8	0	0	0	0
Produção musical	286	270	219	177	214	210	198
Produção teatral	98	125	114	98	85	45	52
Restauração de obras de arte	7	6	7	6	4	6	7
Restauração e conservação de lugares e prédios históricos	184	157	87	124	271	276	94
Serviços ambulantes de alimentação	1.213	316	334	269	190	175	165
Serviços de comunicação multimídia – SCM	408	469	762	958	1.224	1.398	2.673
Serviços de tatuagem e colocação de *piercing*	6	6	0	5	5	19	47
Web design	10	13	17	21	40	34	15
Total	**26.018**	**24.217**	**23.935**	**24.266**	**24.655**	**22.024**	**22.858**

Fonte: RAIS, 2023.

Já no setor Industrial, as subclasses CNAES 2.0 que se destacam estão relacionadas a produtos alimentícios, livros e produção cinematográfica.

Tabela 40: Empregos na economia criativa (Indústria)

CNAE 2.0 Subclasse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Atividades de gravação de som e de edição de música	513	445	341	339	487	453	435
Atividades de pós-produção cinematográfica, de vídeos e de programas de televisão não especificadas anteriormente	134	132	134	125	128	116	111
Atividades de produção cinematográfica, de vídeos e de programas de televisão não especificadas anteriormente	1.073	1.114	1.016	1.162	1.376	1.550	1.951
Edição de jornais diários	1.684	1.319	1.510	1.495	175	158	414
Edição de jornais não diários	4	1	57	38	2	3	3
Edição de livros	1.401	1.281	1.176	1.277	1.593	1.381	1.637
Edição de revistas	151	156	127	90	187	199	158
Edição integrada à impressão de jornais diários	628	314	240	227	1.497	1.423	1.353
Edição integrada à impressão de jornais não diários	109	2	10	10	13	280	0
Edição integrada à impressão de livros	1.358	1.389	1.293	955	1.018	805	683
Edição integrada à impressão de revistas	143	109	91	55	40	37	9
Estúdios cinematográficos	115	106	94	76	86	72	73
Fabricação de artefatos de tapeçaria	101	94	77	74	85	90	104
Fabricação de cervejas e chopes	2.215	2.100	1.954	1.858	1.827	1.770	1.797
Fabricação de conservas de frutas	7	23	15	72	86	84	96
Fabricação de conservas de legumes e outros vegetais, exceto palmito	22	17	18	18	17	8	5
Fabricação de conservas de palmito	7	0	0	0	0	0	0
Fabricação de farinha de mandioca e derivados	18	18	22	28	33	29	25
Fabricação de farinha de milho e derivados, exceto óleos de milho	0	0	0	2	0	0	0
Fabricação de outras bebidas não alcoólicas não especificadas anteriormente	0	0	0	0	1	2	8
Fabricação de papel	166	143	138	151	23	27	219
Fabricação de produtos à base de café	7	5	5	4	2	2	17
Fabricação de produtos de panificação industrial	1.788	1.975	1.626	1.305	1.500	1.513	1.430
Fabricação de sucos concentrados de frutas, hortaliças e legumes	9	9	75	20	25	20	15
Fabricação de sucos de frutas, hortaliças e legumes, exceto concentrados	28	63	64	5	15	12	4
Fabricação de tecidos especiais, inclusive artefatos	23	23	16	16	115	85	90
Fabricação de vinho	0	0	1	6	5	4	4
Impressão de jornais	35	19	8	24	7	5	7
Impressão de livros, revistas e outras publicações periódicas	652	499	455	402	444	385	369
Total	**12.391**	**11.356**	**10.563**	**9.834**	**10.787**	**10.513**	**11.017**

Fonte: RAIS, 2023.

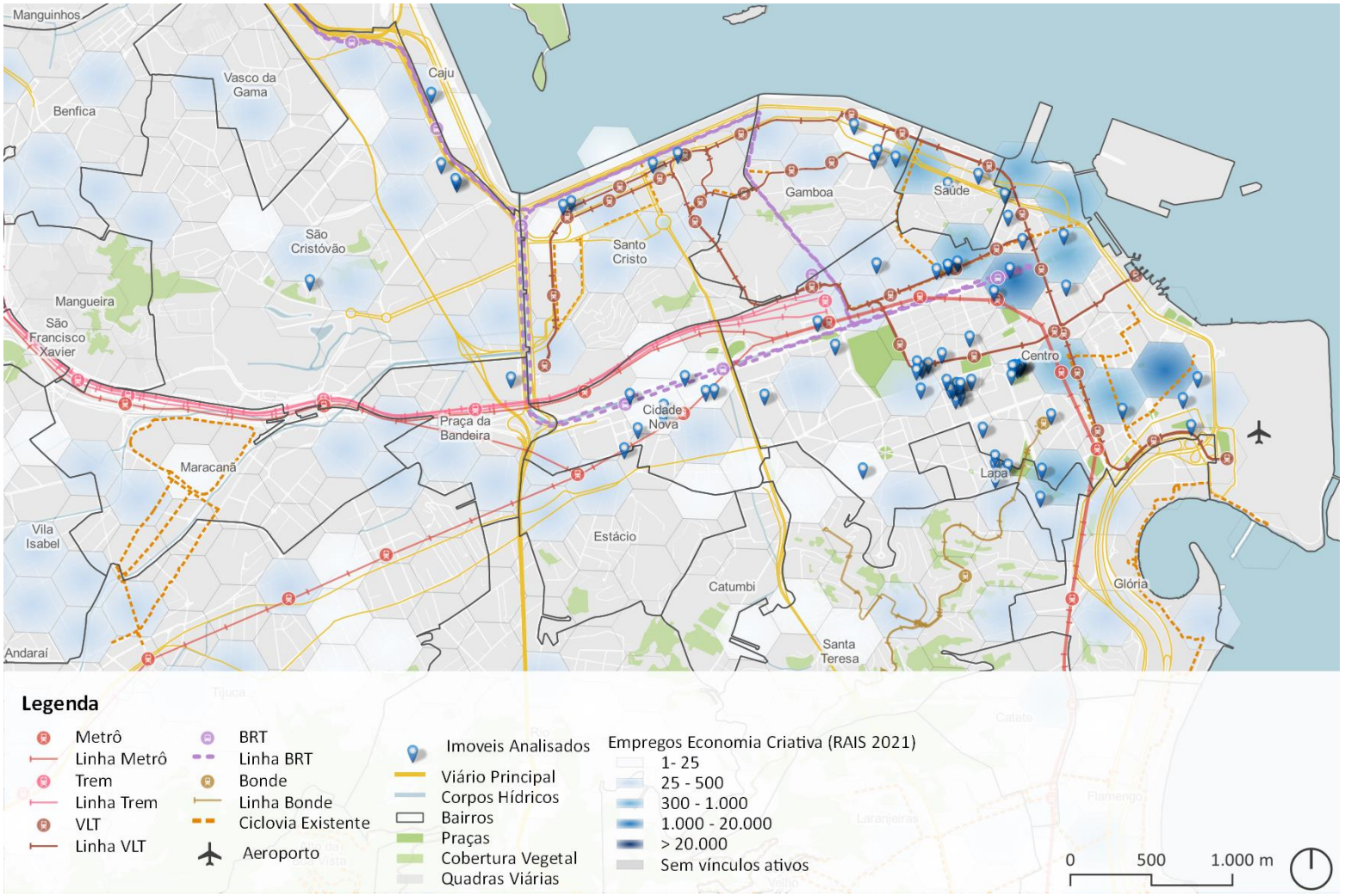
A partir dos dados da RAIS de 2021, foram georreferenciadas as empresas registradas com atividades CNAES 2.0 associadas ao setor de Economia Criativa, permitindo visualizar a concentração de vínculos ativos do setor (empregos formais) nas empresas presentes nos bairros que possuem imóveis em estudo.

Ressalta-se que o georreferenciamento apresenta uma certa imprecisão devido a possíveis registros incorretos ou incompletos dos endereços das empresas. Além disso, pode conter distorções caso a empresa registre todos os funcionários de todas as unidades existentes no país na sua sede localizada no recorte em análise.

Apesar dessas ressalvas, com a base georreferenciada é possível compreender a distribuição dos empregos do setor de Economia Criativa presentes nos bairros que possuem imóveis.

Observa-se uma concentração de empregos do setor de Economia Criativa nos bairros do Centro, da Saúde, do Gamboa e da Lapa.

Figura 96: Concentração de empregos de economia criativa nos bairros que possuem imóveis em estudo



Fonte: RAIS 2021. Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.2.5.2. INCENTIVOS

A cidade do Rio de Janeiro conta com a SECEC – RJ (Secretaria de Estado de Cultura e Economia Criativa do Rio de Janeiro), que tem como missão fortalecer as atividades culturais e criativas, elevando sua contribuição para o desenvolvimento econômico e social do Estado.

Em março de 2022 a Câmara Municipal do Rio de Janeiro aprovou, em definitivo, o PL 1559/2019, que cria o Programa de Economia Criativa do Município do Rio de Janeiro. O projeto propõe planos e ações que fomentem a formulação, a implementação e a articulação das ações relacionadas ao processo de criação, de produção, de comercialização e de distribuição de bens e serviços oriundos da criatividade humana e da sua aplicação. A proposta visa contribuir para o desenvolvimento de práticas sustentáveis e inovadoras, dando maior visibilidade, fomento, atratividade e investimentos à economia carioca.

A cidade do Rio de Janeiro também promove eventos que abordam essa temática:

- Hackathon Rio Empreender Criativo: O Rio de Janeiro promoveu em março de 2023 o concurso cultural que objetiva desenvolver soluções inovadoras com base tecnológica em negócios referentes à economia criativa, englobando cinco setores: educação, alimentos; nutrição e gastronomia; audiovisual; arte; cultura e entretenimento; teatro e música; e turismo. Os ganhadores em cada um dos cinco setores criativos foram premiados com cursos livres em formato remoto. Os cursos serão oferecidos por instituições parceiras da Fecomércio RJ, previamente alinhadas com o Sebrae RJ.

- Cria Brasil: O Cria Brasil é um evento com diversas atrações e ações interativas que une cultura, educação, inovação e economia criativa. A última edição ocorreu em novembro de 2022 e foi realizado no Museu do Amanhã. O evento é voltado para todos os interessados na economia criativa, sustentabilidade, tecnologia e inovação, bem como para *startups*, instituições do terceiro setor, empreendedores e empresas juniores vinculadas a universidades.

6.2.6. PESQUISA E INOVAÇÃO

O tópico Pesquisa e Inovação abrange tudo o que está relacionado ao avanço tecnológico. Inicialmente, foram levantados os empregos relacionados a tecnologia, inovação e comunicação. Posteriormente, foram levantados os polos de pesquisa e inovação do município do Rio de Janeiro.

6.2.6.1. EMPREGOS

Foram levantados dados do número de empregos relacionados à Pesquisa e Inovação no Rio de Janeiro. Os dados são provenientes da RAIS (Relação Anual de Informações Sociais). As tabelas apresentadas abaixo correspondem aos empregos das principais subclasses dos setores de Comércio, Serviços, Indústria e Classificação Brasileira de Ocupações (CBO) que estão relacionados à Pesquisa e Inovação.

No setor de Comércio, as subclasses CNAES 2.0 que se destacam estão relacionadas a equipamentos de informática.

Tabela 41: Empregos Pesquisa e Inovação (Comércio)

CNAE 2.0 Subclasse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Comércio atacadista de equipamentos de informática	3.443	3.121	2.356	2.134	2.069	1.336	2.572
Comércio atacadista de suprimentos para informática	251	281	251	360	279	229	229
Comércio atacadista de componentes eletrônicos e equipamentos de telefonia e comunicação	714	642	958	1.212	1.240	1.179	752
Total	**4.408**	**4.044**	**3.565**	**3.706**	**3.588**	**2.744**	**3.553**

Fonte: RAIS, 2023.

No setor de Serviços, as subclasses CNAES 2.0 que se destacam estão relacionadas a área de suporte técnico e tratamento de dados.

Tabela 42: Empregos Pesquisa e Inovação (Serviços)

CNAE 2.0 Subclasse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Serviços de telecomunicações por fio não especificados anteriormente	120	95	84	106	262	185	155
Operadoras de televisão por assinatura por cabo	91	79	79	62	52	58	49
Operadoras de televisão por assinatura por satélite	215	220	218	180	157	169	196
Outras atividades de telecomunicações não especificadas anteriormente	2.596	2.398	2.432	3.411	2.861	2.530	3.463
Desenvolvimento de programas de computador sob encomenda	8.804	7.367	8.085	9.091	10.097	9.831	10.703
Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador customizáveis	1.035	1.175	1.216	1.040	1.318	1.421	1.666
Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador não-customizáveis	2.498	3.236	1.962	1.802	1.723	2.036	2.325
Consultoria em tecnologia da informação	7.708	9.017	7.880	7.581	7.350	7.060	7.879
Suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação	7.290	5.377	4.347	5.157	5.371	4.793	4.034
Tratamento de dados, provedores de serviços de aplicação e serviços de hospedagem na internet	5.842	4.910	4.464	4.179	2.840	2.915	3.031
Portais, provedores de conteúdo e outros serviços de informação na internet	1.598	1.693	1.456	2.114	2.092	3.380	3.261
Outras atividades de prestação de serviços de informação não especificadas anteriormente	702	844	606	520	477	403	1.000
Reparação e manutenção de computadores e de equipamentos periféricos	3.378	2.856	2.812	2.851	2.875	2.714	3.171
Total	**41.877**	**39.267**	**35.641**	**38.094**	**37.475**	**37.495**	**40.933**

Fonte: RAIS, 2023.

No setor Industrial, as subclasses CNAES 2.0 que se destacam estão relacionadas à fabricação de componentes eletrônicos.

Tabela 43: Empregos Pesquisa e Inovação (Indústria)

CNAE 2.0 Subclasse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Fabricação de componentes eletrônicos	670	699	769	680	788	432	804
Fabricação de equipamentos de informática	467	365	300	120	4	4	6
Fabricação de periféricos para equipamentos de informática	75	40	22	28	21	17	19
Fabricação de equipamentos transmissores de comunicação, peças e acessórios	444	547	577	538	278	261	325
Fabricação de aparelhos telefônicos e de outros equipamentos de comunicação, peças e acessórios	45	15	17	14	17	13	9
Fabricação de aparelhos de recepção, reprodução, gravação e amplificação de áudio e vídeo	35	19	14	12	5	3	13
Fabricação de outros equipamentos e aparelhos elétricos não especificados anteriormente	334	243	117	96	91	78	65
Total	**2.070**	**1.928**	**1.816**	**1.488**	**1.204**	**808**	**1.241**

Fonte: RAIS, 2023.

Em relação aos funcionários CBO, destacam-se os profissionais de informática, técnicos de informática e profissionais da comunicação da informação.

Tabela 44: Empregos Pesquisa e Inovação (CBO)

CBO 2002 Subgrupo	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PROFISSIONAIS DA BIOTECNOLOGIA E METEOROLOGIA	2.263	1.695	1.605	1.859	1.861	1.823	1.894
PROFISSIONAIS DA ELETROMECÂNICA	147	192	157	197	218	203	290
PESQUISADORES	3.187	3.139	3.349	3.638	4.081	3.883	3.889
MATEMÁTICOS, ESTATÍSTICOS E AFINS	1.680	1.624	1.738	1.667	1.610	1.552	1.581
PROFISSIONAIS DA INFORMÁTICA	29.031	28.034	27.425	27.621	27.949	28.613	29.849
PROFISSIONAIS DA COMUNICAÇÃO E DA INFORMAÇÃO	9.944	9.293	8.920	8.666	8.558	8.635	8.594
TÉCNICOS EM LABORATÓRIO	2.074	1.676	1.630	1.582	1.561	1.595	1.481
TÉCNICOS EM INFORMÁTICA	11.616	10.737	10.249	11.077	10.029	10.023	10.210
Total	**59.942**	**56.390**	**55.073**	**56.307**	**55.867**	**56.327**	**57.788**

Fonte: RAIS, 2023

6.2.6.2. POLOS DE PESQUISA E INOVAÇÃO

A cidade do Rio de Janeiro possui polos e projetos que incentivam a pesquisa e a inovação. Alguns deles estão citados a seguir:

- **Parque tecnológico da UFRJ:** O Parque Tecnológico da UFRJ é um ambiente de inovação dentro do principal campus da Universidade Federal do Rio de Janeiro, na Cidade Universitária, que tem como objetivo promover a interação entre a universidade – alunos e corpo técnico-acadêmico – e as empresas. O parque foi inaugurado em 2003 e abriga centros de pesquisas de empresas de grande porte nacionais e multinacionais, além de pequenas e médias, *startups*, espaços para o desenvolvimento de empreendedorismo e integração, com oferta de laboratórios da UFRJ.

Figura 97: Parque tecnológico da UFRJ

Fonte: Parque Tecnológico da UFRJ, 2023.

- **CENPES Petrobras:** O parque de plantas-piloto no Centro de Pesquisa Petrobras (CENPES) dispõe de mais de 30 unidades que reproduzem, em escala reduzida,

processos realizados em refinarias. O CENPES tem por finalidade planejar, coordenar, executar, promover e acompanhar as atividades de P&D (Pesquisa e Desenvolvimento) relacionadas com a indústria do petróleo e outras fontes de energia (Petrobrás, 2016).

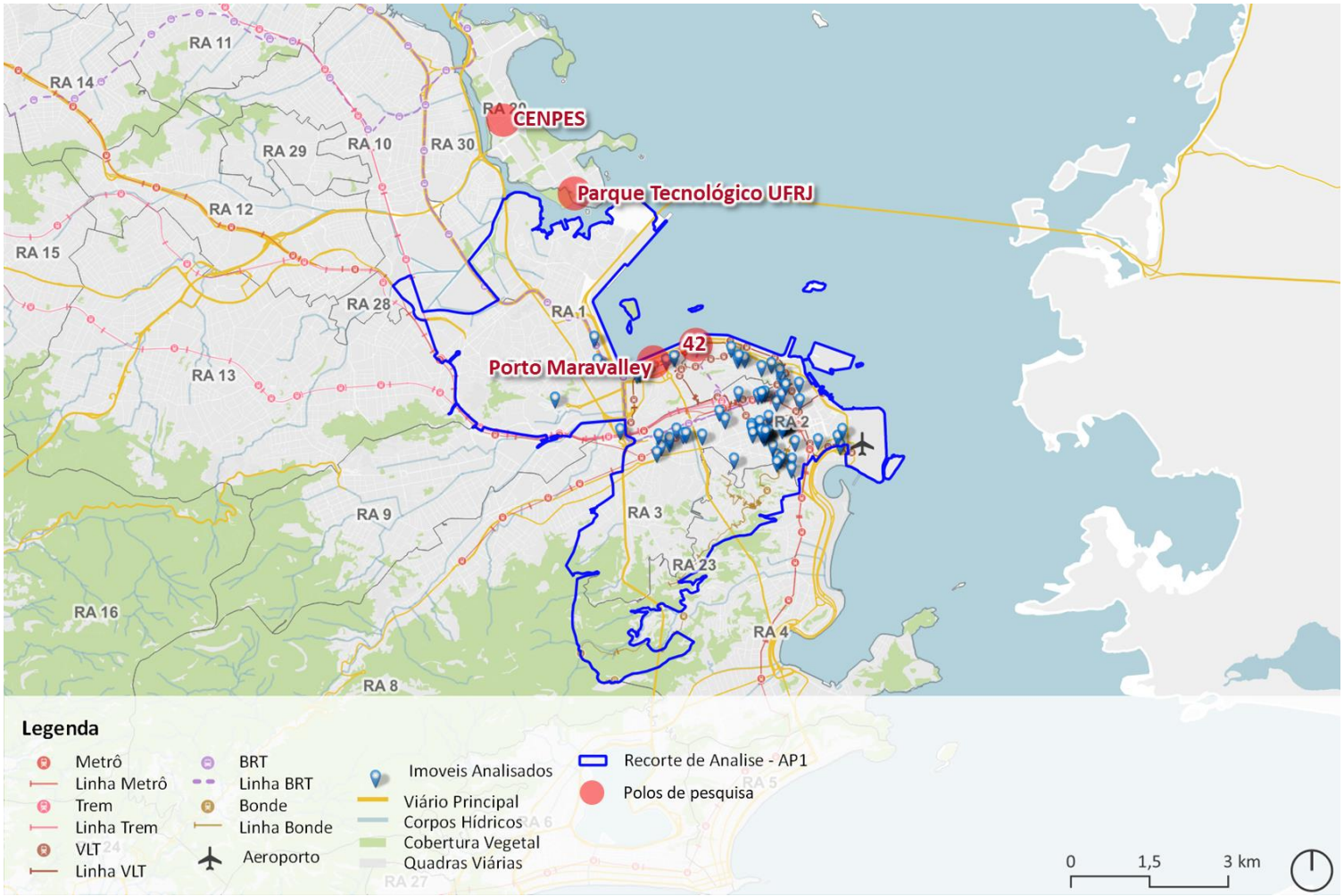
- **Porto Maravalley:** A prefeitura do Rio de Janeiro está desenvolvendo um polo de educação e tecnologia, chamado Porto Maravalley, na região do Porto Maravilha, que passa por um grande processo de revitalização. Em construção desde novembro de 2022, as instalações devem ser concluídas no primeiro semestre de 2023. Além de apostar na formação de jovens talentos, o Porto Maravalley pretende oferecer infraestrutura para a instalação de empresas ligadas à tecnologia e inovação no local. A ideia do projeto é transformar a cidade do Rio em um "Vale do Silício" brasileiro, criando um centro tecnológico capaz de abrigar até 400 startups e *fintechs* (Próximo Nível Embratel, 2023).

O projeto conta com o apoio de empresas como Americanas, Rede D'Or, Transferro, Instituto de Mobilidade e Desenvolvimento Social (IMDS), Visagio e Movimento Brasil Competitivo.

- **42:** Criada em 2013 pelo empresário francês Xavier Niel, a 42 surgiu como uma proposta inovadora para a formação de engenheiros de *software*. Na 42, os alunos aprendem a programar para promover as mudanças em um mundo cada vez mais digital. Já são mais de 40 *campi* espalhados pelo mundo, inclusive no Rio de Janeiro, ajudando a solucionar a escassez de programadores no mercado e desenvolvendo novos talentos e novos futuros (42.Rio).

O mapa a seguir mostra os polos de pesquisa citados acima e fica evidente a concentração desses polos na AP1 e no seu entorno.

Figura 98: Centros de pesquisa e Inovação



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.3. ACESSIBILIDADE E TRANSPORTE

Em 2017, foi realizado um Plano Diretor de Transporte Urbano da Região Metropolitana do Estado do Rio de Janeiro (RMRJ), para isso, foi realizada uma Pesquisa de Origem e Destino da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ). A pesquisa foi realizada pelo Consórcio LOGIT-OFICINA-JGP, levantando informações de 34 mil domicílios e 99 mil pessoas entrevistadas.

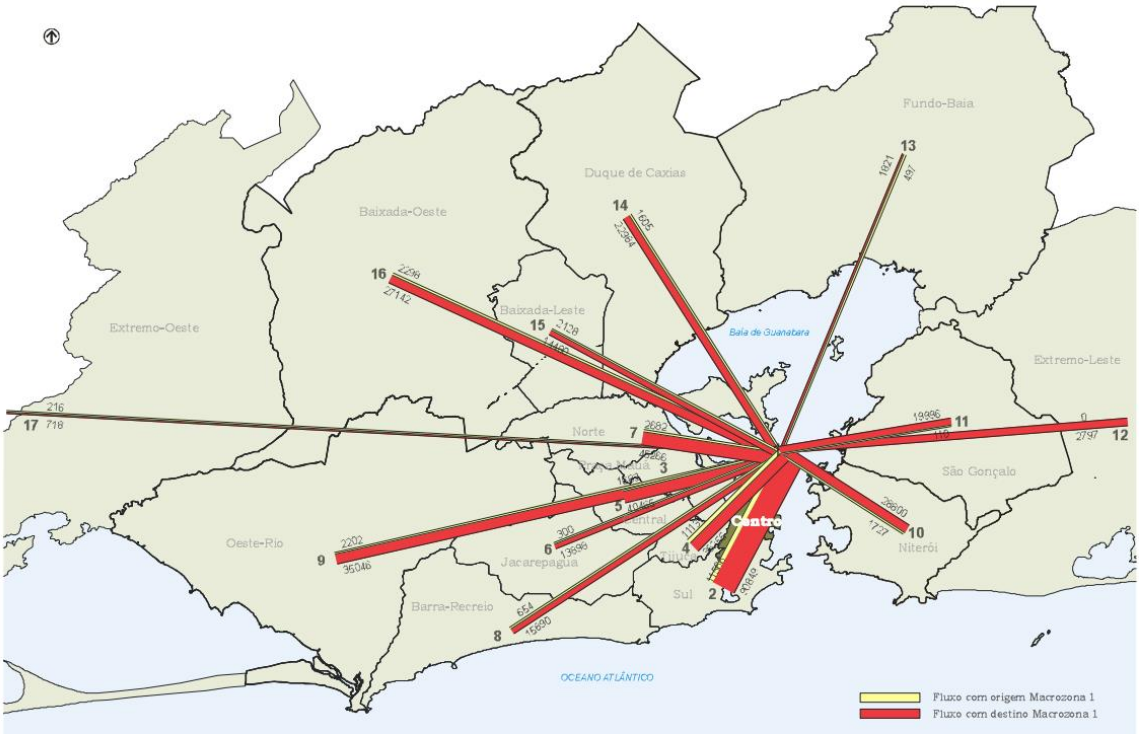
Para a análise da demanda, a pesquisa definiu 17 macrozonas apresentadas na figura abaixo:

Figura 99: Divisão do Macrozoneamento para as análises da Pesquisa de Origem e Destino da RMRJ – 2017

Fonte: SETRE-RJ, 2017.

A partir da definição das macrozonas, a pesquisa identificou as principais linhas de desejo da macrozona 1-Centro. O maior fluxo de carregamento da área central em 2017 era em direção à região Sul da cidade, região de Copacabana e Ipanema. Outras regiões com média demanda eram a região da Tijuca/Vila Isabel, a região Norte e a região Oeste do Rio.

Figura 100: Linhas de Desejo da Macrozona 1-Centro da Pesquisa de Origem e Destino da RMRJ – 2017



Fonte: SETRE-RJ, 2017.

Apesar do aumento da ocupação e das transformações observadas no município do Rio de Janeiro desde 2017, acredita-se que as principais linhas de desejo tenham se mantido no cenário atual, tendo em vista que não foram registradas mudanças significativas na dinâmica metropolitana no período. Tal constatação possibilita uma compreensão da dinâmica de deslocamentos existentes no município e na Região Metropolitana do Rio de Janeiro como um todo.

A Área de Planejamento 1 possui alta concentração de meios de transporte. O transporte público com maior abundância são os ônibus. O mapa abaixo mostra o aglomerado de linhas de ônibus regulares. Além das linhas de ônibus, a região possui outros meios de transporte público, como metrô, trem e BRT.

Aproximando no entorno dos imóveis em estudo, é possível notar que as estações de ônibus estão bem distribuídas, principalmente nos bairros do Centro, Santo Cristo, Gamboa, da Cidade Nova e Saúde. Em relação aos transportes individuais, a área possui importantes vias de acesso, como a Avenida Infante Dom Henrique, Avenida Trinta e Um de Março e Avenida Presidente Vargas.

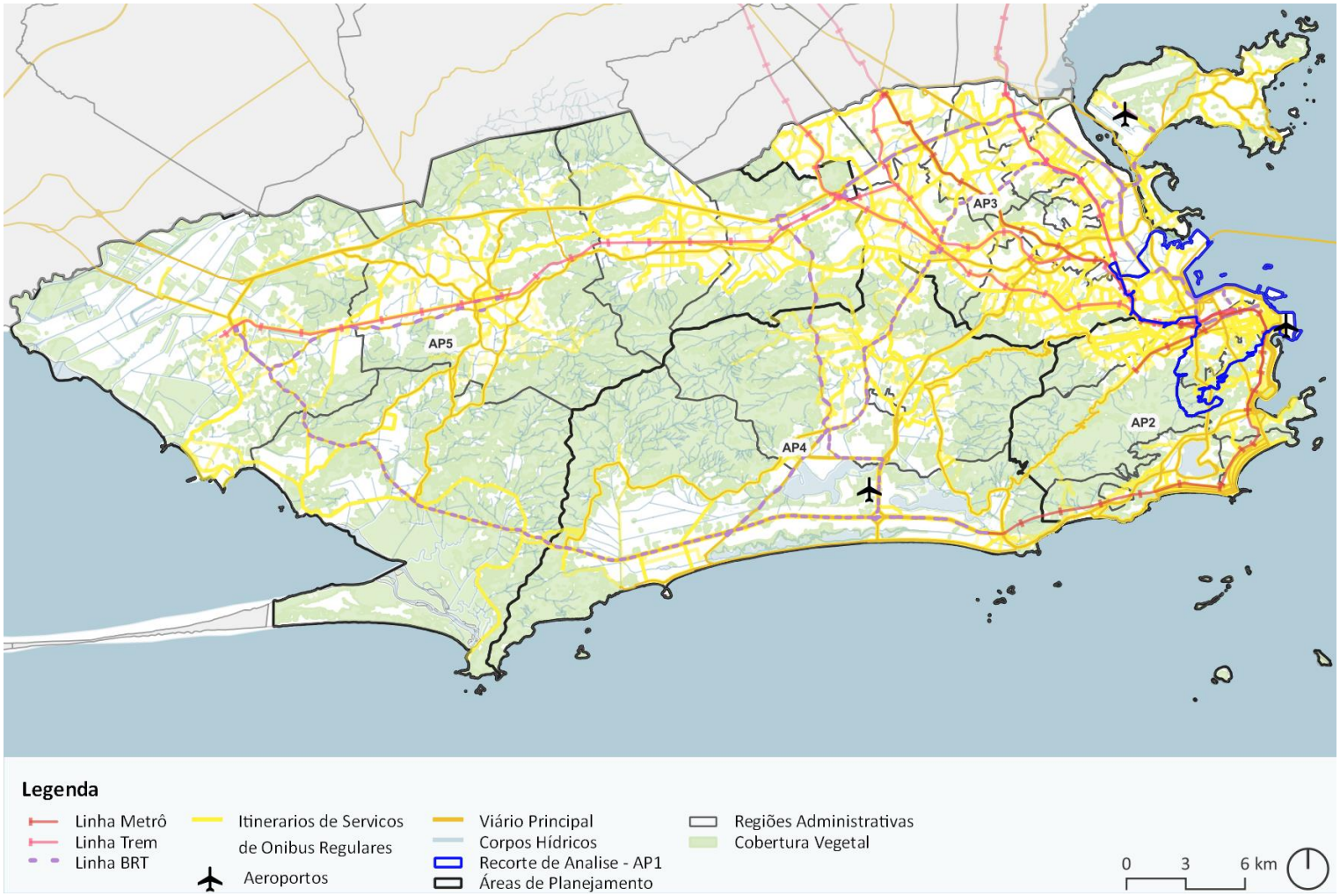
No entorno dos imóveis, também é possível observar alguns trechos com presença de ciclovias, mas ainda com baixa conexão entre eles. Entretanto, são previstas diversas expansões cicloviárias que aumentarão a conexão entre os trechos.

Os imóveis em estudo estão localizados em áreas de altíssima acessibilidade por transporte público, todos localizados a pequenas distâncias das estações do metrô, VLT e BRT.

O trânsito no entorno dos imóveis em estudo possui alguns pontos de congestionamento em horário de pico, principalmente ao longa da avenida Presidente Vargas.

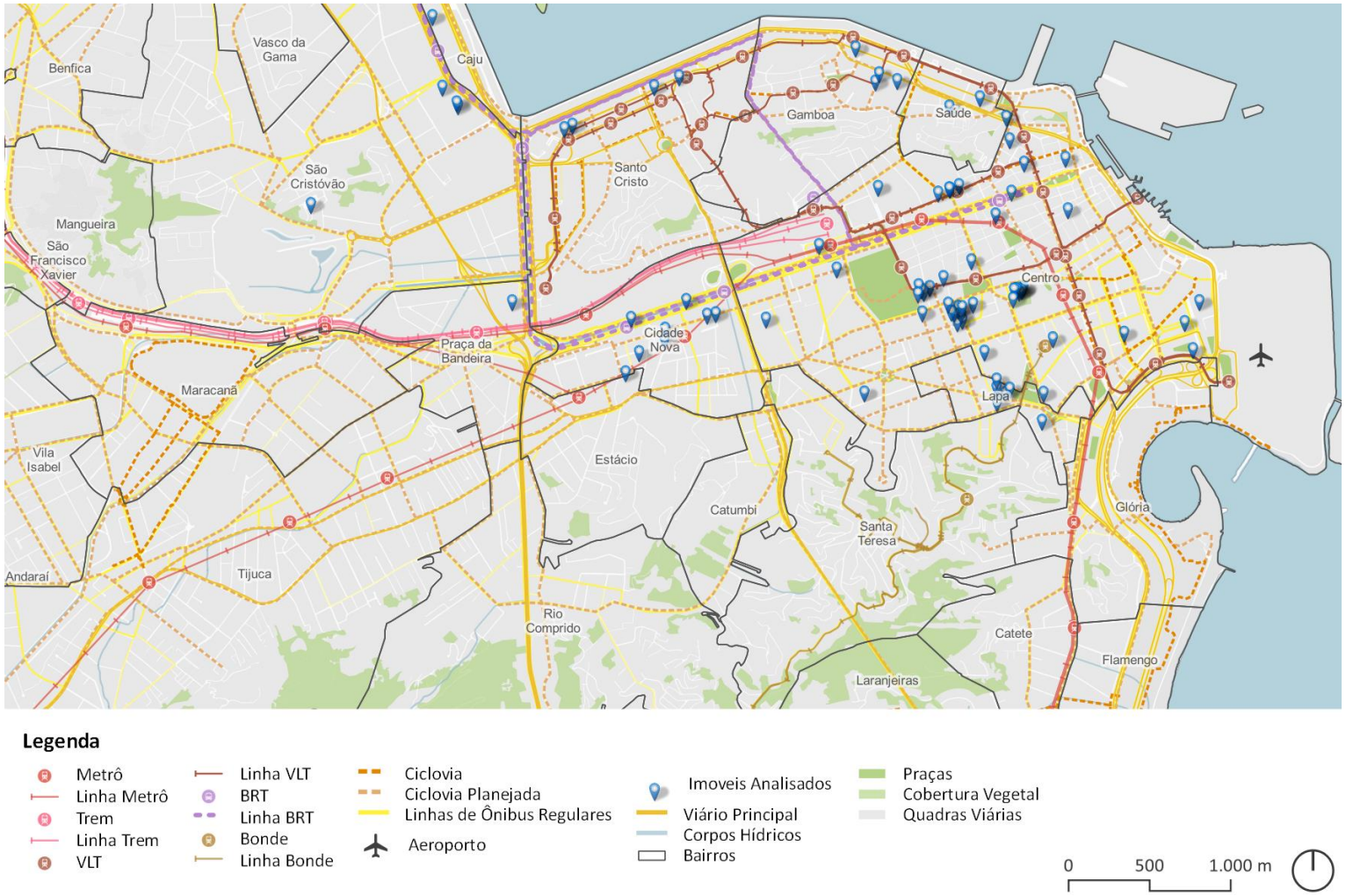
Cruzando as informações de transporte com o uso e ocupação do solo, é observado que as vias com maior congestionamento correspondem às vias localizadas em áreas onde o uso do solo é predominantemente de comércio e serviços. Destaca-se uma alta oferta de infraestruturas de transporte coletivo atendendo essas áreas de comércios e serviços.

Figura 101: Transporte na escala Macro do Rio de Janeiro



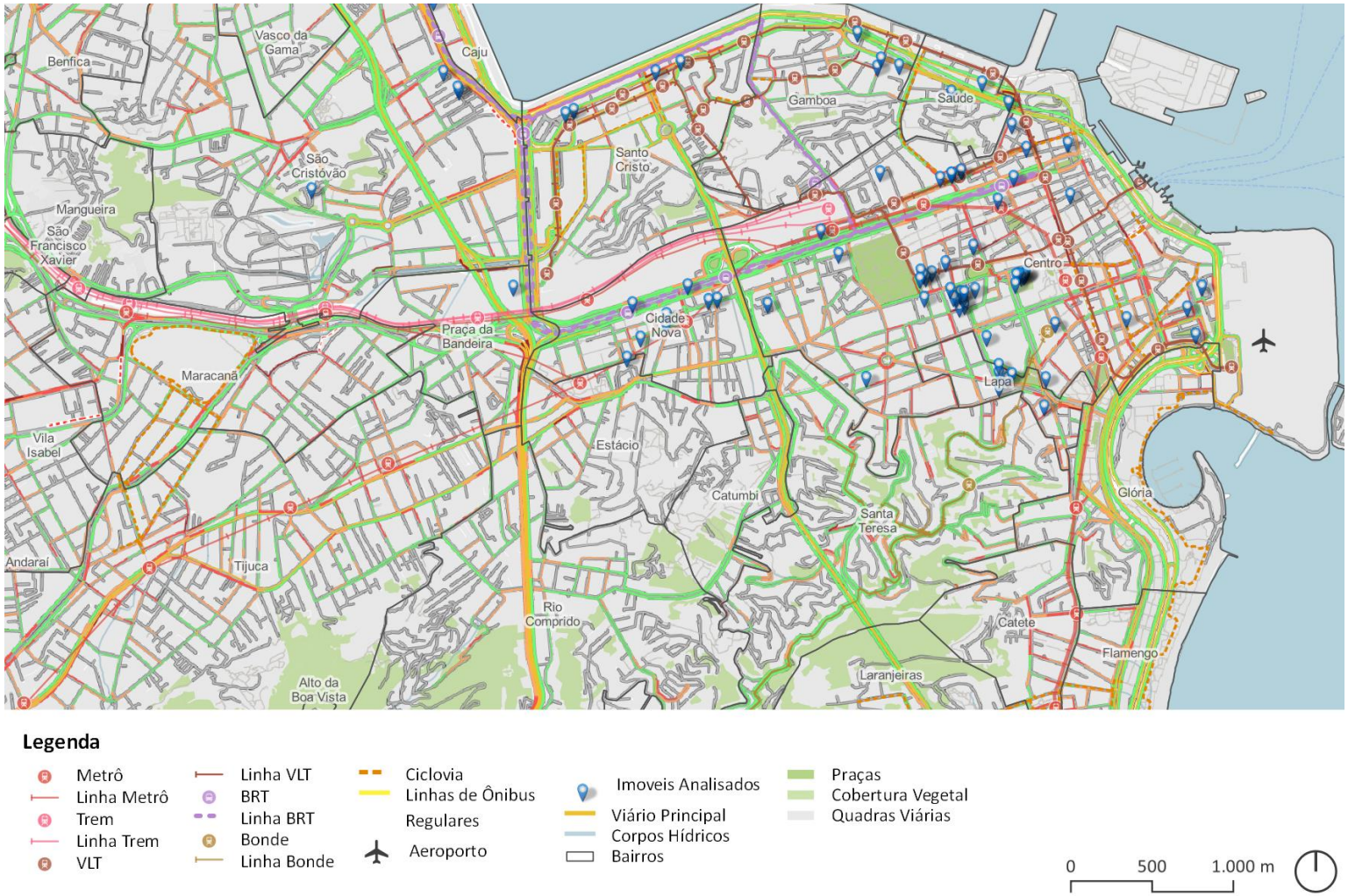
Fonte: Datario | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 102: Oferta de infraestrutura de transporte e mobilidade – *Zoom* nos bairros com imóveis



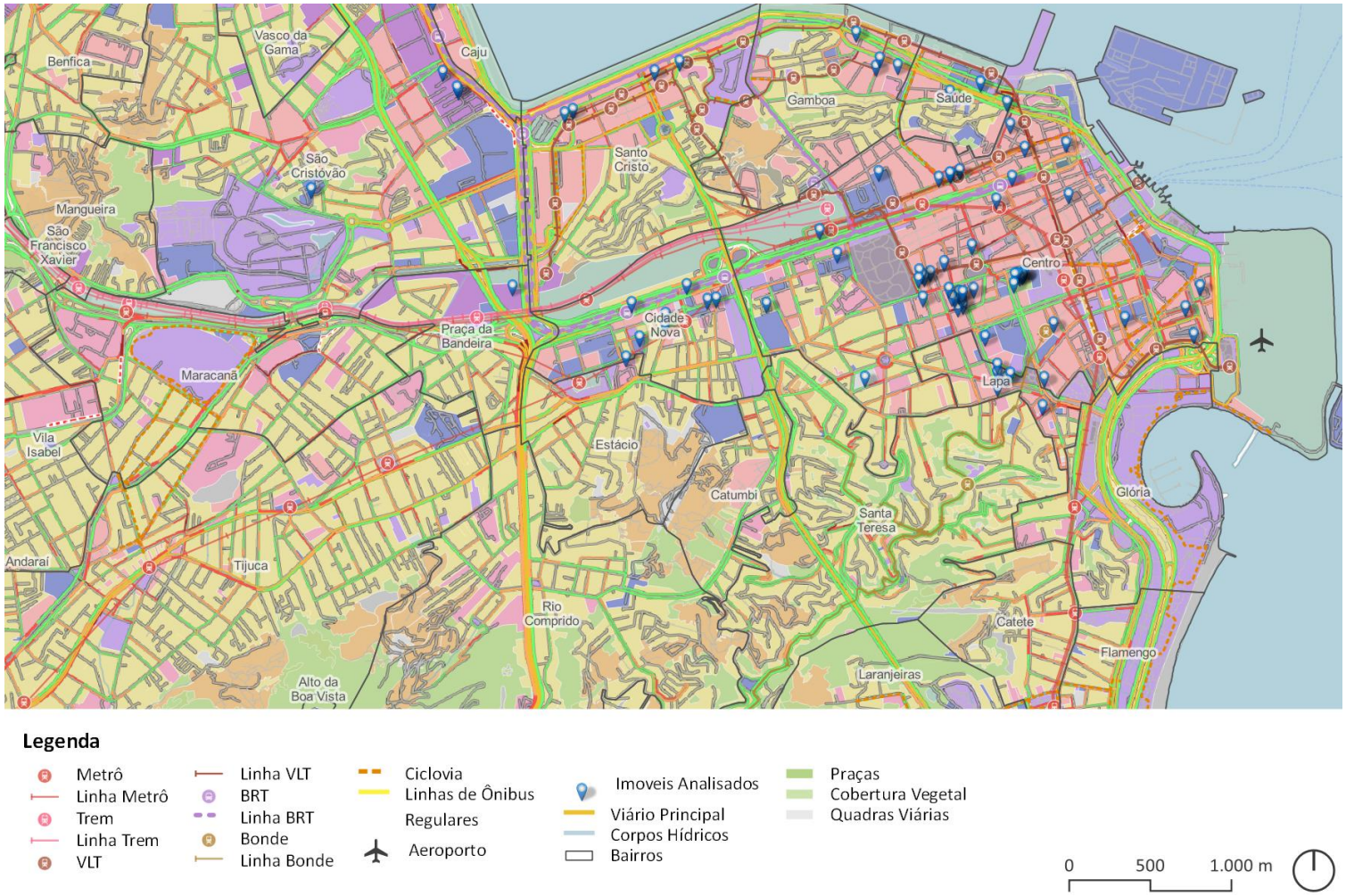
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 103: Trânsito – *Zoom* nos bairros com imóveis



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 104: Uso do solo e trânsito – *Zoom* nos bairros com imóveis



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.4. SEGURANÇA PÚBLICA

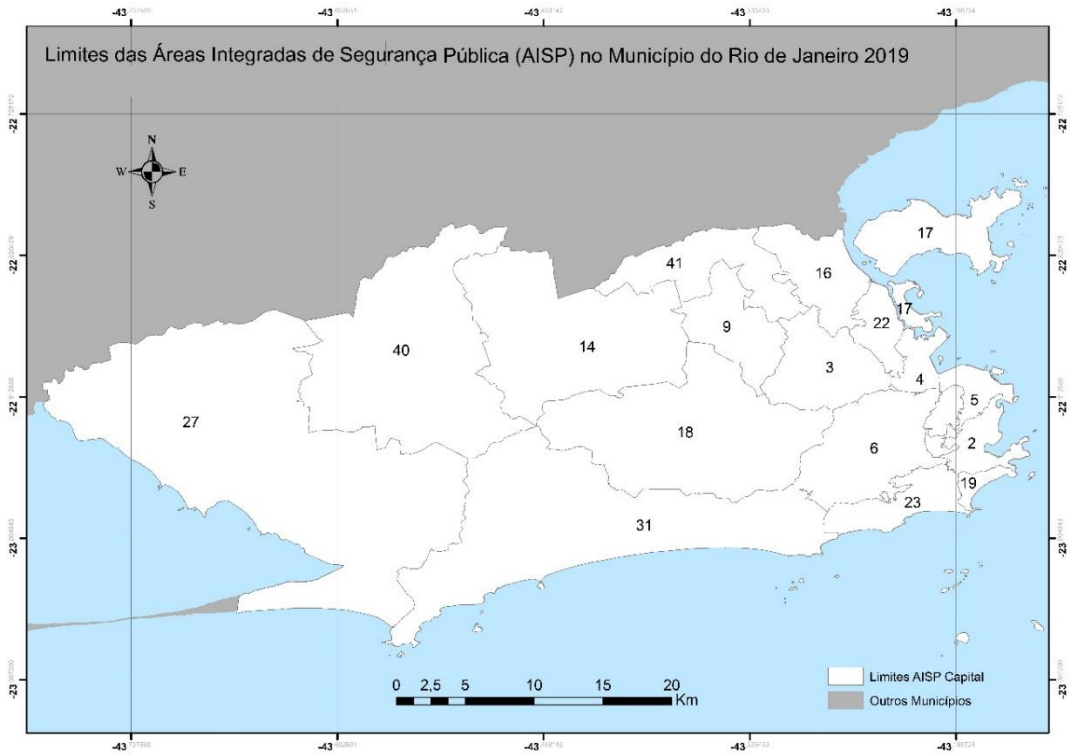
Para este capítulo, foram utilizadas informações como: número de ocorrências, tanto nas AISP (Áreas Integradas de Segurança Pública) quanto nas RISP (Regiões Integradas de Segurança Pública), dados de população em situação de rua nas AP (Áreas de Planejamento) e localização das delegacias no recorte em análise.

6.4.1. NÚMERO DE OCORRÊNCIAS

Com o objetivo de aperfeiçoar as ações de Segurança Pública do Estado do Rio de Janeiro, especificamente a integração do planejamento e a coordenação operacional das organizações policiais, foi estabelecido em 27 de julho de 1999 na Resolução SSP nº 263[32] a criação das Áreas Integradas de Segurança Pública (AISP).

As Áreas Integradas de Segurança Pública (AISP) correspondem, geograficamente, às áreas de atuação de um batalhão da SEPM (Secretaria de Estado de Polícia Militar) e às circunscrições das delegacias da SEPOL (Secretaria de Estado de Polícia Civil) contidas na área de cada batalhão. O recorte em análise se encontra no 4° e 5° AISP.

Figura 105: Localização das AISP no município do Rio de Janeiro



[32] http://arquivos.proderj.rj.gov.br/isp_imagens/Uploads/Resolucao263.pdf

Fonte: ISP Dados, 2023.

Foi obtido através do Data Rio os históricos de (i) homicídio doloso, (ii) roubo a transeunte, (iii) roubo de veículos, (iv) furto de veículos, segundo as Áreas Integradas de Segurança Pública (AISP).

Em relação a homicídios dolosos, o recorte em análise, que é composto pela AISP 4 e 5, somou 51 ocorrências em 2021, que representa queda no número de ocorrências nessa categoria ao se comparar com o histórico. O recorte em análise representa entre 6 e 9% das ocorrências de homicídio doloso no Rio de Janeiro, no período analisado.

Tabela 45: Histórico de homicídios dolosos

AISP	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
AISP 2	25	21	11	13	3	4
AISP 3	117	123	106	86	52	35
AISP 4	**52**	**40**	**43**	**57**	**31**	**15**
AISP 5	**32**	**44**	**35**	**32**	**20**	**12**
AISP 6	35	32	22	22	14	19
AISP 9	131	140	90	93	70	59
AISP 14	174	183	183	114	110	57
AISP 16	116	90	79	98	60	43
AISP 17	45	33	54	43	33	11
AISP 18	82	119	96	60	84	41
AISP 19	14	10	9	6	8	6
AISP 22	115	76	71	66	50	29
AISP 23	28	28	20	10	9	5
AISP 27	121	99	48	58	60	35
AISP 31	56	58	47	32	35	20
AISP 40	99	71	57	45	45	22
AISP 41	219	171	163	122	99	56
Total	**1.461**	**1.338**	**1.134**	**957**	**783**	**469**
Recorte em análise	**84**	**84**	**78**	**89**	**51**	**27**
%	**6%**	**6%**	**7%**	**9%**	**7%**	**6%**

Em 2022 os dados correspondem apenas até o mês de julho.

Fonte: Data Rio, 2023.

Em relação a roubo a transeunte, o recorte em análise que é composto pela AISP 4 e 5, somou 3.158 ocorrências em 2021, que representa queda no número de ocorrências nessa categoria ao se comparar com o histórico. O recorte em análise representa entre 12 e 18% das ocorrências de roubo a transeunte no Rio de Janeiro, no período analisado.

Tabela 46: Histórico de roubo a transeunte

AISP	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
AISP 2	1.559	1.928	1.519	1.153	1.084	687
AISP 3	5.390	4.943	4.480	2.879	2.729	1.456
AISP 4	**1.880**	**1.961**	**1.642**	**834**	**750**	**528**
AISP 5	**3.643**	**3.894**	**3.354**	**2.456**	**2.408**	**1.887**
AISP 6	1.974	2.995	2.462	1.244	1.235	1.011
AISP 9	5.744	5.035	4.590	3.052	2.573	1.365
AISP 14	4.798	5.035	4.920	2.793	2.021	819
AISP 16	2.411	2.735	2.179	1.170	1.201	630
AISP 17	774	769	632	399	280	153
AISP 18	1.759	2.727	2.638	1.488	2.255	902
AISP 19	692	599	987	561	549	385
AISP 22	1.670	1.647	1.708	1.205	1.218	547
AISP 23	929	842	935	513	666	405
AISP 27	1.465	1.595	904	652	612	289
AISP 31	1.576	1.575	1.485	821	994	558
AISP 40	1.794	1.930	1.538	911	752	417
AISP 41	4.671	4.693	4.483	3.225	2.352	1.357
Total	**42.729**	**44.903**	**40.456**	**25.356**	**23.679**	**13.396**
Recorte em análise	**5.523**	**5.855**	**4.996**	**3.290**	**3.158**	**2.415**
%	**13%**	**13%**	**12%**	**13%**	**13%**	**18%**

Em 2022 os dados correspondem apenas até o mês de julho.

Fonte: Data Rio, 2023.

Em relação a roubo de veículos, o recorte em análise, que é composto pela AISP 4 e 5, somou 494 ocorrências em 2021, que representa queda no número de ocorrências nessa categoria ao se comparar com o histórico. O recorte em análise representa entre 4 e 5% das ocorrências de roubo de veículos no Rio de Janeiro, no período analisado.

Tabela 47: Histórico de roubo de veículos

AISP	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
AISP 2	400	653	353	244	252	142
AISP 3	3.468	2.888	2.159	1.325	1.466	1.161
AISP 4	**825**	**650**	**585**	**422**	**358**	**298**
AISP 5	**418**	**394**	**197**	**144**	**136**	**75**
AISP 6	795	1.174	894	633	754	477
AISP 9	4.342	3.603	2.259	1.257	1.493	1.055
AISP 14	3.134	3.492	2.878	2.309	1.901	1.047
AISP 16	1.874	1.603	1.311	846	799	557
AISP 17	295	223	121	104	112	87
AISP 18	579	1.205	777	535	680	389
AISP 19	26	24	18	9	10	9
AISP 22	850	634	676	475	439	468
AISP 23	103	119	100	56	96	46
AISP 27	577	376	313	212	242	149
AISP 31	661	457	463	237	224	122
AISP 40	1.575	1.419	1.115	795	885	445
AISP 41	4.856	5.884	4.247	2.730	2.300	1.156
Total	**24.778**	**24.798**	**18.466**	**12.333**	**12.147**	**7.683**
Recorte em análise	**1.243**	**1.044**	**782**	**566**	**494**	**373**
%	**5%**	**4%**	**4%**	**5%**	**4%**	**5%**

Em 2022 os dados correspondem apenas até o mês de julho.

Fonte: Data Rio, 2023.

Em relação a furto de veículos, o recorte em análise, que é composto pela AISP 4 e 5, somou 474 ocorrências em 2021, que representa queda no número de ocorrências nessa categoria ao se comparar com o histórico. Apenas em 2019 houve menos ocorrências que em 2021. O recorte em análise representa entre 6 e 9% das ocorrências de furto de veículos no Rio de Janeiro, no período analisado.

Tabela 48: Histórico de furto de veículos

AISP	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
AISP 2	269	253	198	366	470	237
AISP 3	448	520	547	427	454	344
AISP 4	**330**	**356**	**244**	**195**	**187**	**132**
AISP 5	**273**	**244**	**186**	**292**	**287**	**173**
AISP 6	301	305	237	195	188	199
AISP 9	617	538	653	478	525	430
AISP 14	660	775	900	577	673	330
AISP 16	553	748	443	357	438	222
AISP 17	240	319	219	132	158	109
AISP 18	238	215	345	331	342	223
AISP 19	74	56	51	127	110	109
AISP 22	187	239	133	161	203	150
AISP 23	137	66	85	213	171	141
AISP 27	367	402	371	353	363	230
AISP 31	681	571	779	701	559	457
AISP 40	533	585	691	597	694	443
AISP 41	716	858	780	525	545	348
Total	**6.624**	**7.050**	**6.862**	**6.027**	**6.367**	**4.277**
Recorte em análise	**603**	**600**	**430**	**487**	**474**	**305**
%	**9%**	**9%**	**6%**	**8%**	**7%**	**7%**

Em 2022 os dados correspondem apenas até o mês de julho.
Fonte: Data Rio, 2023.

Por fim, avaliando o número total de ocorrências (soma do histórico de homicídios dolosos, histórico de roubo a transeuntes, histórico de roubo de veículos e histórico de furto de veículos), o recorte em análise, que é composto pela AISP 4 e 5, somou 4.177 ocorrências em 2021, que representa queda no número de ocorrências nessa categoria ao se comparar com o histórico. O recorte em análise representa entre 9 e 12% das ocorrências no Rio de Janeiro, no período analisado.

Tabela 49: Histórico de ocorrências

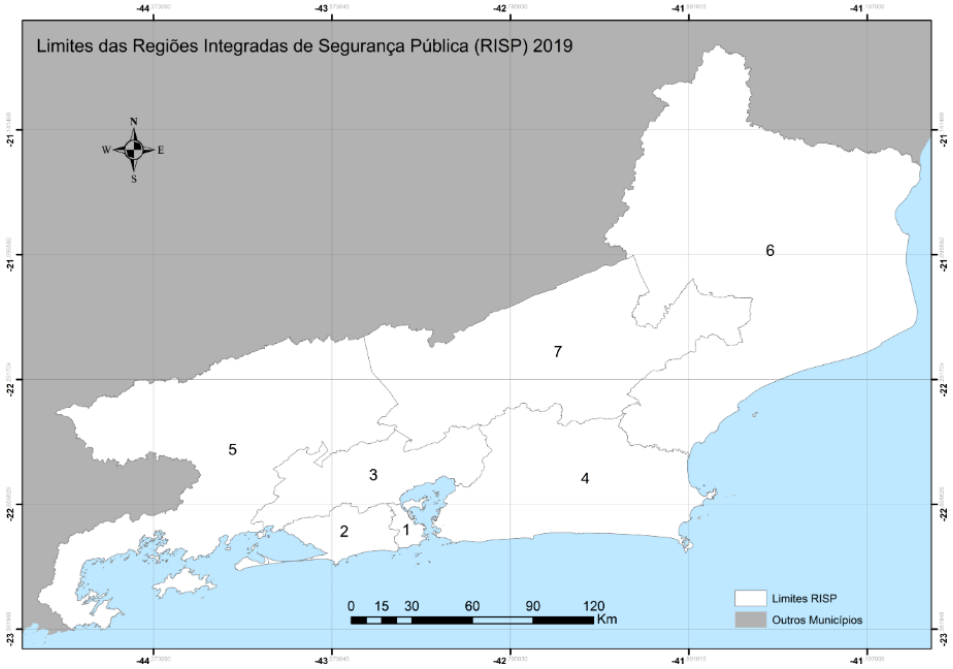
AISP	2017	2018	2019	2020	2021	2022*
AISP 2	2.253	2.855	2.081	1.776	1.809	1.070
AISP 3	9.423	8.474	7.292	4.717	4.701	2.996
AISP 4	3.087	3.007	2.514	1.508	1.326	973
AISP 5	4.366	4.576	3.772	2.924	2.851	2.147
AISP 6	3.105	4.506	3.615	2.094	2.191	1.706
AISP 9	10.834	9.316	7.592	4.880	4.661	2.909
AISP 14	8.766	9.485	8.881	5.793	4.705	2.253
AISP 16	4.954	5.176	4.012	2.471	2.498	1.452
AISP 17	1.354	1.344	1.026	678	583	360
AISP 18	2.658	4.266	3.856	2.414	3.361	1.555
AISP 19	806	689	1.065	703	677	509
AISP 22	2.822	2.596	2.588	1.907	1.910	1.194
AISP 23	1.197	1.055	1.140	792	942	597
AISP 27	2.530	2.472	1.636	1.275	1.277	703
AISP 31	2.974	2.661	2.774	1.791	1.812	1.157
AISP 40	4.001	4.005	3.401	2.348	2.376	1.327
AISP 41	10.462	11.606	9.673	6.602	5.296	2.917
Total	**75.592**	**78.089**	**66.918**	**44.673**	**42.976**	**25.825**
Recorte em análise	**7.453**	**7.583**	**6.286**	**4.432**	**4.177**	**3.120**
%	**10%**	**10%**	**9%**	**10%**	**10%**	**12%**

Em 2022 os dados correspondem apenas até o mês de julho.
Fonte: Data Rio, 2023.

A partir desse levantamento de ocorrências, é possível observar que o roubo a transeuntes é um dos principais problemas de segurança na Área de Planejamento 1 do Rio de Janeiro. As regiões que mais concentram ocorrências de homicídios, roubos e furtos de veículos são as Áreas de Planejamento 3, 4 e 5.

Além da divisão por AISP, foi criada, em 25 de junho de 2009, pelo Decreto Estadual nº http://arquivos.proderj.rj.gov.br/isp_imagens/Uploads/Decreto41930.pdf 41.930, as Regiões Integradas de Segurança Pública (RISP). As Regiões Integradas de Segurança Pública (RISP) objetivam a articulação territorial regional, no nível tático, da SEPOL com a SEPM. O mapa a seguir mostra a localização das RISP no estado do Rio de Janeiro, que ao todo possui 7 RISP. O recorte em análise faz parte da RISP 1.

Figura 106: Localização das RISP no estado do Rio de Janeiro

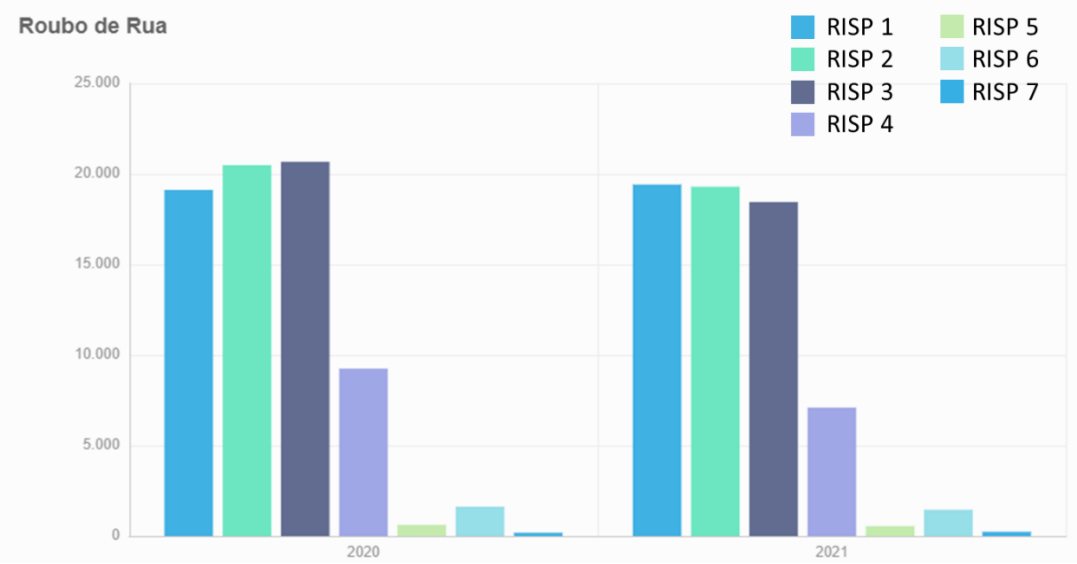


Fonte: ISP Dados, 2023.

A seguir, foram analisados quatro indicadores nas RISP nos anos de 2020 e 2021, sendo eles: roubo de rua, roubo de veículo, roubo de carga e letalidade violenta. Os dados foram obtidos pelo Instituto de Segurança Pública (ISP).

O indicador de Roubo de Rua apresentou redução em cinco das sete RISP do estado. As únicas RISP que apresentaram aumento em relação ao ano anterior foram a RISP 1 (recorte em análise), com 19.415 (1,6%) casos, e a RISP 7, com 238 (28,0%) casos.

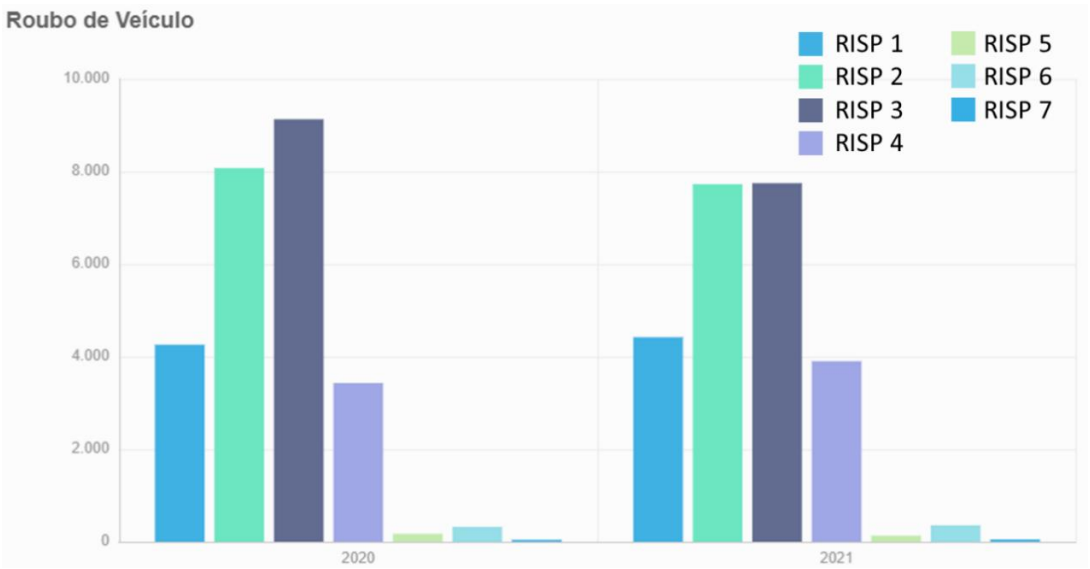
Figura 107: Indicador de roubo de rua 2020 e 2021



Fonte: ISP Dados, 2021.

Para o indicador de Roubo de Veículo, a RISP 1 passou por um leve aumento no número de ocorrências em 2020 (4.258) e 2021 (4.420).

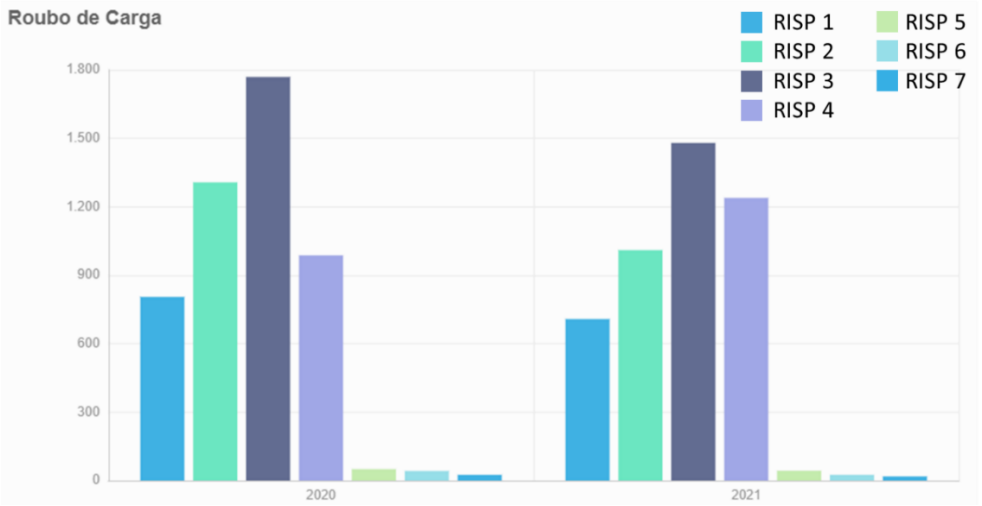
Figura 108: Indicador de roubo de veículo 2020 e 2021



Fonte: ISP Dados, 2021.

Os Roubos de Carga ocorrem com maior frequência na região metropolitana do estado, de modo que as RISP 1, 2, 3 e 4 concentraram quase todas as ocorrências deste delito. Considerando essas quatro RISP, as RISP 1, 2 e 3 apresentaram reduções em relação ao ano anterior: 708 (-12,0%), 1.010 (-22,7%) e 1.480 (-16,3%), respectivamente. A RISP 4 foi a única que apresentou um aumento no comparativo entre os dois anos, com 1.239 (25,5%) casos.

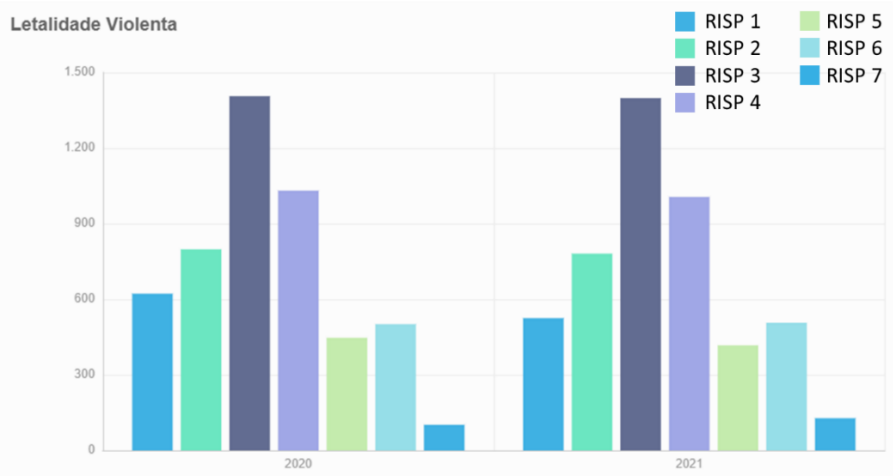
Figura 109: Indicador de roubo de carga 2020 e 2021



Fonte: ISP Dados, 2021.

O indicador de Letalidade Violenta se manteve em relativa estabilidade em quatro das sete RISP do estado: as RISP 2, 3, 4 e 6 apresentaram variações próximas de 3,0% acima ou abaixo em relação ao ano anterior. A RISP 7 foi aquela que apresentou um resultado mais significativo, com 128 (25,5%) vítimas. Por fim, a RISP 1 mostrou uma redução significativa, de 525 (-15,6%) vítimas.

Figura 110: Indicador Letalidade Violenta 2020 e 2021



Fonte: ISP Dados, 2021.

A RISP 1 apresenta um dos maiores números de ocorrências no quesito roubo de rua, enquanto nas outras categorias possui menos ocorrências que a maioria das demais RISP. Portanto, é possível observar que o roubo é um dos principais problemas relacionados à segurança na região do Centro do Rio de Janeiro.

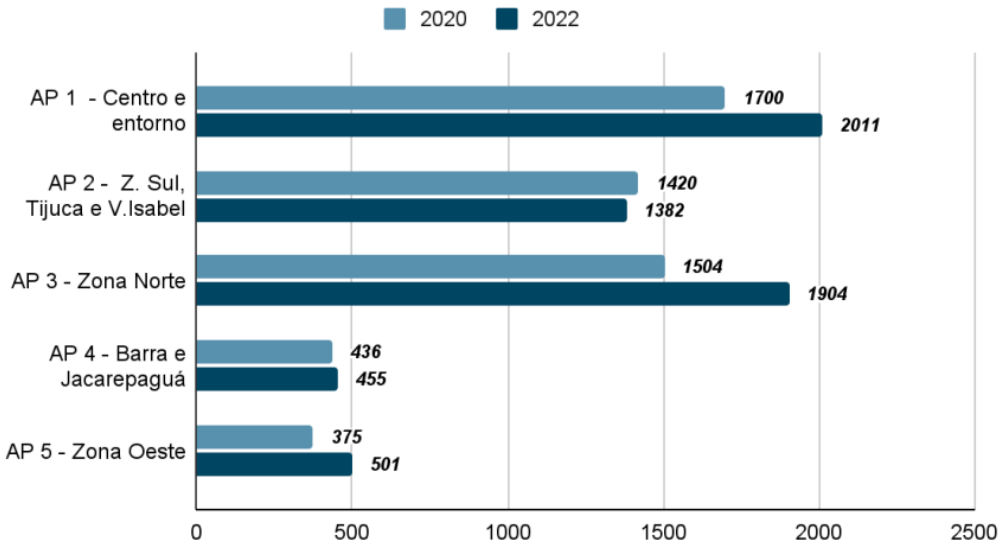
6.4.2. POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA

Em 2022, a Prefeitura do Rio de Janeiro elaborou um Censo da População em situação de rua. Conforme os resultados obtidos, a AP1 (Área de Planejamento 1), correspondente ao recorte em análise, registrou o maior número de pessoas nessa condição, apresentando um aumento de 18,3% em relação ao último censo realizado em 2020.

A Prefeitura do Rio de Janeiro elaborou o mapa da concentração da população em situação de rua na região do Centro e na região Portuária, apresentado na Figura 112. Os tamanhos dos círculos representam o número de pessoas, enquanto as cores indicam os anos de 2020 e 2022. Comparando-se os resultados desses dois dias, nota-se uma

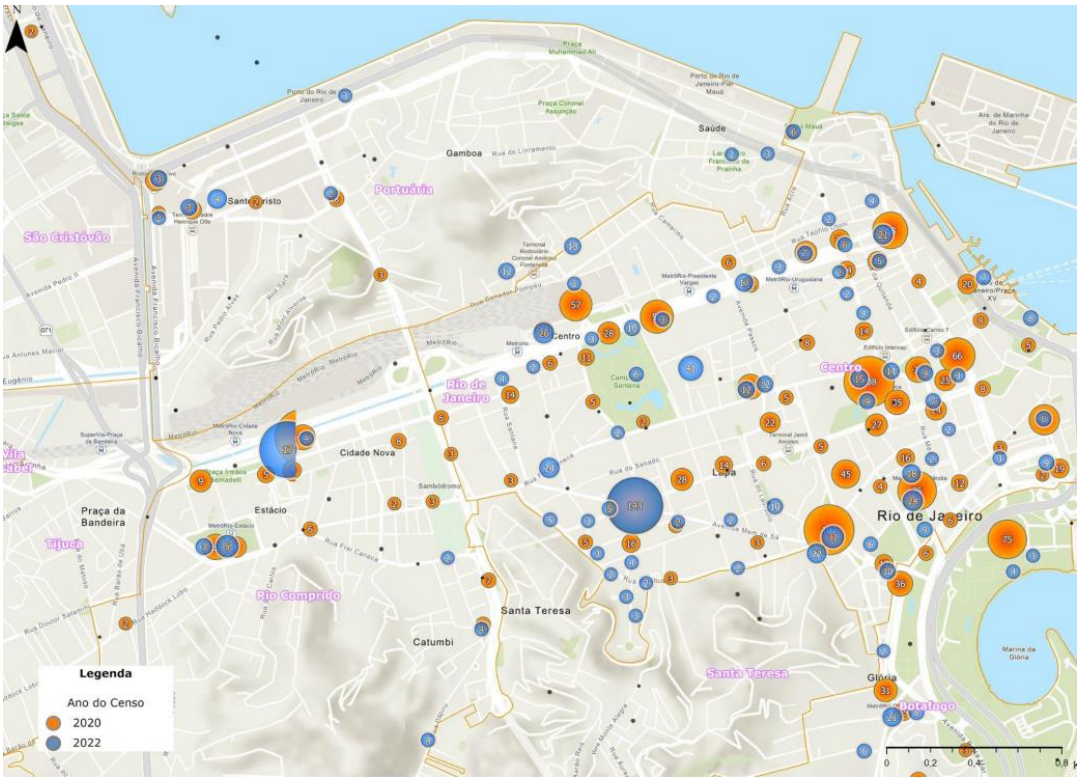
mudança no comportamento de deslocamento dessas pessoas pela região central da cidade. Houve uma redução na concentração de indivíduos nas áreas da Carioca e Cinelândia, e agora observa-se uma dispersão espacial mais ampla desse público.

Figura 111: Distribuição da população em situação de rua por Área de Planejamento



Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro, 2022.

Figura 112: Localização da população em situação de rua e em cenas de uso nas Regiões do Centro e Portuária - Rio de Janeiro - 2020/2022

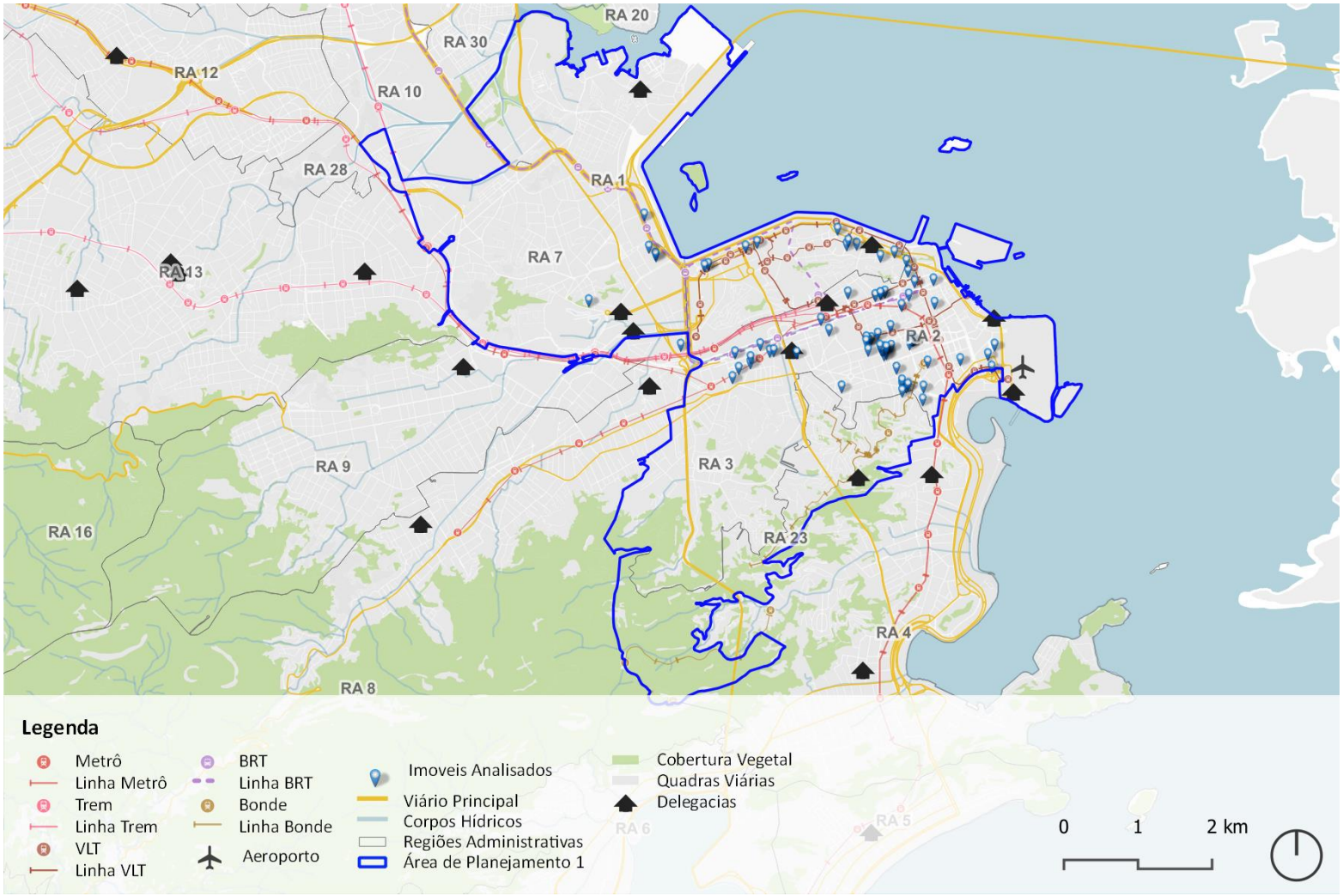


Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro, 2022.

6.4.3. DELEGACIAS E UPP

O mapa a seguir mostra a localização das delegacias do recorte em análise e no seu entorno. É possível verificar que as delegacias estão bem distribuídas na Área de Planejamento 1, com algumas unidades próximas aos imóveis em estudo.

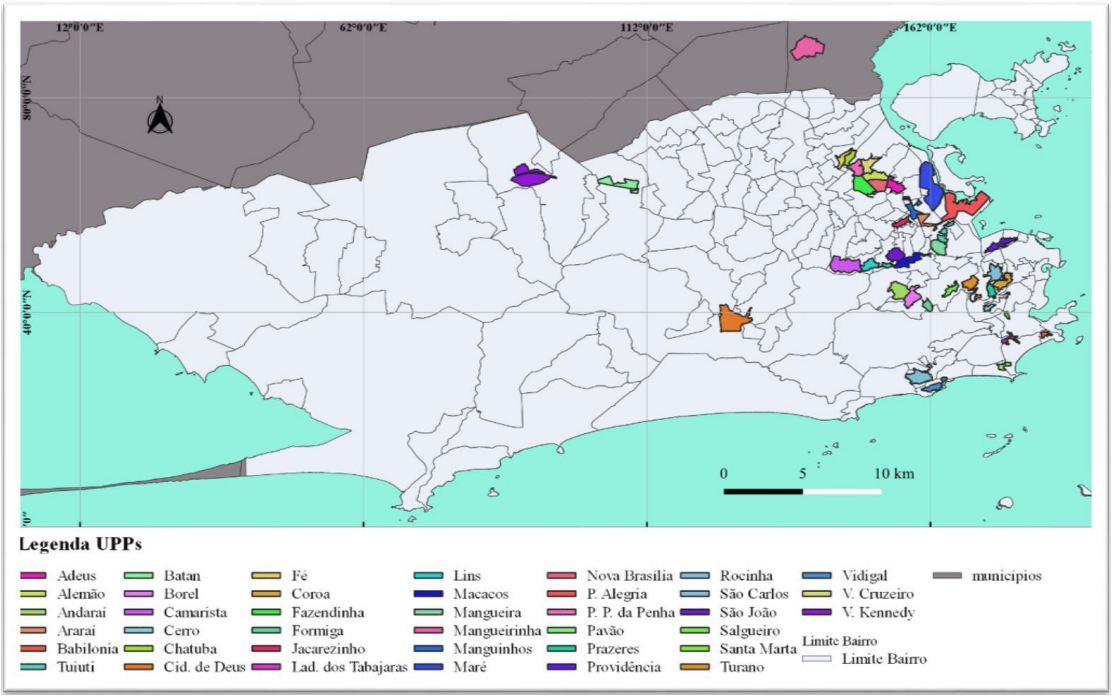
Figura 113: Delegacias na Área de Planejamento 1



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

De acordo com o artigo "Criminalidade na cidade do Rio de Janeiro (RJ)", o mapa a seguir mostra a localização das Unidades de Polícia Pacificadora (UPP). Essas unidades estão concentradas no entorno da AP1, na região Leste do município.

Figura 114: Município do Rio de Janeiro e Áreas Ocupadas pelas Unidades de Polícia Pacificadora (2017)



Fonte: Criminalidade na cidade do Rio de Janeiro (RJ), 2021.

6.5. MERCADO IMOBILIÁRIO

A análise do mercado imobiliário possui o objetivo de compreender a atividade imobiliária no Rio de Janeiro e o contexto em que a Área de Planejamento 1 está inserida.

Será feito um levantamento do mercado de todo o Rio de Janeiro, mas, para uma análise mais aprofundada, foi delimitado um recorte de análise local. Dessa maneira, o recorte de análise é composto pelas seis regiões administrativas que compõem a Área de Planejamento 1 (I Portuária, II Centro, III Rio Comprido, VII São Cristóvão, XXI Paquetá e XXIII Santa Teresa), sendo levantadas as seguintes informações:

- **Lançamentos imobiliários:** base da Geoimóvel de lançamentos imobiliários (levantado com as principais imobiliárias e incorporadoras do Rio de Janeiro). O critério adotado para considerar um empreendimento como lançamento foi a condição deste ainda possuir unidades à venda em sua

incorporadora/construtora, ou tais unidades não terem sido entregues, gerando as seguintes possibilidades: empreendimento não entregue e com unidades disponíveis à venda; empreendimento não entregue e 100% comercializado; e empreendimento já entregue, porém ainda com unidades restantes/disponíveis à venda. Os empreendimentos foram levantados e atualizados na segunda quinzena de fevereiro de 2023. Possuem, portanto, valores referentes a esse período. Tipologias residenciais (verticais, horizontais casas e horizontais lotes), empresariais, comerciais (lojas), hotelaria.

- **Absorção:** base da Geoimóvel com o total de unidades ofertadas no mercado e as vendas realizadas por ano, resultando na taxa de absorção do mercado. Tipologias residenciais (verticais, horizontais casas e horizontais lotes), empresariais, comerciais (lojas), hotelaria.
- **Estoque:** base da Zap Imóveis com uma amostra de oferta de aluguel e venda. Tipologias residenciais (verticais e horizontais casas), empresariais, comerciais (lojas). Estoque empresarial e logístico complementado com a base da Buildings de 2023.
- **Fundos de investimentos imobiliários:** base da Buildings, imóveis empresariais ofertados em FIIs.
- ***Retrofit*:** site do Programa Reviver Centro e base da Geoimóvel de lançamentos de *retrofit* residencial vertical e salas empresariais.
- **Áreas licenciadas:** registro da prefeitura de licenciamentos residenciais, não residenciais e total. Licenciamento complementa as análises de lançamentos e estoques, pois inclui todas as transações do mercado, incluindo o pequeno proprietário.

6.5.1. LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS

No Rio de Janeiro, estão em lançamento 40,9 mil apartamentos, estando 23% disponíveis. Apresentam médias de 64 m² de área útil, 2 dormitórios, 1 suíte, 1 vaga de garagem e valor de R$ 8.519/m².

A Área de Planejamento 4 é o principal vetor de desenvolvimento vertical, concentrando 36% dos lançamentos, seguido da Área de Planejamento 3, com 24%.

A Área de Planejamento 2, com 4,4 mil apartamentos em lançamentos, possui o maior valor médio do m² do município: R$ 19.138/m².

Tabela 50: Lançamentos residenciais verticais - Rio de Janeiro

Localização	Aptos	% Aptos	Disponíveis	% Disp.	Dorm	Vagas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**4.335**	**11%**	**737**	**17%**	**2**	**0**	**43**	**R$ 8.530**	**R$ 359.149**
I Portuária	2.834	7%	248	9%	2	0	44	R$ 7.974	R$ 348.275
II Centro	803	2%	382	48%	1	0	38	R$ 11.936	R$ 443.134
III Rio Comprido	64	0%	35	55%	2	1	47	R$ 5.827	R$ 268.045
VII São Cristóvão	634	2%	72	11%	2	0	44	R$ 6.976	R$ 310.577
A.Plan. 2	**4.404**	**11%**	**1.206**	**27%**	**2**	**1**	**96**	**R$ 19.138**	**R$ 1.889.898**
IV Botafogo	1.735	4%	508	29%	2	1	105	R$ 19.310	R$ 2.023.732
V Copacabana	76	0%	7	9%	1	1	66	R$ 33.184	R$ 2.232.942
VI Lagoa	1.008	2%	239	24%	2	1	101	R$ 32.161	R$ 3.267.377
VIII Tijuca	716	2%	252	35%	2	1	90	R$ 10.976	R$ 987.160
IX Vila Isabel	869	2%	200	23%	2	1	78	R$ 9.186	R$ 738.675
A.Plan. 3	**9.861**	**24%**	**1.963**	**20%**	**2**	**1**	**47**	**R$ 6.701**	**R$ 324.058**
X Ramos	1.565	4%	43	3%	2	0	41	R$ 6.125	R$ 252.838
XI Penha	240	1%	101	42%	2	1	41	R$ 5.031	R$ 203.956
XII Inhaúma	1.425	3%	254	18%	2	1	45	R$ 6.885	R$ 313.161
XIII Méier	4.915	12%	1.105	22%	2	1	51	R$ 7.205	R$ 373.739
XIV Irajá	503	1%	110	22%	2	1	51	R$ 6.780	R$ 352.616
XV Madureira	542	1%	68	13%	2	0	42	R$ 5.477	R$ 228.770
XXII Anchieta	180	0%	109	61%	2	1	43	R$ 4.965	R$ 214.470
XXV Pavuna	280	1%	173	62%	2	1	43	R$ 4.502	R$ 193.670
XXXI Vigário Geral	211	1%	0	0%	2	1	48	R$ 7.241	R$ 348.464
A.Plan. 4	**14.546**	**36%**	**3.218**	**22%**	**2**	**1**	**83**	**R$ 8.678**	**R$ 881.774**
XVI Jacarepaguá	5.299	13%	1.236	23%	2	1	60	R$ 7.161	R$ 439.691
XXIV Barra da Tijuca	9.247	23%	1.982	21%	3	1	96	R$ 9.547	R$ 1.135.110
A.Plan. 5	**7.786**	**19%**	**2.096**	**27%**	**2**	**1**	**44**	**R$ 4.511**	**R$ 203.846**
XVIII Campo Grande	4.248	10%	1.145	27%	2	1	45	R$ 4.510	R$ 205.439
XIX Santa Cruz	1.860	5%	424	23%	2	1	41	R$ 4.146	R$ 171.133
XXVI Guaratiba	1.300	3%	430	33%	2	1	44	R$ 4.489	R$ 195.129
XXXIII Realengo	198	0%	97	49%	2	1	59	R$ 7.562	R$ 444.507
Total	**40.932**	**100%**	**9.220**	**23%**					
				Mínimo	**1**	**0**	**28**	**R$ 2.056**	**R$ 142.644**
				Média	**2**	**1**	**64**	**R$ 8.519**	**R$ 671.577**
				Máximo	**6**	**32**	**1.308**	**R$ 121.026**	**R50.150.526**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Analisando os dormitórios dos quase 41 mil lançamentos do Rio de Janeiro, 69% possuem 2 dormitórios. Outro destaque são os apartamentos de 3 dormitórios, que concentram 15% dos lançamentos (6,2 mil unidades).

Tabela 51: Lançamentos residenciais verticais por dormitório - Rio de Janeiro

Dormitório	Aptos.	% Aptos.	Disp.	%Disp.	Vagas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
1 Dormitório	4.427	11%	1.058	24%	0	39	R$ 12.957	R$ 569.152
2 Dormitórios	28.343	69%	6.235	22%	1	51	R$ 6.740	R$ 371.448
3 Dormitórios	6.270	15%	1.409	22%	1	98	R$ 11.133	R$ 1.191.253
4 Dormitórios	1.799	4%	487	27%	2	191	R$ 16.144	R$ 3.410.332
5 Dormitórios	82	0%	27	33%	3	478	R$ 14.566	R$ 7.395.197
6 Dormitórios	11	0%	4	36%	5	683	R$ 24.329	R$ 20.967.735
Total	**40.932**	**100%**	**9.220**	**23%**	**1**	**64**	**R$ 8.519**	**R$ 671.577**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Os lançamentos na Área de Planejamento 1 concentram 10,6% do total lançado no município. Das 4,3 mil unidades, 83% estão vendidas e apresentam médias de 43 m² de área útil, 2 dormitórios e valor de R$ 8.530/m². Em média, as unidades do recorte em análise não possuem vagas de garagem.

Apesar da grande variedade de perfis, os lançamentos são, em sua maioria, de médio padrão.

A região administrativa do Centro conta com 803 apartamentos. Essas unidades do Centro possuem valor do m² acima da média municipal.

Tabela 52: Lançamentos residenciais verticais - Área de Planejamento 1

Localização	Aptos	% Aptos	Dispo-níveis	% Disp.	Dorms	Vagas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**4.335**	**73%**	**737**	**17%**	**2**	**0**	**43**	**R$ 8.530**	**R$ 359.149**
I Portuária	2.834	48%	248	9%	2	0	44	R$ 7.974	R$ 348.275
II Centro	803	14%	382	48%	1	0	38	R$ 11.936	R$ 443.134
III Rio Comprido	64	1%	35	55%	2	1	47	R$ 5.827	R$ 268.045
VII São Cristóvão	634	11%	72	11%	2	0	44	R$ 6.976	R$ 310.577
XXI Paquetá	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XXIII Santa Teresa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**4.335**	**100%**	**737**	**17%**					
				Mínimo	**1**	**0**	**30**	**R$ 4.955**	**R$ 209.000**
				Média	**2**	**0**	**43**	**R$ 8.530**	**R$ 359.149**
				Máximo	**3**	**1**	**74**	**R$ 17.448**	**R$ 710.009**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Da mesma forma que no Rio de Janeiro, a preferência por unidades de 2 dormitórios também é predominante na AP1, representando 56% do total. Já as 2.235 unidades de 1 dormitório correspondem a 50% de todas as unidades desse tipo lançadas no município, que totalizou 4.427 unidades, sugerindo ser a principal diretriz de crescimento para essa tipologia habitacional.

Tabela 53: Lançamentos residenciais verticais por dormitório - Área de Planejamento 1

Dorms.	Unidades	% Unidades	Disponíveis	% Disponíveis	Grandeza	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
1 dorm.	2.235	38%	460	21%	Mínimo	30	R$ 5.593	R$ 209.000
					Média	35	R$ 10.259	R$ 364.025
					Máximo	80	R$ 24.808	R$ 1.382.240
2 dorms.	3.253	56%	269	8%	Mínimo	42	R$ 4.885	R$ 243.937
					Média	49	R$ 8.030	R$ 396.559
					Máximo	91	R$ 19.907	R$ 1.356.336
3 dorms.	367	6%	8	2%	Mínimo	63	R$ 7.392	R$ 547.000
					Média	73	R$ 8.928	R$ 650.989
					Máximo	81	R$ 9.579	R$ 759.898
Total	**5.855**	**100%**	**737**	**13%**				
					Mínimo	**30**	**R$ 4.885**	**R$ 209.000**
					Média	**45**	**R$ 8.937**	**R$ 400.088**
					Máximo	**91**	**R$ 24.808**	**R$ 1.382.240**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 115: Ficha de Lançamento Residencial vertical

CORES DO RIO						Reg. Adm. Centro		
FICHA TÉCNICA	Endereço: **R. Irineu Marinho, 52, Centro**					**Infraestrutura**		
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **W3 Engenharia**			Academia Espaço Gourmet Sala de Reunião		
	Data de Lançamento: **Set/21**		Data de Entrega: **Set/24**					
	Blocos: **1** Andares: **7**		Aptos. por Andar: **18**					
	Total de Aptos.: **121**		Aptos. Vendidos: **101** **83%**					

TIPOLOGIAS	Tipo	Aptos.	Vendidos	Área(m²)	Dorms.	Suítes	Vagas	Valor	Valor(R$/m²)
	Garden	1	0,0%	47,26	1	-	-	R$ 392.000	R$ 8.295
	Garden	4	75,0%	50,02	1	-	-	R$ 421.000	R$ 8.417
	Garden	1	100,0%	44,56	1	-	-	R$ 438.684	R$ 9.845
	Garden	1	100,0%	57,19	1	-	-	R$ 519.151	R$ 9.078
	Studio	17	88,2%	32,19	1	-	-	R$ 292.000	R$ 9.071
	Studio	48	79,2%	34,92	1	-	-	R$ 351.000	R$ 10.052
	Studio	11	90,9%	37,24	1	-	-	R$ 301.000	R$ 8.083
	1Dorm.	32	87,5%	36,58	1	-	-	R$ 340.000	R$ 9.295
	2Dorms.	6	83,3%	53,65	2	-	-	R$ 451.000	R$ 8.406

FOTOS

Fachada

Academia

Sala

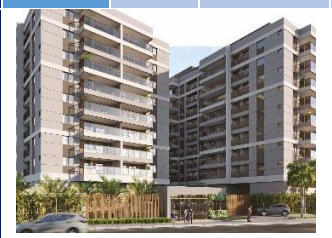
Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 116: Ficha de Lançamento Residencial vertical

ATMOSFERA CONDOMINIUM PARK						Reg. Adm. Vila Isabel		
FICHA TÉCNICA	Endereço: **R. Mariz e Barros, 612 – Praça da Bandeira**					**Infraestrutura**		
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **Cyrela**			Academia Quadra Poliesportiva Piscina Adulto e Infantil Salão de Festas e Jogos Playground e Brinquedoteca		
	Data de Lançamento: **Set/21**		Data de Entrega: **Set/24**					
	Blocos: **4** Andares: **8**		Aptos. por Andar: **8**					
	Total de Aptos.: **264**		Aptos. Vendidos: **190** **71,9%**					

TIPOLOGIAS	Tipo	Aptos.	Vendidos	Área (m²)	Dorms.	Suíte	Vaga	Valor	Valor(R$/m²)
	Garden	2	100,0 %	158,27	3	1	1	R$ 1.577.264	R$ 9.966
	Garden	2	100,0 %	160,88	3	1	1	R$ 1.584.833	R$ 9.851
	Garden	2	100,0 %	204,76	4	1	1	R$ 2.017.096	R$ 9.851
	Garden	2	100,0 %	165,82	3	1	1	R$ 1.633.497	R$ 9.851
	3Dorms.	64	98,4 %	94,65	3	1	1	R$ 1.265.210	R$ 13.367
	3Dorms.	64	25,0 %	89,86	3	1	1	R$ 1.185.600	R$ 13.194
	3Dorms.	64	60,9 %	98,45	3	1	1	R$ 1.170.230	R$ 11.887
	4Dorms.	64	100,0 %	115,08	4	1	1	R$ 1.367.976	R$ 11.887

FOTOS



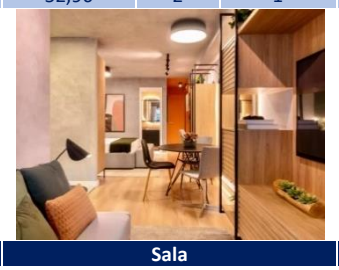
Fachada

Academia

Piscina

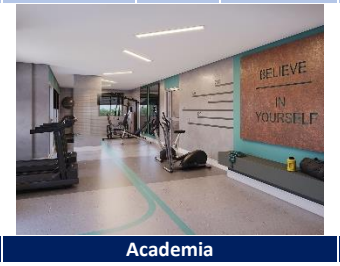
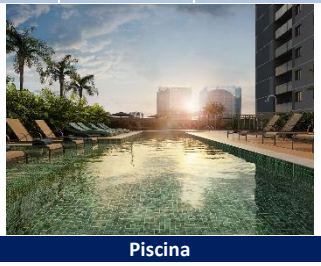
Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 117: Ficha de Lançamento Residencial vertical

CURY ALTO SÃO CRISTÓVÃO								Reg. Adm. São Cristóvão
FICHA TÉCNICA	Endereço: **R. Euclides da Cunha, 106 – São Cristóvão**							**Infraestrutura**
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **Cury**					Lounge Piscina Adulto Espaço Gourmet Salão de Festas Espaço Fitness
	Data de Lançamento: **Mar/21**		Data de Entrega: **Dez/23**					
	Blocos: **1** Andares: **10**		Aptos. por Andar: **23**					
	Total de Aptos.: **246**		Aptos. Vendidos: **246 100%**					
TIPOLOGIAS	**Tipo**	**Total de Aptos.**	**Vendidos**	**Área (m²)**	**Dorms.**	**Suítes**	**Vagas**	**Valor**	**Valor(R$/m²)**
	Studio	100	100,0 %	39,40	1	-	-	R$ 307.289	R$ 7.799
	1 Dorm.	24	100,0 %	32,00	1	-	-	R$ 254.243	R$ 7.945
	1 Dorm.	12	100,0 %	35,70	1	-	-	R$ 288.468	R$ 8.080
	1 Dorm.	10	100,0 %	38,40	1	-	-	R$ 301.914	R$ 7.862
	2Dorms.	20	100,0 %	61,40	2	1	1	R$ 506.041	R$ 8.242
	2Dorms.	48	100,0 %	55,74	2	1	1	R$ 441.577	R$ 7.922
	2Dorms.	32	100,0 %	52,96	2	1	1	R$ 437.591	R$ 8.263
FOTOS									
	Fachada			**Sala**				**Implantação**	

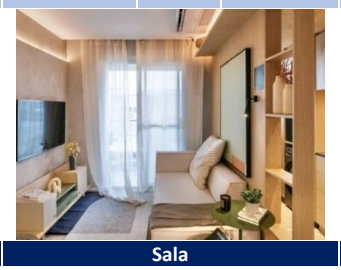
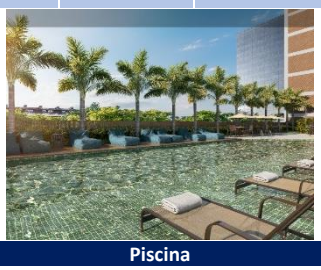
Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 118: Ficha Lançamento Residencial vertical

CURY RIO ENERGY PORTO MARAVILHA								Reg. Adm. Portuária
FICHA TÉCNICA	Endereço: **R. Equador, 752 – Santo Cristo**							**Infraestrutura**
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **Cury**					Lavanderia Piscina Adulto e Infantil Salão de Festa e Churrasqueira Quadra Gramada Playground e Espaço Fitness
	Data de Lançamento: **Jan/22**		Data de Entrega: **Abr/24**					
	Blocos: **2** Andares: **21**		Aptos. por Andar: **19**					
	Total de Aptos.: **793**		Aptos. Vendidos: **689 86,8%**					
TIPOLOGIAS	**Tipo**	**Total de Aptos.**	**Vendidos**	**Área (m²)**	**Dorms.**	**Suítes**	**Vagas**	**Valor**	**Valor(R$/m²)**
	Studio	220	86,4 %	32,00	1	0	0	R$ 259.200	R$ 8.100
	1 Dorm.	44	100,0 %	33,00	1	0	0	R$ 342.632	R$ 10.383
	2Dorms.	53	75,5 %	45,00	2	1	1	R$ 364.500	R$ 8.100
	2Dorms.	146	76,7 %	44,00	2	1	0	R$ 356.400	R$ 8.100
	2Dorms.	145	81,4 %	42,00	2	0	0	R$ 337.500	R$ 8.036
	2Dorms.	53	100,0 %	51,00	2	1	1	R$ 512.627	R$ 10.052
	3Dorms.	88	100,0 %	70,00	3	1	1	R$ 670.498	R$ 9.579
	3Dorms.	44	100,0 %	63,00	3	1	1	R$ 585.459	R$ 9.293
FOTOS									
	Fachada			**Academia**				**Piscina**	

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 119: Ficha de Lançamento Residencial vertical

PATEO NAZARETH									Reg. Adm. Portuária
FICHA TÉCNICA	Endereço: **R. Cidade de Lima, 60 – Santo Cristo**								**Infraestrutura**
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **Cury**						Quadra de Tênis e Poliesportiva Salão de Festas e Churrasqueira Piscina Adulto Salão de Jogos e Playground Espaço Fitness, Meditação e Ginástica
	Data de Lançamento: **Jun/22**		Data de Entrega: **Jul/25**						
	Blocos: **2** Andares: **25**		Aptos. por Andar: **21**						
	Total de Aptos.: **814**		Aptos. Vendidos: **670** **82,3%**						
TIPOLOGIAS	**Tipo**	**Total de Aptos.**	**Vendidos**	**Área (m²)**	**Dorms.**	**Suítes**	**Vagas**	**Valor**	**Valor(R$/m²)**
	Studio	352	70,5 %	32,00	1	-	-	R$ 275.000	R$ 8.594
	2 Dorms.	250	84,0 %	44,00	2	-	-	R$ 379.000	R$ 8.614
	2 Dorms.	160	100,0 %	54,00	2	1	-	R$ 332.372	R$ 6.155
	3 Dorms.	79	89,9 %	74,00	3	-	-	R$ 547.000	R$ 7.392
FOTOS									
	Fachada			**Sala**			**Piscina**		

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 120: Ficha de Lançamento Residencial vertical

MOBI									Reg. Adm. Rio Comprido
FICHA TÉCNICA	Endereço: **R. Barão de Petrópolis, 187 – Rio Comprido**								**Infraestrutura**
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **Maestra**						Churrasqueira Piscina Adulto Salão de Festas Espaço Fitness
	Data de Lançamento: **Abr/21**		Data de Entrega: **Mar/23**						
	Blocos: **1** Andares: **8**		Aptos. por Andar: **8**						
	Total de Aptos.: **64**		Aptos. Vendidos: **29** **45,3%**						
TIPOLOGIAS	**Tipo**	**Total de Aptos.**	**Vendidos**	**Área (m²)**	**Dorms.**	**Suítes**	**Vagas**	**Valor**	**Valor(R$/m²)**
	1 Dorm.	8	100,0 %	43,15	1	-	1	R$ 241.359	R$ 5.593
	2 Dorms.	32	53,1 %	49,85	2	-	1	R$ 247.000	R$ 4.955
	2 Dorms.	24	16,7 %	43,15	2	-	1	R$ 305.000	R$ 7.068
FOTOS									
	Fachada			**Sala**			**Piscina**		

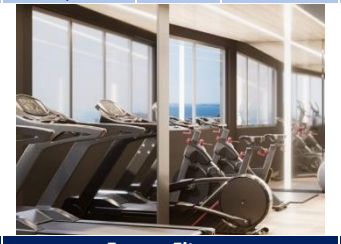
Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 121: Ficha de Lançamento Residencial vertical

RIO WONDER PORTO MARAVILHA							Reg. Adm. Portuária	
FICHA TÉCNICA	Endereço: **R. R. Geógrafo Milton Santos, S/N – Santo Cristo**						**Infraestrutura**	
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **Cury**				Academia e Sala de Spinning Churrasqueira Piscina Adulto e Infantil Espaço Gourmet Salão de Festas Playground e Brinquedoteca Quadra de Tênis Lavanderia	
	Data de Lançamento: Fase 1 - **Jun/21** Fase 2 - **Ago/21** Fase 3 - **Abr/22**		Data de Entrega: Fase 1 – **Jun/24** Fase 2 – **Ago/24** Fase 3 – **Jul/24**					
	Blocos: **1** Andares: **19**		Aptos. por Andar: Fase 1 – **25** | Fase 2 e 3 - **20**					
	Total de Aptos.: **1.227**		Aptos. Vendidos: **1.227** **100%**					
	Tipo	**Total de Aptos.**	**Vendidos**	**Área (m²)**	**Dorms.**	**Suítes**	**Vagas**	**Valor**	**Valor(R$/m²)**
TIPOLOGIA FASE 1	Studio	90	100,0 %	32,93	1	-	-	R$ 219.941	R$ 6.679
	1 Dorm.	19	100,0 %	35,95	1	-	-	R$ 245.750	R$ 6.836
	2Dorms.	76	100,0 %	51,60	2	1	1	R$ 400.607	R$ 7.764
	2Dorms.	171	100,0 %	42,80	2	-	-	R$ 286.148	R$ 6.686
	2Dorms.	114	100,0 %	46,17	2	1	1	R$ 359.088	R$ 7.778
TIPOLOGIA FASE 2	Studio	57	100,0 %	31,29	1	-	-	R$ 219.941	R$ 7.029
	1 Dorm.	38	100,0 %	32,12	1	-	-	R$ 242.103	R$ 7.537
	2Dorms.	206	100,0 %	43,04	2	-	-	R$ 283.679	R$ 6.591
	2Dorms.	76	100,0 %	51,82	2	1	1	R$ 400.607	R$ 7.731
TIPOLOGIA FASE 3	Studio	76	100,0 %	31,90	1	-	-	R$ 276.492	R$ 8.667
	1 Dorm.	45	100,0 %	32,20	1	-	-	R$ 284.673	R$ 8.841
	2Dorms.	80	100,0 %	46,46	2	1	-	R$ 332.952	R$ 7.166
	2Dorms.	179	100,0 %	51,70	2	1	1	R$ 482.196	R$ 9.327
FOTOS								
	Fase 1 – Praia Formosa		**Fase 2 - Mauá**				**Fase 3 – Cais do Valongo**	

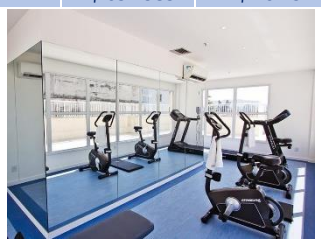
Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 122: Ficha de Lançamento Residencial vertical

SKYLUX							Reg. Adm. Centro	
FICHA TÉCNICA	Endereço: **R. Visconde de Inhaúma, 60 – Centro**						**Infraestrutura**	
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **Tegra**				Academia Bar Lounge Espaço Gourmet Piscina Adulto e Infantil	
	Data de Lançamento: **Out/20**		Data de Entrega: **Nov/23**					
	Blocos: **1** Andares: **29**		Aptos. por Andar: **11**					
	Total de Aptos.: **246**		Aptos. Vendidos: **246** **100%**					
	Tipo	**Total de Aptos.**	**Vendidos**	**Área (m²)**	**Dorms.**	**Suítes**	**Vagas**	**Valor**	**Valor(R$/m²)**
TIPOLOGIAS	Studio	86	5,7%	30,13	1	-	-	R$ 525.700	R$ 17.448
	Studio	115	73,0%	33,36	1	-	-	R$ 548.600	R$ 16.445
	Studio	58	40%,7	35,05	1	-	-	R$ 556.500	R$ 15.877
	Studio	58	31,0%	42,77	1	-	-	R$ 703.200	R$ 16.441
	Garden	2	100,0 %	51,16	1	-	1	R$ 678.384	R$ 13.260
	Garden	1	100,0 %	61,65	1	-	1	R$ 710.009	R$ 11.517
	Garden	2	100,0 %	53,17	1	-	1	R$ 649.771	R$ 12.221
FOTOS								
	Fachada		**Espaço Fitness**				**Piscina**	

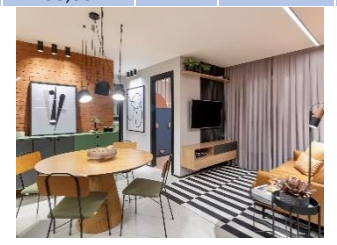
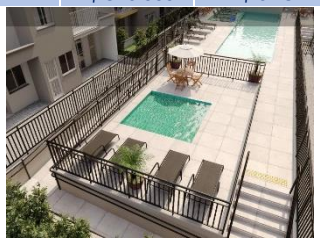
Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 123: Ficha de Lançamento Residencial vertical

TIJUCA PRIME RESIDENCE							Reg. Adm. Vila Isabel	
FICHA TÉCNICA	Endereço: **R. Sen. Furtado, 54 - Maracanã**						**Infraestrutura**	
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **Edge**				Churrasqueira Piscina Adulto e Infantil Espaço Gourmet e Salão de Festas Playground e Brinquedoteca Forno a Lenha	
	Data de Lançamento: **Nov/15**		Data de Entrega: **Jun/18**					
	Blocos: **2** Andares: **5**		Aptos. por Andar: **8**					
	Total de Aptos.: **63**		Aptos. Vendidos: **39** **61,9%**					
TIPOLOGIAS	**Tipo**	**Total de Aptos.**	**Vendidos**	**Área (m²)**	**Dorms.**	**Suítes**	**Vagas**	**Valor**	**Valor(R$/m²)**
	Garden	3	100,0%	104,36	2	1	1	R$ 912.085	R$ 8.740
	Garden	1	100,0%	140,24	2	1	1	R$ 1.019.838	R$ 7.272
	Garden	3	100,0%	122,46	2	1	2	R$ 963.396	R$ 7.867
	2Dorms.	32	56,3%	69,16	2	1	2	R$ 739.652	R$ 10.695
	2Dorms.	16	68,8%	71,48	2	1	1	R$ 800.770	R$ 11.203
	2Dorms.	8	37,5%	62,50	2	1	1	R$ 651.985	R$ 10.432
FOTOS								
	Fachada			**Piscina**			**Espaço Fitness**	

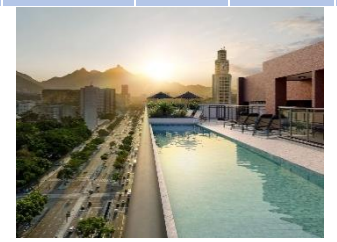
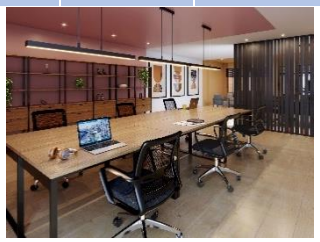
Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 124: Ficha de Lançamento Residencial vertical

RBAN SÃO CRISTÓVÃO							Reg. Adm. São Cristóvão	
FICHA TÉCNICA	Endereço: **R. Sá Freire, 127 – São Cristóvão**						**Infraestrutura**	
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **Cury**				Academia e Espaço Fitness Churrasqueira Piscina Adulto e Infantil Salão de Festas Playground e Brinquedoteca	
	Data de Lançamento: **Nov/21**		Data de Entrega: **Nov/24**					
	Blocos: **3** Andares: **11**		Aptos. por Andar: **12**					
	Total de Aptos.: **388**		Aptos. Vendidos: **316**			**81%**		
TIPOLOGIAS	**Tipo**	**Total de Aptos.**	**Vendidos**	**Área (m²)**	**Dorms.**	**Suítes**	**Vagas**	**Valor**	**Valor(R$/m²)**
	1 Dorm.	97	81,0%	32,00	1	-	-	R$ 209.000	R$ 6.531
	2 Dorms.	97	81,0%	48,00	2	-	1	R$ 316.000	R$ 6.583
	2 Dorms.	97	81,0%	43,00	2	-	-	R$ 265.239	R$ 6.168
	2 Dorms.	97	81,0%	53,00	2	1	1	R$ 326.000	R$ 6.151
FOTOS								
	Fachada			**Sala**			**Piscina**	

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 125: Ficha Lançamento Residencial vertical

VARGAS 1140								Reg. Adm. Centro
FICHA TÉCNICA	Endereço: **Av. Pres. Vargas, 1140 - Centro**							**Infraestrutura**
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **Cury**					Lounge e Solarium Piscina Adulto Espaço Fitness Salão de Festas Estação de Trabalho
	Data de Lançamento: **Jun/22**		Data de Entrega: **Jun/25**					
	Blocos: **1** Andares: **18**		Aptos. por Andar: **20**					
	Total de Aptos.: **360**		Aptos. Vendidos: **186 51,6%**					
TIPOLOGIAS	**Tipo**	**Aptos.**	**Vendidos**	**Área (m²)**	**Dorms.**	**Suítes**	**Vagas**	**Valor**	**Valor(R$/m²)**
	Studio	198	44,9%	32,35	1	-	-	R$ 280.000	R$ 8.655
	1 Dorm.	18	100,0%	37,54	1	-	-	R$ 336.720	R$ 8.970
	2 Dorms.	144	54,9%	54,45	2	-	1	R$ 471.282	R$ 8.655
FOTOS									
	Fachada			**Piscina**			**Estação de Trabalho**		

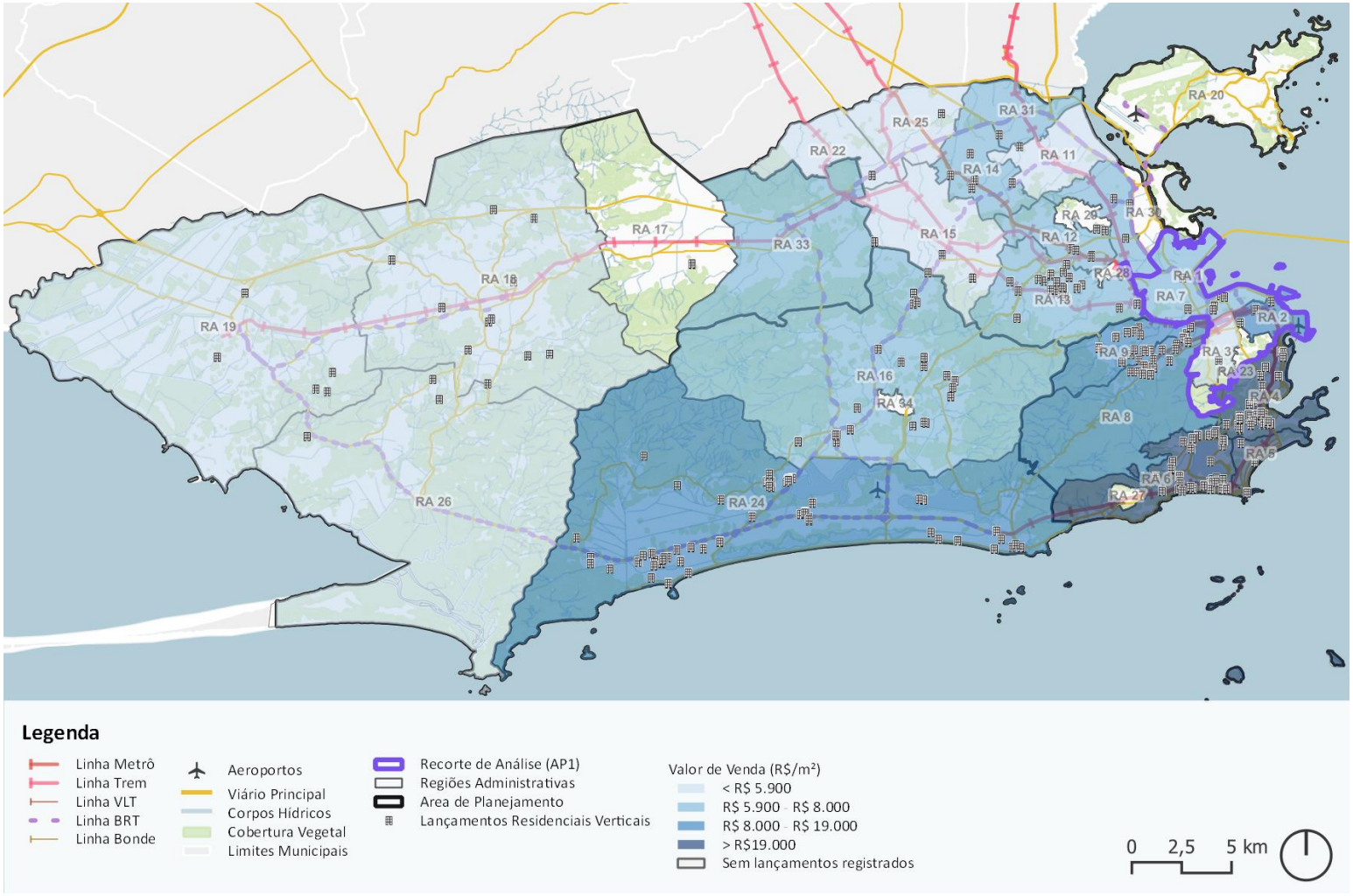
Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 54: Lançamentos residenciais verticais por dormitório – Área de Planejamento 1

Dormitório	Aptos.	% Aptos.	Disponíveis	% Disponível	Vagas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
1 Dormitório	1.818	42%	460	25%	0	33	R$ 9.691	R$ 325.787
2 Dormitórios	2.306	53%	269	12%	0	48	R$ 7.599	R$ 362.815
3 Dormitórios	211	5%	8	4%	1	70	R$ 8.700	R$ 606.526
Total	**4.335**	**100%**	**737**	**17%**	**0**	**43**	**R$ 8.530**	**R$ 359.149**

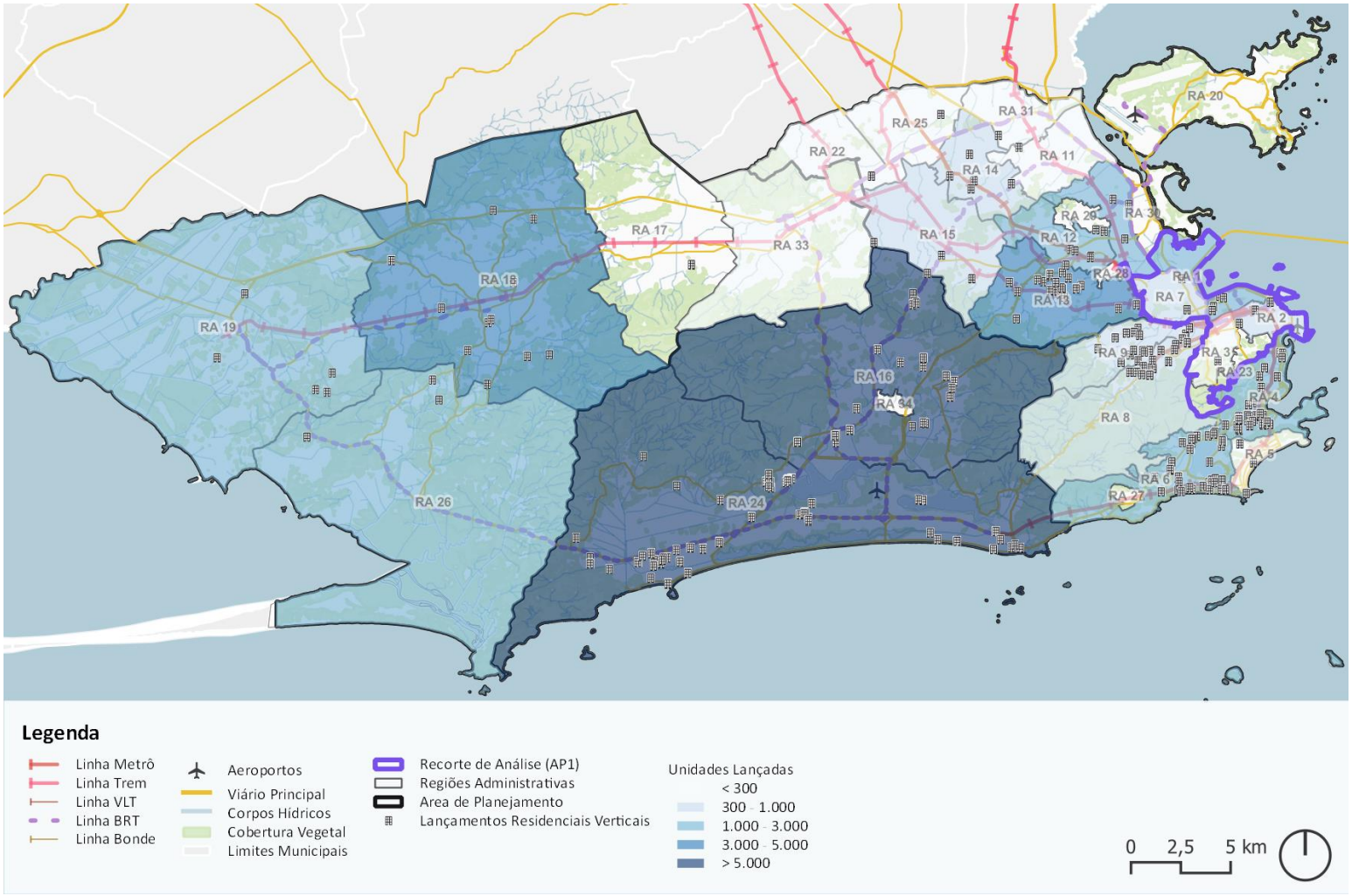
Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 126: Valor de venda (R$/m²) dos lançamentos residenciais verticais por região administrativa do Rio de Janeiro



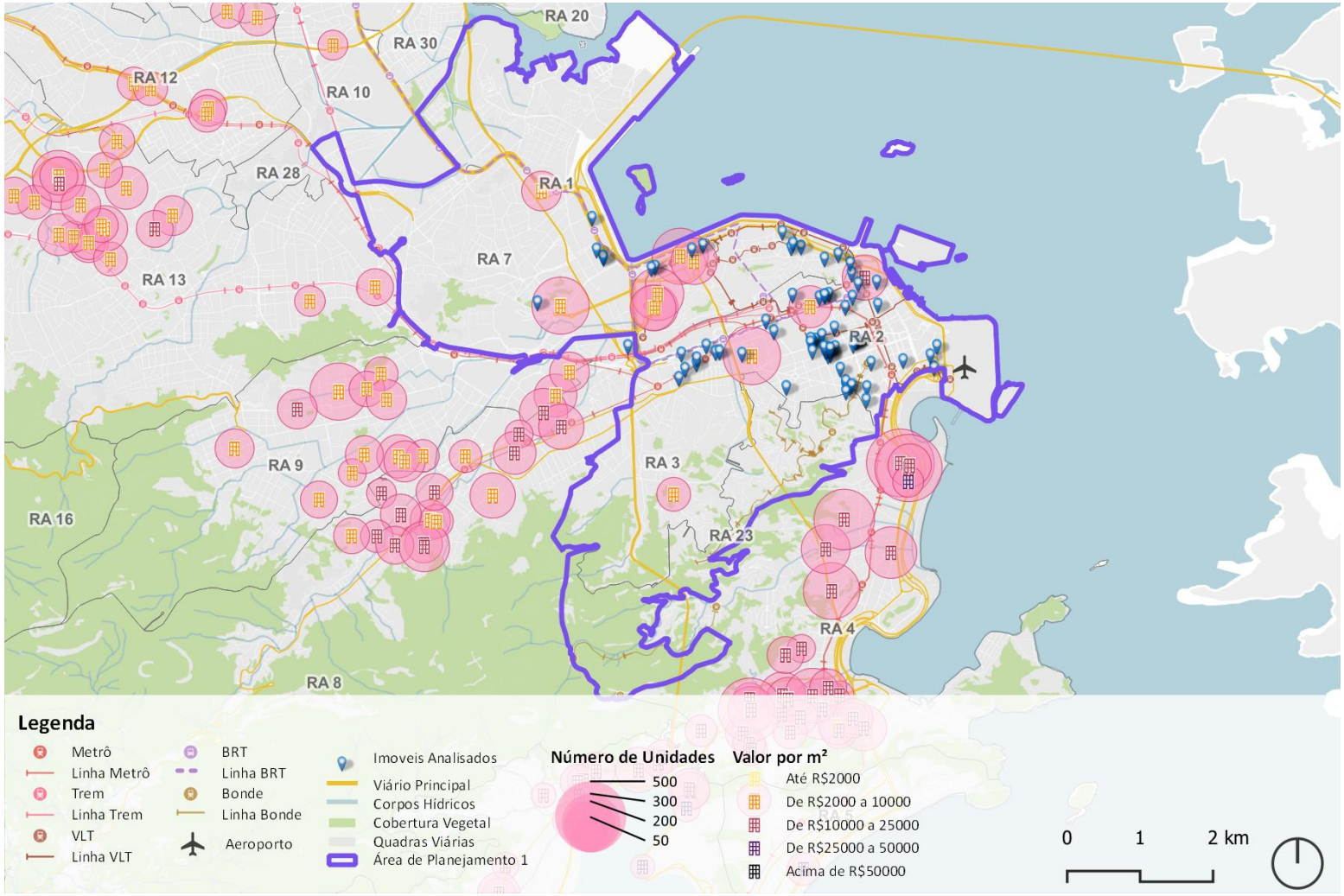
Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 127: Unidades de residenciais verticais lançadas por região administrativa do Rio de Janeiro



Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 128: Valor de venda (R$/m²) dos lançamentos residenciais verticais na Área de Planejamento 1



Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.5.1.1. RESIDENCIAIS VERTICAIS – ABSORÇÃO

Para a análise de absorção, foram considerados os apartamentos lançados no Rio de Janeiro nos últimos 10 anos. Entre 2012 e 2022, foram lançadas 121,1 mil unidades, uma média de 11,0 mil/ano. A Área de Planejamento 4 se mostrou ser o maior vetor de desenvolvimento imobiliário vertical do município, com 33,4% das unidades lançadas (40,4 mil). As Áreas de Planejamento 5 e 3 também se destacam, com 33,5 mil apartamentos lançados e 32,0 mil, respectivamente. Essas três Áreas de Planejamento lançam em média mais de 3 mil unidades/ano cada.

Tabela 55: Total de lançamentos residenciais verticais - Rio de Janeiro

Localização	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
A.Plan. 1	**18**	**285**	**312**	**150**	**111**	**0**	**0**	**80**	**510**	**1.666**	**2.347**	**5.479**
I Portuária	0	0	0	0	0	0	0	0	0	847	1.987	**2.834**
II Centro	0	0	0	150	111	0	0	80	322	121	360	**1.144**
III Rio Comprido	0	0	312	0	0	0	0	0	0	64	0	**376**
VII São Cristóvão	18	280	0	0	0	0	0	0	188	634	0	**1.120**
XXIII Santa Teresa	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**5**
A.Plan. 2	**1.023**	**606**	**763**	**432**	**798**	**415**	**1.362**	**1.120**	**798**	**1.304**	**1.011**	**9.632**
IV Botafogo	193	148	239	32	205	67	728	496	203	560	270	**3.141**
V Copacabana	0	0	0	0	0	10	0	0	76	0	0	**86**
VI Lagoa	0	44	18	6	75	13	135	193	203	333	322	**1.342**
VIII Tijuca	500	126	120	100	491	3	363	265	48	132	397	**2.545**
IX Vila Isabel	330	288	386	294	27	322	136	166	268	279	22	**2.518**
A.Plan. 3	**3.619**	**3.747**	**3.367**	**1.853**	**3.020**	**2.131**	**2.755**	**2.457**	**3.245**	**2.875**	**2.998**	**32.067**
X Ramos	0	36	60	0	0	0	0	180	372	1.193	0	**1.841**
XI Penha	0	966	527	184	112	54	0	0	260	0	240	**2.343**
XII Inhaúma	799	492	596	24	739	240	180	705	180	192	697	**4.844**
XIII Méier	670	1.426	987	989	1.022	1.185	628	944	1.288	768	1.405	**11.312**
XIV Irajá	390	310	0	560	158	52	804	0	15	180	196	**2.665**
XV Madureira	602	118	27	96	0	200	167	240	499	542	0	**2.491**
XX Ilha do Governador	0	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	**40**
XXII Anchieta	697	0	930	0	0	0	0	0	0	0	180	**1.807**
XXV Pavuna	94	300	240	0	100	400	480	0	420	0	280	**2.314**
XXXI Vigário Geral	367	99	0	0	889	0	456	388	211	0	0	**2.410**
A.Plan. 4	**7.796**	**5.871**	**6.084**	**1.654**	**876**	**1.339**	**3.071**	**2.920**	**1.906**	**5.303**	**3.607**	**40.427**
XVI Jacarepaguá	4.490	1.786	3.027	1.317	688	1.009	1.835	1.777	370	834	1.674	**18.807**
XXIV Barra da Tijuca	3.306	4.085	3.057	337	188	330	1.236	1.143	1.536	4.469	1.933	**21.620**
A.Plan. 5	**774**	**1.729**	**2.147**	**2.889**	**2.840**	**4.555**	**2.736**	**5.810**	**5.839**	**2.420**	**1.836**	**33.575**
XVII Bangu	272	68	752	351	369	730	440	440	179	0	0	**3.601**
XVIII Campo Grande	502	1.301	664	1.342	1.851	2.175	1.816	2.196	3.280	500	896	**16.523**
XIX Santa Cruz	0	360	719	1.040	620	1.150	480	1.876	1.980	420	640	**9.285**
XXVI Guaratiba	0	0	0	0	0	320	0	1.100	400	1.500	300	**3.620**
XXXIII Realengo	0	0	12	156	0	180	0	198	0	0	0	**546**
Total	**13.230**	**12.238**	**12.673**	**6.978**	**7.645**	**8.440**	**9.924**	**12.387**	**12.298**	**13.568**	**11.799**	**121.180**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 56: Absorção dos lançamentos residenciais verticais – Rio de Janeiro

Localização	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
A.Plan. 1	**5.479**	**4.742**	**498**	**431**	**86,5%**
I Portuária	**2.834**	2.586	258	235	91,2%
II Centro	**1.144**	762	104	69	66,6%
III Rio Comprido	**376**	341	34	31	90,7%
VII São Cristóvão	**1.120**	1.048	102	95	93,6%
XXIII Santa Teresa	**5**	5	0	0	100,0%
A.Plan. 2	**9.632**	**8.430**	**876**	**766**	**87,5%**
IV Botafogo	**3.141**	2.637	286	240	84,0%
V Copacabana	**86**	79	8	7	91,9%
VI Lagoa	**1.342**	1.103	122	100	82,2%
VIII Tijuca	**2.545**	2.293	231	208	90,1%
IX Vila Isabel	**2.518**	2.318	229	211	92,1%
A.Plan. 3	**32.067**	**30.104**	**2.915**	**2.737**	**93,9%**
X Ramos	**1.841**	1.798	167	163	97,7%
XI Penha	**2.343**	2.242	213	204	95,7%
XII Inhaúma	**4.844**	4.590	440	417	94,8%
XIII Méier	**11.312**	10.207	1.028	928	90,2%
XIV Irajá	**2.665**	2.555	242	232	95,9%
XV Madureira	**2.491**	2.423	226	220	97,3%
XX Ilha do Governador	**40**	40	4	4	100,0%
XXII Anchieta	**1.807**	1.698	164	154	94,0%
XXV Pavuna	**2.314**	2.141	210	195	92,5%
XXXI Vigário Geral	**2.410**	2.410	219	219	100,0%
A.Plan. 4	**40.427**	**37.212**	**3.675**	**3.383**	**92,0%**
XVI Jacarepaguá	**18.807**	17.574	1.710	1.598	93,4%
XXIV Barra da Tijuca	**21.620**	19.638	1.965	1.785	90,8%
A.Plan. 5	**33.575**	**31.479**	**3.052**	**2.862**	**93,8%**
XVII Bangu	**3.601**	3.601	327	327	100,0%
XVIII Campo Grande	**16.523**	15.378	1.502	1.398	93,1%
XIX Santa Cruz	**9.285**	8.861	844	806	95,4%
XXVI Guaratiba	**3.620**	3.190	329	290	88,1%
XXXIII Realengo	**546**	449	50	41	82,2%
Total	**121.180**	**111.967**	**11.016**	**10.179**	**92,4%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Nos últimos 10 anos, 4,5% das unidades lançadas no Rio de Janeiro estão nas regiões administrativas da AP1. Com 5,4 mil unidades entre 2012 e 2022, o recorte de análise conta com uma média de 498 apartamentos lançados/ano. A partir de 2020, nota-se um aumento nas unidades lançadas na região.

A Região Administrativa Portuária, com médias de 258 aptos. lançados/ano, é o principal destaque do recorte em análise (todas as unidades em Santo Cristo).

Tabela 57: Total de lançamentos residenciais verticais – Área de Planejamento 1

Localização	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
A.Plan. 1	**18**	**285**	**312**	**150**	**111**	**0**	**0**	**80**	**510**	**1.666**	**2.347**	**5.479**
I Portuária	0	0	0	0	0	0	0	0	0	847	1.987	**2.834**
II Centro	0	0	0	150	111	0	0	80	322	121	360	**1.144**
III Rio Comprido	0	0	312	0	0	0	0	0	0	64	0	**376**
VII São Cristóvão	18	280	0	0	0	0	0	0	188	634	0	**1.120**
XXI Paquetá	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
XXIII Santa Teresa	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**5**
Total	**18**	**285**	**312**	**150**	**111**	**0**	**0**	**80**	**510**	**1.666**	**2.347**	**5.479**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 58: Absorção dos lançamentos residenciais verticais – Área de Planejamento 1

Localização	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
A.Plan. 1	**5.479**	**4.742**	**498**	**431**	**86,5%**
I Portuária	**2.834**	2.586	258	235	91,2%
II Centro	**1.144**	762	104	69	66,6%
III Rio Comprido	**376**	341	34	31	90,7%
VII São Cristóvão	**1.120**	1.048	102	95	93,6%
XXI Paquetá	**-**	-	-	-	-
XXIII Santa Teresa	**5**	5	-	-	100%
Total	**5.479**	**4.742**	**498**	**431**	**86,5%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Os apartamentos lançados no período indicam um grande percentual de unidades lançadas de 40 a 60 m². Nessa faixa de metragem, quase 300 unidades foram lançadas/ano. Outra faixa que se destaca é de até 40 m² de área útil. Essa faixa somou 1,8 mil apartamentos nos últimos 10 anos, com média de 131 unidades/ano.

Tabela 59: Total de lançamentos residenciais verticais por faixa de metragem – Área de Planejamento 1

Metragem	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Até 40 m²	0	0	0	10	62	0	0	52	259	555	926	**1.864**
De 40 a 60 m²	0	282	0	120	44	0	0	24	250	1.091	1.210	**3.021**
Mais de 60 m²	18	3	312	20	5	0	0	4	1	20	211	**594**
TOTAL	**18**	**285**	**312**	**150**	**111**	**0**	**0**	**80**	**510**	**1.666**	**2.347**	**5.479**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 60: Absorção dos lançamentos residenciais verticais por faixa de metragem – Área de Planejamento 1

Metragem	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
Até 40 m²	**1.864**	1.446	169	131	77,6%
De 40 a 60 m²	**3.021**	2.710	275	246	89,7%
Mais de 60 m²	**594**	586	54	53	98,7%
TOTAL	**5.479**	**4.742**	**498**	**431**	**86,5%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Na Área de Planejamento 1, nota-se uma preferência por unidades de dois dormitórios, com cerca de 270 apartamentos lançados/ano. As unidades de um quarto também se destacam, com 2,1 mil unidades lançadas nos últimos 10 anos, essas unidades apresentam médias de 195 aptos. lançados/ano.

Tabela 61: Total de lançamentos residenciais verticais por dormitório - Área de Planejamento 1

Dormitórios	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
1	0	2	0	130	105	0	0	80	328	570	926	**2.141**
2	18	283	156	20	6	0	0	0	182	1.096	1.210	**2.971**
3	0	0	156	0	0	0	0	0	0	0	211	**367**
TOTAL	**18**	**285**	**312**	**150**	**111**	**0**	**0**	**80**	**510**	**1.666**	**2.347**	**5.479**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 62: Absorção dos lançamentos residenciais verticais por dormitório - Área de Planejamento 1

Dormitórios	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
1	**2.141**	1.681	195	153	78,5%
2	**2.971**	2.702	270	246	90,9%
3	**367**	359	33	33	97,8%
TOTAL	**5.479**	**4.742**	**498**	**431**	**86,5%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Na Área de Planejamento 1, foram lançados nos últimos anos 4,5 mil unidades entre R$ 264 mil e R$ 700 mil, indicando ser uma região propícia para lançamentos econômicos e de médio padrão (cerca de 350 unidades vendidas/ano). Nos últimos 3 anos, 676 unidades na faixa do Programa Minha Casa, Minha Vida foram lançadas, estando 90,7% vendidas.

Tabela 63: Total de lançamentos residenciais verticais por faixa de valor total - Área de Planejamento 1

Valor Total	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
MCMV	0	0	0	0	0	0	0	0	91	365	220	**676**
De R$ 264 a 400 mil	0	280	0	0	6	0	0	0	97	1.037	1.540	**2.960**
De R$ 400 a 700 mil	8	0	176	130	98	0	0	64	263	264	587	**1.590**
De R$ 700 a 1,2 mi	10	0	136	20	6	0	0	14	59	0	0	**245**
Mais de R$ 1,2 mi	0	5	0	0	1	0	0	2	0	0	0	**8**
TOTAL	**18**	**285**	**312**	**150**	**111**	**0**	**0**	**80**	**510**	**1.666**	**2.347**	**5.479**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 64: Absorção dos lançamentos residenciais verticais por faixa de valor total - Área de Planejamento 1

Valor Total	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
MCMV	**676**	613	61	56	90,7%
De R$ 264 a 400 mil	**2.960**	2.549	269	232	86,1%
De R$ 400 a 700 mil	**1.590**	1.367	145	124	86,0%
De R$ 700 a 1,2 mi	**245**	205	22	19	83,7%
Mais de R$ 1,2 mi	**8**	8	1	1	100,0%
TOTAL	**5.479**	**4.742**	**498**	**431**	**86,5%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Analisando a faixa de valor/m², é possível observar a grande concentração de unidades lançadas entre R$ 7 mil/m² e R$ 13 mil/m². Cerca de 74% das unidades lançadas estão nessa faixa de valor.

Tabela 65: Total de lançamentos residenciais verticais por faixa de valor/m² - Área de Planejamento 1

Valor/m²	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Até R$ 5 mil	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	0	**32**
De R$ 5 a 7 mil	0	280	0	0	0	0	0	0	188	882	160	**1.510**
De R$ 7 a 9 mil	0	0	124	0	1	0	0	0	0	653	1.779	**2.557**
De R$ 9 a 13 mil	18	0	188	100	98	0	0	1	3	99	408	**915**
Mais de R$ 13 mil	0	5	0	50	12	0	0	79	319	0	0	**465**
TOTAL	**18**	**285**	**312**	**150**	**111**	**0**	**0**	**80**	**510**	**1.666**	**2.347**	**5.479**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 66: Absorção dos lançamentos residenciais verticais por faixa de valor/m² - Área de Planejamento 1

Valor/m²	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
Até R$ 5 mil	**32**	17	3	2	53,1%
De R$ 5 a 7 mil	**1.510**	1.438	137	131	95,2%
De R$ 7 a 9 mil	**2.557**	2.111	232	192	82,6%
De R$ 9 a 13 mil	**915**	899	83	82	98,3%
Mais de R$ 13 mil	**465**	277	42	25	59,6%
TOTAL	**5.479**	**4.742**	**498**	**431**	**86,5%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.5.1.2. RESIDENCIAIS VERTICAIS – ESTOQUE

Foi realizado um levantamento imobiliário para locação e venda no município do Rio de Janeiro. Esse levantamento foi realizado na segunda quinzena de fevereiro, com uma amostra das ofertas no site da Zap Imóveis.

O levantamento não tem o intuito de identificar todo o estoque imobiliário existente, e sim apresentar uma amostra que permita a identificação dos padrões existentes, em relação à localização, tamanho (área) e dos valores praticados.

Na amostra foram identificados 1,388 mil apartamentos para revenda, com médias de 47 m² de área útil e valor de R$ 8.254/m² – R$ 355.318.

Os apartamentos da Área de Planejamento 2 apresentam o maior valor do m² de revenda do Rio de Janeiro, com destaque para a R.A. Lagoa, com unidades com médias de R$ 11.313/m².

As unidades da amostra na Área de Planejamento 4 são maiores, com média de 72 m² de área útil.

Tabela 67: Amostra do estoque de residenciais verticais para revenda – Rio de Janeiro

Localização	Apartamentos	% Apartamentos	Área Útil (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**449**	**32%**	**33**	**R$ 7.557**	**R$ 241.002**
I Portuária	19	1%	39	R$ 7.572	R$ 292.157
II Centro	298	21%	31	R$ 7.608	R$ 235.424
III Rio Comprido	17	1%	53	R$ 5.262	R$ 271.700
VII São Cristóvão	11	1%	51	R$ 5.212	R$ 260.727
XXIII Santa Teresa	104	7%	31	R$ 8.030	R$ 240.533
A.Plan. 2	**539**	**39%**	**44**	**R$ 11.313**	**R$ 464.248**
IV Botafogo	252	18%	32	R$ 12.335	R$ 394.956
V Copacabana	134	10%	42	R$ 12.319	R$ 483.840
VI Lagoa	29	2%	83	R$ 14.978	R$ 1.176.923
VIII Tijuca	76	5%	54	R$ 8.381	R$ 418.286
IX Vila Isabel	48	3%	77	R$ 5.565	R$ 415.541
A.Plan. 3	**223**	**16%**	**64**	**R$ 4.261**	**R$ 266.927**
X Ramos	18	1%	62	R$ 4.187	R$ 256.719
XI Penha	11	1%	68	R$ 3.671	R$ 247.520
XII Inhaúma	21	2%	55	R$ 5.053	R$ 273.512
XIII Méier	112	8%	65	R$ 4.066	R$ 258.805
XIV Irajá	16	1%	64	R$ 4.155	R$ 270.556
XV Madureira	28	2%	65	R$ 3.694	R$ 233.314
XX Ilha do Governador	17	1%	68	R$ 6.057	R$ 387.613
A.Plan. 4	**163**	**12%**	**72**	**R$ 5.902**	**R$ 443.684**
XVI Jacarepaguá	110	8%	66	R$ 5.144	R$ 342.959
XXIV Barra da Tijuca	53	4%	83	R$ 7.475	R$ 652.736
A.Plan. 5	**14**	**1%**	**54**	**R$ 3.812**	**R$ 206.871**
XVIII Campo Grande	14	1%	54	R$ 3.812	R$ 206.871
Total	**1.388**	**100%**			
		Mínimo	**18**	**R$ 2.500**	**R$ 130.000**
		Média	**47**	**R$ 8.254**	**R$ 355.318**
		Máximo	**280**	**R$ 24.000**	**R$ 2.880.000**

Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Os apartamentos da amostra para locação apresentam médias de 47 m² de área útil e valor de R$ 21/m² – R$ 121/m² por mês.

Assim como na amostra de apartamentos para revenda, a Área de Planejamento 2 conta com o maior valor do m² (R$ 49 – R$ 2.282/mês).

Tabela 68: Amostra do estoque de residenciais verticais para locação – Rio de Janeiro

Localização	Apartamentos	% Apartamentos	Área Útil (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**128**	**19%**	**30**	**R$ 38**	**R$ 1.111**
II Centro	100	15%	29	R$ 37	R$ 1.064
XXIII Santa Teresa	28	4%	34	R$ 38	R$ 1.278
A.Plan. 2	**322**	**48%**	**51**	**R$ 49**	**R$ 2.282**
IV Botafogo	112	17%	45	R$ 50	R$ 2.063
V Copacabana	89	13%	48	R$ 55	R$ 2.371
VI Lagoa	36	5%	75	R$ 59	R$ 4.331
VIII Tijuca	44	7%	51	R$ 35	R$ 1.609
IX Vila Isabel	41	6%	54	R$ 34	R$ 1.612
A.Plan. 3	**102**	**15%**	**46**	**R$ 26**	**R$ 1.206**
XII Inhaúma	11	2%	48	R$ 28	R$ 1.356
XIII Méier	47	7%	47	R$ 26	R$ 1.242
XIV Irajá	20	3%	47	R$ 24	R$ 1.116
XV Madureira	24	4%	43	R$ 27	R$ 1.141
A.Plan. 4	**122**	**18%**	**57**	**R$ 35**	**R$ 1.982**
XVI Jacarepaguá	71	11%	52	R$ 28	R$ 1.496
XXIV Barra da Tijuca	51	8%	64	R$ 43	R$ 2.659
Total	**674**	**100%**			
		Mínimo	**18**	**R$ 21**	**R$ 400**
		Média	**47**	**R$ 41**	**R$ 1.842**
		Máximo	**210**	**R$ 121**	**R$ 8.000**

Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Na Área de Planejamento 1, os apartamentos para revenda contam com médias de 33 m² de área útil e valor de R$ 7.557/m² (R$ 241.002). As unidades da R.A. Santa Teresa apresentam o maior valor médio do m² (R$ 8.030/m²), seguido do centro R.A. Centro (R$ 7.608/m²).

Tabela 69: Amostra do estoque de residenciais verticais para revenda – Área de Planejamento 1

Localização	Apartamentos	%Aptos	Área Útil (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**449**	**100%**	**33**	**R$ 7.557**	**R$ 241.002**
I Portuária	19	4%	39	R$ 7.572	R$ 292.157
II Centro	298	66%	31	R$ 7.608	R$ 235.424
III Rio Comprido	17	4%	53	R$ 5.262	R$ 271.700
VII São Cristóvão	11	2%	51	R$ 5.212	R$ 260.727
XXI Paquetá	-	-	-	-	-
XXIII Santa Teresa	104	23%	31	R$ 8.030	R$ 240.533
Total	**449**	**100%**			
		Mínima	**18**	**R$ 3.039**	**R$ 130.000**
		Média	**33**	**R$ 7.557**	**R$ 241.002**
		Máxima	**115**	**R$ 16.857**	**R$ 624.100**

Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em relação à faixa de metragem, é possível observar predominância de unidades menores, de até 60 m² de área útil.

Tabela 70: Amostra do estoque de residenciais verticais para revenda por faixa de metragem – Área de Planejamento 1

Metragem	Apartamentos	% Apartamentos	Área Útil (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
Até 40 m²	388	86%	30	R$ 7.789	R$ 228.658
De 40 a 60 m²	51	11%	48	R$ 6.265	R$ 300.321
De 60 a 90 m²	8	2%	74	R$ 5.197	R$ 386.125
Acima de 90 m²	2	0%	114	R$ 4.787	R$ 542.500
Total	**449**	**100%**	**33**	**R$ 7.557**	**R$ 241.002**

Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Analisando os apartamentos para locação do recorte em análise, é possível observar uma média de 30 m² de área útil e valor mensal de R$ 1.111 – R$ 38/m².

Tabela 71: Amostra do estoque de residenciais verticais para locação – Área de Planejamento 1

Localização	Apartamentos	% Apartamentos	Área Útil (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**128**	**100%**	**30**	**R$ 38**	**R$ 1.111**
I Portuária	-	-	-	-	-
II Centro	100	78%	29	R$ 37	R$ 1.064
III Rio Comprido	-	-	-	-	-
VII São Cristóvão	-	-	-	-	-
XXI Paquetá	-	-	-	-	-
XXIII Santa Teresa	28	22%	34	R$ 38	R$ 1.278
Total	**128**	**100%**			
		Mínimo	**18**	**R$ 21**	**R$ 500**
		Média	**39**	**R$ 36**	**R$ 1.309**
		Máximo	**147**	**R$ 109**	**R$ 5.000**

Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

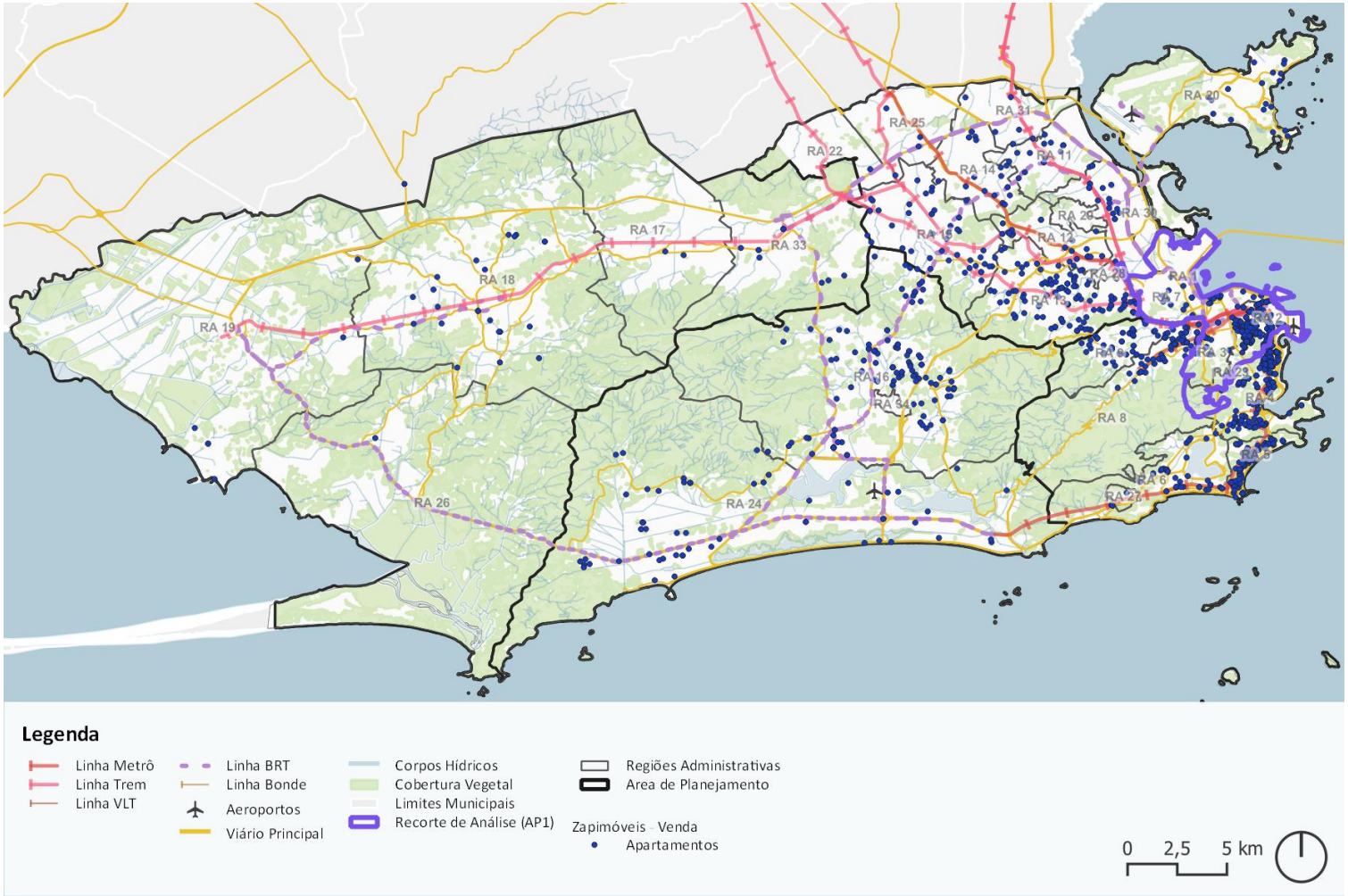
Com valor de locação de R$ 38/m², as unidades de até 40 m² se destacam.

Tabela 72: Amostra do estoque de residenciais verticais para locação por faixa de metragem – Área de Planejamento 1

Metragem	Apartamentos	% Apartamentos	Área Útil (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
Até 40 m²	119	93%	28	R$ 38	R$ 1.046
De 40 a 60 m²	7	5%	47	R$ 33	R$ 1.561
De 60 a 90 m²	1	1%	64	R$ 45	R$ 2.900
Mais de 90 m²	1	1%	100	R$ 38	R$ 3.840
Total	**128**	**100%**	**30,015625**	**R$ 38**	**R$ 1.111**

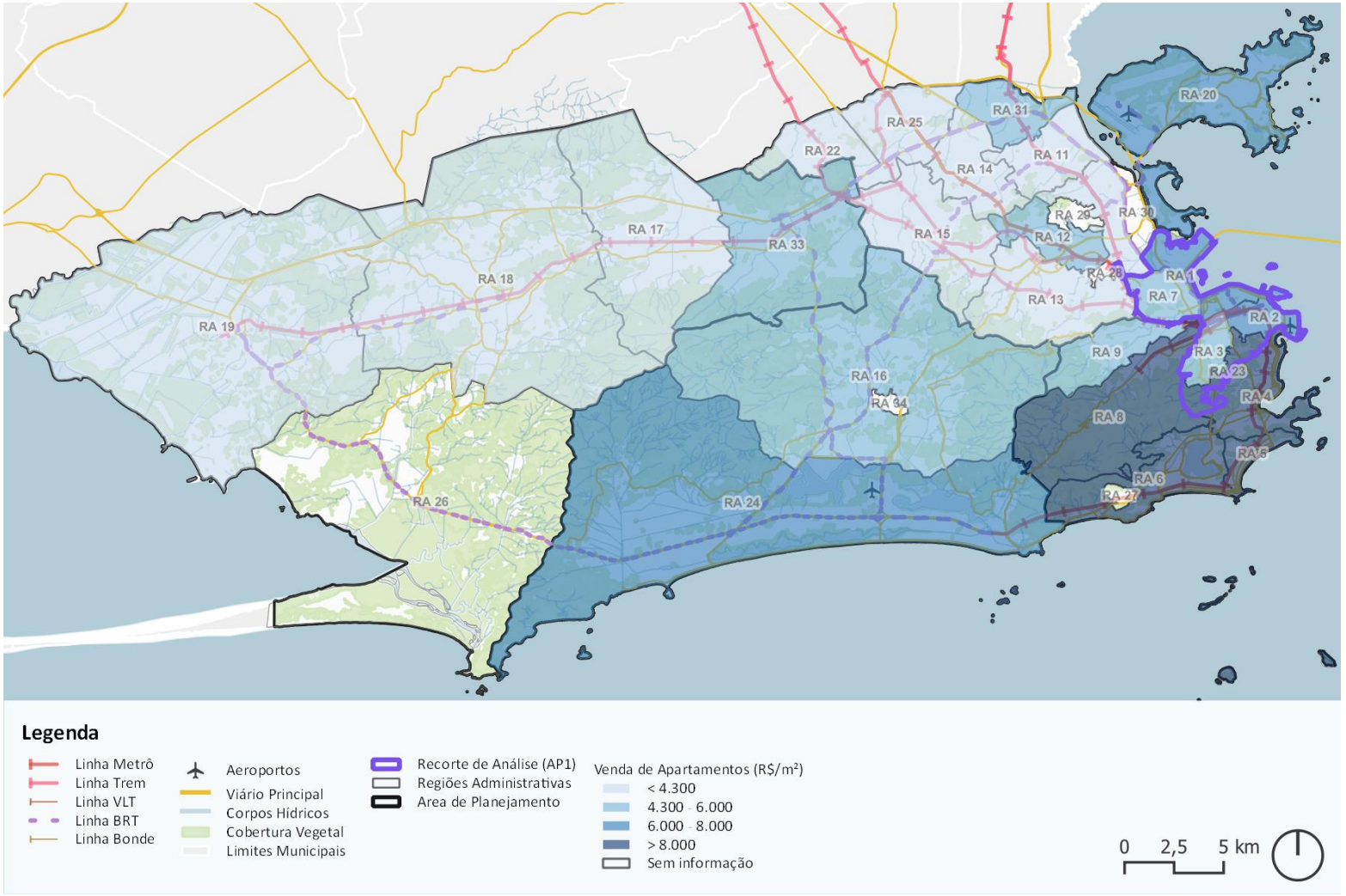
Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 129: Amostra do estoque de apartamentos para venda no município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis



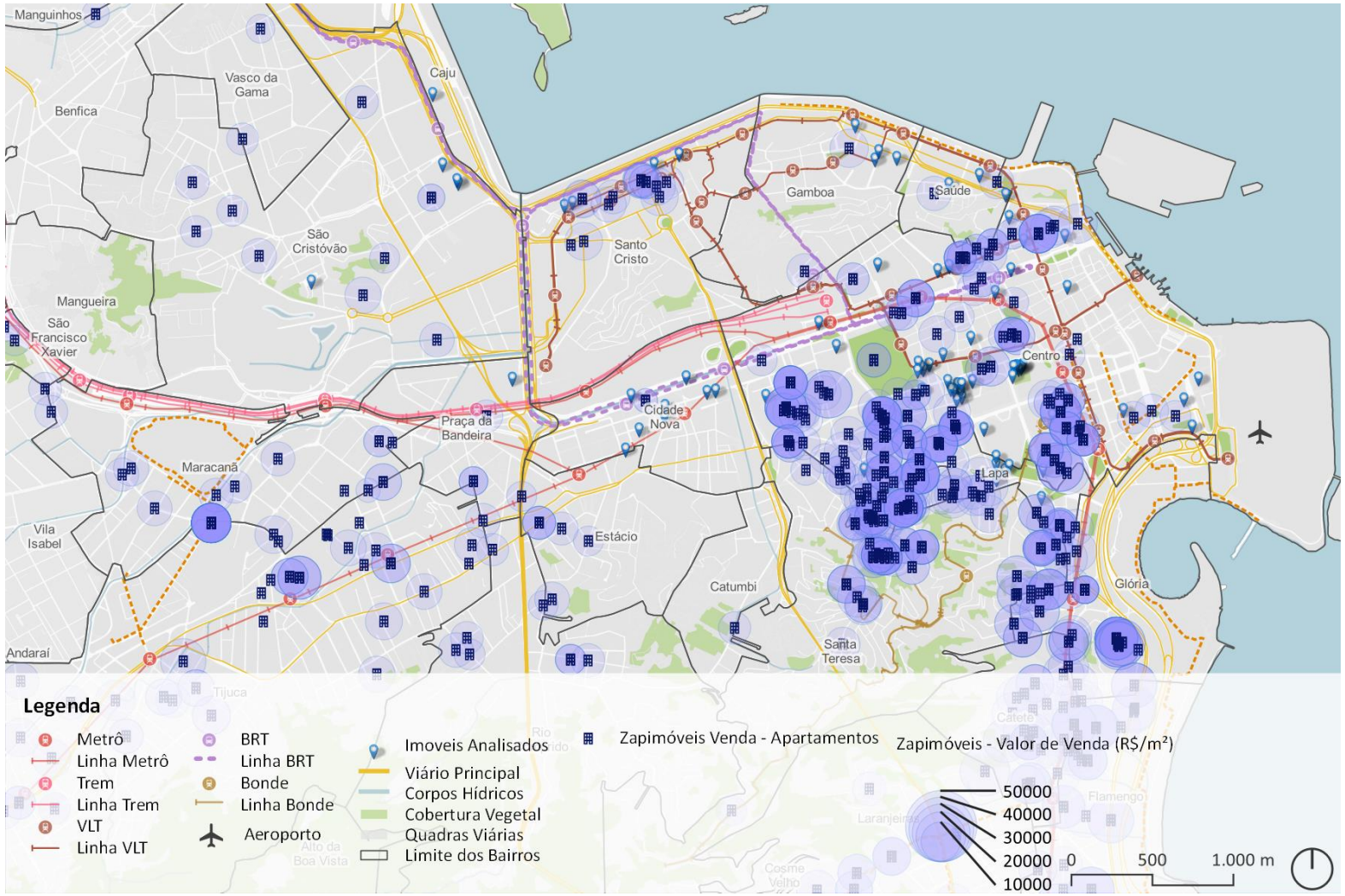
Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 130: Valor do m² de venda dos apartamentos por região administrativa do município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis



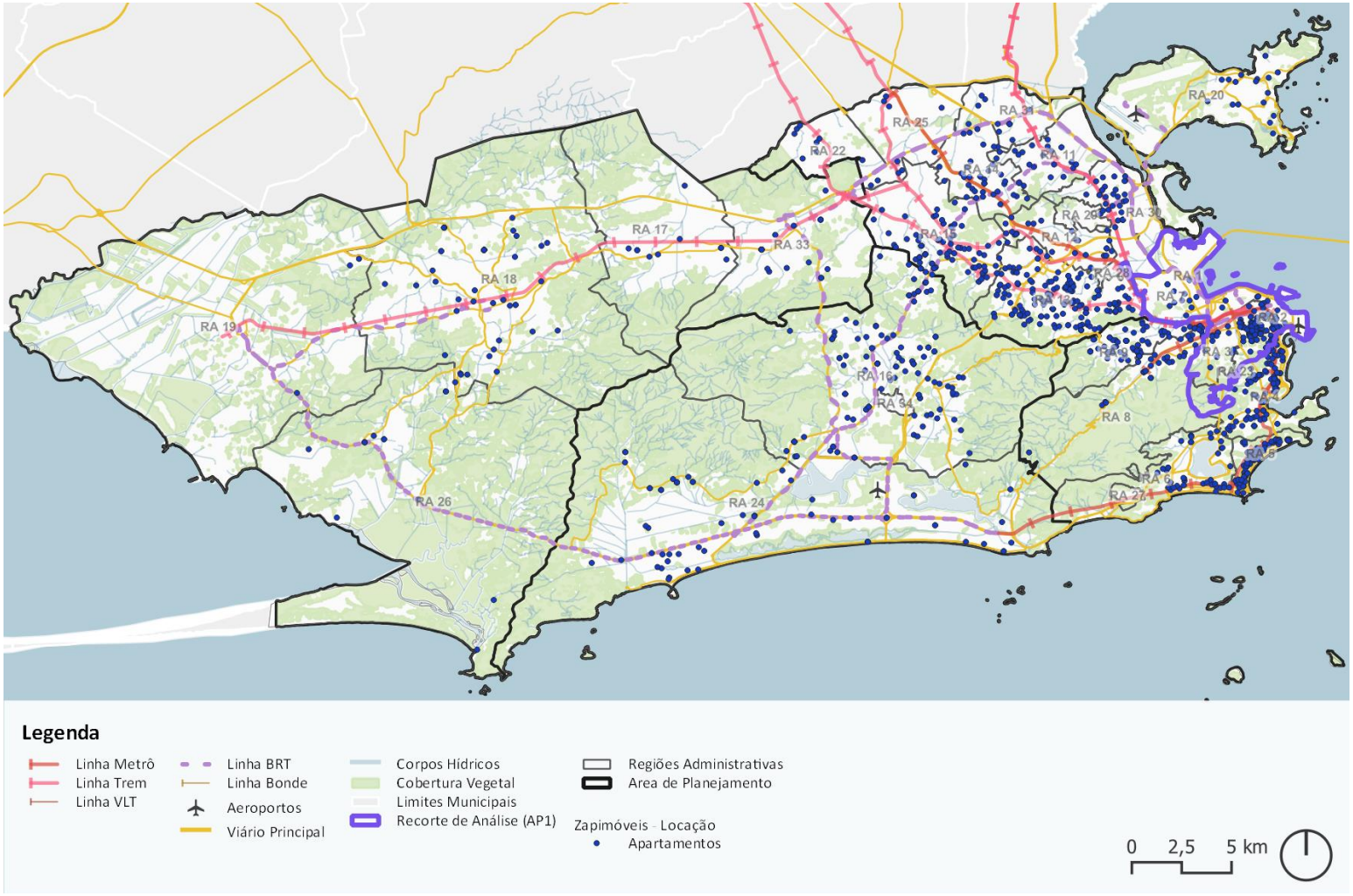
Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 131: Valor de venda (R$/m²) de estoques residenciais verticais – *Zoom* nos bairros com imóveis



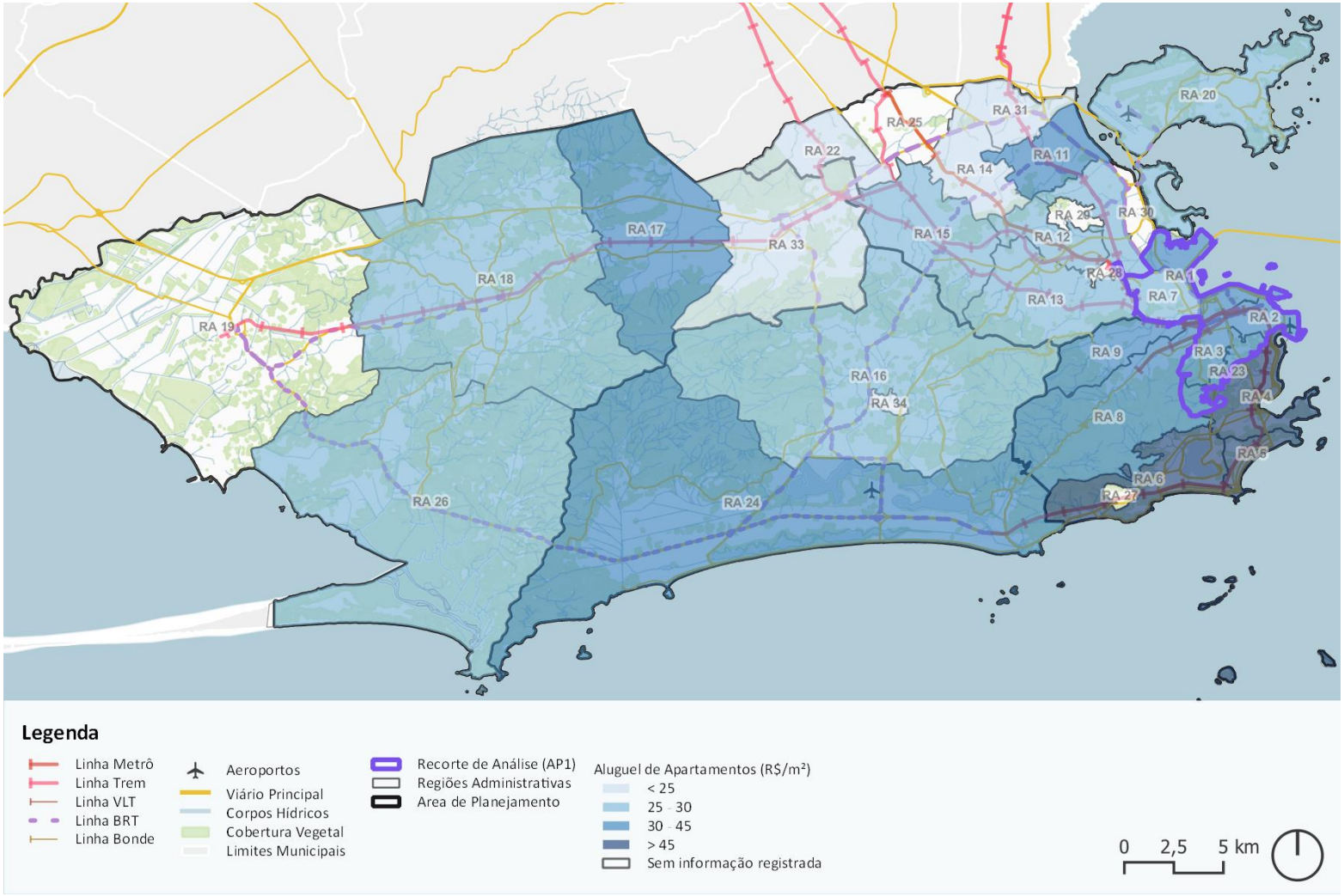
Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 132: Amostra do estoque de apartamentos para locação no município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis



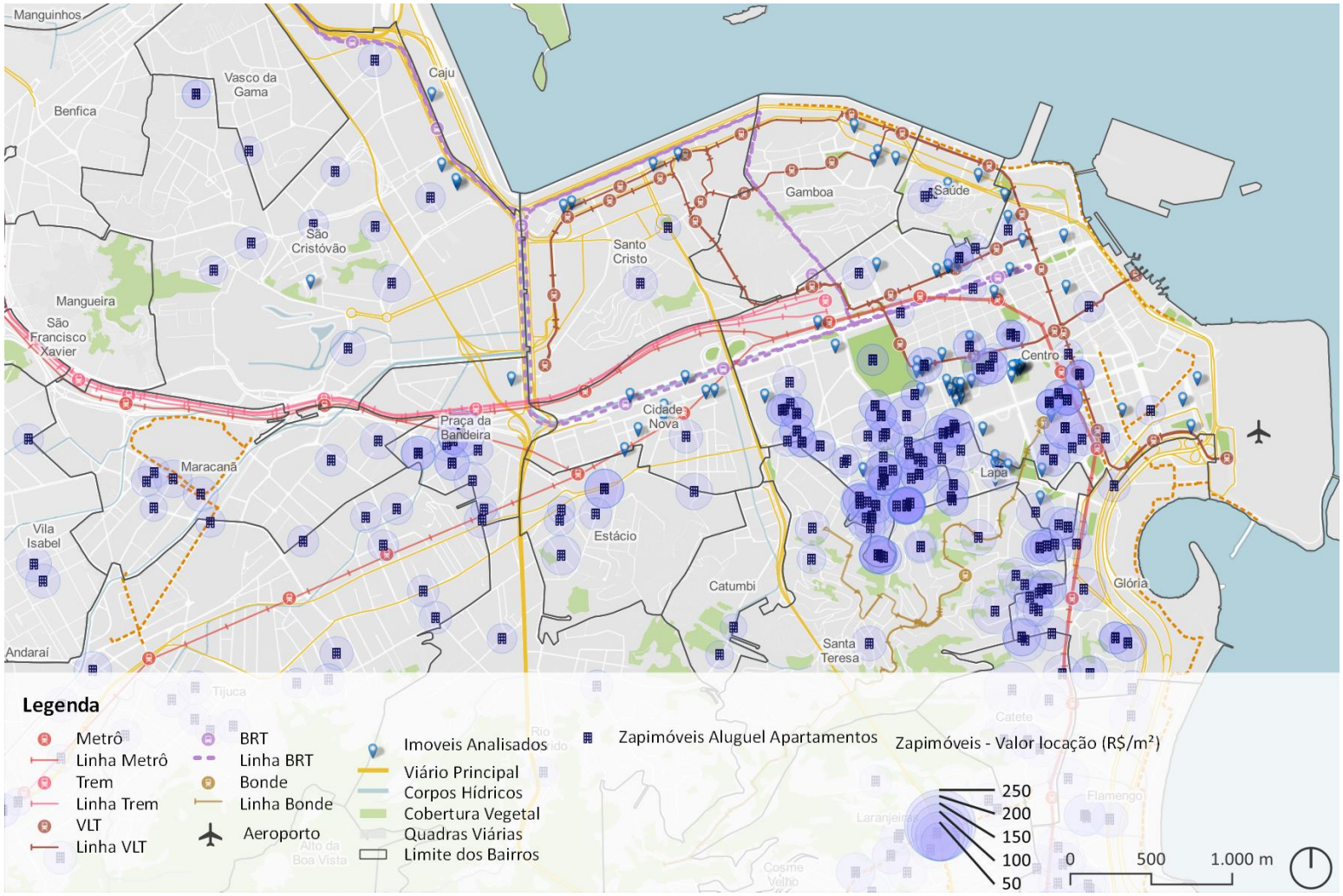
Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 133: Valor do m² de locação dos apartamentos por região administrativa do município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis



Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 134: Valor de locação (R$/m²) de estoques residenciais verticais – *Zoom* nos bairros com imóveis



Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

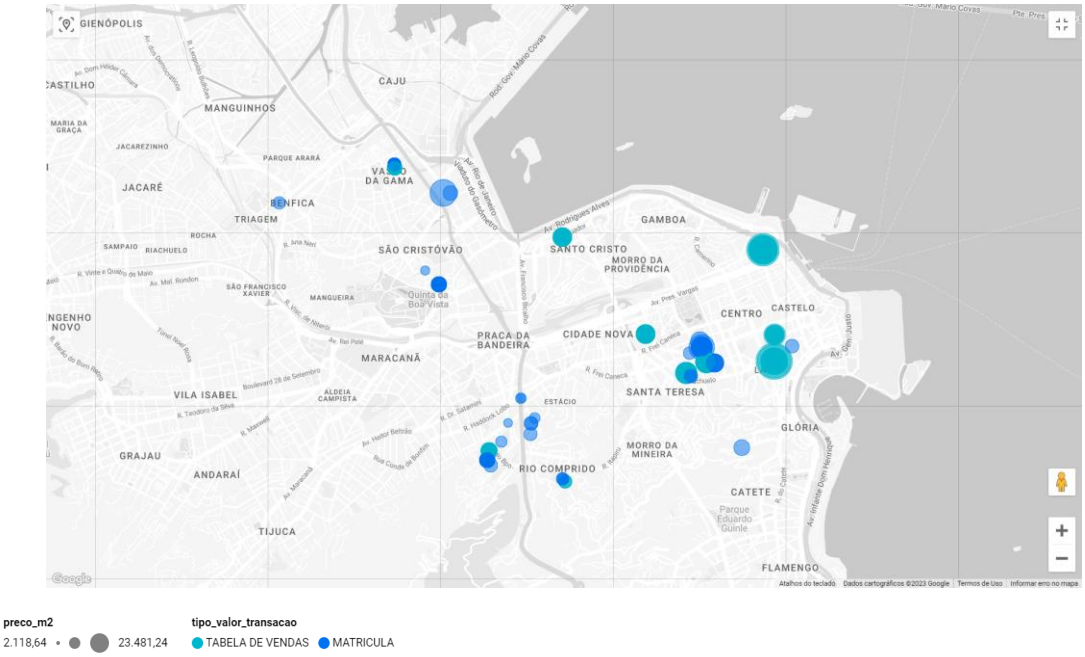
6.5.1.3. Residencial Vertical – Registro de Matrículas na Área de Planejamento 1

Com base nos dados fornecidos pela Dataland, empresa especializada em dados imobiliários, foi possível realizar uma análise de uma amostra dos registros de matrículas de empreendimentos residenciais verticais na Área de Planejamento 1. A base de dados disponibilizada é composta pelos registros de matrícula realizados durante o período de 2020 a 2023.

Primeiramente, é possível observar as transações do mercado primário, realizado diretamente do incorporador imobiliário ao cliente final. Ao todo foram analisadas 1.306 transações.

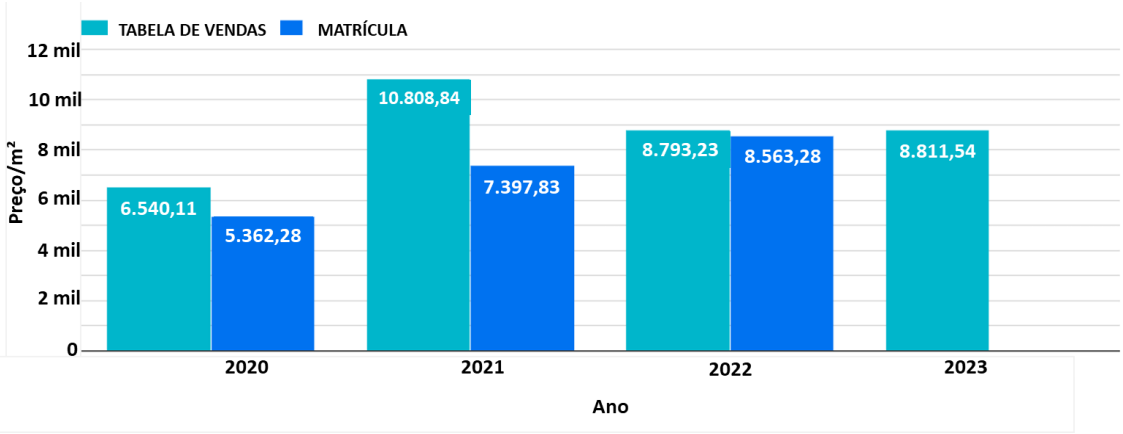
As transações registradas no mercado primário incluem informações da tabela de vendas e matrículas. É observado que os valores por m² da tabela de vendas se encontram superiores aos valores por m² das matrículas, registros feitos após a etapa de negociação. Destaque para 2021, com a maior diferença entre os valores da tabela de vendas e o da matrícula (30% inferior), o que indica que o valor pedido estava acima da expectativa da demanda, forçando a queda do valor em 2022 (R$ 8.563), próximo ao observado nos dados da Geoimóvel (R$ 8.530).

Figura 135: Mapa dos registros das transações de residencial vertical do mercado primário na Área de Planejamento 1



Fonte: DATALAND, 2023.

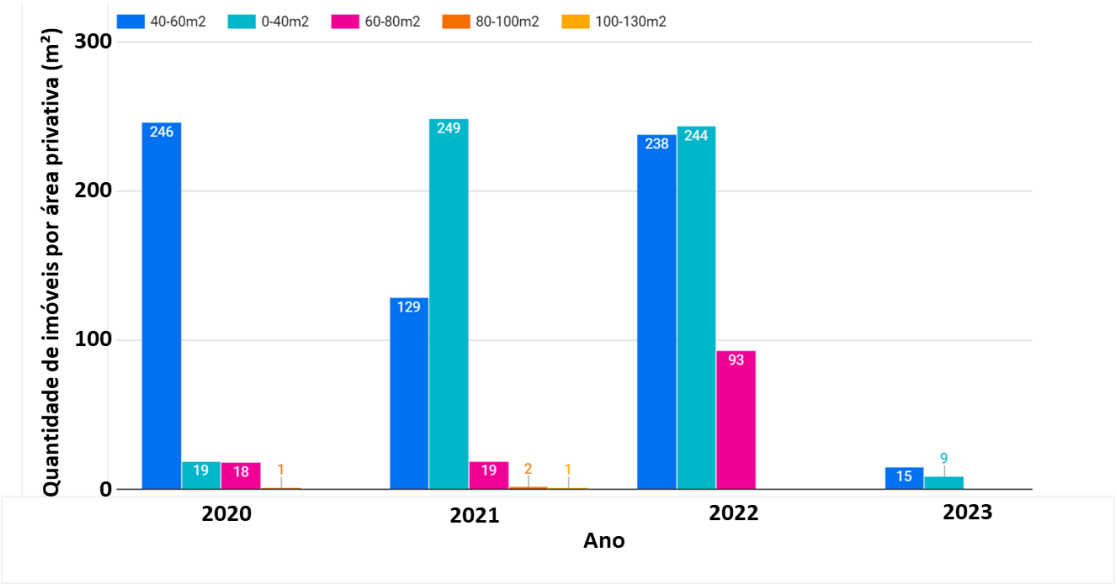
Figura 136: Valor por m² da tabela de vendas e matrículas das transações residenciais verticais do mercado primário na Área de Planejamento 1



Fonte: DATALAND, 2023.

Em relação ao tamanho das unidades comercializadas, é observada a maior presença de unidades até 60 m² no mercado primário. Apenas em 2022 que houve um aumento das transações de unidades entre 60-80 m².

Figura 137: Distribuição por área das unidades residenciais verticais transacionadas no mercado primário na Área de Planejamento 1



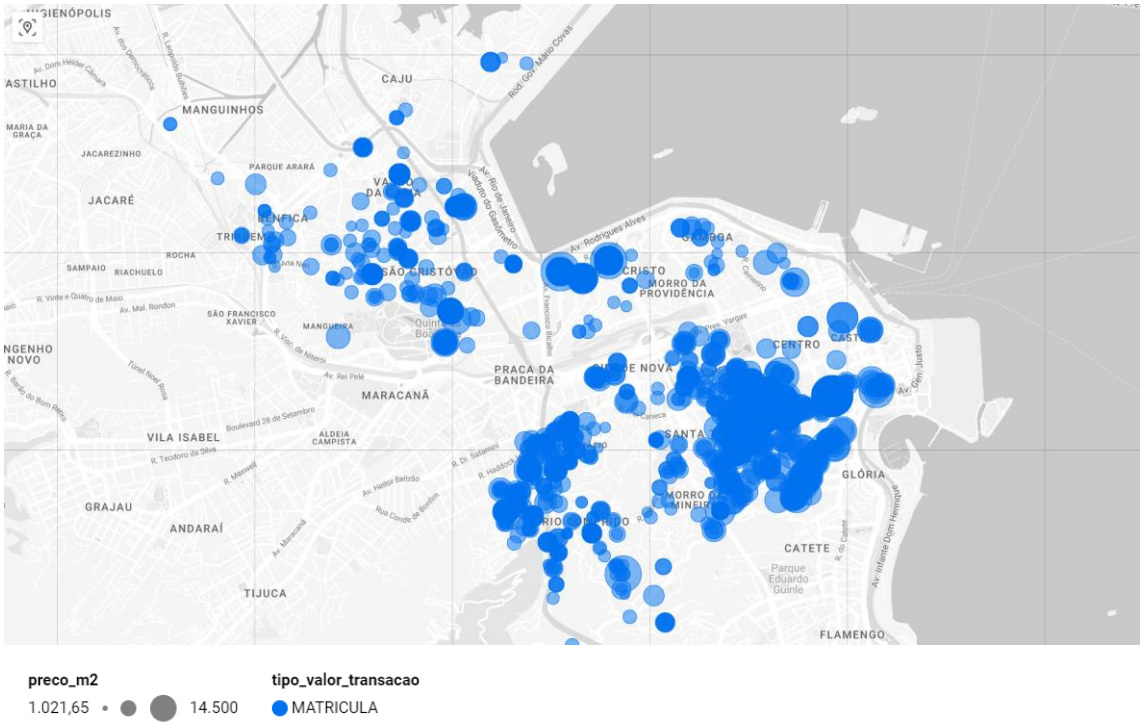
Fonte: DATALAND, 2023.

Além disso, é possível observar as transações do mercado secundário, realizado entre pessoas físicas. Ao todo foram analisadas 2.287 transações do mercado secundário.

De acordo com os mapas abaixo, é possível observar uma concentração de transações nos bairros da Tijuca, Santa Teresa, Lapa e o Centro do Rio de Janeiro.

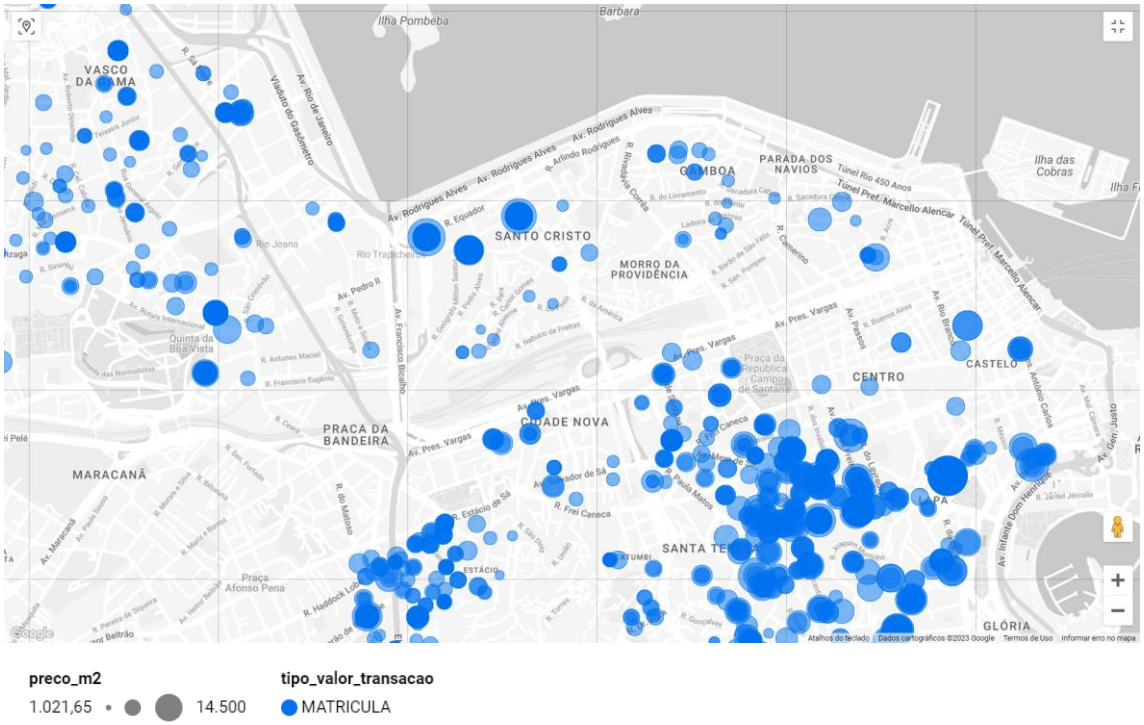
Além disso, são observadas as transferências de unidades com maior valor por m² nos bairros de Santo Cristo, Santa Teresa e Lapa.

Figura 138: Mapa dos registros das transações de residencial vertical do mercado secundário na Área de Planejamento 1



Fonte: DATALAND, 2023.

Figura 139: Mapa dos registros das transações de residencial vertical do mercado secundário - *Zoom* nos bairros com imóveis

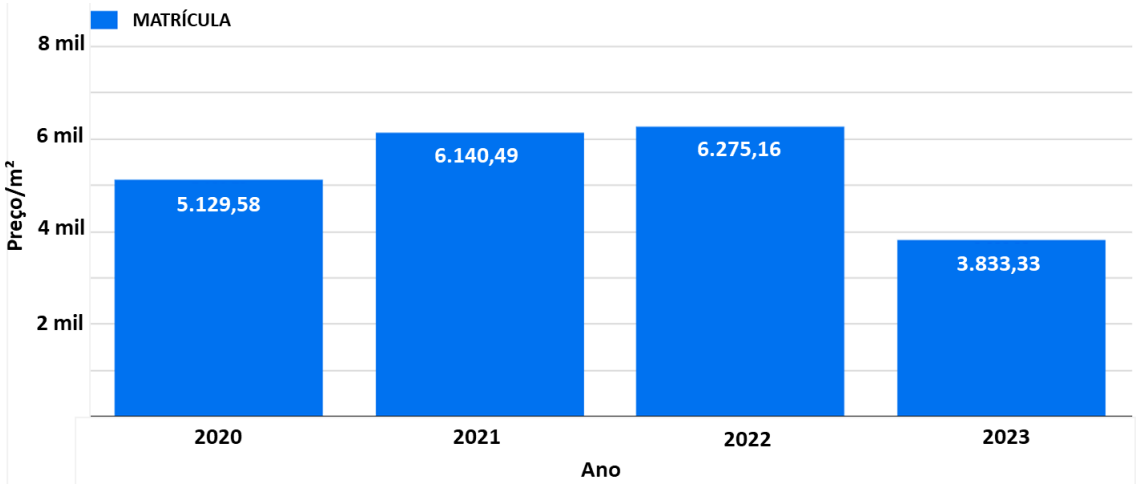


Fonte: DATALAND, 2023.

Os valores por m² comercializados no mercado secundário na Área Planejamento 1 apresentam valores inferiores ao praticado no mercado primário, 26% a menos em

2022. Esse parâmetro dá indícios de que as unidades que não são lançamentos possuem menor valor por m² na região.

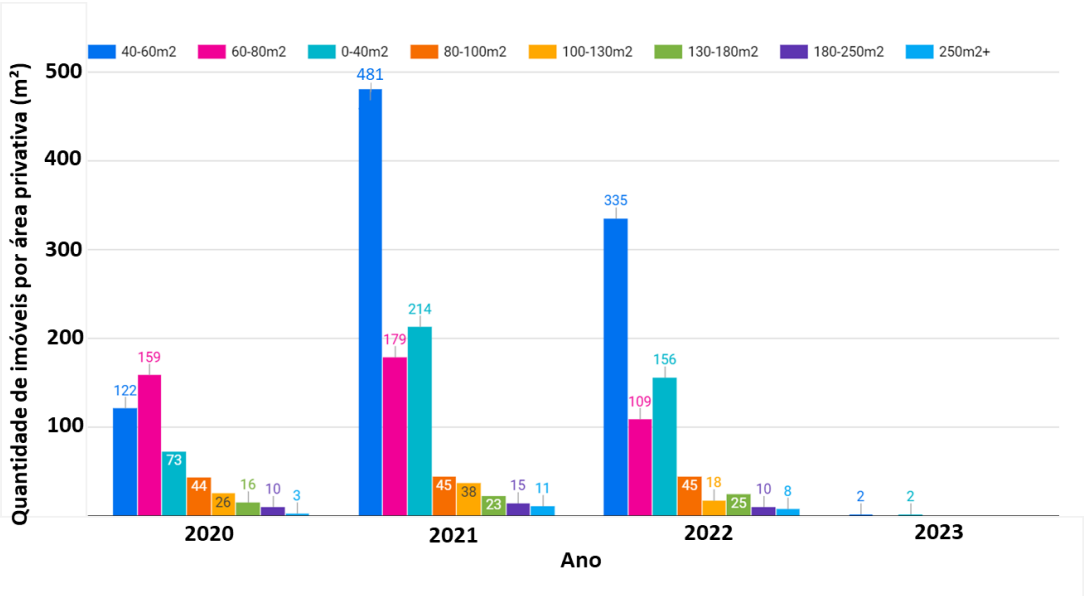
Figura 140: Valor por m² da tabela de vendas e matrículas das transações residenciais verticais do mercado secundário na Área de Planejamento 1



Fonte: DATALAND, 2023.

Em relação ao tamanho das unidades transacionadas, é observada que a maioria possui área de até 80 m².

Figura 141: Distribuição por área das unidades residenciais verticais transacionadas no mercado secundário na Área de Planejamento 1



Fonte: DATALAND, 2023.

6.5.2. LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS – CASAS

Quase 500 casas em condomínio estão em lançamento no Rio de Janeiro, concentradas principalmente na Barra da Tijuca (48%) e Guaratiba (46%). As unidades do município estão 85% vendidas e contam com médias de 123 m² de área útil, 2 dormitórios, 2 suítes, 1 vaga de garagem e valor médio de R$ 5.710/m².

As 19 unidades em lançamento na Área de Planejamento 2 estão na R.A. Lagoa e possuem o maior valor do m² lançado no Rio de Janeiro – R$ 21.077/m².

É possível observar que não há nenhum lançamento na Área de Planejamento 1.

Tabela 73: Lançamentos residenciais horizontais (casas) - Rio de Janeiro

Localização	Casas	% Casas	Dispo-níveis	% Disp.	Dorms	Vagas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 2	**19**	**3%**	**4**	**21%**	**2**	**2**	**248**	**R$ 21.077**	**R$ 5.525.494**
VI Lagoa	19	3%	4	21%	2	2	248	R$ 21.077	R$ 5.525.494
A.Plan. 4	**274**	**50%**	**64**	**23%**	**3**	**2**	**144**	**R$ 6.737**	**R$ 1.224.912**
XVI Jacarepaguá	14	3%	4	29%	3	3	298	R$ 5.121	R$ 1.525.981
XXIV Barra da Tijuca	260	48%	60	23%	3	2	136	R$ 6.824	R$ 1.208.701
A.Plan. 5	**250**	**46%**	**13**	**5%**	**2**	**1**	**91**	**R$ 3.417**	**R$ 310.960**
XXVI Guaratiba	250	46%	13	5%	2	1	91	R$ 3.417	R$ 310.960
Total	**543**	**100%**	**81**	**15%**					
				Mínimo	**1**	**1**	**40**	**R$ 3.329**	**R$ 287.000**
				Média	**2**	**1**	**123**	**R$ 5.710**	**R$ 954.604**
				Máximo	**5**	**5**	**704**	**R$ 24.167**	**R$15.549.344**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

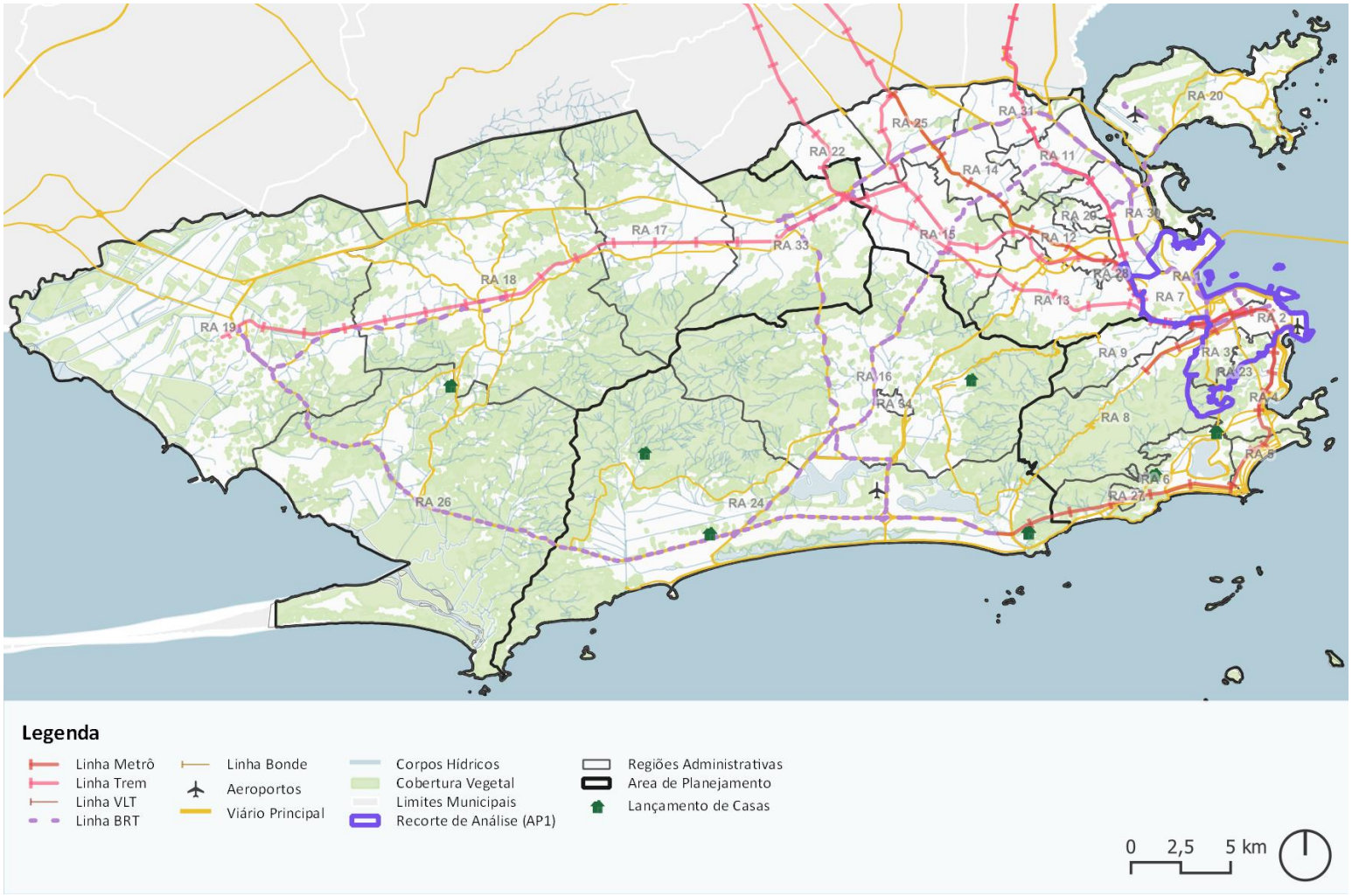
Assim como os lançamentos verticais, as unidades de 2 dormitórios concentram a grande maioria dos lançamentos, sendo 75% do total. Essas unidades apresentam ótima absorção, restando apenas 5% das casas disponíveis. Já as unidades de 4 dormitórios acumulam 18% do total e possuem o maior valor final médio do Rio de Janeiro – R$ 3.542.319.

Tabela 74: Lançamentos residenciais horizontais (casas) por dormitório - Rio de Janeiro

Dormitório	Casas	% Casas	Disponíveis	% Disponível	Vagas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
1 Dormitório	20	4%	3	15%	1	75	R$ 13.447	R$ 878.132
2 Dormitórios	408	75%	19	5%	1	79	R$ 3.930	R$ 300.925
3 Dormitórios	14	3%	4	29%	3	298	R$ 5.121	R$ 1.525.981
4 Dormitórios	99	18%	54	55%	2	285	R$ 11.552	R$ 3.542.319
5 Dormitórios	2	0%	1	50%	4	452	R$ 6.588	R$ 2.978.457
Total	**543**	**100%**	**81**	**15%**	**1**	**123**	**R$ 5.710**	**R$ 954.604**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 142: Lançamentos residenciais horizontais no município do Rio de Janeiro



Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.5.3. LANÇAMENTOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS – LOTES

Atualmente, apenas um loteamento está em lançamento no Rio de Janeiro: O loteamento Camila, localizado em Campo Grande, conta com 168 unidades, com 126 m² de área e valor de venda de R$ 680/m².

Tabela 75: Lançamentos residenciais horizontais (lotes) - Rio de Janeiro

Localização	Lotes	% Lotes	Disp.	% Disp.	Área (m²)	Valor(R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 5	168	100%	46	27%	126	R$ 680	R$ 85.659
XVIII Campo Grande	168	100%	46	27%	126	R$ 680	R$ 85.659
Total	**168**	**100%**	**46**	**27%**	**126**	**R$ 680**	**R$ 85.659**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.5.4. LANÇAMENTOS EMPRESARIAIS – SALAS

Atualmente estão em lançamento 4.938 salas empresariais no município do Rio de Janeiro. As unidades estão 90% vendidas e apresentam médias de 30 m² de área útil, 1 vaga de garagem e valor de R$ 9.253/m².

A Área de Planejamento 4 também é o principal vetor de desenvolvimento neste perfil, com 2.464 salas em lançamento (50%). A Área de Planejamento 1 também se destaca por concentrar 25% do total em lançamento. As salas em lançamento na Área de Planejamento 2 possuem o maior valor médio de lançamento – R$ 12.625/m².

Tabela 76: Lançamentos empresariais - Rio de Janeiro

Localização	Salas	% Salas	Dispo-níveis	% Disp.	Vagas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**1.259**	**25%**	**136**	**11%**	**1**	**27**	**R$ 9.574**	**R$ 269.296**
II Centro	488	10%	94	19%	1	30	R$ 11.754	R$ 365.118
VII São Cristóvão	771	16%	42	5%	1	26	R$ 8.195	R$ 208.647
A.Plan. 2	**309**	**6%**	**60**	**19%**	**1**	**31**	**R$ 12.625**	**R$ 522.087**
VI Lagoa	8	0%	8	100%	0	225	R$ 40.162	R$ 9.047.736
VIII Tijuca	187	4%	41	22%	1	25	R$ 12.723	R$ 294.067
IX Vila Isabel	114	2%	11	10%	1	28	R$ 10.533	R$ 297.829
A.Plan. 3	**906**	**18%**	**98**	**11%**	**1**	**23**	**R$ 5.969**	**R$ 136.822**
XI Penha	208	4%	66	32%	1	24	R$ 8.903	R$ 216.071
XIII Méier	442	9%	6	1%	1	25	R$ 3.981	R$ 101.163
XV Madureira	256	5%	26	10%	1	19	R$ 7.019	R$ 133.999
A.Plan. 4	**2.464**	**50%**	**203**	**8%**	**1**	**34**	**R$ 9.873**	**R$ 393.048**
XVI Jacarepaguá	865	18%	114	13%	1	23	R$ 9.010	R$ 226.750
XXIV Barra da Tijuca	1.599	32%	89	6%	1	39	R$ 10.340	R$ 483.008
Total	**4.938**	**100%**	**497**	**10%**				
				Mínimo	**0**	**18**	**R$ 3.824**	**R$ 90.072**
				Média	**1**	**30**	**R$ 9.253**	**R$ 322.560**
				Máximo	**4**	**420**	**R$ 45.882**	**R$13.168.539**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

As salas menores, de até 40 m², além de reter 88% dos lançamentos, possuem ótima absorção – 90% das salas em lançamento estão vendidas. Esses dados indicam uma preferência por essas unidades menores, geralmente ocupadas por clínicas médicas e odontológicas e por profissionais liberais.

Tabela 77: Lançamentos empresariais por faixa de metragem - Rio de Janeiro

Metragem	Salas	% Salas	Disponíveis	% Disp.	Vagas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
Até 25 m²	2.538	51%	260	10%	1	22	R$ 7.552	R$ 166.491
De 25 a 40 m²	1.839	37%	188	10%	1	30	R$ 10.104	R$ 308.194
De 40 a 60 m²	361	7%	23	6%	1	49	R$ 12.324	R$ 604.445
De 60 a 100 m²	176	4%	18	10%	1	71	R$ 15.419	R$ 1.134.395
Mais de 100 m²	24	0%	8	33%	2	242	R$ 32.427	R$ 7.734.052
Total	**4.938**	**100%**	**497**	**10%**	**1**	**30**	**R$ 9.253**	**R$ 322.560**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

A Área de Planejamento 1 é uma importante região empresarial do Rio de Janeiro. Essa consolidação é percebida pelo grande número de lançamentos empresariais, principalmente em São Cristóvão e no Centro.

No total, são 1,2 mil salas em lançamento (25,5% do município) e contam com médias de 27 m² de área útil, 1 vaga de garagem e valor de R$ 9.574/m² – acima da média municipal.

Tabela 78: Lançamentos empresariais - Área de Planejamento 1

Localização	Salas	% Salas	Dispo-níveis	% Disponível	Vagas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**1.259**	**81%**	**136**	**11%**	**1**	**27**	**R$ 9.574**	**R$ 269.296**
I Portuária	-	-	-	-	-	-	-	-
II Centro	488	31%	94	19%	1	30	R$ 11.754	R$ 365.118
III Rio Comprido	-	-	-	-	-	-	-	-
VII São Cristóvão	771	49%	42	5%	1	26	R$ 8.195	R$ 208.647
XXI Paquetá	-	-	-	-	-	-	-	-
XXIII Santa Teresa	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**1.259**	**100%**	**136**	**11%**				
				Mínimo	**0**	**19**	**R$ 5.888**	**R$ 141.567**
				Média	**1**	**27**	**R$ 9.574**	**R$ 269.296**
				Máximo	**1**	**77**	**R$ 45.882**	**R$ 1.850.289**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

A seguir estão algumas fichas desses empreendimentos.

Figura 143: Ficha de Lançamento Empresarial

ALFA CORPORATE						Reg. Adm. São Cristóvão
FICHA TÉCNICA	Endereço: R. Francisco Eugenio – **São Cristóvão**					**Infraestrutura**
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **Concal**			Vigilância Eletrônica
	Data de Lançamento: **Dez/11**		Data de Entrega: **Fev/15**			Controle de Acesso
	Blocos: **1**	Andares: **10**	Salas por Andar: **52**			
	Total de Salas: **512**		Salas Vendidas: **475**	**92,7%**		

TIPOLOGIAS	Tipo	Total de Salas	Vendidas	Área (m²)	Vagas	Valor	Valor(R$/m²)
	Sala	140	81%	25	1	R$ 161.927	R$ 6.428
	Sala	60	83%	30	1	R$ 227.872	R$ 7.724
	Sala	10	100%	33	1	R$ 254.912	R$ 7.655
	Sala	140	100%	25	1	R$ 191.645	R$ 7.724
	Sala	40	100%	33	1	R$ 248.880	R$ 7.583
	Sala	18	100%	24	1	R$ 189.120	R$ 7.933
	Sala	18	100%	35	1	R$ 276.777	R$ 7.933
	Sala	18	100%	37	1	R$ 291.853	R$ 7.933
	Sala	18	100%	31	1	R$ 246.714	R$ 7.933
	Sala	20	100%	27	1	R$ 216.509	R$ 7.931
	Sala	2	100%	65	1	R$ 541.262	R$ 8.339
	Sala	10	100%	35	1	R$ 292.779	R$ 8.339
	Sala	18	100%	26	1	R$ 305.163	R$ 11.670

FOTOS

Fachada

Fachada

Entrada

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 144: Ficha de Lançamento Empresarial

RIACHUELO 366						Reg. Adm. Centro
FICHA TÉCNICA	Endereço: R. Riachuelo – **Centro**					**Infraestrutura**
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **Even Construtora**			Vigilância Eletrônica
	Data de Lançamento: **Dez/12**		Data de Entrega: **Dez/15**			Controle de Acesso
	Blocos: **1**	Andares: **5**	Salas por Andar: **28**			Área de Convivência
	Total de Salas: **140**		Salas Vendidas: **91**	**65,0%**		

TIPOLOGIAS	Tipo	Total de Salas	Vendidas	Área (m²)	Vagas	Valor	Valor(R$/m²)
	Sala	55	69%	28	1	R$ 257.510	R$ 9.058
	Sala	16	56%	39	1	R$ 341.793	R$ 8.875
	Sala	5	40%	44	1	R$ 395.053	R$ 9.011
	Sala	41	61%	30	0	R$ 268.098	R$ 8.883
	Sala	8	75%	32	0	R$ 277.204	R$ 8.561
	Sala	6	50%	42	1	R$ 372.182	R$ 8.876
	Sala	5	80%	50	1	R$ 452.760	R$ 8.967
	Sala	1	100%	49	1	R$ 314.070	R$ 6.424
	Sala	1	100%	55	1	R$ 321.969	R$ 5.888
	Sala	1	100%	70	1	R$ 1.850.289	R$ 26.309
	Sala	1	100%	46	1	R$ 831.275	R$ 18.059

FOTOS

Fachada

Fachada

Entrada

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 145: Ficha de Lançamento Empresarial

ASSEMBLEIA ONE						Reg. Adm. Centro
FICHA TÉCNICA	Endereço: R. da Assembleia – **Centro**					**Infraestrutura**
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **Even Construtora**			Vigilância Eletrônica Controle de Acesso
	Data de Lançamento: **Fev/14**		Data de Entrega: **Nov/17**			
	Blocos: **1** Andares: **17**		Salas por Andar: **9**			
	Total de Salas: **171**		Salas Vendidas: **149** **87,1%**			
TIPOLOGIAS	**Tipo**	**Total de Salas**	**Vendidas**	**Área (m²)**	**Vagas**	**Valor**	**Valor(R$/m²)**
	Sala	80	95%	30	0	R$ 485.081	R$ 16.084
	Sala	16	94%	41	0	R$ 635.072	R$ 15.347
	Sala	6	83%	22	0	R$ 349.110	R$ 16.238
	Sala	28	86%	29	0	R$ 413.889	R$ 14.446
	Sala	19	53%	35	0	R$ 480.081	R$ 13.879
	Sala	1	100%	56	0	R$ 866.581	R$ 15.583
	Sala	15	80%	57	0	R$ 877.015	R$ 15.386
	Sala	3	100%	49	0	R$ 1.089.371	R$ 22.246
	Sala	3	100%	40	0	R$ 1.821.961	R$ 45.882
FOTOS							
	Fachada		**Fachada**			**Entrada**	

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 146: Ficha de Lançamento Empresarial

QUINTA PARK						Reg. Adm. São Cristóvão
FICHA TÉCNICA	Endereço: R. Almirante Baltazar – **São Cristóvão**					**Infraestrutura**
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **Performance**			Vigilância Eletrônica Controle de Acesso Sala de Reunião
	Data de Lançamento: **Out/15**		Data de Entrega: **Nov/17**			
	Blocos: **1** Andares: **7**		Salas por Andar: **37**			
	Total de Salas: **259**		Salas Vendidas: **254** **98,0%**			
TIPOLOGIAS	**Tipo**	**Total de Salas**	**Vendidas**	**Área (m²)**	**Vagas**	**Valor**	**Valor(R$/m²)**
	Sala	7	86%	26	1	R$ 191.375	R$ 7.412
	Sala	56	98%	19	1	R$ 141.567	R$ 7.412
	Sala	21	95%	24	1	R$ 180.776	R$ 7.412
	Sala	63	100%	20	1	R$ 254.122	R$ 12.706
	Sala	42	98%	21	1	R$ 156.316	R$ 7.412
	Sala	7	86%	35	1	R$ 256.673	R$ 7.412
	Sala	28	100%	24	1	R$ 227.155	R$ 9.552
	Sala	28	100%	22	1	R$ 217.666	R$ 9.683
	Sala	7	100%	26	1	R$ 483.706	R$ 18.385
FOTOS							
	Fachada		**Fachada**			**Entrada**	

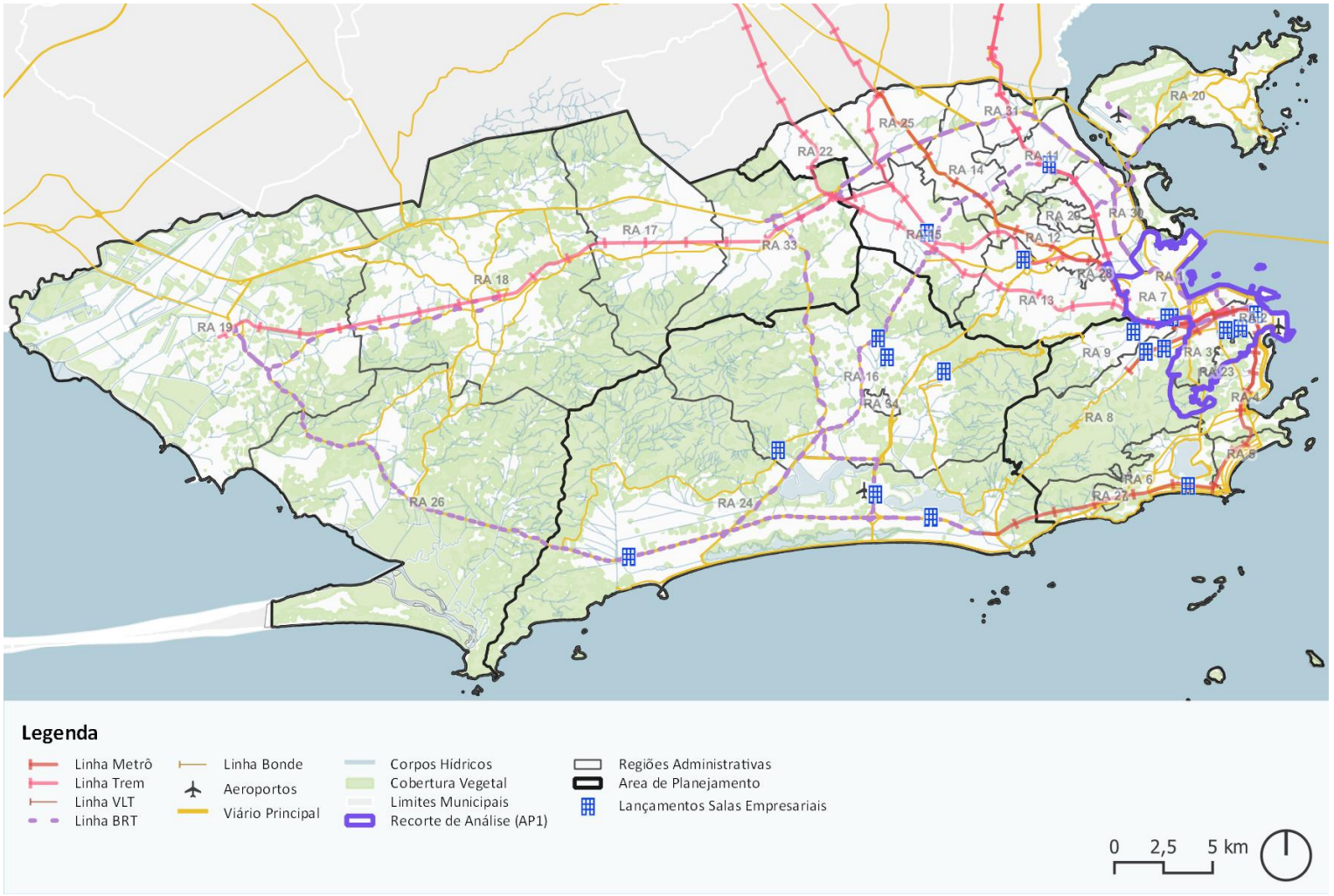
Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 147: Ficha de Lançamento Empresarial

ARCOS 123 CORPORATE							Reg. Adm. Centro
FICHA TÉCNICA	Endereço: R. dos Inválidos – **Centro**						**Infraestrutura**
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **Even Construtora**				Vigilância Eletrônica
	Data de Lançamento: **Set/12**		Data de Entrega: **Set/12**				Controle de Acesso
	Blocos: **1**	Andares: **4**	Salas por Andar: **46**				
	Total de Salas: **177**		Salas Vendidas: **154** **87,0%**				
TIPOLOGIAS	**Tipo**	**Total de Salas**	**Vendidas**	**Área (m²)**	**Vagas**	**Valor**	**Valor(R$/m²)**
	Sala	160	88%	22	1	R$ 210.966	R$ 9.700
	Sala	3	33%	71	1	R$ 685.830	R$ 9.603
	Sala	3	33%	77	1	R$ 742.674	R$ 9.603
	Sala	3	100%	32	1	R$ 299.502	R$ 9.255
	Sala	8	100%	27	1	R$ 259.905	R$ 9.665
FOTOS							
	Fachada		**Fachada**			**Entrada**	

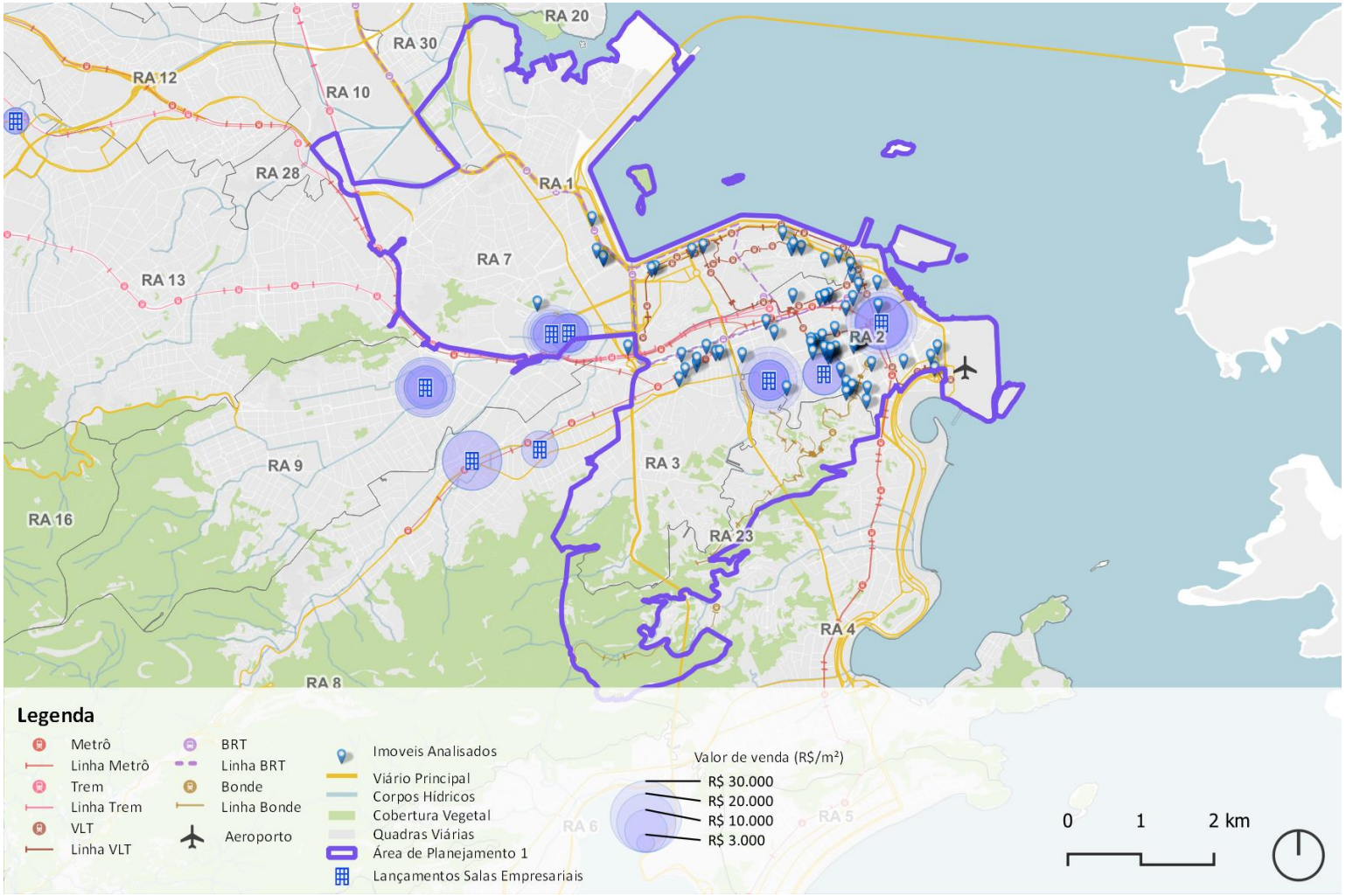
Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 135: Lançamentos de Salas empresariais no município do Rio de Janeiro



Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 148: Valor de venda (R$/m²) dos lançamentos de salas empresariais na Área de Planejamento 1



Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.5.4.1. EMPRESARIAIS – SALAS – ABSORÇÃO

Observando o total de salas empresariais lançadas nos últimos 10 anos, é possível observar que, entre 2012 e 2015, houve grande número de unidades lançadas. A partir de 2017, apenas 25 unidades foram lançadas no Rio de Janeiro.

Apesar desse número baixo de lançamentos, ainda há quase 500 salas à venda no município.

A Área de Planejamento 4, com 4,7 mil salas empresariais, apresentou uma média de 420 salas vendidas/ano no período. Outro destaque foi a Área de Planejamento 3, com média de 150 salas vendidas/ano.

Tabela 79: Total de lançamentos empresariais - Rio de Janeiro

Localização	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
A.Plan. 1	**333**	**433**	**213**	**259**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.238**
I Portuária	0	352	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**352**
II Centro	333	81	171	0	0	0	0	0	0	0	0	**585**
VII São Cristóvão	0	0	42	259	0	0	0	0	0	0	0	**301**
A.Plan. 2	**415**	**278**	**187**	**202**	**78**	**0**	**17**	**0**	**0**	**0**	**8**	**1.185**
VI Lagoa	0	110	0	202	78	0	17	0	0	0	8	**415**
VIII Tijuca	415	54	187	0	0	0	0	0	0	0	0	**656**
IX Vila Isabel	0	114	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**114**
A.Plan. 3	**487**	**1.058**	**208**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.753**
XI Penha	0	0	208	0	0	0	0	0	0	0	0	**208**
XII Inhaúma	313	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**313**
XIII Méier	96	442	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**538**
XIV Irajá	0	360	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**360**
XV Madureira	78	256	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**334**
A.Plan. 4	**611**	**1.490**	**2.166**	**350**	**144**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4.761**
XVI Jacarepaguá	586	1.122	951	87	0	0	0	0	0	0	0	**2.746**
XXIV Barra da Tijuca	25	368	1.215	263	144	0	0	0	0	0	0	**2.015**
A.Plan. 5	**207**	**148**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**355**
XVIII Campo Grande	207	148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**355**
Total	**2.053**	**3.407**	**2.774**	**811**	**222**	**0**	**17**	**0**	**0**	**0**	**8**	**9.292**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 80: Absorção dos lançamentos empresariais - Rio de Janeiro

Localização	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
A.Plan. 1	**1.238**	**1.139**	**113**	**104**	**92,0%**
I Portuária	**352**	352	32	32	100,0%
II Centro	**585**	491	53	45	83,9%
VII São Cristóvão	**301**	296	27	27	98,3%
A.Plan. 2	**1.185**	**1.125**	**108**	**102**	**94,9%**
VI Lagoa	**415**	407	38	37	98,1%
VIII Tijuca	**656**	615	60	56	93,8%
IX Vila Isabel	**114**	103	10	9	90,4%
A.Plan. 3	**1.753**	**1.655**	**159**	**150**	**94,4%**
XI Penha	**208**	142	19	13	68,3%
XII Inhaúma	**313**	313	28	28	100,0%
XIII Méier	**538**	532	49	48	98,9%
XIV Irajá	**360**	360	33	33	100,0%
XV Madureira	**334**	308	30	28	92,2%
A.Plan. 4	**4.761**	**4.625**	**433**	**420**	**97,1%**
XVI Jacarepaguá	**2.746**	2.645	250	240	96,3%
XXIV Barra da Tijuca	**2.015**	1.980	183	180	98,3%
A.Plan. 5	**355**	**355**	**32**	**32**	**100,0%**
XVIII Campo Grande	**355**	355	32	32	100,0%
Total	**9.292**	**8.899**	**845**	**809**	**95,8%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

A Área de Planejamento 1, com 1,2 mil salas empresariais lançadas, concentrou 13,3% do total de salas lançadas no Rio de Janeiro entre 2012 e 2022.

As regiões administrativas Portuária (Santo Cristo), Centro e São Cristóvão somaram 1,2 mil salas lançadas – média de 104 vendidas/ano.

Tabela 81: Total de lançamentos empresariais - Área de Planejamento 1

Localização	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
A.Plan. 1	**333**	**433**	**213**	**259**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.238**
I Portuária	0	352	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**352**
II Centro	333	81	171	0	0	0	0	0	0	0	0	**585**
III Rio Comprido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
VII São Cristóvão	0	0	42	259	0	0	0	0	0	0	0	**301**
XXI Paquetá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
XXIII Santa Teresa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Total	**333**	**433**	**213**	**259**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.238**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 82: Absorção dos lançamentos empresariais - Área de Planejamento 1

Localização	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
A.Plan. 1	**1.238**	**1.139**	**113**	**104**	**92,0%**
I Portuária	**352**	352	32	32	100,0%
II Centro	**585**	491	53	45	83,9%
III Rio Comprido	**0**	0	0	0	-
VII São Cristóvão	**301**	296	27	27	98,3%
XXI Paquetá	**0**	0	0	0	-
XXIII Santa Teresa	**0**	0	0	0	-
Total	**1.238**	**1.139**	**113**	**104**	**92,0%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

As unidades menores, de até 40 m² de área útil, concentraram cerca de 85% dos lançamentos nas regiões administrativas do recorte em análise.

Tabela 83: Total de lançamentos empresariais por faixa de metragem – Área de Planejamento 1

Metragem	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Até 25 m²	160	0	48	245	0	0	0	0	0	0	0	**453**
De 25 a 40 m²	131	330	130	14	0	0	0	0	0	0	0	**605**
De 40 a 60 m²	19	0	35	0	0	0	0	0	0	0	0	**54**
De 60 a 100 m²	7	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**22**
Mais de 100 m²	16	88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**104**
TOTAL	**333**	**433**	**213**	**259**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.238**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 84: Absorção dos lançamentos empresariais por faixa de metragem – Área de Planejamento 1

Metragem	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
Até R$ 10 mil	**504**	427	46	39	84,7%
De R$ 10 a 15 mil	**194**	181	18	16	93,3%
De R$ 15 a 25 mil	**138**	129	13	12	93,5%
De R$ 25 a 30 mil	**345**	345	31	31	100,0%
Mais de R$ 30 mil	**57**	57	5	5	100,0%
TOTAL	**1.238**	**1.139**	**113**	**104**	**92,0%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Apesar da grande variedade de preços das salas lançadas nos últimos anos, é possível afirmar que as salas até R$ 500.000 concentram o maior número de unidades: 975 salas.

Tabela 85: Total de lançamentos empresariais por faixa de valor total – Área de Planejamento 1

Valor Total	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Até R$ 250 mil	160	0	0	182	0	0	0	0	0	0	0	**342**
De R$ 250 a 500 mil	149	0	175	77	0	0	0	0	0	0	0	**401**
De R$ 500 a 800 mil	6	210	16	0	0	0	0	0	0	0	0	**232**
De R$ 800 a 1,5 mi	1	135	19	0	0	0	0	0	0	0	0	**155**
Mais de R$ 1,5 mi	17	88	3	0	0	0	0	0	0	0	0	**108**
TOTAL	**333**	**433**	**213**	**259**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.238**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 86: Absorção dos lançamentos empresariais por faixa de valor total – Área de Planejamento 1

Valor Total	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
Até R$ 250 mil	**342**	319	31	29	93,3%
De R$ 250 a 500 mil	**401**	333	36	30	83,0%
De R$ 500 a 800 mil	**232**	227	21	21	97,8%
De R$ 800 a 1,5 mi	**155**	152	14	14	98,1%
Mais de R$ 1,5 mi	**108**	108	10	10	100,0%
TOTAL	**1.238**	**1.139**	**113**	**104**	**92,0%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Analisando a faixa de valor/m², é possível observar uma maior concentração de salas lançadas de até R$ 10 mil/m²: 41% das unidades lançadas estão nessa faixa de valor. Já

as unidades com valor acima de R$ 25 mil/m², com média de 36 salas vendidas por ano, estão 100% vendidas.

Tabela 87: Total de lançamentos empresariais por faixa de valor/m² – Área de Planejamento 1

Valor/m²	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Até R$ 10 mil	315	0	0	189	0	0	0	0	0	0	0	**504**
De R$ 10 a 15 mil	0	42	89	63	0	0	0	0	0	0	0	**194**
De R$ 15 a 25 mil	3	7	121	7	0	0	0	0	0	0	0	**138**
De R$ 25 a 30 mil	15	330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**345**
Mais de R$ 30 mil	0	54	3	0	0	0	0	0	0	0	0	**57**
TOTAL	**333**	**433**	**213**	**259**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.238**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 88: Absorção dos lançamentos empresariais por faixa de valor/m² – Área de Planejamento 1

Valor/m²	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
Até R$ 10 mil	**504**	427	46	39	84,7%
De R$ 10 a 15 mil	**194**	181	18	16	93,3%
De R$ 15 a 25 mil	**138**	129	13	12	93,5%
De R$ 25 a 30 mil	**345**	345	31	31	100,0%
Mais de R$ 30 mil	**57**	57	5	5	100,0%
TOTAL	**1.238**	**1.139**	**113**	**104**	**92,0%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.5.4.2. EMPRESARIAIS – SALAS – ESTOQUE

Esse levantamento foi realizado na segunda quinzena de fevereiro, com uma amostra das ofertas no site da Zap Imóveis.

O levantamento não tem o intuito de identificar todo o estoque imobiliário existente, e sim apresentar uma amostra que permita a identificação dos padrões existentes, em relação à localização, tamanho (área) e dos valores praticados.

Concentradas principalmente nas Áreas de Planejamento 1 e 4, as salas para revenda no Rio de Janeiro apresentam médias de 60 m² de área útil e valor de R$ 287.571 – R$ 5.504/m². A Área de Planejamento 2 indica o maior valor do m² do município (R$ 7.697/m²).

Tabela 89: Amostra do estoque empresarial para revenda – Rio de Janeiro

Localização	Salas	% Salas	Área Útil (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**305**	**54%**	**80**	**R$ 4.885**	**R$ 341.627**
II Centro	280	50%	84	R$ 4.837	R$ 354.082
III Rio Comprido	13	2%	41	R$ 4.509	R$ 170.820
VII São Cristóvão	12	2%	40	R$ 6.422	R$ 236.069
A.Plan. 2	**44**	**8%**	**39**	**R$ 7.697**	**R$ 286.198**
V Copacabana	14	2%	35	R$ 9.395	R$ 331.429
VIII Tijuca	30	5%	41	R$ 6.905	R$ 265.090
A.Plan. 3	**70**	**12%**	**31**	**R$ 5.383**	**R$ 155.207**
XIII Méier	53	9%	27	R$ 5.766	R$ 153.785
XV Madureira	17	3%	43	R$ 4.191	R$ 159.641
A.Plan. 4	**145**	**26%**	**38**	**R$ 6.200**	**R$ 238.183**
XVI Jacarepaguá	98	17%	30	R$ 5.625	R$ 173.541
XXIV Barra da Tijuca	47	8%	54	R$ 7.401	R$ 372.968
Total	**564**	**100%**			
		Mínimo	**20**	**R$ 1.522**	**R$ 55.742**
		Média	**60**	**R$ 5.504**	**R$ 287.571**
		Máximo	**598**	**R$ 14.434**	**R$ 2.200.000**

Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

As salas empresariais para locação no município indicam médias de 104 m² de área útil com valor de R$ 3.498/mês (R$ 31/m²).

As unidades das Áreas de Planejamento 2 e 4 apontam o maior valor do m² da região.

Tabela 90: Amostra do estoque empresarial para locação – Rio de Janeiro

Localização	Salas	% Salas	Área Útil (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**263**	**56%**	**128**	**R$ 27**	**R$4.032**
II Centro	263	56%	128	R$ 27	R$ 4.032
A.Plan. 2	**66**	**14%**	**92**	**R$ 37**	**R$ 3.498**
IV Botafogo	19	4%	198	R$ 39	R$ 7.568
V Copacabana	25	5%	40	R$ 34	R$ 1.340
VIII Tijuca	22	5%	60	R$ 39	R$ 2.434
A.Plan. 3	**27**	**6%**	**47**	**R$ 28**	**R$ 1.121**
XIII Méier	16	3%	40	R$ 31	R$ 1.071
XV Madureira	11	2%	56	R$ 23	R$ 1.195
A.Plan. 4	**106**	**23%**	**69**	**R$ 37**	**R$ 2.779**
XVI Jacarepaguá	44	9%	47	R$ 31	R$ 1.498
XXIV Barra da Tijuca	62	13%	85	R$ 41	R$ 3.689
Total	**462**	**100%**			
		Mínimo	**20**	**R$ 17**	**R$ 350**
		Média	**104**	**R$ 31**	**R$ 3.498**
		Máximo	**1028**	**R$ 70**	**R$ 45.000**

Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

As salas empresariais para revenda na Área de Planejamento 1 apresentaram médias de 80 m² de área útil e valor de R$ 4.885/m². Com 280 salas na amostra, a R.A. Centro se destaca por contar com salas maiores (média de 84 m²).

Tabela 91: Amostra do estoque empresarial para revenda – Área de Planejamento 1

Localização	Salas	% Salas	Área Útil (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**305**	**100%**	**80**	**R$ 4.885**	**R$ 341.627**
I Portuária	-	-	-	-	-
II Centro	280	92%	84	R$ 4.837	R$ 354.082
III Rio Comprido	13	4%	41	R$ 4.509	R$ 170.820
VII São Cristóvão	12	4%	40	R$ 6.422	R$ 236.069
XXI Paquetá	-	-	-	-	-
XXIII Santa Teresa	-	-	-	-	-
Total	**305**	**100%**			
		Mínimo	**20**	**R$ 1.522**	**R$ 60.000**
		Média	**80**	**R$ 4.885**	**R$ 341.627**
		Máximo	**598**	**R$ 14.434**	**R$2.200.000**

Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Observando as faixas de metragem, as unidades de até 60 m² de área contam com valor do m² acima da média do recorte em análise.

Tabela 92: Amostra do estoque empresarial para revenda por faixa de metragem – Área de Planejamento 1

Metragem	Salas	% Salas	Área Útil (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
Até 25 m²	35	11%	22	R$ 6.590	R$ 148.315
De 25 a 40 m²	136	45%	32	R$ 4.919	R$ 162.323
De 40 a 60 m²	44	14%	51	R$ 5.295	R$ 264.655
De 60 a 100 m²	32	10%	77	R$ 4.097	R$ 317.067
Mais de 100 m²	58	19%	249	R$ 3.900	R$ 950.664
Total	**305**	**100%**	**80**	**R$ 4.885**	**R$ 341.627**

Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

As 263 salas empresariais da amostra para locação na AP1 indicam médias de 128 m² de área útil e valor de R$ 4.032/mês (R$ 27/m²).

As unidades para locação da Área de Planejamento 1 são as maiores do Rio de Janeiro, com uma média de 128 m² de área útil.

Tabela 93: Amostra do estoque empresarial para locação – Área de Planejamento 1

Bairros	Salas	% Salas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**263**	**100%**	**128**	**R$ 27**	**R$ 4.032**
I Portuária	-	-	-	-	-
II Centro	263	100%	128	R$ 27	R$ 4.032
III Rio Comprido	-	-	-	-	-
VII São Cristóvão	-	-	-	-	-
XXI Paquetá	-	-	-	-	-
XXIII Santa Teresa	-	-	-	-	-
Total	**263**	**100%**			
		Mínimo	**20**	**R$ 17**	**R$ 350**
		Média	**128**	**R$ 27**	**R$ 4.032**
		Máximo	**147**	**R$ 109**	**R$ 5.000**

Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

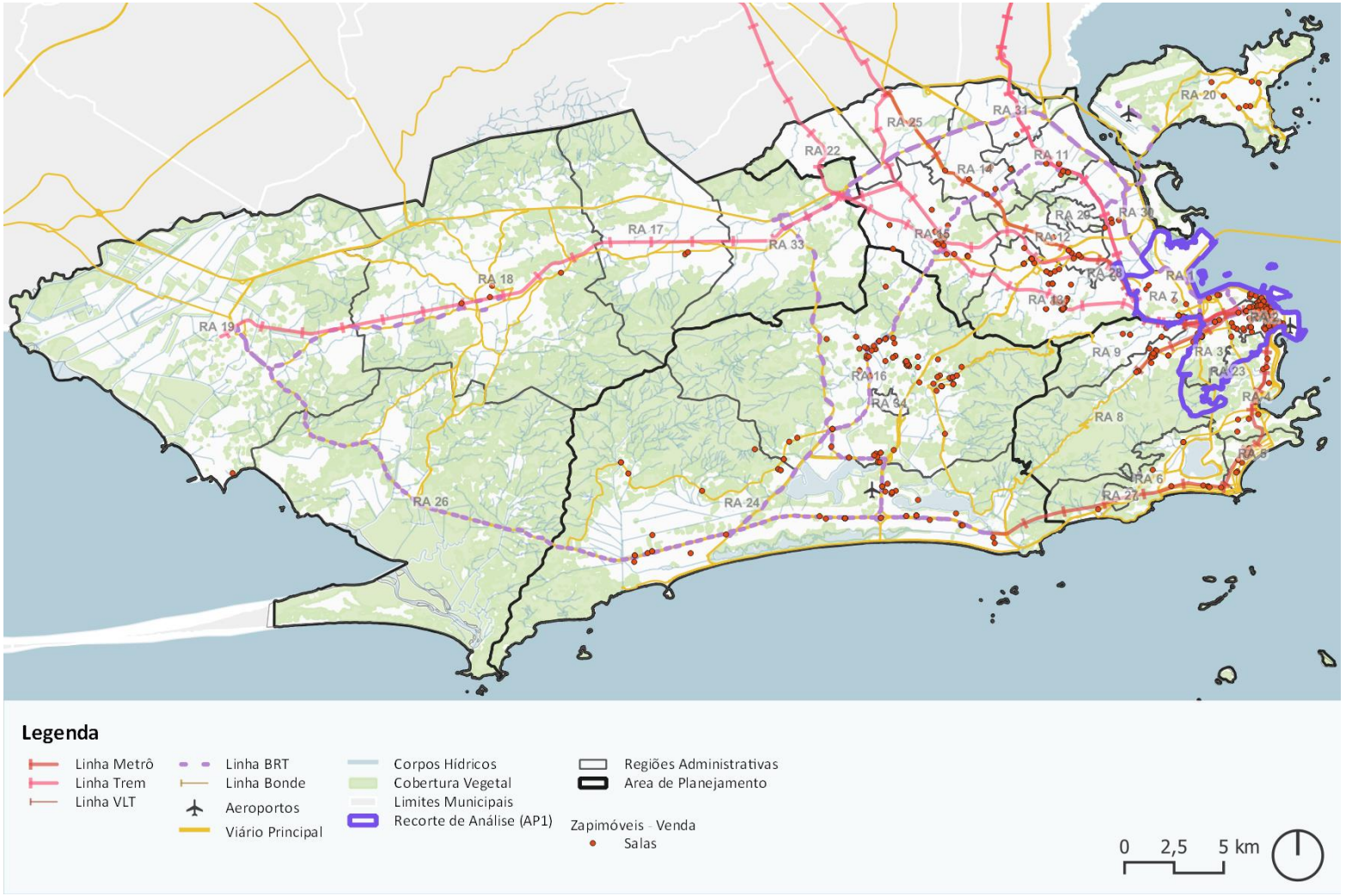
Em relação à faixa de metragem, as unidades de até 25 m² e maiores que 100 m² de área útil contam com valor do m² acima da média da AP1.

Tabela 94: Amostra do estoque empresarial para locação por faixa de metragem – Área de Planejamento 1

Metragem	Salas	% Salas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
Até 25 m²	29	11%	23	R$ 28	R$ 643
De 25 a 40 m²	91	35%	32	R$ 26	R$ 822
De 40 a 60 m²	35	13%	52	R$ 25	R$ 1.268
De 60 a 100 m²	40	15%	77	R$ 25	R$ 1.903
Mais de 100 m²	68	26%	371	R$ 32	R$ 12.448
Total	**263**	**100%**	**128**	**R$ 27**	**R$ 4.032**

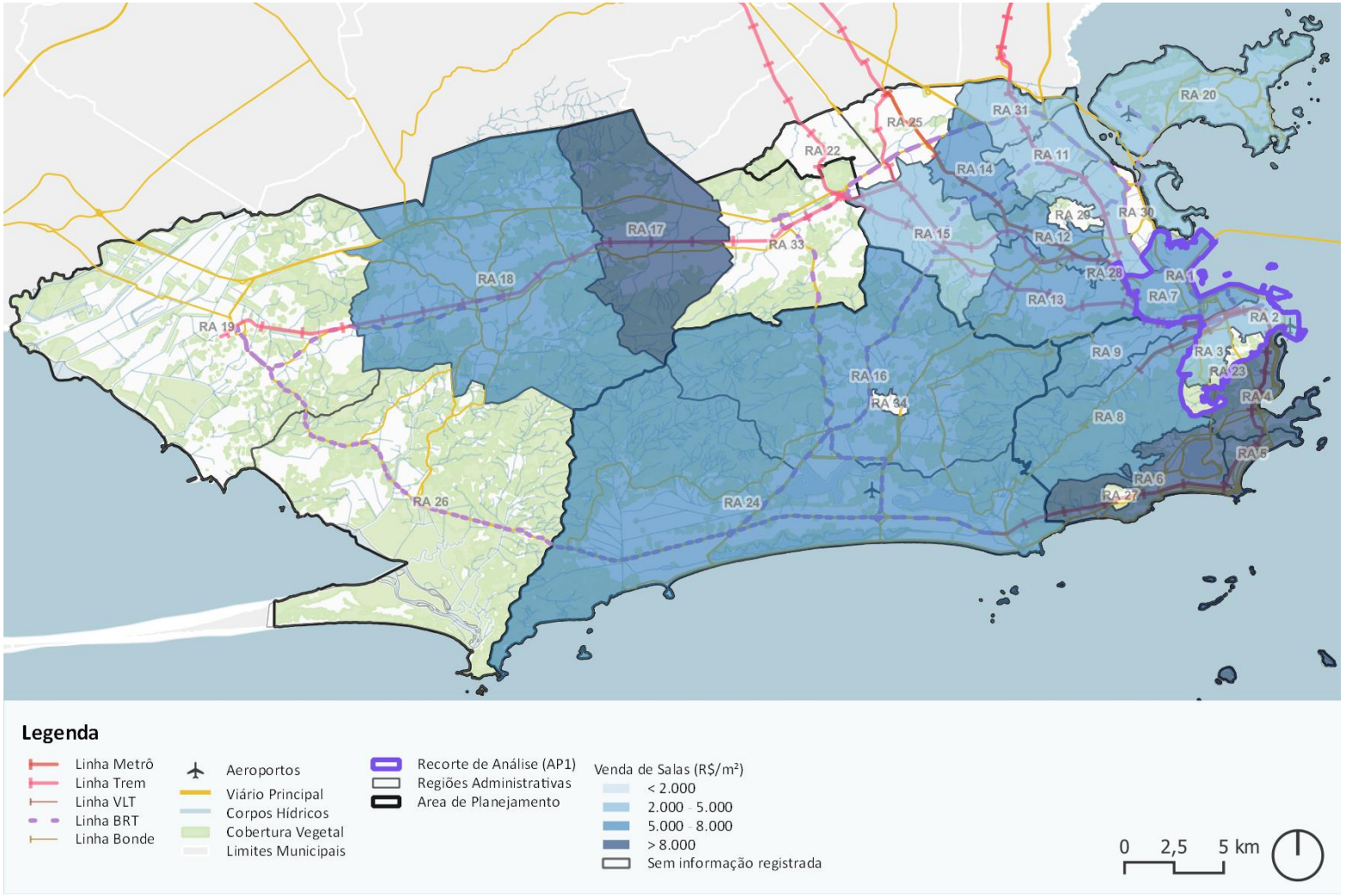
Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 149: Amostra do estoque de salas para venda no município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis



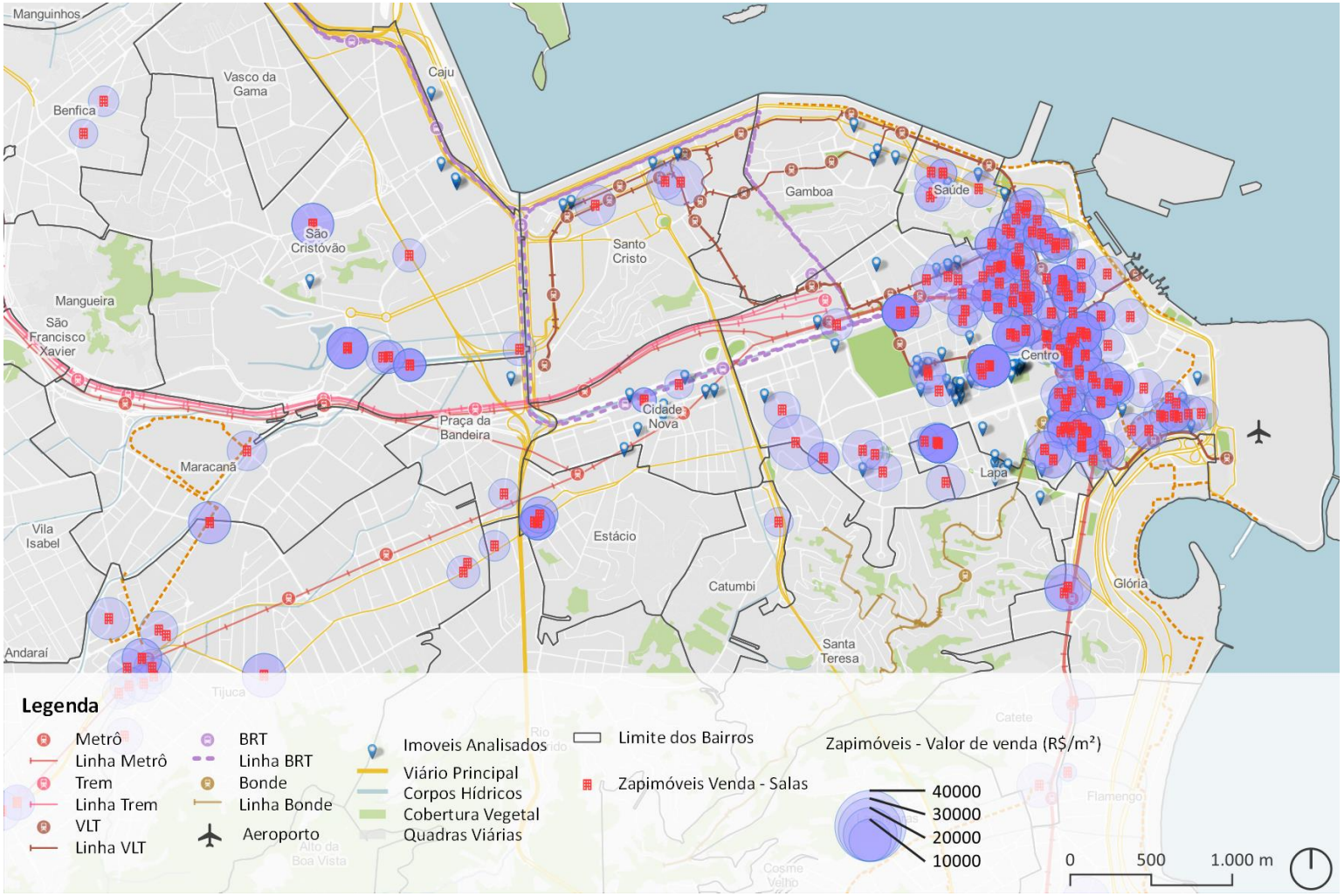
Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 150: Valor do m² de venda de salas por região administrativa do município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis



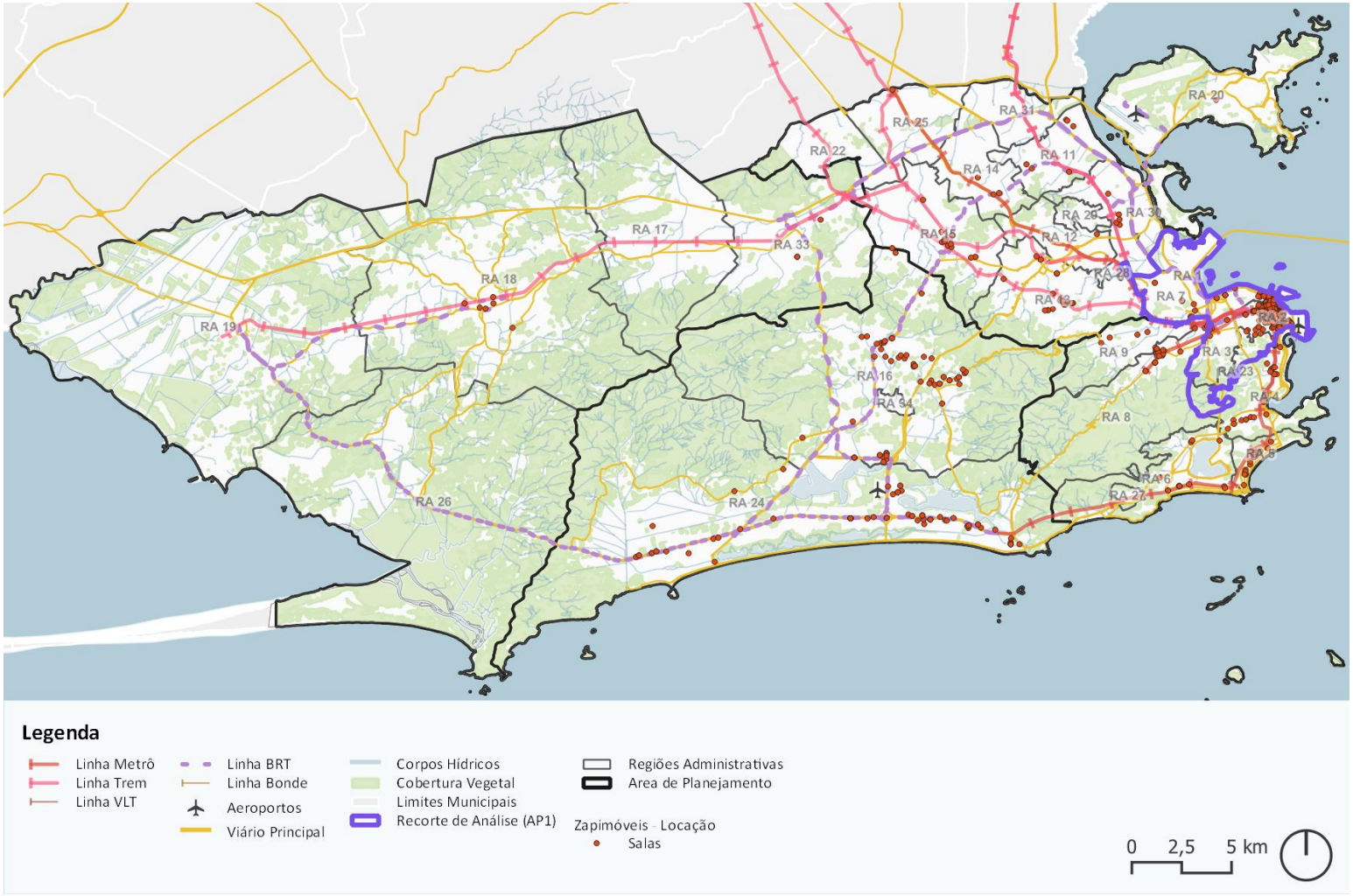
Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 151: Valor de venda (R$/m²) de estoques salas – *Zoom* nos bairros com imóveis



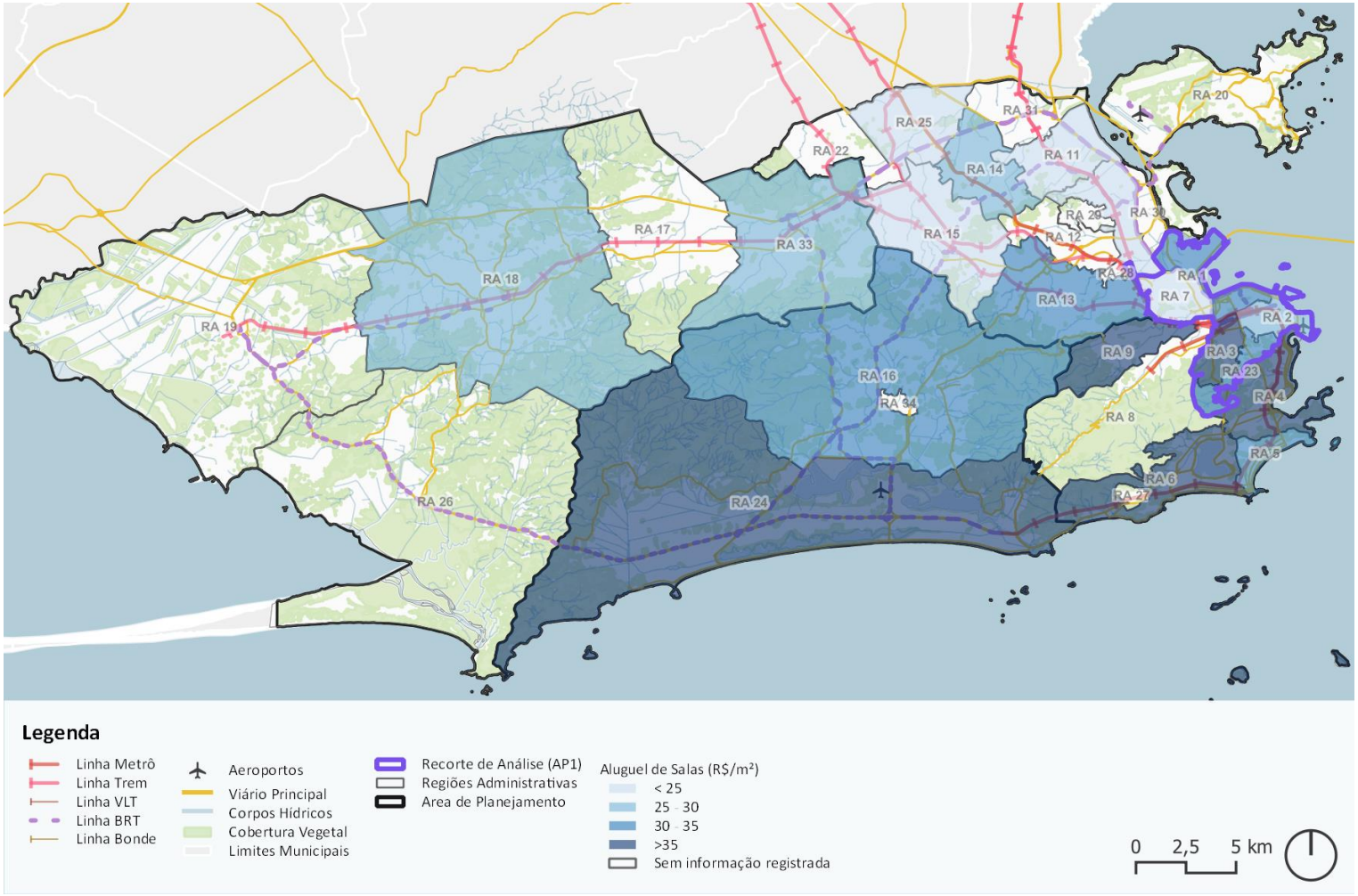
Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 152: Amostra do estoque de salas para locação no município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis



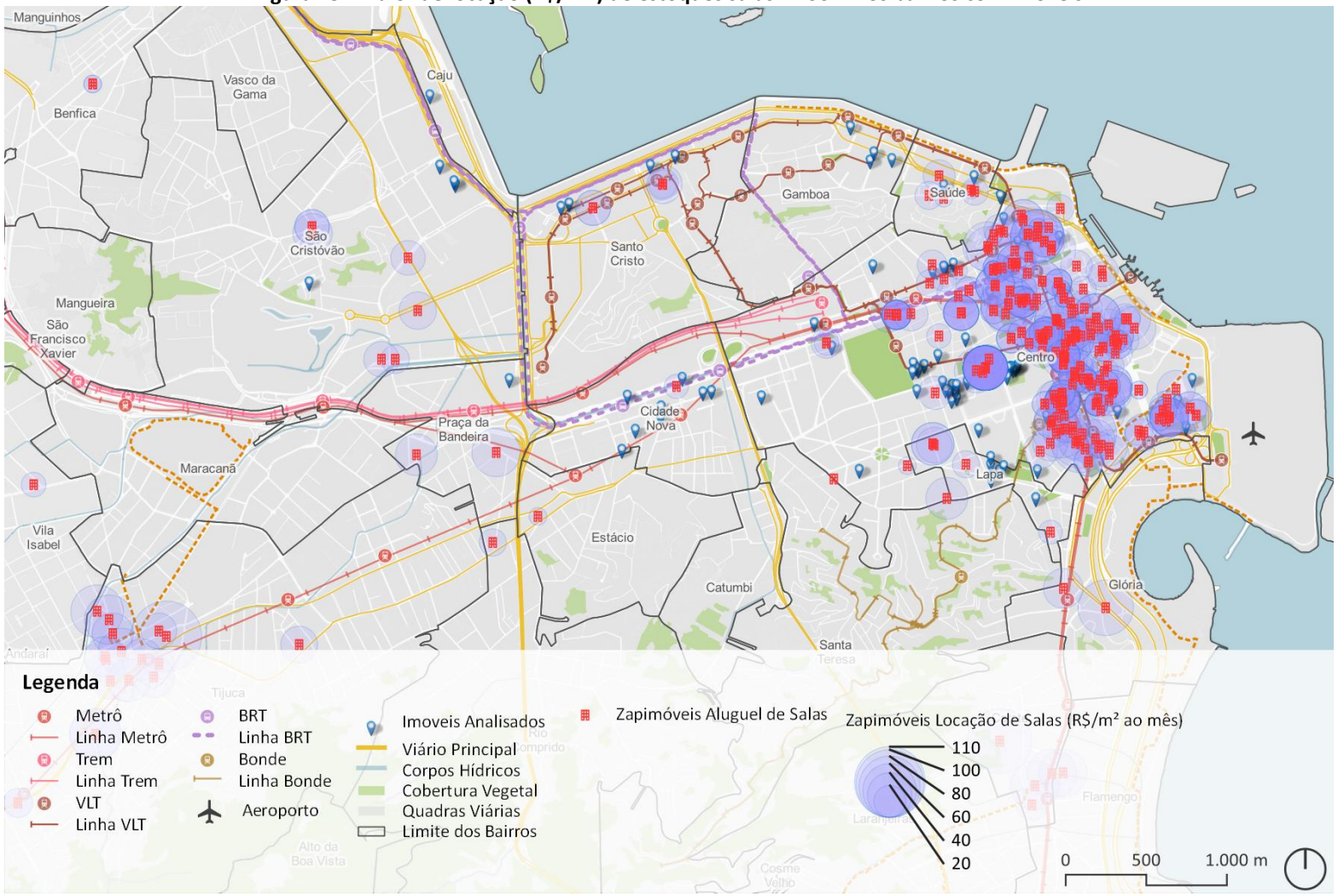
Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 153: Valor do m² de locação de salas por região administrativa do município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis



Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 154: Valor de locação (R$/m²) de estoques salas – *Zoom* nos bairros com imóveis



Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.5.4.3. EMPRESARIAIS – SALAS – ESTOQUE (BUILDINGS)

A empresa Buildings, referência em pesquisa de edifícios empresariais e condomínios logísticos, classifica esses empreendimentos com diversos critérios objetivos e subjetivos.

Para a análise, serão considerados os edifícios empresariais do Rio de Janeiro "*office*" (com conjuntos menores do que 100 m² de área útil) e "*corporate*" (conjuntos iguais ou maiores do que 100 m² de área útil).

Tabela 95: Classificação Buildings - *Corporate*

Corporate > = 100 m²						
Classificação Macro	A			B		C
Classificação Final	AAA	AA	A	BB	B	C
Critérios Objetivos						
Laje (m²)	>= 1.500	>= 1.000	>= 500	>= 500	>= 250	N/A
Área Locável Total	**>= 20.000**	**>= 10.000**	**>= 5.000**	**>= 5.000**	**>= 2.500**	**N/A**
Idade	<= 20 anos		20 a 40	+ de 40		**N/A**
Critérios Subjetivos (Notas)						
Somatória das Notas	>= 13	>= 11	>= 8	>= 5	>= 5	>= 3
Padrão das Especificações Técnicas	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5
Imagem Corporativa	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5
Padrão de Ocupação	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5

Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 96: Classificação Buildings - *Office*

Office < 100 m²				
Classificação Macro	A		B	C
Classificação Final	AA	A	B	C
Critérios Objetivos				
Laje (m²)	>= 1.000	>= 500	>= 250	N/A
Área Locável Total	>= 10.000	>= 5.000	>= 2.500	**N/A**
Idade	<= 20 anos	20 a 40	+ de 40	**N/A**
Critérios Subjetivos (Notas)				
Somatória das Notas	>= 11	>= 8	>= 5	>= 3
Padrão das Especificações Técnicas	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5
Imagem Corporativa	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5
Padrão de Ocupação	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5	De 1 a 5

Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Os 1.374 edifícios empresariais em pleno funcionamento no Rio de Janeiro somam 9,0 milhões de m² de área total, estando quase 80% ocupados.

Os edifícios classificados como "*corporate*" indicam um valor de locação médio acima da média: R$ 61,53/m².

Os edifícios "*office*", por serem ocupados por pequenas empresas, profissionais liberais e consultórios médicos, apresentam maior ocupação (88% ocupados).

Tabela 97: Perfil dos edifícios empresariais - Rio de Janeiro

Edifícios	Amostra (Edifícios)	Área Total (m²)	Área Ocupada(m²)	Área Disponível(m²)	Vacância	Preço Médio de Locação(R$/m²)
Corporate	664	5.526.046	4.110.389	1.415.657	25,6%	61,53
Office	710	3.561.284	3.134.320	426.964	12,0%	36,08
Total Geral	**1.374**	**9.087.330**	**7.244.709**	**1.842.621**	**20,3%**	**54,55**

Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

A Área de Planejamento 1 é a principal região empresarial do Rio de Janeiro, concentrando 54% dos edifícios do município. Essa área de planejamento soma 4,6 milhões de m² de área total (66% do total), estando 21,6% disponíveis.

A Área de Planejamento 2, com 1.473.151 m² de área total, soma 16% do estoque do Rio de Janeiro, apresenta a menor taxa de vacância (apenas 12,2% da área está desocupada) e o maior valor médio de locação – R$ 86,25/m².

Os 300 edifícios da Área de Planejamento 4 somam 1,3 milhão de m² de área total, estando 23,4% disponíveis.

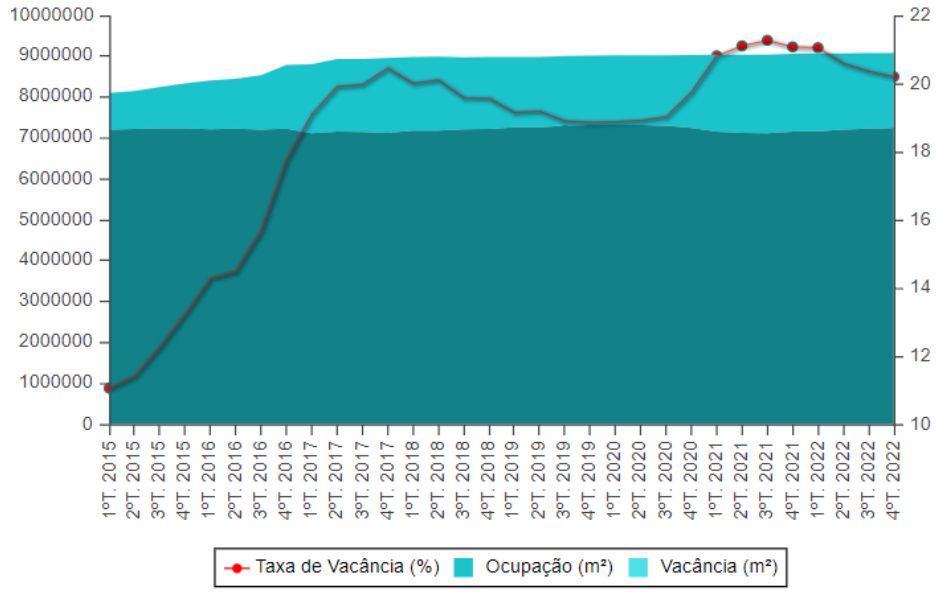
Tabela 98: Estoque empresarial Buildings - Rio de Janeiro

Edifícios	Amostra (Edifícios)	Área Total (m²)	Área Ocupada(m²)	Área Disponível(m²)	Vacância	Preço Médio de Locação(R$/m²)
A. Plan 1	**742**	**5.978.720**	**4.684.671**	**1.294.048**	**21,6%**	**55,22**
I Portuária	25	357.143	270.259	86.884	24,3%	73,52
II Centro	673	5.036.601	4.047.901	988.700	19,6%	48,81
III Rio Comprido	30	494.039	305.250	188.789	38,2%	76,80
VII São Cristóvão	11	63.393	44.373	19.020	30,0%	38,32
XXIII Santa Teresa	3	27.544	16.888	10.656	38,7%	63,69
A. Plan 2	**286**	**1.473.151**	**1.293.481**	**179.670**	**12,2%**	**86,25**
IV Botafogo	107	703.142	565.424	137.718	19,6%	81,29
V Copacabana	57	262.862	253.791	9.071	3,5%	31,91
VI Lagoa	83	312.517	288.880	23.637	7,6%	152,15
VIII Tijuca	24	82.492	74.499	7.993	9,7%	43,33
IX Vila Isabel	15	112.138	110.887	1.251	1,1%	24,84
A. Plan 3	**29**	**202.113**	**163.775**	**38.339**	**19,0%**	**36,37**
X Ramos	2	12.894	12.495	399	3,1%	20,21
XI Penha	1	6.006	5.405	601	10,0%	40,00
XII Inhaúma	7	55.622	50.712	4.910	8,8%	32,89
XIII Méier	9	53.408	29.156	24.252	45,4%	38,38
XIV Irajá	2	15.969	15.027	942	5,9%	32,26
XV Madureira	7	46.215	38.980	7.234	15,7%	30,02
XX Ilha do Governador	1	12.000	12.000	0	0,0%	-
A. Plan 4	**300**	**1.378.827**	**1.056.515**	**322.312**	**23,4%**	**43,30**
XXIV Barra da Tijuca	225	1.012.372	805.962	206.410	20,4%	51,56
XVI Jacarepaguá	75	366.455	250.553	115.902	31,6%	31,85
A. Plan 5	**17**	**54.519**	**46.267**	**8.252**	**15,1%**	**38,06**
XVII Bangu	5	12.550	10.076	2.474	19,7%	42,10
XIX Santa Cruz	2	1.392	1.229	163	11,7%	45,00
XVIII Campo Grande	10	40.577	34.962	5.615	13,8%	36,05
Total Geral	**1.374**	**9.087.330**	**7.244.709**	**1.842.621**	**20,3%**	**54,55**

Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Na série histórica, é possível observar o grande aumento na taxa de vacância dos edifícios empresariais no Rio de Janeiro. No início de 2015, a taxa de vacância era de 11%, chegando a 13,2% no final do mesmo ano. Entre 2016 e 2021, essa taxa variou entre 14,2% e 21,7%. O ano de 2022 indicou uma tendência de queda na taxa de vacância empresarial. Destaca-se que, assim como os poucos lançamentos registrados pela Geoimóvel, segundo a Buildings não houve um aumento expressivo da oferta de áreas empresariais em operação após 2017.

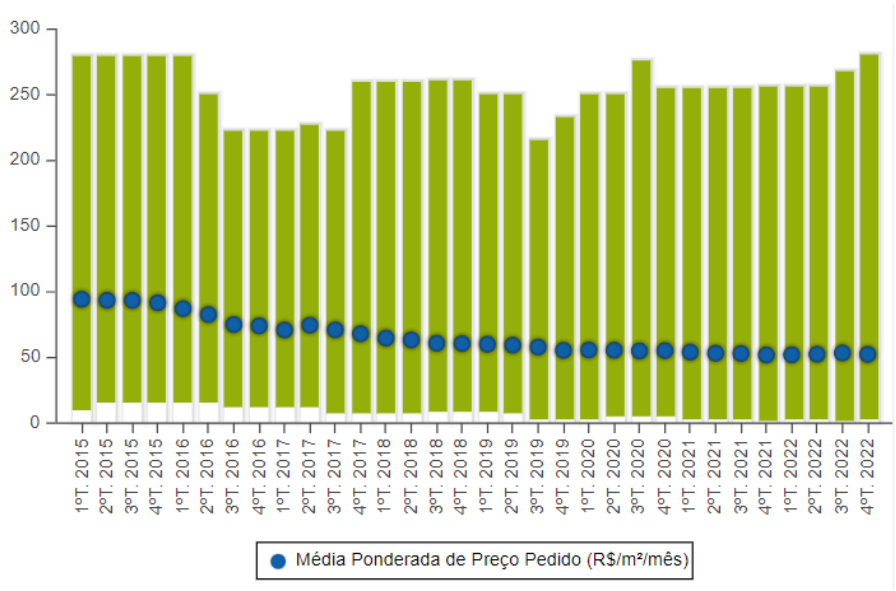
Figura 155: Taxa de ocupação histórica (2015-2022) - Rio de Janeiro



Fonte: Buildings, 2023.

Os valores do m² de locação dos imóveis empresariais do Rio de Janeiro indicaram queda progressiva entre 2015 e 2022. Em 2015, o valor era de R$ 93,83/m², passando para R$ 54,55/m² no final de 2022.

Figura 156: Preço médio do m² (2015-2022) - Rio de Janeiro

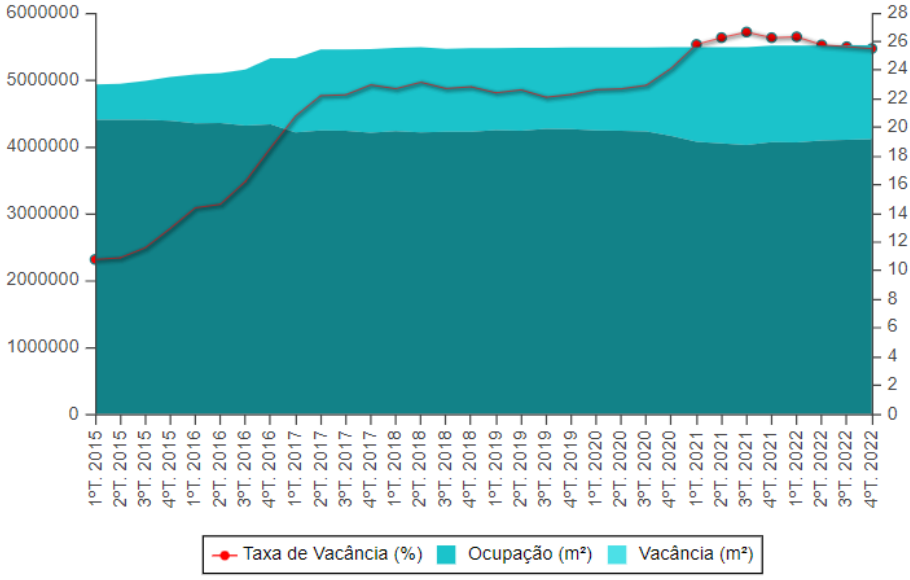


Fonte: Buildings, 2023.

Os edifícios "*corporate*" apresentaram taxas de vacância acima da média do Rio de Janeiro. As taxas indicaram um forte crescimento entre 2015 e 2016. No período entre 2017 e 2020, as taxas se mostraram estáveis, variando entre 20,8% e 22,9%. A partir de 2021, a taxa de vacância dos edifícios "*corporate*" sempre esteve acima dos 25%.

Os empresariais de ótimo padrão, classificados como "AAA, AA e A", indicaram uma taxa de ocupação média de 39% no período (37% em 2022).

Figura 157: Taxa de ocupação histórica nos edifícios "*corporate*" (2015-2022) - Rio de Janeiro

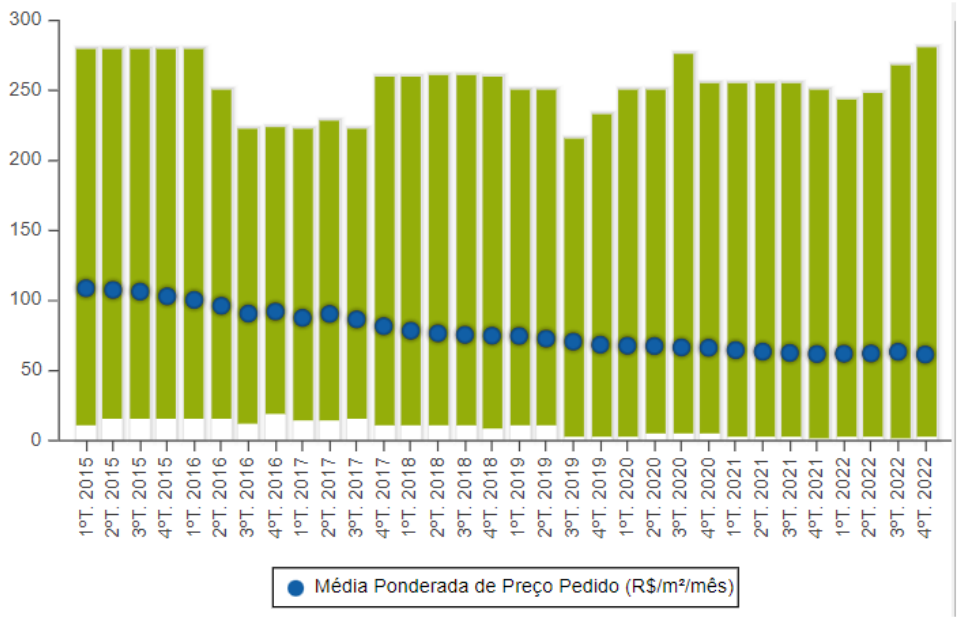


Fonte: Buildings, 2023.

Os empresariais "*corporate*", também apresentaram queda em relação ao valor do m² de locação. Em 2015, o valor pedido era acima dos R$ 100/m², passando para R$ 61,53/m² no 4T de 2022.

Os principais edifícios "*corporate*" (AAA, AA e A) indicaram uma média de R$ 87,29/m² (74,08/m² em 2022).

Figura 158: Taxa de ocupação histórica nos edifícios "*corporate*" (2015-2022) - Rio de Janeiro

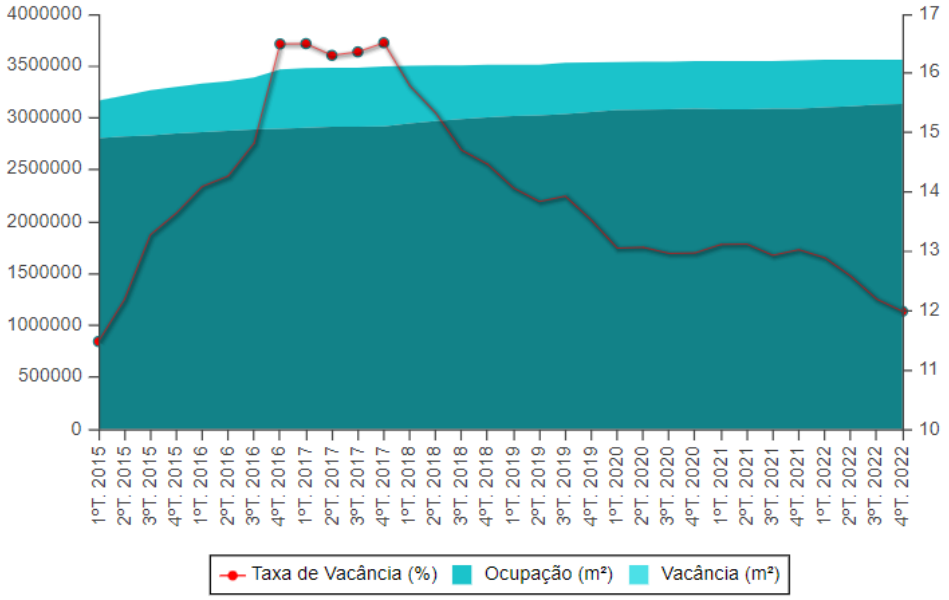


Fonte: Buildings, 2023.

Diferentemente dos edifícios "*corporate*", os classificados como "*office*" apresentaram grande oscilação no período analisado. Entre 2015 e 2017, a taxa de vacância passou de 11,5% para 16,5%. A partir do 1T de 2018, a taxa indicou tendência de queda, chegando a 12% no 4T de 2022.

Neste recorte de tempo, os edifícios classificados como "AA e A" indicaram média de 34,8% de vacância (23,5% em 2022), contra 7,9% dos classificados como "B e C" (9,1% no 4T de 2022).

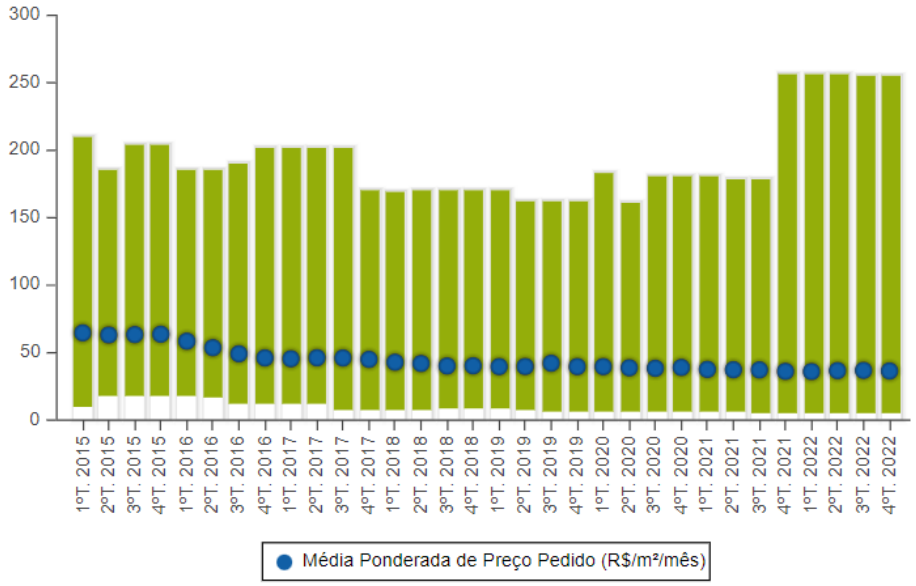
Figura 159: Taxa de ocupação histórica nos edifícios "*office*" (2015-2022) - Rio de Janeiro



Fonte: Buildings, 2023.

A queda gradual no valor pedido do m² de locação é percebida também nos empresariais "*offices*". Os valores variaram entre R$ 64,13/m², em 2015, e R$ 35,90/m², em 2022. Nesse período, o valor médio pedido foi próximo de R$ 44,28/m² nos edifícios "AA e A" e R$ 42,68/m² nos "B e C".

Figura 160: Preço médio do m² nos edifícios "*office*" (2015-2022) - Rio de Janeiro



Fonte: Buildings, 2023.

Segundo a pesquisa, o Rio de Janeiro contará com 38 novos edifícios (novos projetos e *retrofits*) nos próximos anos. Destes, 66% serão classificados como "*corporate*", totalizando 505,7 mil m² de área total.

Tabela 99: Perfil dos novos edifícios empresariais - Rio de Janeiro

Edifícios	Amostra (Edifícios)	Área Total (m²)
Corporate	25	505.774
Office	13	118.194
Total Geral	**38**	**623.968**

Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Os novos empreendimentos estarão localizados, principalmente, nas Áreas de Planejamento 1 e 4, com 33 edifícios. Juntas, essas duas áreas de planejamento somam 603,2 mil m² de área (97% do total).

Tabela 100: Novos empresariais Buildings - Rio de Janeiro

Edifícios	Amostra (Edifícios)	Área Total (m²)
A. Plan 1	**22**	**521.625**
I Portuária	18	477.429
II Centro	4	44.196
A. Plan 2	**4**	**11.405**
IV Botafogo	1	5.589
VI Lagoa	2	3.708
IX Vila Isabel	1	2.108
A. Plan 3	**1**	**9.349**
XIV Irajá	1	9.349
A. Plan 4	**11**	**81.590**
XXIV Barra da Tijuca	1	5.566
XVI Jacarepaguá	10	76.024
Total Geral	**38**	**623.968**

Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Na AP1, 58% dos edifícios são classificados como "*corporate*" e totalizam quase 4,1 milhões de m² de área total. Apesar do grande valor médio de locação (R$ 59,22/m²), esses edifícios apresentam alta taxa de vacância – 27,0%.

Tabela 101: Perfil dos edifícios empresariais - Área de Planejamento 1

Edifícios	Amostra (Edifícios)	Área Total (m²)	Área Ocupada (m²)	Área Disponível (m²)	Vacância	Preço Médio de Locação (R$/m²)
Corporate	431	4.193.489	3.062.797	1.130.692	27,0%	59,22
Office	311	1.785.231	1.621.875	163.356	9,2%	26,74
Total Geral	**742**	**5.978.720**	**4.684.671**	**1.294.048**	**21,6%**	**55,22**

Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

A Região Administrativa Centro, principal região empresarial do Rio de Janeiro, concentra 49% dos edifícios e 55% da área total empresarial do município. Apesar de ser a região administrativa mais representativa, não possui o valor de locação do m² maior

entre as regiões da AP1. A R.A. Rio Comprido, com 30 edifícios, indica o maior valor de locação do recorte em análise: R$ 76,80/m².

Tabela 102: Estoque empresarial Buildings – Área de Planejamento 1

Edifícios	Amostra (Edifícios)	Área Total (m²)	Área Ocupada (m²)	Área Disponível (m²)	Vacância	Preço Médio de Locação (R$/m²)
A. Plan 1	**742**	**5.978.720**	**4.684.671**	**1.294.048**	**21,6%**	**55,22**
I Portuária	25	357.143	270.259	86.884	24,3%	73,52
II Centro	673	5.036.601	4.047.901	988.700	19,6%	48,81
III Rio Comprido	30	494.039	305.250	188.789	38,2%	76,80
VII São Cristóvão	11	63.393	44.373	19.020	30,0%	38,32
XXI Paquetá	-	-	-	-	-	-
XXIII Santa Teresa	3	27.544	16.888	10.656	38,7%	63,69
Total Geral	**742**	**5.978.720**	**4.684.671**	**1.303.292**	**21,6%**	**55,22**

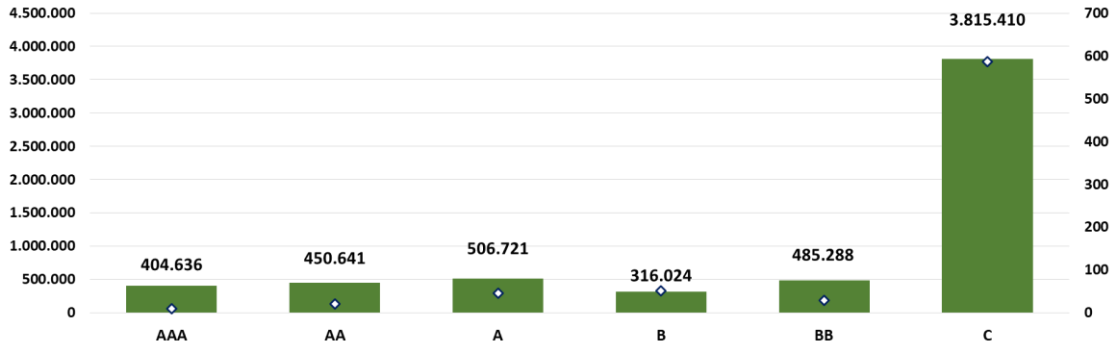
Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Analisando a classificação dos edifícios no recorte em análise, é possível observar a grande quantidade de edifícios antigos e com pouca infraestrutura. Esses edifícios classificados como "C" somam 3,8 milhões de m² de área total, distribuídos em 586 prédios.

Menos de 10% dos edifícios da região são classificados como "A", "AA" ou "AAA". Essas 3 classificações indicam alta taxa de vacância e alto valor de locação (acima de R$ 57,61/m²).

Os edifícios mais modernos e com melhor infraestrutura estão localizados principalmente nas regiões administrativas Portuária (Caju e Santo Cristo), Centro e Rio Comprido (Cidade Nova).

Figura 161: Classificação empresarial Buildings – Área de Planejamento 1

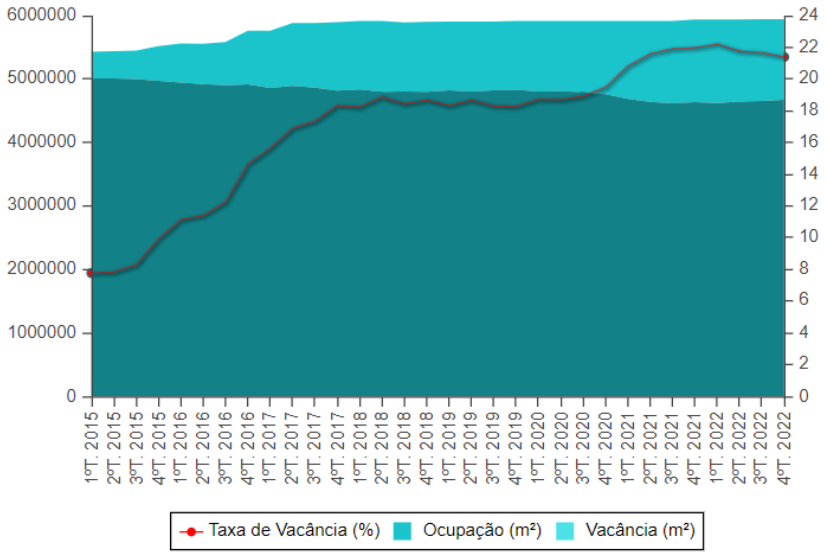


Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Nos últimos anos, é possível observar o aumento na taxa de vacância em edifícios empresariais na AP1. Entre 2015 e 2016, a taxa de vacância não ultrapassava os 15%. A partir do 1T de 2017, essa taxa indicou um crescimento, passando dos 15,6% para 19,4%

no final de 2020. Nos últimos 8 trimestres, a taxa de vacância sempre ficou acima dos 20%, atingindo 21,3% no 4T de 2022.

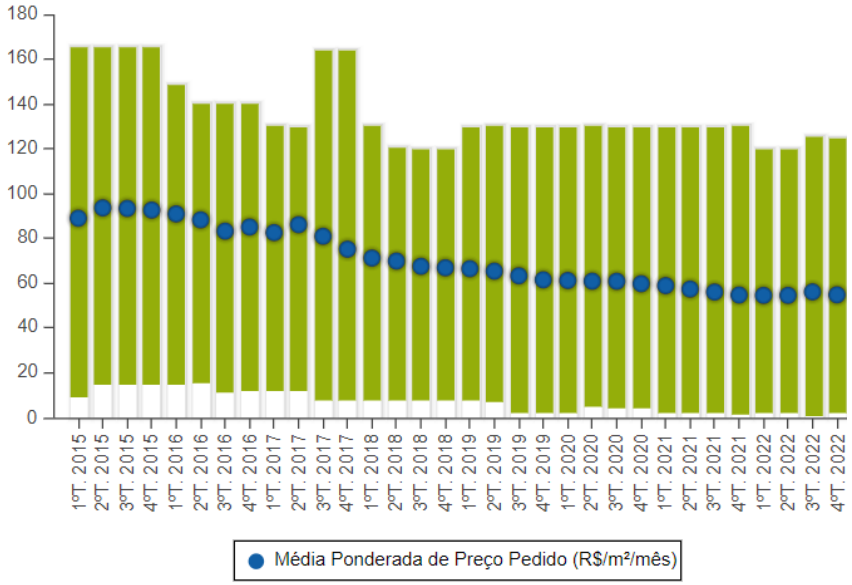
Figura 162: Taxa de ocupação histórica (2015-2022) - Área de Planejamento 1



Fonte: Buildings, 2023.

Em relação ao preço médio de locação, o período analisado indicou uma queda no valor pedido. Enquanto no início de 2015 o valor era de R$ 89,07/m² por mês, no final de 2022 esse valor diminuiu para R$ 54,86/m² por mês.

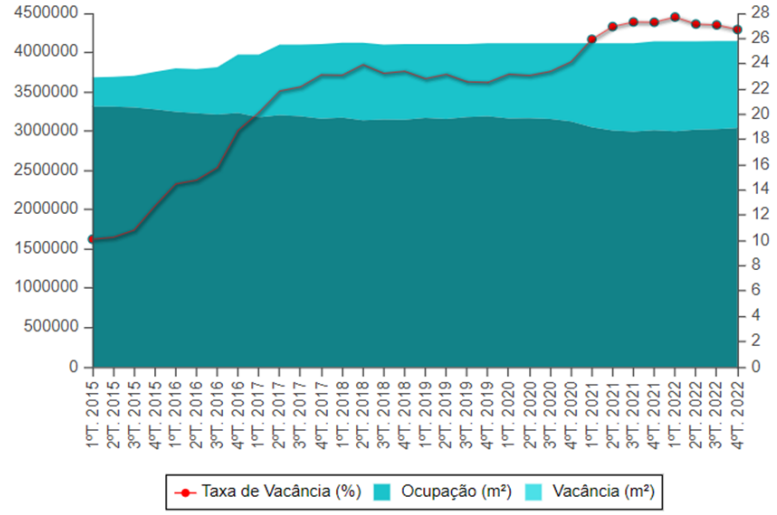
Figura 163: Preço médio do m² (2015-2022) - Área de Planejamento 1



Fonte: Buildings, 2023.

Os edifícios classificados como "*corporate*" apresentaram taxas de vacância acima da média da AP1. Enquanto a taxa de vacância variou entre 9% e 20% entre 2015 e o 1T de 2017, a partir de 2021, esse indicador sempre esteve acima dos 25%, chegando a 26,7% no 4T de 2022.

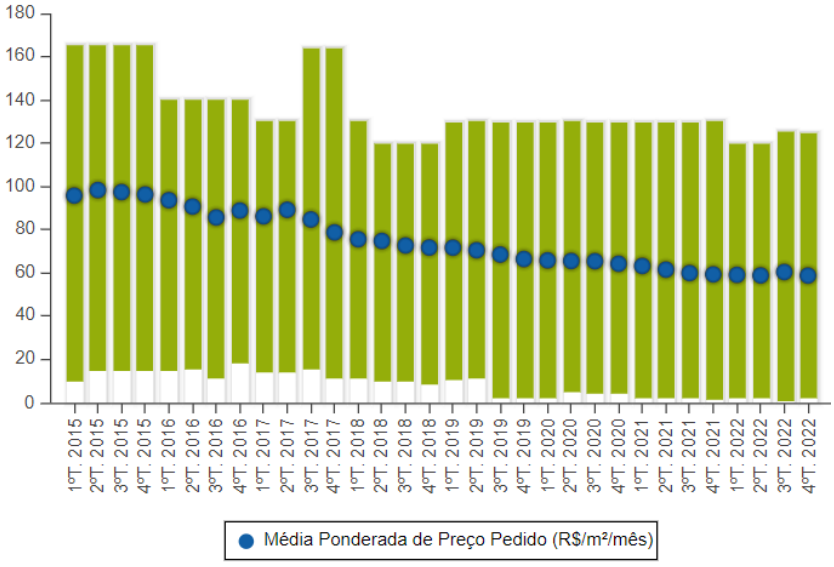
Figura 164: Taxa de ocupação histórica nos edifícios "*corporate*" (2015-2022) - Área de Planejamento 1



Fonte: Buildings, 2023.

O valor médio de locação mensal também apresentou queda, passando de R$ 95,80/m² em 2015 para R$ 59,12/m² em 2022.

Figura 165: Preço médio do m² nos edifícios "*corporate*" (2015-2022) - Área de Planejamento 1



Fonte: Buildings, 2023.

Os edifícios "*corporate*" classificados como "AAA" indicaram média de R$ 93,63/m², já a última classe, a classe "C", possui média de R$ 35,18/m².

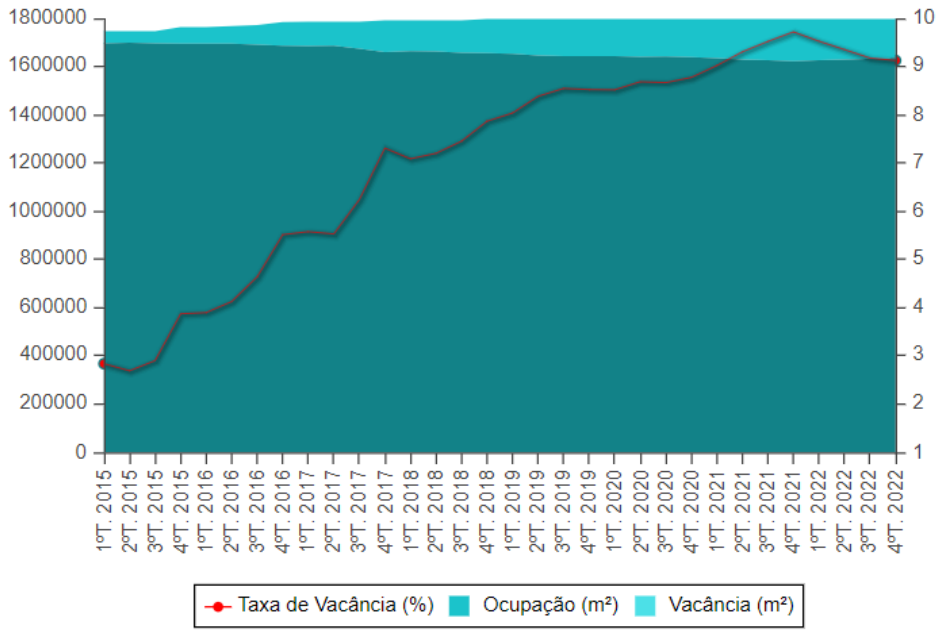
Tabela 103: Informações de acordo com a classe do empreendimento – *Corporate*

Classe	Amostra (Edifícios)	Área Total	Área Ocupada	Área Disponível	Vacância	Preço Médio de Locação (R$/m²)
AAA	9	404.636	261.440	143.196	35,4%	93,63
AA	20	436.458	247.184	189.274	43,4%	78,23
A	44	491.085	268.980	222.105	45,2%	59,22
B	33	176.720	114.417	62.304	35,3%	47,02
BB	29	485.288	395.930	89.358	18,4%	46,32
C	296	2.199.301	1.774.846	424.455	19,3%	35,18
TOTAL	**431**	**4.193.489**	**3.062.797**	**1.130.692**	**27,0%**	**59,22**

Fonte: Buildings, 2023.

Historicamente, os empresariais classificados como "*office*" apresentam taxas de vacância abaixo da média municipal. Até 2016, essa taxa não ultrapassava os 5%. Porém, no final de 2020, a taxa de vacância já apresentava 8,9%. Depois do pico no 4T de 2021, 2022 indicou uma tendência de queda na taxa de vacância.

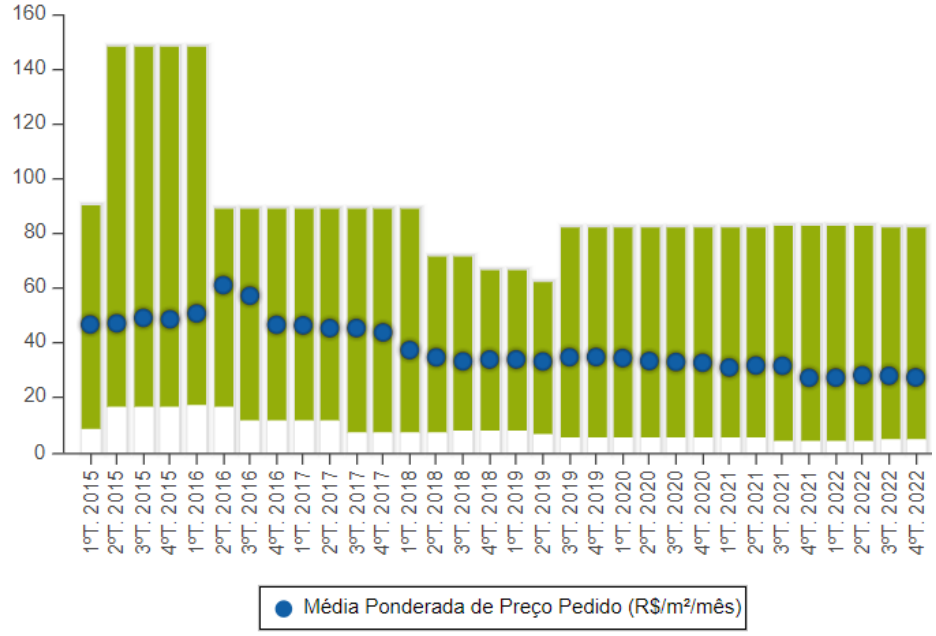
Figura 166: Taxa de ocupação histórica nos edifícios "*Office*" (2015-2022) – Área de Planejamento 1



Fonte: Buildings, 2023.

Apesar da queda apresentada no período analisado, o valor médio do m² mensal mostrou pouca variação. Em 2015, o valor era de R$ 47,02/m², chegando a R$ 27,77/m² em 2022.

Figura 167: Preço médio do m² nos edifícios "*Office*" (2015-2022) – AP1



Fonte: Buildings, 2023.

Diferentemente dos edifícios *corporate*, os edifícios *offices* classificados como "B" apresentaram o maior valor médio do m²: R$ 40,26/m². Os classificados como "AA" e "A" indicaram média de R$ 36,67/m² e R$ 21,23/m² e os "C", média de R$ 23,52/m².

Tabela 104: Informações de acordo com a classe do empreendimento – *Office*

Classe	Amostra (Edifícios)	Área Total	Área Ocupada	Área Disponível	Vacância	Preço Médio de Locação (R$/m²)
AAA	-	-	-	-	-	-
AA	1	14.183	8.510	5.673	40,0%	36,67
A	2	15.636	8.575	7.060	45,2%	21,23
B	18	139.304	119.965	19.339	13,9%	40,26
BB	-	-	-	-	-	-
C	290	1.616.109	1.484.824	131.284	8,1%	23,52
TOTAL	**311**	**1.785.231**	**1.621.875**	**163.356**	**9,2%**	**26,74**

Fonte: Buildings, 2023.

Na AP1, serão 22 novos empreendimentos, sendo 21 classificados como "*corporate*".

Tabela 105: Perfil dos novos edifícios empresariais – Área de Planejamento 1

Edifícios	Amostra (Edifícios)	Área Total (m²)
Corporate	21	472.030
Office	1	49.595
Total Geral	**22**	**521.625**

Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Dos 22 edifícios no recorte em análise, 18 serão na R.A. Portuária (477,4 mil m² de área total) e 4 na R.A. Centro (44,1 mil m²).

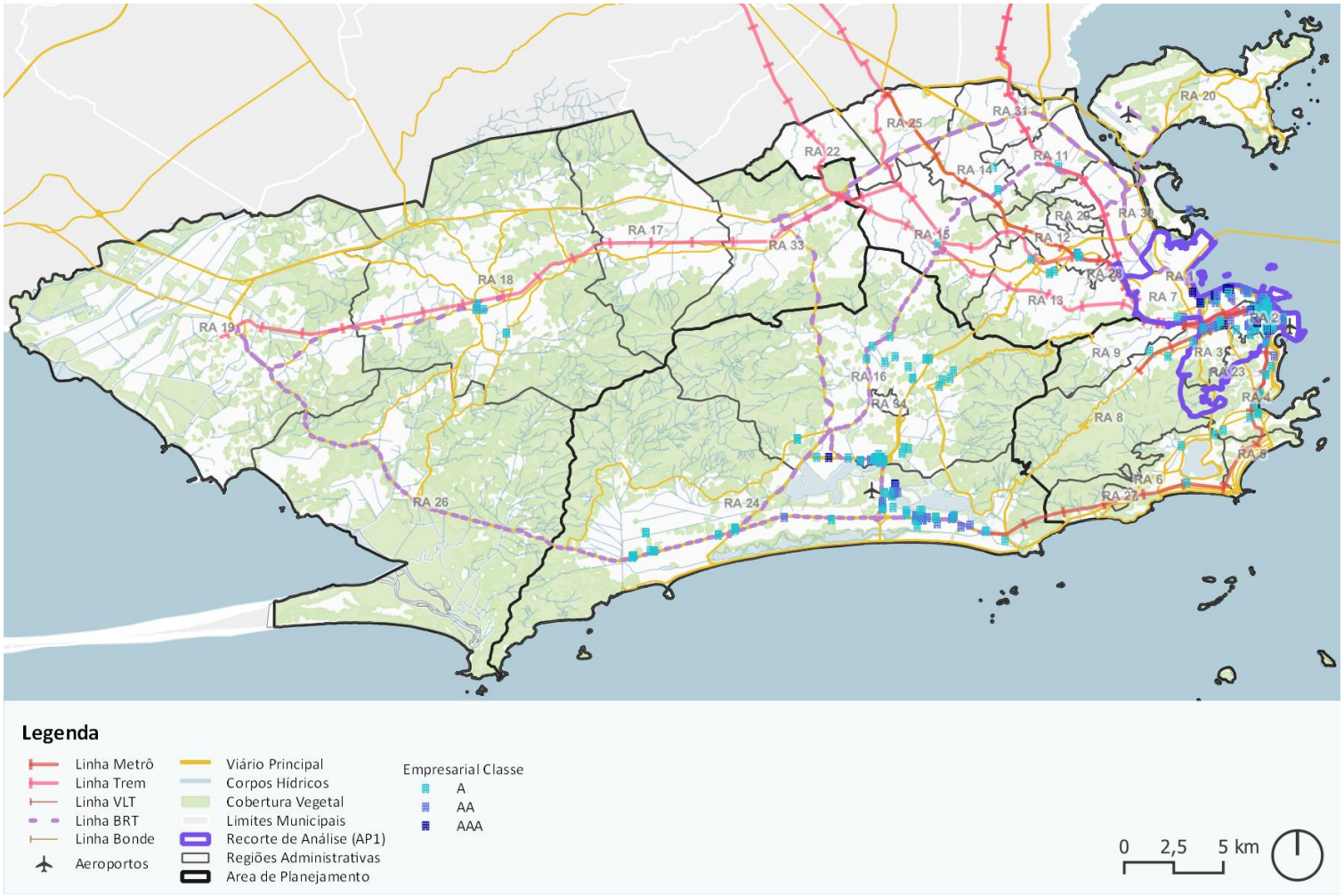
Tabela 106: Novos empresariais Buildings – Área de Planejamento 1

Edifícios	Amostra (Edifícios)	Área Total (m²)
A. Plan 1	**22**	**521.625**
I Portuária	18	477.429
II Centro	4	44.196
III Rio Comprido	-	-
VII São Cristóvão	-	-
XXI Paquetá	-	-
XXIII Santa Teresa	-	-
Total Geral	**22**	**521.625**

Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

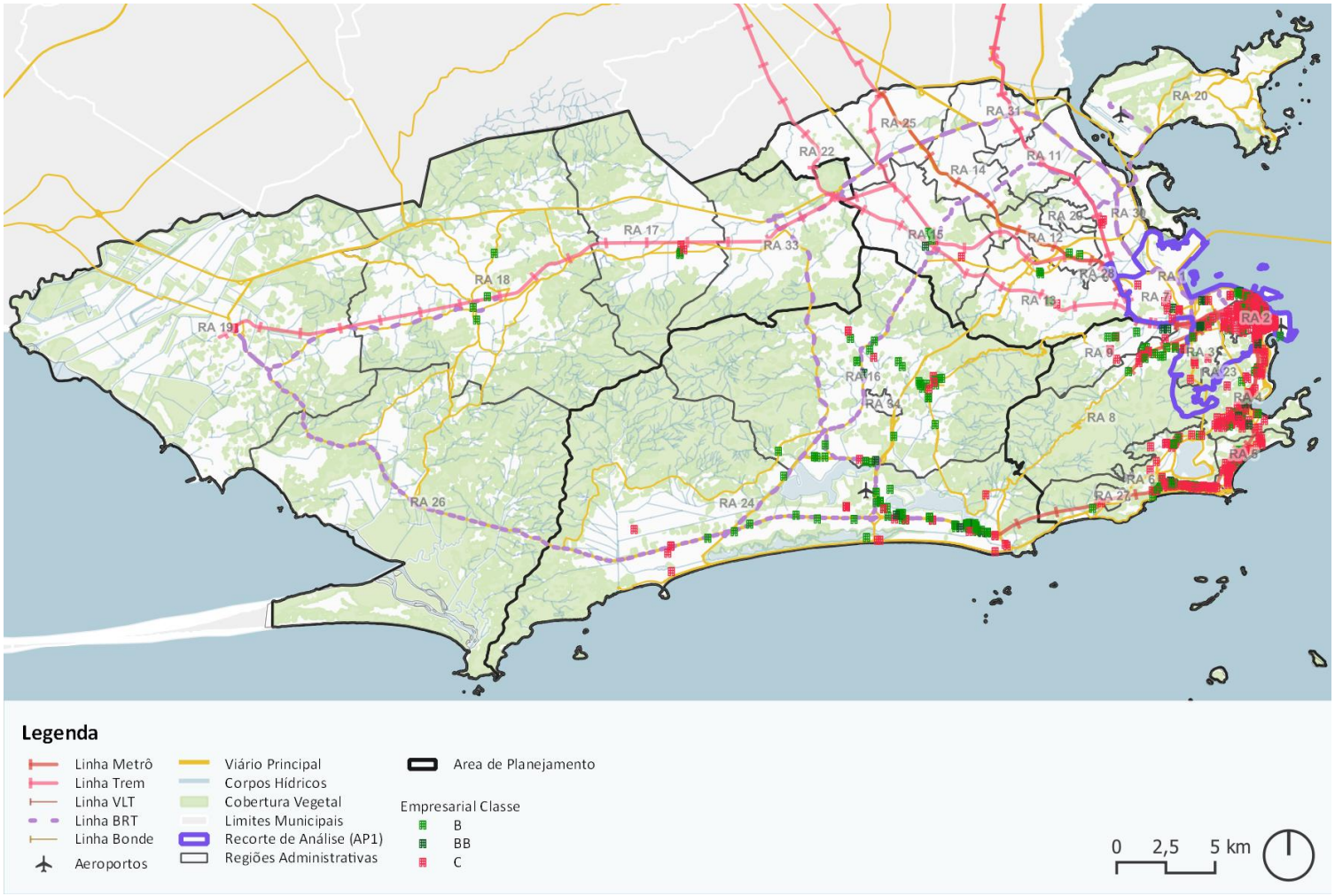
A seguir, estão os mapas da Buildings destacando a localização dos edifícios, valores médios praticados por região administrativa, área construída existente e vacância existente.

Figura 168: Localização dos edifícios empresariais de Classe A, AA e AAA do município do Rio de Janeiro



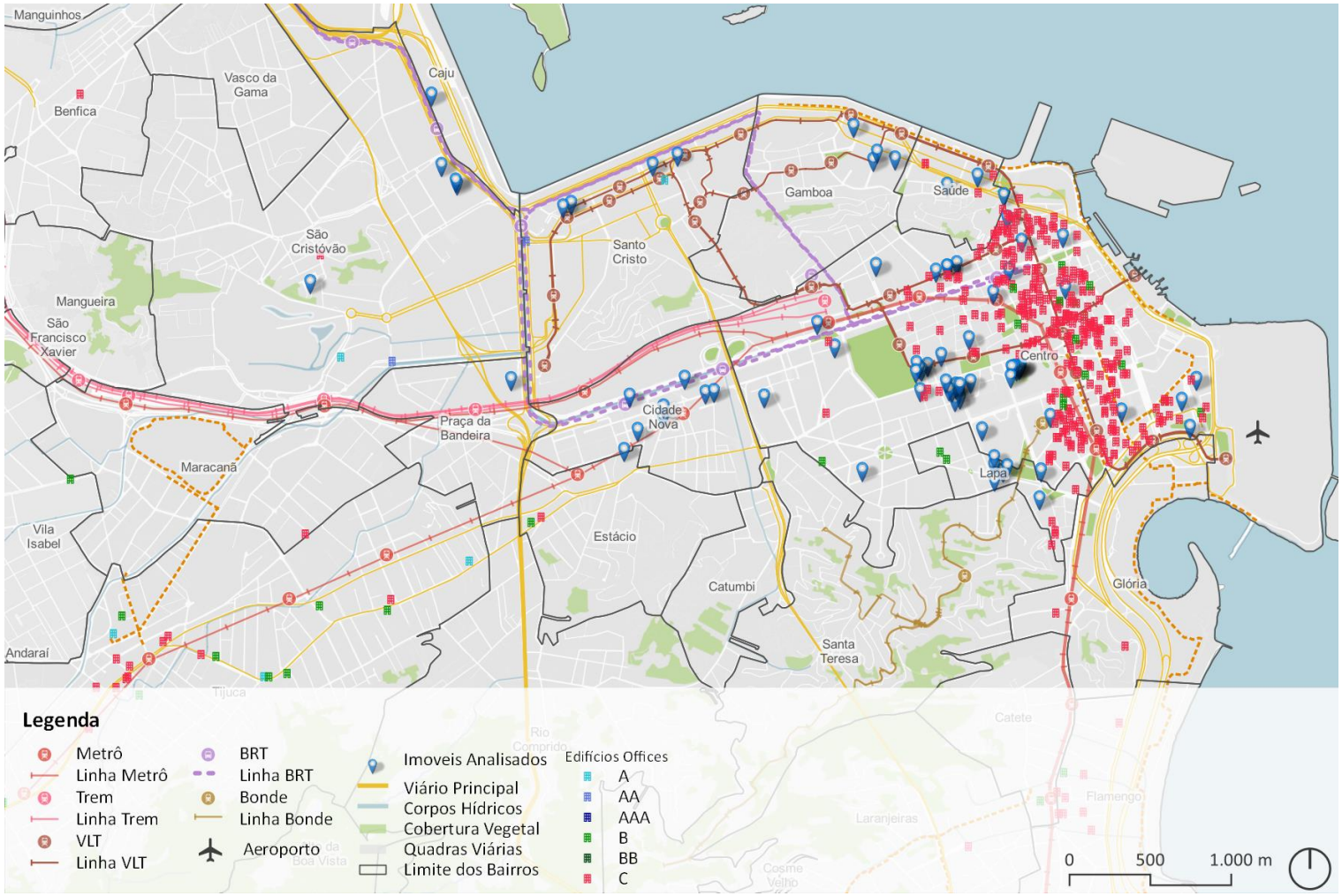
Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 169: Localização dos edifícios empresariais de Classe BB, B, e C do município do Rio de Janeiro



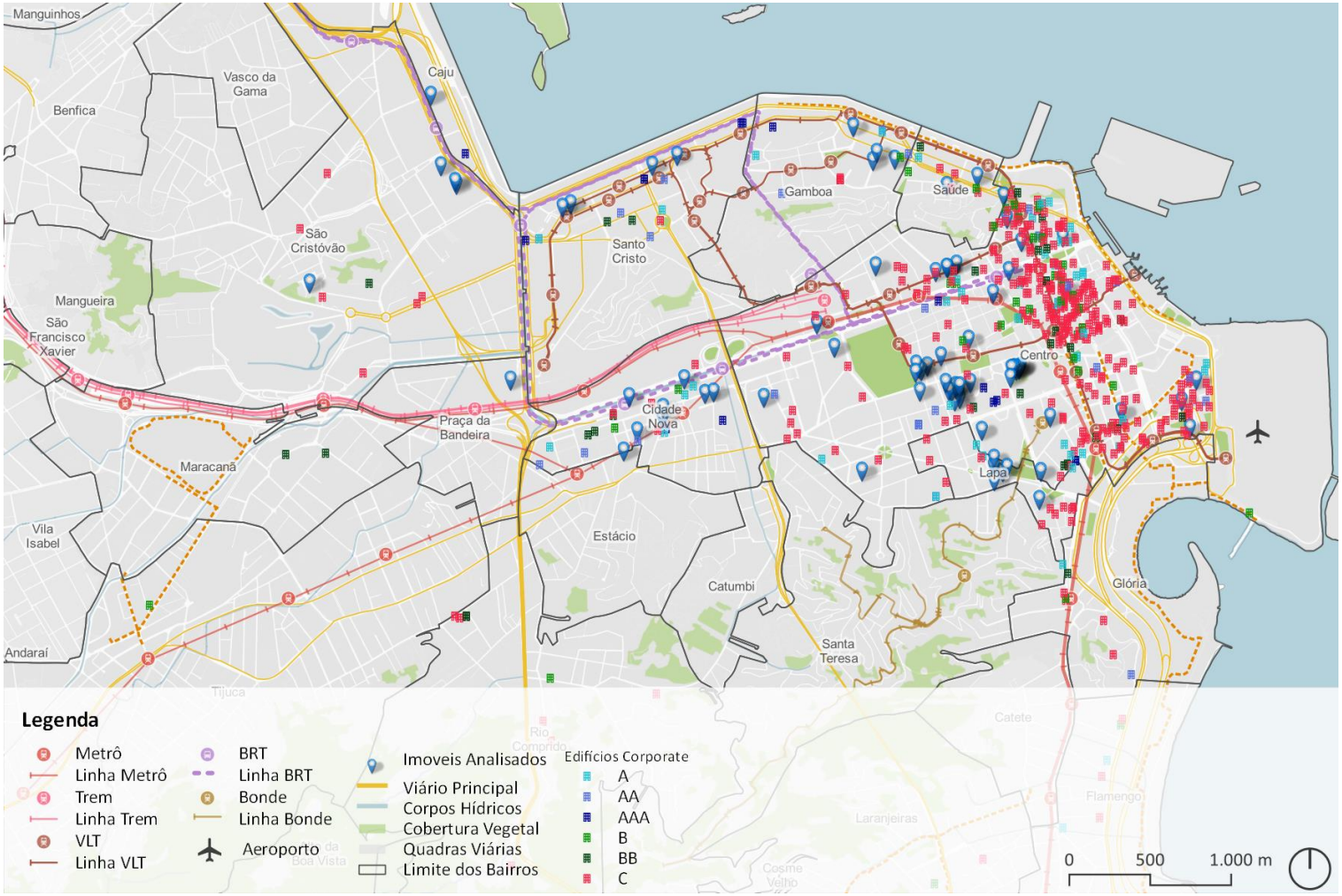
Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 170: Localização dos edifícios empresariais *Offices* por Classe – *Zoom* nos bairros com imóveis



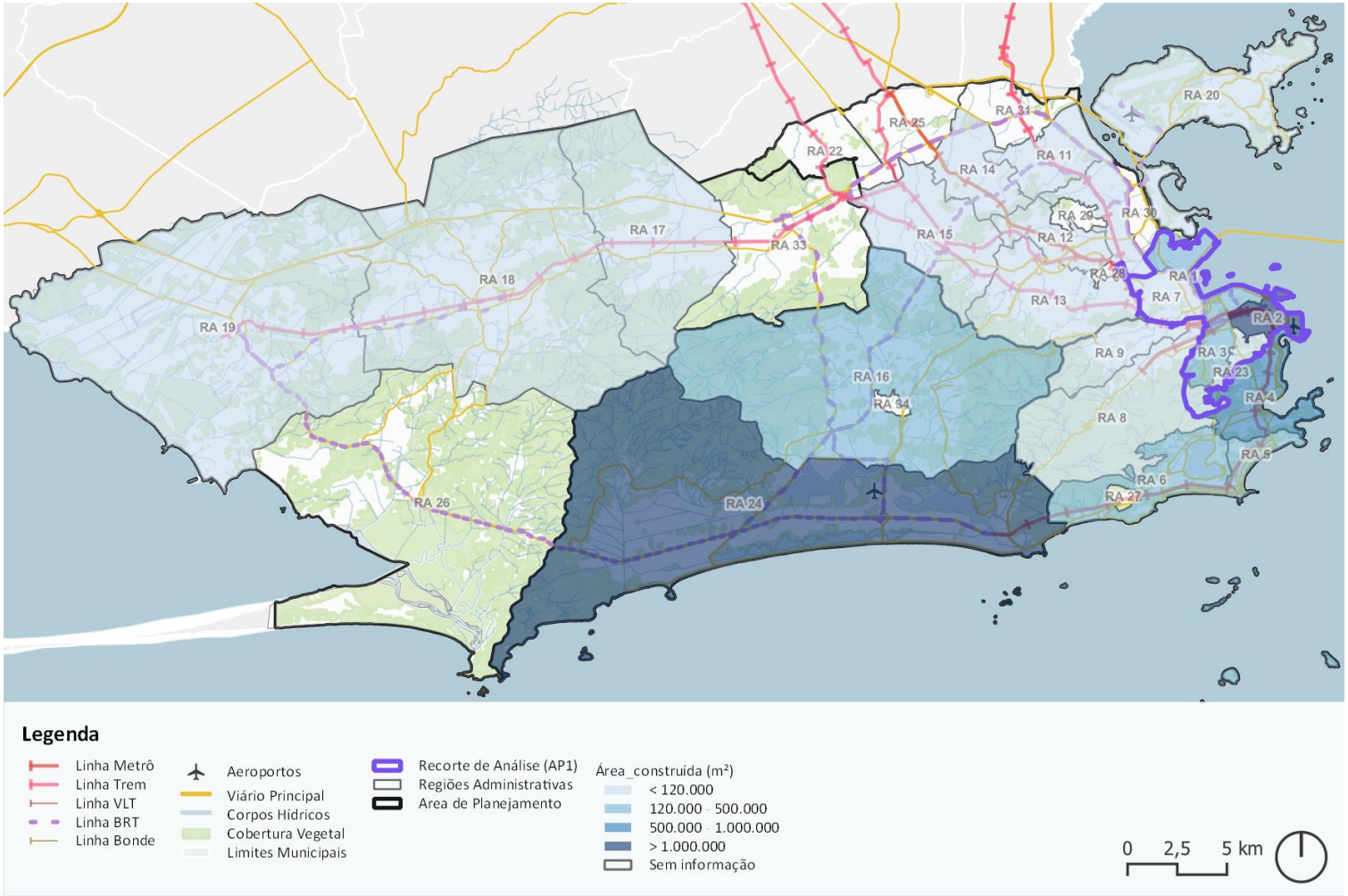
Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 171: Localização dos edifícios empresariais *Corporate* por Classe – *Zoom* nos bairros com imóveis



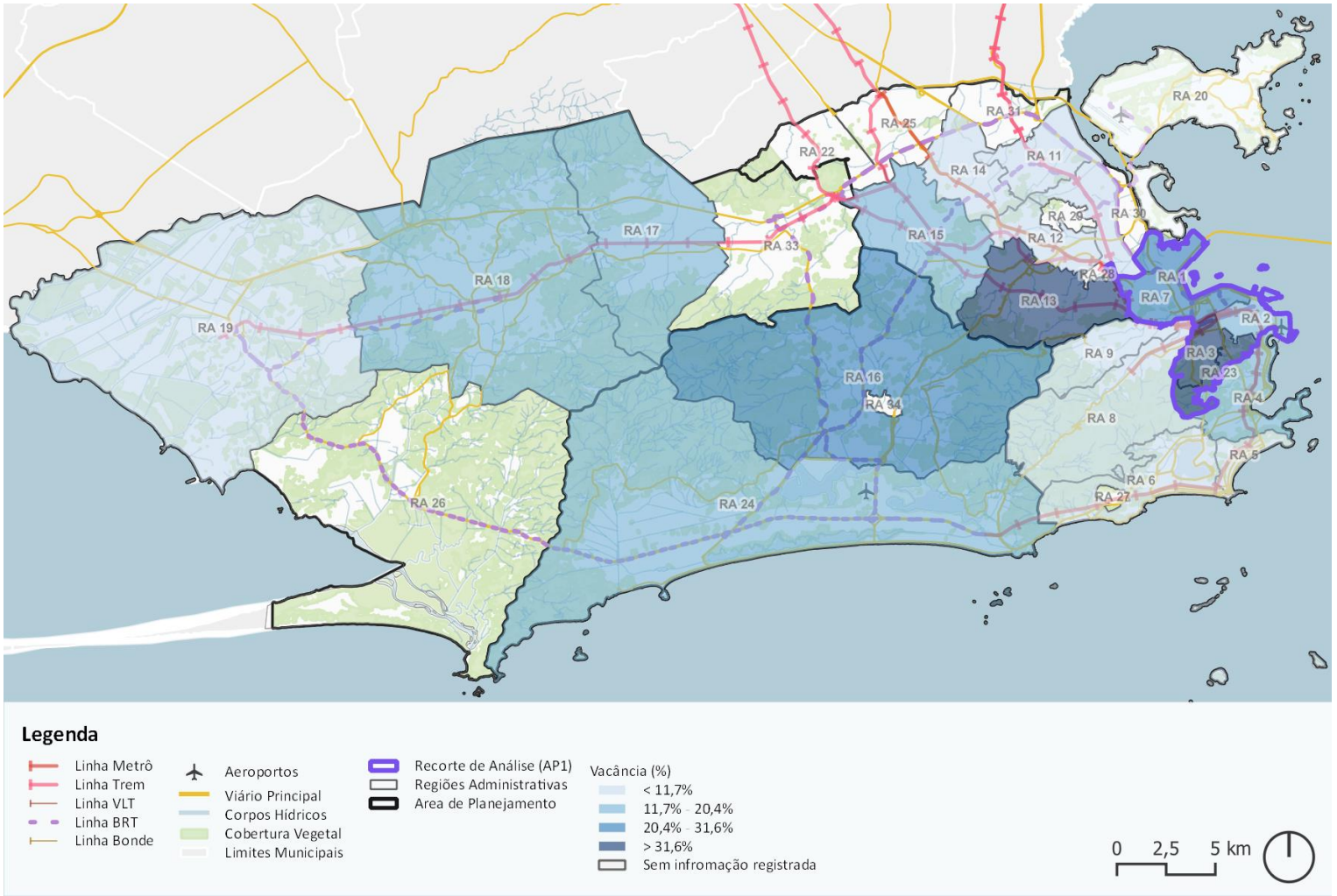
Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 172: Área construída empresarial (m²) por região administrativa do município do Rio de Janeiro



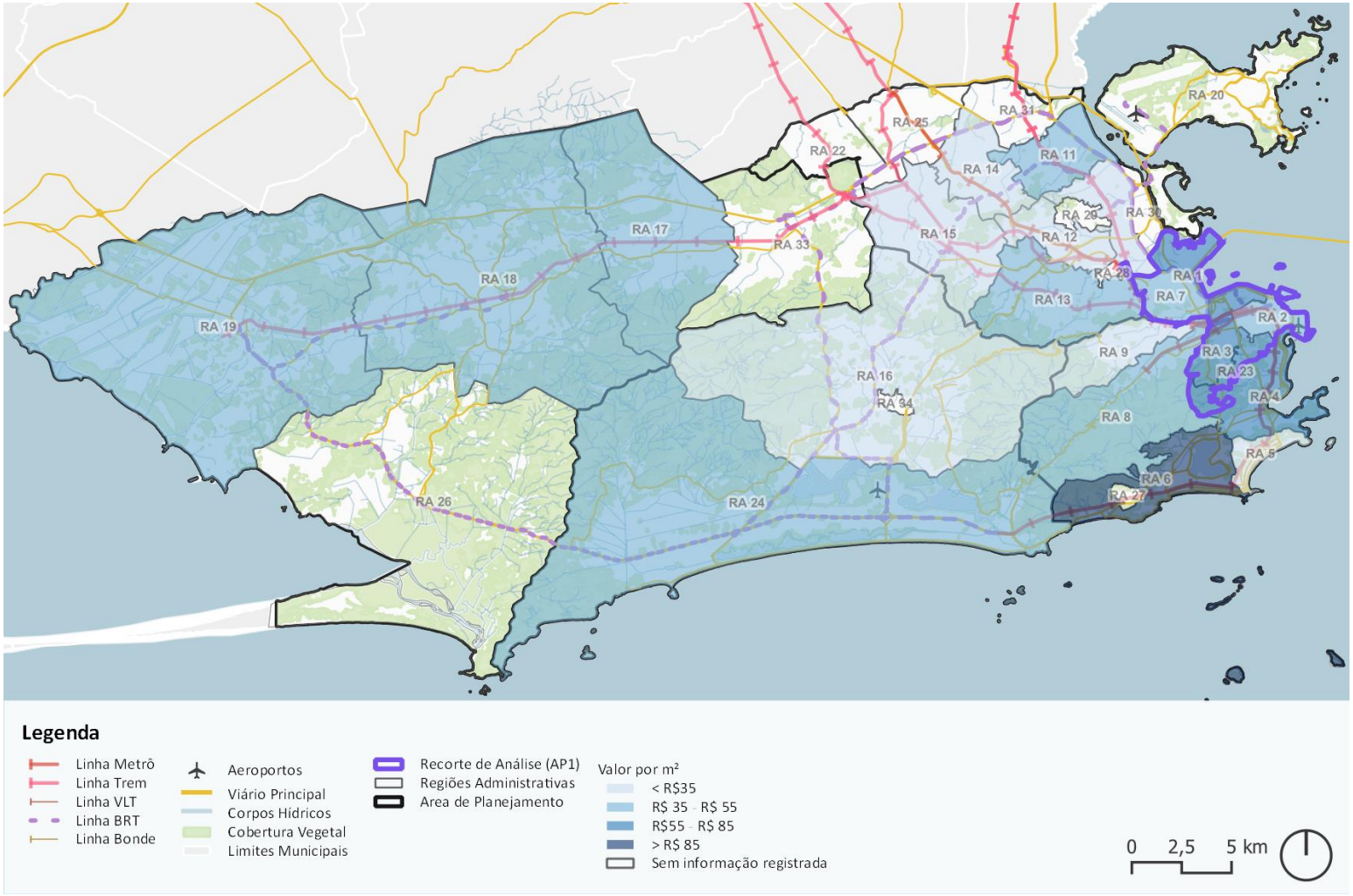
Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 173: Vacância empresarial (%) por região administrativa do município do Rio de Janeiro



Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 174: Valor por m² (R$/m²) de locação de salas empresariais por região administrativa do município do Rio de Janeiro



Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.5.4.4. EMPRESARIAIS – FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

De acordo com a base de dados da Buildings, existem 19 fundos de investimento imobiliário no Rio de Janeiro que possuem participação em 49 imóveis empresariais no município. Esses prédios somam uma área total de 666,4 mil m², sendo 52% pertencentes aos FIIs. No momento, 30,7% da área dos FIIs está disponível para locação. A Área de Planejamento 1 concentra 60% da área total dos FIIs, com 19 edifícios incluídos na carteira. Por sua vez, a Área de Planejamento 2 possui uma área de 85,1 mil m² em FIIs, com apenas 5,8% de vacância.

Tabela 107: Fundos de Investimento Imobiliário - Rio de Janeiro

Áreas de Planejamento	Edifícios	Área Total do Imóvel (m²)	Área Total em FII (m²)	% Área em FII	Área Disponível em FII (m²)	Taxa de Vacância em FII (%)
A. Plan 1	**19**	**382.153**	**206.524**	**54%**	**98.864**	**47,9%**
I Portuária	1	4.488	4.488	100%	0	0,0%
II Centro	16	327.327	188.656	58%	98.408	52,2%
III Rio Comprido	2	50.338	13.380	27%	457	3,4%
A. Plan 2	**17**	**209.291**	**85.167**	**41%**	**4.969**	**5,8%**
IV Botafogo	5	149.499	25.374	17%	3.350	13,2%
VI Lagoa	3	17.081	17.081	100%	1.618	9,5%
IX Vila Isabel	9	42.711	42.711	100%	0	0,0%
A. Plan 3	**1**	**3.817**	**3.817**	**100%**	**0**	**0,0%**
XII Inhaúma	1	3.817	3.817	100%	0	0,0%
A. Plan 4	**12**	**71.146**	**50.622**	**71%**	**2.406**	**4,8%**
XXIV Barra da Tijuca	12	71.146	50.622	71%	2.406	4,8%
Total Geral	**49**	**666.407**	**346.130**	**52%**	**106.239**	**30,7%**

Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

No recorte em análise, os 19 edifícios estão distribuídos em 11 fundos de investimento imobiliário: CSHG Real Estate – FII, Dovel Fundo de Investimento Imobiliário, FII – Edifício Almirante Barroso, FII – Edifício Galeria, FII – Presidente Vargas, FII Caixa Cedae, FII Rio Bravo Renda Corporativa, FII BTG Pactual Corporate Office Fund, FII RBR Properties, Haz e Kinea Renda Imobiliária. A R.A. Centro se destaca por concentrar 85,6% da área total em FIIs.

Tabela 108: Fundos de Investimento Imobiliário - Área de Planejamento 1

Edifícios	Edifícios	Área Total do Imóvel (m²)	Área Total em FII (m²)	% Área em FII	Área Disponível em FII (m²)	Taxa de Vacância em FII (%)
A. Plan 1	**19**	**382.153**	**206.524**	**54%**	**98.864**	**47,9%**
I Portuária	1	4.488	4.488	100%	0	0,0%
II Centro	16	327.327	188.656	58%	98.408	52,2%
III Rio Comprido	-	-	-	-	-	-
VII São Cristóvão	-	-	-	-	-	-
XXI Paquetá	-	-	-	-	-	-
XXIII Santa Teresa	2	50.338	13.380	27%	457	3,4%
Total Geral	**19**	**382.153**	**206.524**	**54%**	**98.864**	**47,9%**

Fonte: Buildings | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.5.5. LANÇAMENTOS COMERCIAIS – LOJAS

No Rio de Janeiro, 387 lojas estão em lançamento, estando 21% disponíveis. Estas unidades contam com médias de 85 m² de área útil, 1 vaga de garagem e valor médio de R$ 16.586/m² – R$ 1.494.333/unidade.

Assim como em outras categorias, a Área de Planejamento 4 é a principal região de lançamentos. No total, são 308 lojas na região, representando 80% do total.

Os 42 lançamentos presentes na Área de Planejamento 2 estão localizados principalmente na Lagoa e na Vila Isabel.

Tabela 109: Lançamentos comerciais - Rio de Janeiro

Localização	Lojas	% Lojas	Dispo-níveis	% Disponível	Vagas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**8**	**2%**	**4**	**50%**	**0**	**159**	**R$ 19.543**	**R$ 2.977.543**
II Centro	8	2%	4	50%	0	159	R$ 19.543	R$ 2.977.543
A.Plan. 2	**42**	**11%**	**28**	**67%**	**0**	**127**	**R$ 38.515**	**R$ 3.664.658**
IV Botafogo	8	2%	8	100%	0	294	R$ 19.982	R$ 5.667.230
VI Lagoa	20	5%	7	35%	0	78	R$ 65.164	R$ 4.568.344
VIII Tijuca	1	0%	1	100%	6	292	R$ 14.897	R$ 4.350.000
IX Vila Isabel	13	3%	12	92%	1	88	R$ 10.740	R$ 989.301
A.Plan. 3	**29**	**7%**	**16**	**55%**	**2**	**120**	**R$ 10.108**	**R$ 1.259.049**
XI Penha	21	5%	8	38%	1	94	R$ 9.748	R$ 943.991
XV Madureira	8	2%	8	100%	5	189	R$ 11.054	R$ 2.086.077
A.Plan. 4	**308**	**80%**	**34**	**11%**	**1**	**73**	**R$ 14.129**	**R$ 1.182.008**
XVI Jacarepaguá	15	4%	5	33%	1	52	R$ 8.520	R$ 452.054
XXIV Barra da Tijuca	293	76%	29	10%	1	75	R$ 14.416	R$ 1.219.378
Total	**387**	**100%**	**82**	**21%**				
				Mínimo	**0**	**22**	**R$ 6.403**	**R$ 166.562**
				Média	**1**	**85**	**R$ 16.586**	**R$ 1.494.333**
				Máximo	**6**	**649**	**R$ 247.316**	**R$ 18.804.884**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

79% das lojas em lançamento são menores, de até 100 m² de área útil. Essas unidades também indicam uma maior absorção, pois 82% estão comercializadas. As salas maiores que 150 m² de área útil, além de contarem com poucos lançamentos, indicam um valor do m² acima da média municipal.

Tabela 110: Lançamentos comerciais por faixa de metragem - Rio de Janeiro

Metragem	Lojas	% Lojas	Disponíveis	% Disp.	Vagas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
Até 50 m²	125	32%	26	21%	1	39	R$ 18.308	R$ 699.571
De 50 a 100 m²	182	47%	28	15%	1	73	R$ 13.597	R$ 980.933
De 100 a 150 m²	39	10%	11	28%	1	122	R$ 17.351	R$ 2.134.030
De 150 a 300 m²	33	9%	11	33%	2	198	R$ 23.848	R$ 4.719.917
Mais de 300 m²	8	2%	6	75%	0	408	R$ 24.020	R$ 9.168.299
Total	**387**	**100%**	**82**	**21%**	**1**	**85**	**R$ 16.586**	**R$ 1.494.333**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

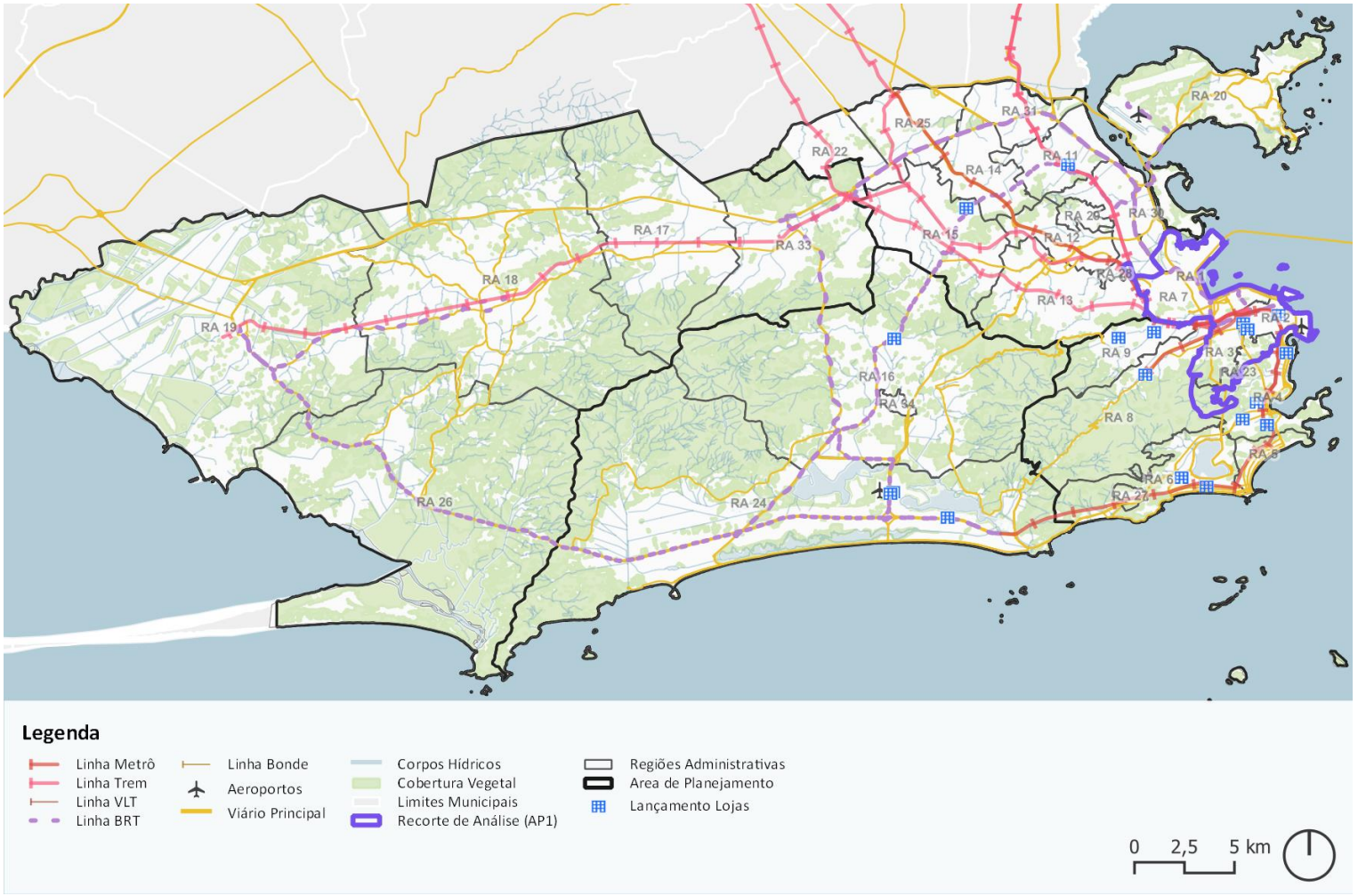
Na AP1, são apenas 8 lojas em lançamento (4 disponíveis). As unidades apresentam médias de 159 m² de área útil, nenhuma vaga de garagem e valor de venda de R$ 19.543/m², valor acima da média do Rio de Janeiro.

Tabela 111: Lançamentos comerciais – Área de Planejamento 1

Localização	Lojas	% Lojas	Dispo-níveis	% Disp.	Vagas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	8	36%	4	50%	0	159	R$ 19.543	R$ 2.977.543
I Portuária	-	-	-	-	-	-	-	-
II Centro	8	36%	4	50%	0	159	R$ 19.543	R$ 2.977.543
III Rio Comprido	-	-	-	-	-	-	-	-
VII São Cristóvão	-	-	-	-	-	-	-	-
XXI Paquetá	-	-	-	-	-	-	-	-
XXIII Santa Teresa	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	8	100%	4	50%				
				Mínimo	0	38	R$ 11.322	R$ 575.000
				Média	0	159	R$ 19.543	R$ 2.977.543
				Máximo	1	408	R$ 34.211	R$ 6.315.178

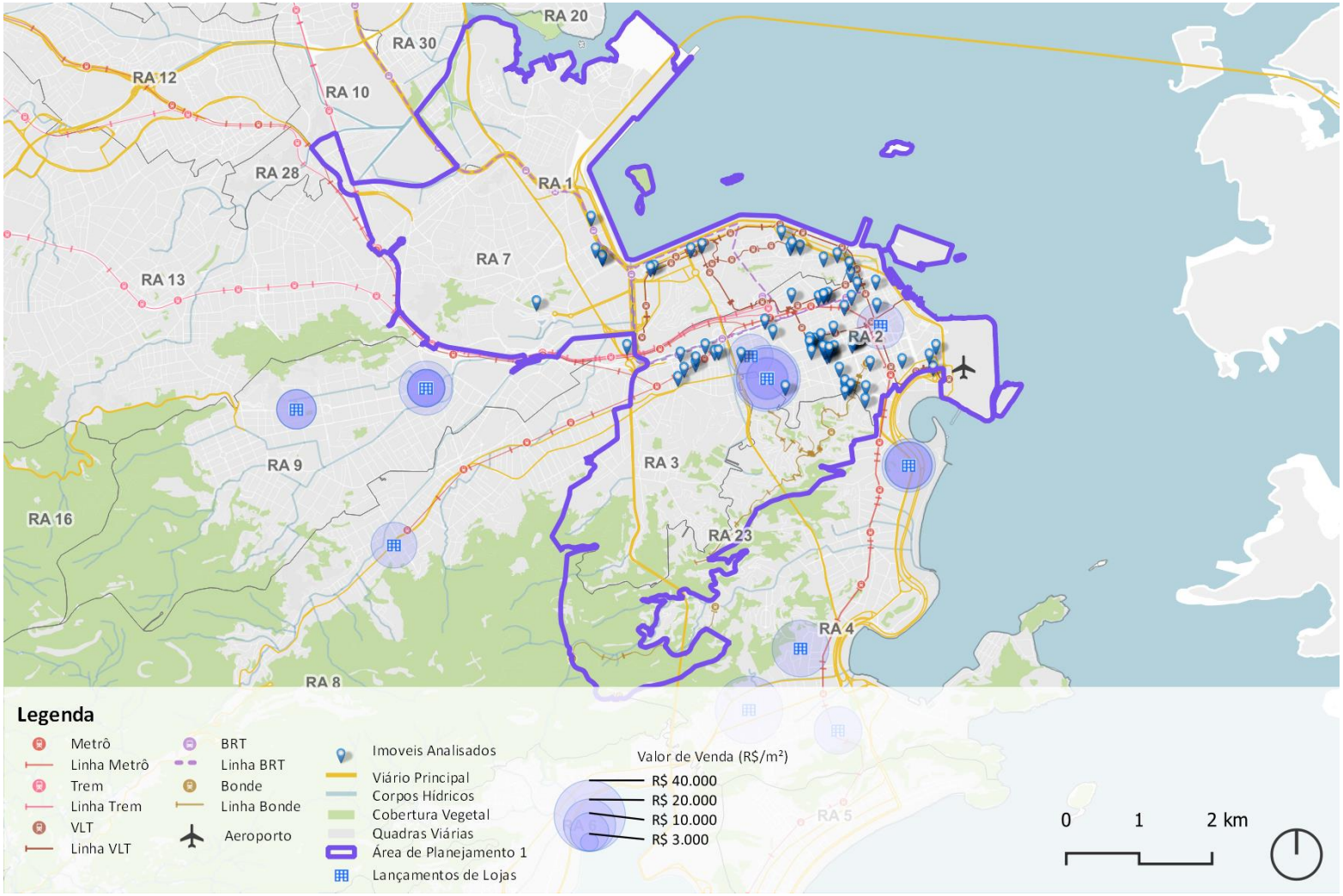
Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 175: Lançamentos de lojas no município do Rio de Janeiro



Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 176: Valor de venda (R$/m²) dos lançamentos de Lojas na Área de Planejamento 1



Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.5.5.1. COMERCIAIS – LOJAS – ABSORÇÃO

Nos últimos 10 anos, 1.115 lojas foram lançadas no Rio de Janeiro, com média de 95 unidades vendidas por ano. É possível observar que, até 2014, 963 lojas foram lançadas. Já a partir de 2015, apenas 152 unidades se apresentaram ao mercado.

A Área de Planejamento 4 concentra 73% do total lançado, com destaque para a R.A. Barra da Tijuca, com 564 lojas (97% vendidas).

Tabela 112: Total de lançamentos comerciais - Rio de Janeiro

Localização	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
A.Plan. 1	**8**	**52**	**1**	**3**	**1**	**0**	**0**	**5**	**0**	**1**	**0**	**71**
I Portuária	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**50**
II Centro	8	2	1	3	1	0	0	5	0	1	0	**21**
A.Plan. 2	**11**	**23**	**20**	**8**	**5**	**7**	**3**	**23**	**1**	**1**	**6**	**108**
IV Botafogo	4	2	2	0	2	0	3	3	1	0	6	**23**
VI Lagoa	0	12	0	8	3	0	0	19	0	1	0	**43**
VIII Tijuca	7	1	13	0	0	0	0	1	0	0	0	**22**
IX Vila Isabel	0	8	5	0	0	7	0	0	0	0	0	**20**
A.Plan. 3	**23**	**48**	**38**	**0**	**0**	**13**	**0**	**3**	**0**	**0**	**0**	**125**
XI Penha	0	0	21	0	0	0	0	3	0	0	0	**24**
XII Inhaúma	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**30**
XIII Méier	14	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	**31**
XV Madureira	9	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**27**
XXV Pavuna	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	**13**
A.Plan. 4	**180**	**208**	**351**	**26**	**46**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**811**
XVI Jacarepaguá	155	46	44	2	0	0	0	0	0	0	0	**247**
XXIV Barra da Tijuca	25	162	307	24	46	0	0	0	0	0	0	**564**
Total	**222**	**331**	**410**	**37**	**52**	**20**	**3**	**31**	**1**	**2**	**6**	**1.115**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 113: Absorção dos lançamentos comerciais - Rio de Janeiro

Localização	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
A.Plan. 1	**71**	**67**	**6**	**6**	**94,4%**
I Portuária	**50**	50	5	5	100,0%
II Centro	**21**	17	2	2	81,0%
A.Plan. 2	**108**	**80**	**10**	**7**	**74,1%**
IV Botafogo	**23**	15	2	1	65,2%
VI Lagoa	**43**	36	4	3	83,7%
VIII Tijuca	**22**	21	2	2	95,5%
IX Vila Isabel	**20**	8	2	1	40,0%
A.Plan. 3	**125**	**109**	**11**	**10**	**87,2%**
XI Penha	**24**	16	2	1	66,7%
XII Inhaúma	**30**	30	3	3	100,0%
XIII Méier	**31**	31	3	3	100,0%
XV Madureira	**27**	19	2	2	70,4%
XXV Pavuna	**13**	13	1	1	100,0%
A.Plan. 4	**811**	**787**	**74**	**72**	**97,0%**
XVI Jacarepaguá	**247**	242	22	22	98,0%
XXIV Barra da Tijuca	**564**	545	51	50	96,6%
Total	**1.115**	**1.043**	**101**	**95**	**93,5%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Assim como o Rio de Janeiro, a AP1 apresentou forte queda nos lançamentos de lojas a partir de 2015. Entre 2012 e 2022, foram lançadas 71 lojas no recorte em análise, com média de 7 unidades vendidas por ano.

A Região Administrativa Portuária concentrou 70% dos lançamentos, indicando uma média de 5 unidades vendidas/ano.

Tabela 114: Total de lançamentos comerciais – Área de Planejamento 1

Localização	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
A.Plan. 1	**8**	**52**	**1**	**3**	**1**	**0**	**0**	**5**	**0**	**1**	**0**	**71**
I Portuária	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**50**
II Centro	8	2	1	3	1	0	0	5	0	1	0	**21**
III Rio Comprido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
VII São Cristóvão	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
XXI Paquetá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
XXIII Santa Teresa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Total	**8**	**52**	**1**	**3**	**1**	**0**	**0**	**5**	**0**	**1**	**0**	**71**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 115: Absorção dos lançamentos comerciais – Área de Planejamento 1

Localização	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
A.Plan. 1	**71**	**67**	**7**	**7**	**94,4%**
I Portuária	**50**	50	5	5	100,0%
II Centro	**21**	17	2	2	81,0%
III Rio Comprido	**0**	0	0	0	-
VII São Cristóvão	**0**	0	0	0	-
XXI Paquetá	**0**	0	0	0	-
XXIII Santa Teresa	**0**	0	0	0	-
Total	**71**	**67**	**7**	7	**94,4%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

75% das lojas lançadas no período na AP1 possuem até 100 m² de área útil, indicando uma média de 6 lojas vendidas/ano. A faixa de metragem entre 150 e 300 m² também se destaca, com 13 unidades lançadas e ótima absorção (100% vendidas).

Tabela 116: Total de lançamentos comerciais por faixa de metragem – Área de Planejamento 1

Metragem	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Até 50 m²	1	39	0	0	0	0	0	1	0	1	0	**42**
De 50 a 100 m²	0	9	0	0	0	0	0	2	0	0	0	**11**
De 100 a 150 m²	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	**4**
De 150 a 300 m²	4	4	0	2	1	0	0	2	0	0	0	**13**
Mais de 300 m²	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**
TOTAL	**8**	**52**	**1**	**3**	**1**	**0**	**0**	**5**	**0**	**1**	**0**	**71**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 117: Absorção dos lançamentos comerciais por faixa de metragem – Área de Planejamento 1

Metragem	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
Até 50 m²	**42**	41	4	4	97,6%
De 50 a 100 m²	**11**	11	1	1	100,0%
De 100 a 150 m²	**4**	2	0	0	50,0%
De 150 a 300 m²	**13**	13	1	1	100,0%
Mais de 300 m²	**1**	0	0	0	0,0%
TOTAL	**71**	**67**	**6**	**6**	**94,4%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Na AP1, a maior parte das lojas indicaram um valor de venda entre R$ 1.200.000 e R$ 2.000.000. As 44 lojas nesta faixa apresentam 95,5% de absorção (média de 4 unidades vendidas/ano).

Tabela 118: Total de lançamentos comerciais por faixa de valor total – Área de Planejamento 1

Valor Total	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Até R$ 700 mil	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	**1**
De R$ 700 a 1,2 mi	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	**2**
De R$ 1,2 a 2,0 mi	3	39	0	0	0	0	0	2	0	0	0	**44**
De R$ 2,0 a 4,0 mi	0	9	0	3	1	0	0	0	0	0	0	**13**
Mais de R$ 4,0 mi	4	4	1	0	0	0	0	2	0	0	0	**11**
TOTAL	**8**	**52**	**1**	**3**	**1**	**0**	**0**	**5**	**0**	**1**	**0**	**71**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 119: Absorção dos lançamentos comerciais por faixa de valor total – Área de Planejamento 1

Valor Total	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
Até R$ 700 mil	**1**	0	0	0	0,0%
De R$ 700 a 1,2 mi	**2**	2	0	0	100,0%
De R$ 1,2 a 2,0 mi	**44**	42	4	4	95,5%
De R$ 2,0 a 4,0 mi	**13**	13	1	1	100,0%
Mais de R$ 4,0 mi	**11**	10	1	1	90,9%
TOTAL	**71**	**67**	**6**	**6**	**94,4%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

As lojas lançadas na AP1 apresentaram grande variedade em relação ao valor do m² de venda. Dessa maneira, a faixa que indicou maior número de unidades lançadas foi: entre R$ 30 mil/m² e R$ 40 mil/m², com 52 lojas.

Tabela 120: Total de lançamentos comerciais por faixa de valor/m² – Área de Planejamento 1

Valor/m²	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Até 20 mil	3	0	1	3	1	0	0	3	0	1	0	**12**
De R$ 20 a 30 mil	4	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	**6**
De R$ 30 a 40 mil	1	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**52**
Mais de R$ 40 mil	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**
TOTAL	**8**	**52**	**1**	**3**	**1**	**0**	**0**	**5**	**0**	**1**	**0**	**71**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 121: Absorção dos lançamentos comerciais por faixa de valor/m² – Área de Planejamento 1

Valor/m²	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
Até R$ 20 mil	**12**	8	1	1	66,7%
De R$ 20 a 30 mil	**6**	6	1	1	100,0%
De R$ 30 a 40 mil	**52**	52	5	5	100,0%
Mais de R$ 40 mil	**1**	1	0	0	100,0%
TOTAL	**71**	**67**	**6**	**6**	**94,4%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.5.5.2. COMERCIAIS – LOJAS – ESTOQUE

As lojas da amostra para revenda no Rio de Janeiro apresentam médias de 96 m² de área útil com valor de R$ 5.339/m² (R$ 364.433).

A Área de Planejamento 2 conta com as unidades com maior valor do m² do município (R$ 7.255/m²) e menores metragens (61 m² de área).As maiores unidades à venda encontram-se na Área de Planejamento 5 (174 m² de área).

Tabela 122: Amostra do estoque comercial para revenda – Rio de Janeiro

Localização	Lojas	% Lojas	Área Útil (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**90**	**17%**	**120**	**R$ 4.473**	**R$ 381.781**
I Portuária	13	3%	120	R$ 3.137	R$ 297.231
II Centro	52	10%	113	R$ 5.140	R$ 401.275
VII São Cristóvão	25	5%	136	R$ 3.779	R$ 385.200
A.Plan. 2	**115**	**22%**	**61**	**R$ 7.255**	**R$ 390.033**
IV Botafogo	23	4%	67	R$ 6.295	R$ 435.913
V Copacabana	15	3%	45	R$ 10.449	R$ 402.067
VI Lagoa	15	3%	61	R$ 12.239	R$ 654.585
VIII Tijuca	37	7%	61	R$ 5.383	R$ 256.989
IX Vila Isabel	25	5%	67	R$ 6.000	R$ 378.776
A.Plan. 3	**140**	**27%**	**123**	**R$ 3.740**	**R$ 318.803**
X Ramos	13	3%	131	R$ 3.663	R$ 322.692
XI Penha	30	6%	76	R$ 3.718	R$ 244.100
XIII Méier	58	11%	142	R$ 3.533	R$ 332.510
XIV Irajá	12	2%	181	R$ 2.542	R$ 302.575
XV Madureira	27	5%	107	R$ 4.779	R$ 377.704
A.Plan. 4	**148**	**29%**	**72**	**R$ 6.341**	
XVI Jacarepaguá	58	11%	73	R$ 4.131	R$ 215.441
XXIV Barra da Tijuca	90	17%	71	R$ 7.765	R$ 488.678
A.Plan. 5	**22**	**4%**	**174**	**R$ 2.303**	**R$ 334.545**
XXVI Guaratiba	10	2%	235	R$ 2.459	R$ 433.500
XIX Santa Cruz	12	2%	123	R$ 2.173	R$ 252.083
Total	**515**	**100%**			
		Mínimo	**10**	**R$ 450**	**R$ 50.000**
		Média	**96**	**R$ 5.339**	**R$ 364.433**
		Máximo	**800**	**R$ 20.896**	**R$ 2.180.000**

Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

As 482 lojas para locação da amostra indicam médias de 68 m² de área útil e valor de R$ 3.071/mês – R$ 50/m²/mês.

O maior valor do m² está na Região Administrativa Lagoa (R$ 104/m²), alavancando a média da Área de Planejamento 2 (R$ 66/m²).

Outro destaque em relação ao valor médio do m² é a Área de Planejamento 4, principalmente pela presença da R.A. Barra da Tijuca.

Tabela 123: Amostra do estoque comercial para locação - Rio de Janeiro

Bairros	Lojas	% Lojas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**93**	**19%**	**92**	**R$ 45**	**R$ 3.552**
II Centro	71	15%	100	R$ 48	R$ 3.982
VII São Cristóvão	22	5%	66	R$ 35	R$ 2.166
A.Plan. 2	**116**	**24%**	**61**	**R$ 66**	**R$ 3.556**
IV Botafogo	22	5%	83	R$ 61	R$ 4.247
V Copacabana	28	6%	45	R$ 74	R$ 3.383
VI Lagoa	14	3%	36	R$ 104	R$ 3.304
VIII Tijuca	28	6%	69	R$ 59	R$ 4.068
IX Vila Isabel	24	5%	63	R$ 45	R$ 2.673
A.Plan. 3	**107**	**22%**	**70**	**R$ 43**	**R$ 2.737**
X Ramos	17	4%	57	R$ 49	R$ 2.494
XI Penha	19	4%	68	R$ 35	R$ 2.010
XIII Méier	32	7%	80	R$ 45	R$ 3.070
XV Madureira	29	6%	67	R$ 45	R$ 3.085
XX Ilha do Governador	10	2%	71	R$ 35	R$ 2.455
A.Plan. 4	**122**	**25%**	**59**	**R$ 47**	
XVI Jacarepaguá	55	11%	63	R$ 42	R$ 2.748
XXIV Barra da Tijuca	67	14%	56	R$ 50	R$ 3.039
A.Plan. 5	**44**	**9%**	**52**	**R$ 45**	**R$ 2.043**
XVII Bangu	11	2%	49	R$ 49	R$ 2.094
XVIII Campo Grande	33	7%	52	R$ 44	R$ 2.025
Total	**482**	**100%**			
		Mínimo	**10**	**R$ 19**	**R$ 250**
		Média	**68**	**R$ 50**	**R$ 3.071**
		Máximo	**1000**	**R$ 333**	**R$ 30.000**

Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

A amostra de lojas para revenda na AP1 indica médias de 120 m² de área útil e valor de R$ 4.473/m².

O maior valor médio de área está em São Cristóvão, enquanto o m² mais valioso está no centro (R$ 5.140 por m²).

Tabela 124: Amostra do estoque comercial para revenda - Área de Planejamento 1

Bairros	Lojas	% Lojas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**90**	**100%**	**120**	**R$ 4.473**	**R$ 381.781**
I Portuária	13	14%	120	R$ 3.137	R$ 297.231
II Centro	52	58%	113	R$ 5.140	R$ 401.275
III Rio Comprido	-	-	-	-	-
VII São Cristóvão	25	28%	136	R$ 3.779	R$ 385.200
XXI Paquetá	-	-	-	-	-
XXIII Santa Teresa	-	-	-	-	-
Total	**90**	**100%**			
		Mínimo	**16**	**R$ 450**	**R$ 55.000**
		Média	**120**	**R$ 4.473**	**R$ 381.781**
		Máximo	**542**	**R$ 14.228**	**R$ 1.900.000**

Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

As unidades menores, de até 50 m² de área útil, possuem valor do m² acima da média – R$ 6.564/m².

Tabela 125: Amostra do estoque comercial para revenda por faixa de metragem – Área de Planejamento 1

Metragem	Lojas	% Lojas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
Até 50 m²	27	30%	34	R$ 6.564	R$ 222.000
De 50 a 100 m²	32	36%	72	R$ 4.476	R$ 310.500
De 100 a 150 m²	5	6%	124	R$ 4.101	R$ 491.800
De 150 a 300 m²	20	22%	220	R$ 2.431	R$ 514.565
Mais de 300 m²	6	7%	428	R$ 2.160	R$ 946.667
Total	**90**	**100%**	**120**	**R$ 4.473**	**R$ 381.781**

Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

As lojas para locação contam com médias de 92 m² de área útil e valor de R$ 3.552/mês (R$ 45/m²/mês).

Tabela 126: Amostra do estoque comercial para locação – Área de Planejamento 1

Bairros	Lojas	% Lojas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 1	**93**	**100%**	**92**	**R$ 45**	**R$ 3.552**
I Portuária	-	-	-	-	-
II Centro	71	76%	100	R$ 48	R$ 3.982
III Rio Comprido	-	-	-	-	-
VII São Cristóvão	22	24%	66	R$ 35	R$ 2.166
XXI Paquetá	-	-	-	-	-
XXIII Santa Teresa	-	-	-	-	-
Total	**93**	**100%**			
		Mínimo	**10**	**R$ 19**	**R$ 250**
		Média	**92**	**R$ 45**	**R$ 3.552**
		Máximo	**1000**	**R$ 314**	**R$ 30.000**

Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

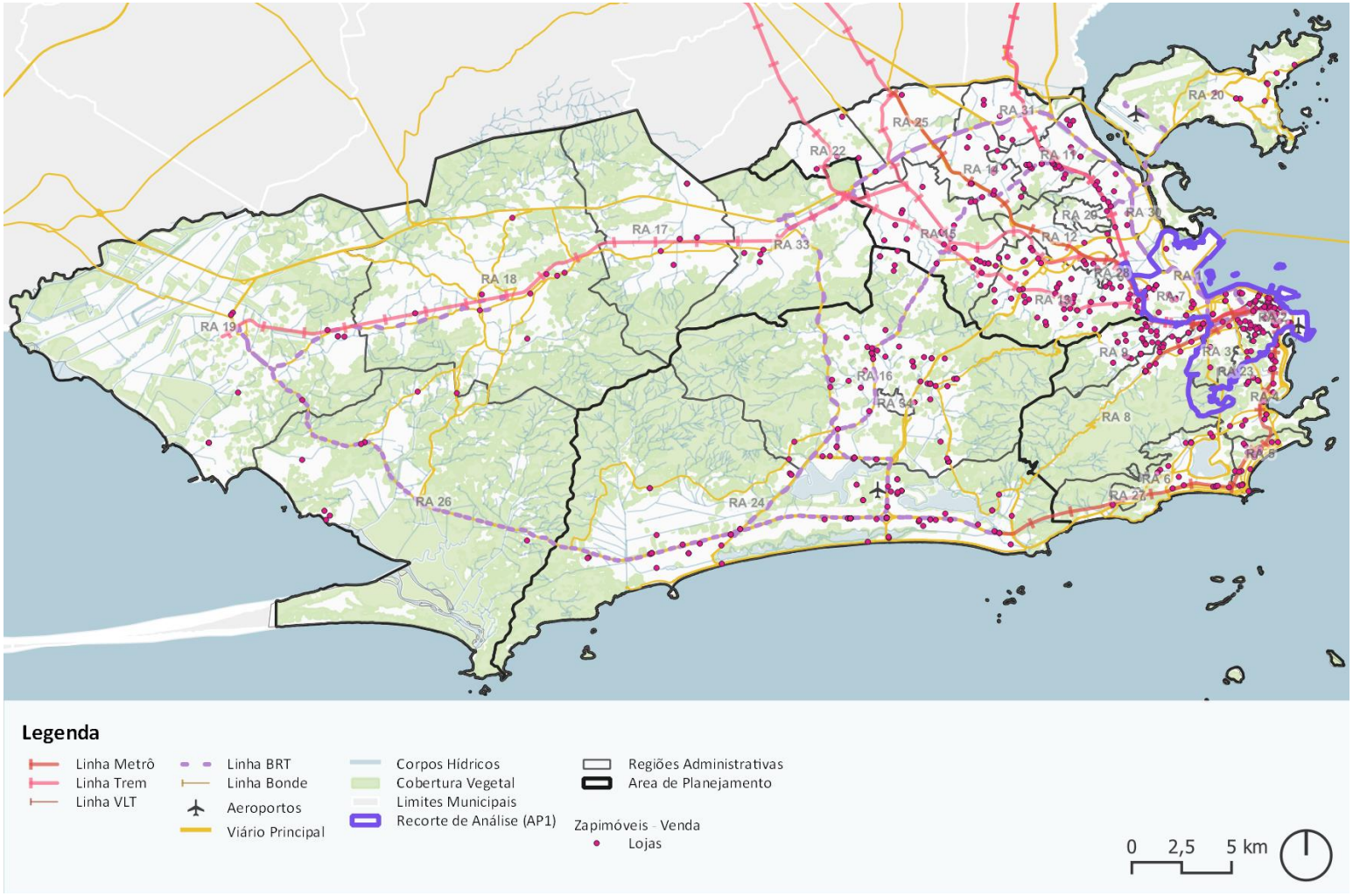
Assim como as lojas para revenda, as unidades para locação de até 50 m² apresentam o maior valor do m² na AP1.

Tabela 127: Amostra do estoque comercial para locação por faixa de metragem – Área de Planejamento 1

Metragem	Lojas	% Lojas	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
Até 50 m²	47	51%	32	R$ 53	R$ 1.724
De 50 a 100 m²	33	35%	74	R$ 36	R$ 2.551
De 100 a 150 m²	5	5%	128	R$ 34	R$ 4.342
De 150 a 300 m²	3	3%	208	R$ 40	R$ 8.150
Mais de 300 m²	5	5%	669	R$ 35	R$ 23.800
Total	**93**	**100%**	**92**	**R$ 45**	**R$ 3.552**

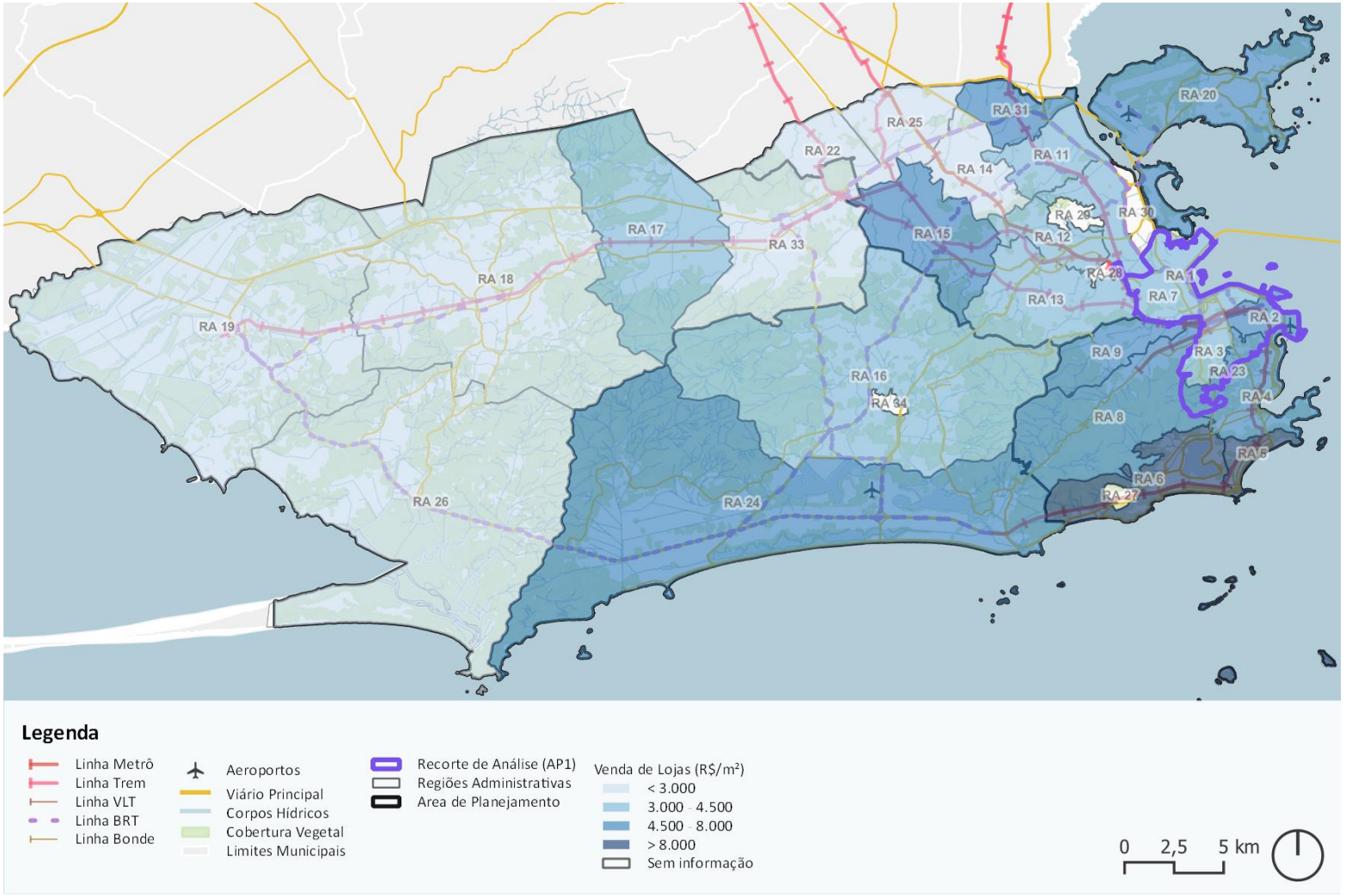
Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 177: Amostra do estoque de lojas para venda no município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis



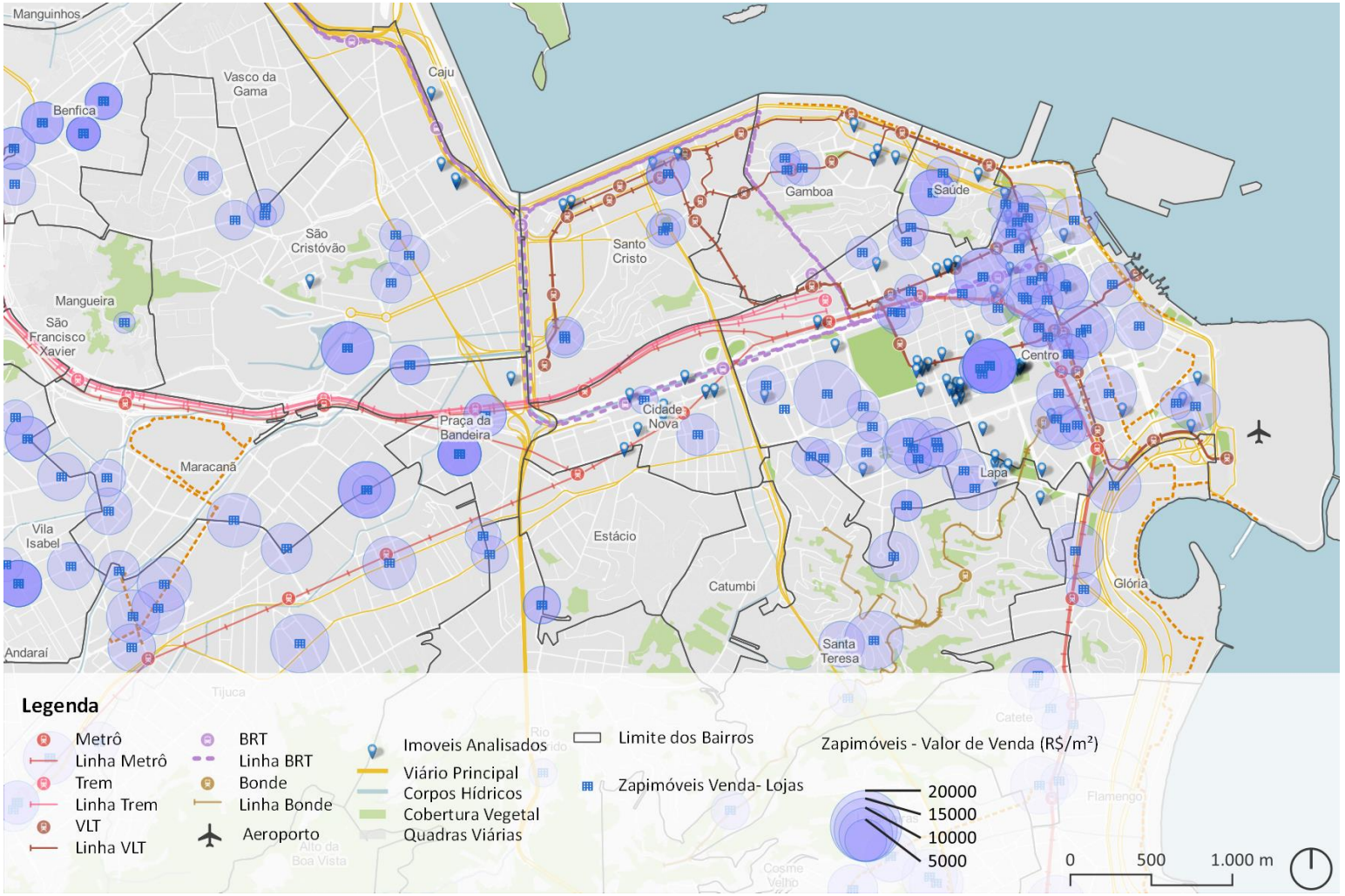
Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 178: Valor do m² de venda de salas por região administrativa do município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis



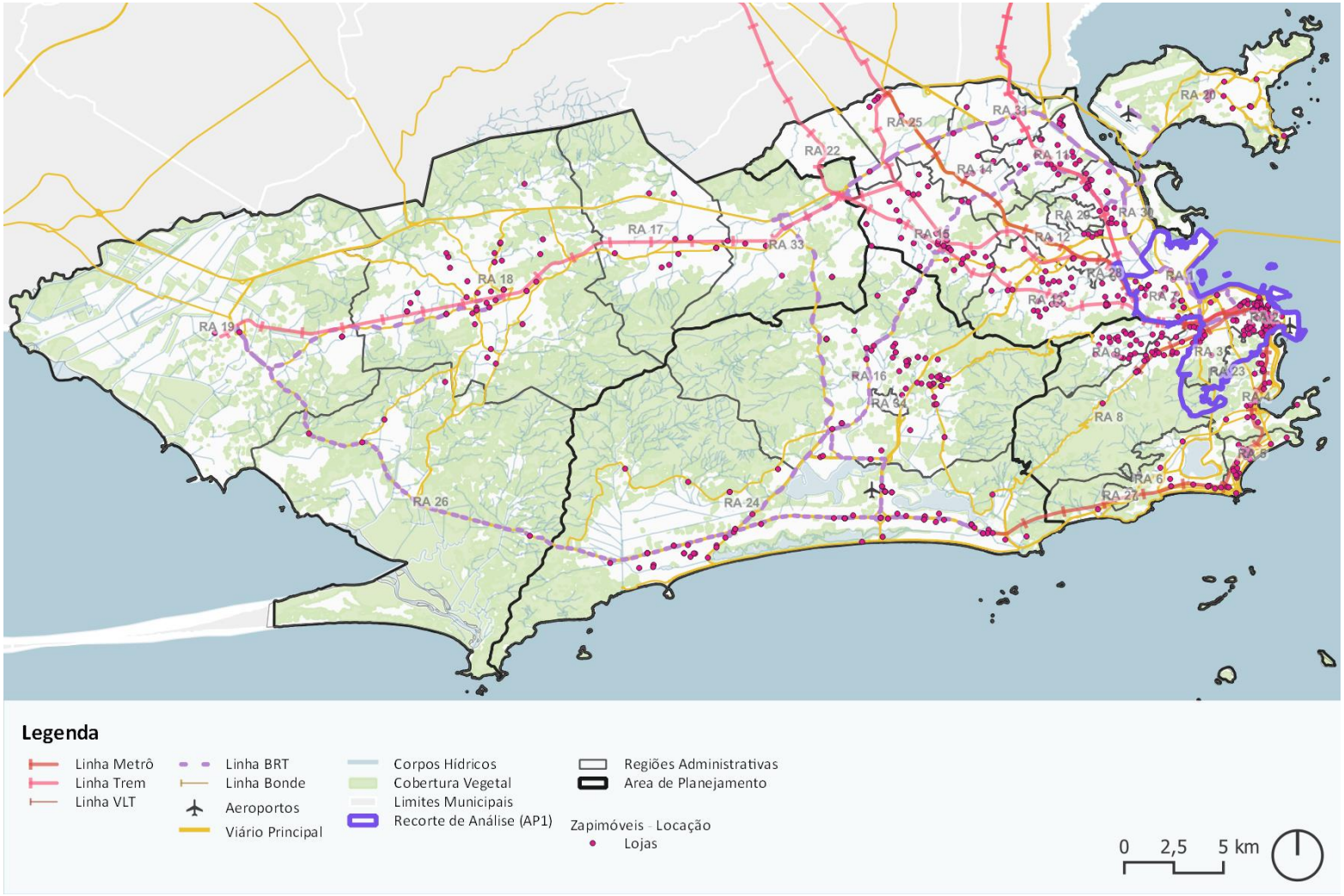
Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 179: Valor de venda (R$/m²) de estoques lojas – *Zoom* nos bairros com imóveis



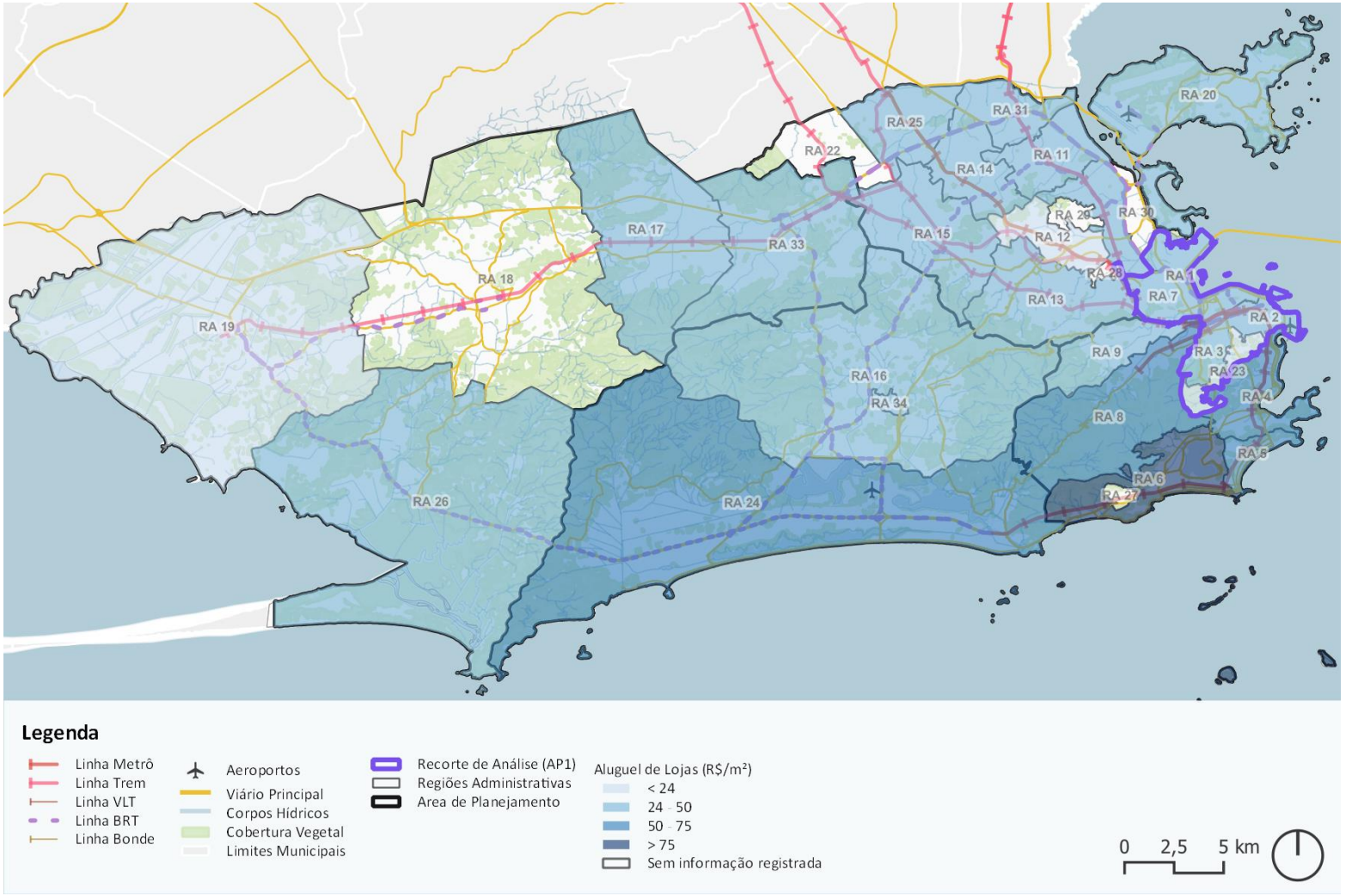
Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 180: Amostra do estoque de lojas para locação no município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis



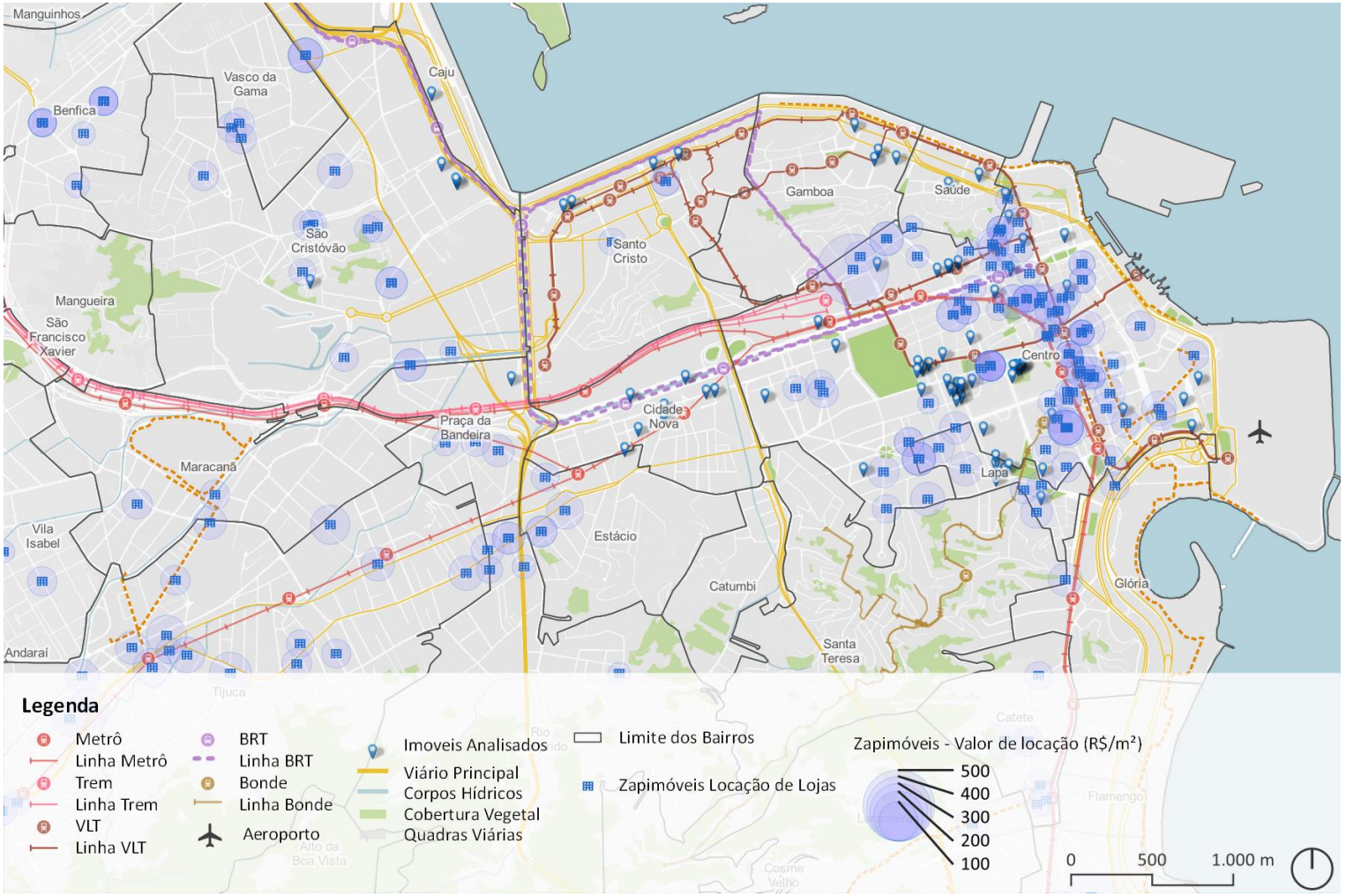
Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 181: Valor do m² de locação de Lojas por região administrativa do município do Rio de Janeiro – Zap Imóveis



Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 182: Valor de locação (R$/m²/mês) de estoques lojas – *Zoom* nos bairros com imóveis



Fonte: Zap Imóveis | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.5.6. LANÇAMENTOS DE HOTÉIS E FLATS

A Geoimóvel possui uma base de lançamentos de hotéis e flats voltados exclusivamente para a venda. Muitos hotéis são construídos por meio de um modelo de propriedade fracionada, no qual as unidades hoteleiras são vendidas individualmente para investidores, que se tornam proprietários dos quartos ou das suítes. Esses investidores, por sua vez, podem utilizar suas unidades hoteleiras para hospedagem própria ou alugá-las para outros hóspedes, gerando renda por meio da operação do hotel.

Atualmente, apenas um empreendimento de hotel/flat está em lançamento no Rio de Janeiro: o *On The Sea* Arpoador, localizado em Copacabana, conta com 60 unidades, com 88 m² de área e valor de venda de R$ 38.168/m².

Tabela 128: Lançamentos de hotéis e flats - Rio de Janeiro

Localização	UHs	% UHs	Dispo-níveis	% Disp.	Área (m²)	Valor (R$/m²)	Valor (R$)
A.Plan. 2	**60**	**100%**	**23**	**38%**	**88**	**R$ 38.168**	**R$ 3.438.047**
V Copacabana	60	100%	23	38%	88	R$ 38.168	R$ 3.438.047
Total	**60**	**100%**	**23**	**38%**			
				Mínimo	**71**	**R$ 26.968**	**R$ 2.281.160**
				Média	**88**	**R$ 38.168**	**R$ 3.438.047**
				Máximo	**187**	**R$ 46.304**	**R$ 8.671.761**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.5.6.1. HOTÉIS/FLATS – ABSORÇÃO

O Rio de Janeiro, uma das principais cidades turísticas do Brasil, apresentou 3,7 mil unidades hoteleiras lançadas nos últimos 10 anos em diversas regiões do município – média de 337 unidades vendidas/ano. É possível observar muitos lançamentos até o ano de 2014. A partir de 2015, apenas 101 unidades foram lançadas.

As regiões administrativas da Barra da Tijuca e de Jacarepaguá (Área de Planejamento 4), somaram 2,5 mil unidades em lançamento no período, com média de 230 unidades vendidas/ano.

Tabela 129: Total de lançamentos de hotéis/flats – Rio de Janeiro

Localização	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
A.Plan. 1	**0**	**510**	**151**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**661**
I Portuária	0	450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**450**
II Centro	0	60	151	0	0	0	0	0	0	0	0	**211**
A.Plan. 2	**121**	**253**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**60**	**0**	**434**
V Copacabana	121	253	0	0	0	0	0	0	0	60	0	**434**
A.Plan. 4	**1.257**	**1.236**	**0**	**41**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.534**
XVI Jacarepaguá	671	379	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1.050**
XXIV Barra da Tijuca	586	857	0	41	0	0	0	0	0	0	0	**1.484**
A.Plan. 5	**0**	**0**	**96**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**96**
XVIII Campo Grande	0	0	96	0	0	0	0	0	0	0	0	**96**
Total	**1.378**	**1.999**	**247**	**41**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**60**	**0**	**3.725**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 130: Absorção dos lançamentos de hotéis/flats – Rio de Janeiro

Localização	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
A.Plan. 1	**661**	**661**	**60**	**60**	**100,0%**
I Portuária	**450**	450	41	41	100,0%
II Centro	**211**	211	19	19	100,0%
A.Plan. 2	**434**	**411**	**39**	**37**	**94,7%**
V Copacabana	**434**	411	39	37	94,7%
A.Plan. 4	**2.534**	**2.534**	**230**	**230**	**100,0%**
XVI Jacarepaguá	**1.050**	1.050	95	95	100,0%
XXIV Barra da Tijuca	**1.484**	1.484	135	135	100,0%
A.Plan. 5	**96**	**96**	**9**	**9**	**100,0%**
XVIII Campo Grande	**96**	96	9	9	100,0%
Total	**3.725**	**3.702**	**339**	**337**	**99,4%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

A AP1 se destaca com 661 unidades lançadas entre 2012 e 2022 (18% do total do Rio de Janeiro).

A R.A. Portuária contou com 450 unidades lançadas em 2013 (todas em Santo Cristo), enquanto o Centro lançou 211 unidades entre 2013 e 2014. Com esses lançamentos, a AP1 apresentou média de 60 unidades de hotéis/flats vendidas/ano. Esses lançamentos estão alinhados com o período dos preparativos da Copa do Mundo no Brasil, que ocorreu em 2014.

Tabela 131: Total de lançamentos hotéis/flats – Área de Planejamento 1

Localização	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
A.Plan. 1	**0**	**510**	**151**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**661**
I Portuária	0	450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**450**
II Centro	0	60	151	0	0	0	0	0	0	0	0	**211**
III Rio Comprido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII São Cristóvão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XXI Paquetá	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XXIII Santa Teresa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**0**	**510**	**151**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**661**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 132: Absorção dos lançamentos hoteleiros - Área de Planejamento 1

Localização	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
A.Plan. 1	**661**	661	60	60	100,0%
I Portuária	**450**	450	41	41	100,0%
II Centro	**211**	211	19	19	100,0%
III Rio Comprido	-	-	-	-	-
VII São Cristóvão	-	-	-	-	-
XXI Paquetá	-	-	-	-	-
XXIII Santa Teresa	-	-	-	-	-
Total	**661**	**661**	**60**	**60**	**100,0%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Na AP1, 70% das unidades de hotéis/flats lançadas foram de menos de 20 m² de área útil.

Tabela 133: Total de lançamentos hoteleiros por faixa de metragem - Área de Planejamento 1

Metragem	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Até 20 m²	0	315	151	0	0	0	0	0	0	0	0	**466**
De 20 a 30 m²	0	195	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**195**
Total	**0**	**510**	**151**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**661**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 134: Absorção dos lançamentos hoteleiros por faixa de metragem - Área de Planejamento 1

Metragem	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
Até 20 m²	**466**	466	42	42	100,0%
De 20 a 30 m²	**195**	195	18	18	100,0%
Total	**661**	**661**	**60**	**60**	**100,0%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Na AP1, 450 unidades de hotéis/flats apresentaram valor de venda entre R$ 500.000 e R$ 1.000.000, com média de 41 unidades vendidas/ano. Essas unidades apresentam valor do m² entre R$ 33.000/m² e R$ 34.000/m².

Tabela 135: Total de lançamentos hoteleiros por faixa de valor total - Área de Planejamento 1

Valor Total	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Até R$ 500 mil	0	0	151	0	0	0	0	0	0	0	0	**151**
De R$ 500 a 1,0 mi	0	450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**450**
Mais de R$ 1,0 mi	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**60**
Total	**0**	**510**	**151**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**661**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 136: Absorção dos lançamentos hoteleiros por faixa de valor total - Área de Planejamento 1

Valor Total	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
Até R$ 500 mil	**151**	151	14	14	100,0%
De R$ 500 a 1,0 mi	**450**	450	41	41	100,0%
Mais de R$ 1,0 mi	**60**	60	5	5	100,0%
Total	**661**	**661**	**60**	**60**	**100,0%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 137: Total de lançamentos hoteleiros por faixa de valor/m² – Área de Planejamento 1

Valor/m²	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Até R$ 30 mil	0	0	151	0	0	0	0	0	0	0	0	**151**
De R$ 30 a 50 mil	0	450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**450**
Mais de R$ 50 mil	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**60**
Total	**0**	**510**	**151**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**661**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 138: Absorção dos lançamentos hoteleiros por faixa de valor/m² – Área de Planejamento 1

Valor/m²	Total	Unidades Vendidas	Unidades Lançadas/ano	Unidades Vendidas/ano	Absorção
Até R$ 30 mil	**151**	151	14	14	100,0%
De R$ 30 a 50 mil	**450**	450	41	41	100,0%
Mais de R$ 50 mil	**60**	60	5	5	100,0%
Total	**661**	**661**	**60**	**60**	**100,0%**

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.5.7. LOGÍSTICO – ESTOQUE

O Porto do Rio de Janeiro é uma das principais portas de entrada e saída de cargas do Brasil, localizado na Baía de Guanabara. A logística portuária desse porto envolve diversas atividades, desde a chegada da carga até a sua saída. Em termos econômicos, o Porto do Rio de Janeiro é responsável por movimentar uma grande quantidade de cargas, entre elas, produtos como petróleo, minério de ferro, grãos, produtos químicos, entre outros. É considerado um porto estratégico para o comércio exterior brasileiro, pois está localizado em uma região que possui grande concentração de indústrias e empresas, e conta com uma infraestrutura logística bem desenvolvida.

De acordo com os dados da Agência Nacional de Transportes Aquaviários (ANTAQ) referentes ao ano de 2022, o Porto do Rio de Janeiro foi o décimo maior porto público em movimentação total de cargas do Brasil, movimentando mais de 11 milhões de toneladas.

A figura a seguir mostra a localização dos principais portos (públicos e privados), incluindo o porto localizado no recorte em análise (Porto do Rio de Janeiro).

Figura 183: Portos do Rio de Janeiro

Fonte: Antac, 2023.

O Porto do Rio de Janeiro é bem ativo, o que demanda galpões logísticos para armazenamento de cargas. A Geoimóvel não tem registro de loteamentos logísticos no recorte em análise, mas a Buildings possui dados de condomínios e galpões logísticos no município do Rio de Janeiro.

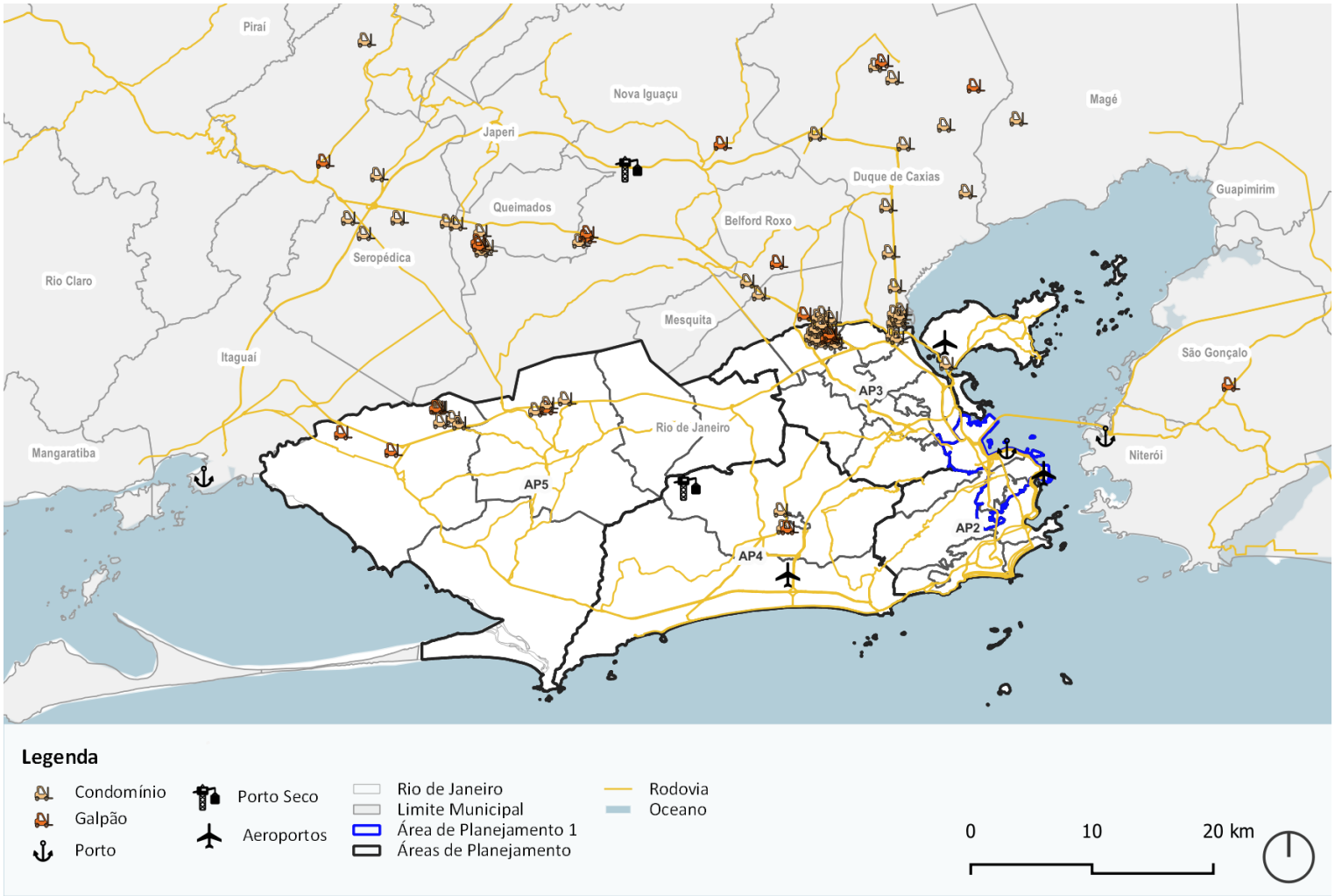
De acordo com dados da Buildings de 2023, a cidade do Rio de Janeiro possui cerca de 69 galpões logísticos, dos 196 contabilizados no estado do Rio de Janeiro, e 32 condomínios dos 77 contabilizados no estado do Rio de Janeiro. Considerando os condomínios e os galpões em conjunto, a taxa de vacância (em área) é de 15,3%, e o valor médio de locação é de R$ 21,41/m²/mês, valores bem similares aos praticados no estado.

Tabela 139: Dados dos condomínios e galpões logísticos do estado do RJ

Reg. Administrativa	Condomínios	Galpões	Área Total	Área Ocupada (m²)	Área Disponível (m²)	Vacância	Preço Médio de Locação (R$/m²)
Belford Roxo	2	5	121.187	93.763	27.424	22,6%	25,00
São João de Meriti	3	9	255.158	191.477	63.681	25,0%	-
Campos dos Goytacazes	2	13	53.507	52.545	962	1,8%	16,00
Duque de Caxias	16	39	1.109.961	862.223	247.738	22,3%	20,67
Itatiaia	3	9	175.201	170.781	4.420	2,5%	16,00
Macaé	1	1	5.129	0	5.129	100,0%	-
São Gonçalo	1	1	2.919	2.919	0	0,0%	-
Paracambi	1	10	32.000	0	32.000	100,0%	-
Queimados	7	21	206.677	166.490	40.187	19,4%	18,86
Nova Iguaçu	3	3	79.861	79.861	0	0,0%	-
Resende	3	4	61.476	61.476	0	0,0%	-
Rio de Janeiro	**32**	**69**	**1.269.304**	**1.075.092**	**194.212**	**15,3%**	**21,41**
Seropédica	3	12	143.445	143.445	0	0,0%	-
TOTAL	**77**	**196**	**3.515.824**	**2.900.072**	**615.752**	**17,5%**	**20,91**

Fonte: Buildings, 2023.

Figura 184: Galpões logísticos e portos no município do Rio de Janeiro e demais municípios próximos



Fonte: Buildings, 2023. Antac, 2023 | Consórcio Conexão Rio, 2023.

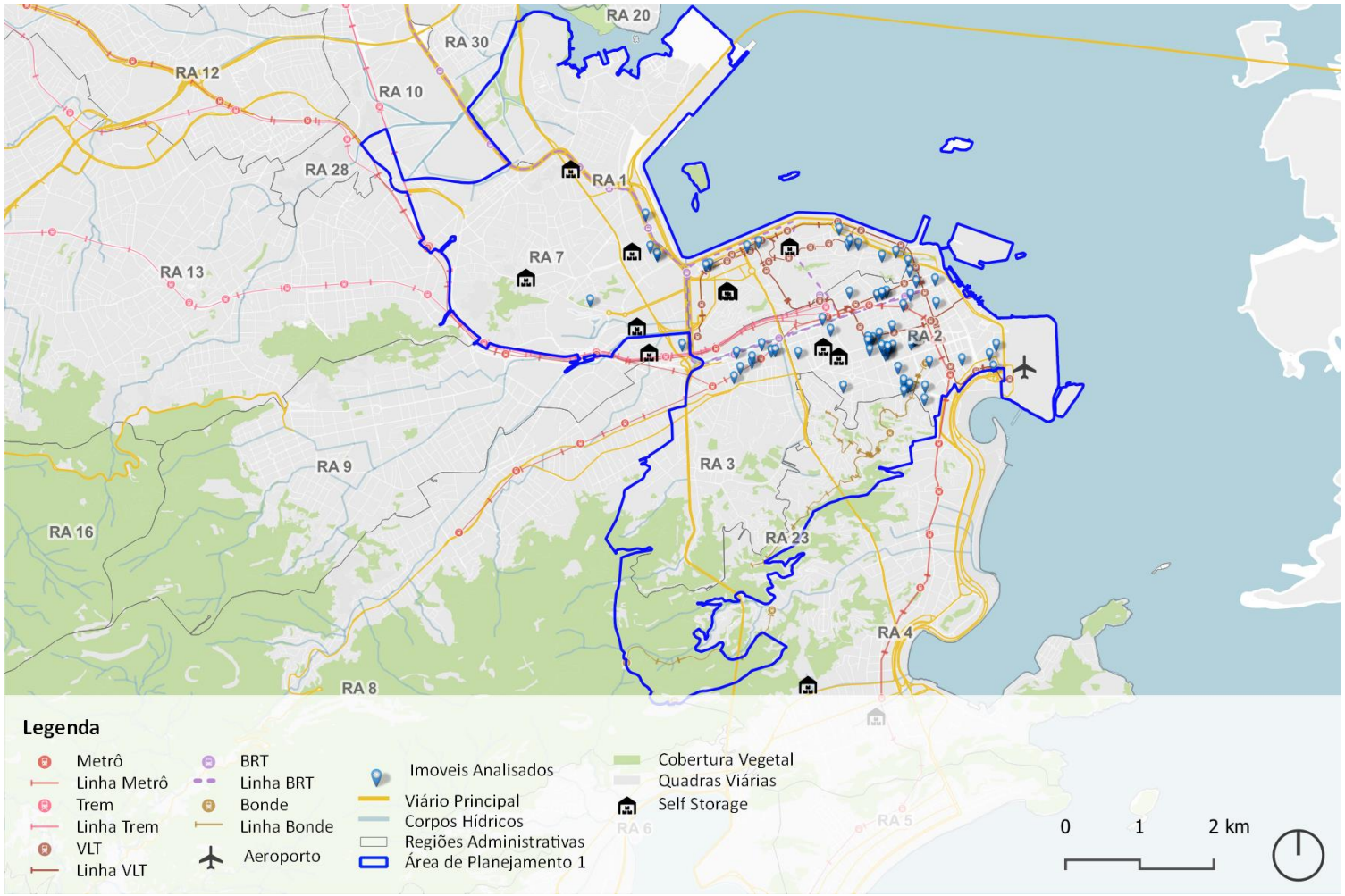
A Área de Planejamento 1, atualmente, não possui galpões e condomínios logísticos. Esse tipo de empreendimento imobiliário demanda grande área para implantação, com alta acessibilidade viária, infraestruturas incompatíveis com áreas centrais das cidades.

Em regiões centrais, empreendimentos focados no *last mile* são mais usuais, focados na distribuição logística diretamente para o cliente final, por meio de pequenos espaços de armazenamento a 15 minutos de carro dos clientes. O setor foi fortalecido pelo período da pandemia com a intensificação do *e-commerce* e do *delivery*.

Uma tipologia desses espaços é o *self storage*, também conhecido como “unidades de armazenamento”, um setor que aluga espaço de armazenamento. Esses espaços podem ser alugados por indivíduos ou empresas.

O mapa abaixo mostra a oferta de *self storages* na Área de Planejamento 1, indicando a demanda por esses espaços na região.

Figura 185: Oferta de *Self Storage* na Área de Planejamento 1



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 186: Fichas de *Self Storage*

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.5.8. *RETROFIT* NO CENTRO NO RIO DE JANEIRO

Retrofit é uma técnica de revitalização de construções antigas que tem como objetivo modernizar o espaço, corrigir problemas de infraestrutura e torná-lo mais seguro sem retirar seus elementos originais históricos e arquitetônicos.

De acordo com o Programa Reviver Centro[33], apresentado no item 6.1.1.1. deste relatório, desde julho de 2021 foram registradas 2.454 unidades com licenças emitidas no perímetro do programa. Além disso, o programa conta com 731 unidades com pedido de licença.

Destaca-se que 98% das unidades licenciadas eram de uso residencial. Ademais, 57% das unidades licenciadas eram para a transformação de uso de um prédio existente e 43% das unidades licenciadas eram para construção de uma edificação nova.

Esse registro do Reviver Centro traz indícios de que existe um processo de transformação em curso, com o desenvolvimento de mais unidades residenciais na

[33] Dentro do Programa "Reviver Centro", *retrofit*, ou reconversão de edificações, é o "o conjunto de intervenções realizadas com o intuito de aproveitar a estrutura e volumetria existentes, dando-lhes nova função ou uso, promovendo sua reintegração à realidade econômica e social em que estão inseridas".

região central, sendo metade com a finalidade de transformação do uso das edificações já existentes.

Tabela 140: Licenças emitidas por ano

	Total de Licenças Emitidas	Total de Unidades	Unidades Residenciais	Unidades não residenciais	Área Construída Total (m²)
2021*	10	250	248	2	12.150
2022	11	1.595	1.578	17	89.524
2023**	5	609	593	16	33.270
Total	**26**	**2.454**	**2.419**	**35**	**134.944**

*Aprovação LC 229/21 de 14/07/2021 – Programa Reviver Centro.

**Até prévia de junho.

Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano do Rio de Janeiro| Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 141: Licenças emitidas por tipo

Descrição das licenças emitidas	Total de Licenças	Total de Unidades	Unidades Residenciais	Unidades não residenciais	Área Construída Total (m²)
Total de Licenças emitidas	**26**	**2.454**	**2.419**	**35**	**134.944**
Construção de Prédio	5	1.031	1.011	20	49.778
Transformação de Uso	21	1.423	1.408	15	85.166

Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano do Rio de Janeiro| Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 142: Licenças emitidas e pedidos de Licença feitos

	Total de Licenças	Total de Unidades	Unidades Residenciais	Unidades não residenciais	Área Construída Total (m²)
Licenças emitidas	26	2.454	2.419	35	134.944
Pedidos de Licenças	11	731	723	8	52.108
Total de Licenças	**37**	**3.185**	**3.142**	**43**	**187.052**

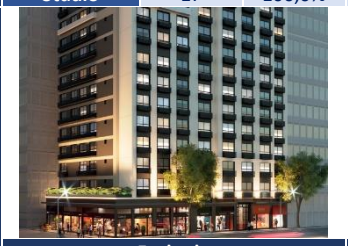
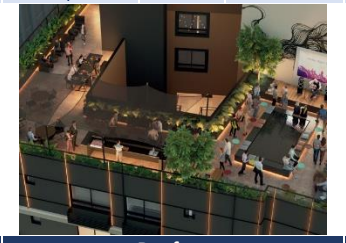
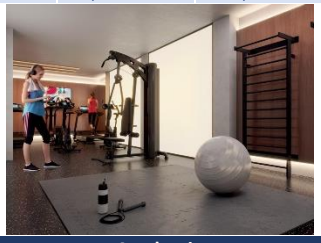
Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano do Rio de Janeiro| Consórcio Conexão Rio, 2023.

Além das unidades licenciadas de acordo com as informações do Programa Reviver o Centro, a base da Geoimóvel apresenta o registro de um imóvel de *retrofit* residencial no bairro do Centro do Rio de Janeiro[34].

[34] A Geoimóvel registrou apenas um imóvel de *retrofit* residencial lançado no Centro do Rio de Janeiro. A base não inclui todos os projetos de *retrofit* realizados, mas apenas aqueles divulgados no mercado com o objetivo de venda das unidades aos consumidores finais. Não estão registrados os imóveis que foram retrofitados para um usuário específico, por exemplo.

O empreendimento Send Cooliving, lançado em novembro de 2019 no bairro do Centro do Rio de Janeiro, apresenta 266 unidades residenciais de *retrofit* residencial. Com uma área útil média de 37 m² e valor de R$ 11.725/m², todas as unidades são de 1 dormitório. O valor médio por m² está próximo à média do bairro para edifícios novos (R$11,9 mil), o empreendimento obteve alta absorção no mercado, com 89% das unidades vendidas.

Figura 187: Ficha *Retrofit* Residencial Vertical

SEND COOLIVING								Reg. Adm. Centro
FICHA TÉCNICA	Endereço: **R. Sen. Dantas, 80 – Centro**							**Infraestrutura**
	Município: **Rio de Janeiro/RJ**		Incorporadora: **Rio Realty**					Churrasqueira Espaço Gourmet Salão de Festas Salão de Jogos Espaço Fitness
	Data de Lançamento: **Nov/19**		Data de Entrega: **Mar/21**					
	Blocos: **2** Andares: **21**		Aptos por Andar: **8**					
	Total de Aptos: **266**		Aptos Vendidos: **238 89,4%**					
TIPOLOGIAS	**Tipo**	**Total de Aptos**	**Vendidos**	**Área (m²)**	**Dorms**	**Suítes**	**Vagas**	**Valor**	**Valor(R$/m²)**
	Studio	33	97,0%	28,71	1	-	-	R$ 345.620	R$ 12.038
	Studio	22	81,8%	42,56	1	-	-	R$ 519.198	R$ 12.199
	Studio	17	82,4%	57,82	1	-	-	R$ 711.712	R$ 12.309
	Studio	18	94,4%	50,14	1	-	-	R$ 506.968	R$ 10.111
	Studio	2	50,0%	68,95	1	-	-	R$ 690.382	R$ 10.013
	Studio	31	83,9%	35,29	1	-	-	R$ 380.090	R$ 10.770
	Studio	51	84,3%	38,41	1	-	-	R$ 430.579	R$ 11.210
	Studio	75	93,3%	32,82	1	-	-	R$ 418.413	R$ 12.749
	Studio	17	100,0%	30,82	1	-	-	R$ 326.496	R$ 10.594
FOTOS									
	Fachada			**Rooftop**				**Academia**	

Fonte: Geoimóvel | Consórcio Conexão Rio, 2023.

6.5.9. ÁREAS LICENCIADAS

A Prefeitura do Rio de Janeiro licenciou, entre 2013 e abril de 2023, 33,3 milhões de m² nas suas 33 regiões administrativas. A partir de 2016, a prefeitura licenciou menos de 3 milhões de m² por ano, chegando a um decréscimo médio de 7,9% ao ano.

Os bairros de Barra da Tijuca e Jacarepaguá, localizados na Área de Planejamento 4, são importantes vetores de desenvolvimento imobiliário do município e somaram mais de 13,6 milhões de m² licenciados, cerca de 41% do total da capital fluminense.

Em 2022, a AP1 concentra 14,7% do total licenciado no Rio de Janeiro. A região Portuária somou 1,4 milhão de metros quadrados licenciados, entre 2013 e 2023, sendo a principal área de desenvolvimento no período analisado. Já o Centro, entre 2013 e 2023,

adicionou 774,5 mil m² de área licenciada (2% do total geral). O recorde foi em 2014, com 213,5 mil m² licenciados. Em 2022, ocorreu um aumento de áreas licenciadas chegando em 83 mil m², ainda inferior aos patamares de 2014.

Tabela 143: Área total licenciada (2013-2023*)

Região Administrativa	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	Total	TGCA (13-22)
A Planejamento 1	860.664	450.821	452.781	206.984	66.489	112.283	117.585	238.688	223.701	418.725	113.159	3.261.881	-7,7%
I Portuária	575.002	84.832	244.809	128.485	22.159	5.045	36.281	29.671	96.412	262.431	7.361	1.492.489	-8,3%
II Centro	139.181	213.549	73.948	43.764	12.493	16.192	23.273	136.072	14.086	83.015	19.005	774.579	-5,6%
III Rio Comprido	50.086	52.059	8.836	22.442	8.886	2.155	20.362	47.839	39.593	1.841	42.446	296.544	-30,7%
VII São Cristóvão	91.876	92.365	121.548	5.011	19.576	86.126	32.490	24.460	70.713	69.792	43.922	657.878	-3,0%
XXI Paquetá	724	176	574	158	71	465	697	116	283	251	0	3.514	-11,1%
XXIII Santa Teresa	3.796	7.841	3.066	7.124	3.303	2.301	4.482	530	2.613	1.395	425	36.877	-10,5%
A Planejamento 2	307.025	341.645	240.711	294.251	398.392	314.285	345.949	265.719	452.412	306.180	188.447	3.455.015	0,0%
IV Botafogo	87.003	102.499	61.579	96.400	201.806	68.771	129.431	112.478	123.633	92.224	125.521	1.201.345	0,6%
V Copacabana	53.887	42.468	19.600	17.124	4.958	2.875	2.772	2.945	41.783	9.773	1.240	199.425	-17,3%
VI Lagoa	57.988	63.602	55.092	76.592	69.952	100.956	70.703	54.217	112.925	112.738	43.464	818.229	7,7%
VIII Tijuca	45.980	47.970	31.572	76.605	49.393	68.308	99.025	53.340	96.562	55.080	8.227	632.062	2,0%
IX Vila Isabel	62.167	84.804	72.868	27.531	68.587	69.221	44.018	42.739	77.509	36.365	9.995	595.803	-5,8%
XXVII Rocinha	0	300	0	0	3.696	4.154	0	0	0	0	0	8.151	-
A Planejamento 3	769.464	999.263	744.427	413.783	364.089	484.391	464.784	455.463	524.402	593.920	146.943	5.960.929	-2,8%
X Ramos	32.780	71.097	36.754	29.633	27.909	36.880	30.292	90.569	67.871	36.492	6.380	466.658	1,2%
XI Penha	91.672	76.902	20.261	20.282	23.282	20.714	37.553	39.938	74.758	6.894	4.354	416.610	-25,0%
XII Inhaúma	107.959	12.844	47.786	35.711	50.100	90.242	7.100	3.389	31.912	33.765	414	421.223	-12,1%
XIII Méier	293.799	364.315	230.605	177.144	83.806	94.762	116.940	84.579	111.950	155.907	44.166	1.757.972	-6,8%
XIV Irajá	61.222	53.636	111.470	53.236	33.014	56.800	35.608	27.363	79.239	148.010	26.408	686.007	10,3%
XV Madureira	51.168	86.641	68.641	27.862	40.581	49.113	52.019	49.248	29.907	34.663	14.247	504.091	-4,2%
XX I. Governador	55.544	75.176	84.266	28.184	33.784	81.049	77.734	27.690	79.648	40.867	23.307	607.250	-3,4%
XXII Anchieta	24.706	40.271	20.595	10.639	22.229	12.326	17.617	4.800	8.708	32.625	21.813	216.329	3,1%
XXV Pavuna	40.205	93.890	62.853	18.293	43.695	26.209	65.095	107.855	30.381	25.624	1.509	515.610	-4,9%
XXVIII Jacarezinho	305	0	0	144	0	0	0	0	0	0	0	449	-100,0%
XXIX C. do Alemão	0	21.651	0	22	368	0	521	113	0	15.383	0	38.059	-
XXX Maré	0	26.531	42.680	7.265	0	0	0	3.462	4.604	17.832	0	102.373	-
XXXI Vigário Geral	10.104	76.309	18.516	5.368	5.320	16.296	24.304	16.456	5.424	45.857	4.346	228.300	18,3%
A Planejamento 4	3.196.875	1.770.153	1.557.261	1.255.418	895.416	673.960	686.845	875.703	1.315.826	1.021.533	387.095	13.636.085	-11,9%
XVI Jacarepaguá	954.973	875.989	563.776	610.716	347.189	311.010	173.165	246.938	261.576	428.161	188.007	4.961.500	-8,5%
XXIV B. da Tijuca	2.241.264	891.244	990.427	644.589	546.996	362.807	513.478	627.391	1.054.250	592.548	198.918	8.663.910	-13,7%
XXXIV C. de Deus	638	2.919	3.058	114	1.231	144	202	1.374	0	825	170	10.675	2,9%
A Planejamento 5	817.047	837.914	675.221	768.879	680.623	751.436	760.504	578.192	473.603	498.668	148.607	6.990.695	-5,3%
XVII Bangu	53.909	78.891	41.996	55.357	29.122	62.081	25.633	29.292	22.678	25.477	19.532	443.969	-8,0%
XVIII Cam. Grande	268.683	270.244	336.271	300.031	371.572	335.770	340.687	293.369	229.981	142.246	58.032	2.946.886	-6,8%
XIX Santa Cruz	430.728	375.493	211.927	304.559	188.071	282.344	255.002	137.593	64.790	76.114	31.500	2.358.119	-17,5%
XXVI Guaratiba	19.800	94	29.131	48.201	41.826	53.160	96.389	100.275	85.561	46.422	36.516	557.374	9,9%
XXXIII Realengo	43.927	113.193	55.897	60.731	50.032	18.081	42.794	17.662	70.593	208.409	3.028	684.347	18,9%
Total	**5.951.075**	**4.399.796**	**3.670.401**	**2.939.316**	**2.405.008**	**2.336.356**	**2.375.667**	**2.413.764**	**2.989.944**	**2.839.026**	**984.252**	**33.304.605**	**-7,9%**

Acumulado abril de 2023

Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro | Consórcio Conexão Rio, 2023.

No Rio de Janeiro, 57% da área licenciada entre 2013 e abril de 2023 foi residencial, somando 19,3 milhões de m². É possível observar que o Centro de Rio de Janeiro não possui perfil residencial, pois apenas 17,6 mil m² residenciais foram licenciados nessa R.A. no período analisado. Novamente, Barra da Tijuca e Jacarepaguá se destacam, concentrando 45% do total residencial licenciado.

A AP1 representa 2,4% do total residencial licenciado. O maior destaque na Área de Planejamento 1 foi a R.A. de São Cristóvão. A partir de 2018, essa região administrativa apresentou grande crescimento, atingindo mais de 48,5 mil m² residenciais licenciados em 2021.

Tabela 144: Área licenciada residencial (2013-2023*)

Região Administrativa	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	Total	TGCA (13-22)
A. Planejamento 1	24.644	53.457	45.637	36.555	7.848	45.110	25.088	47.529	84.037	100.974	1.603	472.482	17,0%
I Portuária	15.381	4.997	1.806	22.348	633	3.434	326	28.845	33.611	64.281	58	175.719	17,2%
II Centro	2.389	4.918	4.009	4.975	170	57	128	854	31	111	23	17.665	-28,9%
III Rio Comprido	1.092	37.040	1.290	4.503	2.121	1.709	7.887	509	512	703	332	57.699	-4,8%
VII São Cristóvão	1.993	1.637	34.994	1.932	1.793	37.438	12.140	16.700	48.583	34.777	765	192.751	37,4%
XXI Paquetá	724	147	574	134	71	465	275	116	283	251	0	3.040	-11,1%
XXIII Santa Teresa	3.066	4.718	2.963	2.662	3.060	2.007	4.333	505	1.018	851	425	25.608	-13,3%
A. Planejamento 2	124.190	173.753	135.462	132.309	204.324	164.627	143.437	150.387	306.710	173.962	132.409	1.841.570	3,8%
IV Botafogo	25.822	38.874	17.580	32.138	82.883	50.307	53.801	39.825	66.728	32.871	99.893	540.721	2,7%
V Copacabana	2.093	1.847	9.688	5.858	2.106	1.694	1.072	560	39.959	611	78	65.565	-12,8%
VI Lagoa	26.452	38.574	21.250	33.239	29.321	26.407	36.029	26.429	83.103	72.217	16.166	409.188	11,8%
VIII Tijuca	21.113	30.547	21.873	35.873	38.252	56.524	19.976	49.039	51.011	42.652	6.487	373.346	8,1%
IX Vila Isabel	48.711	63.611	65.072	25.202	51.762	29.419	32.559	34.534	65.909	25.610	9.786	452.175	-6,9%
XXVII Rocinha	0	300	0	0	0	276	0	0	0	0	0	576	-
A. Planejamento 3	591.878	621.192	429.894	326.567	283.784	388.834	334.527	262.397	372.750	406.982	107.194	4.126.000	-4,1%
X Ramos	25.150	44.418	9.185	20.083	25.467	5.213	22.783	69.467	65.116	29.876	1.091	317.850	1,9%
XI Penha	86.093	49.407	10.772	13.444	21.552	11.181	9.473	18.514	61.909	5.451	2.201	289.998	-26,4%
XII Inhaúma	78.640	10.215	40.329	33.222	45.440	87.328	4.729	2.353	31.227	30.885	276	364.644	-9,9%
XIII Méier	241.633	217.161	181.564	153.006	73.660	84.685	105.879	70.048	103.274	141.505	42.048	1.414.462	-5,8%
XIV Irajá	44.185	50.758	93.156	45.452	21.446	48.987	19.394	11.109	33.224	112.087	22.116	501.914	10,9%
XV Madureira	36.063	30.906	35.308	19.446	25.963	45.481	50.969	45.823	11.902	15.953	13.351	331.166	-8,7%
XXI Governador	45.842	53.395	29.398	26.900	28.640	68.679	54.423	23.423	38.764	19.623	20.237	409.325	-9,0%
XXII Anchieta	9.663	36.143	17.660	6.540	20.856	10.631	14.673	4.252	7.054	30.481	3.221	161.175	13,6%
XXV Pavuna	18.215	47.529	4.518	7.047	16.991	16.955	28.480	2.129	17.781	4.037	1.509	165.190	-15,4%
XXVIII Jacarezinho	0	0	0	144	0	0	0	0	0	0	0	144	-
XXIX C. do Alemão	0	20.965	0	0	368	0	521	113	0	15.383	0	37.350	-
XXX Maré	0	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	25	-
XXXI Vigário Geral	6.395	60.295	8.005	1.285	3.400	9.695	23.203	15.165	2.474	1.701	1.141	132.758	-13,7%
A. Planejamento 4	1.788.334	1.130.733	709.341	840.937	613.465	468.164	537.014	571.404	985.566	761.862	346.470	8.753.291	-9,0%
XVI Jacarepaguá	537.556	660.259	245.032	365.874	247.671	216.219	134.566	59.248	105.965	274.829	176.949	3.024.168	-7,2%
XXIV B. da Tijuca	1.250.440	469.551	461.961	474.950	364.563	251.801	402.247	512.155	879.601	486.208	169.351	5.722.829	-10,0%
XXXIV C. de Deus	337	923	2.348	114	1.231	144	202	0	0	825	170	6.294	10,4%
A. Planejamento 5	504.128	338.714	336.662	274.309	434.841	607.193	530.511	393.634	320.425	359.126	92.759	4.192.304	-3,7%
XVII Bangu	38.704	54.331	14.877	45.225	19.686	48.928	19.763	24.136	11.160	8.892	7.372	293.073	-15,1%
XVIII Cam. Grande	184.192	177.763	175.592	163.781	276.402	286.646	267.711	223.865	140.888	88.533	44.897	2.030.269	-7,8%
XIX Santa Cruz	241.904	53.054	81.601	13.782	60.466	234.707	125.876	76.634	46.723	26.549	2.982	964.278	-21,8%
XXVI Guaratiba	12.496	94	14.949	16.673	35.959	27.398	88.909	62.860	76.690	39.391	34.705	410.125	13,6%
XXXIII Realengo	26.832	53.473	49.643	34.848	42.328	9.514	28.252	6.139	44.964	195.762	2.803	494.560	24,7%
Total	**3.033.175**	**2.317.850**	**1.656.996**	**1.610.677**	**1.544.263**	**1.673.928**	**1.570.577**	**1.425.351**	**2.069.489**	**1.802.905**	**680.435**	**19.385.647**	**-5,6%**

*Acumulado até abril de 2023

Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro | Consórcio Conexão Rio, 2023.

O Rio de Janeiro licenciou 11,2 milhões de m² não residenciais entre 2013 e abril de 2023. Apesar da queda apresentada ano após ano, mantendo-se abaixo de 800 mil m² licenciados ao ano. As Áreas de Planejamento 4 e 5 se destacam com quase 6,6 milhões de m² licenciados (59% do total).

A AP1 concentra 16,8% da área não residencial licenciada pela prefeitura. As R.A.s Portuária e Centro são importantes regiões administrativas, com 1.336.321 m² licenciados no período. Mesmo com a grande queda apresentada, essas regiões concentram 12% do total licenciado no Rio de Janeiro.

Os principais bairros (em relação à área não residencial licenciada) da Área de Planejamento 1 são a Gamboa (R.A. Portuária), com 320 mil m² e São Cristóvão (R.A. São Cristóvão), com 364 mil m².

Tabela 145: Área licenciada não residencial (2013-2023*)

Região Administrativa	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	Total	TGCA (13-22)
A. Planejamento 1	640.067	382.898	283.653	162.602	57.695	66.999	53.394	122.675	81.423	51.228	57.926	1.960.561	-24,5%
I Portuária	366.089	74.976	150.608	106.078	20.651	1.612	5.302	537	10.468	2.916	7.102	746.338	-41,5%
II Centro	135.602	199.023	38.943	31.178	12.302	15.982	21.501	112.577	8.148	12.036	2.692	589.983	-23,6%
III Rio Comprido	48.482	15.020	7.546	17.938	6.765	446	5.670	2.312	39.081	1.137	42.114	186.510	-34,1%
VII São Cristóvão	89.294	90.728	86.454	2.946	17.734	48.666	20.350	7.225	22.130	34.595	6.019	426.140	-10,0%
XXI Paquetá	0	28	0	0	0	0	422	0	0	0	0	450	-
XXIII Santa Teresa	601	3.123	102	4.462	244	294	150	25	1.596	544	0	11.140	-1,1%
A Planejamento 2	144.431	149.893	86.692	91.092	90.349	123.895	148.339	64.931	121.377	98.194	27.134	1.146.325	-4,2%
IV Botafogo	45.711	53.944	38.509	33.791	17.021	18.107	22.461	38.108	45.461	30.995	5.000	349.110	-4,2%
V Copacabana	51.206	40.171	9.239	10.400	1.923	611	1.149	2.082	1.503	9.112	36	127.433	-17,5%
VI Lagoa	21.529	24.972	21.619	43.015	40.000	64.419	34.239	12.636	17.605	35.178	20.587	335.798	5,6%
VIII Tijuca	12.528	16.923	9.531	1.606	11.046	11.697	79.031	3.900	45.341	12.263	1.302	205.168	-0,2%
IX Vila Isabel	13.457	13.882	7.795	2.280	16.663	25.182	11.459	8.205	11.465	10.646	209	121.242	-2,6%
XXVII Rocinha	0	0	0	0	3.696	3.878	0	0	0	0	0	7.575	-
A. Planejamento 3	155.536	191.898	269.524	80.879	64.142	91.013	119.853	184.484	149.713	183.273	39.490	1.529.805	1,8%
X Ramos	7.630	19.100	26.552	9.379	1.910	31.597	7.509	20.904	2.586	6.616	5.157	138.941	-1,6%
XI Penha	5.049	7.051	9.128	1.708	1.729	8.959	26.679	21.424	12.498	1.442	2.152	97.819	-13,0%
XII Inhaúma	29.320	2.249	7.457	2.375	4.653	2.914	2.155	551	684	2.880	139	55.376	-22,7%
XIII Méier	46.365	9.129	31.178	23.848	3.879	9.559	11.016	14.484	8.069	14.402	2.118	174.046	-12,2%
XIV Irajá	3.026	2.351	784	7.642	3.589	7.568	15.680	15.708	45.586	35.513	4.291	141.738	31,5%
XV Madureira	14.686	37.806	26.444	8.317	13.239	3.632	872	1.567	18.006	18.711	895	144.173	2,7%
XX I. Governador	9.689	21.597	54.757	1.284	5.145	9.352	15.282	3.072	40.884	18.688	3.009	182.758	7,6%
XXII Anchieta	13.857	3.827	2.935	4.100	1.373	1.641	2.943	259	1.637	2.144	18.592	53.307	-18,7%
XXV Pavuna	21.952	45.557	58.335	11.247	26.705	9.254	36.615	105.726	12.234	21.372	0	348.997	-0,3%
XXVIII Jacarezinho	305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	305	-100,0%
XXIX C. do Alemão	0	686	0	22	0	0	0	0	0	0	0	708	-
XXX Maré	0	26.531	42.680	7.265	0	0	0	0	4.579	17.832	0	98.886	-
XXXI Vigário Geral	3.659	16.014	9.275	3.694	1.921	6.536	1.102	789	2.950	43.672	3.137	92.749	31,7%
A. Planejamento 4	1.038.343	483.121	564.766	359.482	267.366	205.472	148.697	267.553	280.134	257.000	40.624	3.912.558	-14,4%
XVI Jacarepaguá	188.149	185.624	242.110	206.786	84.934	94.756	37.465	177.460	107.107	152.590	11.057	1.488.039	-2,3%
XXIV B. da Tijuca	849.894	295.501	321.945	152.696	182.433	110.716	111.232	88.718	173.027	104.410	29.567	2.420.138	-20,8%
XXXIV C. de Deus	300	1.996	710	0	0	0	0	1.374	0	0	0	4.381	-100,0%
A. Planejamento 5	308.938	498.487	337.321	490.114	243.843	139.319	226.563	150.784	147.581	138.420	55.365	2.736.736	-8,5%
XVII Bangu	14.605	24.560	26.974	8.677	8.875	12.395	5.511	5.107	11.395	16.586	12.160	146.843	1,4%
XVIII Cam. Grande	81.250	91.769	159.853	133.248	93.987	44.959	71.511	64.326	88.346	53.713	12.652	895.614	-4,5%
XIX Santa Cruz	188.823	322.439	130.326	290.777	127.605	47.636	129.126	59.325	17.842	49.108	28.518	1.391.526	-13,9%
XXVI Guaratiba	7.165	0	14.182	31.529	5.867	25.762	6.090	10.722	5.003	6.629	1.810	114.758	-0,9%
XXXIII Realengo	17.094	59.719	5.987	25.883	7.511	8.567	14.325	11.303	24.995	12.384	225	187.995	-3,5%
Total	**2.287.315**	**1.706.296**	**1.541.957**	**1.184.169**	**723.396**	**626.698**	**696.845**	**790.427**	**780.228**	**728.115**	**220.540**	**11.285.986**	**-11,9%**

*Acumulado até abril de 2023

Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro | Consórcio Conexão Rio, 2023.

A área licenciada mista foi de 2,6 milhões de m² entre 2013 e abril de 2023 e bem dispersos por todo o município. As áreas de planejamento que mais se destacaram no período foram: Área de Planejamento 4 (970 mil m²) e Área de Planejamento 1 (828 mil m²).

O maior crescimento nessa modalidade foi na Área de Planejamento 5. Dos 61,6 mil m² licenciados no período, 80% foram a partir de 2018.

A Área de Planejamento 1 acumula 31,4% do total licenciado misto do Rio de Janeiro. A R.A. Portuária, com 570 mil m² licenciados é o principal destaque da região. Somente nos bairros da Gamboa e Santo Cristo (R.A. Portuária), são 569 mil m². O Centro também é um importante vetor, com mais de 166,9 mil m² licenciados. Apesar da oscilação em relação ao total licenciado, o Centro apresentou um crescimento a partir de 2019, chegando a uma média de crescimento de 57% ao ano.

Tabela 146: Área licenciada mista (2013-2023*)

Região Administrativa	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	Total	TGCA (13-22)
A. Planejamento 1	195.952	14.466	123.491	7.827	946	174	39.103	68.484	58.241	266.523	53.631	828.837	3,5%
I Portuária	193.532	4.858	92.395	60	876	0	30.653	289	52.334	195.234	201	570.432	0,1%
II Centro	1.190	9.608	30.996	7.611	21	153	1.645	22.642	5.907	70.868	16.291	166.931	57,5%
III Rio Comprido	513	0	0	0	0	0	6.805	45.017	0	0	0	52.335	-100,0%
VII São Cristóvão	589	0	100	133	49	21	0	535	0	420	37.139	38.987	-3,7%
XXI Paquetá	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	24	-
XXIII Santa Teresa	129	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	129	-100,0%
A. Planejamento 2	38.404	17.999	18.556	70.851	103.718	25.764	54.174	50.401	24.326	34.024	28.904	467.119	-1,3%
IV Botafogo	15.470	9.681	5.490	30.472	101.902	357	53.169	34.545	11.444	28.358	20.628	311.515	7,0%
V Copacabana	588	451	674	865	929	570	551	303	321	50	1.126	6.427	-23,9%
VI Lagoa	10.007	56	12.224	338	631	10.130	435	15.152	12.216	5.343	6.711	73.243	-6,7%
VIII Tijuca	12.339	500	169	39.126	94	88	18	401	210	165	438	53.548	-38,1%
IX Vila Isabel	0	7.311	0	49	162	14.620	0	0	135	109	0	22.386	-
XXVII Rocinha	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
A. Planejamento 3	22.050	186.174	45.009	6.337	16.163	4.543	10.404	8.582	1.938	3.665	259	305.124	-18,1%
X Ramos	0	7.578	1.018	172	531	69	0	198	169	0	131	9.866	-
XI Penha	530	20.444	361	5.131	0	575	1.401	0	351	0	0	28.794	-100,0%
XII Inhaúma	0	380	0	115	7	0	216	485	0	0	0	1.202	-
XIII Méier	5.802	138.025	17.863	290	6.267	518	45	47	607	0	0	169.464	-100,0%
XIV Irajá	14.012	528	17.531	141	7.979	245	535	546	429	409	0	42.356	-32,5%
XV Madureira	418	17.929	6.889	99	1.379	0	178	1.858	0	0	0	28.752	-100,0%
XXI Governador	13	184	112	0	0	3.018	8.029	1.195	0	2.556	61	15.167	80,2%
XXII Anchieta	1.187	301	0	0	0	54	0	289	16	0	0	1.846	-100,0%
XXV Pavuna	38	804	0	0	0	0	0	0	365	215	0	1.423	21,1%
XXVIII Jacarezinho	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
XXIX C. do Alemão	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
XXX Maré	0	0	0	0	0	0	0	3.462	0	0	0	3.462	-
XXXI Vigário Geral	50	0	1.236	389	0	65	0	502	0	484	67	2.792	28,8%
A. Planejamento 4	370.197	156.299	283.154	54.999	14.584	324	1.134	36.747	50.126	2.671	0	970.236	-42,2%
XVI Jacarepaguá	229.268	30.107	76.634	38.056	14.584	35	1.134	10.229	48.504	742	0	449.294	-47,1%
XXIV B. da Tijuca	140.929	126.192	206.520	16.943	0	290	0	26.517	1.622	1.929	0	520.943	-37,9%
XXXIV C. de Deus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
A. Planejamento 5	3.981	712	1.238	4.456	1.938	4.924	3.430	33.773	5.597	1.122	483	61.655	-13,1%
XVII Bangu	600	0	145	1.455	561	759	360	49	124	0	0	4.053	-100,0%
XVIII Cam. Grande	3.242	712	826	3.001	1.184	4.165	1.465	5.177	747	0	483	21.003	-100,0%
XIX Santa Cruz	0	0	0	0	0	0	0	1.634	225	457	0	2.316	-
XXVI Guaratiba	139	0	0	0	0	0	1.389	26.694	3.867	402	0	32.491	12,5%
XXXIII Realengo	0	0	267	0	193	0	216	220	634	263	0	1.793	-
Total	**630.585**	**375.650**	**471.448**	**144.470**	**137.350**	**35.730**	**108.244**	**197.986**	**140.227**	**308.005**	**83.278**	**2.632.972**	**-7,7%**

*Acumulado até abril de 2023

Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Nos últimos anos, a prefeitura do Rio de Janeiro licenciou 23,2 mil edificações, sendo quase 9 mil edifícios na Área de Planejamento 5. Já a Área de Planejamento 4 (Barra da Tijuca, Jacarepaguá e Cidade de Deus) licenciou 7.119 construções.

Considerando a AP1, apenas 424 construções foram licenciadas entre 2013 e abril de 2023.

Tabela 147: Total de edificações licenciadas (2013-2023*)

Região Administrativa	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	Total	TGCA (13-22)
A. Planejamento 1	82	41	44	40	18	51	22	48	30	38	10	424	-8,2%
I Portuária	33	9	9	15	1	6	4	12	11	16	0	116	-7,7%
II Centro	17	14	10	9	5	3	2	11	7	8	1	87	-8,0%
III Rio Comprido	11	5	5	8	3	2	9	8	4	0	2	57	-100,0%
VII São Cristóvão	12	3	8	2	5	31	4	15	5	14	6	105	1,7%
XXI Paquetá	2	0	3	0	0	1	0	0	0	0	0	6	-100,0%
XXIII Santa Teresa	7	10	9	6	4	8	3	2	3	0	1	53	-100,0%
A. Planejamento 2	93	113	82	80	98	103	92	330	149	113	46	1.299	2,2%
IV Botafogo	20	18	18	17	24	18	33	105	26	35	25	339	6,4%
V Copacabana	7	9	3	3	0	3	0	14	6	1	0	46	-19,4%
VI Lagoa	28	31	17	28	36	38	26	102	42	42	12	402	4,6%
VIII Tijuca	17	21	13	19	14	13	14	42	31	19	6	209	1,2%
IX Vila Isabel	21	33	31	13	24	26	19	67	44	16	3	297	-3,0%
XXVII Rocinha	0	1	0	0	0	5	0	0	0	0	0	6	-
A. Planejamento 3	564	626	514	422	441	740	721	456	489	397	124	5.494	-3,8%
X Ramos	44	68	36	43	41	25	30	58	51	18	4	418	-9,5%
XI Penha	41	47	44	35	34	38	44	45	72	31	11	442	-3,1%
XII Inhaúma	34	20	50	15	27	40	15	15	15	15	1	247	-8,7%
XIII Méier	90	74	74	63	49	51	66	70	51	47	19	654	-7,0%
XIV Irajá	80	67	87	62	71	71	64	70	90	86	16	764	0,8%
XV Madureira	77	86	77	66	59	83	63	62	59	48	23	703	-5,1%
XXI Governador	74	61	47	39	41	314	304	63	68	59	23	1.093	-2,5%
XXII Anchieta	64	57	26	32	60	53	80	31	36	42	17	498	-4,6%
XXV Pavuna	28	82	24	45	32	35	33	16	30	29	5	359	0,4%
XXVIII Jacarezinho	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2	-100,0%
XXIX C. do Alemão	0	21	0	0	3	0	1	1	0	0	0	26	-
XXX Maré	0	2	14	5	0	0	0	2	0	4	0	27	-
XXXI Vigário Geral	31	41	35	16	24	30	21	23	17	18	5	261	-5,9%
A. Planejamento 4	1.229	952	625	607	483	533	551	587	725	627	200	7.119	-7,2%
XVI Jacarepaguá	404	540	230	275	257	233	183	140	185	207	72	2.726	-7,2%
XXIV B. da Tijuca	822	408	386	331	220	299	367	446	540	419	127	4.365	-7,2%
XXXIV C. de Deus	3	4	9	1	6	1	1	1	0	1	1	28	-11,5%
A. Planejamento 5	886	876	856	786	847	1.149	1.067	743	781	560	301	8.852	-5,0%
XVII Bangu	106	119	75	96	57	120	76	62	56	47	18	832	-8,6%
XVIII Cam. Grande	401	556	483	465	490	636	558	391	418	262	183	4.843	-4,6%
XIX Santa Cruz	230	83	114	67	96	207	133	98	80	47	10	1.165	-16,2%
XXVI Guaratiba	65	1	91	92	119	140	218	152	175	138	76	1.267	8,7%
XXXIII Realengo	84	117	93	66	85	46	82	40	52	66	14	745	-2,6%
Total	**2.854**	**2.608**	**2.121**	**1.935**	**1.887**	**2.576**	**2.453**	**2.164**	**2.174**	**1.735**	**681**	**23.188**	**-5,4%**

*Acumulado até abril de 2023

Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro | Consórcio Conexão Rio, 2023.

As 23.188 edificações licenciadas no Rio de Janeiro somaram 250 mil unidades entre 2013 e abril de 2023. Desse total, 64% das unidades estão nas Áreas de Planejamento 4 e 5, com destaque para Jacarepaguá, Barra da Tijuca e Campo Grande, que somaram 123,8 mil.

A AP1 possui 7% das unidades licenciadas, sendo a R.A. Portuária o principal destaque, com 8,8 mil unidades no período analisado (6,9 mil em Santo Cristo e 1,7 mil na Gamboa).

São Cristóvão indicou um crescimento a partir de 2019. Com um pouco mais de 3,5 mil unidades licenciadas no período, o Centro apresentou recorde de unidades no ano de 2014. O Centro apresentou um alto crescimento de unidades licenciadas entre 2021 e 2022.

Tabela 148:Total de unidades licenciadas (2013-2023*)

Região Administrativa	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	Total	TGCA (13-22)
A. Planejamento 1	2.142	1.257	2.044	776	30	851	764	984	1.966	5.697	736	17.247	11,5%
I Portuária	1.786	336	889	328	7	40	293	471	1.322	3.338	0	8.810	7,2%
II Centro	132	563	496	392	5	83	35	173	123	1.699	334	4.035	32,8%
III Rio Comprido	48	323	6	40	3	4	218	84	4	0	2	732	-100,0%
VII São Cristóvão	151	3	638	9	5	714	190	256	510	660	398	3.534	17,8%
XXI Paquetá	4	0	6	0	0	1	0	0	0	0	0	11	-100,0%
XXIII Santa Teresa	21	32	9	7	10	9	28	0	7	0	2	125	-100,0%
A. Planejamento 2	1.264	1.687	956	1.125	2.129	1.171	1.173	1.409	1.826	1.579	1.077	15.396	2,5%
IV Botafogo	204	246	79	223	1.355	219	557	558	275	532	835	5.083	11,2%
V Copacabana	8	15	41	16	0	1	0	12	242	1	0	336	-20,6%
VI Lagoa	229	143	118	271	132	175	87	188	568	530	135	2.576	9,8%
VIII Tijuca	404	247	168	345	247	454	290	289	293	305	39	3.081	-3,1%
IX Vila Isabel	419	1.031	550	270	395	315	239	362	448	211	68	4.308	-7,3%
XXVII Rocinha	0	5	0	0	0	7	0	0	0	0	0	12	-
A. Planejamento 3	7.048	9.990	5.732	3.695	3.470	5.120	4.497	4.100	5.636	6.493	1.234	57.015	-0,9%
X Ramos	326	920	125	307	368	34	297	1.243	1.143	520	7	5.290	5,3%
XI Penha	1.032	999	79	138	214	86	93	328	1.059	42	16	4.086	-29,9%
XII Inhaúma	961	161	670	461	570	1.445	46	24	527	517	1	5.383	-6,7%
XIII Méier	3.011	3.528	2.568	1.965	930	968	1.263	1.091	1.654	2.492	473	19.943	-2,1%
XIV Irajá	571	609	1.340	382	195	512	117	88	497	1.661	363	6.335	12,6%
XV Madureira	362	699	311	146	325	527	777	916	97	163	202	4.525	-8,5%
XX I. Governador	261	365	164	164	180	964	880	128	255	181	131	3.673	-4,0%
XXII Anchieta	109	569	322	48	334	97	111	15	47	517	24	2.193	18,9%
XXV Pavuna	338	878	60	56	312	320	497	32	333	35	6	2.867	-22,3%
XXVIII Jacarezinho	20	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	21	-100,0%
XXIX C. do Alemão	0	401	0	0	4	0	2	0	0	340	0	747	-
XXX Maré	0	2	2	5	0	0	0	0	0	4	0	13	-
XXXI Vigário Geral	57	859	91	22	38	167	414	235	24	21	11	1.939	-10,5%
A. Planejamento 4	20.123	15.205	7.712	6.808	5.743	5.670	4.344	7.407	7.112	7.328	2.761	90.213	-10,6%
XVI Jacarepaguá	9.301	10.306	3.110	3.720	3.150	3.514	1.251	1.564	1.826	3.843	1.269	42.854	-9,4%
XXIV B. da Tijuca	10.812	4.889	4.580	3.087	2.582	2.155	3.092	5.842	5.286	3.483	1.491	47.299	-11,8%
XXXIV C. de Deus	10	10	22	1	11	1	1	1	0	2	1	60	-16,4%
A. Planejamento 5	8.257	5.125	5.174	3.772	7.401	10.668	9.981	8.549	5.149	4.746	1.405	70.227	-6,0%
XVII Bangu	491	684	113	495	169	784	253	378	85	58	57	3.567	-21,1%
XVIII Cam. Grande	2.543	2.515	2.658	2.793	4.788	4.714	4.777	4.405	2.344	1.475	688	33.700	-5,9%
XIX Santa Cruz	4.709	1.018	1.529	111	1.192	4.766	2.504	1.952	949	578	51	19.359	-20,8%
XXVI Guaratiba	156	1	140	142	510	332	2.147	1.756	1.312	638	588	7.722	16,9%
XXXIII Realengo	358	907	734	231	742	72	300	58	459	1.997	21	5.879	21,0%
Total	**38.834**	**33.264**	**21.618**	**16.176**	**18.773**	**23.480**	**20.759**	**22.449**	**21.689**	**25.843**	**7.213**	**250.098**	**-4,4%**

*Acumulado até abril de 2023

Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro | Consórcio Conexão Rio, 2023.

No Rio de Janeiro, 90% das unidades licenciadas no município são residenciais. Entre 2013 e abril de 2023, 226 mil unidades residenciais foram licenciadas. Mais uma vez, os principais vetores de desenvolvimento são: Área de Planejamento 4 (75,5 mil unidades), Área de Planejamento 5 (67,8 mil) e Área de Planejamento 3 (53,5 mil).

Apesar da oscilação no período, é possível observar um crescimento no número de unidades residenciais licenciadas nos últimos anos.

A R.A. da Portuária (nos bairros de Santo Cristo e Gamboa) é o principal destaque da AP1.

No Centro, das 4 mil unidades licenciadas, 3 mil são residenciais (75% do total). Apesar do baixo número de licenças entre 2017 e 2019, 2021 e 2022 apresentaram uma retomada nas unidades residenciais.

Tabela 149: Total de unidades residenciais licenciadas (2013-2023*)

Região Administrativa	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	Total	TGCA (13-22)
A. Planejamento 1	1.676	643	1.645	579	21	836	691	924	1.936	5.484	717	15.152	14,1%
I Portuária	1.600	139	788	326	7	38	273	470	1.300	3.304	0	8.245	8,4%
II Centro	36	150	467	204	1	80	0	136	119	1.524	319	3.036	51,6%
III Rio Comprido	10	321	4	35	1	4	202	64	1	0	0	642	-100,0%
VII São Cristóvão	6	1	371	9	2	706	188	254	509	656	396	3.098	68,5%
XXI Paquetá	4	0	6	0	0	1	0	0	0	0	0	11	-100,0%
XXIII Santa Teresa	20	32	9	5	10	7	28	0	7	0	2	120	-100,0%
A. Planejamento 2	1.024	1.471	917	783	1.958	1.131	985	1.358	1.807	1.515	1.041	13.990	4,4%
IV Botafogo	196	205	65	217	1.266	213	528	545	269	516	806	4.826	11,4%
V Copacabana	2	8	40	16	0	0	0	0	241	0	0	307	-100,0%
VI Lagoa	98	90	113	43	59	152	81	167	566	488	130	1.987	19,5%
VIII Tijuca	312	231	153	330	246	451	143	287	286	303	38	2.780	-0,3%
IX Vila Isabel	416	932	546	177	387	310	233	359	445	208	67	4.080	-7,4%
XXVII Rocinha	0	5	0	0	0	5	0	0	0	0	0	10	-
A. Planejamento 3	6.213	8.378	5.563	3.587	3.402	4.962	4.336	4.007	5.449	6.396	1.212	53.505	0,3%
X Ramos	321	839	71	300	360	28	284	1.241	1.134	517	6	5.101	5,4%
XI Penha	1.025	733	74	133	205	76	79	326	1.050	41	14	3.756	-30,1%
XII Inhaúma	954	159	666	461	566	1.442	45	22	527	517	1	5.360	-6,6%
XIII Méier	2.293	2.622	2.536	1.902	925	961	1.254	1.062	1.543	2.484	470	18.052	0,9%
XIV Irajá	565	599	1.326	374	181	507	108	83	491	1.655	359	6.248	12,7%
XV Madureira	342	395	298	140	319	520	777	913	92	155	201	4.152	-8,4%
XXI Governador	253	355	155	163	174	877	793	103	236	133	126	3.368	-6,9%
XXII Anchieta	90	563	318	46	328	96	108	15	46	512	22	2.144	21,3%
XXV Pavuna	321	861	34	49	308	296	473	11	313	28	6	2.700	-23,7%
XXVIII Jacarezinho	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	-
XXIX C. do Alemão	0	400	0	0	4	0	2	0	0	340	0	746	-
XXX Maré	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
XXXI Vigário Geral	49	852	85	18	32	159	413	231	17	14	7	1.877	-13,0%
A. Planejamento 4	14.894	12.129	5.476	6.116	4.930	5.064	4.039	6.593	6.542	7.196	2.580	75.559	-7,8%
XVI Jacarepaguá	7.406	8.785	2.357	3.177	2.909	3.017	1.216	852	1.556	3.771	1.248	36.294	-7,2%
XXIV B. da Tijuca	7.485	3.336	3.098	2.938	2.010	2.046	2.822	5.741	4.986	3.423	1.331	39.216	-8,3%
XXXIV C. de Deus	3	8	21	1	11	1	1	0	0	2	1	49	-4,4%
A. Planejamento 5	7.955	4.689	5.006	3.513	7.227	10.446	9.679	8.392	5.012	4.555	1.358	67.832	-6,0%
XVII Bangu	413	670	84	475	161	769	230	327	67	48	53	3.297	-21,3%
XVIII Cam. Grande	2.355	2.131	2.576	2.634	4.653	4.575	4.546	4.348	2.283	1.340	656	32.097	-6,1%
XIX Santa Cruz	4.693	994	1.483	57	1.172	4.733	2.483	1.930	918	552	46	19.061	-21,2%
XXVI Guaratiba	150	1	137	128	506	303	2.123	1.751	1.291	623	583	7.596	17,1%
XXXIII Realengo	344	893	726	219	735	66	297	36	453	1.992	20	5.781	21,5%
Total	**31.762**	**27.310**	**18.607**	**14.578**	**17.538**	**22.439**	**19.730**	**21.274**	**20.746**	**25.146**	**6.908**	**226.038**	**-2,6%**

Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro | Consórcio Conexão Rio, 2023.

Com pouco mais de 24,0 mil unidades não residenciais licenciadas, o Rio de Janeiro apresentou oscilação durante o período analisado, sendo 2022 o ano com menor número licenciado. A Área de Planejamento 4 concentrou 60% das unidades licenciadas, enquanto a Área de Planejamento 3 foi responsável por 14,5% do total.

Assim como em todo o Rio de Janeiro, a AP1 apresentou decréscimo no número de licenças de unidades não residenciais. O Centro, principal região administrativa do recorte em análise, possui 999 unidades não residenciais licenciadas. Destas, 72% foram licenciadas entre 2013 e 2016, evidenciando uma diminuição nos últimos anos.

Tabela 150: Total de unidades não residenciais licenciadas (2013-2023*)

Região Administrativa	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	Total	TGCA (13-22)
A. Planejamento 1	466	614	399	197	9	15	73	60	30	213	19	2.095	-8,3%
I Portuária	186	197	101	2	0	2	20	1	22	34	0	565	-17,2%
II Centro	96	413	29	188	4	3	35	37	4	175	15	999	6,9%
III Rio Comprido	38	2	2	5	2	0	16	20	3	0	2	90	-100,0%
VII São Cristóvão	145	2	267	0	3	8	2	2	1	4	2	436	-32,9%
XXI Paquetá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
XXIII Santa Teresa	1	0	0	2	0	2	0	0	0	0	0	5	-100,0%
A. Planejamento 2	240	216	39	342	171	40	188	51	19	64	36	1.406	-13,7%
IV Botafogo	8	41	14	6	89	6	29	13	6	16	29	257	8,0%
V Copacabana	6	7	1	0	0	1	0	12	1	1	0	29	-18,1%
VI Lagoa	131	53	5	228	73	23	6	21	2	42	5	589	-11,9%
VIII Tijuca	92	16	15	15	1	3	147	2	7	2	1	301	-34,6%
IX Vila Isabel	3	99	4	93	8	5	6	3	3	3	1	228	0,0%
XXVII Rocinha	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2	-
A. Planejamento 3	835	1.612	169	108	68	158	161	93	187	97	22	3.510	-21,3%
X Ramos	5	81	54	7	8	6	13	2	9	3	1	189	-5,5%
XI Penha	7	266	5	5	9	10	14	2	9	1	2	330	-19,4%
XII Inhaúma	7	2	4	0	4	3	1	2	0	0	0	23	-100,0%
XIII Méier	718	906	32	63	5	7	9	29	111	8	3	1.891	-39,3%
XIV Irajá	6	10	14	8	14	5	9	5	6	6	4	87	0,0%
XV Madureira	20	304	13	6	6	7	0	3	5	8	1	373	-9,7%
XXI Governador	8	10	9	1	6	87	87	25	19	48	5	305	22,0%
XXII Anchieta	19	6	4	2	6	1	3	0	1	5	2	49	-13,8%
XXV Pavuna	17	17	26	7	4	24	24	21	20	7	0	167	-9,4%
XXVIII Jacarezinho	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	-100,0%
XXIX C. do Alemão	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	-
XXX Maré	0	2	2	5	0	0	0	0	0	4	0	13	-
XXXI Vigário Geral	8	7	6	4	6	8	1	4	7	7	4	62	-1,5%
A. Planejamento 4	5.229	3.076	2.236	692	813	606	305	814	570	132	181	14.654	-33,6%
XVI Jacarepaguá	1.895	1.521	753	543	241	497	35	712	270	72	21	6.560	-30,5%
XXIV B. da Tijuca	3.327	1.553	1.482	149	572	109	270	101	300	60	160	8.083	-36,0%
XXXIV C. de Deus	7	2	1	0	0	0	0	1	0	0	0	11	-100,0%
A. Planejamento 5	302	436	168	259	174	222	302	157	137	191	47	2.395	-5,0%
XVII Bangu	78	14	29	20	8	15	23	51	18	10	4	270	-20,4%
XVIII Cam. Grande	188	384	82	159	135	139	231	57	61	135	32	1.603	-3,6%
XIX Santa Cruz	16	24	46	54	20	33	21	22	31	26	5	298	5,5%
XXVI Guaratiba	6	0	3	14	4	29	24	5	21	15	5	126	10,7%
XXXIII Realengo	14	14	8	12	7	6	3	22	6	5	1	98	-10,8%
Total	**7.072**	**5.954**	**3.011**	**1.598**	**1.235**	**1.041**	**1.029**	**1.175**	**943**	**697**	**305**	**24.060**	**-22,7%**

Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro | Consórcio Conexão Rio, 2023

6.5.10. RESUMO DO LEVANTAMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A partir de todo esse levantamento do mercado imobiliário do Rio de Janeiro, é possível resumir as seguintes conclusões sobre cada uma das tipologias:

- **Residencial Vertical:** a Área de Planejamento 4 é o principal vetor de crescimento residencial vertical, enquanto a Área de Planejamento 2 possui um valor por m² superior (R$ 19 mil reais o m² de venda). A Área de Planejamento 1, por sua vez, apesar do menor volume de lançamentos, apresentou um crescimento expressivo nos anos de 2020 e 2021, concentrados principalmente na Região Administrativa Portuária. A Área de Planejamento 1 conta com a maioria das unidades com 1 e 2 dormitórios, com áreas médias até 60 m², com valores de venda entre R$ 264 e R$ 700 mil reais. Destaca-se a oferta Minha Casa, Minha Vida (< R$ 264 mil a unidade), que apresentou elevada absorção (90,7%). Em relação ao estoque, destaca-se que o valor médio de locação dos apartamentos na AP1 é de R$ 37 o m² ao mês.

  Na AP1, os valores por m² da tabela de vendas se encontram superiores aos valores por m² das matrículas das transações do mercado primário. Destaque para 2021, com uma diferença de 30%, o que indica que o valor pedido estava acima da expectativa da demanda, forçando a queda do valor em 2022 (R$ 8.563), próximo ao observado nos dados da Geoimóvel (R$ 8.530). Em relação ao mercado secundário (não lançamentos), é observado que os valores de venda (R$ 6.275 em 2022) estão 26% abaixo dos valores comercializados no mercado primário. Além disso, são observadas as transferências de unidades com maior valor por m² do mercado secundário nos bairros de Santo Cristo, Santa Teresa e Lapa.
- **Residencial Horizontal (Casas e Lotes):** o Rio de Janeiro como um todo apresentou baixo volume de lançamentos de condomínios de casas e lotes, que se concentram principalmente nas Áreas de Planejamento 4 e 5, regiões ainda

com áreas disponíveis para a expansão urbana, não sendo o caso da Área de Planejamento 1.

- **Empresarial:** as Áreas de Planejamento 1 e 4 são os grandes destaques dos lançamentos empresariais, entretanto, desde 2015, não foram registrados novos lançamentos dessa tipologia. A Área de Planejamento 1 é a principal região empresarial do Rio de Janeiro, concentrando 54% dos edifícios do município. A taxa de vacância na AP1 veio aumentando ao longo dos anos, chegando em 21,6% no final de 2022, com valores médios de locação de R$ 55,22 o m² ao mês, ficando abaixo apenas da Área de Planejamento 2 (R$ 86,25). A maior parte da oferta da AP1 são de edifícios de classe C, mas há 44 edifícios de classe A, 20 de classe AA e apenas 9 de classe AAA, localizados fora da região do Centro Antigo da cidade. Atualmente, os imóveis que fazem parte dos fundos imobiliários de escritórios da AP1 apresentam uma elevada taxa de vacância, chegando a 47,9%.
- **Comércios:** o grande vetor de lançamentos comerciais é a Área de Planejamento 4. A AP1, apesar de poucos lançamentos registrados pelas incorporadoras e imobiliárias, possui oferta do estoque existente de áreas comerciais. O valor médio de locação das lojas na AP1 é de R$ 44 o m² ao mês e para revenda um valor médio de R$ 4.614 por m².
- **Hotelaria:** foram registrados lançamentos do setor hoteleiro no período de 2013 e 2014, no período da Copa do Mundo, principalmente na Área de Planejamento 4. Entretanto, durante o período de 2012 a 2022, os lançamentos de hotéis na Área de Planejamento 1 se concentraram apenas nas regiões administrativas Portuária e Centro.
- **Logístico:** a Área de Planejamento 1 abriga o Porto do Rio de Janeiro, o décimo maior porto público em movimentação total de cargas do Brasil. Devido à alta atividade do Porto, há uma demanda por galpões logísticos localizados em áreas mais periféricas do município, em rodovias que facilitam o escoamento da carga e onde há uma maior oferta de grandes áreas a preços menores. Nas áreas centrais, como a AP1, é mais comum encontrar pequenos galpões alinhados com o setor *last mile* de logística, que ficam a cerca de 15 minutos de carro do cliente final. Além disso, há ofertas dessas estruturas de *self storage* próximas aos imóveis em estudo.

- ***Retrofit*:** De acordo com a Geoimóvel, a Área de Planejamento 1 e a Área de Planejamento 2 possuem algumas unidades lançadas no modelo de *Retrofit*, que já estão quase 100% comercializados. Além disso, de acordo com monitoramento do Programa Reviver Centro, desde o início já foram licenciadas 2.454 unidades, sendo 98% de uso residencial. Dessas unidades, 57% foram em edifícios já existentes, realizando o *retrofit* dessas edificações.
- **Áreas Licenciadas:** A Área de Planejamento 4 é o grande vetor de desenvolvimento urbano tanto residencial quanto não residencial, em termos de áreas licenciadas. Destaca-se que mais de 83% das áreas licenciadas na Área de Planejamento 1 foi de uso não residencial, destacando esse perfil da região de uso predominantemente não residencial.

A partir de todo esse levantamento, é observado que a Área de Planejamento 1 apresenta um perfil mais comercial e empresarial, mas que nos últimos dois anos (2021 e 2022) apresentou um aumento no volume de lançamentos residenciais verticais, indicando um aumento dessa tendência por usos residenciais na região. Destaca-se que o uso empresarial também apresenta uma maior taxa de vacância na região atualmente, a qual vem aumentando ao longo dos anos, mesmo sem o aumento da oferta de imóveis, inclusive aqueles presentes em fundos imobiliários na região.

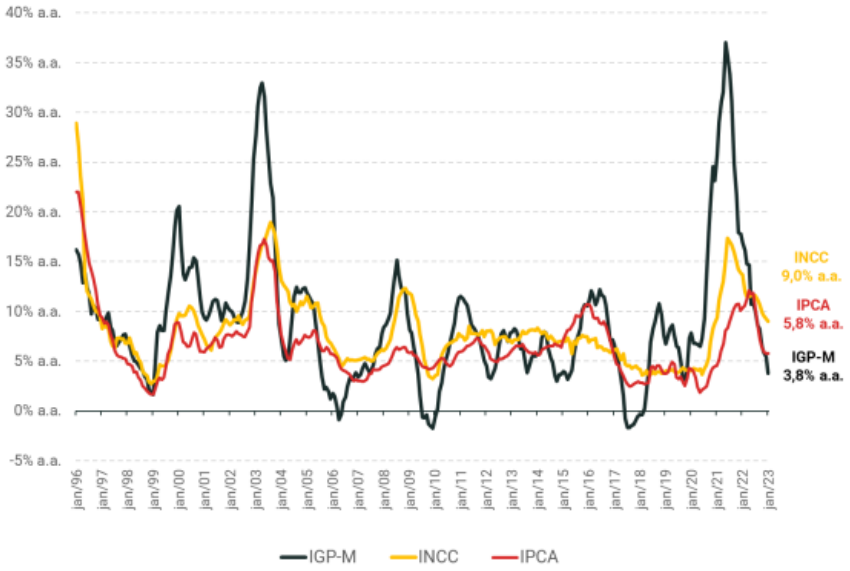
Esse cenário vivenciado no Rio de Janeiro como um todo, incluindo a Área de Planejamento 1, também está inserido no contexto macroeconômico do país. A pandemia do COVID-19 trouxe uma redução da demanda por espaços empresariais, devido à necessidade do isolamento social e o avanço do *home office*. O mercado de escritórios tanto no Rio de Janeiro, quanto no Brasil como um todo, ainda está em processo de retomada.

Somado a esse cenário, é observada uma alta da inflação (IPCA, IGPM e INCC) e da taxa básica de juros, a SELIC, chegando a 13,75% ao fim de 2022, com uma expectativa de redução gradativa ao longo dos próximos anos. Esse cenário de aumento da taxa básica de juros impacta diretamente na produção do mercado imobiliário. A RExperts (2023) pontua que um cenário de manutenção ou até aumento da SELIC pode impactar negativamente o mercado imobiliário, pois:

- aumentará o custo de oportunidade para os investidores;

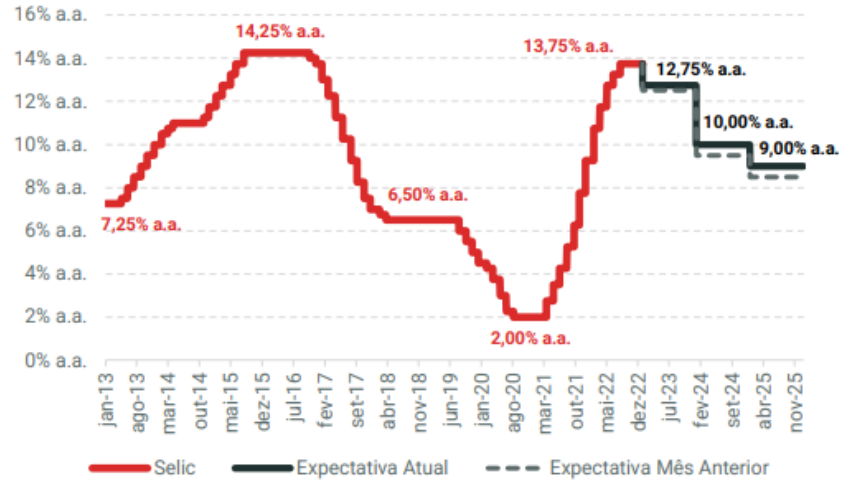
- dificultará que os compradores finais adquiram financiamentos imobiliários;
- aumentará as despesas de juros em empreendimentos alavancados; e
- aumentará nas taxas de desconto que impactam negativamente no *valuation* das empresas e fundos imobiliários.

Figura 188: Inflação Acumulada em 12 anos



Fonte: RExperts, 2023.

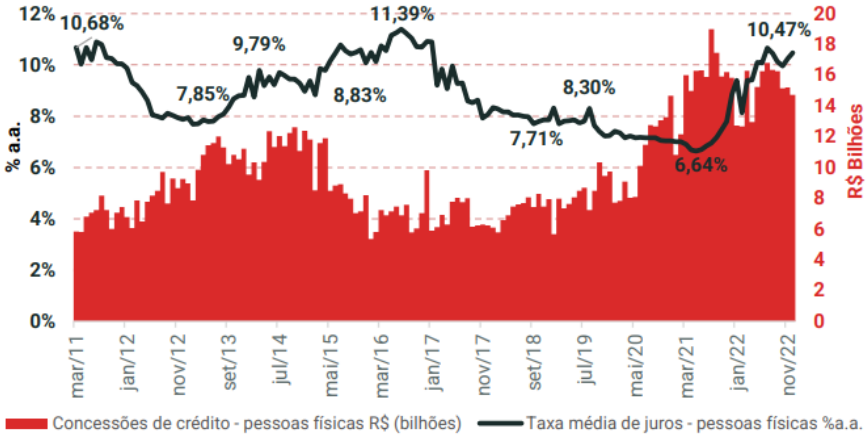
Figura 189: Projeção do mercado da SELIC



Fonte: RExperts, 2023.

De acordo com o levantamento da RExperts (2023), no período de queda da taxa de juros – no ano de 2020 e início de 2021 –, houve um aumento vertiginoso na concessão de créditos imobiliários para as pessoas físicas no Brasil, apresentando uma queda com o aumento da taxa de juros observado em 2022.

Figura 190: Financiamento Imobiliário por Pessoa Física



Fonte: RExperts, 2023.

O Núcleo de *Real Estate* da Escola Politécnica da USP publicou em março de 2023 uma nota sobre o mercado imobiliário brasileiro sob a perspectiva dos diversos atores do mercado. Nessa nota, é pontuado que a redução nos lançamentos observados nos últimos dois meses de 2022 já aponta para o arrefecimento de novas ofertas para os próximos dois anos, em que as empresas estão priorizando a redução nos estoques existentes, em vez de propor novos lançamentos. Essa ação de redução de estoques, em um cenário extremo, pode levar a compressão nas margens dos empreendimentos, com risco de distrato daqueles empreendimentos de médio padrão comercializados mais recentemente.

Imerso nesse cenário macroeconômico, espera-se, para o mercado do Rio de Janeiro, neste ano de 2023, que se mantenha nos patamares de 2022, em termos de volume de produções. Com a redução da SELIC e da Inflação, espera-se uma retomada do crescimento imobiliário para os anos de 2024 e 2025.

6.6. PRINCIPAIS CENTRALIDADES

A partir de toda a análise de mercado realizada é possível compreender as principais centralidades, polos existentes e vetores de crescimento do Rio de Janeiro, avaliando como o Centro da cidade está posicionado em relação a esse contexto municipal: o Centro da cidade do Rio de Janeiro concentra as atividades comerciais de rua do município, enquanto os shoppings estão localizados nas outras áreas da cidade.

A oferta de equipamentos de saúde, como postos e hospitais, apresenta uma boa distribuição no território municipal, mas com uma concentração de oferta na região

central. Além disso, é observado um crescimento nos últimos dois anos do número de beneficiários do plano de saúde no Rio de Janeiro, além da oferta expressiva de leitos não SUS na cidade.

O município do Rio de Janeiro, como se sabe, possui um relevante papel turístico no Brasil e no mundo, apresentando diversos atrativos espalhados por toda a cidade, inclusive na região central, onde há diversos atrativos culturais voltados aos visitantes e à população residente.

Nessa região também há diversos bens culturais tombados, o que traz a necessidade de aproveitamento desses ativos para que eles estejam conectados com as atividades da região e possam ser usufruídos pela população local, possuindo um papel na vivacidade urbana do centro e sua revitalização.

O Centro também conta com elevada acessibilidade por meio do transporte coletivo, com oferta de BRTs, VLTs e metrô. Atualmente, a estrutura cicloviária é deficitária, com eixos sem conexão, mas já são previstas intervenções de ampliação. Ademais, a região apresenta congestionamentos ao longo das principais vias com forte atividade de comércios e serviços.

Em relação à segurança, a região central apresenta 18% das ocorrências de roubos a transeuntes do município do Rio de Janeiro, equivalente a apenas 0,4% de pessoas roubadas em relação às pessoas empregadas na região, que precisam circular no Centro diariamente. A região apresenta baixa concentração de ocorrências de homicídios dolosos e roubos de carro, mais concentrados nas Áreas de Planejamento 3, 4 e 5. Entretanto, a Área de Planejamento 1 se destaca com o elevado número de pessoas em situação de rua.

Quanto ao mercado imobiliário, é observado que os vetores de crescimento residencial da cidade estão na Área de Planejamento 4, mas a Área de Planejamento 2 é a que concentra o maior valor por m² de venda e locação.

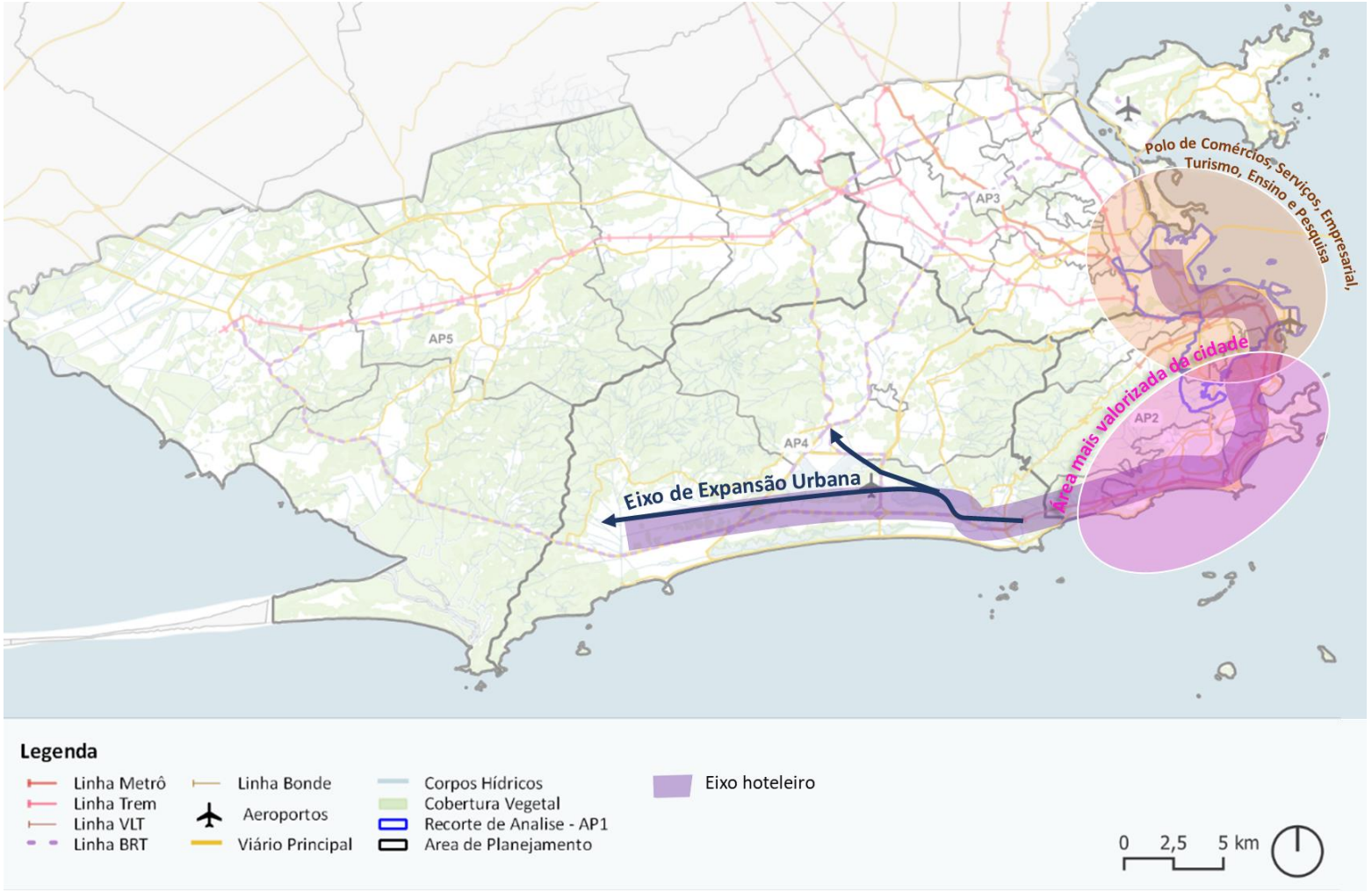
A região central da cidade apresenta maior volume de licenciamentos de usos não residenciais, mas apresentou um crescimento de lançamentos residenciais nos últimos dois anos (2021 e 2022), indicando uma tendência de ampliação desse uso na região. Além disso, o Centro da cidade concentra 54% dos edifícios empresariais do município, mas com taxas de vacância que vêm crescendo nos últimos anos, chegando ao fim de 2022 com 21,6% da ABL (Área Bruta Locável) vaga nos edifícios da região central.

Portanto, com toda essa análise, é possível observar que o Centro da cidade do Rio de Janeiro se caracteriza como um polo de concentração de empregos, comércios e serviços. Apesar da alta concentração de usos não residenciais, é observada uma movimentação recente na ampliação de usos residenciais na região. Além disso, a região se caracteriza com forte potencial de ampliação de atividades relacionadas aos setores de pesquisa, inovação e turismo.

Destaca-se que a região já passou por diversos projetos de requalificação e já são previstas diversas intervenções apresentadas no item 6.1, como o projeto Reviver Centro, que tende a contribuir com a transformação desse território, aumentando a produção residencial, qualificando os espaços públicos e impulsionando a geração de novos negócios.

A seguir é apresentado um mapa resumo das principais centralidades na escala do município do Rio de Janeiro.

Figura 191: Esquema dos polos e centralidades na escala do município do Rio de Janeiro



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

De acordo com toda a análise de mercado, é possível compreender a dinâmica local nos bairros da região central, onde se encontram todos os imóveis em estudo, identificando os polos e as centralidades locais existentes.

Primeiramente, em relação a **atividade comercial**, é observado que cada bairro apresenta um perfil de comércio diferente. Por exemplo, no bairro do **Centro**, é identificada a presença de ruas com comércios no térreo dos edifícios empresariais com elevada movimentação de pessoas. Além da presença do Saara, área comercial densa, com ruas estreitas e muita movimentação de pessoas.

O bairro da **Gamboa**, por sua vez, apresenta uma área totalmente requalificada, com atividades culturais, mas com pouca oferta de comércios de rua, possuindo menor circulação de pedestres.

Os bairros de **Santo Cristo** e **Caju** possuem atividades comerciais de grande porte, com presença de extensos trechos murados, estruturas que também não incentivam muito a circulação de pessoas.

Quanto ao segmento da **saúde**, apesar da distribuição, o bairro do Centro concentra a maioria dos hospitais e postos de saúde da região.

As **atividades turísticas** estão concentradas no bairro do **Centro** e na orla do **Porto Maravilha**, com destaque para os bairros de Saúde e Gamboa. A oferta hoteleira, por sua vez, está concentrada nos bairros do **Centro**, da **Lapa** e de **Santa Tereza**, apresentando algumas ofertas na região do Porto Maravilha.

Em relação ao setor de educação, é observada uma concentração de instituições de ensino superior no bairro do Centro, mas as instituições de pesquisa e inovação estão em áreas mais próximas do Porto Maravilha.

Os imóveis em estudo estão localizados em áreas de altíssima acessibilidade por transporte público, todos localizados a pequenas distâncias das estações do metrô, VLT e BRT.

Em relação ao mercado imobiliário, é observada uma concentração de edifícios empresariais no bairro do Centro do Rio de Janeiro, em que os edifícios de classe BB, B e C estão concentrados na região do Centro Antigo. São observadas ofertas de empreendimentos de padrão superior, de classe AAA, AA e A no entorno do Centro Antigo e nas proximidades da orla do Porto Maravilha. A região, atualmente, possui alguns lançamentos residenciais verticais, concentrados no bairro Santo Cristo e Saúde.

Em relação ao estoque existente é observada uma concentração residencial que

circunda o Centro do Rio de Janeiro, sendo a região dos bairros da Lapa, de Santa Teresa e do Centro mais valorizadas.

Portanto, em resumo, é possível observar que os bairros que contêm os imóveis listados para o presente *masterplan* apresentam perfis com características distintas, o que faz com que cada imóvel esteja inserido em um contexto diferente. Essa visão dos perfis das centralidades locais será insumo para a análise da vocação imobiliária de cada ativo, as oportunidades e os desafios existentes.

Por exemplo, o Centro Antigo concentra os edifícios empresariais de menor padrão, com elevada oferta de comércios, mas baixa oferta de usos residenciais. A partir do monitoramento do Programa Reviver Centro, é possível observar algumas unidades licenciadas nessa região, principalmente nas áreas mais próximas da Avenida Rio Branco, apresentando indicativos de um processo de transformação em curso, com ampliação do uso residencial. É observada uma movimentação de novos lançamentos e novas tipologias de padrão mais elevado se distanciando dessa área do Centro Antigo, por exemplo, ao longo do Porto Maravilha e da Avenida Presidente Vargas.

A região do Porto Maravilha apresenta uma movimentação de novos edifícios empresariais de alto padrão, região que concentrará um dos polos de pesquisa e inovação da cidade, com alguns lançamentos residenciais recentes.

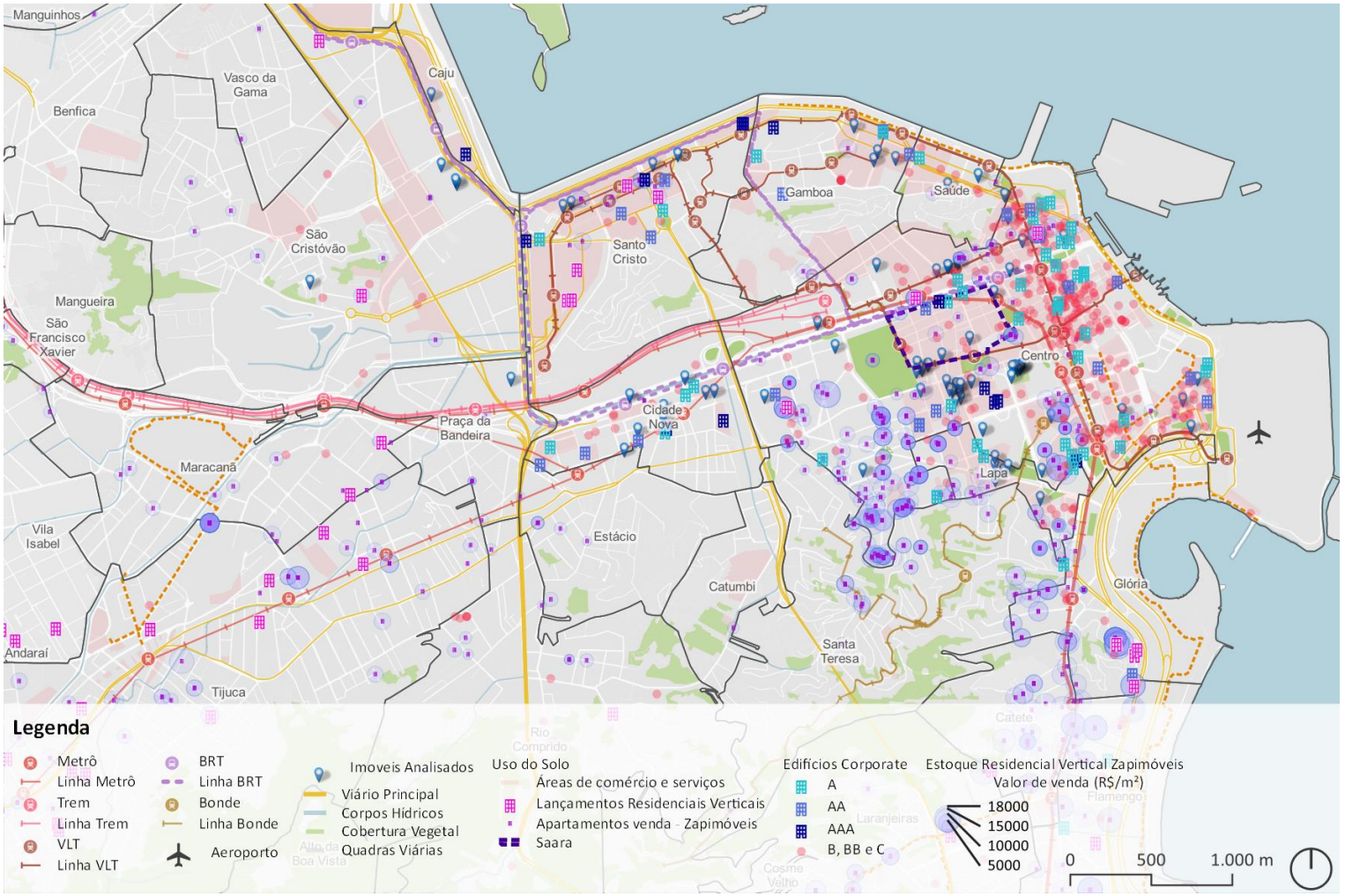
Esse cenário indica o desenvolvimento de um distrito de inovação que inclui empresas, centros de pesquisa, residência, comércios e serviços, criando um ambiente propício a trocas de conhecimento.

É observado que a região do Porto está ainda em processo de transformação, impulsionada pelos diversos projetos levantados no item 6.1, e que, em um cenário de maior ocupação, pode haver aumento das atividades de comércios e serviços ao nível da rua, ampliando a vivacidade urbana.

Ademais, a presença de edifícios corporativos de alto padrão e alguns lançamentos residenciais verticais ao longo da Avenida Presidente Vargas indica a formação de um eixo de desenvolvimento do Centro da cidade, sendo o projeto de requalificação do Saara um importante elemento de desenvolvimento desse eixo. Circundando essa região, também é observada a presença de edifícios residenciais mais valorizados, localizados na Lapa, em Santa Teresa e na Tijuca. Esse cenário é propício para os imóveis localizados nessas áreas.

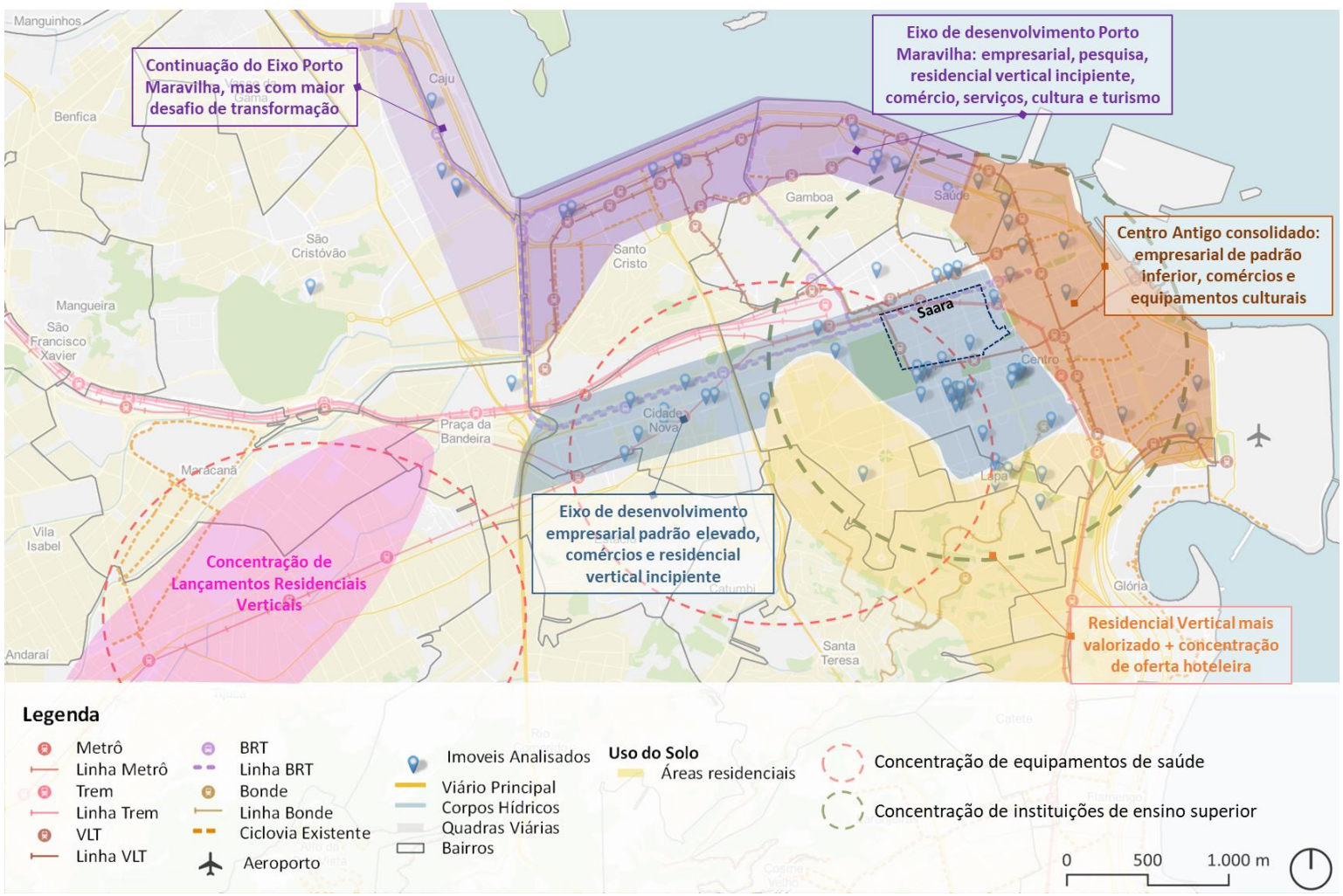
A seguir são apresentados dois mapas: o primeiro com a sobreposição das principais informações que auxiliaram na compreensão dos perfis dos polos e centralidades locais, o segundo um resumo das principais centralidades na escala local no entorno dos bairros em análise.

Figura 192: Sobreposição das principais informações que auxiliaram na compreensão dos perfis dos polos e centralidades



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 193: Resumo do mapeamento dos perfis dos polos e centralidades – *Zoom* nos bairros com imóveis



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

7. PESQUISA COMPORTAMENTAL

A pesquisa comportamental do Produto 2 busca compreender os motivos que estimulam e desestimulam as pessoas a quererem morar, trabalhar e instalarem suas empresas no Centro do Rio de Janeiro. Além disso, a pesquisa buscará levantar o nível de satisfação e as principais reclamações da população que reside e trabalha no Centro da cidade, quanto a infraestrutura existente, oferta de serviços, comércios, equipamentos públicos e patrimônio histórico e cultural.

Por fim, a pesquisa comportamental também buscará compreender também qual o perfil das pessoas e empresas que estariam interessadas em se instalarem no Centro do Rio de Janeiro.

Para esse levantamento, serão entrevistados os seguintes grupos de pessoas:

- Moradores e Trabalhadores do Centro do Rio de Janeiro.
- Possíveis compradores de imóveis do Centro do Rio de Janeiro.

Esta pesquisa será no modelo quantitativo, com um formulário digital e estruturado (ANEXO IV), buscando trazer uma percepção ampla da população por meio de respostas objetivas. No Produto 4, serão abordadas pesquisas qualitativas que trabalharão no levantamento das percepções dos entrevistados em profundidade, o que complementará este estudo.

Destaca-se que a pesquisa quantitativa se trata de uma pesquisa de preferência declarada, aquelas que o entrevistado comenta o que faria em determinada situação e não em situações que realmente aconteceram, pois existe – muitas vezes – uma diferença entre a informação relatada pelo entrevistado e aquilo que ele realmente realizaria (BABBIE, 2016). Por isso, as respostas obtidas por meio dessa pesquisa podem trazer percepções qualitativas, mas não necessariamente serão verdade absoluta para a cidade do Rio de Janeiro. Por isso, este diagnóstico é complementado também com o de Análise Socioeconômica e Análise de Mercado, que traz uma visão do que realmente acontece na região.

A seguir estão apresentados os principais resultados de cada pesquisa qualitativa realizada.

7.1. PESQUISA SOBRE MORADORES E TRABALHADORES DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO

A pesquisa quantitativa foi realizada 100% presencial, realizada no Centro do Rio de Janeiro, na região de estudo.

A análise dos resultados inclui informações expressas em gráficos e tabelas, mas também conta com informações e destaques no corpo do texto. Não houve cotas, mas buscou-se variar ao máximo o perfil dos entrevistados. Sobre a amostra cabe frisar que:

1. **Total de entrevistas:** 206 (103 moradores e 103 trabalhadores).
2. **Data de coleta:** entre os dias 14 e 22 de março de 2023.
3. **Filtros "encerres":** menores de 18 anos; pessoas que trabalham com pesquisa; rendas familiares inferiores a R$ 4.001,00; pessoas que não moram e não trabalham no Centro do Rio.
4. **Filtros por:** buscou-se variar as rendas e o perfil sociodemográfico, em geral, para uma melhor compreensão do universo.

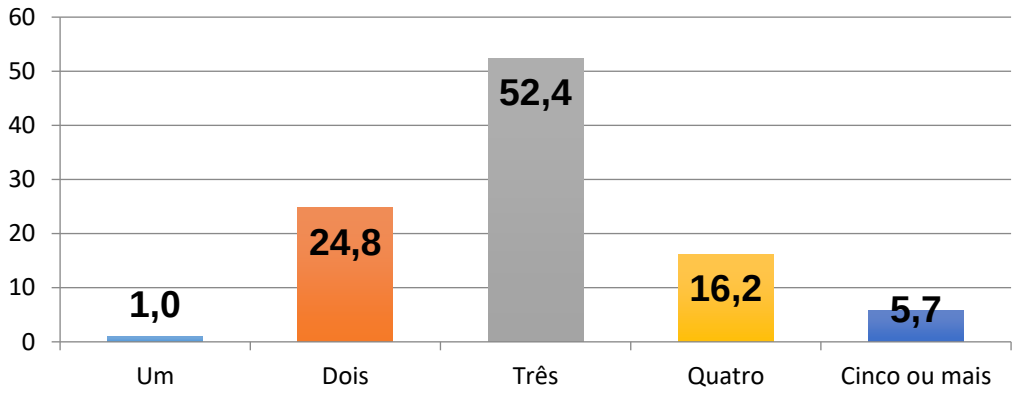
As tabelas e os gráficos estarão sempre apresentando a base do universo pesquisado *versus* o percentual dos respondentes. Assim, ao se multiplicar um valor pelo outro, obtém-se o número absoluto de respondentes.

O índice de multiplicidade que aparece em algumas tabelas é utilizado em perguntas abertas e significa quantas respostas em média o entrevistado deu.

7.1.1. PERFIL DOS ENTREVISTADOS

A pesquisa incluiu informações sobre o perfil dos entrevistados, sendo que 50% apenas trabalham no Centro do Rio, 25,2% apenas moram no local e 24,8% moram e trabalham. O tempo em que os entrevistados moram e/ou trabalham no Centro do Rio varia de até 2 anos a mais de 20 anos, com média de 15 anos para os moradores e 10,9 anos para os trabalhadores.

Figura 194: Há quanto tempo (em anos) mora ou trabalha no Centro do Rio? (%) - Número de entrevistados: 206



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

O sexo dos respondentes foi equilibrado, com 51,9% de homens e 48,1% de mulheres. A faixa etária também foi bem distribuída, sendo que 5,4% dos entrevistados têm entre 18 a 24 anos, 26,2% dos entrevistados têm entre 25 e 34 anos, 23,3% entre 35 a 44 anos, 22,3% entre 45 e 54 anos e 22,8% com mais de 55 anos.

A maioria dos moradores e trabalhadores é solteira ou divorciada, representando 63,1% e 51,5%, respectivamente, enquanto 34,5% de toda a amostra é casada e 8,3% é viúva. É válido ressaltar que dentro dos não moradores, o percentual de casados aumenta.

A maioria não possui filhos, correspondendo a 64,1%, sendo que, entre os que possuem filhos, a média é de um filho e meio por pessoa.

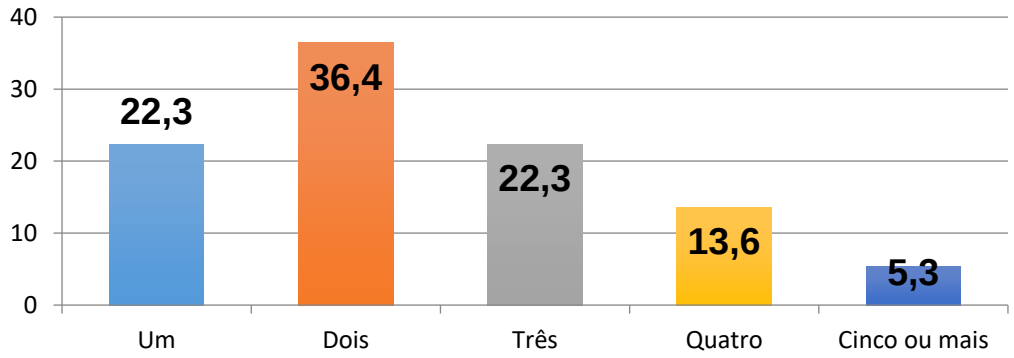
Tabela 151: Distribuição do estado civil dos entrevistados entre moradores e trabalhadores (%) - Número de entrevistados: 206

	Total (%)	Moradores (%)	Trabalhadores (%)
Solteiro(a)	43,2	42,7	43,7
Casado (a)/união estável	34,5	29,1	39,8
Separado(a)/divorciado(a)	14,1	20,4	7,8
Viúvo(a)	8,3	7,8	8,7
%	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**206**	**103**	**103**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

A média do número de moradores por residência é de 2,5 pessoas, sendo a maioria com um ou dois residentes (58,7%). A média do número de moradores por residência aumenta conforme a renda também se eleva dentre os trabalhadores da região, o mesmo não acontece com os moradores da região estudada.

Figura 195: Quantas pessoas habitam a mesma residência (%) - Número de entrevistados: 206



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 152: Média de moradores numa mesma residência (%) por renda média familiar - Número de entrevistados: 206

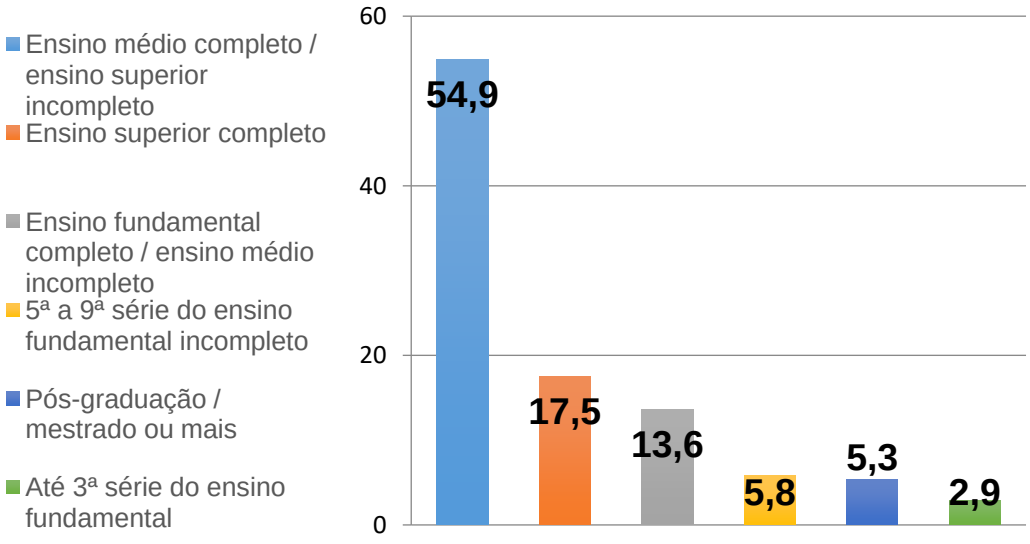
	Total	Perfil		Renda de Morador			Renda de Trabalhador		
		Morad.	Trabal.	Até 6k	6 a 10k	10k/+	Até 6k	6 a 10k	10k/+
Média	*2,5*	*2,4*	*2,6*	*2,4*	*2,4*	*2,0*	*2,5*	*2,6*	*3,2*
Total de entrevistados	206	103	103	77	22	3*	69	25	9*

Base inexpressiva para análise estatística confiável

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em relação ao grau de escolaridade dos entrevistados, a maioria possui até o ensino médio completo, enquanto os entrevistados com ensino superior completo ou pós-graduação correspondem a apenas 16,5% da amostra. No entanto, entre os trabalhadores da região, houve um aumento no número com ensino superior completo ou pós-graduação, correspondendo a 29,1%, e, como esperado, ao aumentar a renda, houve um aumento no grau de escolaridade.

Figura 196: Grau de escolaridade (%) - Número de entrevistados: 206



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

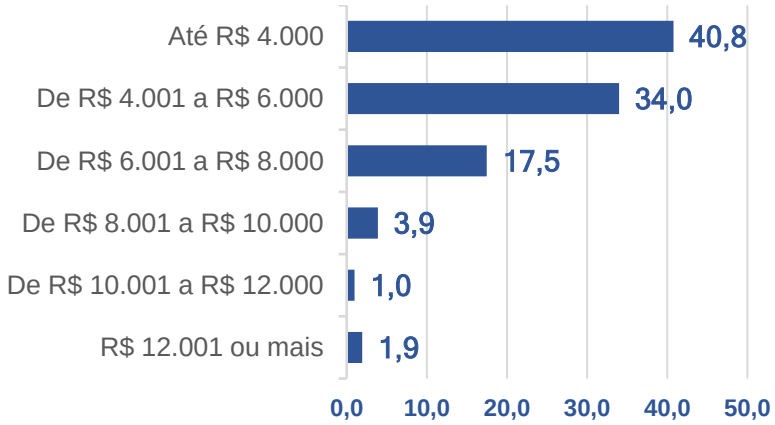
Tabela 153: Distribuição do grau de escolaridade entre moradores e trabalhadores (%) - Número de entrevistados: 206

	Total (%)	Perfil (%)	
		Morad.	Trabal.
Ensino médio completo/ensino superior incompleto	54,9	56,3	53,4
Ensino superior completo	17,5	12,6	22,3
Ensino fundamental completo/ensino médio incompleto	13,6	16,5	10,7
5º a 9º ano do ensino fundamental incompleto	5,8	6,8	4,9
Pós-graduação/mestrado ou mais	5,3	3,9	6,8
Até 3º ano do ensino fundamental	2,9	3,9	1,9
%	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**206**	**103**	**103**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

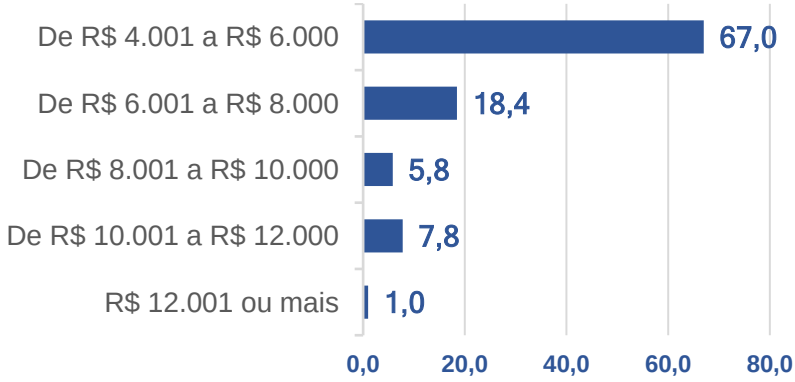
A renda média dos moradores é de R$ 5.352 e dos trabalhadores é de R$ 6.165.

Figura 197: Renda dos moradores (%) - Número de entrevistados: 103



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 198: Renda dos trabalhadores (%) - Número de entrevistados: 103



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

7.1.2. MORADIA ATUAL

Quando os entrevistados foram questionados sobre sua moradia atual, constatou-se que 53,9% residem em casas e 46,1% em apartamentos. A distribuição de residências entre apartamentos e casas é quase igualitária entre os moradores do Centro da cidade, no entanto, entre os trabalhadores, há uma ligeira predominância por casas (59,2%).

Tabela 154: Onde mora de acordo com faixa de renda familiar - Número de entrevistados: 206

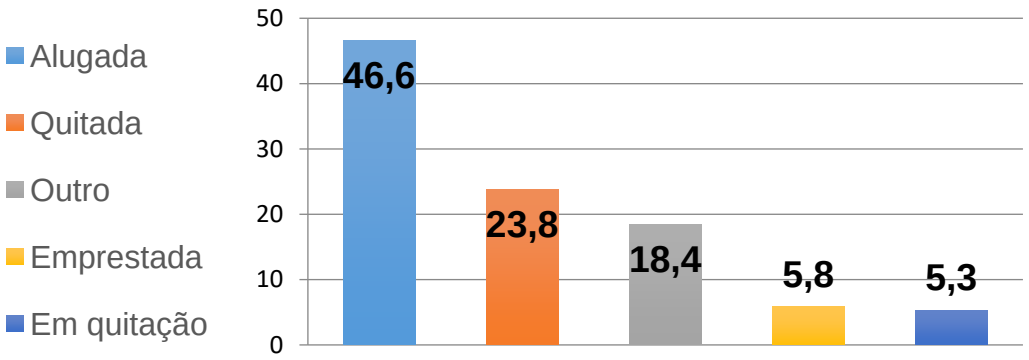
	Total (%)	Perfil (%)		Renda de Morador (%)			Renda de Trabalhador (%)		
		Morad.	Trabal.	Até 6k	6 a 10k	10k/+	Até 6k	6 a 10k	10k/+
Casa	53,9	48,5	59,2	50,6	45,5		63,8	48,0	55,6
Apartamento	46,1	51,5	40,8	49,4	54,5	100,0	36,2	52,0	44,4
%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Total de entrevistados	206	103	103	77	22	3*	69	25	9*

**Base muito pequena para análise estatística confiável.*

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em relação à situação da residência, verificou-se que 55,3% dos moradores locais vivem de aluguel, enquanto a distribuição entre os trabalhadores é mais uniforme, com 37,9% vivendo em residências alugadas e 34% quitadas. Os "outros" apresentados no resultado se referem a entrevistados que residem em casas de familiares, ou outro tipo de situação como invasão.

Figura 199: Situação da residência (%) - Número de entrevistados: 206



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 155: Situação da residência por faixa de renda familiar (%) - Número de entrevistados: 206

Total	Perfil (%)	Renda de Morador (%)	Renda de Trabalhador (%)

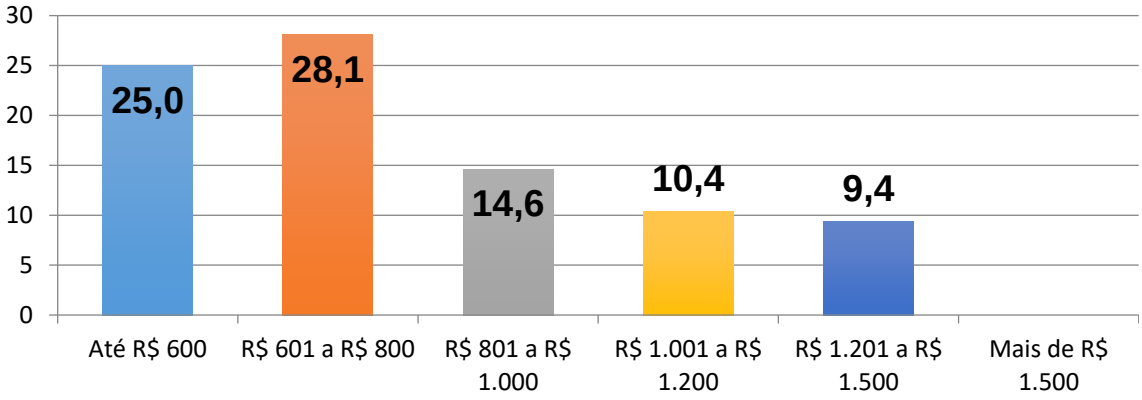
	(%)	Morad.	Trabal.	Até 6k	6 a 10k	10k/+	Até 6k	6 a 10k	10k/+
Alugada	46,6	55,3	37,9	59,7	31,8	100,0	46,4	28,0	-
Quitada	23,8	13,6	34,0	15,6	9,1	-	30,4	32,0	66,7
Outro	18,4	19,4	17,5	10,4	54,5	-	13,0	28,0	22,2
Emprestada	5,8	8,7	2,9	10,4	4,5	-	2,9	4,0	-
Em quitação	5,3	2,9	7,8	3,9	-	-	7,2	8,0	11,1
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**206**	**103**	**103**	**77**	**22**	**3***	**69**	**25**	**9***

Base muito pequena para análise estatística confiável.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

A média do aluguel pago pelos entrevistados é de R$ 987, onde mais de 50% da amostra paga abaixo de R$ 800.

Figura 200: Valor do aluguel (%) - Número de entrevistados: 96



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 156: Média do valor de locação por faixa de renda familiar - Número de entrevistados: 96

	Total	Perfil		Renda Morador			Renda Trabalhador		
		Morad.	Trabal.	Até 6k	6 a 10k	10k/+	Até 6k	6 a 10k	10k/+
Média	***987,7***	***1.006,3***	***960,5***	***962,2***	***1.085,7***	***1.600,0***	***875,3***	***1.350,0***	-
Total de entrevistados	**96**	**57**	**39**	**46**	**7***	**3***	**32**	**7***	**0***

Base muito pequena para análise estatística confiável.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Dentre os entrevistados que estão adquirindo imóvel, 54,5% pagam valores de prestação abaixo de R$ 1.000, com uma média de R$ 1.112, 45,5% pagam prestações com valores superiores a R$1.000.

Tabela 157: Valor médio da prestação por faixa de renda familiar - Número de entrevistados: 11

	Total	Perfil		Renda Morador			Renda Trabalhador		
		Morad.	Trabal.	Até 6k	6 a 10k	10k/+	Até 6k	6 a 10k	10k/+
Média	***1.112,1***	***726,7***	***1.256,6***	***726,7***			***1.090,6***	***1.050,0***	***2.500,0***

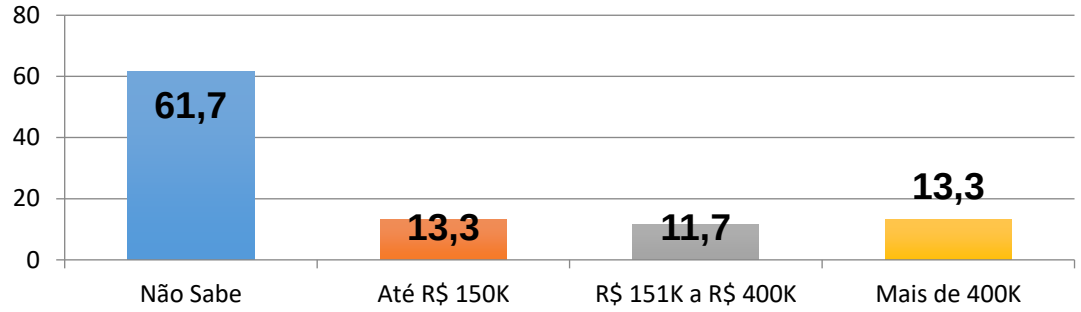
Total de entrevistados	**11***	**3***	**8***	**3***	**0***	**0***	**5***	**2***	**1***

Base muito pequena para análise estatística confiável.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

A maioria dos entrevistados não soube informar o valor do imóvel no momento da aquisição.

Figura 201: Valor dos imóveis comprados quitados (%) - Número de entrevistados: 60



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 158: Valor médios dos imóveis quitados por faixa de renda familiar - Número de entrevistados: 60

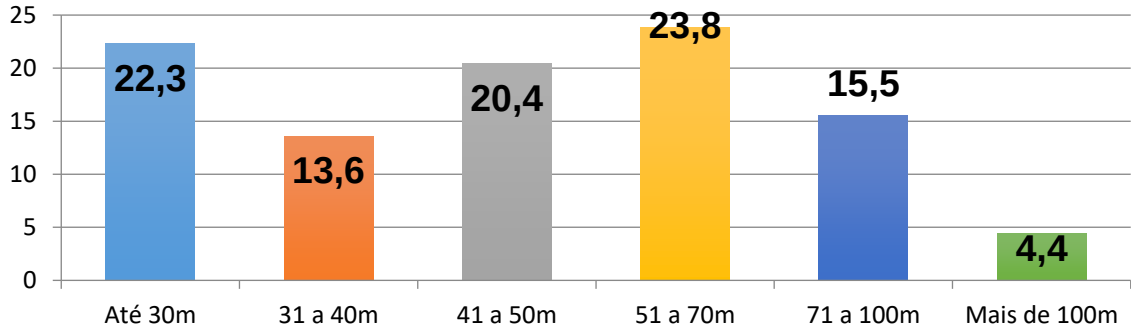
	Total	**Perfil**		**Renda Morador**			**Renda Trabalhador**		
		Morad.	**Trabal.**	**Até 6k**	**6 a 10k**	**10k/+**	**Até 6k**	**6 a 10k**	**10k/+**
Média	***1.112,1***	***726,7***	***1.256,6***	***726,7***			***1.090,6***	***1.050,0***	***2.500,0***
Total de entrevistados	**11***	**3***	**8***	**3***	**0***	**0***	**5***	**2***	**1***

Base muito pequena para análise estatística confiável.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

As residências têm em média 55 m², com uma distribuição variando de menos de 30 m² até mais de 100 m², sendo que a metragem é maior conforme o aumento das rendas. Como esperado, as metragens dos trabalhadores são maiores, uma vez que a maioria reside em casas.

Figura 202: Tamanho da Residência % (m² aproximado) - Número de entrevistados: 206



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Com base no número de suítes nas residências, é possível inferir que 78,2% dos imóveis não possuem suítes, 20,4% possuem uma suíte e apenas 1,5% possuem duas suítes.

Tabela 159: Média de suítes por faixa de renda familiar - Número de entrevistados: 206

	Total	Perfil		Renda Morador			Renda Trabalhador		
		Morad.	Trabal.	Até 6k	6 a 10k	10k/+	Até 6k	6 a 10k	10k/+
Média	*0,2*	*0,1*	*0,4*	*0,1*	*0,2*	*0,3*	*0,2*	*0,6*	*1,1*
Total de entrevistados	206	103	103	77	22	3*	69	25	9*

*Base muito pequena para análise estatística confiável.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em relação ao número de vagas de garagem, 68,9% não possuem nenhuma vaga, 25,7% possuem uma vaga, 3,4% possuem duas vagas e apenas 1,9% possuem 3 vagas.

Tabela 160: Média de vagas na garagem por faixa de renda familiar - Número de entrevistados: 206

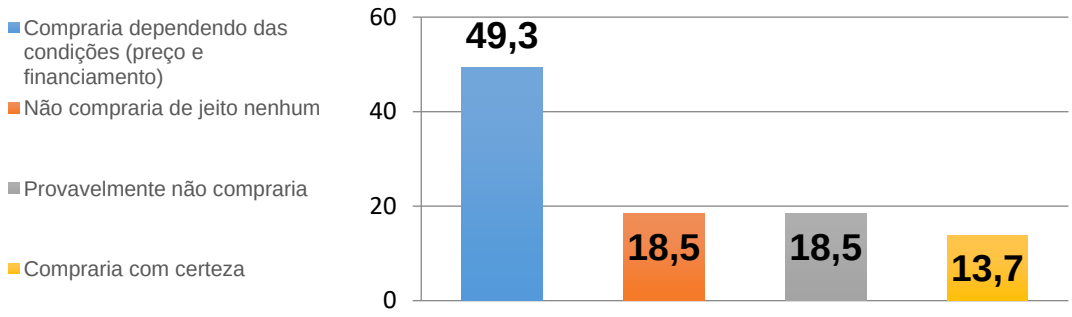
	Total	Perfil		Renda de Morador			Renda de Trabalhador		
		Morad.	Trabal.	Até 6k	6 a 10k	10k/+	Até 6k	6 a 10k	10k/+
Média	*0,4*	*0,2*	*0,6*	*0,1*	*0,5*	*0,3*	*0,3*	*0,9*	*1,6*
Total de entrevistados	206	103	103	77	22	3*	69	25	9*

*Base muito pequena para análise estatística confiável.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Entre os entrevistados que possuem casas alugadas, emprestadas ou outros, foi perguntado se comprariam um imóvel igual ao que residem ou similar, e 49,3% afirmaram que compraria dependendo das condições (preço e financiamento).

Figura 203: Se houvesse a possibilidade de comprar este imóvel ou um similar? (%) - Número de entrevistados: 146



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quando questionados sobre o que mudariam em suas residências, a maioria dos respondentes dos trabalhadores (45,6%) afirmou que não mudariam nada, enquanto apenas 9,7% considerariam mudar o quarto. Entre os moradores do Centro do Rio, uma porcentagem menor (31,1%) declarou não querer alterar nada, e as mudanças mais relatadas foram: aumento do quarto, reforma do banheiro e alteração da pintura.

Tabela 161: O que mudariam no seu imóvel atual? (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) – Número de entrevistados: 206

	Total (%)	Moradores (%)	Trabalhadores (%)
Nada	38,3	31,1	45,6
Quarto/outro quarto/aumentaria o quarto/mais um quarto	12,1	14,6	9,7
Reforma no banheiro/aumentava o banheiro	6,8	10,7	2,9
Pintura/mudaria a cor	5,3	9,7	1,0
Fazer um terraço/varanda	5,3	3,9	6,8
Piso/revestimentos	4,4	6,8	1,9
A cozinha/aumentaria a cozinha	4,4	2,9	5,8
Aumentaria o tamanho da casa/aplicaria a casa	3,9	4,9	2,9
Tudo/reforma geral/em todos os cômodos/ampliação	3,4	3,9	2,9
Faria uma suíte	3,4	2,9	3,9
Faria uma garagem	3,4	1,0	5,8
Ampliaria a sala/reforma na sala	3,4	1,9	4,9
Trocar as janelas/portas	1,9	2,9	1,0
Faria uma reforma no quintal/ser mais espaçoso/um jardim	1,9	1,9	1,9
Aumentaria a lavanderia/a área de serviço/uma área de serviço mais funcional	1,9	1,9	1,9
Mudaria de bairro/de imóvel/de lugar	1,5	1,0	1,9
Faria uma piscina	1,0	-	1,9
Teto solar	0,5	-	1,0
Teto rebaixado com luzes coloridas e um aquário embutido na parede	0,5	-	1,0
Reforma na parte da frente	0,5	1,0	-
Faria um *closet*	0,5	1,0	-
Ar-condicionado central para casa toda	0,5	-	1,0
Total de entrevistados	**206**	**103**	**103**
Índice de Multiplicidade[35]	**1,0**	**1,0**	**1,1**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

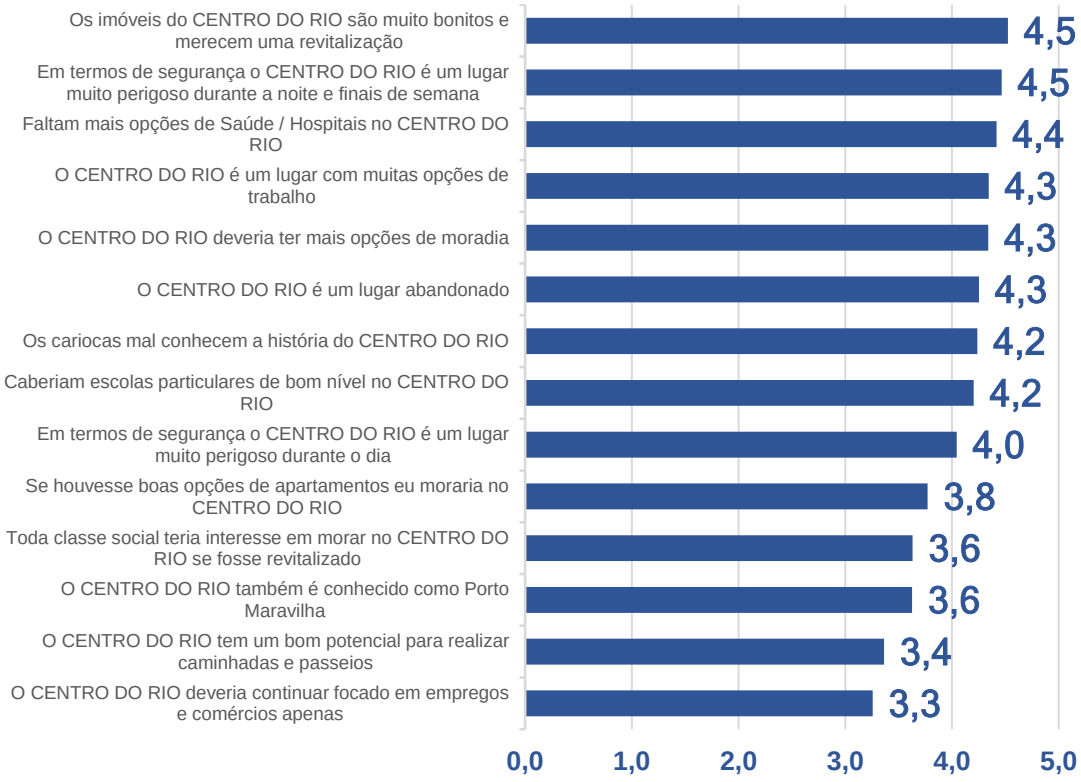
7.1.3. CENTRO DO RIO

Foram feitas afirmações aos entrevistados e eles tinham que dar notas a elas, sendo que 5 significa concordar totalmente com a afirmação e 1 discordar totalmente.

De maneira geral, quase todas as afirmações têm um médio/alto grau de concordância. É muito importante a primeira colocação da menção de que o Centro possui imóveis muito bonitos e que merecem uma revitalização. Além da questão da segurança, sempre mencionada, e da questão de ser uma região de muitos empregos, mas que faltam moradias. Vale citar também a sensação de abandono (algo que carrega consigo uma série de características que, juntas, contribuem para tal sensação).

[35] Índice de Multiplicidade: número de médio de alternativas marcadas por respondente.

Figura 204: Afirmações sobre o Centro do Rio de Janeiro (Nota de 0 a 5) - Número de entrevistados: 206



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 162: Afirmações sobre o Centro do Rio por perfil (Nota de 0 a 5) - Número de entrevistados: 206

	Total	Perfil	
		Morad.	Trabal.
Os imóveis do CENTRO DO RIO são muito bonitos e merecem uma revitalização	4,5	4,6	4,5
Em termos de segurança, o CENTRO DO RIO é um lugar muito perigoso durante a noite e fins de semana	4,5	4,5	4,4
Faltam mais opções de Saúde/Hospitais no CENTRO DO RIO	4,4	4,3	4,5
O CENTRO DO RIO é um lugar com muitas opções de trabalho	4,3	4,3	4,4
O CENTRO DO RIO deveria ter mais opções de moradia	4,3	4,4	4,2
O CENTRO DO RIO é um lugar abandonado	4,3	4,2	4,3
Os cariocas mal conhecem a história do CENTRO DO RIO	4,2	4,2	4,3
Caberiam escolas particulares de bom nível no CENTRO DO RIO	4,2	4,2	4,2
Em termos de segurança, o CENTRO DO RIO é um lugar muito perigoso durante o dia	4,0	4,0	4,1
Se houvesse boas opções de apartamentos eu moraria no CENTRO DO RIO	3,8	4,3	3,2

Todas as classes sociais teriam interesse em morar no CENTRO DO RIO se fosse revitalizado	3,6	3,7	3,6
O CENTRO DO RIO também é conhecido como Porto Maravilha	3,6	3,6	3,6
O CENTRO DO RIO tem um bom potencial para realizar caminhadas e passeios	3,4	3,5	3,2
O CENTRO DO RIO deveria continuar focado em empregos e comércios apenas	3,3	3,0	3,5
Total de entrevistados	**206**	**103**	**103**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 163: Afirmações sobre o Centro do Rio por faixa de renda familiar dos moradores (Nota de 0 a 5)

	Total	Renda Morador		
		Até 6k	6 a 10k	10k/+
Os imóveis do CENTRO DO RIO são muito bonitos e merecem uma revitalização	4,5	4,5	4,7	4,3
Em termos de segurança o CENTRO DO RIO é um lugar muito perigoso durante a noite e fins de semana	4,5	4,5	4,5	4,0
Faltam mais opções de Saúde/Hospitais no CENTRO DO RIO	4,4	4,3	4,4	4,3
O CENTRO DO RIO é um lugar com muitas opções de trabalho	4,3	4,3	4,5	3,3
O CENTRO DO RIO deveria ter mais opções de moradia	4,3	4,4	4,5	4,0
O CENTRO DO RIO é um lugar abandonado	4,3	4,1	4,5	4,3
Os cariocas mal conhecem a história do CENTRO DO RIO	4,2	4,1	4,8	4,7
Caberiam escolas particulares de bom nível no CENTRO DO RIO	4,2	4,0	4,5	5,0
Em termos de segurança, o CENTRO DO RIO é um lugar muito perigoso durante o dia	4,0	3,8	4,5	3,7
Se houvesse boas opções de apartamentos eu moraria no CENTRO DO RIO	3,8	4,3	4,3	4,3
Todas as classes sociais teriam interesse em morar no CENTRO DO RIO se fosse revitalizado	3,6	3,6	4,2	3,7
O CENTRO DO RIO também é conhecido como Porto Maravilha	3,6	3,5	4,3	2,7
O CENTRO DO RIO tem um bom potencial para realizar caminhadas e passeios	3,4	3,3	4,2	4,0
O CENTRO DO RIO deveria continuar focado em empregos e comércios apenas	3,3	2,8	3,8	1,3
Total de entrevistados	**102**	**77**	**22**	**3***

Base muito pequena para análise estatística confiável.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 164: Afirmações sobre o Centro do Rio por faixa de renda familiar dos trabalhadores (Nota de 0 a 5)

	Total	Renda Trabalhador		
		Até 6k	6 a 10k	10k/+
Os imóveis do CENTRO DO RIO são muito bonitos e merecem uma revitalização	4,5	4,4	4,6	4,8
Em termos de segurança o CENTRO DO RIO é um lugar muito perigoso durante a noite e fins de semana	4,5	4,6	4,2	4,1
Faltam mais opções de Saúde/Hospitais no CENTRO DO RIO	4,4	4,5	4,4	5,0
O CENTRO DO RIO é um lugar com muitas opções de trabalho	4,3	4,2	4,5	4,8
O CENTRO DO RIO deveria ter mais opções de moradia	4,3	4,3	4,0	4,4
O CENTRO DO RIO é um lugar abandonado	4,3	4,3	4,4	4,3
Os cariocas mal conhecem a história do CENTRO DO RIO	4,2	4,3	4,2	4,0
Caberiam escolas particulares de bom nível no CENTRO DO RIO	4,2	4,3	4,3	3,9

Em termos de segurança, o CENTRO DO RIO é um lugar muito perigoso durante o dia	4,0	4,0	4,2	4,6
Se houvesse boas opções de apartamentos eu moraria no CENTRO DO RIO	3,8	3,5	2,8	2,2
Todas classes sociais teriam interesse em morar no CENTRO DO RIO se fosse revitalizado	3,6	3,8	3,2	3,1
O CENTRO DO RIO também é conhecido como Porto Maravilha	3,6	3,7	3,6	3,4
O CENTRO DO RIO tem um bom potencial para realizar caminhadas e passeios	3,4	3,3	3,0	2,9
O CENTRO DO RIO deveria continuar focado em empregos e comércios apenas	3,3	3,7	3,2	3,4
Total de entrevistados	**103**	**69**	**25**	**9***

Base muito pequena para análise estatística confiável.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Foi perguntado aos entrevistados os itens que mais o incomodam no Centro do Rio de Janeiro. Basicamente foram citados: violência/problemas com segurança, moradores em situação de rua e sujeira. Todos, itens já mencionados amplamente. Além de edifícios abandonados, lojas vazias. Em resumo, tudo o que motiva uma boa e completa revitalização.

Tabela 165: Itens que mais incomodam no Centro do Rio de Janeiro (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) – Número de entrevistados: 206

	Total (%)	Perfil (%)	
		Morad.	Trabal.
Violência	73,3	73,8	72,8
Segurança pública	68,4	69,9	67,0
Presença de pessoas em situação de rua	62,6	68,9	56,3
Sujeira/manutenção das vias e dos espaços públicos ruim	56,8	60,2	53,4
Lojas fechadas e edifícios vazios	55,3	60,2	50,5
Imóveis muito antigos/abandonados	53,4	57,3	49,5
Falta de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	42,7	44,7	40,8
Melhor qualificação/manutenção de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	41,7	46,6	36,9
Falta de opções de saúde/hospitais/laboratórios	35,4	39,8	31,1
Falta de locais de moradia/de moradores	35,4	35,9	35,0
Falta de transporte público adequado, incluindo as conexões e transferências	32,5	29,1	35,9
Falta de opções de educação/escolas/universidades	32,0	31,1	33,0
Falta de vida nos fins de semana	30,1	33,0	27,2
Falta de estacionamentos	27,7	26,2	29,1
Falta de padarias/conveniências	22,8	25,2	20,4

Falta de opções culturais	21,8	25,2	18,4
Falta de vida noturna	20,9	20,4	21,4
Falta de bons restaurantes e bares	16,0	16,5	15,5
Total de entrevistados	**206**	**103**	**103**
Índice de Multiplicidade	***7,3***	***7,6***	***6,9***

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 166: Itens que mais incomodam no Centro do Rio de Janeiro por faixa de renda familiar dos moradores (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta)

	Total	Renda Morador		
		Até 6k	6 a 10k	10k/+
Violência	73,3	70,1	81,8	100,0
Segurança pública	68,4	72,7	63,6	66,7
Presença de pessoas em situação de rua	62,6	71,4	54,5	100,0
Sujeira/manutenção das vias e dos espaços públicos ruim	56,8	62,3	45,5	100,0
Lojas fechadas e edifícios vazios	55,3	62,3	50,0	66,7
Imóveis muito antigos/abandonados	53,4	59,7	40,9	100,0
Falta de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	42,7	44,2	50,0	
Melhor qualificação/manutenção de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	41,7	42,9	54,5	66,7
Falta de opções de saúde/hospitais/laboratórios	35,4	42,9	18,2	100,0
Falta de locais de moradia/de moradores	35,4	39,0	22,7	33,3
Falta de transporte público adequado, incluindo as conexões e transferências	32,5	26,0	36,4	33,3
Falta de opções de educação/escolas/universidades	32,0	29,9	31,8	66,7
Falta de vida nos fins de semana	30,1	37,7	18,2	33,3
Falta de estacionamentos	27,7	27,3	22,7	33,3
Falta de padarias/conveniências	22,8	24,7	22,7	66,7
Falta de opções culturais	21,8	26,0	22,7	33,3
Falta de vida noturna	20,9	14,3	40,9	33,3
Falta de bons restaurantes e bares	16,0	15,6	18,2	33,3
Total de entrevistados	**102**	**77**	**22**	**3***
Índice de Multiplicidade	***7,3***	**7,7**	**7,0**	**10,7**

****Base muito pequena para análise estatística confiável.***

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Os trabalhadores com rendas um pouco mais elevadas parecem se incomodar um pouco mais com os principais problemas da região.

Tabela 167: Itens que mais incomodam no centro do Rio de Janeiro por faixa de renda familiar dos trabalhadores (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta)

	Total	Renda Trabalhador		
		Até 6k	6 a 10k	10k/+
Violência	73,3	78,3	68,0	44,4
Segurança pública	68,4	69,6	64,0	55,6
Presença de pessoas em situação de rua	62,6	55,1	64,0	44,4
Sujeira/manutenção das vias e dos espaços públicos ruim	56,8	53,6	60,0	33,3
Lojas fechadas e edifícios vazios	55,3	50,7	56,0	33,3
Imóveis muito antigos/abandonados	53,4	42,0	68,0	55,6
Falta de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	42,7	37,7	56,0	22,2
Melhor qualificação/manutenção de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	41,7	39,1	44,0	
Falta de opções de saúde/hospitais/laboratórios	35,4	33,3	32,0	11,1
Falta de locais de moradia/de moradores	35,4	39,1	36,0	
Falta de transporte público adequado, incluindo as conexões e transferências	32,5	34,8	48,0	11,1
Falta de opções de educação/escolas/universidades	32,0	34,8	40,0	

Falta de vida nos fins de semana	30,1	21,7	48,0	11,1
Falta de estacionamentos	27,7	29,0	40,0	
Falta de padarias/conveniências	22,8	14,5	40,0	11,1
Falta de opções culturais	21,8	14,5	28,0	22,2
Falta de vida noturna	20,9	17,4	36,0	11,1
Falta de bons restaurantes e bares	16,0	13,0	20,0	22,2
Total de entrevistados	**103**	**69**	**25**	**9***
Índice de Multiplicidade	***7,3***	**6,8**	**8,5**	**3,9**

Base muito pequena para análise estatística confiável.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Foi perguntado dos itens citados anteriormente, qual o mais preocupante (selecionando apenas o principal). Citou-se como mais preocupante a segurança pública.

Figura 205: Item mais preocupante (%) – Número de entrevistados: 206

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 168: Item mais preocupante por perfil (%)

	Total (%)	Perfil (%)	
		Morad.	Trabal.
Segurança pública	32,5	36,9	28,2
Violência	29,6	25,2	34,0
Sujeira/manutenção das vias e dos espaços públicos ruins	12,6	9,7	15,5
Presença de pessoas em situação de rua	9,2	11,7	6,8
Imóveis muito antigos/abandonados	7,3	2,9	11,7
Falta de opções de saúde/hospitais/laboratórios	1,9	2,9	1,0
Falta de vida nos fins de semana	1,9	3,9	-
Melhor qualificação/manutenção de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	1,5	2,9	-
Falta de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	1,0	1,9	-
Lojas fechadas e edifícios vazios	0,5	1,0	-

Falta de opções culturais	0,5	-	1,0
Falta de vida noturna	0,5	1,0	-
Falta de estacionamentos	0,5	-	1,0
Falta de transporte público adequado, incluindo as conexões e transferências	0,5	-	1,0
%	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**206**	**103**	**103**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 169: Item mais preocupante por faixa salarial de moradores (%)

	Total (%)	Renda do Morador (%)		
		Até 6k	6 a 10k	10k/+
Segurança pública	32,5	39,0	36,4	-
Violência	29,6	22,1	40,9	-
Sujeira/manutenção das vias e dos espaços públicos ruins	12,6	10,4	4,5	33,3
Presença de pessoas em situação de rua	9,2	10,4	4,5	66,7
Imóveis muito antigos/abandonados	7,3	3,9	-	-
Falta de opções de saúde/hospitais/laboratórios	1,9	3,9	-	-
Falta de vida nos fins de semana	1,9	5,2	-	-
Melhor qualificação/manutenção de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	1,5	2,6	4,5	-
Falta de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	1,0	1,3	4,5	-
Lojas fechadas e edifícios vazios	0,5	1,3	-	-
Falta de opções culturais	0,5	-	-	-
Falta de vida noturna	0,5	-	4,5	-
Falta de estacionamentos	0,5	-	-	-
Falta de transporte público adequado, incluindo as conexões e transferências	0,5	-	-	-
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**102**	**77**	**22**	**3***

Base muito pequena para análise estatística confiável.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 170: Item mais preocupante por faixa salarial de trabalhadores (%)

	Total (%)	Renda do Trabalhador (%)		
		Até 6k	6 a 10k	10k/+
Segurança pública	32,5	29,0	28,0	22,2
Violência	29,6	37,7	24,0	33,3
Sujeira/manutenção das vias e dos espaços públicos ruins	12,6	17,4	12,0	11,1
Presença de pessoas em situação de rua	9,2	7,2	4,0	11,1
Imóveis muito antigos/abandonados	7,3	7,2	24,0	11,1
Falta de opções de saúde/hospitais/laboratórios	1,9	1,4	-	-
Falta de vida nos fins de semana	1,9	-	-	-
Melhor qualificação/manutenção de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	1,5	-	-	-
Falta de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	1,0	-	-	-
Lojas fechadas e edifícios vazios	0,5	-	-	-

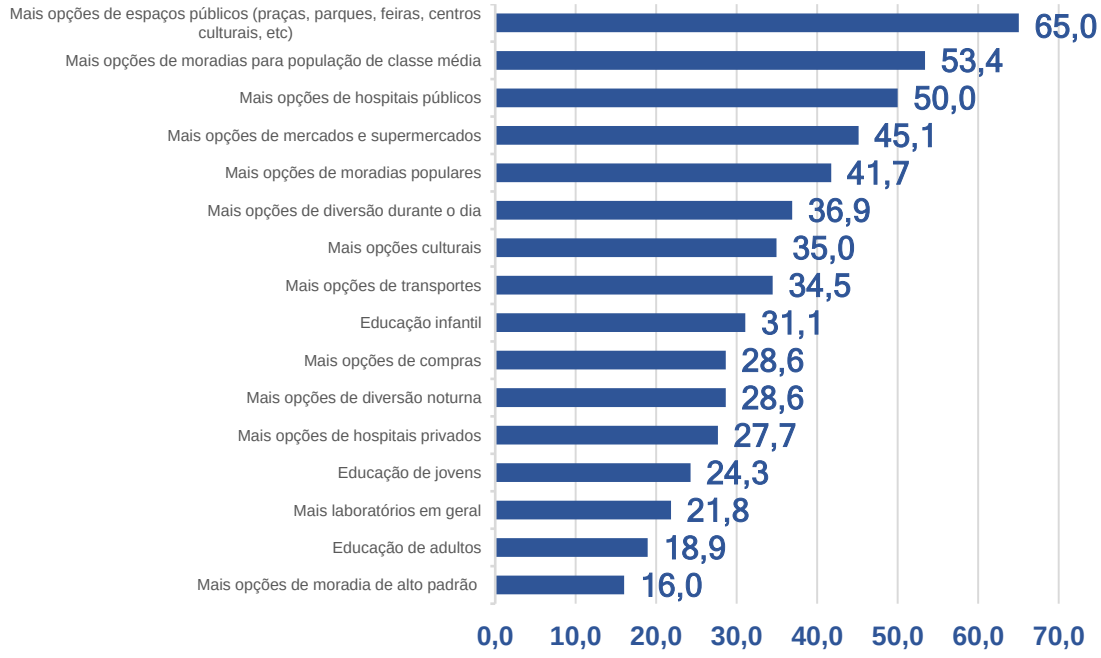
Falta de opções culturais	0,5	-	-	11,1
Falta de vida noturna	0,5	-	-	-
Falta de estacionamentos	0,5	-	4,0	-
Falta de transporte público adequado, incluindo as conexões e transferências	0,5	-	4,0	-
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**103**	**69**	**25**	**9***

Base muito pequena para análise estatística confiável.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Também foi perguntado aos entrevistados o que mudariam no Centro, caso pudessem, para atrair mais moradores e turistas. No geral, os frequentadores mais assíduos do Centro (moradores e trabalhadores) carecem de opções de infraestrutura urbana. São mais opções de convívio, mais moradias, mais opções de saúde e compras. É necessária uma ocupação que incentive o fluxo de pessoas pelas ruas durante todos os dias da semana e em todos os horários.

Figura 206: O que mudaria no Centro (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) ‑ Número de entrevistados: 206



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 171: O que mudaria no Centro, por perfil (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) ‑ Número de entrevistados: 206

	Total	Perfil	
		Morad.	Trabal.
Mais opções de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	65,0	67,0	63,1
Mais opções de moradias para população de classe média	53,4	59,2	47,6
Mais opções de hospitais públicos	50,0	52,4	47,6
Mais opções de mercados e supermercados	45,1	47,6	42,7
Mais opções de moradias populares	41,7	40,8	42,7

Mais opções de diversão durante o dia	36,9	36,9	36,9
Mais opções culturais	35,0	33,0	36,9
Mais opções de transportes	34,5	30,1	38,8
Educação infantil	31,1	35,0	27,2
Mais opções de diversão noturna	28,6	28,2	29,1
Mais opções de compras	28,6	35,9	21,4
Mais opções de hospitais privados	27,7	25,2	30,1
Educação de jovens	24,3	23,3	25,2
Mais laboratórios em geral	21,8	17,5	26,2
Educação de adultos	18,9	19,4	18,4
Mais opções de moradia de alto padrão	16,0	19,4	12,6
Total de entrevistados	**206**	**103**	**103**
Índice de Multiplicidade	***5,6***	***5,7***	***5,5***

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 172: O que mudaria no Centro por renda familiar dos moradores (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta)

	Total	Renda Morador		
		Até 6k	6 a 10k	10k/+
Mais opções de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	65,0	62,3	81,8	66,7
Mais opções de moradias para população de classe média	53,4	63,6	40,9	66,7
Mais opções de hospitais públicos	50,0	58,4	36,4	-
Mais opções de mercados e supermercados	45,1	44,2	63,6	33,3
Mais opções de moradias populares	41,7	48,1	18,2	-
Mais opções de diversão durante o dia	36,9	36,4	36,4	33,3
Mais opções culturais	35,0	26,0	54,5	66,7
Mais opções de transportes	34,5	33,8	22,7	-
Educação infantil	31,1	41,6	18,2	-
Mais opções de diversão noturna	28,6	24,7	45,5	-
Mais opções de compras	28,6	33,8	40,9	66,7
Mais opções de hospitais privados	27,7	23,4	27,3	33,3
Educação de jovens	24,3	24,7	13,6	66,7
Mais laboratórios em geral	21,8	19,5	13,6	-
Educação de adultos	18,9	22,1	13,6	-
Mais opções de moradia de alto padrão	16,0	20,8	18,2	-
Total de entrevistados	**102**	**77**	**22**	**3***
Índice de Multiplicidade	***5,6***	***5,8***	***5,5***	***4,3***

****Base muito pequena para análise estatística confiável.***

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 173: O que mudaria no Centro por renda familiar dos trabalhadores (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta)

	Total	Renda do Trabalhador		
		Até 6k	6 a 10k	10k/+
Mais opções de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	65,0	60,9	84,0	22,2
Mais opções de moradias para população de classe média	53,4	49,3	56,0	11,1
Mais opções de hospitais públicos	50,0	49,3	52,0	22,2
Mais opções de mercados e supermercados	45,1	36,2	68,0	22,2
Mais opções de moradias populares	41,7	47,8	44,0	-
Mais opções de diversão durante o dia	36,9	36,2	40,0	33,3
Mais opções culturais	35,0	30,4	48,0	55,6
Mais opções de transportes	34,5	39,1	48,0	11,1
Educação infantil	31,1	26,1	28,0	33,3
Mais opções de diversão noturna	28,6	20,3	48,0	44,4

Mais opções de compras	28,6	20,3	24,0	22,2
Mais opções de hospitais privados	27,7	27,5	40,0	22,2
Educação de jovens	24,3	24,6	36,0	-
Mais laboratórios em geral	21,8	30,4	24,0	-
Educação de adultos	18,9	15,9	28,0	11,1
Mais opções de moradia de alto padrão	16,0	11,6	20,0	-
Total de entrevistados	**103**	**69**	**25**	**9***
Índice de Multiplicidade	***5,6***	***5,3***	***6,9***	***3,1***

Base muito pequena para análise estatística confiável.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Das opções apresentadas anteriormente, foi perguntado por qual delas que se deveria começar uma revitalização no Centro do Rio de Janeiro.

Além dos itens mais mencionados em todas as perguntas feitas, o tema da educação infantil, pela percepção dos moradores do Centro, já presente nos gráficos e nas tabelas anteriores, volta com leve destaque nesta questão. Entre os trabalhadores, outro item mencionado foi a questão de diversões diurnas e noturnas.

Figura 207: Revitalização no Centro do RJ (%) - Número de entrevistados: 206

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 174: Revitalização do Centro do Rio de Janeiro por perfil (%) - Número de entrevistados: 206

	Total (%)	Perfil (%)	
		Morad.	Trabal.
Mais opções de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	21,4	24,3	18,4
Mais opções de hospitais públicos	15,0	12,6	17,5
Mais opções de moradias para população de classe média	13,6	10,7	16,5
Mais opções de mercados e supermercados	13,1	12,6	13,6
Mais opções de moradias populares	8,7	8,7	8,7
Mais opções de transportes	4,9	4,9	4,9
Mais opções de diversão noturna	3,9	4,9	2,9

Mais opções culturais	3,4	1,9	4,9
Mais opções de diversão durante o dia	3,4	1,9	4,9
Educação infantil	3,4	4,9	1,9
Mais opções de hospitais privados	2,4	1,9	2,9
Educação de jovens	2,4	2,9	1,9
Mais opções de compras	1,9	3,9	-
Mais laboratórios em geral	1,0	1,0	1,0
Educação de adultos	1,0	1,9	-
Mais opções de moradia de alto padrão	0,5	1,0	-
%	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**206**	**103**	**103**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 175: Revitalização do Centro do Rio de Janeiro por faixa de renda familiar dos moradores (%)

	Total (%)	Renda do Morador (%)		
		Até 6k	6 a 10k	10k/+
Mais opções de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	21,4	18,2	45,5	33,3
Mais opções de hospitais públicos	15,0	11,7	13,6	-
Mais opções de moradias para população de classe média	13,6	11,7	4,5	33,3
Mais opções de mercados e supermercados	13,1	13,0	9,1	33,3
Mais opções de moradias populares	8,7	11,7	-	-
Mais opções de transportes	4,9	6,5	-	-
Mais opções de diversão noturna	3,9	3,9	9,1	-
Mais opções culturais	3,4	1,3	4,5	-
Mais opções de diversão durante o dia	3,4	2,6	-	-
Educação infantil	3,4	6,5	-	-
Mais opções de hospitais privados	2,4	1,3	4,5	-
Educação de jovens	2,4	3,9	-	-
Mais opções de compras	1,9	3,9	4,5	-
Mais laboratórios em geral	1,0	1,3	-	-
Educação de adultos	1,0	2,6	-	-
Mais opções de moradia de alto padrão	0,5	-	4,5	-
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**102**	**77**	**22**	**3***

Base muito pequena para análise estatística confiável.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Novamente a questão da saúde foi mencionada, principalmente entre os trabalhadores de rendas mais baixas. Ainda que haja opções no Centro, parecem não ser suficientes, ao menos para uma classe trabalhadora de rendas até 6 mil reais.

Tabela 176: Revitalização do Centro do Rio de Janeiro por faixa de renda familiar dos trabalhadores (%)

	Total	Renda Trabalhador		
		Até 6k	6 a 10k	10k/+
Mais opções de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	21,4	17,4	20,0	22,2
Mais opções de hospitais públicos	15,0	23,2	4,0	11,1
Mais opções de moradias para população de classe média	13,6	14,5	24,0	11,1
Mais opções de mercados e supermercados	13,1	13,0	20,0	-
Mais opções de moradias populares	8,7	8,7	12,0	-
Mais opções de transportes	4,9	4,3	4,0	11,1
Mais opções de diversão noturna	3,9	2,9	4,0	-
Mais opções culturais	3,4	4,3	4,0	11,1
Mais opções de diversão durante o dia	3,4	4,3	4,0	11,1

Educação infantil	3,4	2,9	-	-
Mais opções de hospitais privados	2,4	1,4	-	22,2
Educação de jovens	2,4	1,4	4,0	-
Mais opções de compras	1,9	-	-	-
Mais laboratórios em geral	1,0	1,4	-	-
Educação de adultos	1,0	-	-	-
Mais opções de moradia de alto padrão	0,5	-	-	-
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**103**	**69**	**25**	**9***

Base muito pequena para análise estatística confiável.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Por fim, foi perguntado o que mudariam no Centro do Rio de Janeiro para torná-lo mais agradável e funcional. Os itens mais recorrentes foram aqueles ligados a segurança, mais parques, um shopping e a presença de muitos moradores de rua.

Tabela 177: O que mudaria no Centro (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) – Número de entrevistados: 206

	Total	Moradores	Trabalhadores
Mais segurança/policiamento/diminuir a violência	45,1	43,7	46,6
Mais parques/praças/arborizadas/com infra/com lazer	19,9	20,4	19,4
Um shopping	11,2	17,5	4,9
Tirava esse povo de rua/recolher os moradores de rua	8,3	9,7	6,8
Mais vida noturna/bares/boates/casa de shows	6,3	6,8	5,8
Limpeza/limpeza do Centro, é um lugar muito sujo	5,8	5,8	5,8
Cinemas	5,3	8,7	1,9
Mais opções de lazer/um lugar para o lazer/espaço de lazer	4,9	3,9	5,8
Centros culturais/um lugar de mais lazer e cultura	4,4	5,8	2,9
Transformar os prédios em moradia/condomínio	3,9	1,9	5,8
Ter mais comércios/galerias comerciais	3,9	2,9	4,9
Mercados/padarias	3,4	1,9	4,9
Mais hospitais	2,9	1,9	3,9
Escolas particulares/educação infantil	2,4	1,0	3,9
Melhor condução/transporte público	1,9	1,9	1,9
Mais empregos para a população/mais opção de trabalho	1,9	2,9	1,0
Mais restaurantes	1,5	2,9	-
Mais estacionamento/estacionamentos públicos	1,5	1,0	1,9
Ciclovias	1,5	1,9	1,0
Revitalização/melhoria dos locais públicos	1,0	-	1,9
Não sei	1,0	-	1,9
Retirava os camelôs da Uruguaiana	0,5	-	1,0
Faria hotéis para ser utilizados por pessoas que moram longe, assim revitalizada o Centro e ajudaria para chegar no emprego	0,5	-	1,0
Total de entrevistados	**206**	**103**	**103**
Índice de Multiplicidade	***1,4***	***1,4***	***1,3***

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

7.1.4. RESUMO DAS ENTREVISTAS COM MORADORES E TRABALHADORES DO CENTRO DO RIO

Essas entrevistas com moradores e trabalhadores do Centro do Rio de Janeiro trazem conteúdos ricos, pois falou-se com os maiores interessados e maiores frequentadores da região. São as pessoas que moram ou trabalham no local, sem contar os cerca de 25% que moram e trabalham, ou seja, que possuem toda a sua vida dependente do Centro do Rio de Janeiro.

Contudo, a respeito dos moradores, é possível afirmar que buscam complementar seus hábitos e suas rotinas com opções fora do Centro, que sentem falta de melhores supermercados, de mais opções de compras e, certamente, buscam suprir essa carência em outros bairros e regiões da cidade. Os trabalhadores mencionam mais a falta de opções de transporte público adequado.

Os problemas mais frequentes estão relacionados a segurança, limpeza, presença de pessoas em situação de rua, imóveis antigos, vazios e abandonados. Os itens mais solicitados foram espaços públicos qualificados.

É muito importante frisar que os entrevistados são os principais interessados nas melhorias que o Centro do Rio de Janeiro deve receber nos próximos anos. Não foram poucos os que comentaram do excesso de imóveis antigos e abandonados, quando são invadidos. O termo invadido não foi utilizado de maneira direta na pesquisa, mas foi escutado algumas vezes pelos entrevistadores do estudo.

Podemos dividir os principais resultados do estudo em dois grandes blocos: (i) as carências/os problemas e (ii) os itens/equipamentos de maior desejo:

Maiores Carências/Problemas:

- Limpeza Urbana.
- Segurança Pública.
- Pessoas em Situação de Rua.
- Edificações abandonadas e/ou invadidas.
- Revitalização em edificações com riscos e muito antigas.
- Lojas vazias.

Maiores Desejos:

- Equipamentos de uso público: parques, praças, feiras e centros culturais.
- Mais opções de compra: mercados e lojas (até um shopping é mencionado).
- Mais opções de lazer: diurno e noturno.
- Mais opções de moradias populares e medianas também.
- Mais opções de saúde pública.
- Mais transporte público – facilitar o acesso.
- Educação infantil.

Todas as carências, os problemas e os desejos dos moradores e trabalhadores convergem para um ponto em comum: transformar verdadeiramente o Centro do Rio em um lugar totalmente revitalizado e procurado por cariocas e turistas.

Para facilitar a compreensão dos principais pontos levantados em relação aos itens solicitados pelo termo de referência dos conteúdos do Produto 2, foi elaborada a tabela de resumo apresentada a seguir.

Tabela 178: Resumo dos principais pontos levantados pelos moradores e trabalhadores para cada item solicitado no termo de referência deste Produto 2

Item	Moradores	Trabalhadores
Perfil dos moradores e trabalhadores da REGIÃO CENTRAL DO RIO	63,1% dos entrevistados solteiros ou divorciados, 64,1% dos entrevistados sem filhos, renda média de R$ 5.352, à medida que aumenta a renda se manteve a relação de 2,4 pessoas por domicílios. Apenas 12,6% dos entrevistados com ensino superior completo. Quanto maior a renda, maior a porcentagem de moradores em apartamentos, sendo 55,3% vivendo de aluguel.	51,5% dos entrevistados solteiros ou divorciados, 64,1% dos entrevistados sem filhos, renda média de R$ 6.165, à medida que aumenta a renda, a relação de população por domicílio aumentou de 2,5 para 3,2. 22,3% dos entrevistados com ensino superior completo. Quanto maior a renda, maior a porcentagem de moradores em apartamentos, sendo 37,9% vivendo de aluguel.
O nível de satisfação e as principais reclamações da população residente na REGIÃO CENTRAL DO RIO	Em geral, os moradores colocam que os imóveis do Centro são muito bons e merecem uma revitalização, gostariam de continuar morando nessa área, ainda mais se tivessem boas opções de moradia, maior segurança e equipamentos. Os itens que mais incomodam os moradores são: violência, segurança pública, presença de pessoas em situação de rua, sujeira, lojas fechadas e edifícios vazios, imóveis antigos e abandonados. Os moradores também comentam a necessidade de mais moradias para a população de classe média, espaços públicos qualificados, equipamentos de saúde e comércio.	Em geral, os trabalhadores colocam que os imóveis do Centro são muito bons e merecem uma revitalização. Destacam que o Centro do Rio possui muitas opções de trabalho, mas veem como uma área abandonada e que mal conhecem a história do local, possuindo pouco desejo de morar na região mesmo se houvessem boas opções de apartamentos (3,2 de 5,0), sendo que, quanto maior a renda do entrevistado, menor é a vontade de morar no Centro. Os trabalhadores também não veem o Centro do Rio como um bom local para realizar caminhadas e passeios e nem que todas as classes sociais teriam interesse de morar no Centro. Os itens que mais incomodam os trabalhadores são: violência, segurança pública, presença de pessoas em situação de rua. Além disso, comentam a falta de espaços públicos qualificados.
A percepção da população residente sobre oferta de	Entre os desejos de mudança no Centro, a oferta de mercados, supermercados, opções de	Entre os desejos de mudança no Centro, colocam mais opções de diversão durante o dia e a noite e opções

Item	Moradores	Trabalhadores
serviços e comércio na REGIÃO CENTRAL DO RIO	diversões, vida aos fins de semana e opções de compra foram recorrentes. Os moradores colocam a vontade de um shopping center.	culturais.
Principais equipamentos públicos da REGIÃO CENTRAL DO RIO e avaliação da população residente sobre esses ativos	É frequente entre as respostas dos moradores a falta de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais) somada à necessidade de melhor qualificação e manutenção desses espaços existentes. Entre os entrevistados, houve menor recorrência da impressão de falta de equipamentos de ensino, destacando mais a necessidade de educação infantil. A necessidade de hospitais públicos foi frequente.	É frequente entre as respostas dos trabalhadores a falta de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais) somada à necessidade de melhor qualificação e manutenção desses espaços existentes. Entre os entrevistados, houve menor recorrência da impressão de falta de equipamentos de ensino, mas a necessidade de hospitais públicos foi mais frequente, porém inferior ao apontado pelos moradores.
Patrimônio histórico e cultural e principais equipamentos âncoras da REGIÃO CENTRAL DO RIO e identificação da opinião da sociedade sobre a melhor forma de preservar/potencializar esse patrimônio	É frequente entre as respostas dos moradores a percepção de que não conhecem a história do Centro do Rio de Janeiro, possuindo a percepção de ser um local com áreas abandonadas, com muitos imóveis vazios e antigos. São solicitadas mais opções culturais, com diversão durante o dia.	É frequente entre as respostas dos trabalhadores a percepção de que não conhecem a história do Centro do Rio de Janeiro, possuindo a percepção de ser um local com áreas abandonadas. São solicitadas mais opções culturais, com diversão durante o dia.
Identificação da opinião da sociedade sobre a infraestrutura da REGIÃO CENTRAL DO RIO	Os moradores em geral avaliam que a região possui um transporte público adequado, incluindo conexões e transferências.	Entre os trabalhadores, houve maior percepção da falta de transporte público adequado, incluindo as conexões e transferências

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

7.2. PESQUISA SOBRE PRETENSOS COMPRADORES DA REGIÃO CENTRAL DO RIO

A pesquisa quantitativa foi realizada 100% on-line, sendo feita em painel de respondentes e contatos telefônicos, buscando entrevistar aqueles que possuem como opção de compra imóveis na região do Centro do Rio

A análise dos resultados inclui informações expressas em gráficos e tabelas, mas também conta com informações e destaques no corpo do texto. Sobre a amostra, cabe frisar que:

- **Total de entrevistas:** 105.
- **Data de coleta:** entre os dias 14 e 22 de março de 2023.
- **Filtros "encerres":** menores de 25 anos (idade base mais indicada para o perfil de comprador de imóveis); pessoas que trabalhem com pesquisa; rendas familiares inferiores a R$ 6.001,00; pessoas que não têm a região do Centro do Rio como uma opção de compra de imóveis; pessoas sem intenção de compra de apartamento em 24 meses; filtrados os que pretendem comprar casa.

As tabelas e gráficos apresentarão sempre a base do universo pesquisado *versus* o percentual dos respondentes. Assim, ao multiplicar um valor pelo outro, obtém-se o número absoluto de respondentes.

O índice de multiplicidade que aparece em algumas tabelas é utilizado em perguntas abertas e significa quantos itens em média o entrevistado marcou.

7.2.1. PERFIL DO ENTREVISTADO

Os entrevistados são brasileiros, maiores de 25 anos, de ambos os sexos. São pessoas com interesse na compra de um imóvel no Rio de Janeiro em até 24 meses. Os bairros de interesse são: Botafogo, Catete, Centro, Flamengo, Glória, Laranjeiras, Porto Maravilha e Tijuca.

A seguir, há a tabela do bairro de residência dos respondentes da pesquisa para que se possa compreender de onde vem o universo pesquisado. A condição para participar do estudo era de que o entrevistado deveria morar no Rio de Janeiro, capital.

É importante mencionar que, apesar de a pesquisa ter buscado contatos em todo o município do Rio de Janeiro, a maior parte dos potenciais compradores, independentemente da renda, já moram no Centro (23,8%) ou em bairros próximos ao Centro da cidade.

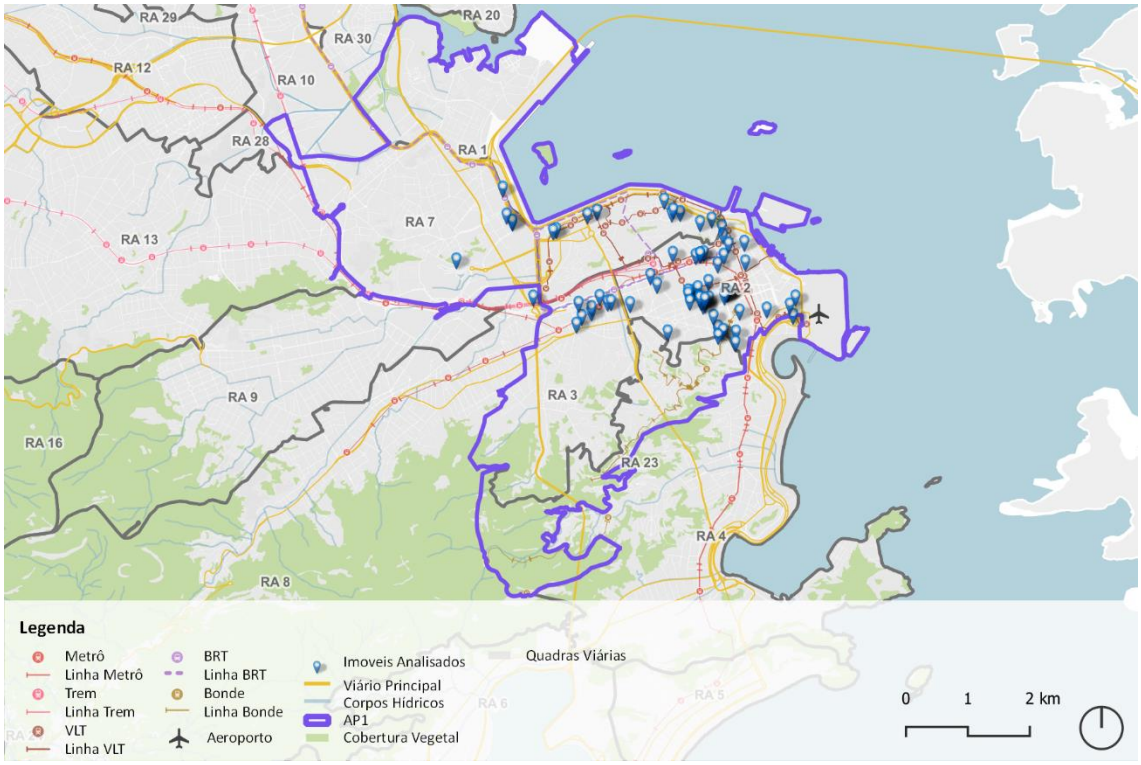
Tabela 179: Bairro em que reside por renda familiar (%) – Número de entrevistados: 105

	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Centro	23,8	21,4	41,4	11,8
Tijuca	15,2	7,1	17,2	23,5
Catete	12,4	11,9	17,2	8,8
Botafogo	9,5	9,5	-	17,6
Glória	7,6	11,9	10,3	-
Flamengo	6,7	14,3	-	2,9
Campo Grande	5,7	-	3,4	14,7
Barra da Tijuca	5,7	-	10,3	8,8
Laranjeiras	4,8	11,9	-	-
Porto Maravilha	3,8	9,5	-	-
Freguesia	1,0	-	-	2,9
Irajá	1,0	2,4	-	-
Catumbi	1,0	-	-	2,9
São Conrado	1,0	-	-	2,9
Jardim Botânico	1,0	-	-	2,9
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Vale ressaltar que cada entrevistado possui uma percepção diferente da localização, podendo considerar como “Centro” outros bairros, como Santo Cristo, por exemplo, por estar próximo da região central.

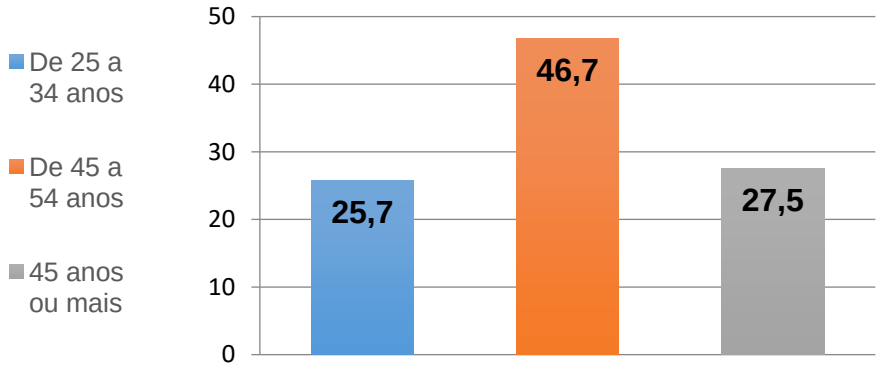
Figura 208: Área de Planejamento 1



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

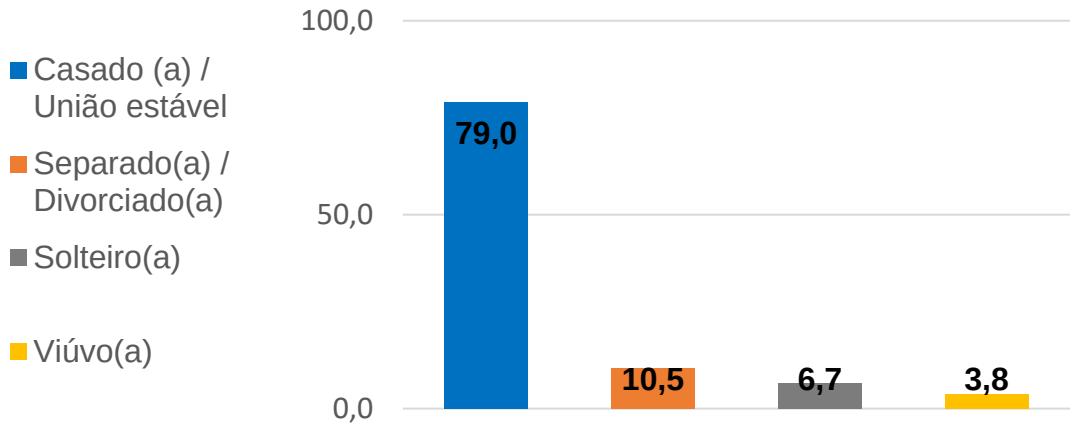
Houve predominância do sexo feminino entre os entrevistados (53,3%), com faixa etária de destaque entre 45 e 54 anos (46,7%). Além disso, 79% dos entrevistados são casados ou estão em uma união estável. Resultado esperado quando se trata de um perfil de potenciais compradores de imóveis e com faixa de renda superior aos 6 mil reais.

Figura 209: Faixa etária dos entrevistados (%) – Número de entrevistados: 105



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

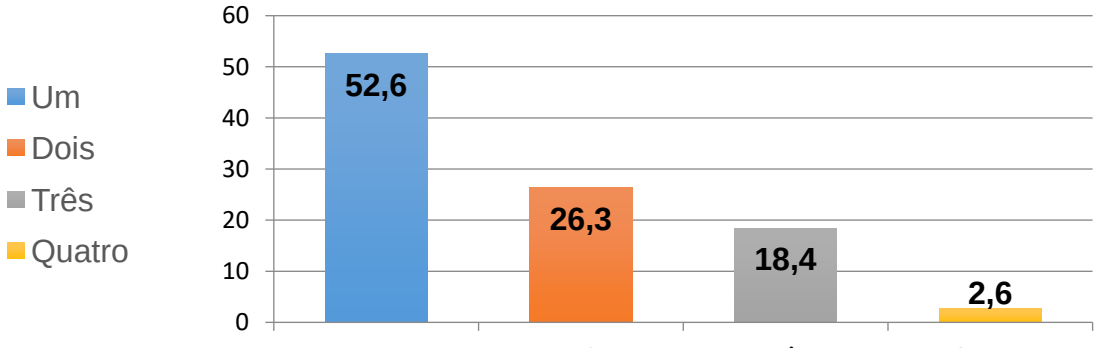
Figura 210: Estado civil dos entrevistados (%) – Número de entrevistados: 105



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

No que se refere aos filhos, nota-se que a amostra tem predominância para entrevistados que não possuem filhos (63,8%). Entre os que possuem filhos, a média é de 1,7 filhos por pessoa.

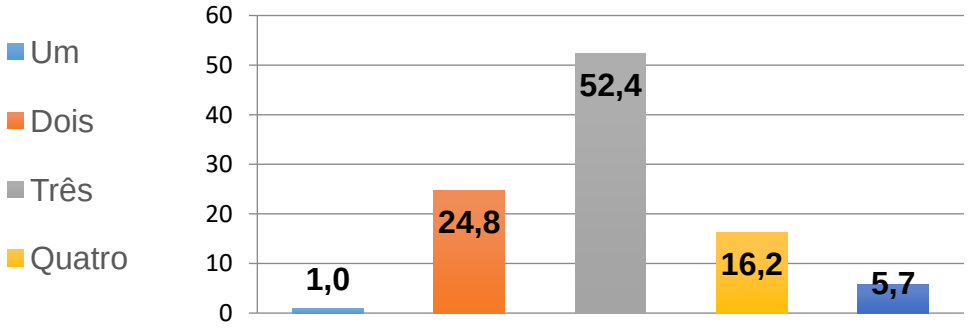
Figura 211: Quantos filhos? (%) – Número de entrevistados: 38



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em relação ao número de pessoas que habitam a residência, estabeleceu-se a relação que, quanto mais alta a renda familiar, maior o número de habitantes dentro do mesmo domicílio.

Figura 212: Quantas pessoas habitam a mesma residência? (%) – Número de entrevistados: 105



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 180: Média de pessoas que habitam a mesma residência por faixa de renda - Número de entrevistados: 105

	Total	6 a 10k	10 a 15k	15k/+
Média	***3,1***	***2,9***	***3,2***	***3,2***
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

É expressivo que mais de 95% dos entrevistados possuem, ao menos, o ensino superior completo. Foi estabelecido na pesquisa também que, quanto maior a renda, maior a escolaridade.

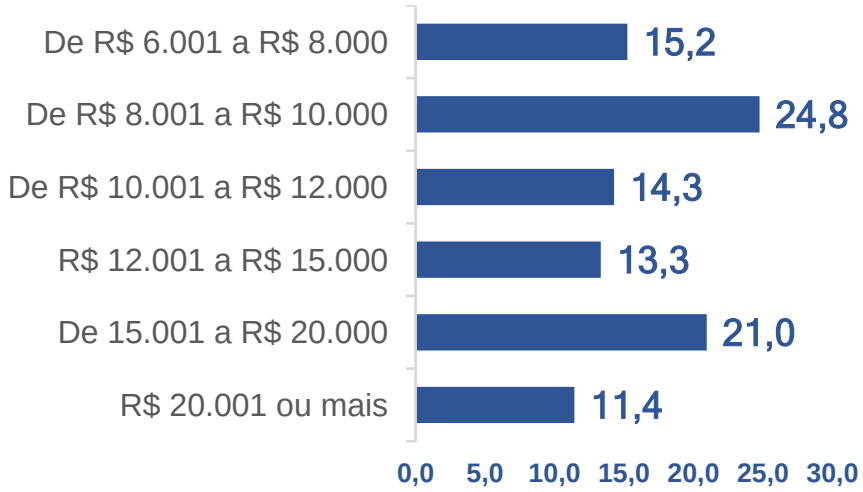
Tabela 181: Renda familiar de acordo com o grau de escolaridade - Número de entrevistados: 105

	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Ensino médio completo/ensino superior incompleto	4,8	9,5	-	2,9
Ensino superior completo	81,0	83,3	86,2	73,5
Pós-graduação/mestrado ou mais	14,3	7,1	13,8	23,5
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em relação à renda, 24,8% dos entrevistados apresentam renda entre R$ 8.001 a R$ 10.000. A renda média total é de R$ 13.191,00.

Figura 213: Renda familiar dos entrevistados (%) - Número de entrevistados: 105



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 182: Renda média familiar dos entrevistados por faixa de renda - Número de entrevistados: 105

	Total	6 a 10k	10 a 15k	15k/+
Média	***13.191,0***	***8.238,6***	***12.207,4***	***20.147,7***
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

7.2.2. MORADIA ATUAL

De acordo com a pesquisa, grande parte dos entrevistados moram em apartamento (76,2%).

Tabela 183: Onde mora, de acordo com faixa de renda familiar (%) - Número de entrevistados: 105

	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Apartamento	**76,2**	**76,2**	**65,5**	**85,3**
Casa	**23,8**	**23,8**	**34,5**	**14,7**
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Grande parte dos entrevistados tem a residência quitada (53,3%). As pessoas com maior renda ou possuem a residência quitada ou alugada.

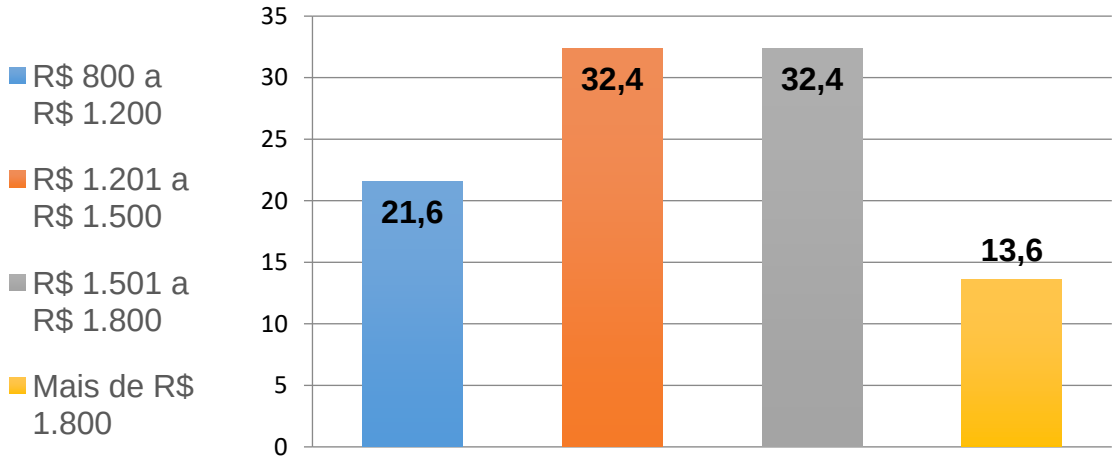
Tabela 184: Situação da residência por faixa de renda familiar (%) - Número de entrevistados: 105

	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Quitada	53,3	54,8	51,7	52,9
Alugada	34,3	28,6	31,0	44,1
Em quitação	8,6	14,3	6,9	2,9
Outro	1,9	-	6,9	-
Emprestada	1,9	2,4	3,4	-
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Dos entrevistados que pagam aluguel, 64,8% pagam entre R$ 1.201 e R$ 1.800. O valor médio do aluguel é de R$ 1.562,20.

Figura 214: Valor do aluguel (%) - Número de entrevistados: 37



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 185: Média do valor de locação - Número de entrevistados: 37

	Total	6 a 10k	10 a 15k	15k/+
Média	*1.562,2*	*1.478,3*	*1.331,3*	*1.783,3*
Total de entrevistados	37	12	10	15

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Dos entrevistados que pagam prestação, 55,6% pagam até R$ 1.500. O valor médio da prestação é de R$ 1.582,20.

Tabela 186: Valor médio da prestação - Número de entrevistados: 9

	Total	6 a 10k	10 a 15k	15k/+
Média	*1.582,2*	*1.573,3*	*1.400,0*	*2.000,0*
Total de entrevistados	9	6	2	1

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Entre os entrevistados com imóveis comprados quitados, a maioria possui imóveis na faixa de valor de R$ 401.000 a R$ 500.000. O valor médio dos imóveis é de R$ 568.153,8.

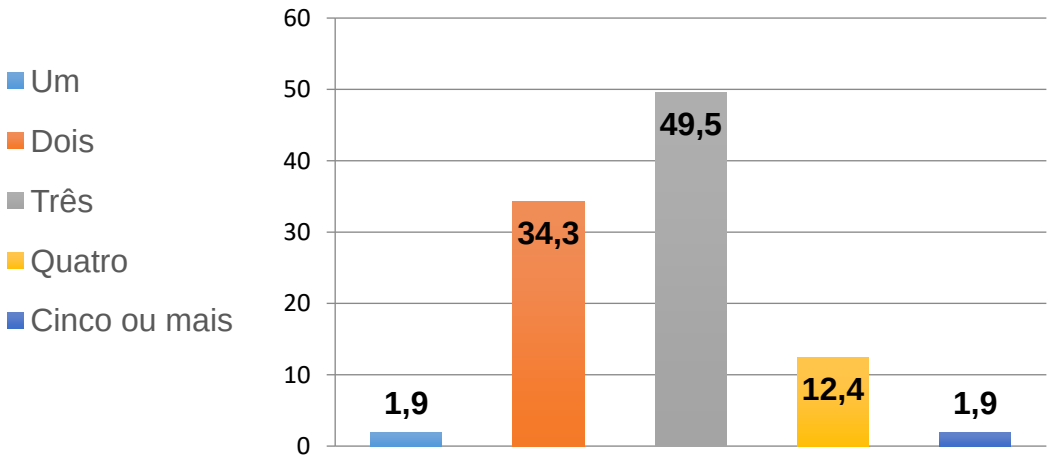
Tabela 187: Valor médios dos imóveis quitados, por faixa de renda familiar - Número de entrevistados: 65

	Total	6 a 10k	10 a 15k	15k/+
Média	*568.153,8*	*547.103,4*	*490.588,2*	*669.684,2*
Total de entrevistados	65	29	17	19

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

O número de dormitórios predominante na residência dos entrevistados é 3.

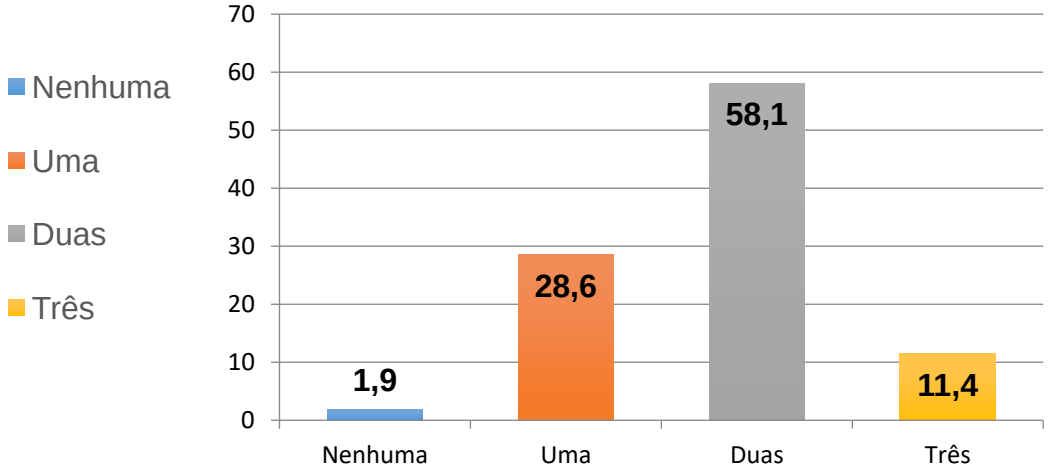
Figura 215: Número de dormitórios (%) - Número de entrevistados: 105



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Entre os entrevistados, foi apresentada predominância de residências com duas vagas na garagem.

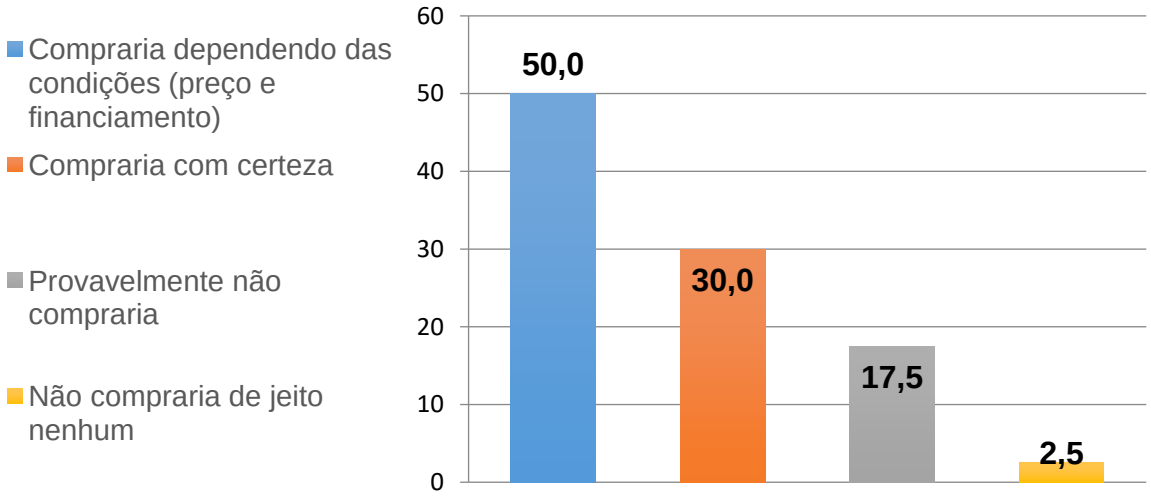
Figura 216: Número de vagas na garagem (%) - Número de entrevistados: 105



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Entre os entrevistados que possuem casas alugadas, emprestadas ou outros, perguntou-se se comprariam um imóvel igual ao que residem ou similar. 50% afirmou que compraria dependendo das condições (preço e financiamento).

Figura 217: Se houvesse a possibilidade de comprar este imóvel ou um similar (%) - Número de entrevistados: 40



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Integrantes de rendas mais elevadas parecem um pouco mais satisfeitos com a moradia atual.

Tabela 188: Possibilidade de comprar imóvel igual ou similar, por faixa de renda familiar (%) -

Número de entrevistados: 40

	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Compraria dependendo das condições (preço e financiamento)	50,0	46,2	50,0	53,3
Compraria com certeza	30,0	30,8	33,3	26,7
Provavelmente não compraria	17,5	23,1	16,7	13,3
Não compraria de jeito nenhum	2,5	-	-	6,7
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**40**	**13**	**12**	**15**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Na pergunta sobre o que mudariam no imóvel atual, é comum encontrar pessoas que buscam imóveis maiores.

Chama a atenção o número de pessoas que buscam outra localização. Contudo, há de se considerar que o Centro é o bairro com menor índice de rejeição no estudo, além de, junto com Tijuca, ser um dos dois bairros mais procurados em caso de uma eventual mudança (ambas perguntas que serão apresentadas mais à frente).

Tabela 189: O que mudariam no seu imóvel atual? (%), por faixa de renda familiar -

Número de entrevistados: 105

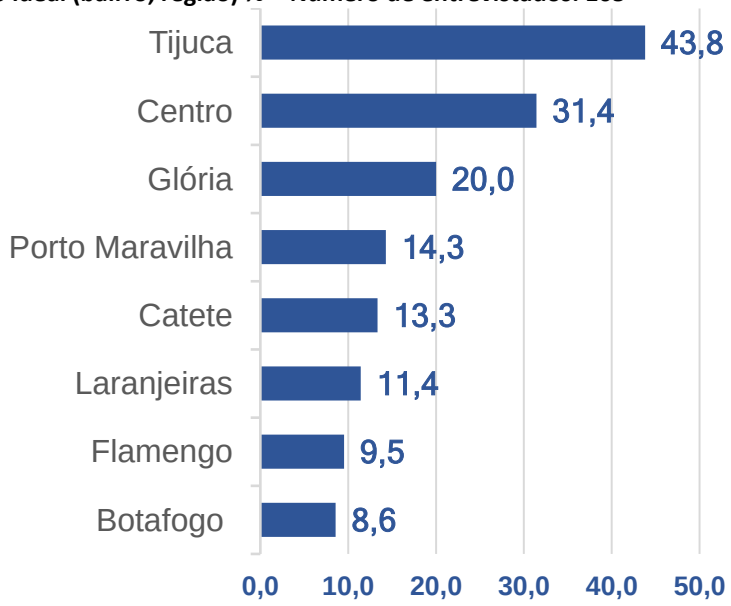
	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Tamanho/metragem/um imóvel maior	26,7	31,0	13,8	32,4
Região/bairro	17,1	9,5	31,0	14,7
Localização/mudaria a localização	15,2	14,3	6,9	23,5
Layout/planta do imóvel/estilo do imóvel/disposição dos cômodos	8,6	7,1	6,9	11,8
Segurança/mais segurança	6,7	2,4	10,3	8,8
Teto/piso/paredes/jardim/iluminação/vista	6,7	14,3	-	2,9
Mais vagas de garagem	5,7	4,8	6,9	5,9
Não mudaria nada/estou satisfeita	4,8	4,8	10,3	-
Com mais quartos/mais dormitórios	4,8	4,8	3,4	5,9
Nada, porém, quero ter o meu espaço/quero comprar um imóvel meu	3,8	-	6,9	5,9
Tipo de edifício/estilo do imóvel/aparência do imóvel	3,8	2,4	10,3	-
Tipo do conceito/todo o conceito	3,8	4,8	-	5,9
Lazer/mais lazer	2,9	2,4	3,4	2,9
O valor, custo é muito alto	1,0	-	-	2,9
Tudo	1,0	2,4	-	-
Ano da construção (muito antigo)	1,0	2,4	-	-
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

7.2.3. IMÓVEL DESEJADO

Existe um claro interesse pelo Centro do Rio de Janeiro, ainda que com destaque secundário em relação à Tijuca.

Figura 218: Localização ideal (bairro, região) % - Número de entrevistados: 105



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

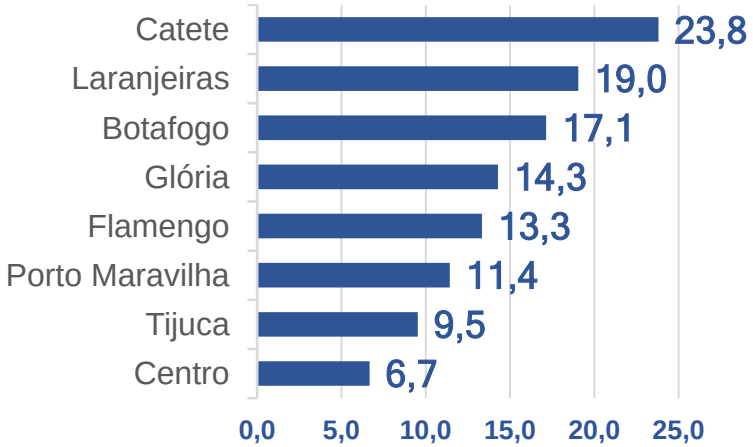
Tabela 190: Localização ideal por faixa de renda familiar (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) - Número de entrevistados: 105

	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Tijuca	43,8	42,9	37,9	50,0
Centro	31,4	21,4	44,8	32,4
Glória	20,0	11,9	17,2	32,4
Porto Maravilha	14,3	28,6	-	8,8
Catete	13,3	16,7	17,2	5,9
Laranjeiras	11,4	19,0	3,4	8,8
Flamengo	9,5	9,5	3,4	14,7
Botafogo	8,6	-	6,9	20,6
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**
Índice de Multiplicidade	***1,5***	***1,5***	***1,3***	***1,7***

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

O Centro é o bairro com o menor índice de rejeição. Os integrantes das rendas mais baixas rejeitam o local com um percentual um pouco mais elevado, mas, ainda sim, um bairro com potencial mais uma vez reforçado.

Figura 219: Algum desses bairros rejeitaria ou não moraria de jeito nenhum? (%) – Número de entrevistados: 105



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 191: Rejeição dos bairros por faixa de renda familiar (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) – Número de entrevistados: 105

	Total	6 a 10k	10 a 15k	15k/+
Catete	23,8	16,7	10,3	44,1
Laranjeiras	19,0	11,9	34,5	14,7
Botafogo	17,1	21,4	20,7	8,8
Glória	14,3	9,5	17,2	17,6
Flamengo	13,3	11,9	17,2	11,8
Porto Maravilha	11,4	7,1	17,2	11,8
Tijuca	9,5	7,1	10,3	11,8
Centro	6,7	14,3		2,9
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**
Índice de Multiplicidade	***1,2***	***1,0***	***1,3***	***1,2***

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Com a rejeição de apenas 7 entrevistados, o Centro se mostrou o bairro com a menor rejeição do estudo. Ainda assim, importante mencionar que a principal razão é a questão da sujeira e ruas pouco bonitas. Ainda que poucas menções são temas recorrentes quando se fala em Centro do Rio.

Destaca-se que, apesar de o Centro ter sido menos o bairro menos rejeitado, os entrevistados foram selecionados com base em seu interesse em adquirir imóveis localizados na região central do Rio de Janeiro. Portanto, é compreensível que essas pessoas não manifestem uma grande aversão ao Centro da cidade, uma vez que já consideraram a possibilidade de residir nessa região.

As tabelas dos motivos de rejeição dos demais bairros estão no Anexo V.

Tabela 192: Motivo da rejeição do bairro do Centro por faixa de renda familiar (%)

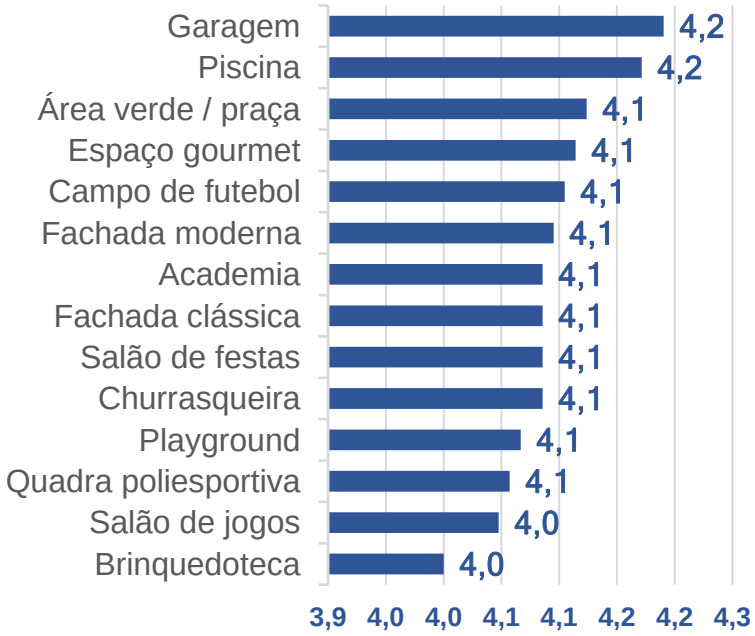
CENTRO	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Muito sujo/ruas feias/muito feio	57,1	50,0	-	100,0
Longe da família/dos meus familiares	14,3	16,7	-	-
Não quero/não gosto/não acho legal	14,3	16,7	-	-
Longe do trabalho	14,3	16,7	-	-
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**7**	**6**	**-**	**1**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

A maioria dos entrevistados deseja imóveis de três quartos (62,9%) com duas suítes (62,9%) e duas vagas na garagem (67,6%).

Foi perguntado aos entrevistados como eles avaliam os seguintes itens no condomínio, sendo 5 muito importante e 1 nada importante.

Figura 220: Equipamentos de lazer no condomínio (Nota de 0 a 5) - Número de entrevistados: 105



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

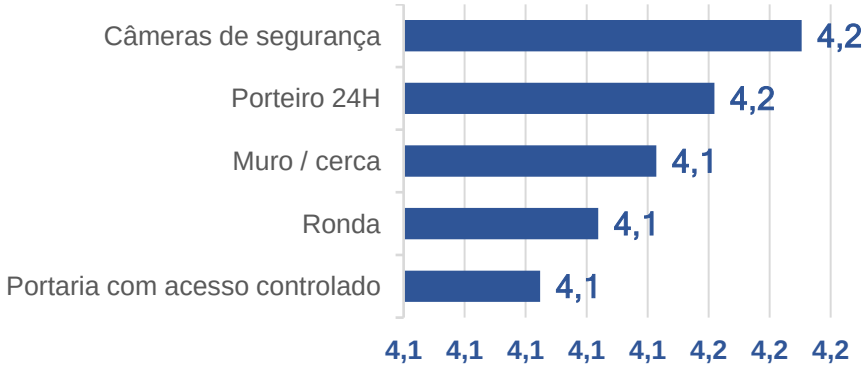
Tabela 193: Equipamentos de lazer por faixa de renda familiar (Nota de 0 a 5) - Número de entrevistados: 105

	Total	6 a 10k	10 a 15k	15k/+
Garagem	4,2	4,1	4,1	4,4
Piscina	4,2	4,0	4,1	4,4
Área verde/praça	4,1	4,0	4,1	4,4
Espaço gourmet	4,1	3,9	4,1	4,4
Campo de futebol	4,1	4,1	4,0	4,2
Fachada moderna	4,1	4,0	4,0	4,3
Academia	4,1	4,0	4,0	4,3
Churrasqueira	4,1	3,9	4,0	4,4
Salão de festas	4,1	3,9	3,9	4,4
Fachada clássica	4,1	4,0	3,9	4,3
Playground	4,1	4,0	4,0	4,2
Quadra poliesportiva	4,1	4,0	4,0	4,2
Salão de jogos	4,0	4,0	3,7	4,3
Brinquedoteca	4,0	4,0	3,9	4,1
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Foi perguntado aos entrevistados como eles avaliam os seguintes equipamentos de segurança no condomínio, sendo 5 muito importante e 1 nada importante.

Figura 221: Equipamentos de segurança (Nota de 0 a 5) - Número de entrevistados: 105



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

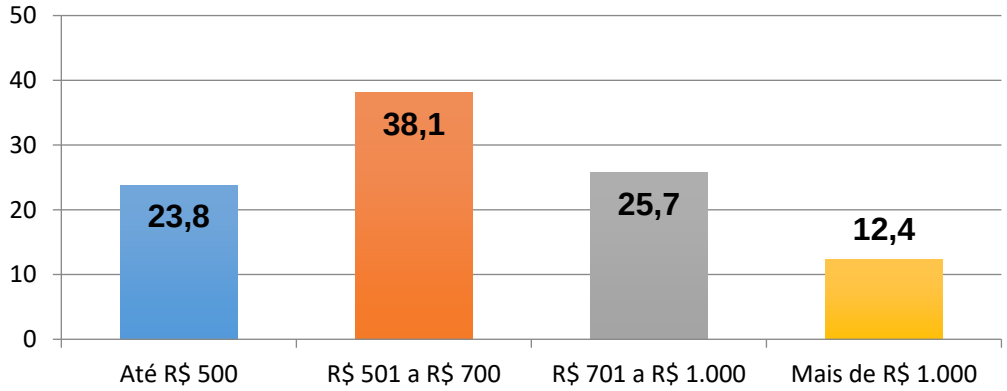
Tabela 194: Equipamentos de segurança por faixa de renda familiar (Nota de 0 a 5) - Número de entrevistados: 105

	Total	6 a 10k	10 a 15k	15k/+
Câmeras de segurança	4,2	4,0	4,2	4,4
Porteiro 24H	4,2	3,9	4,1	4,5
Muro/cerca	4,1	3,9	4,1	4,4
Ronda	4,1	4,0	4,1	4,3
Portaria com acesso controlado	4,1	3,9	4,1	4,4
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Os entrevistados, em sua maioria, estão dispostos a pagar entre R$ 501 a R$ 700 no valor do condomínio (38,1%).

Figura 222: Valor do condomínio (%) - Número de entrevistados: 105



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

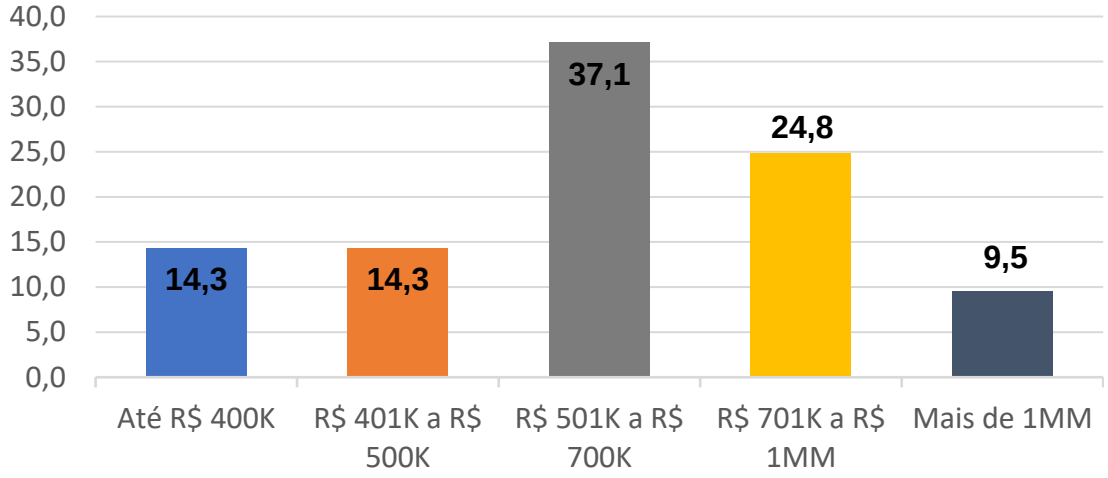
Tabela 195: Média de valor de condomínio - Número de entrevistados: 105

	Total	6 a 10k	10 a 15k	15k/+
Média	***752,7***	***785,8***	***645,5***	***803,2***
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

O valor que a maioria dos entrevistados é disposta a pagar pelo apartamento é de R$ 501.000 a R$ 700.000 (37,1%).

Figura 223: Valor do apartamento (%) - Número de entrevistados: 105



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 196: Valor médio do apartamento por faixa de renda familiar -

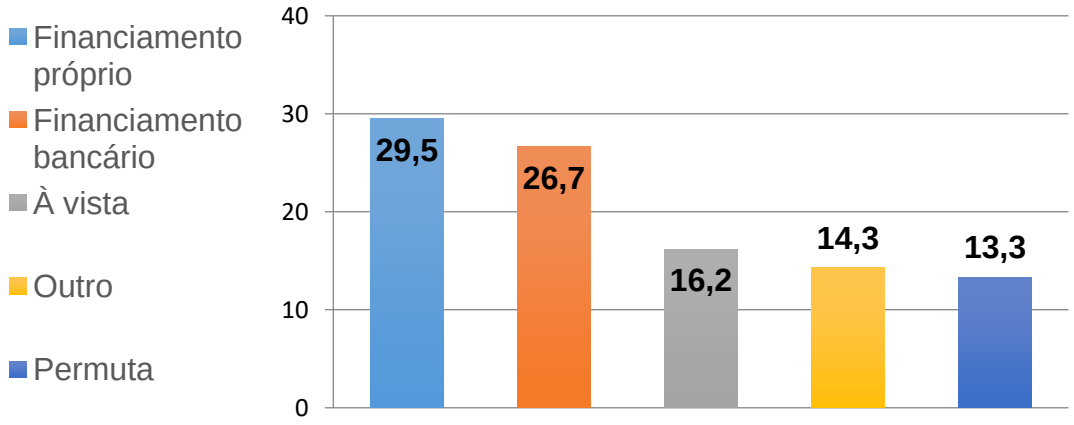
Número de entrevistados: 105

	Total	6 a 10k	10 a 15k	15k/+
Média	***689.876,2***	***692.119,0***	***591.689,7***	***770.852,9***
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

A maior parte dos entrevistados escolheu financiamento próprio como maneira de pagar o apartamento (29,5%), seguido de financiamento bancário (26,7%).

Figura 224: Forma de pagar o imóvel (%) - Número de entrevistados: 105



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

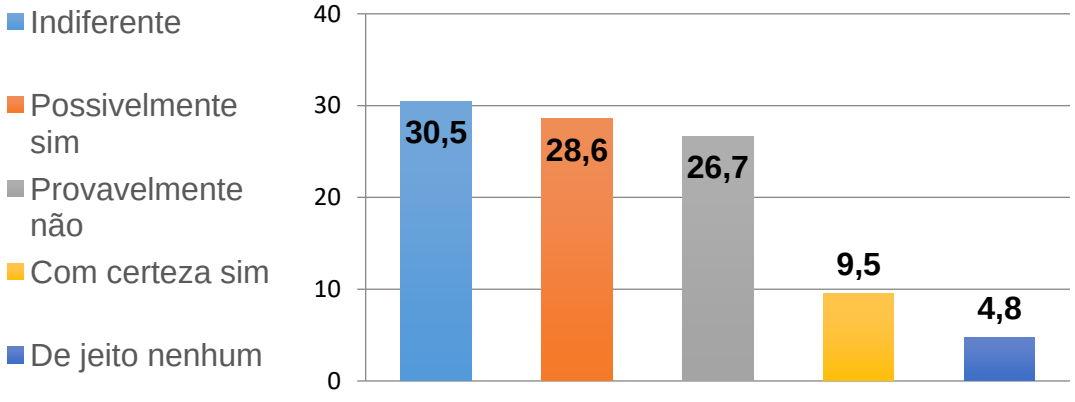
Tabela 197: Forma de pagar o imóvel por faixa de renda familiar - Número de entrevistados: 105

	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Financiamento próprio	29,5	31,0	34,5	23,5
Financiamento bancário	26,7	26,2	27,6	26,5
À vista	16,2	19,0	10,3	17,6
Outro	14,3	21,4	13,8	5,9
Permuta	13,3	2,4	13,8	26,5
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Existe um pequeno preconceito com imóveis retrofitados, mas a grande maioria (superior a 70%) ainda aceitaria imóveis nesse estilo. Vale mencionar que a maioria dos possuidores das maiores rendas não compraria esse estilo de imóvel, ou seja, buscaria apartamentos mais novos.

Figura 225: Interesse em apartamento retrofitado (%) - Número de entrevistados: 105



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 198: Interesse em apartamento retrofitado por faixa de renda (%) - Número de entrevistados: 105

	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Indiferente	30,5	40,5	27,6	20,6
Possivelmente sim	28,6	23,8	41,4	23,5
Provavelmente não	26,7	19,0	27,6	35,3
Com certeza sim	9,5	16,7	-	8,8
De jeito nenhum	4,8	-	3,4	11,8
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 199: Por que não comprariam apartamento retrofitado? Por faixa de renda familiar (%)Número de entrevistados: 65

	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Indiferente/nesse momento é indiferente/tanto faz	35,4	40,0	52,9	17,4
Prefiro imóvel novo/quero um edifício novo/sem reformas	26,2	16,0	17,6	43,5
Não gosto desse conceito/não quero imóvel desse tipo	7,7	8,0	5,9	8,7
Não é o que procuro	4,6	8,0	5,9	-
Não acho interessante/não chama minha atenção	4,6	8,0	-	4,3
Provavelmente não	3,1	-	5,9	4,3
Indiferente/nesse momento é indiferente	3,1	4,0	-	4,3
Convertidos não acho bonito	3,1	4,0	5,9	-
Compraria/compraria com base no conceito	3,1	4,0	5,9	-
Primeiramente eu teria que ver o projeto apresentado, não é o foco do que estou procurando, porém pode ser viável	1,5	-	-	4,3
Não quero mudar minha opinião	1,5	4,0	-	-
Apresentando um projeto de excelência, tornaria a compra facilitada, seria algo novo e interessante	1,5	-	-	4,3
Sou mais conservador	1,5	4,0	-	-
Na verdade, avalio vários pontos	1,5	-	-	4,3
Não me agrada esse tipo de projeto para moradia	1,5	-	-	4,3
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**65**	**25**	**17**	**23**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 200: Por que comprariam apartamento retrofitado? (%), por faixa de renda familiar - Número de entrevistados: 23

	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Gosto do conceito/amo esse conceito/esse conceito é legal	52	60	17	71
Preciso pensar/avaliar	9	0	33	0
Acho que vale a pena avaliar	9	10	17	0
Compraria caso gostasse do imóvel	4	10	0	0
Para ter um imóvel próprio	4	0	17	0
Um projeto diferente, interessante, pode ter um custo melhor	4	0	0	14
Se for grande e bonito eu compraria	4	10	0	0
Porque seria um empreendimento inovador, diferenciado	4	0	17	0
Quero um imóvel bonito	4	10	0	0
Acho interessante um projeto retrô	4	0	0	14
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**23**	**10**	**6**	**7**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

7.2.4. CENTRO DO RIO

Foram feitas afirmações aos entrevistados e eles tinham que dar notas a elas, sendo que 5 significa concordar totalmente com a afirmação e 1 discordar totalmente.

De maneira geral, quase todas as afirmações têm um médio/alto grau de concordância.

Tabela 201: Afirmações sobre o Centro do Rio de Janeiro, por faixa de renda familiar (Nota de 0 a 5) - Número de entrevistados: 105

	Total	6 a 10k	10 a 15k	15k/+
Caberiam escolas particulares de bom nível no CENTRO DO RIO	3,8	3,6	3,8	4,2
O CENTRO DO RIO também é conhecido como Porto Maravilha	3,8	3,5	3,8	4,3
Faltam mais opções de Saúde/Hospitais no CENTRO DO RIO	3,8	3,5	3,8	4,2
O CENTRO DO RIO deveria ter mais opções de moradia	3,8	3,5	3,8	4,2
O CENTRO DO RIO é um lugar com muitas opções de trabalho	3,8	3,6	3,7	4,2
Se houvesse boas opções de apartamentos, eu moraria no CENTRO DO RIO	3,8	3,5	3,8	4,3
Os imóveis do CENTRO DO RIO são muito bonitos e merecem uma revitalização	3,8	3,5	3,8	4,1
Todas as classes sociais teriam interesse em morar no CENTRO DO RIO se fosse revitalizado	3,8	3,5	3,7	4,1
Em termos de segurança, o CENTRO DO RIO é um lugar muito perigoso durante o dia	3,8	3,6	3,6	4,1
Em termos de segurança, o CENTRO DO RIO é um lugar muito perigoso durante a noite e fins de semana	3,7	3,5	3,7	4,1
Os cariocas mal conhecem a história do CENTRO DO RIO	3,7	3,6	3,3	4,0
O CENTRO DO RIO é um lugar abandonado	3,7	3,4	3,6	4,0
O CENTRO DO RIO tem um bom potencial para realizar caminhadas e passeios	3,4	3,5	3,4	3,2
O CENTRO DO RIO deveria continuar focado em empregos e comércios apenas	3,1	3,5	3,1	2,4
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Foi perguntado aos entrevistados quais os itens que mais os incomodam no Centro do Rio de Janeiro. Basicamente, os mais citados foram: imóveis antigos, limpeza, segurança pública e falta de transporte público.

Figura 226: Itens que mais incomodam no centro do Rio de Janeiro (%) – Número de entrevistados: 105

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 202: Itens que mais incomodam no Centro do Rio de Janeiro, por faixa de renda familiar (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) – Número de entrevistados: 105

	Total	6 a 10k	10 a 15k	15k/+
Imóveis muito antigos/abandonados	54,3	47,6	58,6	58,8
Sujeira/manutenção das vias e dos espaços públicos ruim	34,3	28,6	41,4	35,3
Presença de pessoas em situação de rua	24,8	28,6	20,7	23,5
Violência	22,9	26,2	17,2	23,5
Falta de transporte público adequado, incluindo as conexões e transferências	21,9	16,7	34,5	17,6
Segurança pública	20,0	14,3	24,1	23,5
Falta de estacionamentos	11,4	11,9	10,3	11,8
Falta de locais de moradia/de moradores	8,6		13,8	14,7
Melhor qualificação/manutenção de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	7,6	2,4	13,8	8,8
Falta de vida noturna	7,6	11,9	6,9	2,9
Lojas fechadas e edifícios vazios	6,7	4,8	6,9	8,8
Falta de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	6,7	4,8	6,9	8,8
Falta de bons restaurantes e bares	6,7	4,8	10,3	5,9
Falta de padarias/conveniências	6,7	4,8	6,9	8,8
Falta de opções de saúde/hospitais/laboratórios	5,7	7,1	6,9	2,9
Falta de opções culturais	3,8	4,8	3,4	2,9
Falta de vida nos fins de semana	3,8	4,8		5,9
Falta de opções de educação/escolas/universidades	1,9	2,4	3,4	
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**
Índice de Multiplicidade	***2,6***	***2,3***	***2,9***	***2,6***

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Foi perguntado dos itens citados anteriormente, qual o mais preocupante (selecionando apenas o principal). Citou-se como mais preocupante: imóveis muito antigos/abandonados.

Figura 227: Item mais preocupante (%) - Número de entrevistados: 105

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 203: Item mais preocupante por faixa de renda familiar (%) - Número de entrevistados: 105

	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Imóveis muito antigos/abandonados	28,6	16,7	37,9	35,3
Falta de transporte público adequado, incluindo as conexões e transferências	13,3	9,5	20,7	11,8
Sujeira/manutenção das vias e dos espaços públicos ruim	13,3	14,3	13,8	11,8
Violência	8,6	14,3	-	8,8
Presença de pessoas em situação de rua	8,6	11,9	3,4	8,8
Segurança pública	7,6	4,8	10,3	8,8
Falta de estacionamentos	3,8	4,8	-	5,9
Falta de locais de moradia/de moradores	2,9	-	3,4	5,9
Lojas fechadas e edifícios vazios	1,9	4,8		-
Melhor qualificação/manutenção de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	1,9	-	6,9	-
Falta de padarias/conveniências	1,9	4,8	-	-
Falta de opções de saúde/hospitais/laboratórios	1,9	2,4	3,4	-
Falta de vida nos fins de semana	1,9	2,4	-	2,9
Falta de vida noturna	1,9	4,8	-	-
Falta de opções culturais	1,0	2,4	-	-
Falta de bons restaurantes e bares	1,0	2,4	-	-
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Foi perguntado também aos entrevistados o que mudariam no Centro, caso pudessem para atrair mais moradores e turistas. Mais uma vez, os principais tópicos em relação às possíveis melhorias no Centro do Rio se focam em limpeza, segurança e pessoas em situação de rua.

Tabela 204: O que mudaria no Centro por faixa de renda familiar (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) – Número de entrevistados: 105

	Total	6 a 10k	10 a 15k	15k/+
Mais segurança/segurança pública/mais policiamento	27,6	19,0	31,0	35,3
Mais limpeza pública/nas ruas/mau cheiro/sujeira/mais limpa	19,0	14,3	24,1	20,6
Imóveis muito antigos	8,6	11,9	6,9	5,9
Menos moradores em situação de rua/menos presença de pessoas em situação de rua	7,6	7,1	3,4	11,8
A manutenção dos espaços públicos/vias/iluminação/revitalização	6,7	7,1	3,4	8,8
Revitalização/da cidade/dos imóveis	3,8	4,8	3,4	2,9
Mais espaços culturais	3,8	2,4	3,4	5,9
Maior qualidade do transporte público	2,9	4,8	-	2,9
Renovaria todos os edifícios antigos	2,9	-	3,4	5,9
Demolir os prédios velhos/antigos	1,9	-	-	5,9
Parques públicos/mais espaços públicos	1,9	2,4	-	2,9
Construiria mais empreendimentos residenciais	1,9	-	6,9	-
Falta escolas	1,9	-	6,9	-
Mais moradias populares	1,0	-	-	2,9
Mais feiras livres	1,0	-	-	2,9
Mais pontos turísticos	1,0	2,4	-	-
Falta de opções de saúde	1,0	2,4	-	-
Mais oportunidade de trabalho	1,0	2,4	-	-
Em locais abandonados e perdidos reestruturar, reformar, melhorar infraestrutura nos locais	1,0	-	3,4	-
Abrir esses prédios vazios	1,0	2,4	-	-
Melhoria visual sem moradores em situação de rua, sem sujeiras, mais arborizado com mais cuidados na área publica	1,0	-	3,4	-
Falta de estacionamento	1,0	2,4	-	-
Apartamentos maiores	1,0	-	3,4	-
Imóveis mais padronizados	1,0	2,4	-	-
Ilegível	1,0	2,4	-	-
Construiria algo inovador e moderno	1,0	-	-	2,9
Qualidade dos novos imóveis	1,0	2,4	-	-
Falta de padarias	1,0	2,4	-	-
Falta de vida noturna	1,0	2,4	-	-
Acho que só mudaria a localização	1,0	-	3,4	-
Acho que manteria	1,0	-	-	2,9
Menos poluição	1,0	-	-	2,9
Novos prédios	1,0	2,4	-	-
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**
Índice de Multiplicidade	***1,1***	***1,0***	***1,1***	***1,2***

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Foi perguntado aos entrevistados no que o Centro deveria investir mais além do aspecto empresarial.

A questão da educação para jovens e adultos é muito mencionada, bem como questões culturais.

Já questões de moradia não parecem ser, no momento, a principal preocupação em relação à região. Contudo, a revitalização da região e a chegada de novas opções de cultura e educação podem culminar na geração de necessidade de opções de moradia próximas e um comércio de bairro mais completo.

Figura 228: Investimento no Centro do Rio de Janeiro (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) – Número de entrevistados: 105

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 205: Investimento no Centro do Rio de Janeiro, por faixa de renda familiar (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) – Número de entrevistados: 105

	Total	6 a 10k	10 a 15k	15k/+
Educação de adultos	42,9	57,1	41,4	26,5
Educação de jovens	39,0	45,2	37,9	32,4
Mais opções culturais	27,6	21,4	27,6	35,3
Mais opções de compras	21,0	28,6	13,8	17,6
Mais opções de diversão durante o dia	20,0	16,7	20,7	23,5
Mais opções de diversão noturna	19,0	21,4	13,8	20,6
Mais opções de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	16,2	4,8	17,2	29,4
Mais opções de moradias populares	16,2	16,7	10,3	20,6
Mais opções de mercados e supermercados	16,2	11,9	20,7	17,6
Mais opções de moradia de alto padrão	15,2	14,3	17,2	14,7
Mais opções de hospitais privados	15,2	26,2	10,3	5,9
Mais opções de moradias para população de classe média	14,3	9,5	20,7	14,7
Educação infantil	13,3	11,9	20,7	8,8
Mais laboratórios em geral	11,4	14,3	10,3	8,8
Mais opções de hospitais públicos	10,5	19,0	3,4	5,9
Mais opções de transportes	8,6	9,5	10,3	5,9
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**
Índice de Multiplicidade	***3,1***	***3,3***	***3,0***	***2,9***

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Foi perguntado, dentre os itens citados anteriormente, qual o mais importante (selecionando apenas o principal).

Reforçando a pergunta anterior e trazendo a questão do lazer para a discussão. Sem dúvidas, mais uma vez, itens que se completam, movimentam o bairro e têm potencial para tornar a região um novo *point* da cidade, alavancando a movimentação local com a própria população, turistas e empresas.

Figura 229: Item mais importante para revitalização (%) – Número de entrevistados: 105

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 206: Item mais importante para revitalização por faixa de renda familiar (%) – Número de entrevistados: 105

	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Mais opções culturais	11,4	7,1	13,8	14,7
Mais opções de diversão durante o dia	10,5	11,9	6,9	11,8
Educação de adultos	10,5	14,3	10,3	5,9
Mais opções de espaços públicos (praças, parques, feiras, centros culturais etc.)	9,5	4,8	10,3	14,7
Mais opções de moradias populares	8,6	11,9	-	11,8
Mais opções de compras	7,6	9,5	6,9	5,9
Mais laboratórios em geral	6,7	4,8	10,3	5,9
Educação de jovens	6,7	4,8	10,3	5,9
Mais opções de mercados e supermercados	5,7	4,8	6,9	5,9
Mais opções de moradia de alto padrão	4,8	4,8	3,4	5,9
Mais opções de moradias para população de classe média	4,8	2,4	3,4	8,8
Mais opções de diversão noturna	3,8	7,1	3,4	-
Mais opções de hospitais privados	2,9	2,4	6,9	-
Mais opções de hospitais públicos	2,9	7,1	-	-
Educação infantil	2,9	2,4	6,9	-
Mais opções de transportes	1,0	-	-	2,9
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Foi questionado o que mudariam no Centro, caso pudessem, para torná-lo mais agradável e funcional. Novamente a questão da segurança aparece entre as principais menções e, como já visto anteriormente, trazer mais opções culturais para uma região. Além da questão da limpeza, recorrente em muitas das questões deste estudo. Definitivamente, o Centro do Rio ainda é visto, por boa parte da amostra, como uma região carente nesse sentido.

Tabela 207: Mudanças no Centro por faixa de renda familiar (Pergunta de múltipla escolha com possibilidade de marcar mais de uma alternativa por resposta) - Número de entrevistados: 105

	Total	6 a 10k	10 a 15k	15k/+
Segurança pública/policiamento	23,8	21,4	**37,9**	14,7
Cultura/mais opções culturais	15,2	2,4	**31,0**	17,6
Limpeza/limpeza da região/mais limpeza pública	11,4	4,8	**17,2**	14,7
Mais infraestrutura/mais iluminação pública/manutenção/revitalização das áreas públicas	7,6	11,9	3,4	5,9
Mais opções de lazer/de passeios/para a família/em geral	7,6	9,5	-	11,8
Mais moradias/ter mais residenciais	7,6	4,8	-	17,6
Mais moradias populares para não ter tantos moradores de rua	5,7	9,5	3,4	2,9
Mais prédios/imóveis mais novos/mais modernos	5,7	7,1	3,4	5,9
Mais estacionamentos	4,8	4,8	-	8,8
Tornando um local mais movimentado/mais movimento no Centro comercial	3,8	2,4	-	8,8
Mais moradias de alto padrão	3,8	4,8	3,4	2,9
Revitalização da cidade/dos prédios	3,8	7,1	3,4	-
Se tivesse mais parques	2,9	2,4	-	5,9
Mais escolas/escolas de qualidade	2,9	4,8	3,4	-
Local mais arborizado/mais arborização, diminuindo a poluição	1,9	-	3,4	2,9
Mais opções de transportes/maior qualidade do transporte público	1,9	2,4	3,4	-
Sem trânsito, sem poluição	1,0	-	-	2,9
Seria feito uma reforma e limpeza nos espaços públicos, construindo coisas novas, com uma vista melhor	1,0	-	3,4	-
Mais feiras livres	1,0	-	-	2,9
Para ser uma região residencial deveria ter mais supermercados, padarias e reforma em locais antigos que a aparência	1,0	-	3,4	-
Mais supermercados, padarias	1,0	-	-	2,9
Maiores ofertas de emprego	1,0	2,4	-	-
Qualidade de vida	1,0	-	3,4	-
Ilegível	1,0	2,4	-	-
Total de entrevistados	**105**	**42**	**29**	**34**
Índice de Multiplicidade	***1,2***	***1,0***	***1,2***	***1,3***

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

7.2.5. RESUMO DAS ENTREVISTAS COM PRETENSOS COMPRADORES

Sem dúvidas, o Centro do Rio de Janeiro é uma região que carrega consigo uma história muito grande. Toda essa história traz a vontade de muitos dos entrevistados de ver o Centro com mais opções culturais e opções de educação para jovens e adultos, conforme visto nos gráficos.

Em termos de atratividade, é uma região que atrai moradores já próximos a ela. É difícil encontrar pessoas de bairros mais distantes do Centro e seu entorno em busca de um imóvel na região. Entretanto, este não pode ser interpretado como um problema do Rio de Janeiro ou do Centro em si, pois muitas pessoas preferem morar em regiões com as quais já estão habituadas. Vale lembrar que, de todos os bairros apresentados, o Centro é o segundo mais quisto e o menos rejeitado por toda a amostra.

Mas o que se pode melhorar no Centro para torná-lo mais atraente? Fica claro que limpeza e segurança pública são pontos muitas vezes repetidos em diferentes questões deste estudo. Há de se trazer o poder público para perto e criar um ambiente mais rico em termos de beleza e higiene, além de seguro para se caminhar, passear, fazer compras. A questão da segurança é, igualmente, muito mencionada.

Existe também o problema das muitas pessoas em situação de rua que, por diversas vezes, pernoitam no Centro ou no seu entorno, chegando ao ponto de afastar moradores.

É importante mencionar sobre atividades de lazer. Não apenas o Centro pode proporcionar atividades nesse sentido, mas as possíveis moradias a serem construídas. É claro que em edifícios retrofitados fica muito complicado trazer piscina, praças ou itens que exigem um padrão de construção muito mais moderno. E são itens que os pretensos compradores de imóveis parecem valorizar bastante.

Dessa maneira, recomenda-se verificar a possibilidade de instalação de qualquer equipamento de lazer dentro dos edifícios retrofitados e nos novos edifícios construídos em terrenos ainda vazios. O carioca parece gostar muito de itens de lazer variados nos edifícios onde vivem.

Além disso, o bairro como um todo pode oferecer mais vida nesse sentido também. Praças e espaços onde se possa caminhar e ter contato com a natureza são cada vez mais valorizados no pós-pandemia.

Em resumo, melhorar a segurança, trazer mais vida para o bairro, mais comércio, segurança noturna, reduzir a sensação de perigo constante e trabalhar com inovações em construções antigas e novas, certamente vão mudar a chave do Centro e torná-lo mais um dos melhores bairros da cidade, com DNA histórico-cultural próprio, mas também com modernidade e atrativos que todas as tecnologias empreendidas pelas construtoras atuais podem trazer.

Para facilitar a compreensão dos principais pontos levantados em relação aos itens solicitados pelo termo de referência dos conteúdos do Produto 2, foi elaborada a tabela resumo apresentada a seguir.

Tabela 208: Resumo dos principais pontos levantados pelos potenciais compradores para cada item solicitado no termo de referência deste Produto 2

Item	Pretensos compradores
O perfil social, econômico e demográfico das pessoas que poderiam se interessar por morar na REGIÃO CENTRAL DO RIO	Grande parte dos entrevistados residem na região central ou na Tijuca. A maioria é casada e está na faixa etária de 45 a 54 anos. Residem em sua maioria em apartamentos, já quitados, com três quartos, uma suíte e duas vagas na garagem. Aqueles que responderam que teriam interesse em morar no Centro do Rio de Janeiro possuem uma renda superior a 10 mil reais. O Centro da cidade é um bairro pouco rejeitado entre os entrevistados, com maior frequência entre as rendas de 6 a 10 mil reais.
Motivos que estimulam e que desestimulam as pessoas a quererem morar na REGIÃO CENTRAL DO RIO	Basicamente, os itens de desestímulo mais citados foram: imóveis antigos, limpeza, segurança pública e falta de transporte público. Sendo o mais preocupante entre os entrevistados: Imóveis muito antigos/abandonados. Comentam o desejo de maior oferta de educação de adultos, jovens, opções culturais, opções de diversão e opções de compra.
Os motivos que estimulam e desestimulam as empresas a se instalarem na REGIÃO CENTRAL DO RIO	Os principais pontos a serem melhorados na região central estão relacionados com: limpeza, segurança e pessoas em situação de rua, dessa forma atrairia mais turistas, empresas e moradores.
Identificação da opinião da sociedade sobre a infraestrutura da REGIÃO CENTRAL DO RIO	Foi pontuado pelos entrevistados que faltam escolas de bom nível, opções de saúde/hospitais e moradias no Centro do RJ, o que implicam problemas da infraestrutura como um todo da região.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este relatório tratou do diagnóstico da região central do Rio de Janeiro e sua área de influência. Foi realizado um levantamento amplo do Centro do Rio, avaliando como a área está posicionada em relação às demais regiões da cidade e quais são as principais características de cada região administrativa presente no recorte de análise.

Este estudo realizou uma radiografia da situação do Centro do Rio de Janeiro, levantando o cenário de desafios encontrados, projetos e planos existentes de melhoria e quais as oportunidades do Centro do Rio de Janeiro.

A estratégia de análise deste produto foi dividida em duas perspectivas: Oferta e Demanda.

Na Oferta, foi levantado que o Centro do Rio de Janeiro concentra boa parte das ofertas de empregos, equipamentos, comércios, serviços, ensino, pesquisa e turismo do município. Entretanto, a região não está no eixo de expansão urbana e nem contém as áreas mais valorizadas da cidade, apresentando baixa ocupação residencial. É avaliada a alta acessibilidade da região, com ofertas de diversos modos de transporte. Além disso, foi identificado que, em termos de segurança, o Centro do Rio de Janeiro enfrenta problemas relacionados aos roubos de transeuntes e concentração da população em situação de rua.

Os bairros apresentam perfis com características distintas, e cada imóvel do estudo está inserido em um contexto diferente. Por exemplo, o Centro Antigo concentra os edifícios empresariais de menor padrão, com elevada oferta de comércios, mas baixa oferta de usos residenciais, sem indícios de expansão desse uso na região. É observada uma movimentação de novos lançamentos e tipologias de padrão mais elevado se distanciando dessa área do Centro Antigo, por exemplo, ao longo do Porto Maravilha e da Avenida Presidente Vargas.

Na região do Porto Maravilha, há uma movimentação de novos edifícios empresariais de alto padrão, a implementação de um novo polo de pesquisa e inovação da cidade e alguns lançamentos residenciais recentes. Esse cenário indica o desenvolvimento de um distrito de inovação que inclui empresas, centros de pesquisa, residência, comércios e serviços, criando um ambiente propício a trocas de conhecimento. Isso evidencia um processo de transformação da região, impulsionado pelos diversos projetos levantados

no item 6.1 e que, em um cenário de maior ocupação, pode ampliar as atividades de comércios e serviços ao nível da rua, aumentando a vivacidade urbana.

Ademais, a presença de edifícios corporativos de alto padrão e de alguns lançamentos residenciais verticais ao longo da Avenida Presidente Vargas indica a formação de um eixo de desenvolvimento do Centro da cidade, sendo o projeto de requalificação do Saara um importante elemento de desenvolvimento desse eixo. Circundando essa região, também é observada a presença de edifícios residenciais mais valorizados, localizados na Lapa, em Santa Teresa e na Tijuca.

Na Demanda, foram realizadas as entrevistas com potenciais compradores, moradores e trabalhadores do Centro do Rio de Janeiro. Com base na percepção dos três grupos entrevistados, a questão da falta de segurança, da falta de limpeza e da presença da população em situação de rua foram os pontos mais frequentemente citados, alinhado também com o que foi observado no capítulo de análise da oferta.

Os moradores e trabalhadores entrevistados sentem falta de espaços públicos qualificados, como praças, parques, centros culturais, para poderem passear com segurança. Além disso, mencionam a vontade de mais opções de diversão durante o dia e à noite, incluindo os fins de semana.

Ademais, mesmo com a elevada oferta de comércio de rua, foi frequente entre os entrevistados a demanda por mais opções de locais de compras, mencionando até o desejo de estruturas como *shopping centers*.

Em relação à infraestrutura de saúde, educação e transporte, foi frequente a resposta dos entrevistados de que poderiam melhorar essa oferta, apesar de serem infraestruturas que apresentam uma elevada concentração na região central.

Em relação aos produtos residenciais, é observada uma convergência e complementariedade entre os resultados obtidos da análise da oferta e da demanda. São observados, atualmente, poucos lançamentos imobiliários na região do Centro do Rio de Janeiro, mas houve crescimento de lançamentos em 2020 e 2021, principalmente no bairro Santo Cristo e ao longo da Av. Presidente Vargas. Os entrevistados comentam que há muitos edifícios vazios, antigos e abandonados. É pontuado que existem muito edifícios bonitos que poderiam ser revitalizados. Sentem falta de moradias, inclusive para a população de classe média. Além disso, a maioria dos potenciais compradores,

principalmente aqueles de maior renda, comentam que preferiam unidades novas a unidades de *retrofit*.

Por fim, a maioria dos entrevistados também desconhece a história do Centro do Rio e o seu patrimônio existente, visualizando a região como uma área com predominância de prédios antigos e abandonados, região sem segurança, sem limpeza e pouca oferta de espaços públicos qualificados.

Com base no levantamento da oferta e da demanda existente para o Centro do Rio de Janeiro, observa-se um cenário comum às principais capitais brasileiras que apresentam esse perfil de ocupação histórico com baixa manutenção, dando a impressão de uma área abandonada, com grande concentração de atividades não residenciais e sensação de insegurança. Caracterizada por uma região que já foi a principal centralidade de alta renda, com grande vivacidade urbana e que, aos poucos, foi se esvaziando, e as atividades que ali ocorriam gradualmente migraram para outras regiões da cidade que apresentavam melhores qualificações urbanísticas.

Dessa forma, o projeto de desenvolvimento do Centro do Rio de Janeiro precisará buscar um equilíbrio entre o antigo e o moderno, valorizando também os seus atributos históricos. Os projetos previstos para a área já trazem essa característica de renovação do Centro, requalificando e ressignificando os prédios históricos locais, buscando ampliar as ofertas de residências, infraestruturas, equipamentos de saúde, educação, opções de cultura e lazer.

Um grande exemplo de sucesso dessa estratégia no Brasil é o Porto Digital do Recife, que desenvolveu um polo tecnológico e ambientes de inovação na área central do Recife, realizando uma reapropriação do Centro Histórico por novos usos transformadores/revitalizadores do espaço urbano.

Na tabela a seguir, foram reunidas as principais considerações obtidas ao longo deste estudo, o que – somado aos outros produtos da etapa de diagnóstico – dará insumos para a avaliação da vocação dos imóveis na segunda etapa de Visão de Futuro.

Tabela 241: Resumo das principais considerações sobre as análises de oferta e demanda do Centro do Rio de Janeiro

Capítulo de análise	Oferta	Demanda		
		Moradores do Centro	Trabalhadores do Centro	Possíveis compradores
Perfil Demográfico	A Área de Planejamento 1 possui média-alta densidade populacional, com renda mensal média de R$ 4.695	Entrevistados com renda mensal média de R$ 5.352, levemente superior à média pela análise demográfica. Avaliam que nem todas as faixas de renda teriam interesse no Centro do Rio, mas aqueles que moram na região possuem desejo de continuarem morando no local	Nem todas as faixas de renda gostariam de morar no Centro do Rio, inclusive dão uma pontuação menor em relação ao desejo de morar no centro do Rio (3,2 de 5,0)	-
Perfil Econômico	O município apresentou queda no PIB nos últimos anos. A AP1 concentra 33,8% dos empregos formais do município (principalmente de administração pública, comércio de imóveis e serviços de alojamento)	Comentam que o Centro do Rio concentra muitas oportunidades de trabalho	Comentam que o Centro do Rio concentra muitas oportunidades de trabalho	-

Capítulo de análise	Oferta	Demanda		
		Moradores do Centro	Trabalhadores do Centro	Possíveis compradores
Planos e Projetos em Desenvolvimento	Existem diversos planos e projetos que buscam uma transformação da região do Centro da cidade, destacam-se o Reviver Centro, a requalificação do Saara e o Porto Maravalley, projetos que podem ampliar a renovação do Centro e a sua vivacidade urbana.	-	-	-
Análise Setorial				
Comércio e Serviços	AP1 concentra as atividades de comércios e serviços de rua, mas cada região do Centro com um perfil de ocupação diferente.	Sentem falta de opções de locais de compra, como supermercados, shopping center e opções de diversão.	Entre os desejos de mudança no Centro, colocam a vontade de mais opções de diversão durante o dia e a noite e opções culturais.	Demonstraram interesse por mais opções de compras.
Saúde	As ofertas de equipamentos de saúde apresentam uma boa distribuição no território municipal, mas com uma concentração de oferta no bairro do Centro.	Faltam equipamentos de saúde no Centro do Rio, principalmente, hospitais públicos.	Faltam equipamentos de saúde no Centro do Rio, principalmente hospitais públicos.	Comentam que faltam equipamentos de saúde privados.

Capítulo de análise	Oferta	Demanda		
		Moradores do Centro	Trabalhadores do Centro	Possíveis compradores
Turismo e Lazer	No Centro, há diversos atrativos culturais com grande oferta hoteleira, concentrada nos bairros do Centro, da Lapa e de Santa Tereza, além de algumas ofertas na região do Porto Maravilha.	Sentem falta principalmente de espaços públicos qualificados (praças, parques, centros culturais), sentem falta de atividades de diversão durante o dia e a noite. Comentam que conhecem pouco a história do Centro do Rio de Janeiro.	Sentem falta principalmente de espaços públicos qualificados (praças, parques, centros culturais), sentem falta de atividades de diversão durante o dia e a noite. Comentam que conhecem pouco a história do Centro do Rio de Janeiro.	Entre os desejos de mudança no centro, colocam a vontade de mais opções culturais, parques e opções de diversão.
Educação	É observada uma concentração de instituições de ensino superior no bairro do Centro, mas as instituições de pesquisa e inovação estão em áreas mais próximas do Porto Maravilha.	Caberiam instituições de ensino particulares de bom nível, destacaram a necessidade de instituições de ensino infantil. Não sentem falta de mais instituições de ensino superior.	Caberiam instituições de ensino particulares de bom nível. Não sentem falta de mais instituições de ensino superior.	Demonstraram desejo por investimento em educação para adultos e jovens.
Acessibilidade e Transporte	Os imóveis em estudo estão localizados em áreas de altíssima acessibilidade por transporte público, todos localizados a pequenas distâncias de estações do metrô, VLT ou BRT.	Entrevistados não mostraram grandes questionamentos quanto ao transporte.	Avaliam necessidade de melhor infraestrutura de transporte público, com mais opções de acesso.	Avaliam que falta transporte público adequado, incluindo conexões e transferências.

Capítulo de análise	Oferta	Demanda		
		Moradores do Centro	Trabalhadores do Centro	Possíveis compradores
Segurança Pública	A região do Centro do Rio de Janeiro apresenta maior índice de criminalidade de roubos a transeuntes. Além disso, a AP1 se destaca com elevado número de pessoas em situação de rua.	Violência, segurança pública, pessoas em situação de rua foram os itens mais mencionados pelos entrevistados como fatores que incomodam no Centro do Rio.	Violência, segurança pública, pessoas em situação de rua foram os itens mais mencionados pelos entrevistados como fatores que incomodam no Centro do Rio.	Violência, segurança pública, pessoas em situação de rua foram os itens mais mencionados pelos entrevistados como fatores que incomodam no Centro do Rio.
Mercado Imobiliário				
Residencial Vertical	A AP1 apresentou crescimento de lançamentos em 2020 e 2021, principalmente, no bairro Santo Cristo e ao longo da Av. Presidente Vargas. Segundo a Dataland, é observado um valor médio por m² em 2022 de R$ 8.563 nas unidades transacionadas no mercado primário. Segundo a Dataland, no mercado secundário, é observado que os valores de venda (R$ 6.275 em 2022) estão 26% abaixo dos valores comercializados no mercado primário. Além disso, são observadas as transferências de unidades com maior valor por m² do mercado secundário nos bairros de Santo Cristo, Santa	Os moradores comentam que um dos problemas da região é a existência de muitos edifícios vazios, antigos e abandonados. É pontuado que existem muito edifícios bonitos que poderiam ser revitalizados. Sentem falta de moradias, inclusive para a população de classe média.	Os trabalhadores que não moram no Centro do Rio de Janeiro levantam as mesmas questões que os moradores, de edifícios antigos vazios e de falta de oferta de moradias.	O Centro do Rio de Janeiro possui pouca rejeição. O problema que mais incomoda os potenciais compradores são os imóveis antigos e abandonados. Nem todos possuem desejo por unidades retrofitadas, principalmente as pessoas de maior renda, que preferem unidades novas. Aqueles que responderam que

Capítulo de análise	Oferta	Demanda		
		Moradores do Centro	Trabalhadores do Centro	Possíveis compradores
	Teresa e Lapa.			teriam interesse em morar no Centro do Rio de Janeiro possuem uma renda mensal média superior a 10 mil reais.
Residencial Horizontal	A AP1 não é um eixo de desenvolvimento dessa tipologia.	-	-	-
Empresarial	A Área de Planejamento 1 é a principal região empresarial do Rio de Janeiro, concentrando 54% dos edifícios do município. A taxa de vacância na AP1 veio aumentando ao longo dos anos, chegando em 21,6% no final de 2022. Os edifícios de classe BB, B e C estão concentrados na região do Centro Antigo. Enquanto são observadas ofertas de empreendimentos de padrão superior de classe AAA, AA e A no entorno desse Centro Antigo e nas proximidades da orla do Porto Maravilha.	-	-	-

Capítulo de análise	Oferta	Demanda		
		Moradores do Centro	Trabalhadores do Centro	Possíveis compradores
Comercial	A AP1 não foi destaque nos lançamentos comerciais, mas apresenta diversas unidades em estoque, concentradas principalmente na região do Centro Antigo.	Sentem falta de opções de locais de compra, como supermercados, shopping center e opções de diversão.	Entre os desejos de mudança no Centro, colocam a vontade de mais opções de diversão durante o dia e a noite e opções culturais.	-
Logístico	Apesar da localização do Porto na área em estudo, os galpões logísticos estão localizados na periferia do município. As áreas centrais possuem vocação para estruturas de *last mile*.	-	-	-

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

ANEXO I – CADERNO DE TABELAS

Disponibilizado no caminho **2. Anexos** • **1. Caderno de Tabelas**, contendo os seguintes documentos:

- **ANEXO-CADERNO_DE_TABELAS.xlsx**

ANEXO II – BASE DOS MAPAS ELABORADOS

Disponibilizado no caminho **2. Anexos** · **2. Base dos Mapas**, contendo os seguintes documentos:

- **Mapas_RIO_20230411.rar**

ANEXO III – BASE DOS IMÓVEIS

Disponibilizado no caminho **2. Anexos à 3. Base dos imóveis**, contendo os seguintes documentos:

- **Imóveis_14_06_23.kmz**
- **Imóveis_14_06_23.xls**

ANEXO IV – FORMULÁRIO APLICADO NA PESQUISA

Disponibilizado no caminho **2. Anexos** · **4. Formulário aplicado na pesquisa**, contendo os seguintes documentos:

- **ANEXO-CENTRO do RJ - MORADORES e TRABALHADORES.pdf**
- **ANEXO-CENTRO do RJ - PRETENSOS COMPRADORES.pdf**

ANEXO V – PERCEPÇÃO DOS ENTREVISTADOS SOBRE OS MOTIVOS DE REJEIÇÃO DOS BAIRROS

Tabela 209: Motivo da rejeição do bairro do Centro por faixa de renda familiar (%)

CENTRO	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Muito sujo/ruas feias/muito feio	57,1	50,0	-	100,0
Longe da família/dos meus familiares	14,3	16,7	-	-
Não quero/não gosto/não acho legal	14,3	16,7	-	-
Longe do trabalho	14,3	16,7	-	-
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**7**	**6**	**-**	**1**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 210: Motivo da rejeição do bairro do Catete por faixa de renda familiar (%)

CATETE	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Longe do trabalho	20,0	14,3	33,3	20,0
Não gosto da localização/do bairro	16,0	14,3	-	20,0
Não é o local onde estou buscando/não é o que quero/fora da região que procuro	12,0	14,3	-	13,3
Tem muitos edifícios abandonados/velhos/antigos	8,0	-	-	13,3
Gosto do meu bairro	8,0	28,6	-	-
Ilegível	4,0	14,3	-	-
Fica distante de diversos locais frequentados por nós	4,0	-	-	6,7
Não tenho o mínimo interesse/desinteressado	4,0	14,3	-	-
Totalmente fora da minha rota/fora de mão	4,0	-	-	6,7
Muito sujo/ruas feias/muito feio	4,0	-	33,3	-
Região	4,0	-	-	6,7
Longe da família/dos meus familiares	4,0	-	-	6,7
Muito distante/longe	4,0	-	-	6,7
Não quero/não gosto/não acho legal	4,0	-	33,3	-
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**25**	**7**	**3**	**15**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 211: Motivo da rejeição do bairro de Laranjeiras por faixa de renda familiar (%)

LARANJEIRAS	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Longe do trabalho	20,0	20,0	30,0	-
Longe da família/dos meus familiares	15,0	-	10,0	40,0
Não é o local onde estou buscando/não é o que quero/fora da região que procuro	15,0	-	10,0	40,0
Totalmente fora da minha rota/fora de mão	10,0	-	10,0	20,0
Muito caro/custo	10,0	40,0	-	-
Gosto do bairro Glória	5,0	-	10,0	-
Gosto do meu bairro	5,0	20,0	-	-
Muito sujo/ruas feias/muito feio	5,0	-	10,0	-
Muito distante/longe	5,0	20,0	-	-
Não quero/não gosto/não acho legal	5,0	-	10,0	-
Não gosto da localização/do bairro	5,0	-	10,0	-
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**20**	**5**	**10**	**5**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 212: Motivo da rejeição do bairro da Glória por faixa de renda familiar (%)

GLÓRIA	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Muito caro/custo	20,0	25,0	40,0	-
Região	13,3	-	-	33,3
Não gosto da localização/do bairro	13,3	-	20,0	16,7
Vista	6,7	-	-	16,7
É um lugar onde a noite é muito perigosa de circular, visto que tem muitos travestis, viciados em crack e mendigos	6,7	-	-	16,7
Porque prefiro outros bairros/por exemplo gosto do Centro	6,7	-	20,0	-
Ilegível	6,7	25,0	-	-
Sem uma opinião formada/não faz sentido para mim	6,7	25,0	-	-
Gosto do meu bairro	6,7	25,0	-	-
Não quero/não gosto/não acho legal	6,7	-	-	16,7
Não é o local onde estou buscando/não é o que quero/fora da região que procuro	6,7	-	20,0	-
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**15**	**4**	**5**	**6**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 213: Motivo da rejeição do bairro Flamengo por faixa de renda familiar (%)

FLAMENGO	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Região ruim	21,4	-	40,0	25,0
Muito distante/longe	14,3	20,0	-	25,0
Não gosto da localização/do bairro	14,3	40,0	-	-
Não é o local onde estou buscando/não é o que quero/fora da região que procuro	14,3	-	40,0	-
Não tenho o mínimo interesse/desinteressado	7,1	20,0	-	-
Gosto do meu bairro	7,1	20,0	-	-
Totalmente fora da minha rota/fora de mão	7,1	-	-	25,0
Longe da família/dos meus familiares	7,1	-	-	25,0
Muito caro/custo	7,1	-	20,0	-
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**14**	**5**	**5**	**4**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 214: Motivo da rejeição do bairro Botafogo por faixa de renda familiar (%)

BOTAFOGO	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)
Não é o local onde estou buscando/não é o que quero/fora da região que procuro	33,3	44,4	33,3	-
Não quero/não gosto/não acho legal	27,8	44,4	16,7	-
Totalmente fora da minha rota/fora de mão	11,1	-	16,7	33,3
Não tenho conhecidos nesse bairro	5,6	11,1	-	-
Já tive casa e precisei vender	5,6	-	-	33,3
Longe da família/dos meus familiares	5,6	-	-	33,3
Muito caro/custo	5,6	-	16,7	-
Não gosto da localização/do bairro	5,6	-	16,7	-
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**18**	**9**	**6**	**3**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 215: Motivo da rejeição do Porto Maravilha por faixa de renda familiar (%)

PORTO MARAVILHA	Total (%)	6 a 10k (%)	10 a 15k (%)	15k/+ (%)

Muito distante/longe	25,0	33,3	20,0	25,0
Fica distante de diversos locais frequentados por nós	16,7	-	-	50,0
Próximo do escritório	8,3	33,3	-	-
Sem uma opinião formada/não faz sentido para mim	8,3	-	20,0	-
Região	8,3	-	20,0	-
Não quero/não gosto/não acho legal	8,3	-	20,0	-
Longe do trabalho	8,3	33,3	-	-
Muito caro/custo	8,3	-	20,0	-
Não gosto da localização/do bairro	8,3	-	-	25,0
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**12**	**3**	**5**	**4**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 216: Motivo da rejeição do bairro da Tijuca por faixa de renda familiar (%)

TIJUCA	**Total (%)**	**6 a 10k (%)**	**10 a 15k (%)**	**15k/+ (%)**
Muito caro/custo	40,0	33,3	66,7	25,0
Não gosto da localização/do bairro	20,0	33,3	33,3	-
Não é o local onde estou buscando/não é o que quero/fora da região que procuro	20,0	33,3	-	25,0
Muita poluição sonora, bairro agitado, movimentado demais	10,0	-	-	25,0
Longe do trabalho	10,0	-	-	25,0
%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Total de entrevistados	**10**	**3**	**3**	**4**

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

42. A 42. Disponível em: <https://42.rio/#a42>. Acessado em: 21 de mar. de 2023.

AGÊNCIA BRASIL. Competição busca soluções de base tecnológica para economia criativa. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2023-03/competicao-busca-solucoes-de-base-tecnologica-para-economia-criativa>. Acessado em: 20 de mar. de 2023.

ANTAC. Estatístico Aquaviário. Disponível em: <https://web3.antaq.gov.br/ea/sense/index.html>. Acessado em: 24 de mar. de 2023.

BABBIE, E. R. (2016). The Practice of Social Research (14th Ed.). Cengage Learning.

BACEN. Expectativa do PIB Nacional 2022 – 2026. Disponível em: <https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#/consultaSeriesEstatisticas>. Acessado em: 20 de fev. de 2023.

BRASIL. Ministério da Educação. Inep. Dados Abertos Instituições de Ensino Superior. 2020. Disponível em: <https://www.gov.br/inep/pt-br/acesso-a-informacao/dados-abertos/indicadores-educacionais/indicadores-de-qualidade-da-educacao-superior>. Acesso em: 13 de fev. 2023.

BRASIL. Ministério da Educação. Inep. Censo Educacional. 2020. Disponível em: <https://www.gov.br/inep/pt-br/areas-de-atuacao/pesquisas-estatisticas-e-indicadores/censo-escolar>. Acesso em: 13 de fev. 2023.

BRITO; POIANI. APLICAÇÃO DE MÉTODOS DE PREFERÊNCIA DECLARADA UTILIZANDO PESQUISA ONLINE PARA A AVALIAÇÃO DA TARIFA DE UM SERVIÇO DE TRANSPORTE POR BALSAS. 2014. Disponível em: <https://www.anpet.org.br/ssat/interface/content/autor/trabalhos/publicacao/2014/377_AC.pdf>. Acesso em: 13 de jul. 2023.

CÂMARA DO RIO DE JANEIRO. Rio terá programa para incentivar a economia criativa. Disponível em: <http://www2.camara.rj.gov.br/comunicacao/noticias/946-rio-tera-programa-para-incentivar-a-economia-criativa> Acesso em: 20 de fev. 2023.

CRIA BRASIL. Disponível em: <https://criabrasil.art.br/>. Acessado em: 20 de mar. de 2023.

DATASUS. Quantidade de Leitos. Disponível em: <http://tabnet.datasus.gov.br/cgi/deftohtm.exe?cnes/cnv/leiintbr.def>. Acessado em: 01 de mar. de 2023.

IBGE. Produto Interno Bruto dos Municípios. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/contas-nacionais/9088-produto-interno-bruto-dos-municipios.html?t=pib-por-municipio&c=4206108>. Acesso em: 14 de fev. de 2023.

INEP. Indicadores Educacionais. Disponível em: <https://www.gov.br/inep/pt-br/acesso-a-informacao/dados-abertos/indicadores-educacionais>. Acesso em: 13 de fev. 2023.

INTELIGENCIA FINANCEIRA. Economia criativa chega a 3,1% do PIB brasileiro. Disponível em: <https://inteligenciafinanceira.com.br/saiba/economia/economia-criativa-chega-a-31-do-pib/>. Acessado em: 09 de mai. de 2023.

ISP. Instituto de Segurança Pública. Disponível em: <https://www.ispdados.rj.gov.br/Conteudo.html>. Acessado em: 28 de mar. de 2023.

LEGISWEB. Lei Nº 9809 de 22/07/2022. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=434407>. Acesso em: 21 de mar. 2023.

MINISTÉRIO DO TURISMO. Mapa do Turismo. Disponível em: <http://www.mapa.turismo.gov.br/mapa/init.html#/home>. Acesso em: 13 de fev. 2023.

NÚCLEO DE REAL ESTATE DA ESCOLA POLITÉCNICA DA USP. Expectativas para o Mercado de Real Estate Brasileiro em 2023 - 2024 . 2023. Disponível em: <https://www.realestate.br/site/conteudo/pagina/1,86+Publicacoes.html>. Acessado em: mar. 2023.

PARQUE UFRJ. Conheça 3 incentivos fiscais para empresas que atuam com inovação. Disponível em: <https://www.parque.ufrj.br/conheca-3-incentivos-fiscais-para-empresas-que-atuam-com-inovacao/>. Acesso em: 21 de mar. 2023.

PARQUE UFRJ. O que é o parque?. Disponível em: < https://www.parque.ufrj.br/o-que-e-o-parque/>. Acesso em: 21 de mar. 2023.

PETROBRAS. Parque experimental de plantas-piloto do Cenpes desenvolve pesquisas estratégicas. Disponível em: < https://petrobras.com.br/fatos-e-dados/parque-experimental-de-plantas-piloto-do-cenpes-desenvolve-pesquisas-estrategicas.htm>. Acesso em: 09 de mai. 2023.

PIO, J.G.; BRITO, A.C.S.; GOMES, A.L. CRIMINALIDADE NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO (RJ) As influências das políticas públicas e as relações a curto e longo prazos. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rbcsoc/a/P8NPDMrGjMyJDKMRz8WHRvK/#>. Acesso em: 29 de mar. 2023.

POWER BI. Melhores Cidades para fazer Negócios. Disponível em: < https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMmRhNjEzOGQtOTZmMi00MTU0LTk1NTAtM

2NhOTAzZTRhYWQxIiwidCI6IjA0ZTcxZThlLTUwZDMtNDU1ZC04ODAzLWM3ZGI4ODhkNjRiYiJ9&pageName=ReportSection38a86a08dcffa6bd3500>. Acessado em: 02 de mar. de 2023.

PRÓXIMO NÍVEL. Rio de Janeiro cria hub tecnológico Porto Maravalley. Disponível em: <https://proximonivel.embratel.com.br/rio-de-janeiro-cria-hub-tecnologico-porto-maravalley/>. Acessado em: 22 de mar. de 2023.

RAIS. Número de Empregos e Empresas. Disponível em: <https://bi.mte.gov.br/bgcaged/rais.php>. Acesso em: 06 de mar. de 2023.

RAIS. Número de Empregos e Empresas. Disponível em: < https://bi.mte.gov.br/bgcaged/rais.php>. Acesso em: 06 de mar. de 2023.

REXPERTS. Real Estate Monthly Overview. 2023. Disponível em: < https://rexperts.com.br/publicacoes#relatoriosgratuitos>. Acessado em: mar. de 2023.

SECEC-RJ. A secretaria. Disponível em: < http://cultura.rj.gov.br/a-secretaria/>. Acesso em: 20 de mar. de 2023.

SETRE-RJ. Resultados da Pesquisa Origem e Destino. Disponível em: <Microsoft Word - Material de Distribui.o.doc (setrerj.org.br)>. Acesso em: 27 de mar. de 2023

URBAN SYSTEMS. Melhores Cidades para fazer Negócios, 2021. Disponível em: <https://www.urbansystems.com.br/melhorescidadesparanegocios>. Acessado em: 02 de mar. de 2023.

URBAN SYSTEMS. Ranking Connected Smart Cities, 2021. Disponível em: <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMWJjYTgzZGUtNGZkOC00YmM1LTljMDgtODU1ZmQ4NDlmNTRiIiwidCI6IjA0ZTcxZThlLTUwZDMtNDU1ZC04ODAzLWM3ZGI4ODhkNjRiYiJ9&embedImagePlaceholder=true&pageName=ReportSection >. Acessado em: 02 de mar. de 2023.