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 2 – Análise do entorno dos ativos imobiliários públicos

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.

URBAN SYSTEMS BRASIL ESTUDOS DE MERCADO LTDA

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 16:30:07 -03'00'

Assinatura líder do consórcio

SUMÁRIO

1. ANÁLISE DOS BAIRROS E ENTORNO DOS IMÓVEIS EM ESTUDO 7

1.1. CAJU 11

1.2. CENTRO 18

1.3. CIDADE NOVA 48

1.4. GAMBOA 57

1.5. LAPA 66

1.6. PRAÇA DA BANDEIRA 74

1.7. SANTO CRISTO 81

1.8. SÃO CRISTÓVÃO 91

1.9. SAÚDE 100

ANEXO I – LISTA DE IMÓVEIS DA ANÁLISE DE BAIRROS 109

ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DO USO DO SOLO – DATARIO 2019 110

ANEXO III – CLASSIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EMPRESARIAIS DA BUILDINGS 112

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 112

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – empregos formais por setor da economia e por bairros 10
Figura 2: Empregos por subsetor do IBGE (2021) – Bairro Caju 12
Figura 3: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro do Caju - 2020/2022 13
Figura 4: Situação atual do bairro do Caju 15
Figura 5: Planos e Projetos previstos para o bairro do Caju 16
Figura 6: Sub-regiões identificadas no bairro do Caju 17
Figura 7: Empregos por subsetor do IBGE (2021) – Bairro Centro 19
Figura 8: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro do Centro - 2020/2022 21
Figura 9: Divisão do bairro do Centro do Rio de Janeiro para facilitar a visualização das informações no mapa 31
Figura 10: Situação atual do bairro do Centro – *Zoom* Parte 1 32
Figura 11: Planos e Projetos previstos para o bairro do Centro – *Zoom* Parte 1 33
Figura 12: Sub-regiões identificadas no bairro do Centro – *Zoom* Parte 1 34
Figura 13: Situação atual do bairro do Centro – *Zoom* Parte 2 35
Figura 14: Planos e Projetos previstos para o bairro do Centro – *Zoom* Parte 2 36
Figura 15: Sub-regiões identificadas no bairro do Centro – *Zoom* Parte 2 37
Figura 16: Situação atual do bairro do Centro – *Zoom* Parte 3 38
Figura 17: Planos e Projetos previstos para o bairro do Centro – *Zoom* Parte 3 39
Figura 18: Sub-regiões identificadas no bairro do Centro – *Zoom* Parte 3 40
Figura 19: Situação atual do bairro do Centro – *Zoom* Parte 4 41
Figura 20: Planos e Projetos previstos para o bairro do Centro – *Zoom* Parte 4 42
Figura 21: Sub-regiões identificadas no bairro do Centro – *Zoom* Parte 4 43
Figura 22: Situação atual do bairro do Centro – *Zoom* Parte 5 44
Figura 23: Planos e Projetos previstos para o bairro do Centro – *Zoom* Parte 5 45
Figura 24: Sub-regiões identificadas no bairro do Centro – *Zoom* Parte 5 46
Figura 25: Consolidação das Sub-regiões identificadas no bairro do Centro 47
Figura 26: Empregos por subsetor do IBGE (2021) – Bairro Cidade Nova 49
Figura 27: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro Cidade Nova - 2020/2022 50
Figura 28: Situação atual do bairro Cidade Nova 54
Figura 29: Planos e Projetos previstos para o bairro Cidade Nova 55
Figura 30: Sub-regiões identificadas no bairro da Cidade Nova 56
Figura 31: Empregos por subsetor do IBGE (2021) – Bairro Gamboa 58
Figura 32: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro da Gamboa - 2020/2022 59
Figura 33: Situação atual do bairro da Gamboa 63
Figura 34: Planos e Projetos previstos para o bairro da Gamboa 64
Figura 35: Sub-regiões identificadas no bairro da Gamboa 65
Figura 36: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro da Lapa - 2020/2022 68
Figura 37: Situação atual do bairro Lapa 71
Figura 38: Planos e Projetos previstos para o bairro da Lapa 72
Figura 39: Sub-regiões identificadas no bairro da Lapa 73

Figura 40: Empregos por subsetor do IBGE (2021) – Bairro Praça da Bandeira 75
Figura 41: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro da Praça da Bandeira - 2020/2022..... 75
Figura 42: Situação atual do bairro Praça da Bandeira 78
Figura 43: Planos e Projetos previstos para o bairro Praça da Bandeira 79
Figura 44: Sub-regiões identificadas no bairro Praça da Bandeira 80
Figura 45: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro Santo Cristo - 2020/2022..... 84
Figura 46: Situação atual do bairro de Santo Cristo..... 88
Figura 47: Planos e Projetos previstos para o bairro de Santo Cristo..... 89
Figura 48: Sub-regiões identificadas no bairro de Santo Cristo..... 90
Figura 49: Empregos por subsetor do IBGE (2021) – Bairro São Cristóvão..... 92
Figura 50: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro São Cristóvão - 2020/2022..... 93
Figura 51: Situação atual do bairro de São Cristóvão 97
Figura 52: Planos e Projetos previstos para o bairro de São Cristóvão 98
Figura 53: Sub-regiões identificadas no bairro de São Cristóvão..... 99
Figura 54: Empregos por subsetor do IBGE (2021) – Bairro da Saúde..... 101
Figura 55: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro da Saúde - 2020/2022..... 103
Figura 56: Situação atual do bairro Saúde 106
Figura 57: Planos e Projetos previstos para o bairro da Saúde..... 107
Figura 58: Sub-regiões identificadas no bairro da Saúde..... 108

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Perfil demográfico do bairro do Caju 11
Tabela 2: Empregos no bairro do Caju 12
Tabela 3: Edifício empresarial existente no bairro do Caju por classificação (corporate e office) e por padrão 12
Tabela 4: Perfil demográfico do bairro do Centro 18
Tabela 5: Empregos no bairro do Centro 18
Tabela 6: Lançamentos residenciais verticais no bairro do Centro 19
Tabela 7: Edifícios empresariais existentes no bairro do Centro por classificação (corporate e office) e por padrão 20
Tabela 8: Edifícios empresariais previstos no bairro do Centro por classificação (corporate e office) e por padrão 20
Tabela 9: Perfil demográfico do bairro Cidade Nova 48
Tabela 10: Empregos no bairro da Cidade Nova 48
Tabela 11: Edifícios empresariais existentes no bairro Cidade Nova por classificação (corporate e office) e por padrão 49
Tabela 12: Perfil demográfico do bairro da Gamboa 57
Tabela 13: Edifícios empresariais existentes no bairro da Gamboa por classificação (corporate e office) e por padrão 58
Tabela 14: Edifícios empresariais previstos no bairro do Centro por classificação (corporate e office) e por padrão 59
Tabela 15: Edifícios empresariais existentes no bairro da Lapa por classificação (corporate e office) e por padrão 67
Tabela 16: Perfil Demográfico do Bairro Praça da Bandeira 74
Tabela 17: Empregos no bairro Praça da Bandeira 74
Tabela 18: Perfil demográfico do bairro Santo Cristo 81
Tabela 19: Lançamentos residenciais verticais no bairro Santo Cristo 83
Tabela 20: Edifícios empresariais existentes no bairro Santo Cristo por classificação (corporate e office) e por padrão 83
Tabela 21: Edifícios empresariais previstos no bairro Santo Cristo por classificação (corporate e office) e por padrão 84
Tabela 22: Empregos no bairro São Cristóvão 91
Tabela 23: Lançamentos residenciais verticais no bairro São Cristóvão 92
Tabela 24: Edifícios empresariais existentes no bairro São Cristóvão por classificação (corporate e office) e por padrão 93
Tabela 25: Perfil demográfico do bairro Saúde 100
Tabela 26: Empregos no bairro da Saúde 101
Tabela 27: Edifícios empresariais existentes no bairro Saúde por classificação (corporate e office) e por padrão 102
Tabela 28 : Edifícios empresariais previstos no bairro Saúde por classificação (corporate e office) e por padrão 102
Tabela 29: Classificação Buildings – *Corporate* 112
Tabela 30: Classificação Buildings – *Office* 112

1. ANÁLISE DOS BAIRROS E ENTORNO DOS IMÓVEIS EM ESTUDO

Com base no diagnóstico apresentado na primeira parte do Produto 2, busca-se, com o acréscimo desta parte, consolidar as análises realizadas de cada bairro, com o objetivo de identificar as características distintivas de cada região e estabelecer padrões que permitam a divisão de cada bairro em sub-regiões semelhantes, atendendo ao item 4.2.2 do Termo de Referência. Por meio de uma análise minuciosa de cada uma dessas sub-regiões nos bairros, será possível apontar com maior assertividade o potencial dos imóveis em estudo, levando em consideração sua localização específica em cada uma delas.

Como forma de abordar especificamente os setores econômicos que carregam maior valor agregado em termos de capital intelectual e conhecimento, para as análises relacionadas aos empregos, serão destacadas as vagas alocadas nas classificações ligadas às indústrias criativa e de tecnologia.

Neste capítulo, serão analisados os bairros que possuem imóveis em estudo (Anexo I):

1. Caju
2. Centro
3. Cidade Nova
4. Gamboa
5. Lapa
6. Praça da Bandeira
7. Santo Cristo
8. São Cristóvão
9. Saúde

E para esta análise, serão utilizadas e processadas com cruzamentos em abordagem territorial (geolocalizada), as seguintes informações:

- **População, domicílios e renda média familiar do bairro:** utilizando os dados do CENSO 2000 e 2010 do IBGE como base, será realizada estimativa das variáveis populacionais, de domicílios e de renda média para cada bairro para o ano de 2023. Essa estimativa levará em consideração a tendência de crescimento observada ao longo do período.

- **Empregos por bairro:** a análise dos empregos por bairro será realizada por meio da utilização dos dados da RAIS referentes aos anos de 2016 e 2021. Isso permitirá compreender a distribuição dos empregos por subsetor econômico do IBGE, além de permitir um recorte específico, também, dos empregos relacionados à economia criativa e à tecnologia da informação e comunicação. Vale destacar que entre 2020 e 2022 ocorreu a pandemia da COVID-19, portanto, os números encontrados podem trazer efeitos da retração havida neste período.
- **Mercado imobiliário:** para a análise do mercado imobiliário, foram levantados os lançamentos residenciais verticais por bairro em estudo, de acordo com a base de dados da Geoimóvel (2023), listando os empreendimentos e suas características. Para a análise dos escritórios, foi utilizada a base de dados da Buildings, avaliando o perfil e as características dos edifícios empresariais já existentes e dos previstos no bairro em estudo. A localização destes empreendimentos também estará no mapa da situação atual e da situação futura.
- **Segurança:** para a análise deste quesito, foi utilizado o Censo da população em situação de rua realizado pela prefeitura do Rio de Janeiro nos anos de 2020 e 2022, destacando as principais localizações dessas ocorrências, incluindo aquelas identificadas como decorrente de usuários de drogas por bairro.
- **Mapa da situação atual:** o mapa da situação atual será elaborado por meio da utilização das bases disponibilizadas pelo Data Rio, que incluem informações sobre o uso do solo de 2019 e os bens tombados. A classificação do uso do solo foi feita pelo DataRio e os critérios utilizados estão descritos do Anexo II deste relatório. Além disso, serão sobrepostas as âncoras mapeadas pelo consórcio, como shoppings, supermercados, hospitais, escolas, faculdades, hotéis e pontos turísticos. Também serão considerados os dados da base de edifícios empresariais em operação levantados pela Buildings[1]. Em relação aos edifícios empresariais, a classificação do padrão nos imóveis se encontra detalhada no Anexo III deste relatório.

[1] Esse levantamento e a contextualização da fonte de pesquisa já foram devidamente apresentados na parte 1 deste relatório.

Mapa da situação futura: o mapa da situação futura será elaborado utilizando as bases da Geoimóvel[2], que contêm informações sobre imóveis residenciais verticais em lançamento. Além disso, serão considerados os edifícios empresariais previstos, de acordo com o levantamento realizado pela Buildings. Ademais, será feita a sobreposição dos planos e projetos mapeados pelo consórcio, e apresentados em tópico específico na Parte 1 deste relatório.

Para a análise das características demográficas por bairro em estudo, 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[3].

Para a análise de empregos por bairro, foram georreferenciadas as empresas registradas na RAIS, 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, os funcionários de todas as unidades existentes no país na sua sede localizada no recorte em análise.

Com base nesse levantamento, cada bairro será subdividido em sub-regiões que apresentam características semelhantes, com o objetivo de compreender e sintetizar vocações existentes em cada uma delas, contextualizando, por fim, o entorno dos imóveis em estudo.

Para a subdivisão do bairro em sub-regiões é feita uma análise holística, considerando as informações apresentadas no mapa da situação atual e da situação futura, analisando quais áreas apresentam uma característica semelhante, realizando a sua classificação.

De acordo com os dados da RAIS, para os 9 bairros destacados, existem 769.718 vagas formais distribuídas entre os setores do comércio, serviços, construção civil e indústria.

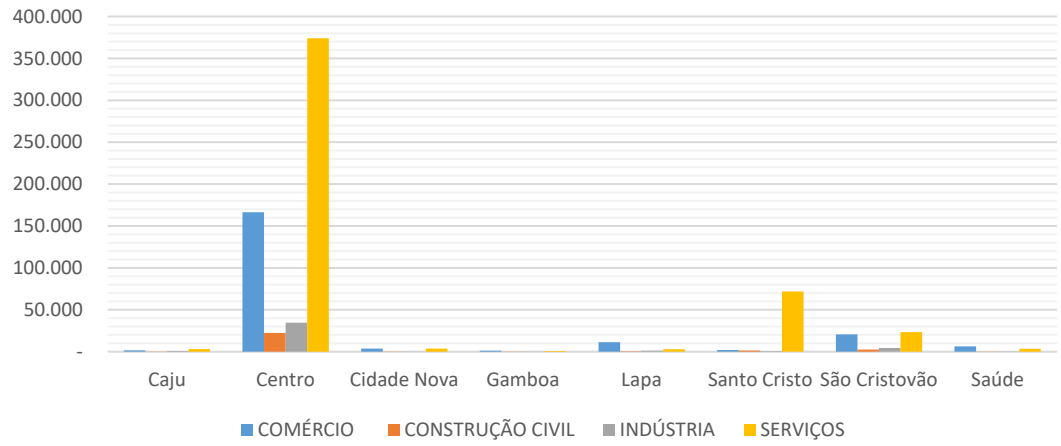
---

[2] Idem a nota anterior.

[3] 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.

Como forma de antecipar algumas visões contidas neste relatório, e condensar as informações sobre a distribuição dessas vagas, cujo detalhamento será apresentado bairro a bairro, em seguida, o gráfico síntese da Figura 1 compara a relevância dos setores econômicos entre eles.

Figura 1 – empregos formais por setor da economia e por bairros



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

Como se percebe, além da desproporção encontrada no bairro Centro em relação aos demais em estudo, observa-se que o setor de serviços é destaque para o bairro Santo Cristo (com mais de 50.000 vagas), bem como o comércio para as regiões de São Cristóvão e Lapa.

Além dos tradicionais setores de comércio e serviços, sobressai, também, o papel da indústria para a região Central. Considerando o amplo espectro que esse segmento contempla atualmente, e as transformações pelas quais tem passado com a modernização tecnológica, vale apontar a indústria como destaque na região. Veremos mais adiante como ela se caracteriza.

Nas tabelas de empregos por bairro, a sigla CAGR é a abreviatura de "Compound annual growth rate" e denota o crescimento anual composto do indicador sendo analisado em cada tabela.

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.

1.1. CAJU

O bairro do Caju conta com uma população de 24.276 pessoas, concentrando 7,3% do total residente na Área de Planejamento 1 (AP1). A população do bairro está distribuída em 8.820 domicílios, gerando uma média de 2,75 pessoas por domicílio. A renda mensal domiciliar do bairro é inferior à média da AP1, sendo R$ 2.498 no bairro do Caju e R$ 3.928 na AP1.

Tabela 1: Perfil demográfico do bairro do Caju

	Total – Ano de 2023
População	24.276
Domicílios	8.820
Renda Média Familiar (R$/ mês)	R$ 2.498

Fonte: CENSO 2000 – 2010 IBGE. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Apesar da baixa relação de empregos em comparação à sua população, o bairro do Caju indicou um crescimento nos trabalhadores registrados entre 2016 e 2021. Este período apresentou uma taxa de crescimento anual de 1,8% ao ano, sendo superior à variação média do Rio de Janeiro, que foi de -2,4% ao ano.

Este crescimento também foi perceptível no setor da Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC): em 2016 nenhum emprego nesse setor estava no bairro do Caju, passando para 125 postos de trabalho em 2021.

É importante ressaltar, entretanto, que os empregos na Economia Criativa[4] indicaram queda significativa, passando de 830 empregos em 2016 para 132 em 2021 – queda de 30,8% ao ano.

[4] Dentre os diversos referenciais sobre esse recorte de economia, foi utilizado neste trabalho a referência da Firjan, que, ao fazer o mapeamento brasileiro, segue a divisão por 13 segmentos criativos agrupados em 4 áreas criativas: Consumo (Design; Arquitetura; Moda; Publicidade & Marketing), Mídias (Editorial e Audiovisual), Cultura (Patrimônio; Artes; Música; Artes Cênicas e Expressões Culturais) e Tecnologia (P&D, Biotecnologia e TIC).

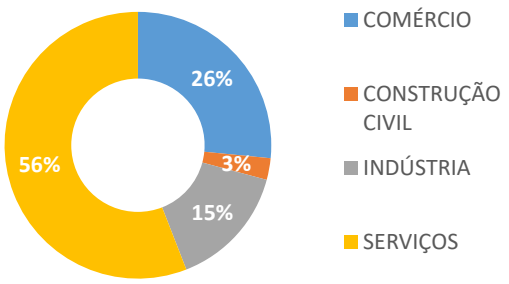
Tabela 2: Empregos no bairro do Caju

	2016	2021	CAGR
Empregos Totais	**5.162**	**5.645**	**1,8%**
Empregos em TIC	0	125	162,7%
% de Empregos em TIC/Empregos Totais	*0,0%*	*2,2%*	*85,8%*
Empregos em Economia Criativa	830	132	-30,8%
% de Empregos em Economia Criativa/Empregos Totais	*16,1%*	*2,3%*	*-32,0%*

Fonte: RAIS 2021 e 2016. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em 2021, os setores de comércio e serviços concentravam 82% dos empregos do bairro do Caju. A indústria é outro destaque no bairro do Caju, com mais de 800 empregos formais.

Figura 2: Empregos por subsetor do IBGE (2021) – Bairro Caju



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

De acordo com a base da Buildings, o bairro do Caju possui apenas um edifício corporate de padrão AAA, com área locável de 35 mil m² totalmente ocupado, situado próximo ao imóvel em estudo no bairro (Figura 4). Destaca-se que a base da Buildings não disponibilizou o valor de locação média dessas unidades, devido à indisponibilidade de áreas para locação.

Além disso, de acordo com a Geoimóvel, não existe nenhum empreendimento residencial em lançamento no bairro.

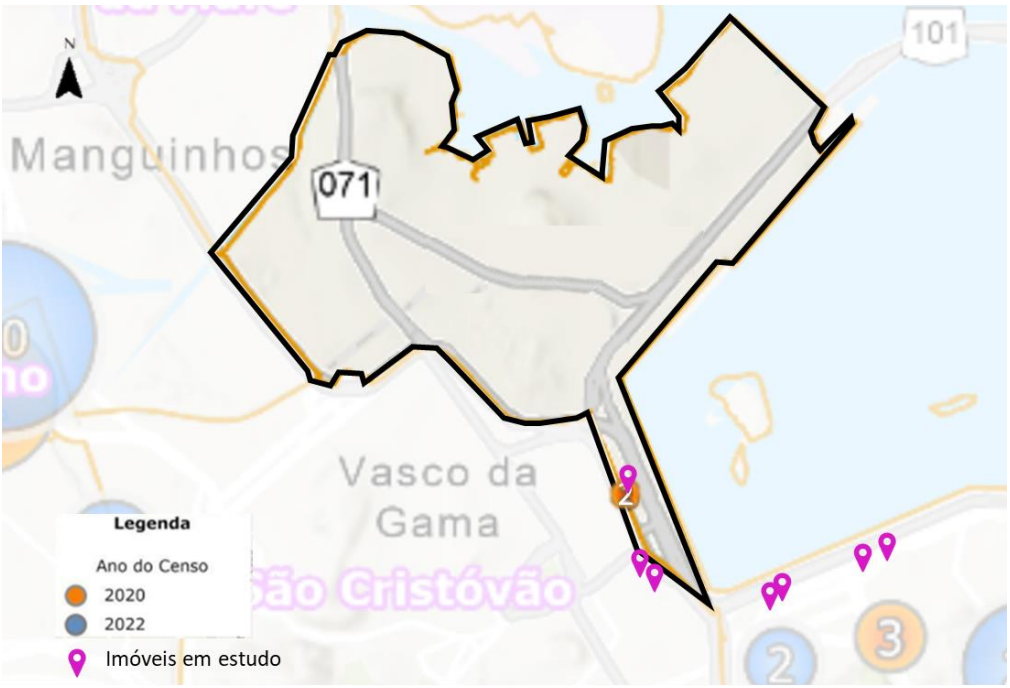
Tabela 3: Edifício empresarial existente no bairro do Caju por classificação (corporate e office) e por padrão

Classificação	Área locável (m²)	Vacância (%)
Corporate	**35.838**	**0%**
AAA	35.838	0%
Total Geral	**35.838**	**0%**

Fonte: Buildings, 2023. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em relação à segurança, pelo Censo de 2022 não foram identificados pontos de concentração de pessoas em situação de rua e cenas de uso de drogas no bairro. Em 2020, havia um pequeno foco na região, próximo ao imóvel em estudo nessa região.

Figura 3: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro do Caju - 2020/2022



Fonte: adaptado de Prefeitura do Rio de Janeiro, 2022.

Ao analisar o mapa da situação atual do bairro do Caju (Figura 4), pode-se observar um uso misto, com áreas industriais, logísticas, institucionais, comerciais e residenciais de baixa renda, com destaque para a presença do Complexo do Caju.

Em relação aos usos não residenciais, o Porto do Rio ocupa toda a extensão da orla. Nota-se uma carência de equipamentos de saúde e educação, com a presença de quinze escolas públicas, duas unidades básicas de saúde e apenas um hospital (Hospital Estadual Anchieta). Em relação a edifícios de escritórios, constata-se que, na divisa entres os bairros do Caju e de São Cristóvão, existe um edifício padrão AAA.

No que diz respeito aos planos e projetos futuros para o bairro (Figura 5), está previsto para 2024 o lançamento do edifício residencial vertical “Urban São Cristóvão”, com 264 apartamentos, localizado na divisa entre os bairros do Caju e de São Cristóvão.

Uma pequena parcela na região sul do bairro do Caju pertence à Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) Porto Maravilha, gerenciado pela CCPar.

Com base em toda essa análise, é possível realizar uma divisão do bairro do Caju em duas áreas principais:

- **Região industrial/logística e institucional:** concentra as principais indústrias, empresas de logística e a região portuária do Rio de Janeiro. Vale frisar que a região possui os equipamentos de saúde e educação do bairro.
- **Área industrial/logística com expansão empresarial:** indica um potencial de desenvolvimento, induzido especialmente pela articulação e proximidade com o bairro Santo Cristo, região que apresenta grande número de equipamentos empresariais e de serviços.

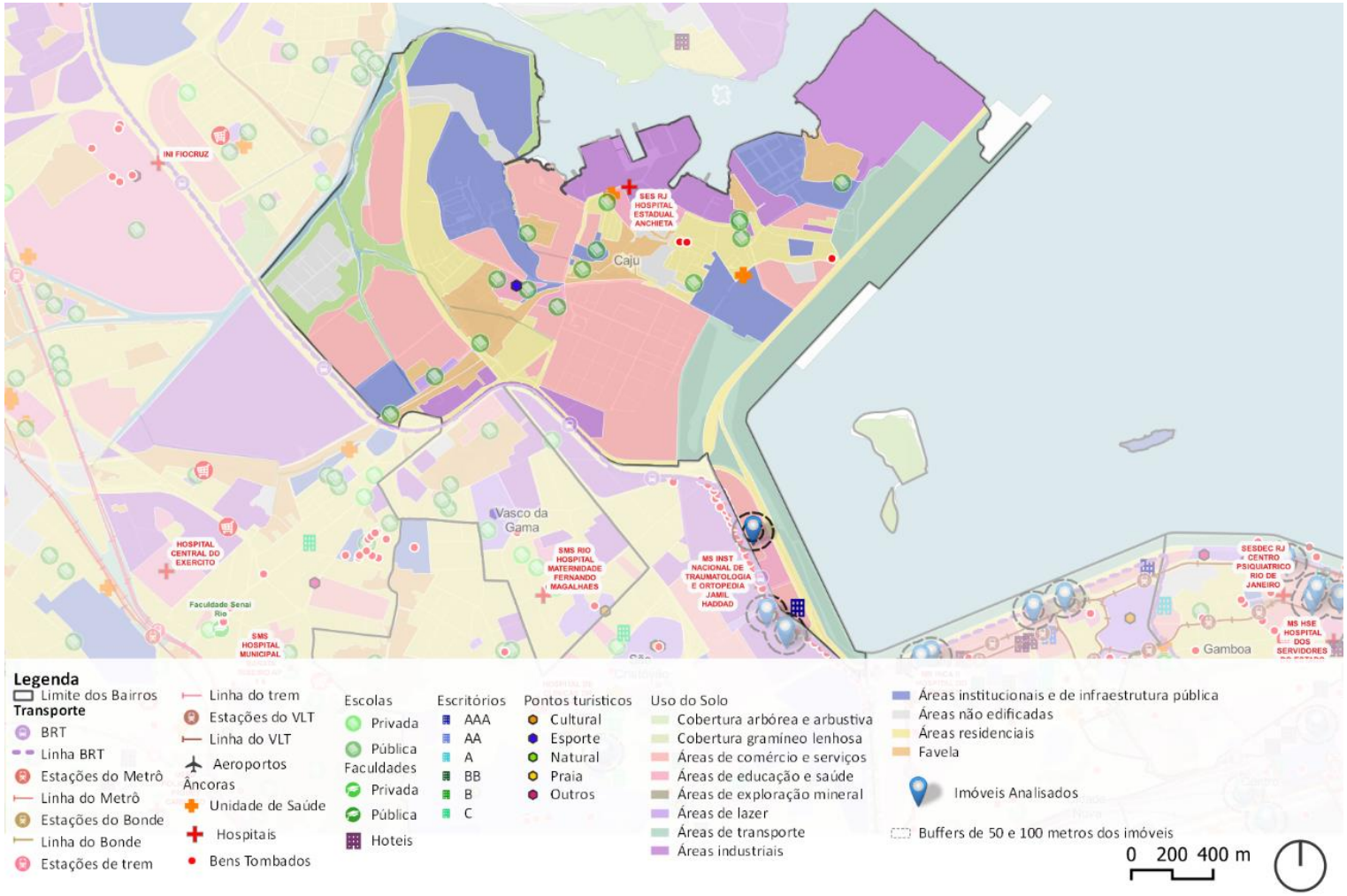
Observação sobre os imóveis em análise:

Ao utilizar *buffers* de 50 e 100 metros em torno do imóvel analisado (vide mapas), é possível identificar que está situado em uma área industrial/serviços com potencial de desenvolvimento induzido pela proximidade com o bairro Santo Cristo, região que já apresenta alguns edifícios empresariais de classe AAA. De acordo com o Censo de 2022 realizado pela prefeitura, não foram encontrados polos de concentração de pessoas em situação de rua ou usuários de drogas próximos ao imóvel em estudo.

Dessa forma, esse imóvel possui potencial para abrigar projetos relacionados às atividades industriais, escritórios, serviços e atividades ligadas à tecnologia da informação e comunicação.

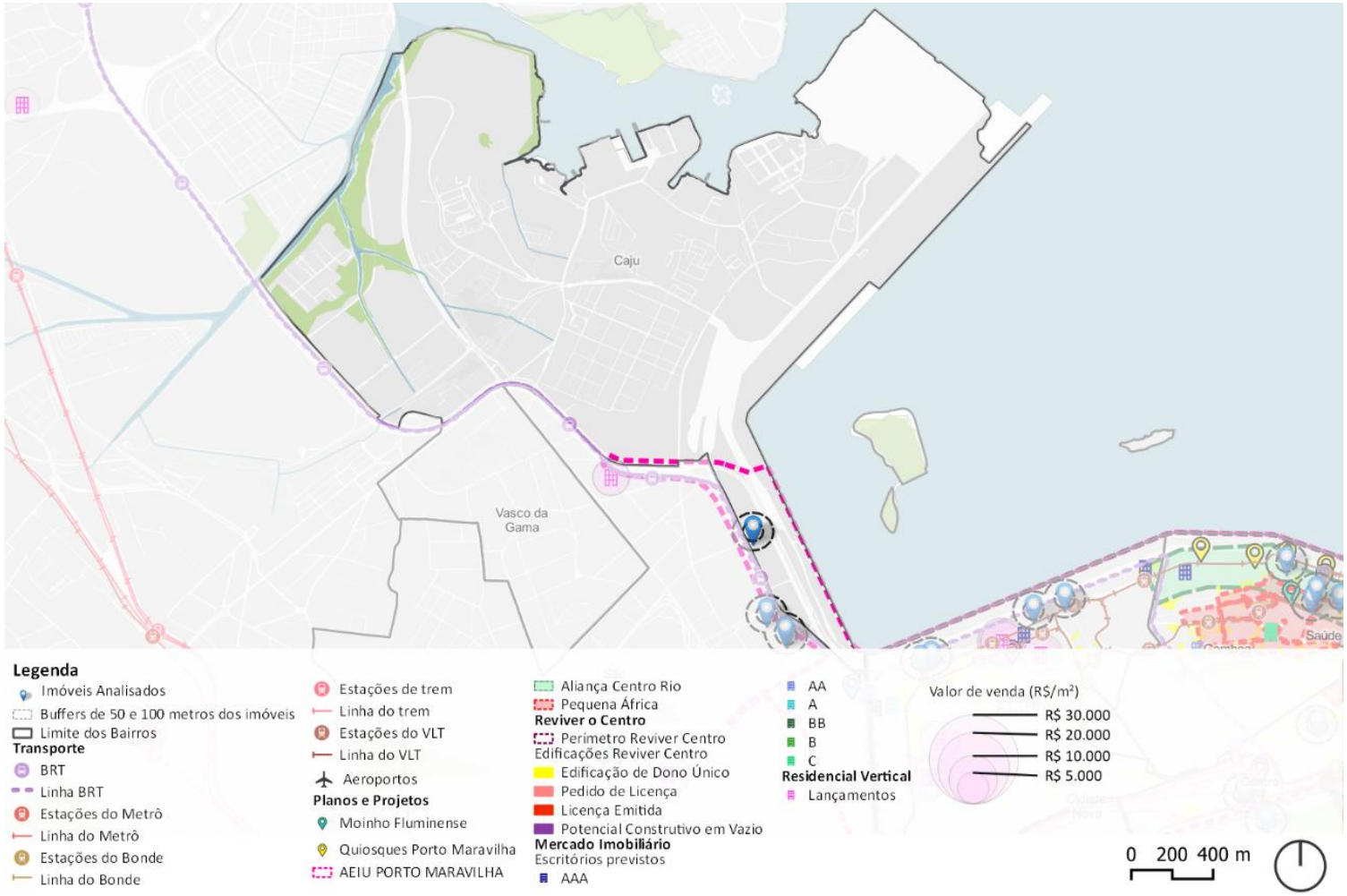
A definição da vocação de cada imóvel dependerá da consolidação da etapa de diagnóstico, que fornecerá informações detalhadas sobre as características de cada propriedade, podendo incluir outras atividades que não estão presentes no bairro.

Figura 4: Situação atual do bairro do Caju



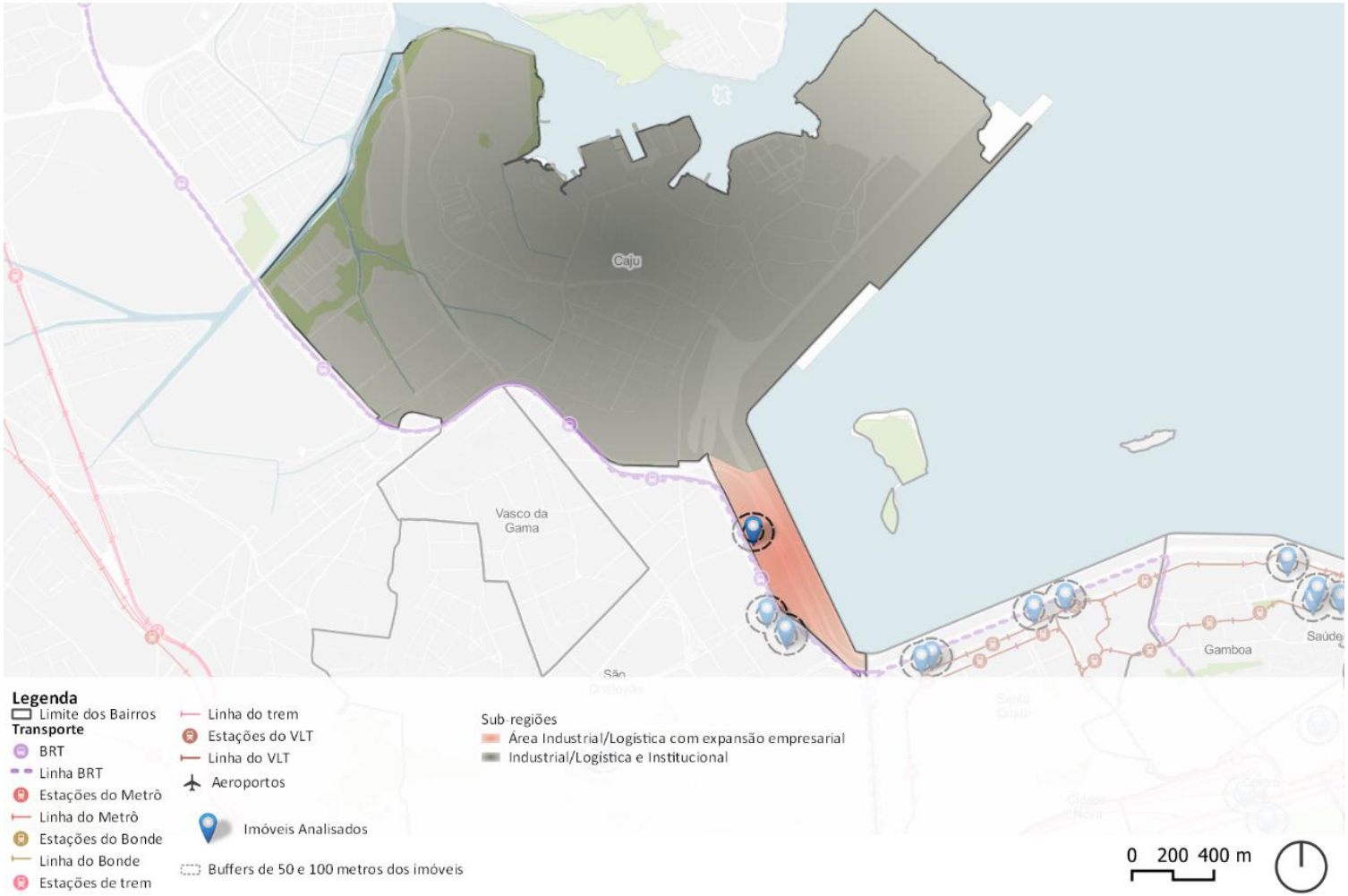
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 5: Planos e Projetos previstos para o bairro do Caju



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 6: Sub-regiões identificadas no bairro do Caju



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

1.2. CENTRO

Com 27.151 habitantes, o Centro do Rio de Janeiro concentra 8,1% da população da Área de Planejamento 1 (AP1). No total, são 14.108 domicílios, gerando uma média de 1,92 pessoas por residência. Em relação à renda mensal familiar, observa-se que no Centro é de R$ 7.012, superior à renda média da AP1, que é de R$ 3.928.

Tabela 4: Perfil demográfico do bairro do Centro

	Total - Ano de 2023
População	27.151
Domicílios	14.108
Renda Média Familiar (R$/mês)	R$ 7.012

Fonte: CENSO 2000 – 2010 IBGE. Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Mesmo sendo o principal polo de empregos da Área de Planejamento 1 com mais de 598 mil postos de trabalho, o Centro indicou queda de 2,6% ao ano entre 2016 e 2021. Essa diminuição acompanhou a tendência do município do Rio de Janeiro. Nesse mesmo período, o município apresentou redução de 2,4% ao ano.

O Centro se destaca pelo grande número de empregos nos setores de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e Economia Criativa. Os empregos no setor de TIC no bairro, que representam 40% do total dos empregos em TIC do Rio de Janeiro, apontaram um crescimento anual médio de 2,0%. Por outro lado, apesar da queda de 2,4% ao ano entre 2016 e 2021, os empregos na Economia Criativa do Centro representam 23% dos empregos em TIC do município do Rio de Janeiro.

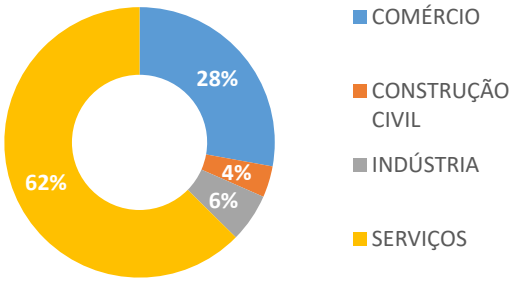
Tabela 5: Empregos no bairro do Centro

	2016	2021	CAGR
Empregos Totais	**682.666**	**598.141**	**-2,6%**
Empregos em TIC	23.574	26.000	2,0%
% de Empregos em TIC/Empregos Totais	*3,5%*	*4,3%*	*4,7%*
Empregos em Economia Criativa	58.446	51.711	-2,4%
% de Empregos em Economia Criativa/Empregos Totais	*8,6%*	*8,6%*	*0,2%*

Fonte: RAIS 2021 e 2016. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Analisando a distribuição de empregos por subsetor da economia, 90% dos empregos do Centro estão nos setores de comércio e serviços.

Figura 7: Empregos por subsetor do IBGE (2021) – Bairro Centro



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

De acordo com a Geoimóvel, no bairro do Centro, existem três lançamentos residenciais, com uma média de 1,1 dormitórios e 43 m², e um valor médio de R$11.054 por metro quadrado para venda. Os novos empreendimentos estão localizados próximos aos imóveis em estudo na região da Avenida Presidente Vargas (Figura 17 e Figura 23).

Tabela 6: Lançamentos residenciais verticais no bairro do Centro

Empreendimento	Data de Lançamento	Nº Total de Unidades	Área Privativa Média (m²)	Média de Dorms	Média de Valor (R$/m²)	Média de Valor (m²)
Cores Do Rio	01/09/2021	121	44	1,1	R$ 8.949	R$ 389.537
Skylux	01/10/2020	322	44	1,0	R$ 14.744	R$ 624.595
Vargas 1140	01/06/2022	360	41	1,3	R$ 8.760	R$ 362.667
Total Geral		**803**	**43**	**1,1**	**R$ 11.054**	**R$ 471.895**

Fonte: Geoimóvel, 2023. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

De acordo com a Buildings, existem 4,9 milhões de metros quadrados de área locável de escritórios, sendo 3,2 milhões de m² em edifícios com a classificação *corporate*. Destaca-se que a taxa de vacância média do bairro é de 21%, com um preço médio de locação de R$24,75 por metro quadrado ao mês. (Tabela 7).

Além disso, estão previstos novos edifícios empresariais no bairro, totalizando um acréscimo projetado de 44 mil metros quadrados de área locável em edifícios *corporate*, sendo 45% de padrão AAA (Tabela 8). Dois desses empreendimentos estão localizados próximos à Avenida República do Chile, incluindo um de padrão AAA e outro de padrão

AA (Figura 17). Próximo ao Aeroporto Santos Dumont, está prevista a construção de um edifício de padrão AA, e próximo à Avenida Rio Branco, está planejado um edifício de padrão B (Figura 14).

Tabela 7: Edifícios empresariais existentes no bairro do Centro por classificação (corporate e office) e por padrão

Classificação	Área locável (m²)	Vacância média (m²)	Preço médio (R$/m²)
Corporate	**3.233.416**	**29%**	**R$ 24,14**
A	329.387	57%	R$ 40,34
AA	286.067	36%	R$ 55,21
AAA	185.364	26%	R$ 80,15
B	152.260	34%	R$ 29,32
BB	353.258	28%	R$ 24,64
C	1.927.080	24%	R$ 18,93
Office	**1.675.587**	**11%**	**R$ 25,51**
B	127.055	20%	R$ 41,96
C	1.548.532	11%	R$ 24,62
Total Geral	**4.909.004**	**21%**	**R$ 24,75**

Fonte: Buildings, 2023. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

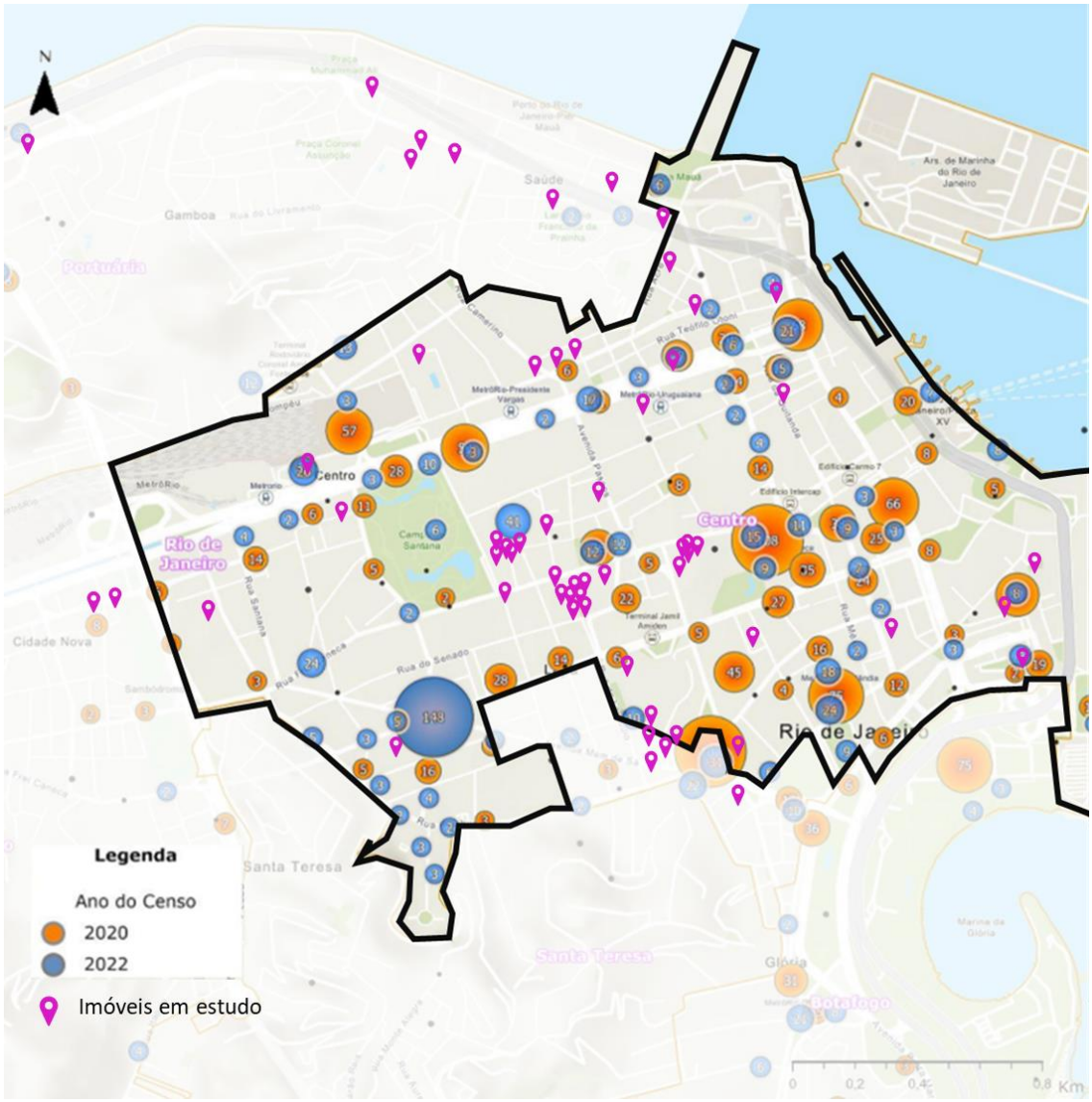
Tabela 8: Edifícios empresariais previstos no bairro do Centro por classificação (corporate e office) e por padrão

Classificação	Área locável (m²)
Corporate	**44.196**
AA	20.000
AAA	20.596
B	3.600
Total Geral	**44.196**

Fonte: Buildings, 2023. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em relação à segurança, o bairro do Centro concentra diversos pontos com pessoas em situação de rua e usuários de drogas. É possível observar uma maior aglomeração ao longo da Avenida Presidente Vargas, Avenida Rio Branco, Avenida República do Chile e Praça da Cruz Vermelha. Nota-se que vários imóveis em estudo estão próximos a esses pontos, e que a contagem dessa população vulnerável mostrou redução entre 2020 e 2022.

Figura 8: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro do Centro - 2020/2022



Fonte: adaptado de Prefeitura do Rio de Janeiro, 2022.

O bairro do Centro se destaca por sua cobertura territorial, muito superior aos demais bairros em estudo. Devido à sua magnitude e complexidade, é necessário realizar uma análise mais detalhada. Dada a extensão do bairro do Centro, para auxiliar na visualização das informações da região, neste estudo, o bairro foi apresentado em cinco partes, os quais estão representados na Figura 9.

A primeira aproximação, Parte 1, compreende a área da orla do bairro entre o Museu do Amanhã e a Praça XV de Novembro, com extensão até a Avenida Rio Branco.

A Parte 2, compreende a área da orla do bairro entre a Praça XV de Novembro e o Aeroporto Santos Dummont, com extensão até a Avenida Rio Branco.

A Parte 3, compreende a área entre a Avenida Presidente Vargas, a Avenida República do Chile, a Avenida Rio Branco e a Praça da República Campo de Santana.

A Parte 4, compreende a área entre a Rua Buenos Aires, a estação de metrô Cinelândia, a Avenida Rio Branco e a Rua dos Inválidos. Essa aproximação apresenta uma área em comum com a Parte 3.

A Parte 5, compreende a área entre a Praça da República Campo de Santana, a Avenida Trinta e um de março, a estação Central do Brasil e Rua Riachuelo.

A seguir, estão destacadas as principais características de cada parte, as quais embasaram a divisão do bairro em sub-regiões que serão apresentadas ao final.

Bairro do Centro – Parte 1

Ao analisar o mapa atual da Parte 1 do bairro do Centro (Figura 10), é possível identificar diversos equipamentos turísticos ao longo da orla marítima, destacando-se o Museu do Amanhã, o Centro Cultural do Banco do Brasil (CCBB), o Espaço Cultural da Marinha e o Paço Imperial, entre outros. Ao adentrar o continente, percebe-se uma área com uma concentração significativa de comércios e serviços, com uma forte presença de edifícios empresariais. A Avenida Rio Branco, que corta a região, conta com o VLT, um importante meio de transporte coletivo de alta acessibilidade.

Próximo ao Paço Imperial, é possível notar a presença de algumas áreas com uso institucional, como o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Já nas proximidades do Museu do Amanhã, destacam-se importantes equipamentos educacionais, como o Colégio São Bento.

No que diz respeito ao mapa futuro (Figura 11), é importante destacar que a região da orla apresenta previsão de novos equipamentos turísticos, como o museu da Marinha e quiosques. Além disso, todo esse recorte está inserido no perímetro do Programa Reviver Centro, o qual abrange diversos imóveis de propriedade única, oferecendo um maior potencial de transformação. Até o momento, já foram emitidas licenças para cinco imóveis, enquanto dois estão com pedidos de licença em andamento[5].

[5] Conforme análise dos relatórios publicados pela Prefeitura, disponíveis em: https://planejamentourbano.prefeitura.rio/informacoes-urbanisticas/relatorios-mensais-de-acompanhamento-reviver-centro/, acesso em 14/06/2023.

É relevante ressaltar que essa região também está incluída no perímetro em estudo para a implantação do *Business Investment District* (BID) liderado pela Aliança Centro Rio, e que possui o potencial de gerar recursos para melhorias e manutenção dos espaços públicos, contribuindo para aumentar a atratividade da região.

O Distrito de Baixas Emissões, que abrange uma grande parte do bairro, dividido pela Avenida Visconde de Inhaúma, prevê ações voltadas para a redução de emissões de gases de efeito estufa (GEE) e a implementação de políticas de estacionamento inteligente, como a criação de mais vagas para bicicletas e a adoção de incentivos para o compartilhamento de carros e outros meios de transporte.

Além disso, ao longo da Avenida Rio Branco, são previstos um lançamento residencial – com cerca de 300 unidades, com área de 30 a 60m^2, e previsão de entrega no final de 2023 - e um lançamento empresarial, o Ouvidor 97.

Bairro do Centro – Parte 2

Ao analisar o mapa atual da Parte 2 do bairro do Centro do Rio de Janeiro (Figura 13), é possível observar uma semelhança com a Parte 1, onde há a presença de diversos equipamentos turísticos ao longo da orla marítima. Além disso, nesse recorte também são encontrados importantes equipamentos institucionais, como o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, o Ministério Público do Estado e a Defensoria Pública. Destaca-se ainda a presença da Santa Casa de Misericórdia, um relevante equipamento de saúde da região.

Na área próxima ao aeroporto Santos Dumont, é possível identificar usos relacionados ao setor, como comissarias aéreas e hotéis, aproveitando a proximidade com o terminal aeroportuário. De acordo com os levantamentos realizados pela *Buildings*, está prevista a construção de um edifício empresarial corporativo próximo ao aeroporto.

Próximo à estação Cinelândia, é possível observar a presença de equipamentos importantes nas áreas de cultura, turismo e educação, como o Museu Nacional de Belas Artes, o Teatro Municipal do Rio de Janeiro, a Fundação Biblioteca Nacional e o Teatro Firjan SESI Centro, entre outros.

Em relação ao mapa futuro (Figura 14), assim como na Parte 1, essa área também está inserida no perímetro do Distrito de Baixa Emissão e do *Business Investment District* (BID). Além disso, todo esse recorte está inserido no perímetro do Programa Reviver Centro, o qual abrange alguns imóveis de propriedade única.

Bairro do Centro – Parte 3

Ao analisar o mapa atual da Parte 3 do bairro do Centro do Rio de Janeiro (Figura 16), é possível observar a presença do Saara, área conhecida por seus comércios de rua. A grande concentração de edifícios empresariais ao longo do eixo da Avenida Rio Branco é notável, assim como ao longo da Avenida Presidente Vargas.

Nessa região, também se destacam importantes equipamentos culturais e de lazer, como o Largo da Carioca, o Museu Sacro Franciscano, o Espaço Cultural BNDES e a Catedral Metropolitana de São Sebastião, entre outros. Além disso, próximo à Praça Tiradentes, é possível observar uma concentração de oferta hoteleira.

Em relação ao mapa futuro (Figura 17), está prevista a revitalização da região do Saara, com melhorias viárias voltadas para o deslocamento dos pedestres. Essa área também está inserida no perímetro do Distrito de Baixa Emissão e do *Business Investment District* (BID).

Em relação à sua inserção no Programa Reviver Centro, até o momento, sete imóveis já receberam licenças, enquanto um está com um pedido de licença em andamento.

Bairro do Centro – Parte 4

Complementando a análise da Parte 3, é importante destacar que, na Parte 4 (Figura 19), próximo à região da Cinelândia, há uma concentração significativa de hotéis, associada aos equipamentos culturais e turísticos presentes nessa área. Além disso, essa região também se caracteriza por um forte uso empresarial, sendo três de classe AAA.

Em relação ao mapa futuro (Figura 20), está prevista a revitalização da região do Saara, com melhorias viárias voltadas para o deslocamento dos pedestres. Essa área também está inserida no perímetro do Distrito de Baixa Emissão e alguns trechos ao longo da

Avenida República do Chile e Avenida Rio Branco estão inseridos no perímetro do *Business Investment District* (BID).

Em relação à sua inserção no Programa Reviver Centro, até o momento, dois imóveis já receberam licenças, enquanto dois estão com pedido de licença em andamento.

Bairro do Centro – Parte 5

De acordo com o mapa atual (Figura 22), é possível observar que, na região perto da Praça da Cruz Vermelha, há uma predominância de uso residencial, junto a uma forte presença de hotéis e equipamentos de saúde.

Na parcela do território mais próxima da Avenida Presidente Vargas, é perceptível uma concentração de diversos usos não residenciais, com destaque para equipamentos de saúde, como o Hospital Souza Aguiar, e uma significativa presença de instituições educacionais, como a Universidade Federal do Rio de Janeiro e o Centro Universitário do Rio de Janeiro. Do outro lado da Avenida Presidente Vargas, há a presença da linha férrea e de equipamentos de manutenção e reparo de trens.

Em relação ao mapa futuro (Figura 23), é possível observar alguns projetos previstos para essa região, tais como o HUB da Central do Brasil, a Parceria Público-Privada (PPP) do Hospital Souza Aguiar, o Projeto de Ampliação do INCA (Instituto Nacional de Câncer) e da Cruz Vermelha, além da possibilidade de um Museu dos Bombeiros.

Importante ressaltar que todo esse recorte está inserido no perímetro do Programa Reviver Centro. Dentro desse recorte, dois imóveis já receberam licenças e seus benefícios.

Conclusões após a análise das partes contidas no bairro Centro

Com base em toda essa análise, é possível realizar uma divisão do bairro do Centro em doze áreas principais:

- **Institucional e Educação:** a região do Colégio São Bento com áreas institucionais da Marinha e atua como uma divisão entre o Museu do Amanhã e a orla turística restante. Essa área pode se tornar um local de

integração e fortalecimento do eixo turístico da orla, mantendo os equipamentos importantes já existentes.

- **Centro Antigo:** a região central do Rio de Janeiro é altamente consolidada, com uma expressiva concentração de edifícios empresariais, comércios e serviços. Embora não tenha visto lançamentos imobiliários recentes, essa área apresenta um potencial de desenvolvimento que pode ser estimulado através do fortalecimento do eixo da Avenida Rio Branco e da valorização da orla turística. De acordo com o levantamento do Censo 2022 da prefeitura, foram identificadas algumas concentrações de pessoas em situação de rua e usuários de drogas na região, o que pode influenciar na sensação de insegurança.
- **Área turística:** a orla do bairro do Centro é uma região costeira que oferece uma vasta gama de equipamentos turísticos, proporcionando diversas opções de lazer e entretenimento aos visitantes. Além disso, essa área apresenta um enorme potencial para o desenvolvimento de atividades relacionadas ao setor turístico. De acordo com o levantamento do Censo 2022 da prefeitura, foram identificados polos de pessoas em situação de rua e usuários de drogas na região, o que pode influenciar na sensação de insegurança.
- **Eixo de desenvolvimento da Avenida Rio Branco:** a área ao redor da Avenida Rio Branco, um dos eixos viários mais importantes do Centro do Rio de Janeiro, destaca-se pela excelente acessibilidade através do transporte coletivo, principalmente, devido à presença do VLT. Além disso, já é possível observar alguns lançamentos previstos de empreendimentos residenciais e empresariais nessa região, o que indica um desenvolvimento residencial em curso nesse eixo. De acordo com o levantamento do Censo 2022 da prefeitura, foram identificados polos de pessoas em situação de rua e usuários de drogas na região, o que pode influenciar na sensação de insegurança.
- **Área predominantemente institucional, com usos empresariais e atividades ligadas ao aeroporto:** a região do Castelo é caracterizada por uma

marcante presença de instituições importantes, que estão circundadas por uma área que oferece diversos edifícios empresariais e atividades relacionadas ao aeroporto. Ademais, na área já é previsto o desenvolvimento de um novo empreendimento empresarial. A proximidade com o aeroporto cria um cenário favorável para intensificar o desenvolvimento de atividades correlatas, como a indústria hoteleira, o turismo e a instalação de empresas. De acordo com o levantamento do Censo 2022 da prefeitura, foram identificados alguns polos de pessoas em situação de rua e usuários de drogas na região, o que pode influenciar na sensação de insegurança.

- **Polo de cultura e educação:** a região da Cinelândia é conhecida por sua rica concentração de equipamentos culturais e educacionais, representando um importante polo nesses segmentos. Essa característica confere à região um forte potencial para o desenvolvimento de atividades correlatas, contribuindo para o fortalecimento do local como um todo. Além disso, na área, é possível encontrar uma seleção de hotéis e edifícios empresariais, criando um ambiente propício para o turismo e os negócios. De acordo com o levantamento do Censo 2022 da prefeitura, foram identificados alguns polos de pessoas em situação de rua e usuários de drogas na região, o que pode influenciar na sensação de insegurança.
- **Institucional com comércio e serviços:** a região da Central do Brasil é caracterizada pela concentração de equipamentos institucionais e culturais. Nesse local, as empresas costumam ocupar edifícios horizontais, com um número reduzido de pavimentos. Na área possui um edifício residencial em lançamento. Essa região apresenta um potencial de desenvolvimento que poderia ser estimulado por meio do eixo da Avenida Presidente Vargas. De acordo com o levantamento do Censo 2022 da prefeitura, foram identificados alguns polos de pessoas em situação de rua e usuários de drogas na região, o que pode influenciar na sensação de insegurança.
- **Saara**: a área de comércio de rua da região está consolidada e tem um projeto de revitalização em andamento. Circundando essa região, há edifícios empresariais e equipamentos culturais e educacionais próximos ao

comércio de rua estabelecido. A região possui grande potencial para o desenvolvimento de atividades comerciais, mantendo suas principais características atuais. De acordo com o levantamento do Censo 2022 da prefeitura, foram identificados alguns polos de pessoas em situação de rua e usuários de drogas na região, o que pode influenciar na sensação de insegurança.

- **Área de desenvolvimento empresarial com forte presença hoteleira:** a região da Praça Tiradentes é caracterizada pela presença de diversos empreendimentos empresariais, com previsão de um novo empreendimento empresarial, e uma expressiva oferta hoteleira, que desempenha um papel de suporte à área turística e cultural do entorno. Essa combinação de usos pode fortalecer ainda mais as atividades relacionadas ao turismo e à cultura na região. De acordo com o levantamento do Censo 2022 da prefeitura, foram identificados alguns polos de pessoas em situação de rua e usuários de drogas na região, o que pode influenciar na sensação de insegurança.
- **Linha férrea:** essa região se destaca pela presença da linha férrea e dos equipamentos de manutenção e reparo dos trens e metrôs, que conectam diversos bairros do Rio de Janeiro e municípios da Região Metropolitana. Além disso, é nessa área que se encontram alguns edifícios empresariais com fachadas ativas, estabelecendo uma conexão direta com a estação Central do Brasil.
- **Polo de educação e saúde:** a região do Campo de Santana destaca-se pela forte presença de equipamentos de educação e saúde, proporcionando um ambiente propício para o desenvolvimento de atividades correlatas. Na área possui um empreendimento residencial em lançamento. De acordo com o levantamento do Censo 2022 da prefeitura, foram identificados alguns polos de pessoas em situação de rua e usuários de drogas na região, o que pode influenciar na sensação de insegurança.
- **Área predominantemente residencial com polo de saúde e forte presença hoteleira:** a região da Cruz Vermelha é predominantemente residencial, com uma marcante presença de equipamentos de saúde e hotéis. Essa área

possui um grande potencial para fortalecer ainda mais esses usos e desenvolver comércios que atendam às necessidades dos residentes. De acordo com o levantamento do Censo 2022 da prefeitura, foram identificados alguns polos de pessoas em situação de rua e usuários de drogas na região, o que pode influenciar na sensação de insegurança.

Observação sobre os imóveis em análise:

Ao utilizar *buffers* de 50 e 100 metros em torno dos imóveis analisados, é possível identificar que:

- Três imóveis estão localizados no eixo de desenvolvimento da Avenida Rio Branco, região com maior potencial de transformação, possuindo a possibilidade de desenvolvimento de diversos usos, como residencial, empresarial, comércio e serviços.
- Dois imóveis situam-se no centro antigo do Rio de Janeiro, com um potencial de desenvolvimento impulsionado pela proximidade com a Avenida Rio Branco e a orla turística. Esses imóveis possuem uma vocação versátil, sendo adequados para atividades residenciais, empresariais e turísticas.
- Quatro imóveis localizados em uma área predominantemente voltada para uso institucional e atividades relacionadas ao aeroporto apresentam potencial para o desenvolvimento de atividades que podem se beneficiar da proximidade com o aeroporto, tais como hotéis, turismo e empresas.
- Na região da Central do Brasil, existem cinco imóveis, sendo quatro deles localizados próximos ao Colégio Pedro II, com maior potencial para atividades comerciais e de serviços. O quinto imóvel está mais próximo do morro da providência, podendo receber atividades de comércios e serviços com foco no atendimento da população residente.
- Onze imóveis na região da Praça Tiradentes com potencial de desenvolvimento de atividades empresariais, comerciais e hoteleiras. Potencial de desenvolvimento residencial com foco na diversificação de usos da região.

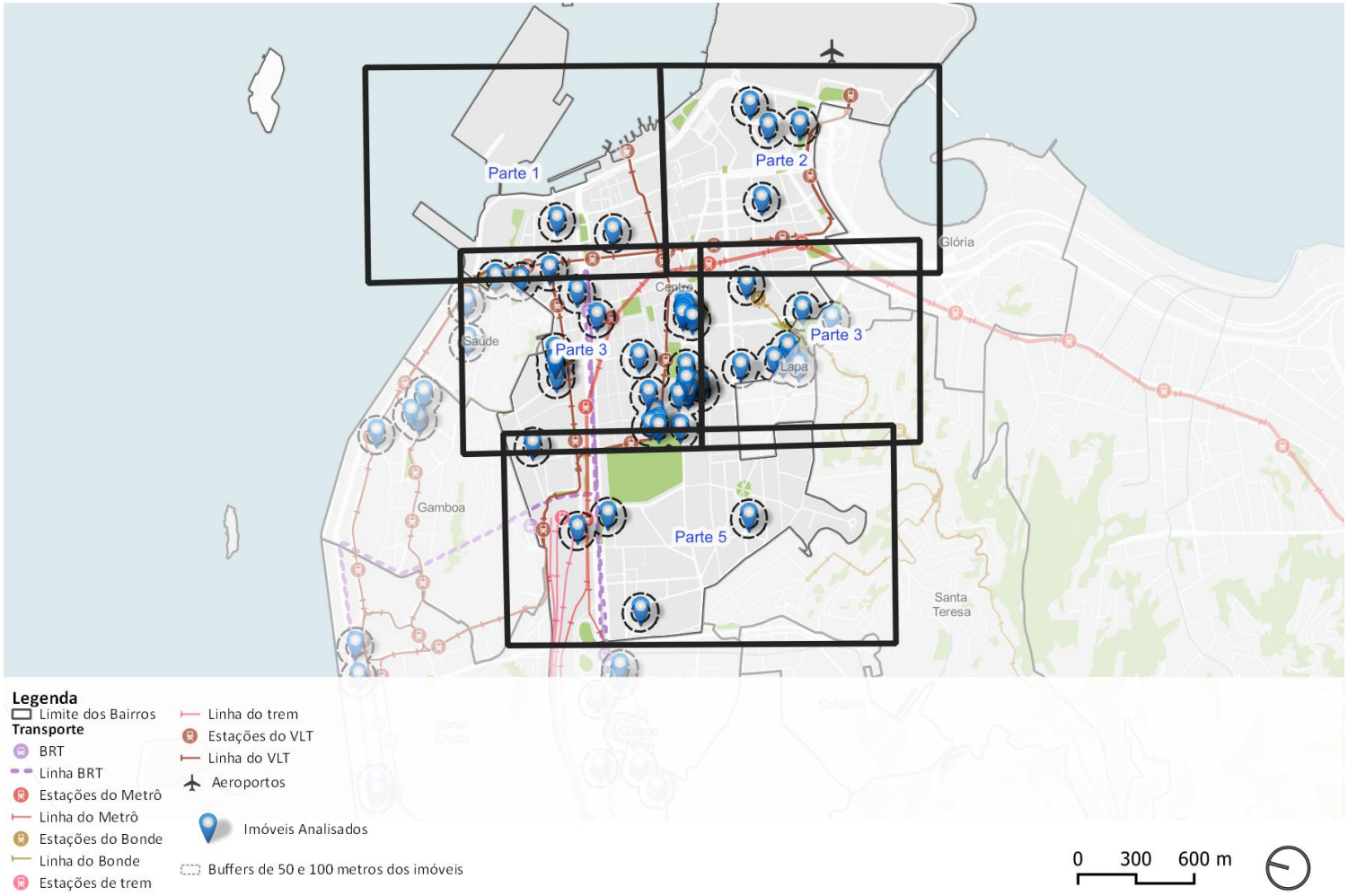
Observação sobre os imóveis em análise:

- Na região do Saara, existem oito imóveis com diferentes potenciais de desenvolvimento. Um deles, próximo ao eixo viário da Avenida Presidente Vargas, apresenta maior potencial para desenvolvimento residencial e empresarial. Um imóvel localizado no centro do perímetro do Saara tem um potencial maior de desenvolvimento comercial. Os demais imóveis, situados nas proximidades do perímetro do Saara, têm potencial para atividades empresariais e comerciais.
- A região da Cinelândia conta com treze imóveis que apresentam potencial para o desenvolvimento de atividades correlatas ao setor de cultura e educação. Além disso, há também oportunidades para atividades de hotelaria e empresariais. Devido à forte presença de equipamentos culturais, pode-se pensar também no desenvolvimento residencial, buscando aproximar a população desses equipamentos.
- Um imóvel na região da linha férrea com potencial de desenvolvimento de empreendimentos comerciais associados ao sistema de transporte.
- Na região do Campo de Santana, existem dois imóveis situados em uma área com potencial para o desenvolvimento de equipamentos de saúde e educação. Além disso, devido à sua proximidade com a Avenida Presidente Vargas, há também oportunidades para o desenvolvimento de outros usos, como residenciais e empresariais.
- Na região da Cruz Vermelha, há um imóvel com potencial para o desenvolvimento de equipamentos de saúde, além da possibilidade de uso residencial e atividades comerciais de apoio à comunidade local.

De acordo com o Censo de 2022 realizado pela prefeitura, próximo aos imóveis em estudo possui diversos polos de concentração de pessoas em situação de rua e usuários de drogas, sendo um dos pontos de atenção em relação à sensação de segurança no bairro.

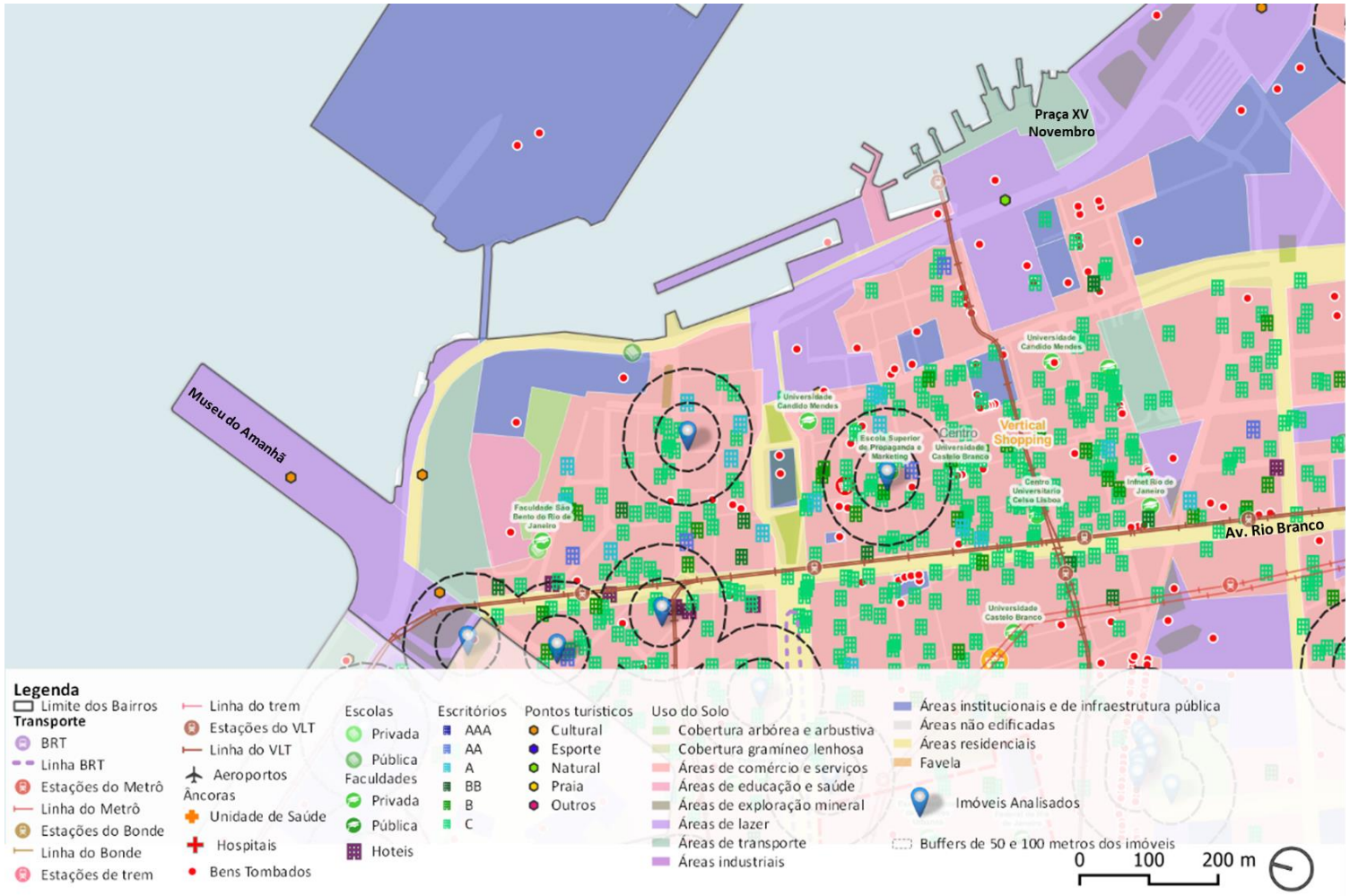
A definição da vocação de cada imóvel dependerá da consolidação da etapa de diagnóstico, que fornecerá informações detalhadas sobre as características de cada propriedade, podendo incluir outras atividades que não estão presentes no bairro.

Figura 9: Divisão do bairro do Centro do Rio de Janeiro para facilitar a visualização das informações no mapa



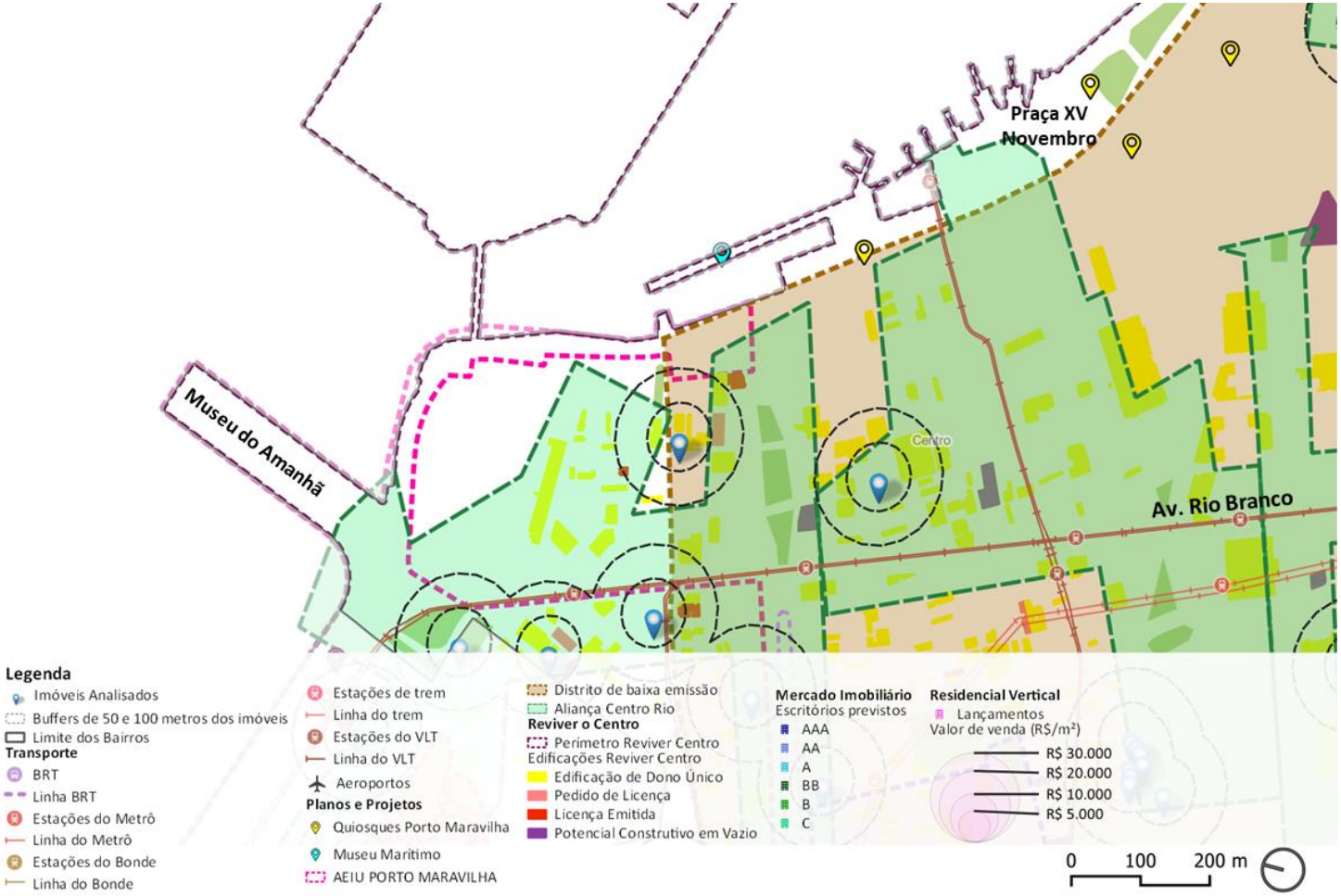
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 10: Situação atual do bairro do Centro – *Zoom* Parte 1



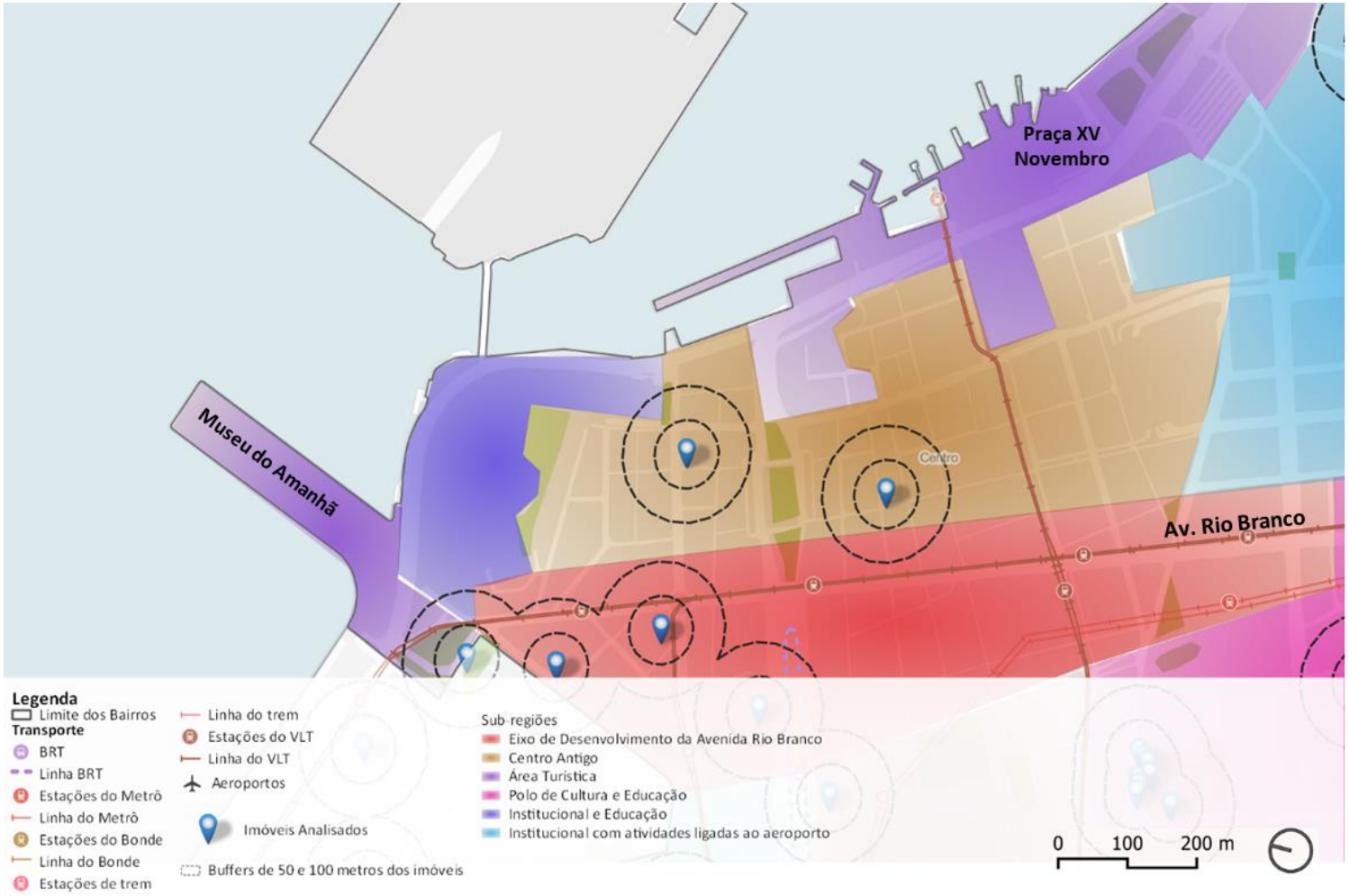
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 11: Planos e Projetos previstos para o bairro do Centro – *Zoom* Parte 1



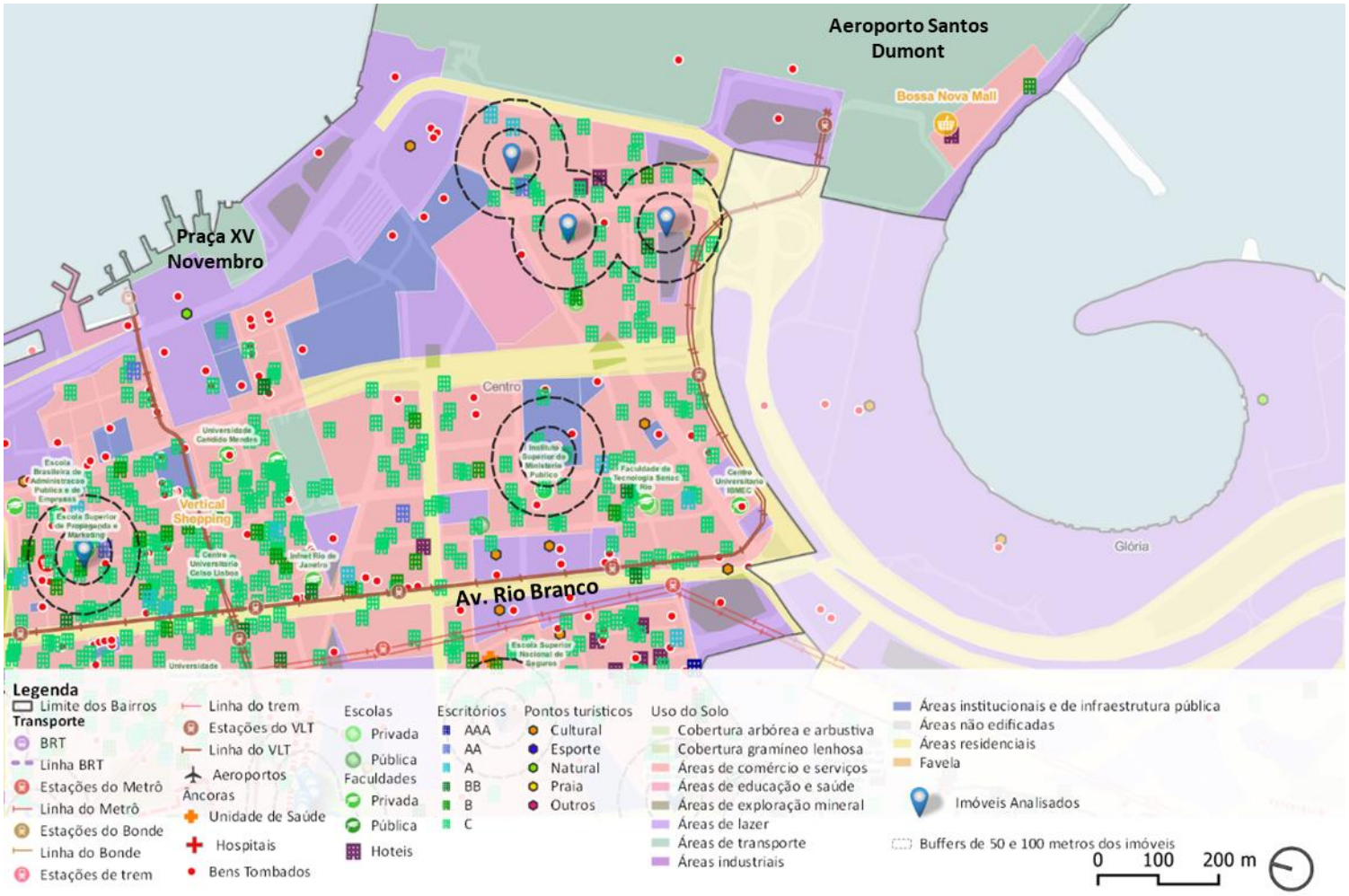
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 12: Sub-regiões identificadas no bairro do Centro – *Zoom* Parte 1



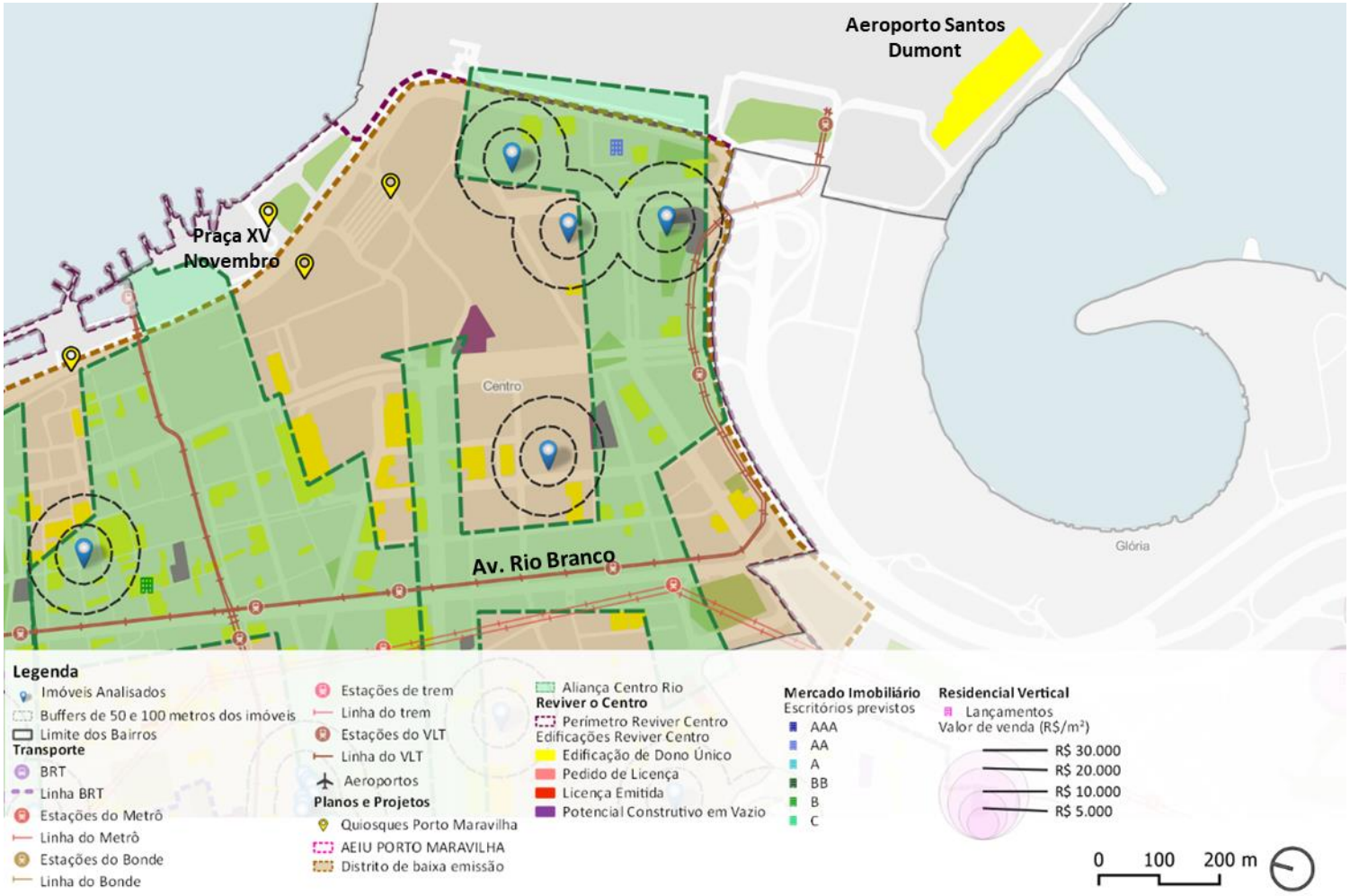
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 13: Situação atual do bairro do Centro – *Zoom* Parte 2



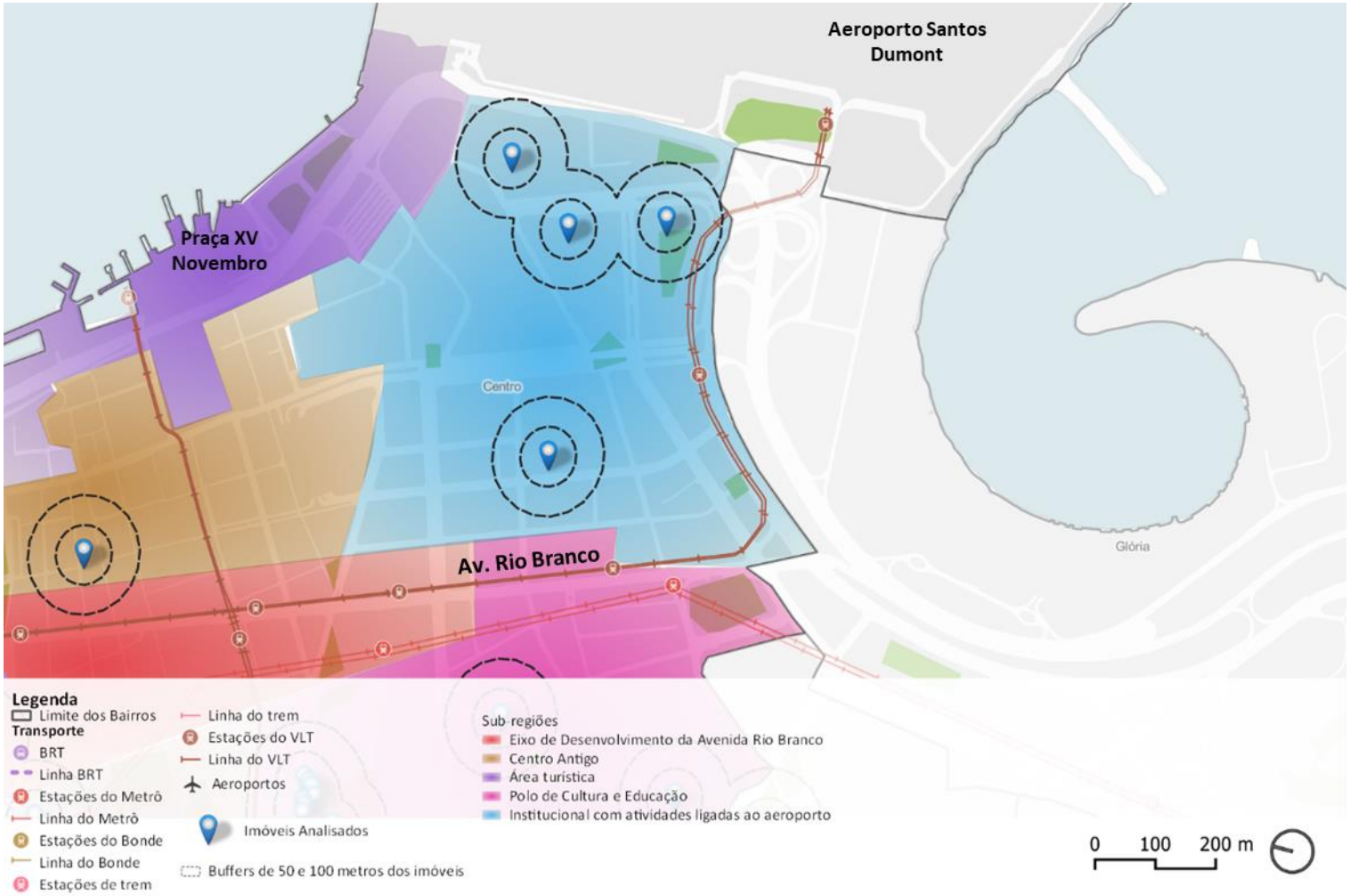
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 14: Planos e Projetos previstos para o bairro do Centro – *Zoom* Parte 2



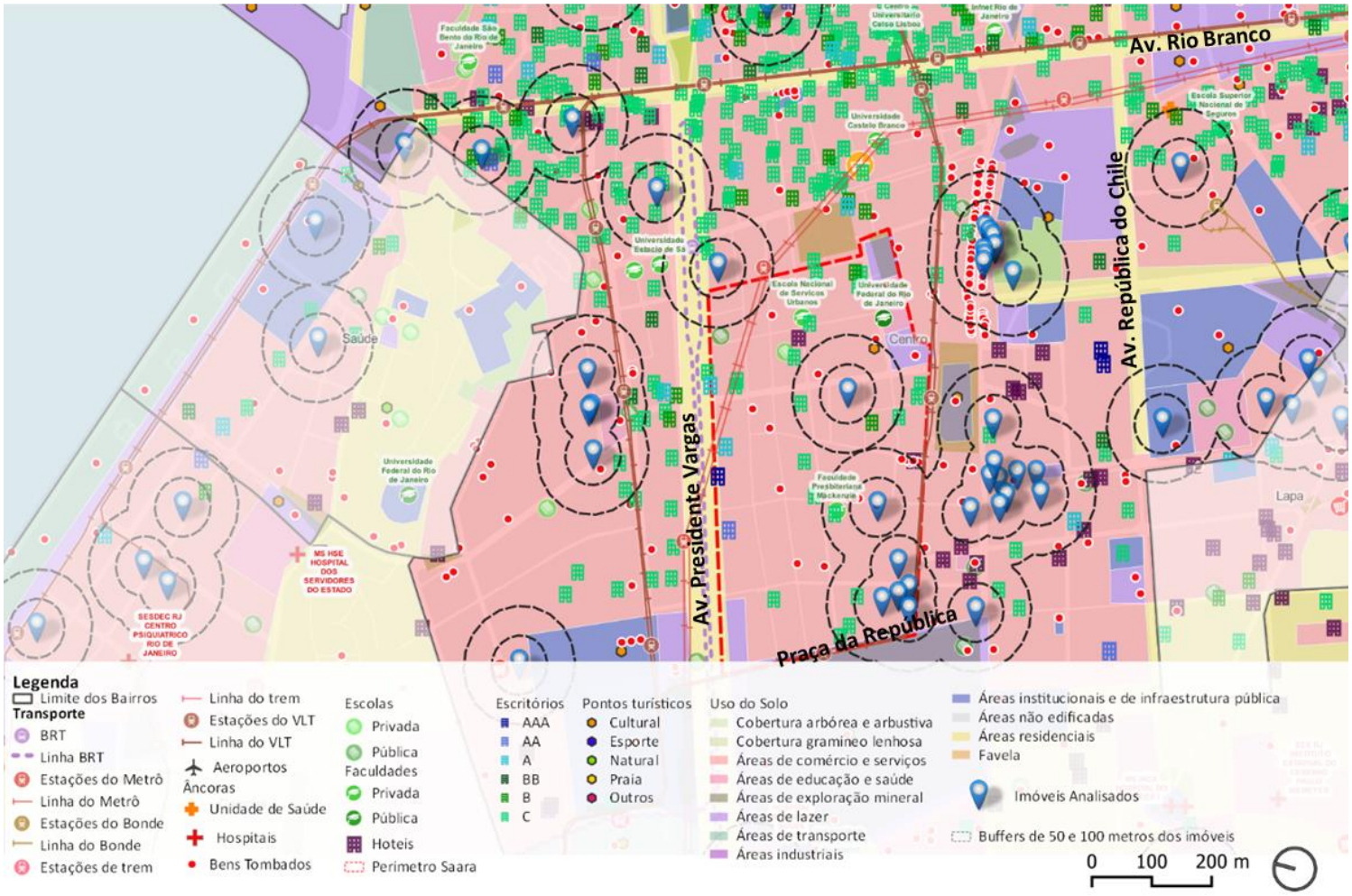
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 15: Sub-regiões identificadas no bairro do Centro – *Zoom* Parte 2



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 16: Situação atual do bairro do Centro – *Zoom* Parte 3

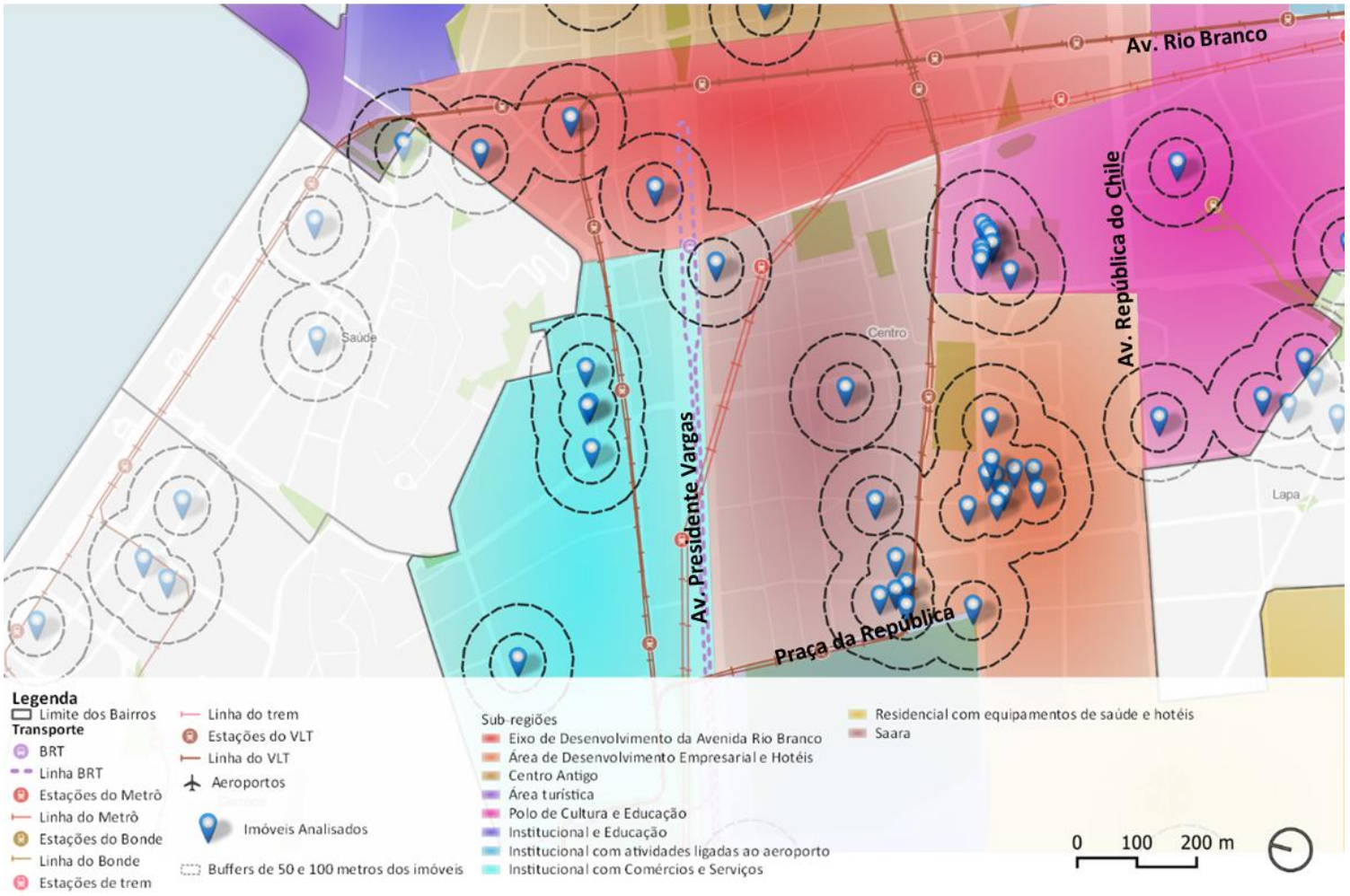


Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 17: Planos e Projetos previstos para o bairro do Centro – *Zoom* Parte 3

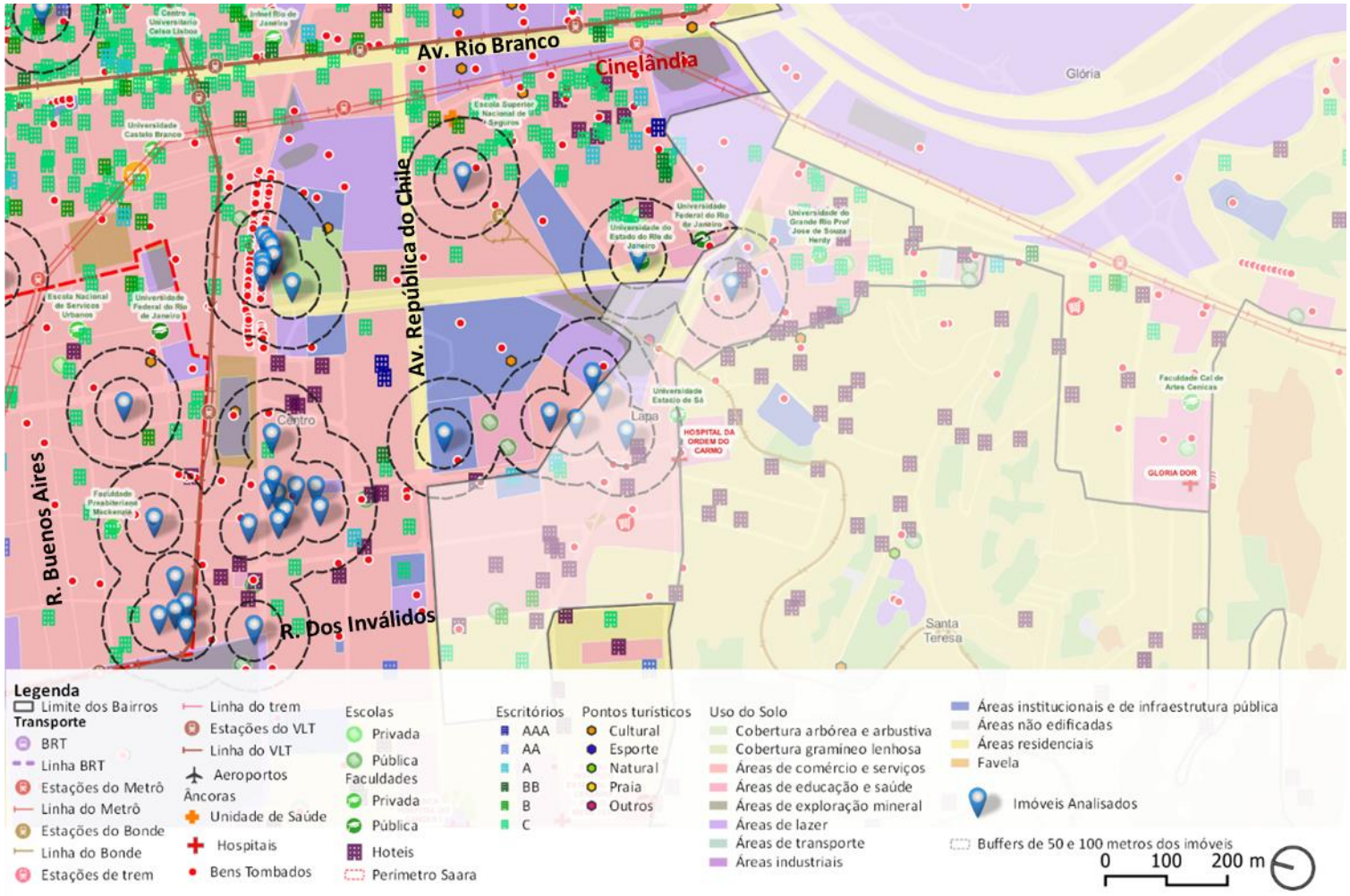
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 18: Sub-regiões identificadas no bairro do Centro – *Zoom* Parte 3



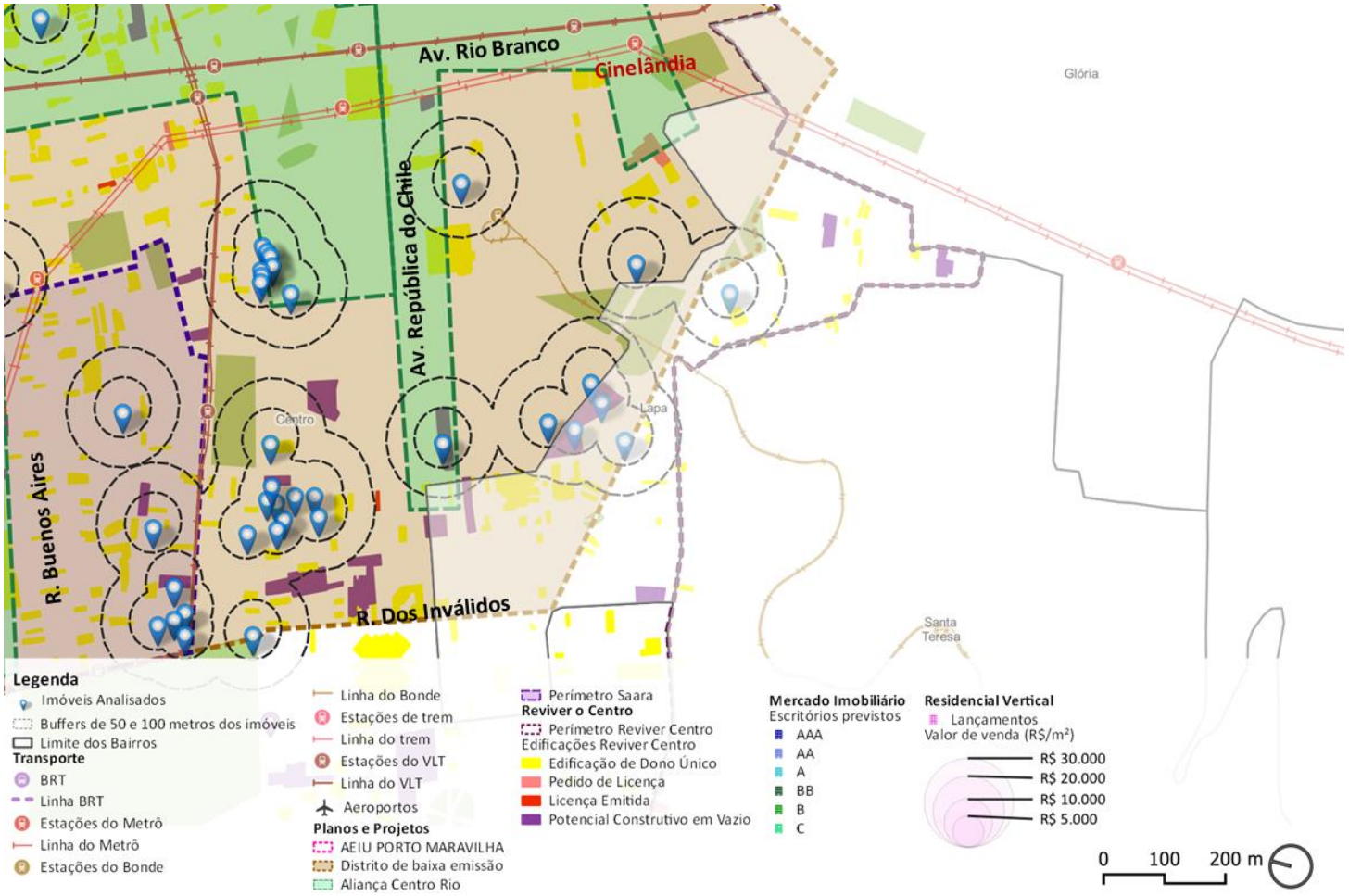
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 19: Situação atual do bairro do Centro – *Zoom* Parte 4



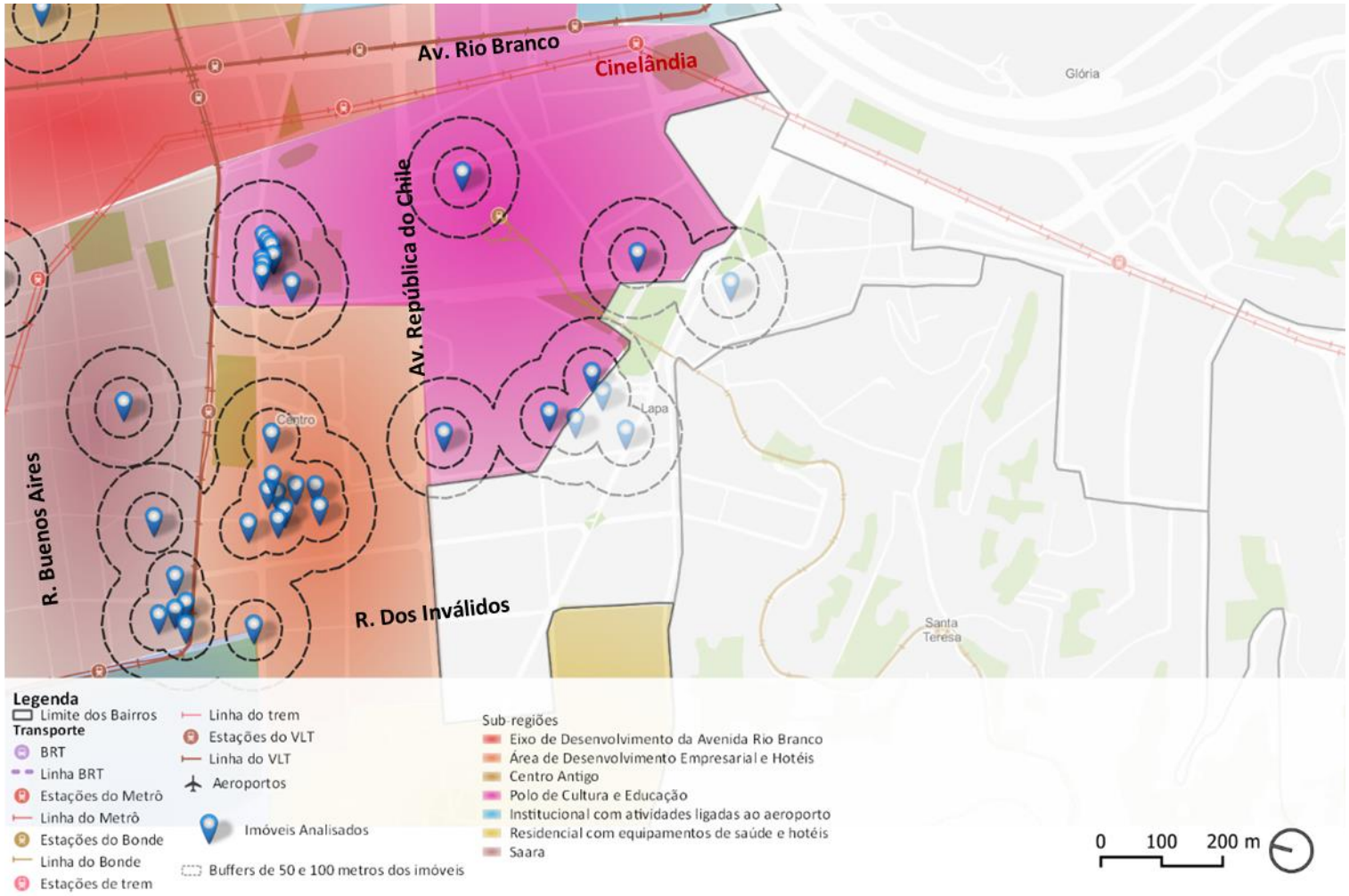
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 20: Planos e Projetos previstos para o bairro do Centro – *Zoom* Parte 4



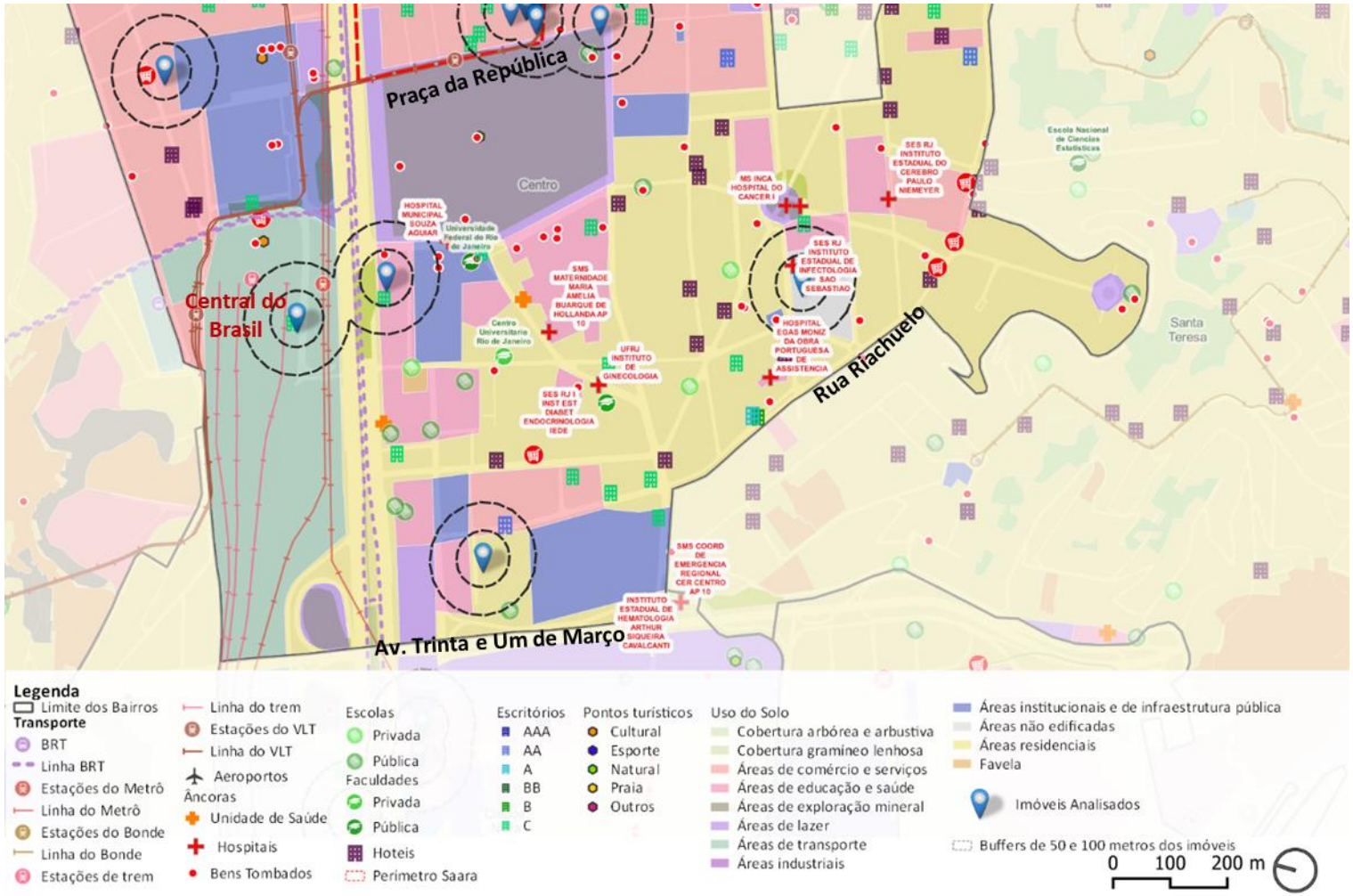
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 21: Sub-regiões identificadas no bairro do Centro – *Zoom* Parte 4



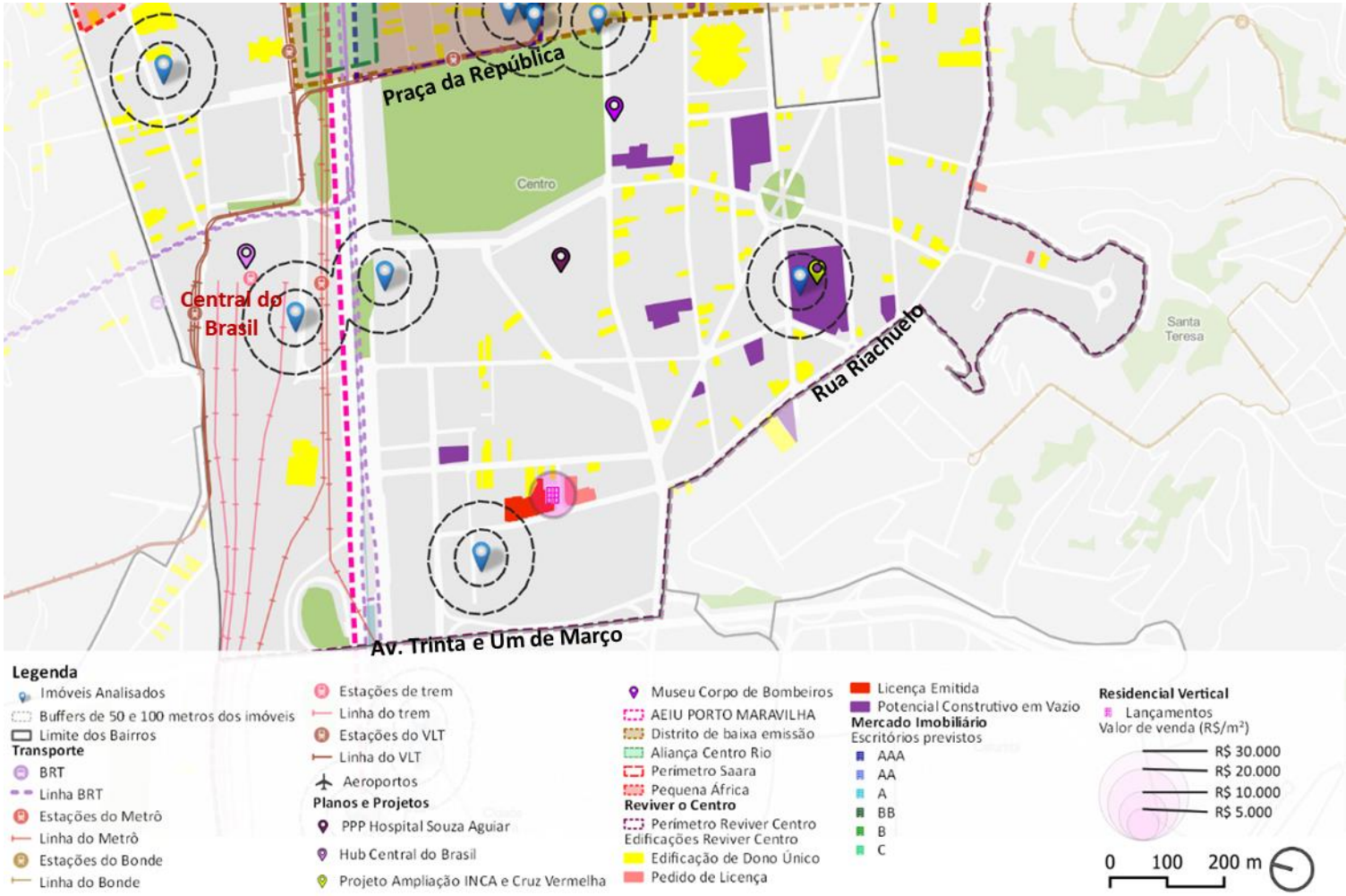
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 22: Situação atual do bairro do Centro – *Zoom* Parte 5



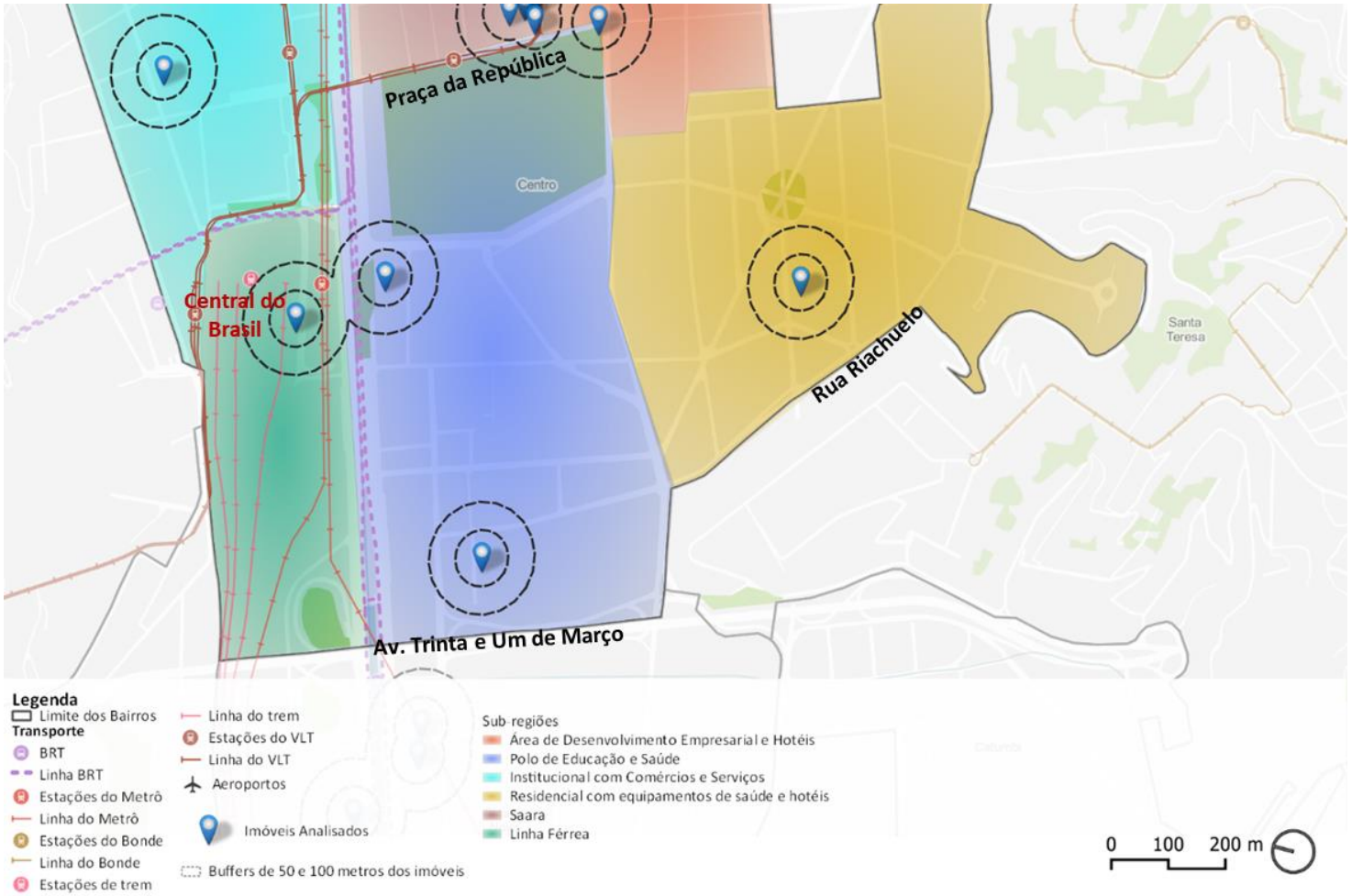
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 23: Planos e Projetos previstos para o bairro do Centro – *Zoom* Parte 5



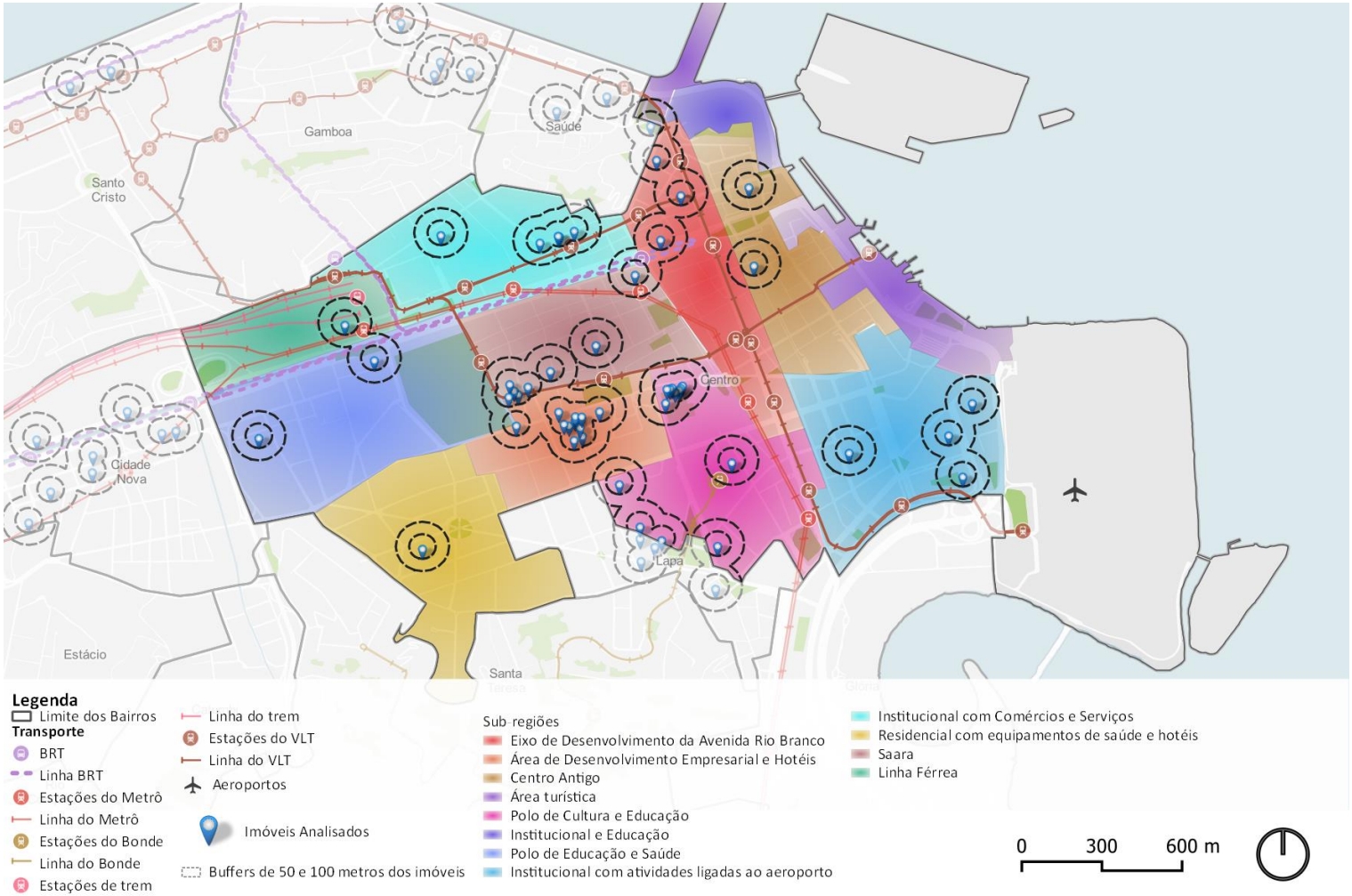
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 24: Sub-regiões identificadas no bairro do Centro – *Zoom* Parte 5



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 25: Consolidação das Sub-regiões identificadas no bairro do Centro



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

1.3. CIDADE NOVA

Com apenas 5.597 habitantes, o bairro Cidade Nova concentra 1,7% da população da Área de Planejamento 1. Essa população está distribuída em 2.402 domicílios, resultando em uma média de 2,33 pessoas por domicílio. Com renda média domiciliar de R$ 5.662, o bairro possui valor superior à renda da AP1, que é de R$ 3.928.

Tabela 9: Perfil demográfico do bairro Cidade Nova

	Total - Ano de 2023
População	5.597
Domicílios	2.402
Renda Média Familiar (R$/ mês)	R$ 5.662

Fonte: CENSO 2000 – 2010 IBGE. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Na Cidade Nova, é possível observar que o número de empregos formais é um pouco superior à sua população. Em 2021, 7.347 pessoas estavam empregadas no bairro. Entre 2016 e 2021, houve uma redução na quantidade de empregos a uma taxa média anual de -2,7%, sendo superior à variação média do Rio de Janeiro, que foi de -2,4% ao ano.

Esse declínio também é constatado nos setores de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e Economia Criativa. Esses setores, que somavam 973 postos de trabalho em 2016, passaram para 289 empregos em 2021. A redução média anual nos empregos de TIC foi de -25,6%, enquanto nos empregos de Economia Criativa foi de -19,2% ao ano.

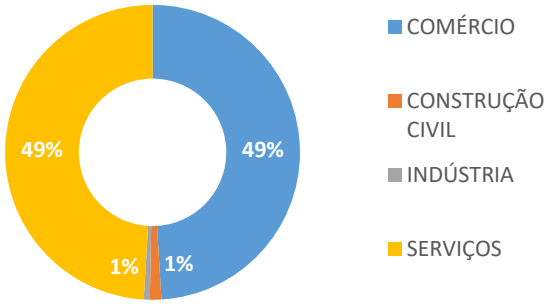
Tabela 10: Empregos no bairro da Cidade Nova

	2016	2021	CAGR
Empregos Totais	**8.442**	**7.347**	**-2,7%**
Empregos em TIC	396	90	-25,6%
% de Empregos em TIC/Empregos Totais	*4,7%*	*1,2%*	*-23,6%*
Empregos em Economia Criativa	577	199	-19,2%
% de Empregos em Economia Criativa/Empregos Totais	*6,8%*	*2,7%*	*-16,9%*

Fonte: RAIS 2021 e 2016. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em 2021, os subsetores de comércio e serviços possuíam exatamente a mesma quantidade de empregos no bairro da Cidade Nova, representando 98% dos empregos formais.

Figura 26: Empregos por subsetor do IBGE (2021) – Bairro Cidade Nova



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

No bairro Cidade Nova, existem 438 mil metros quadrados de área locável em edifícios corporate, com uma média de locação de R$25,64 por metro quadrado ao mês, sendo que 27% dessa área está desocupada. Os edifícios empresariais estão próximos aos imóveis em estudo, concentrados nas proximidades da Avenida Presidente Vargas. Os edifícios que estão 100% ocupados não têm valor de locação disponível na base da Buildings.

Além disso, de acordo com a Geoimóvel, não há nenhum empreendimento residencial em lançamento no bairro.

Tabela 11: Edifícios empresariais existentes no bairro Cidade Nova por classificação (corporate e office) e por padrão

Classificação	Área locável (m²)	Vacância média (m²)	Preço médio (R$/m²)
Corporate	**438.306**	**27%**	**R$ 25,64**
A	69.889	37%	R$ 43,73
AA	79.160	72%	R$ 31,66
AAA	115.276	45%	R$ 54,00
B	6.595	0%	R$ 0,00
BB	97.668	11%	R$ 27,88
C	69.717	0%	R$ 0,00
Total Geral	**438.306**	**27%**	**R$ 25,64**

Fonte: Buildings, 2023. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

No bairro Cidade Nova, são observados alguns pontos de concentração de pessoas em situação de rua e usuários de drogas. Alguns imóveis estão próximos a essas áreas de concentração, como pode ser visto na figura abaixo.

Figura 27: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro Cidade Nova - 2020/2022

Fonte: adaptado de Prefeitura do Rio de Janeiro, 2022.

Ao analisar o mapa atual do bairro da Cidade Nova (Figura 28), observa-se a predominância do uso residencial, principalmente a oeste do Sambódromo da Avenida Marquês de Sapucaí (principal equipamento turístico do bairro), entre as ruas Presidente Barroso e Pinheiro Neri.

Na parcela do território mais próxima da Avenida Presidente Vargas, identifica-se uma concentração de diversos usos não residenciais, com destaque para o Hospital Escola São Francisco de Assis e edifícios empresariais. Analisando os edifícios de escritórios, constata-se que o bairro possui dezesseis, sendo dois de padrão AAA, um classificado como AA e quatro de padrão A.

Na parcela sul do bairro, os destaques são o Instituto Estadual de Hematologia Arthur Siqueira Cavalcanti e os bens tombados na Avenida Salvador de Sá.

Ao norte do bairro Cidade Nova, há a presença da linha férrea e equipamentos de manutenção e reparo de trens. A parcela norte da Cidade Nova (região da linha férrea) pertence à Área de Especial Interesse Urbanístico Porto Maravilha, gerenciado pela CCPar.

No que diz respeito aos planos e projetos futuros para o bairro (Figura 29), está prevista a transferência do Consulado dos Estados Unidos do Rio de Janeiro para essa região. Ocupando uma área de cerca de 15.000 m², a nova sede estará ao lado da prefeitura e do centro de convenções SulAmérica.

Com base em toda essa análise, é possível realizar uma divisão da Cidade Nova em quatro áreas principais:

- **Linha férrea:** essa região concentra, além da linha férrea, equipamentos de manutenção e reparo dos trens e metrôs que interligam a diversos bairros do Rio de Janeiro e municípios de sua Região Metropolitana. Nessa área também estão o Disque Denúncia do Rio de Janeiro, o Centro de Integração Empresa-Escola (CIEE), instituições que podem ser elementos de integração com as demais regiões do bairro.
- **Região administrativa e empresarial mais consolidada:** a área em questão é caracterizada como uma região de uso consolidado, com predominância de atividades administrativas e empresariais. Um destaque significativo dessa região é a futura sede do Consulado dos Estados Unidos no Rio de Janeiro. Esses elementos contribuem para a criação de um ambiente propício ao desenvolvimento, impulsionado pela sua proximidade com o bairro do Centro e a Avenida Presidente Vargas. Apesar disso, a região ainda não apresenta muitos planos e projetos em andamento que indiquem uma transformação já em curso, inclusive a área não faz parte do perímetro do Programa Reviver Centro. No entanto, a presença desses elementos e a localização estratégica sugerem um potencial para futuros investimentos e iniciativas que possam promover uma transformação nessa área, tanto no aspecto residencial quanto no não residencial. Ressalta-se que a área

apresenta alguns polos de concentração de pessoas em situação de rua e usuários de drogas, sendo um ponto de atenção da área a sensação de segurança.

- **Área predominantemente residencial:** a área em questão é caracterizada por um uso predominantemente residencial entre as ruas Frei Caneca (ao sul) e Santa Maria (norte).
- **Área turística – Sambódromo:** pela presença do Sambódromo da Marquês de Sapucaí, essa região possui forte apelo turístico, não somente no período do carnaval, mas também por turistas que visitam o local o ano inteiro. Dessa maneira, a região apresenta potencial para receber investimentos que valorizem o bairro.

Observação sobre os imóveis em análise:

É possível observar a presença de seis imóveis ao sul da Avenida Presidente Vargas e dois ao norte da mesma avenida.

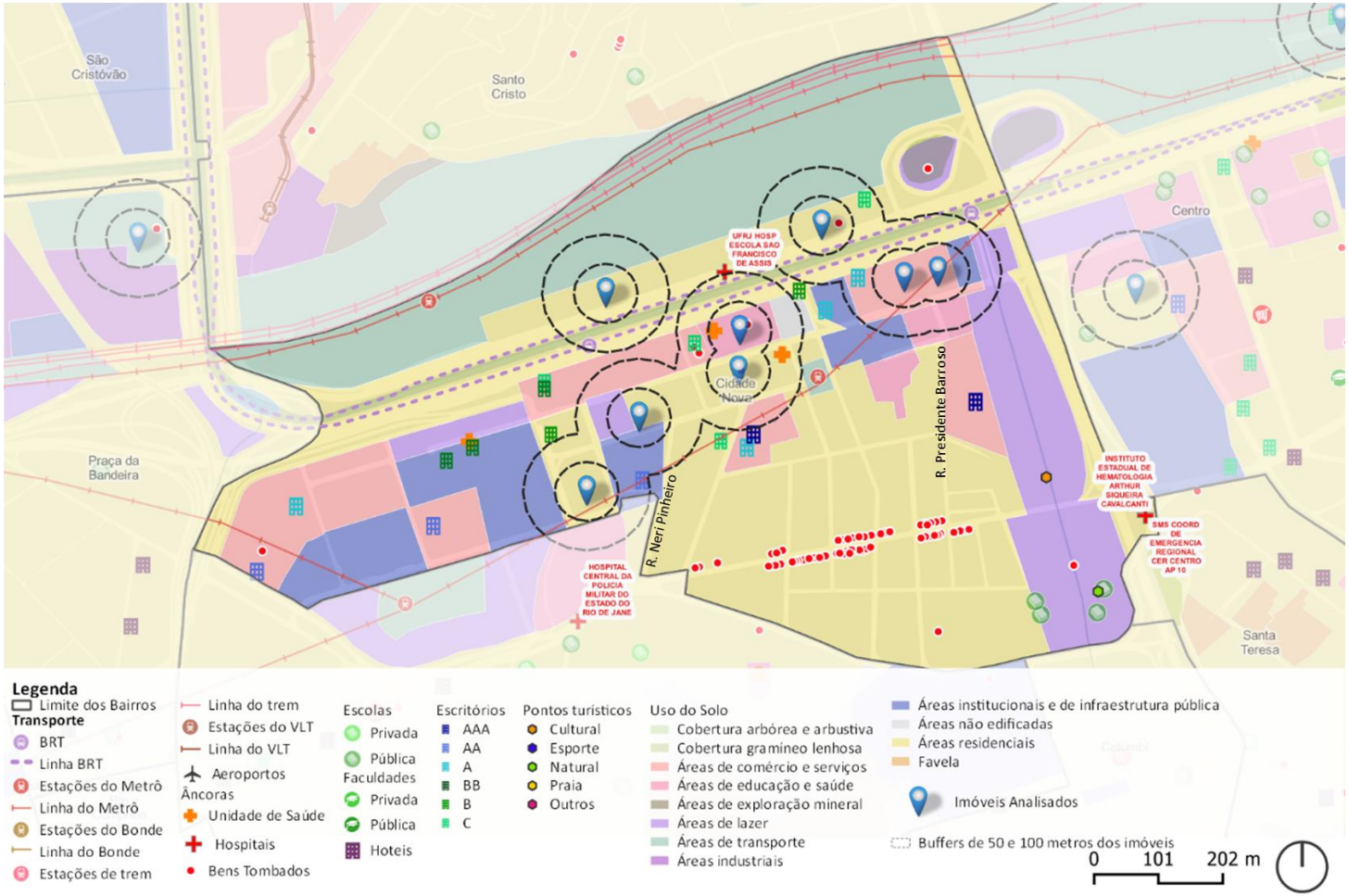
Os imóveis localizados ao norte da Avenida Presidente Vargas, por estarem muito próximos da linha férrea, possuem poucos pontos de interesse no entorno imediato, mas apresentam uma conexão facilitada com a área ao sul da mesma avenida.

Os demais pontos estão localizados em regiões de uso residencial e não residencial, com predomínio de edifícios empresariais e equipamentos de saúde. De acordo com o Censo de 2022 realizado pela prefeitura, a região ao sul da Avenida Presidente Vargas possui alguns polos de concentração de pessoas em situação de rua e usuários de drogas, sendo um dos pontos de atenção em relação à sensação de segurança na região.

Mesmo com as suas particularidades, os oito imóveis da Cidade Nova estão localizados em uma área consolidada empresarial, gerando potencial para receber diversas atividades, como residencial, multiusos e escritórios.

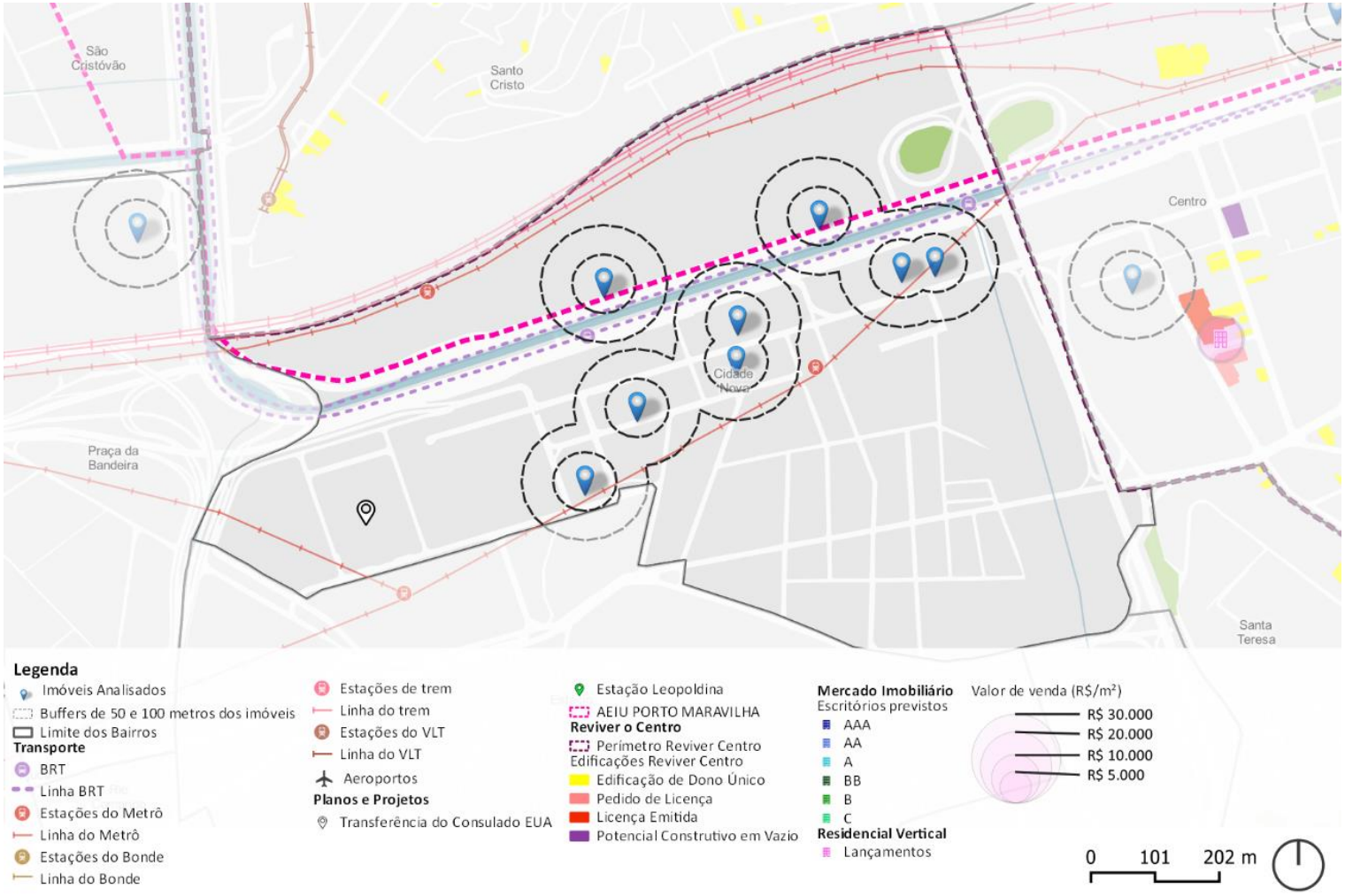
A definição da vocação de cada imóvel dependerá da consolidação da etapa de diagnóstico, que fornecerá informações detalhadas de cada uma das propriedades, podendo incluir outras atividades que não estão presentes no bairro.

Figura 28: Situação atual do bairro Cidade Nova



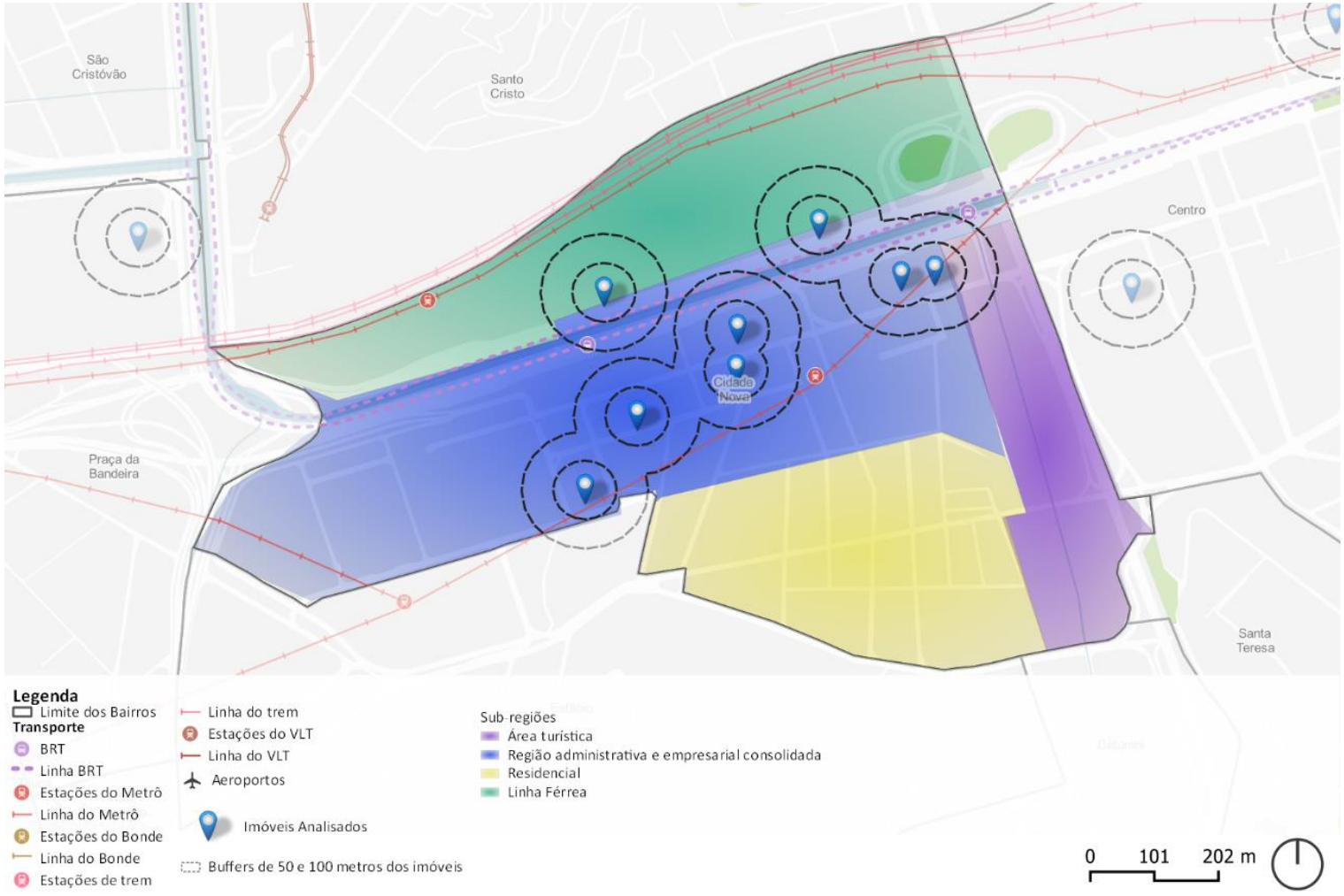
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 29: Planos e Projetos previstos para o bairro Cidade Nova



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 30: Sub-regiões identificadas no bairro da Cidade Nova



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

1.4. GAMBOA

No bairro da Gamboa, estima-se uma população residente de 17.981 pessoas, correspondendo a aproximadamente 5,4% da população da Área de Planejamento 1 (AP1). Essa população está distribuída em 6.275 domicílios, resultando em uma média de 2,86 pessoas por domicílio. Quanto à renda mensal familiar, observa-se que no bairro da Gamboa ela é de R$ 2.585, um valor inferior à renda média da AP1, que é de R$ 3.928.

Tabela 12: Perfil demográfico do bairro da Gamboa

	Total - Ano de 2023
População	17.981
Domicílios	6.275
Renda Média Familiar (R$/mês)	R$ 2.585

Fonte: CENSO 2000 – 2010 IBGE. Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

No bairro da Gamboa, observa-se um cenário de desenvolvimento de empregos pouco expressivo, com apenas 2.349 empregos formais em 2021. Essa quantidade é significativamente menor em relação à população residente.

Ao longo do período de 2016 a 2021, foi constatada uma redução na quantidade de empregos a uma taxa média anual de -5,3% ao ano, sendo superior à variação média do Rio de Janeiro, que foi de -2,4% ao ano. Apesar desse declínio, destaca-se um crescimento nos setores de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e Economia Criativa. Os empregos no setor de TIC apresentaram um crescimento anual médio de 24,3%, enquanto os empregos na Economia Criativa tiveram um aumento de 6,3% ao ano.

É importante ressaltar que os empregos na Economia Criativa representam uma parcela significativa, correspondendo a 18,2% do total de empregos do bairro. Essa proporção é superior à média geral do Rio de Janeiro, que é de 10,6% dos empregos totais do setor de economia criativa.

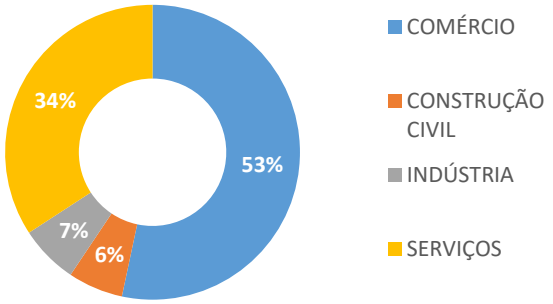
Tabela 8: Empregos no bairro da Gamboa

	2016	2021	CAGR
Empregos Totais	**3.085**	**2.349**	**-5,3%**
Empregos em TIC	72	214	24,3%
% de Empregos em TIC/Empregos Totais	*2,3%*	*9,1%*	*31,3%*
Empregos em Economia Criativa	316	428	6,3%
% de Empregos Economia Criativa/Empregos Totais	*10,2%*	*18,2%*	*12,2%*

Fonte: RAIS 2021 e 2016. Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em 2021, segundo a classificação por subsetores do IBGE, é notável a predominância de empregos nos setores de comércio e serviços no bairro da Gamboa.

Figura 31: Empregos por subsetor do IBGE (2021) – Bairro Gamboa



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

No bairro da Gamboa, existem 50 mil metros quadrados de área locável em edifícios corporate, com uma média de locação de R$38,85 por metro quadrado ao mês, sendo que 52% dessa área está desocupada. Os edifícios empresariais estão próximos aos imóveis em estudo.

Além disso, de acordo com a Geoimóvel, não há nenhum empreendimento residencial em lançamento no bairro.

Tabela 13: Edifícios empresariais existentes no bairro da Gamboa por classificação (corporate e office) e por padrão

Classificação	Área locável (m²)	Vacância média (m²)	Preço médio (R$/m²)
Corporate	**50.470**	**52%**	**R$ 38,85**
A	16.419	50%	R$ 11,20
AA	30.249	9%	R$ 33,00
B	3.802	100%	R$ 100,00
Total Geral	**50.470**	**52%**	**R$ 38,85**

Fonte: Buildings, 2023. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Além disso, estão previstos novos edifícios empresariais no bairro, totalizando um acréscimo projetado de 155 mil metros quadrados de área locável em edifícios corporate, sendo 19% de padrão AAA. Um desses empreendimentos de classe AA está localizado próximo aos imóveis em estudo (Figura 34).

Tabela 14: Edifícios empresariais previstos no bairro do Centro por classificação (corporate e office) e por padrão

Classificação	Área locável (m²)
Corporate	**155.339**
AA	48.190
AAA	30.149
C	77.000
Total Geral	**155.339**

Fonte: Buildings, 2023. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em relação à segurança, no Censo de 2022, foi identificado um ponto de concentração de pessoas em situação de rua e cenas de uso de drogas no bairro, distante de todos os imóveis em estudo.

Figura 32: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro da Gamboa - 2020/2022

Fonte: adaptado de Prefeitura do Rio de Janeiro, 2022.

Ao analisar o mapa da situação atual do bairro da Gamboa (Figura 27), observa-se a predominância do uso residencial, com destaque para a presença da favela do Morro da Providência, concentrada na região continental do bairro.

Na parcela do território mais próxima da orla, identifica-se uma concentração de diversos usos não residenciais, como escolas públicas e privadas, o Centro Psiquiátrico do Rio de Janeiro e o Hospital dos Servidores Públicos. Além disso, é notável a presença de uma orla turística no bairro, que conta com atrativos como o Aquário do Rio de Janeiro, a Roda Gigante e o Museu de Cera, entre outros pontos de interesse.

No que se refere a edifícios de escritórios, constata-se que o bairro da Gamboa possui apenas quatro, sendo um de padrão AA e dois de padrão A.

No que diz respeito aos planos e projetos futuros para o bairro (Figura 28), está previsto o lançamento de um edifício residencial vertical na Av. Venezuela, na região da orla, fora da área predominantemente residencial. Além disso, são esperados cinco edifícios de escritórios, sendo um de padrão AAA e dois de padrão AA.

Destaca-se que a região da orla da Gamboa também está incluída no perímetro em estudo para a implantação do *Business Investment District* (BID), que tem o potencial de gerar recursos para melhorias e manutenção dos espaços públicos, contribuindo para aumentar a atratividade da região.

Além disso, é importante ressaltar que o bairro da Gamboa abriga uma parte do perímetro reconhecido como a Pequena África, que possui um circuito histórico de herança africana. Essa área tem potencial para desenvolver mais atividades turísticas, culturais, criativas e econômicas relacionadas à herança africana.

No setor turístico e cultural, também estão previstas algumas ações, como a instalação de quiosques ao longo da orla turística e o desenvolvimento do empreendimento multiuso do Moinho Fluminense.

Com base em toda essa análise, é possível realizar uma divisão do bairro da Gamboa em três áreas principais:

- **Região de alto potencial de desenvolvimento:** a área em questão concentra as principais âncoras existentes no bairro, com projetos previstos de

empreendimentos multiuso, novos edifícios corporativos e residenciais, evidenciando um processo em curso de transformação e desenvolvimento. Além disso, o desenvolvimento dessa região pode ser impulsionado com a viabilização do BID. É importante destacar que a região possui um potencial significativo para o desenvolvimento de uso misto, abrangendo residenciais, escritórios, comércios, serviços, atividades ligadas à economia criativa e equipamentos turísticos.

- **Região de desenvolvimento induzido com potencial histórico-cultural:** a área em questão possui um grande potencial de desenvolvimento, especialmente com a consolidação da região da orla, que demonstra um alto potencial de crescimento. Já é possível observar a construção de um novo edifício corporativo, o que evidencia o interesse por investimentos na região. A presença do perímetro da Pequena África é um elemento relevante para o enriquecimento histórico-cultural da região, oferecendo oportunidades para atividades que valorizem a rica herança africana e que possam estar associadas à economia criativa. Essa combinação de elementos cria um cenário propício para o desenvolvimento de atividades turísticas e culturais que explorem e preservem a história africana presente na região.
- **Região predominantemente residencial a regularizar:** a área em questão é caracterizada por um uso predominantemente residencial, com a presença de favelas no Morro da Providência. Diante desse cenário, é necessário focar na regularização e melhoria das condições habitacionais, visando garantir a permanência digna da população residente. Essa é a única região que apresenta um polo de pessoas em situação de rua e usuários de drogas de acordo com o Censo de 2022 da prefeitura.

Observação sobre os imóveis em análise:

Ao utilizar *buffers* de 50 e 100 metros em torno dos imóveis analisados, é possível identificar a concentração de quatro imóveis em uma área com uso não residencial mais consolidado, que também é o local com maior concentração das âncoras do bairro.

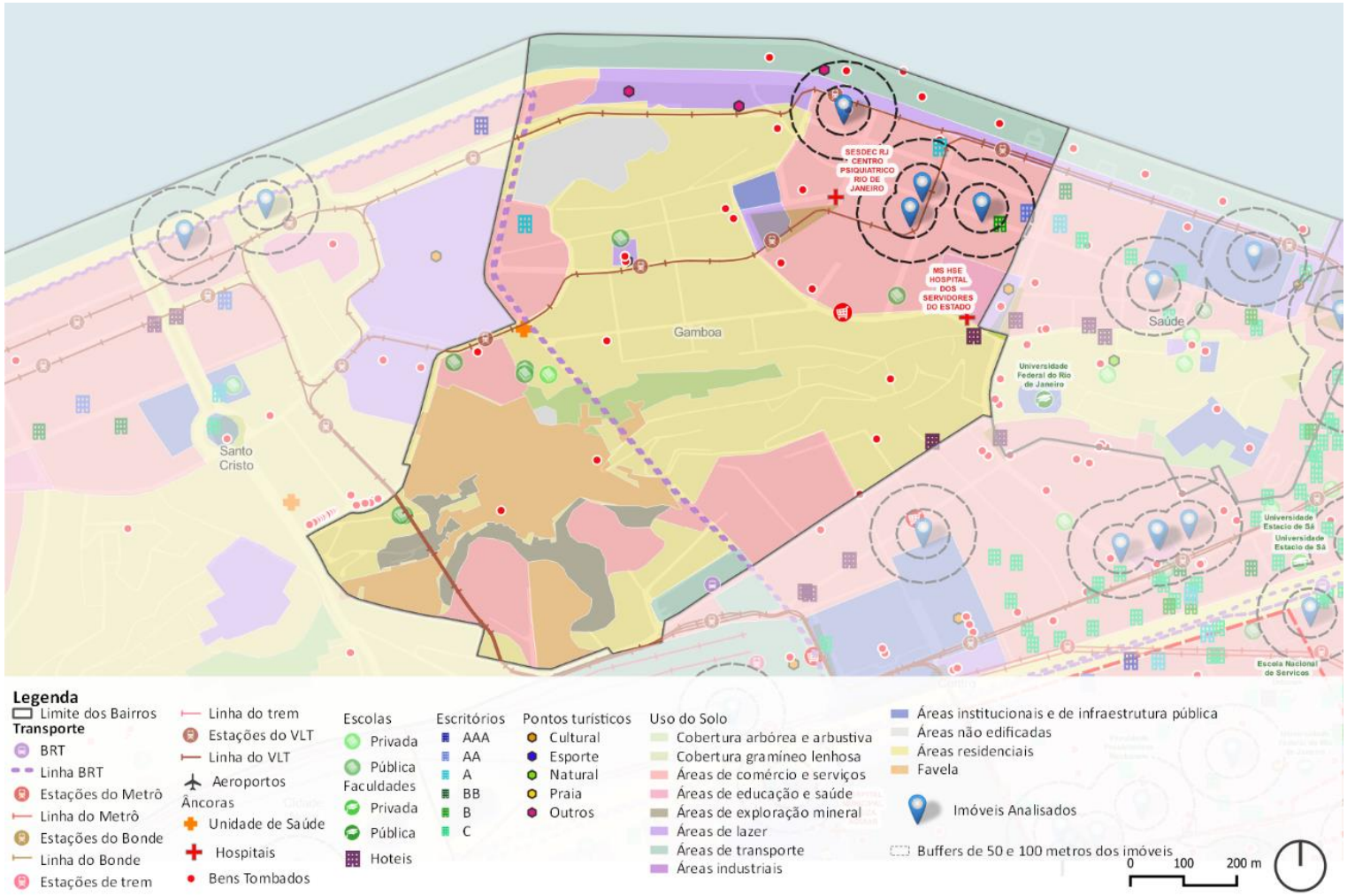
De acordo com o Censo de 2022 realizado pela prefeitura, não foram encontrados polos de concentração de pessoas em situação de rua ou usuários de drogas próximos aos imóveis em estudo.

Todos os imóveis em análise no bairro da Gamboa estão situados em uma área de alto potencial de desenvolvimento, próxima a importantes pontos de referência do bairro. Os imóveis estão próximos aos futuros empreendimentos empresariais do bairro.

Dessa forma, esses imóveis possuem potencial para abrigar uma variedade de atividades, como residências, escritórios, serviços, atividades ligadas à economia criativa e equipamentos turístico-culturais.

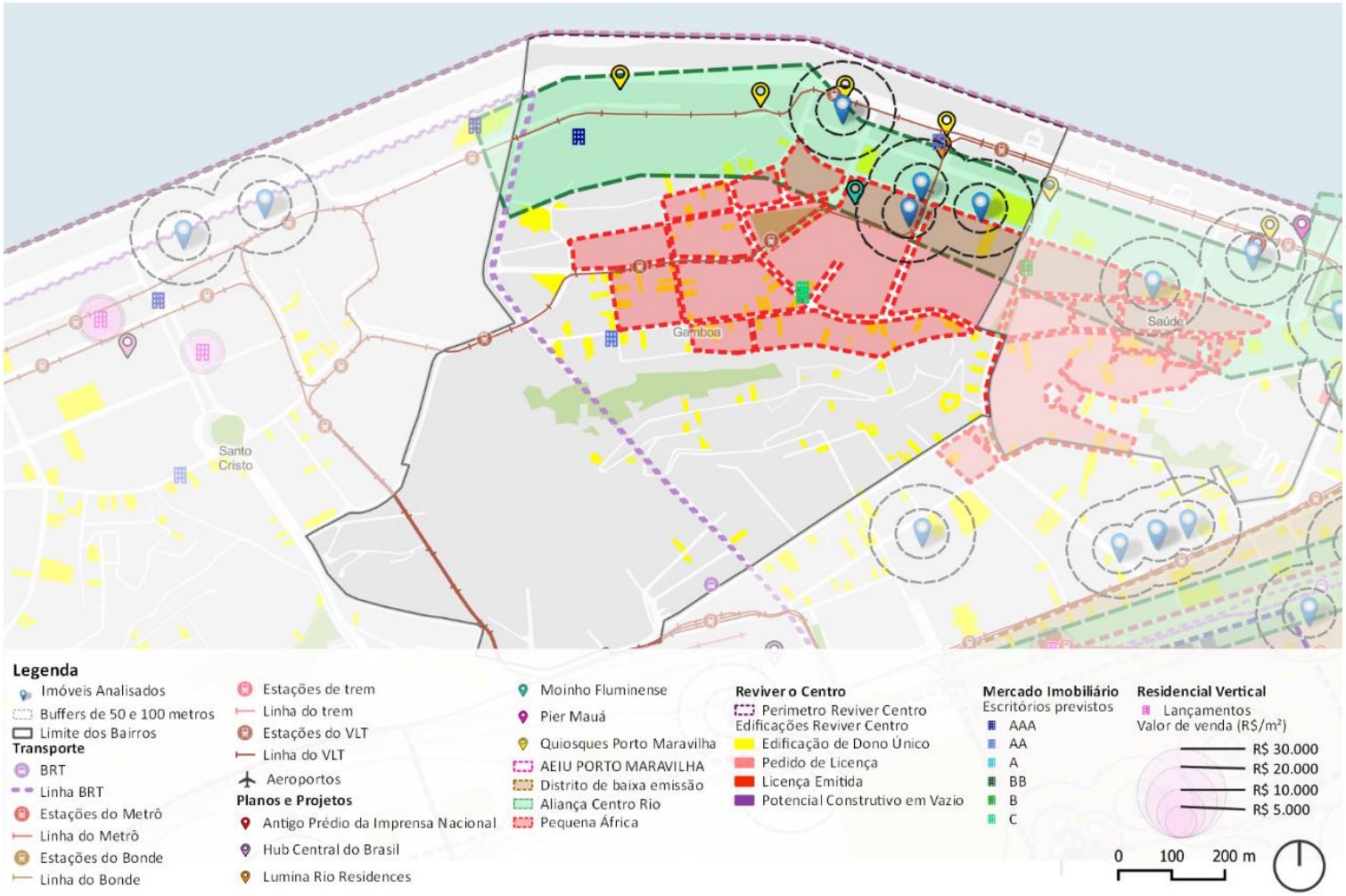
A definição da vocação de cada imóvel dependerá da consolidação da etapa de diagnóstico, que fornecerá informações detalhadas sobre as características de cada propriedade, podendo incluir outras atividades que não estão presentes no bairro.

Figura 33: Situação atual do bairro da Gamboa



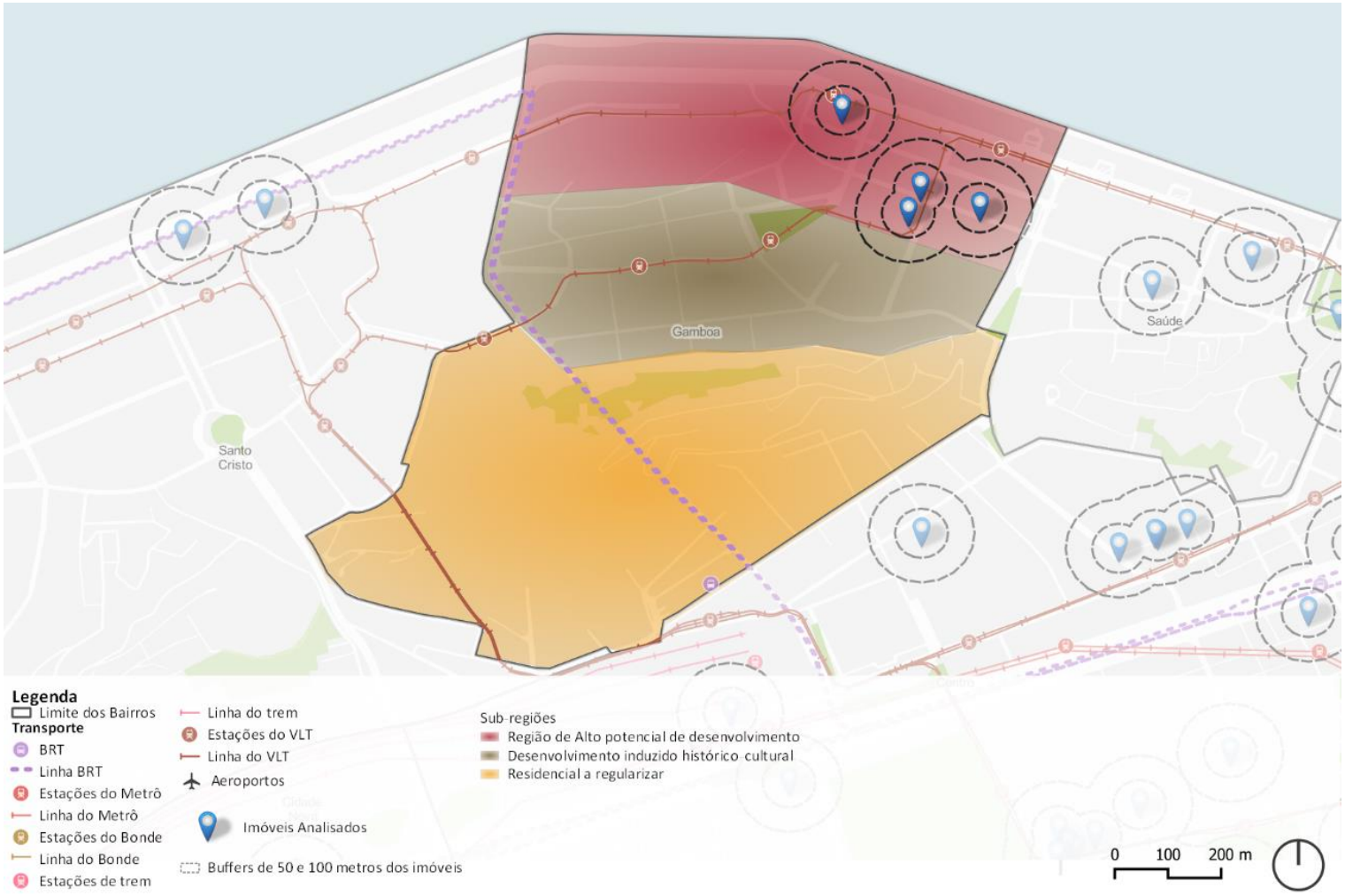
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 34: Planos e Projetos previstos para o bairro da Gamboa



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 35: Sub-regiões identificadas no bairro da Gamboa



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

1.5. LAPA

A população estimada para o bairro da Lapa é de 9.169 pessoas, residentes em 5.172 domicílios – média de 1,77 pessoas por residência. O bairro se destaca por concentrar a maior renda mensal familiar da Área de Planejamento 1. A renda familiar média no bairro é de R$ 7.032, enquanto na AP1 é de R$ 3.928.

Tabela 9: Perfil demográfico do bairro da Lapa

	Total - Ano de 2023
População	9.169
Domicílios	5.172
Renda Média Familiar (R$/mês)	R$ 7.032

Fonte: CENSO 2000 – 2010 IBGE. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

O bairro da Lapa apresentou grande crescimento em relação ao número de empregos entre 2016 e 2021. Neste período, foram criados 4.845 postos de trabalho, indicando um crescimento médio anual de 7,6%.

Apesar desse crescimento, destaca-se uma queda do número de empregos nos setores de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e Economia Criativa. Os empregos no setor de TIC apresentaram um declínio anual médio de 6,0%, enquanto os empregos na Economia Criativa tiveram uma retração de 6,3% ao ano.

É importante ressaltar que os empregos na Economia Criativa representam uma parcela significativa, correspondendo a 15,5% do total de empregos do bairro. Essa proporção é superior à média geral do Rio de Janeiro, que é de 10,6% dos empregos totais do setor de economia criativa.

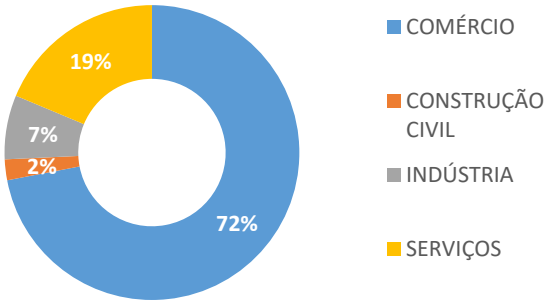
Tabela 10: Empregos no bairro da Gamboa

	2016	2021	CAGR
Empregos Totais	**10.934**	**15.779**	**7,6%**
Empregos em TIC	1.605	1.178	-6,0%
% de Empregos em TIC/Empregos Totais	*14,7%*	*7,5%*	*-12,6%*
Empregos em Economia Criativa	3.399	2.449	-6,3%
% de Empregos em Economia Criativa/Empregos Totais	*31,1%*	*15,5%*	*-13,0%*

Fonte: RAIS 2021 e 2016. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em 2021, o setor comercial concentrava 72% dos empregos no bairro da Lapa. Este é o maior percentual de empregos no setor do comércio na Área de Planejamento 1.

Figura 30: Empregos por subsetor do IBGE (2021) – Bairro Lapa



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

No bairro da Lapa, existem 145 mil metros quadrados de área locável, sendo 109 mil metros quadrados em edifícios corporate e 35 mil em edifícios office, com uma média de locação de R$18,75 por metro quadrado ao mês, sendo que 18% dessa área está desocupada. Os edifícios empresariais estão próximos aos imóveis em estudo.

Além disso, de acordo com a Geoimóvel, não há nenhum empreendimento residencial em lançamento no bairro.

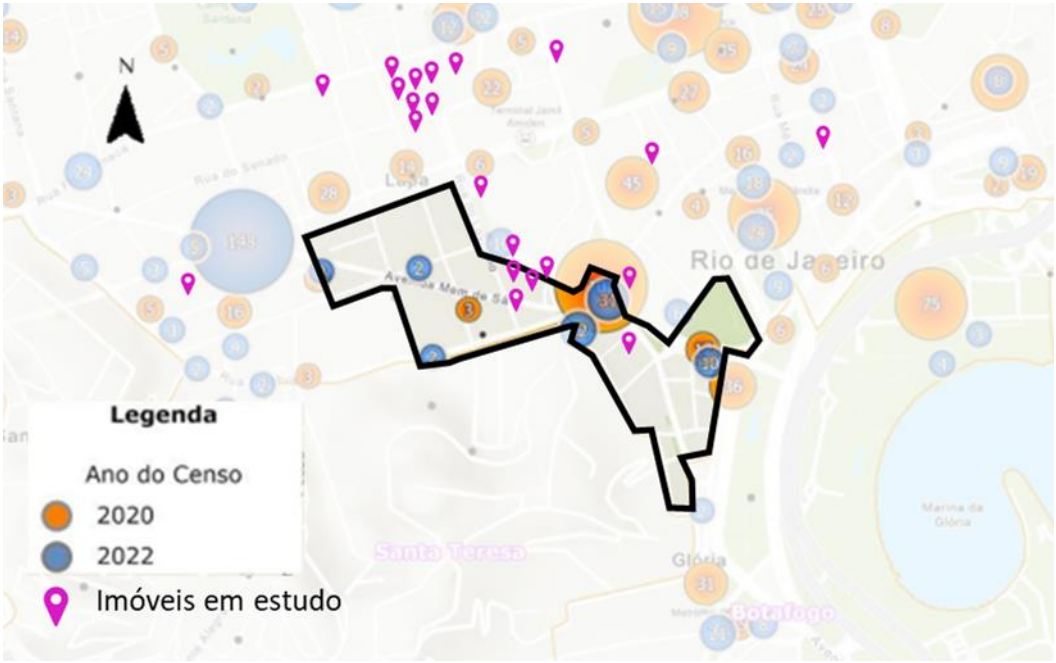
Tabela 15: Edifícios empresariais existentes no bairro da Lapa por classificação (corporate e office) e por padrão

Classificação	Área locável (m²)	Vacância média (m²)	Preço médio (R$/m²)
Corporate	**109.661**	**21%**	**R$ 18,76**
A	34.490	21%	R$ 28,33
C	75.171	20%	R$ 16,15
Office	**35.348**	**12%**	**R$ 18,74**
B	9.748	34%	R$ 36,06
C	25.600	1%	R$ 10,07
Total Geral	**145.009**	**18%**	**R$ 18,75**

Fonte: Buildings, 2023. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em relação à segurança, o bairro da Lapa concentra diversos pontos de concentração de pessoas em situação de rua e usuários de drogas. Observa-se que os imóveis em estudo estão próximos a esses pontos.

Figura 36: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro da Lapa - 2020/2022



Fonte: adaptado de Prefeitura do Rio de Janeiro, 2022.

O mapa do momento atual do bairro da Lapa (Figura 37) indica a predominância de áreas comerciais, de serviços e educacionais, com destaque para a presença da Universidade do Grande Rio Professor José de Souza Herdy e do Hospital da Ordem do Carmo.

Com forte apelo turístico devido à presença de bares, casas noturnas e dos Arcos da Lapa, o bairro concentra diversos equipamentos hoteleiros, variando de albergues até grandes hotéis.

A Lapa também possui grande quantidade de edifícios empresariais. Ao todo, são dezenove prédios: três classificados como padrão A, um como padrão B e quinze de padrão C.

Alguns planos e projetos futuros estão previstos para o bairro da Lapa (Figura 38).

O Distrito de Baixas Emissões, que ocupa grande parcela do bairro, prevê ações para a redução de emissões de gases de efeito estufa (GEE) e 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.

Pequenas parcelas do bairro da Lapa também estão no perímetro do projeto Aliança Centro Rio que, a partir do modelo de *Business Improvement District* (BID) poderá criar um polo de desenvolvimento e empregos, contribuindo para aumentar a atratividade da região.

No bairro, foram identificados muitos imóveis de único dono, que apresentam um maior potencial de transformação dentro do Programa Reviver Centro. Até o momento, no entanto, não existem imóveis licenciados do programa no bairro.

Com base em toda essa análise, é possível realizar uma divisão do bairro da Lapa em duas áreas principais:

- **Área turística:** o Aqueduto da Carioca, principal ponto turístico da Lapa, está nessa região e pode ser uma âncora para aumentar o potencial turístico do entorno. Vale destacar a presença de bares, casas noturnas, Escadaria Selarón e o Passeio Público, parque paisagístico do século XVIII. De acordo com o levantamento do Censo 2022 da prefeitura, foram identificados alguns polos de pessoas em situação de rua e usuários de drogas na região, o que pode influenciar na sensação de segurança na área.
- **Área residencial vertical e hoteleira:** a região indica um grande potencial de desenvolvimento residencial e hoteleiro devido ao uso já existente. A questão hoteleira é relevante, pois a região da Lapa já se apresenta como uma centralidade turística do Rio de Janeiro. Os equipamentos comerciais, de saúde e educação podem apoiar o desenvolvimento residencial. De acordo com o levantamento do Censo 2022 da prefeitura, foram identificados alguns polos de pessoas em situação de rua e usuários de drogas na região, o que pode influenciar na sensação de segurança na área.

Observação sobre os imóveis em análise:

Ao utilizar *buffers* de 50 e 100 metros em torno dos imóveis analisados, é possível identificar a concentração de três imóveis em uma área com uso predominantemente residencial vertical, com presença de usos não residenciais mais consolidado, onde há concentração de diversas âncoras, como hospital, hotéis e escola. Vale destacar a proximidade com o Aqueduto da Carioca, principal ponto turístico da região e de edifícios empresariais.

Apesar de estar isolado dos demais, o imóvel afastado apresenta as mesmas características. Possui excelente localização por estar entre o Aqueduto da Carioca e o Passeio Público, além de estar próximo à hotéis e da Universidade Federal do Rio de Janeiro.

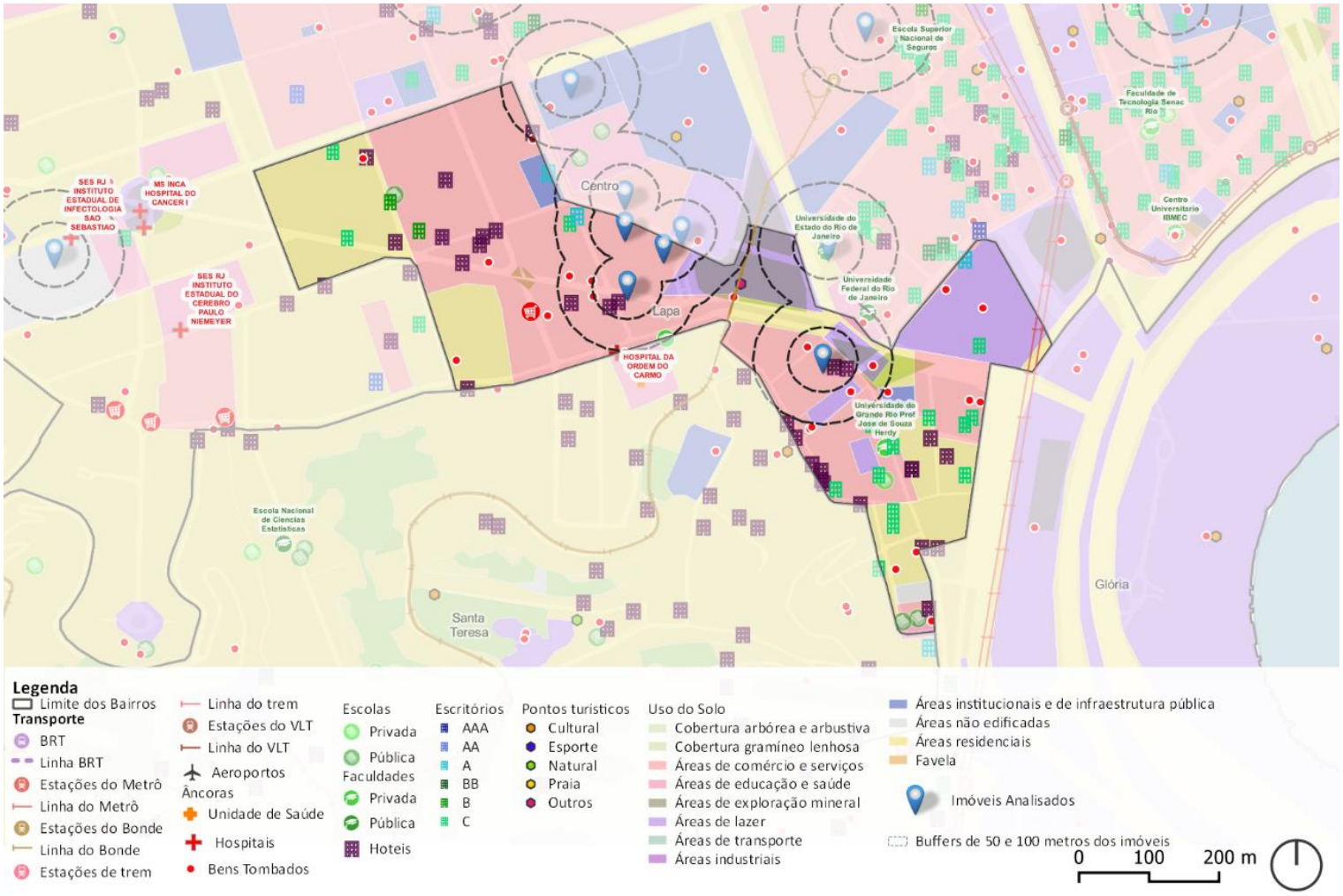
Por todas estas características, todos os imóveis da Lapa estão situados em uma área de alto potencial de desenvolvimento, próxima a importantes pontos de referência do bairro e excelente acesso perante o restante do município.

Diversos investimentos podem ser realizados no local, com grande destaque para empreendimentos residenciais, hoteleiros e turísticos. Também há a possibilidade da instalação de empreendimentos mistos, empresariais, ligados à economia criativa e tecnologia.

Ressalta-se que de acordo com o Censo de 2022 realizado pela prefeitura, próximo aos imóveis em estudo possui alguns polos de concentração de pessoas em situação de rua e usuários de drogas, sendo um dos pontos de atenção em relação à sensação de segurança na região.

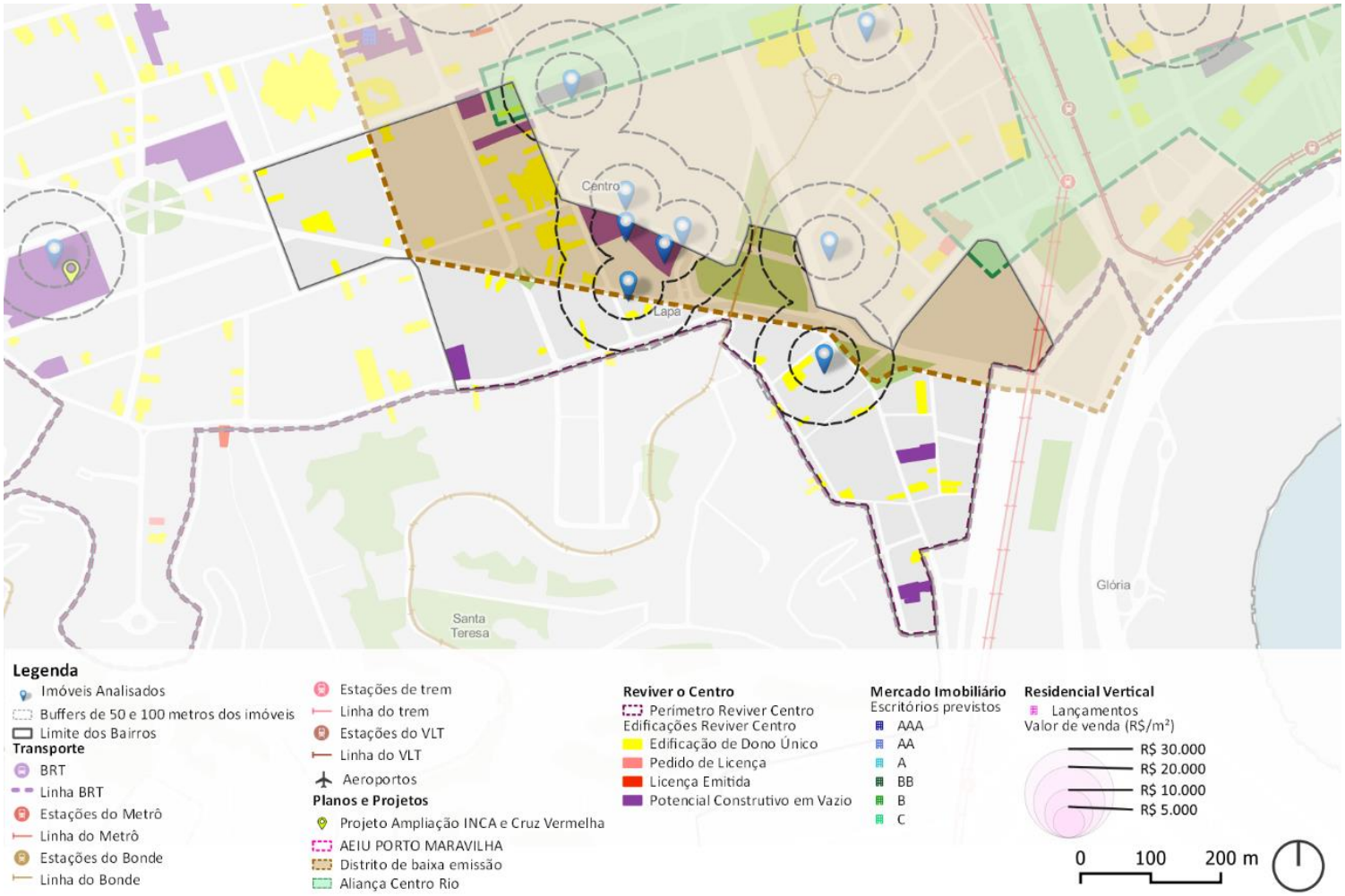
Vale destacar que, a definição da vocação de cada imóvel dependerá da consolidação da etapa de diagnóstico, que fornecerá informações detalhadas sobre as características de cada propriedade, podendo incluir outras atividades que não estão presentes no bairro.

Figura 37: Situação atual do bairro Lapa



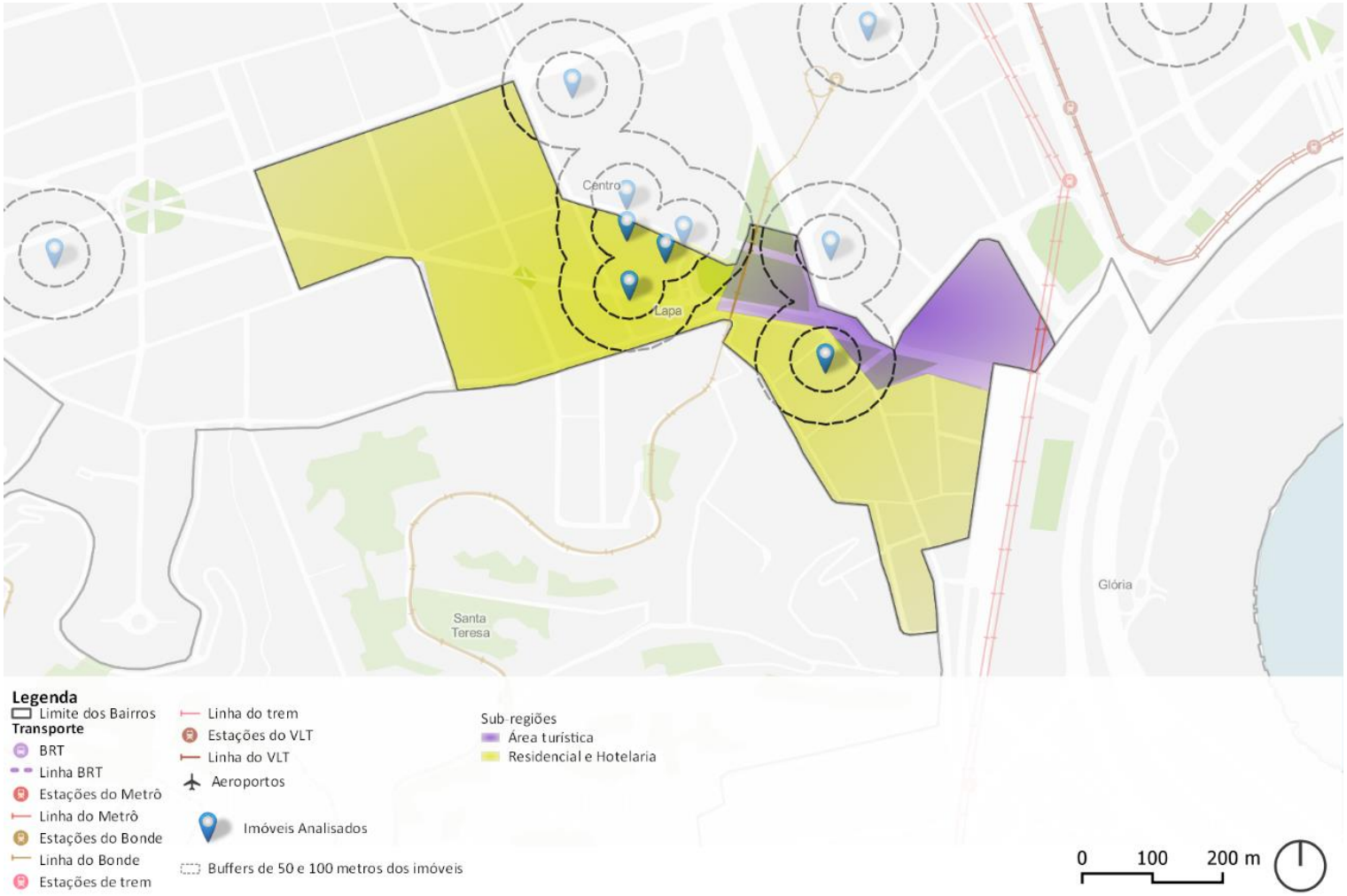
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 38: Planos e Projetos previstos para o bairro da Lapa



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 39: Sub-regiões identificadas no bairro da Lapa



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

1.6. PRAÇA DA BANDEIRA

No bairro Praça da Bandeira, a população estimada é de 8.294 pessoas, que residem em 3.436 domicílios. Essa média representa aproximadamente 2,41 pessoas por residência. Além disso, o bairro possui uma renda mensal familiar de R$ 4.387, próxima à média da Área de Planejamento 1, que é de R$ 3.928.

Tabela 16: Perfil Demográfico do Bairro Praça da Bandeira

	Total - Ano de 2023
População	8.294
Domicílios	3.436
Renda Média Familiar (R$/ mês)	R$ 4.387

Fonte: CENSO 2000 – 2010 IBGE. Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

O bairro da Praça da Bandeira apresentou uma queda média de 10,5% ao ano no número de empregos entre 2016 e 2021. O setor de TIC no bairro da Praça da Bandeira é pouco representativo, com média de 9 empregos associados ao CNAE desse setor.

É importante ressaltar que os empregos na Economia Criativa representam uma parcela significativa, correspondendo a 13% do total de empregos do bairro. Essa proporção é superior à média geral do Rio de Janeiro, que é de 10,6% dos empregos totais do setor de economia criativa.

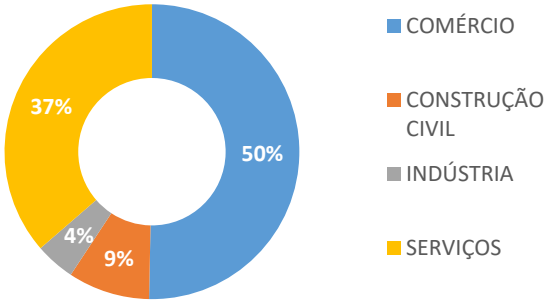
Tabela 17: Empregos no bairro Praça da Bandeira

	2016	2021	CAGR
Empregos Totais	**7.144**	**4.093**	**-10,5%**
Empregos em TIC	55	9	-30,4%
% de Empregos em TIC/Empregos Totais	*0,8%*	*0,2%*	*-22,2%*
Empregos em Economia Criativa	601	533	-2,4%
% de Empregos em Economia Criativa/Empregos Totais	*8,4%*	*13,0%*	*9,1%*

Fonte: RAIS 2021 e 2016. Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em 2021, o setor comercial concentrava 50% dos empregos no bairro da Praça da Bandeira. O segundo setor que mais emprega no bairro é o de Serviços, seguido da construção civil e do setor industrial.

Figura 40: Empregos por subsetor do IBGE (2021) – Bairro Praça da Bandeira

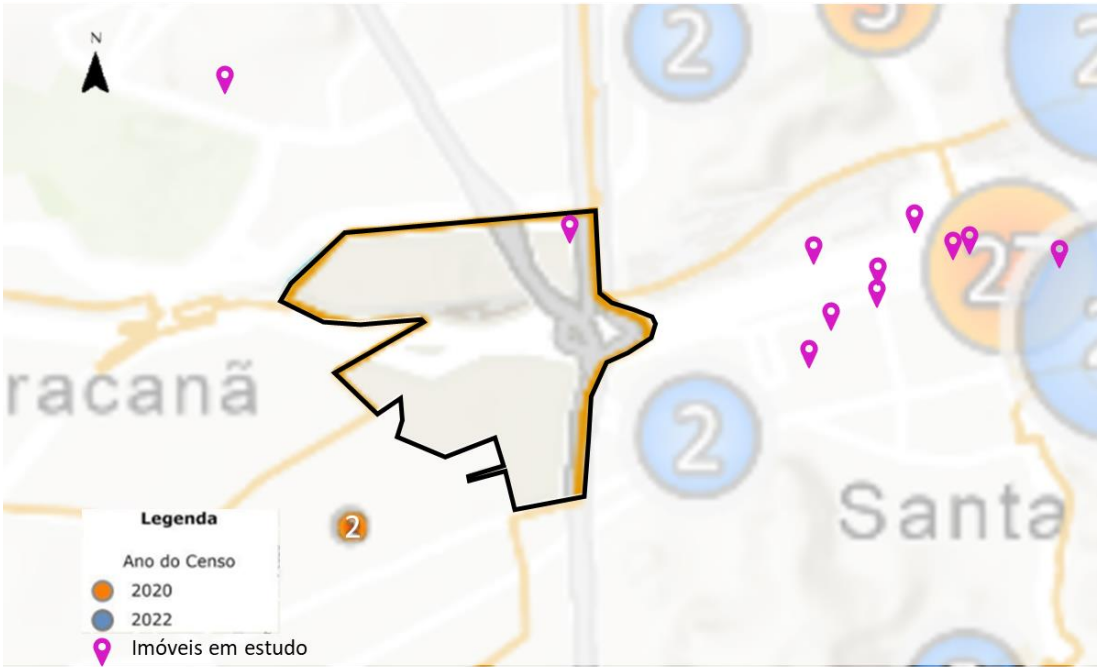


Fonte: RAIS 2021. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

De acordo com a Geoimóvel, não existe nenhum empreendimento residencial em lançamento no bairro. Além disso, de acordo com a Buildings, o bairro não possui edifícios empresariais.

Em relação à segurança, no Censo de 2022, não foram identificados pontos de concentração de pessoas em situação de rua e cenas de uso de drogas no bairro.

Figura 41: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro da Praça da Bandeira - 2020/2022



Fonte: adaptado de Prefeitura do Rio de Janeiro, 2022.

O mapa do momento atual do bairro Praça da Bandeira (Figura 42) indica a predominância de áreas residenciais e industriais na parte norte da linha férrea (abaixo da rua Francisco Eugênio), principalmente com a presença do escritório da empresa Ipiranga – Produtos de Petróleo. Enquanto a parte ao sul da linha férrea possui uma predominância de uso residencial horizontal e vertical, entre a Avenida Presidente Vargas e a Rua Santa Amélia.

Em relação ao mapa futuro (Figura 43), este possui a identificação apenas da estação Leopoldina, imóvel identificado na base da prefeitura como um bem tombado, atualmente sem utilização. O bairro encontra-se fora do perímetro do Programa Reviver Centro.

Com base em toda essa análise, é possível realizar uma divisão do bairro da Praça da Bandeira em três áreas principais:

- **Área residencial e industrial:** a área em questão é delimitada por cursos d'água e possui galpões industriais, áreas de apoio à linha férrea e predominância de residências horizontais. No momento, não há sinais evidentes de um processo de transformação em andamento. As áreas mais acessíveis e integradas às vias que conectam os outros bairros são aquelas próximas à Avenida Francisco Bicalho.
- **Área residencial:** a região apresenta predominantemente uso residencial horizontal e vertical, apresentando potencial para ampliação de usos residenciais e atividades de comércios e serviços focados no atendimento da população residente.
- **Linha férrea:** essa região concentra, além da linha férrea, equipamentos de manutenção, limpeza e reparo dos trens e metrôs que interligam a diversos bairros do Rio de Janeiro e municípios de sua Região Metropolitana.

Observação sobre os imóveis em análise:

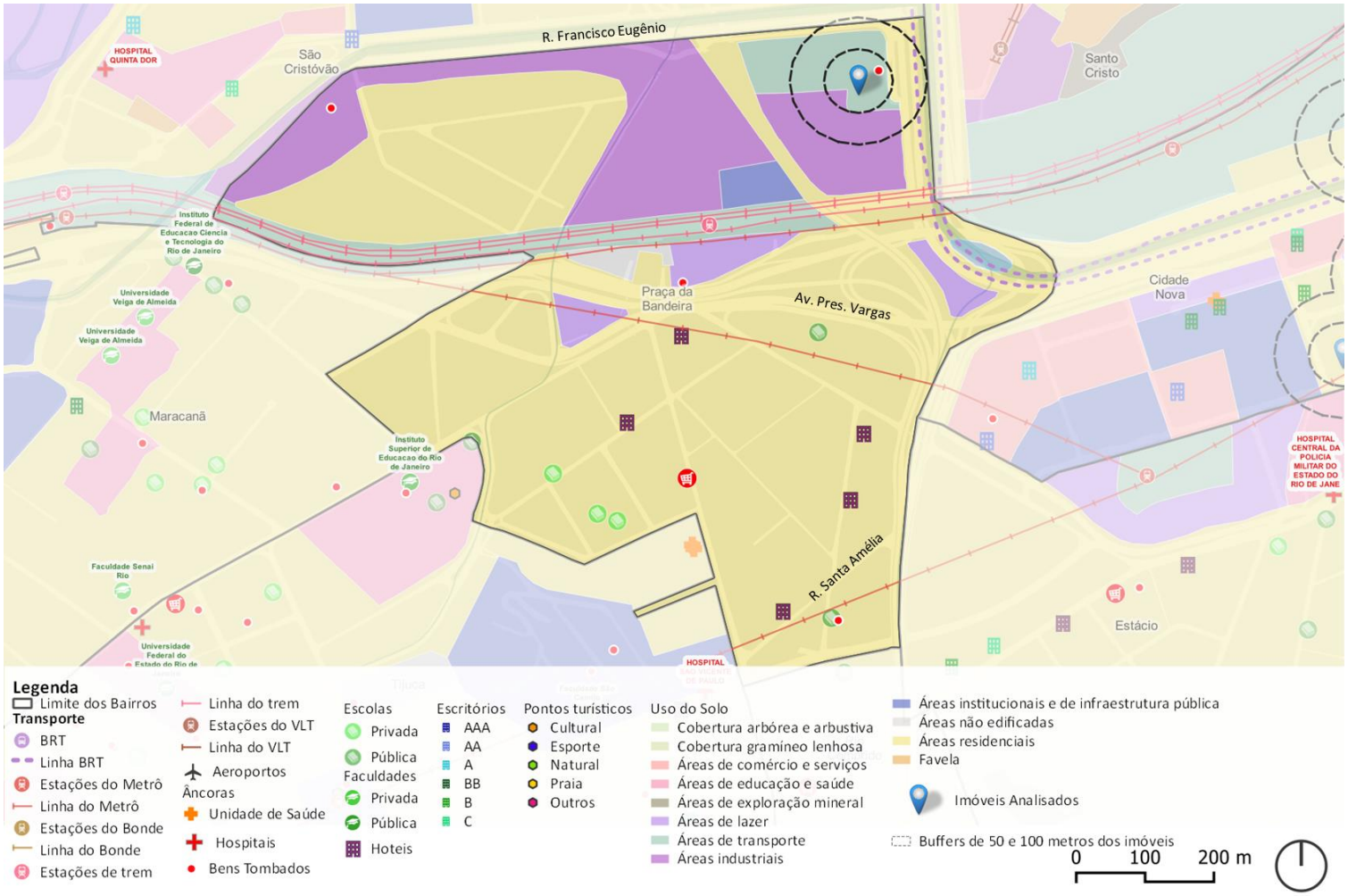
Ao aplicar *buffers* de 50 e 100 metros ao redor do imóvel em análise no bairro, constata-se que ele está situado na sub-região do bairro que atualmente tem uma mistura de usos residenciais e industriais.

De acordo com o Censo de 2022 realizado pela prefeitura, não foram encontrados polos de concentração de pessoas em situação de rua ou usuários de drogas próximos ao imóvel em estudo.

O imóvel está localizado na parte do bairro que oferece uma melhor acessibilidade e integração com os bairros vizinhos, pois fica em frente à Avenida Francisco Bicalho. Devido a essa localização privilegiada, surgem oportunidades para o desenvolvimento de várias atividades, como empreendimento multiusos, projetos culturais e iniciativas ligadas à economia criativa.

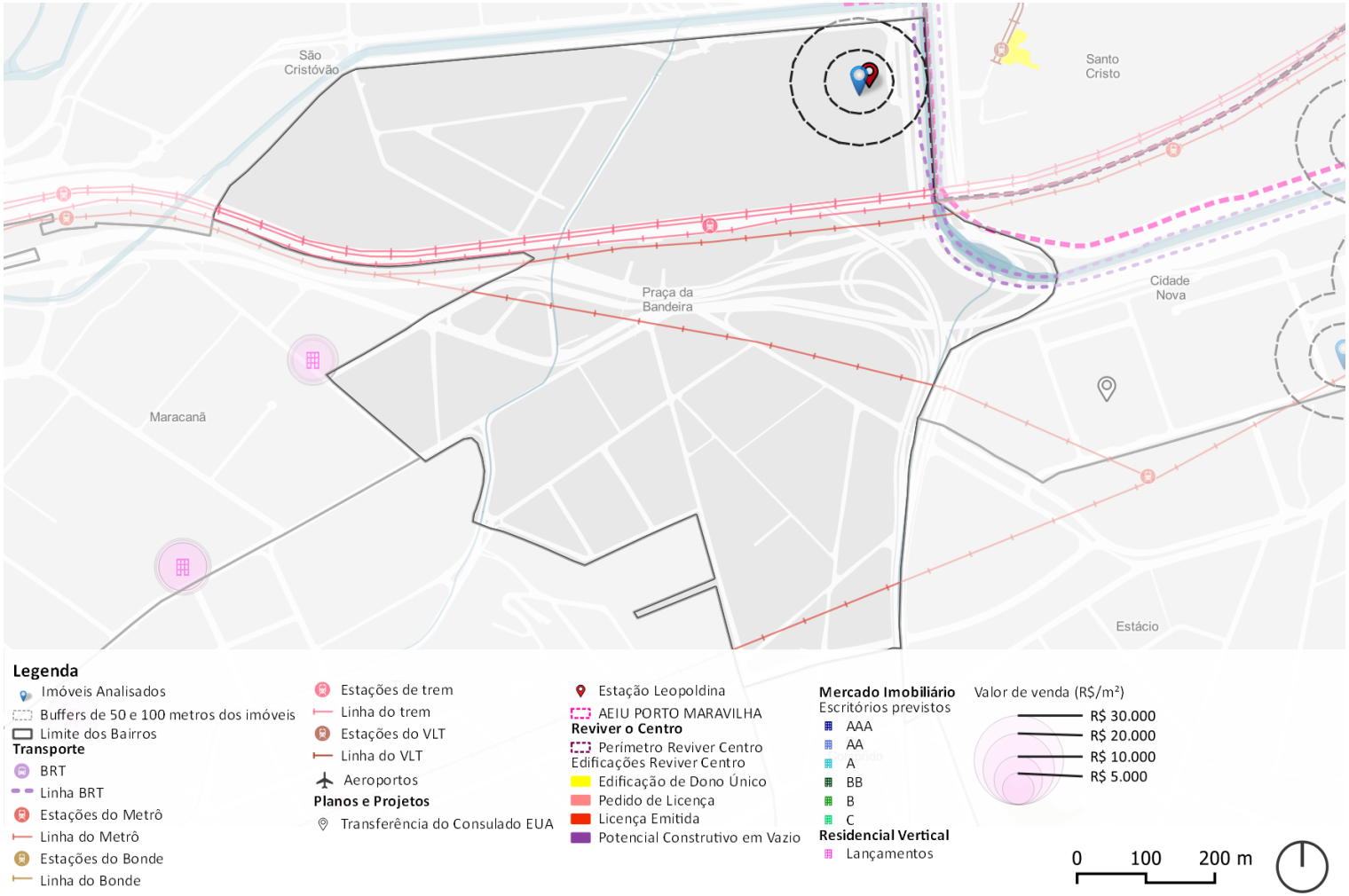
Vale destacar que a definição da vocação de cada imóvel dependerá da consolidação da etapa de diagnóstico, que fornecerá informações detalhadas sobre as características de cada propriedade, podendo incluir outras atividades que não estão presentes no bairro.

Figura 42: Situação atual do bairro Praça da Bandeira



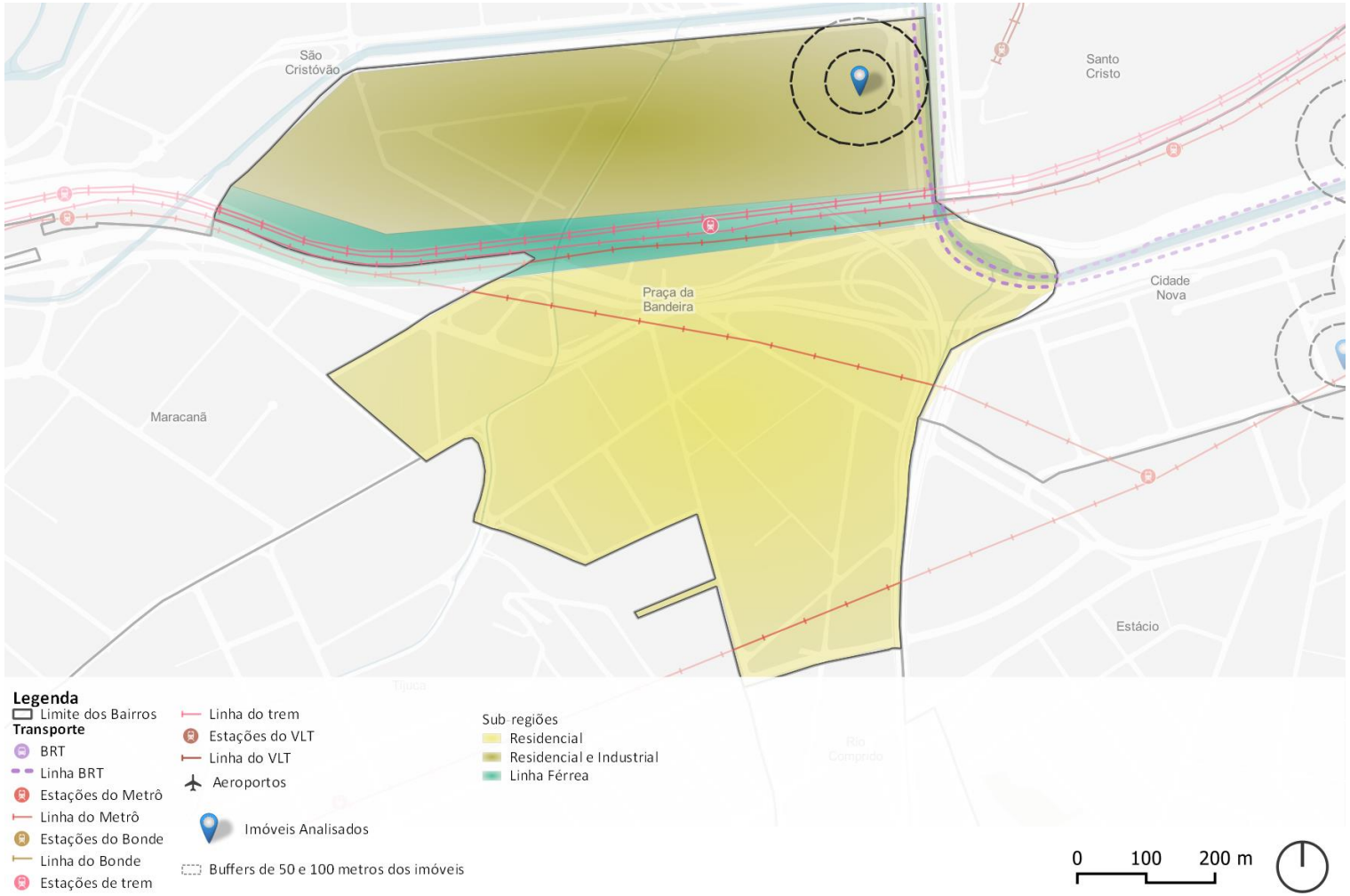
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 43: Planos e Projetos previstos para o bairro Praça da Bandeira



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 44: Sub-regiões identificadas no bairro Praça da Bandeira



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

1.7. SANTO CRISTO

Em Santo Cristo, a população estimada é de 15.331 pessoas, representando 4,6% da população da Área de Planejamento 1 (AP1). Essa população reside em 5.633 domicílios, resultando em uma média de 2,72 pessoas por domicílio. Quanto à renda mensal familiar, observa-se que no bairro de Santo Cristo é de R$ 3.197, um valor inferior à renda média da AP1, que é de R$ 3.928.

Tabela 18: Perfil demográfico do bairro Santo Cristo

	Total - Ano de 2023
População	15.331
Domicílios	5.633
Renda Média Familiar (R$/mês)	R$ 3.197

Fonte: CENSO 2000 – 2010 IBGE. Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em Santo Cristo, observa-se uma concentração expressiva de empregos, com 75.935 empregos formais em 2021. Essa quantidade é muito superior em relação à população residente. Entretanto, numa análise mais detalhada em função de um valor tão alto, quando comparado aos demais bairros, nota-se que existe uma empresa com atividade de *administração pública*, localizada no bairro, concentrando 65 mil empregos registrados de acordo com a RAIS, o que pode estar associado à questão da concentração de registros de empregos em uma sede.

Entre 2016 e 2021, houve uma redução na quantidade de empregos a uma taxa média anual de -4,0%, sendo superior à variação média do Rio de Janeiro, que foi de -2,4% ao ano. Essa queda também foi observada no setor de Economia Criativa. Em 2016, 717 pessoas estavam empregadas nesse setor, passando para apenas 571 em 2021 – decréscimo médio anual de 4,5%.

Neste mesmo período, o setor de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) apresentou um pequeno crescimento de 2,7% ao ano, passando de 496 empregos para 566. Em relação à proporção dos empregos totais no bairro, apenas 0,7% dos empregados trabalham com TIC e 0,8% com Economia Criativa.

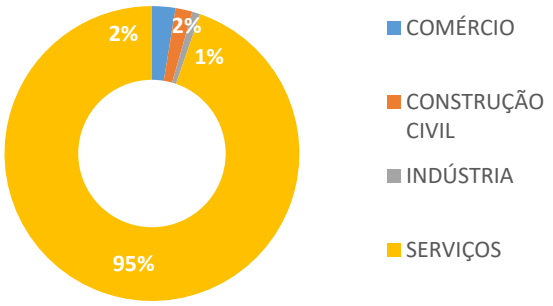
Tabela 12: Empregos no bairro Santo Cristo

	2016	2021	CAGR
Empregos Totais	**93.009**	**75.935**	**-4,0%**
Empregos em TIC	496	566	2,7%
% de Empregos TIC/Empregos Totais	*0,5%*	*0,7%*	*6,9%*
Empregos em Economia Criativa	717	571	-4,5%
% de Empregos em Economia Criativa/Empregos Totais	*0,8%*	*0,8%*	*-0,5%*

Fonte: RAIS 2021 e 2016. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

O Santo Cristo se destaca em relação aos empregos no setor de serviços**. Em 2021, 95% dos postos de trabalho se referem a esse setor – 71.916 empregos.**

Figura 34: Empregos por subsetor do IBGE (2021) – Bairro Santo Cristo



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

De acordo com a Geoimóvel, no bairro Santo Cristo, existem três lançamentos residenciais, sendo que o "Rio Wonder Porto Maravilha" possui três fases de desenvolvimento. Os apartamentos em lançamento têm uma média de 1,8 dormitórios com 45 m² e um valor médio de R$8.041 por metro quadrado para venda. O "Rio Energy Porto Maravilha" e o "Pateo Nazareth" são dois empreendimentos próximos aos imóveis em estudo no bairro (Figura 47).

Tabela 19: Lançamentos residenciais verticais no bairro Santo Cristo

Empreendimento	Data de Lançamento	Nº Total De Unidades	Área Privativa Média (m²)	Média de Dorms	Média de Valor (R$/m²)	Média de Valor (R$)
Rio Energy Porto Maravilha	01/01/2022	793	48	2,0	R$ 8.955	R$ 428.602
Pateo Nazareth	01/06/2022	814	51	2,0	R$ 7.689	R$ 383.343
Rio Wonder Porto Maravilha	21/09/2021	1227	41	1,5	R$ 7.587	R$ 310.321
Total Geral		**2834**	**45**	**1,8**	**R$ 8.041**	**R$ 359.855**

Fonte: Geoimóvel, 2023. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

De acordo com a Buildings, existem 168 mil metros quadrados de área locável de escritórios, sendo 158 mil m² em edifícios corporate. Destaca-se que a taxa de vacância média do bairro é de 41%, com um preço médio de locação de R$56,41 por metro quadrado ao mês (Tabela 20).

Tabela 20: Edifícios empresariais existentes no bairro Santo Cristo por classificação (corporate e office) e por padrão

Classificação	Área locável (m²)	Vacância média (m²)	Preço médio (R$/m²)
Corporate	**158.407**	**38%**	**R$ 56,79**
A	6.327	0%	R$ 0,00
AA	40.982	73%	R$ 103,26
AAA	68.158	23%	R$ 161,00
BB	13.440	50%	R$ 15,00
C	29.500	0%	R$ 0,00
Office	**9.974**	**60%**	**R$ 53,78**
A	9.974	60%	R$ 53,78
Total Geral	**168.381**	**41%**	**R$ 56,41**

Fonte: Buildings, 2023. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Ademais, estão previstos novos edifícios empresariais no bairro, totalizando um acréscimo projetado de 313 mil metros quadrados de área locável, sendo 264 mil metros quadrados em edifícios corporate (Tabela 21). Um futuro edifício de classe AAA estará localizado próximo aos imóveis em estudo no bairro (Figura 47).

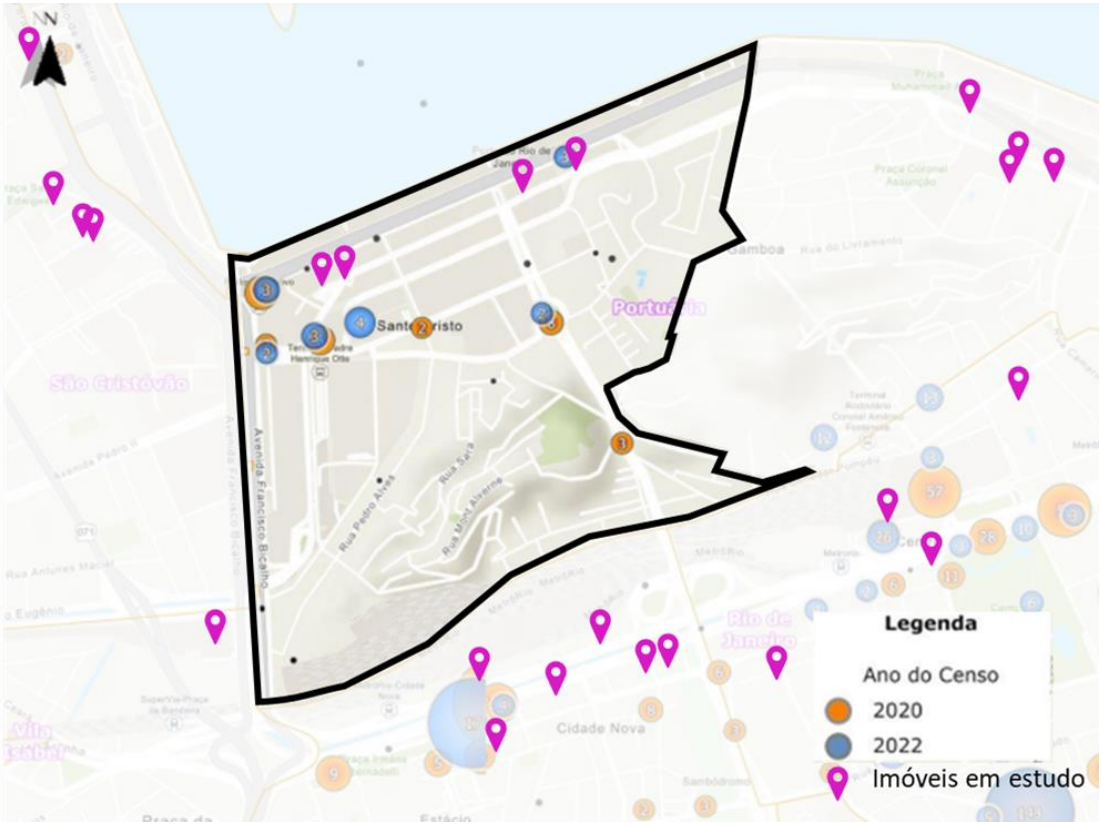
Tabela 21: Edifícios empresariais previstos no bairro Santo Cristo por classificação (corporate e office) e por padrão

Classificação	Área locável (m²)
Corporate	**264.095**
A	20.400
AA	59.189
AAA	184.506
Office	**49.595**
AA	49.595
Total Geral	**313.689**

Fonte: Buildings, 2023. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em relação à segurança, o bairro Santo Cristo possui alguns pontos de concentração de pessoas em situação de rua e usuários de drogas. Observa-se que os imóveis em estudo estão próximos a esses pontos.

Figura 45: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro Santo Cristo - 2020/2022



Fonte: adaptado de Prefeitura do Rio de Janeiro, 2022.

Segundo o mapa da situação atual da região de Santo Cristo (Figura 46), pode-se ver a predominância do uso residencial, comercial e de serviços, com destaque para a presença do Morro do Pinto, concentrada ao norte da linha férrea.

O uso não residencial está localizado nas proximidades da área portuária, com escolas públicas e privadas e o Hospital do Câncer/INCA II. Além disso, a região possui excelente acessibilidade, com diversas paradas do VLT Carioca e a Rodoviária Novo Rio.

Pensando em termos da disponibilidade em infraestrutura turística, o bairro recebeu diversos investimentos nos últimos anos, com a instalação de hotéis no entorno da Rua Equador e da Cidade do Samba.

O bairro de Santo Cristo possui oito edifícios empresariais de diversos perfis: um edifício classificado como padrão AAA, dois de padrão AA, dois de padrão A, dois de padrão BB e um de padrão C.

Em relação aos planos e projetos futuros para o bairro (Figura 47), estão em lançamento três edifícios residenciais verticais. Além disso, são esperados oito edifícios de escritórios, sendo quatro de padrão AAA, três de padrão AA e um de padrão A.

Como já apresentado na primeira parte deste relatório, o Porto Maravalley, que está em implementação, é um dos projetos de destaque em Santo Cristo. A proposta consiste na criação de um polo econômico nacional de inovação com área construída de 10 mil m², tendo como ponto de partida um galpão da Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos (CCPar). Esse polo pode fortalecer o papel da região no setor de TIC.

Com base em toda essa análise, é possível realizar uma divisão do bairro de Santo Cristo em quatro áreas principais:

- **Região de alto potencial de desenvolvimento:** esta área possui os principais estabelecimentos existentes no bairro, com projetos previstos de empreendimentos residenciais, novos edifícios corporativos e o Porto Maravalley, indicando um processo em curso de transformação e desenvolvimento. De acordo com o levantamento do Censo 2022 da prefeitura, foram identificados alguns polos de pessoas em situação de rua e usuários de drogas na região, o que pode influenciar na sensação de segurança.

- **Área residencial e comercial:** a área em questão é caracterizada por um uso predominantemente residencial, com a presença do Morro do Pinto e duas favelas: Morro de São Diogo e a favela do Morro do Pinto. Diante desse cenário, é necessário focar na regularização e melhoria das condições habitacionais, visando garantir a permanência digna da população residente. Devido à concentração populacional, projetos comerciais têm alto potencial de se desenvolver na região.
- **Área turística:** a presença da Cidade do Samba nesta área oferece oportunidades para atividades que valorizem a cultura do carnaval, tão presente na história do Rio de Janeiro. Projetos podem ser desenvolvidos para aumentar o potencial turístico da região.
- **Linha férrea:** essa região concentra, além da linha férrea, equipamentos de manutenção, limpeza e reparo de trens e metrôs que interligam a diversos bairros do Rio de Janeiro e municípios de sua Região Metropolitana.

Observação sobre os imóveis em análise:

Mesmo distantes, ao utilizar *buffers* de 50 e 100 metros em torno dos imóveis analisados, é possível identificar que os quatro imóveis apresentam características parecidas. Todos estão no entorno da Avenida Rodrigues Alves e Rua Equador, importante região de desenvolvimento que recebeu diversos investimentos na última década.

Estão em áreas de uso predominantemente não residencial e que contam com hotéis e edifícios empresariais consolidados no entorno. Próximo aos imóveis também são previstos novos edifícios residenciais e empresariais.

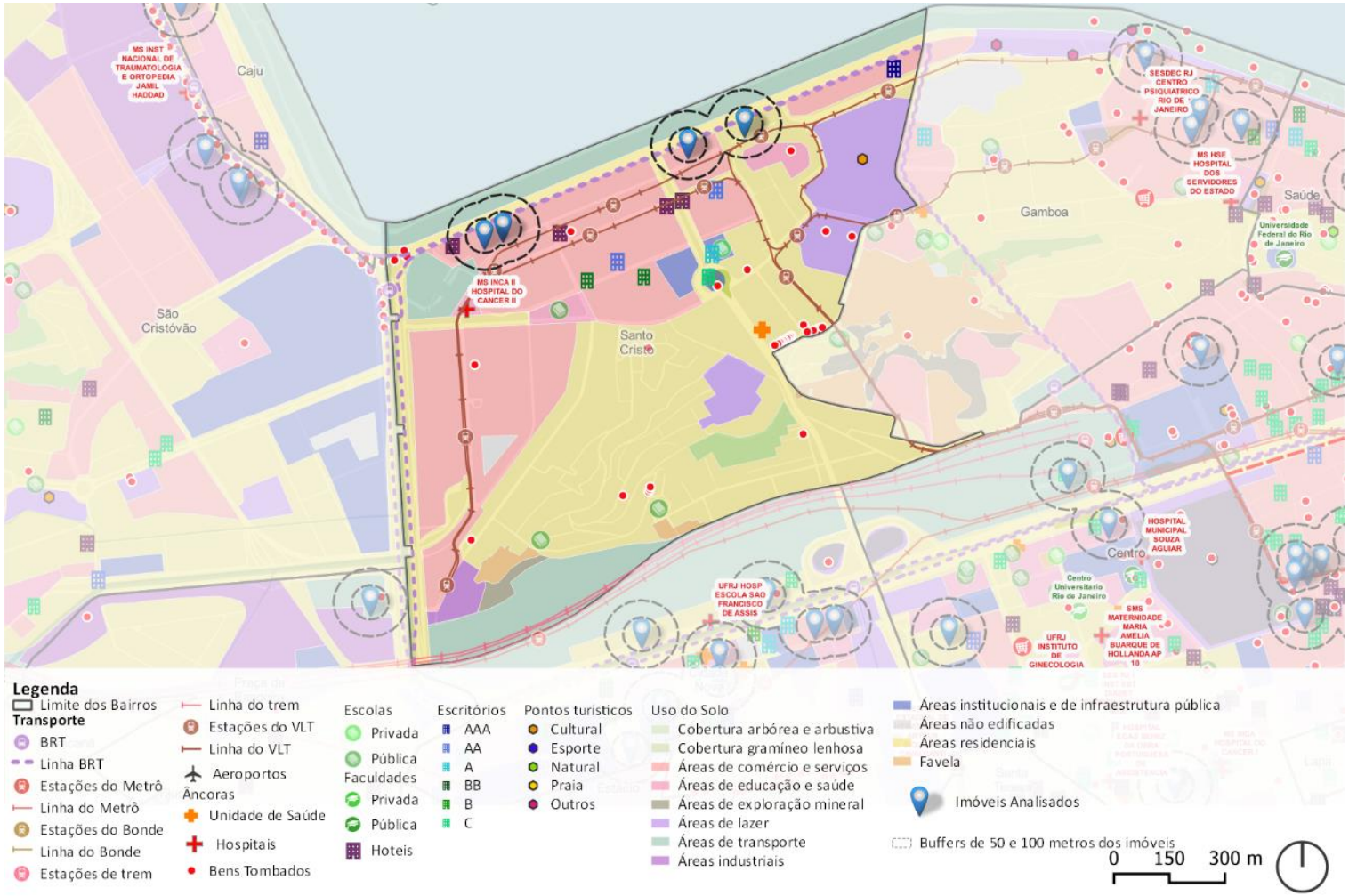
Vale destacar que dois imóveis estão nas proximidades da Rodoviária Novo Rio, principal do Rio de Janeiro.

De acordo com o Censo de 2022 realizado pela prefeitura, próximo aos imóveis em estudo possui alguns polos de concentração de pessoas em situação de rua e usuários de drogas, sendo um dos pontos de atenção em relação à sensação de segurança na região.

Os imóveis apresentam grande potencial de desenvolvimento por estarem no perímetro de importantes planos e projetos, indicando a possibilidade de investimentos em diversas áreas, como residenciais, empresariais, comerciais, serviços, atividades tecnológicas e ligadas à economia criativa.

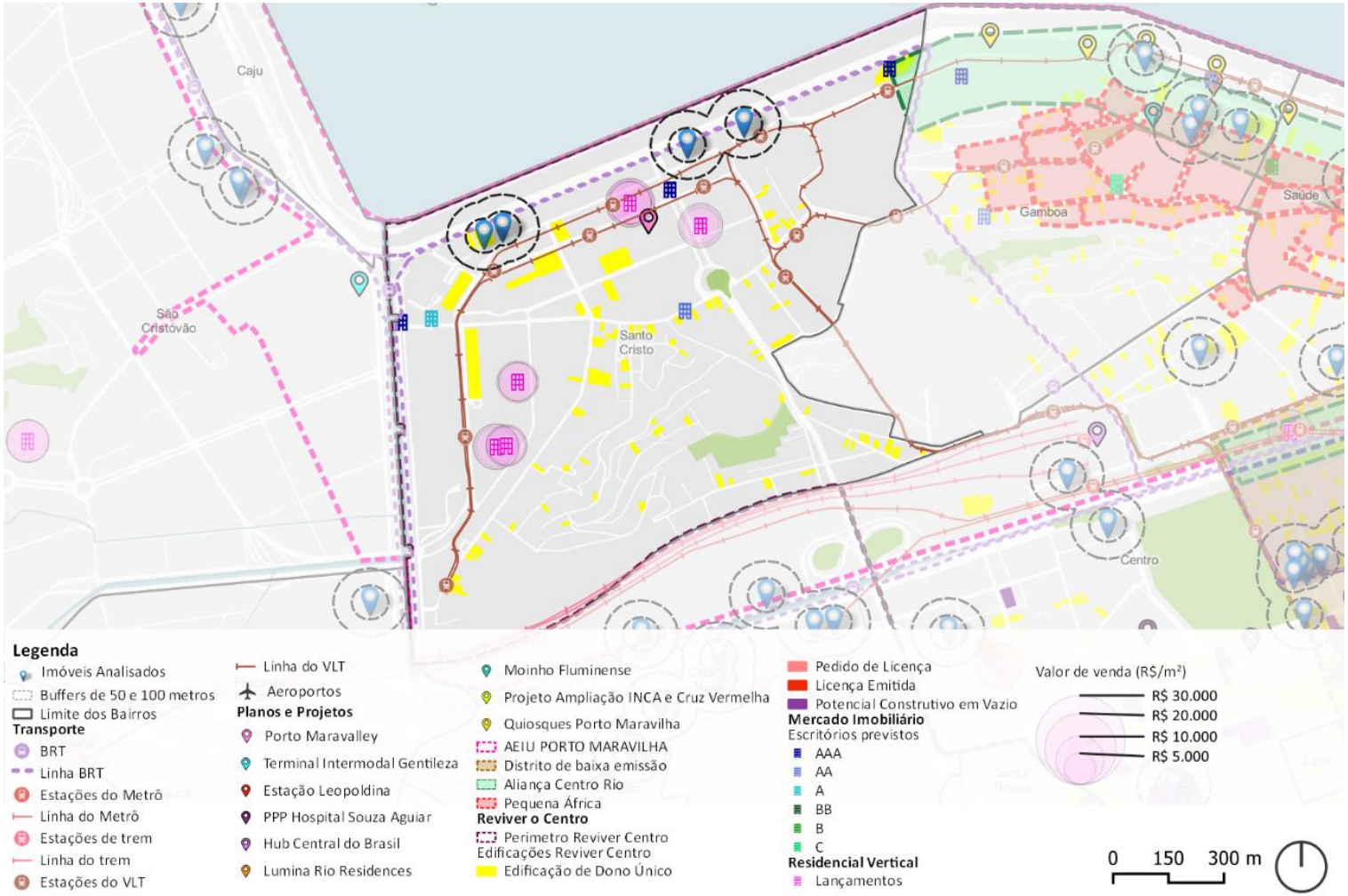
O diagnóstico, que fornecerá informações detalhadas sobre as características de cada propriedade, indicará o melhor uso para cada uma delas.

Figura 46: Situação atual do bairro de Santo Cristo



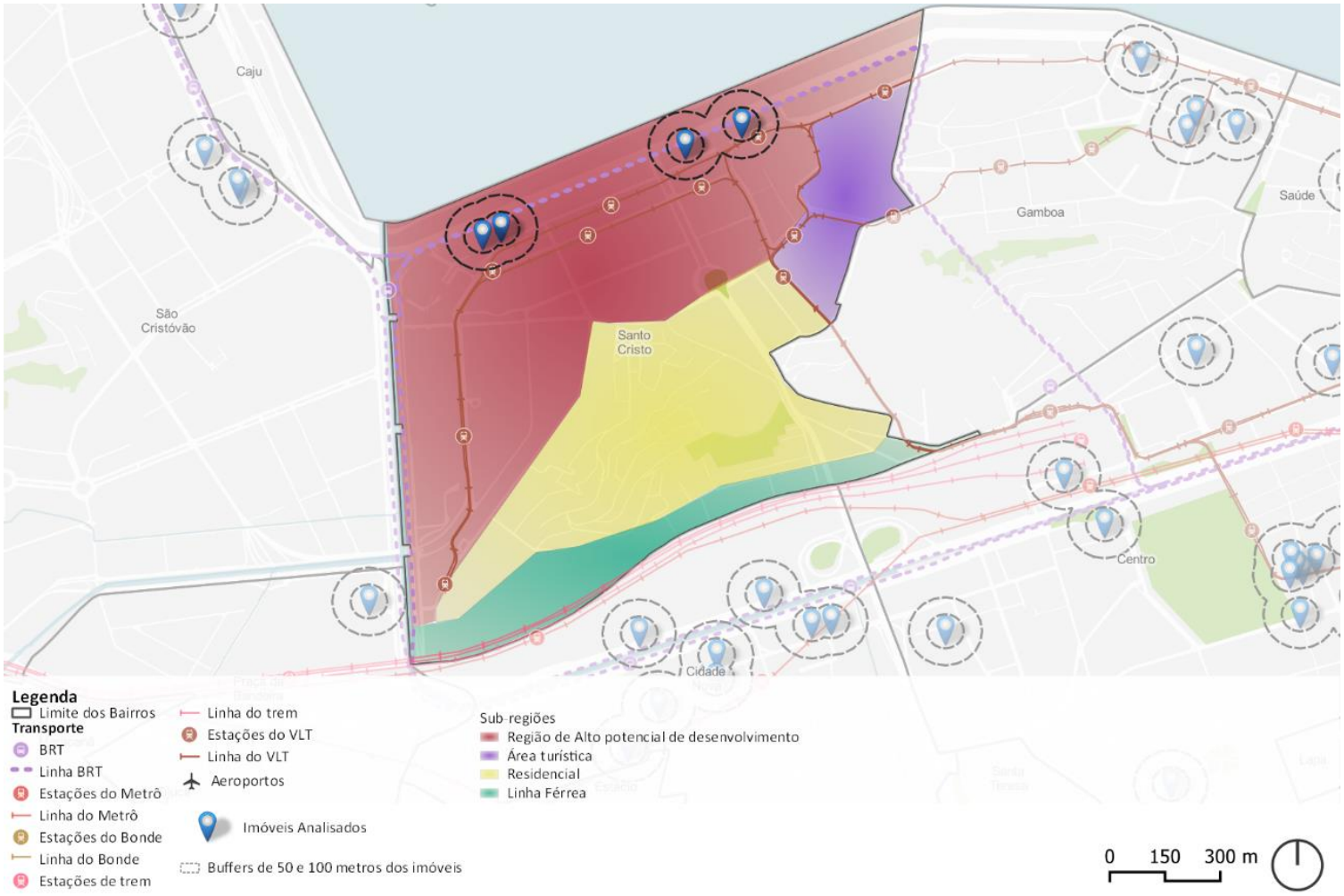
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 47: Planos e Projetos previstos para o bairro de Santo Cristo



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 48: Sub-regiões identificadas no bairro de Santo Cristo



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

1.8. SÃO CRISTÓVÃO

Analisando os dados demográficos do bairro de São Cristóvão, é possível observar que 29.810 pessoas residem na região, correspondendo a aproximadamente 8,9% da população da Área de Planejamento 1 (AP1). Essa população reside em 13.031 domicílios, resultando em uma média de 2,29 pessoas por domicílio. Estima-se uma renda média domiciliar de R$ 6.002 em São Cristóvão, superior à média da AP1.

Tabela 13: Perfil demográfico do bairro São Cristóvão

	Total – Ano de 2023
População	29.810
Domicílios	13.031
Renda Média Familiar (R$/mês)	R$ 6.002

Fonte: CENSO 2000 – 2010 IBGE. Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em 2021, 50.965 pessoas estavam empregadas no bairro de São Cristóvão. Ao longo do período de 2016 a 2021, foi constatada uma redução na quantidade de empregos a uma taxa média anual de -3,2%, sendo superior à variação média do Rio de Janeiro, que foi de -2,4% ao ano.

Esse declínio também se destaca nos setores de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e Economia Criativa. Os empregos no setor de TIC apresentaram um decréscimo anual médio de 18,3%, enquanto os empregos na Economia Criativa tiveram uma queda de 10,1% ao ano.

É importante ressaltar que os empregos na Economia Criativa representam 7,5% do total de empregos do bairro. Essa proporção é próxima da média geral do Rio de Janeiro, que é de 10,6% dos empregos totais do setor de economia criativa.

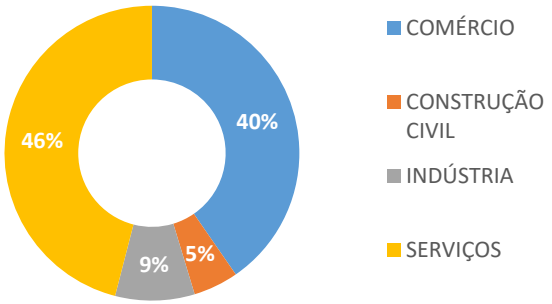
Tabela 22: Empregos no bairro São Cristóvão

	2016	2021	CAGR
Empregos Totais	**59.856**	**50.965**	**-3,2%**
Empregos em TIC	2.047	747	-18,3%
% de Empregos em TIC/Empregos Totais	*3,4%*	*1,5%*	*-15,6%*
Empregos em Economia Criativa	6.512	3.816	-10,1%
% de Empregos em Economia Criativa/Empregos Totais	*10,9%*	*7,5%*	*-7,2%*

Fonte: RAIS 2021 e 2016. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em 2021, segundo a classificação por subsetores do IBGE, é notável a predominância de empregos nos setores de comércio e serviços em São Cristóvão. Destaque também para o setor industrial, responsável por 9% dos empregos.

Figura 49: Empregos por subsetor do IBGE (2021) – Bairro São Cristóvão



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

De acordo com a Geoimóvel, no bairro São Cristóvão, existem dois lançamentos residenciais. Os apartamentos em lançamento possuem uma média de 1,5 dormitório com 45 m² e um valor médio de R$7.413 por metro quadrado para venda. O edifício Alto São Cristóvão está próximo a um dos imóveis em estudo no bairro (Figura 52).

Tabela 23: Lançamentos residenciais verticais no bairro São Cristóvão

Empreendimento	Data de Lançamento	Nº Total de Unidades	Área Privativa Média (m²)	Média de Dorms	Média de Valor (R$/m²)	Média de Valor (R$)
Alto São Cristóvão	01/03/2021	246	45	1,4	R$ 8.016	R$ 362.446
Urban São Cristóvão	01/11/2021	388	44	1,8	R$ 6.358	R$ 279.060
Total Geral		**634**	**45**	**1,5**	**R$ 7.413**	**R$ 332.124**

Fonte: Geoimóvel, 2023. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

De acordo com a Buildings, existem 61 mil metros quadrados de área locável de escritórios, sendo 40 mil m² em edifícios corporate. Destaca-se que a taxa de vacância média do bairro é de 19%, com um preço médio de locação de R$21,30 por metro quadrado ao mês. A maioria dos edifícios empresariais está próxima ao imóvel localizado ao lado da Quinta da Boa Vista (Figura 51).

Tabela 24: Edifícios empresariais existentes no bairro São Cristóvão por classificação (corporate e office) e por padrão

Classificação	Área locável (m²)	Vacância média (m²)	Preço médio (R$/m²)
Corporate	**40.628**	**16%**	**R$ 7,86**
BB	5.522	0%	R$ 0,00
C	35.106	19%	R$ 9,17
Office	**20.735**	**26%**	**R$ 52,66**
A	5.661	19%	R$ 40,00
AA	14.183	40%	R$ 60,06
C	891	20%	R$ 57,92
Total Geral	**61.363**	**19%**	**R$ 21,30**

Fonte: Buildings, 2023. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em relação à segurança, no Censo de 2022, não foram identificados pontos de concentração de pessoas em situação de rua e cenas de uso de drogas no bairro. Em 2020, havia um pequeno foco na região, próximo aos imóveis em estudo no bairro.

Figura 50: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro São Cristóvão - 2020/2022

Fonte: adaptado de Prefeitura do Rio de Janeiro, 2022.

Em relação ao uso do solo, o bairro de São Cristóvão apresenta grande variedade, com a presença de uso residencial, comercial, industrial e de lazer (Figura 51).

O uso residencial está em diversas áreas do bairro, que é caracterizado pela presença de população de renda média familiar de R$6.002 ao mês. No bairro há duas favelas: Morro do Tuiuti e Favela do Parque Sinimbu.

Os usos não residenciais também se espalham pelo bairro. As áreas industriais se concentram nas proximidades da Avenida Brasil, enquanto as áreas de comércio e serviços estão na região das ruas Luiz Gonzaga e São Cristóvão.

O bairro se destaca na área da saúde, com a presença de três hospitais: Hospital Quinta D'Or, Hospital de Clínicas Doutor Aloan e Instituto Nacional de Traumatologia e Ortopedia Jamil Haddad (INTO). Os equipamentos educacionais se restringem a escolas públicas e privadas, sem a presença de faculdades.

Além disso, é notável a presença de importantes atrativos turísticos e culturais, como o Museu Nacional, a Quinta da Boa Vista, o BioParque do Rio, o Centro Luiz Gonzaga, o Museu Militar e o Museu de Astronomia e Ciências.
No bairro são onze edifícios empresariais, sendo, em sua maioria, de baixo padrão. No total são sete edifícios de padrão C, um de padrão BB, um classificado como A, um como AA e um de padrão AAA.

Analisando os planos e projetos futuros para o bairro (Figura 52), estão em lançamento dois edifícios residenciais verticais: Urban São Cristóvão, nas proximidades do bairro do Caju, e Cury Alto São Cristóvão, ao lado da Quinta da Boa Vista.

Uma pequena parcela do bairro está inserida na AEIU Porto Maravilha, e dentro dessa área está o Terminal Intermodal Gentileza. Em implementação, o Terminal 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 BRT, ônibus convencional e VLT.

Com base em toda essa análise, é possível realizar uma divisão em São Cristóvão em cinco áreas principais:

- **Área industrial/logística com expansão empresarial:** a área em questão concentra as principais indústrias existentes em São Cristóvão. Mesmo com

esse perfil fabril, na região há áreas institucionais, um edifício empresarial e a implementação do Terminal Intermodal Gentileza, importante equipamento de transporte que aumentará o fluxo de pessoas na região. Esse terminal, somado a proximidade ao bairro Santo Cristo, poderá impulsionar a expansão empresarial em São Cristóvão.

- **Área residencial e administrativa:** esta área é majoritariamente residencial, ocupada pela população de renda média. Com um empreendimento em lançamento, a região tem potencial de receber melhorias e investimentos em áreas administrativas, comerciais e de serviços.
- **Região predominantemente residencial a regularizar:** a área é caracterizada pela presença da favela do Morro do Tuiuti. Diante desse cenário, é necessário focar na regularização e melhoria das condições habitacionais, visando garantir a permanência digna da população residente.
- **Área de lazer e ciência:** a área em questão possui um grande potencial de desenvolvimento turístico, especialmente pela presença do Museu Nacional e da Quinta da Boa Vista. Esses equipamentos oferecem oportunidades para a atração de outros projetos turísticos, culturais e educacionais.
- **Área de lazer:** ancorada pelo Centro Luiz Gonzaga, também conhecido como Feira de São Cristóvão, esta área já é consolidada como ponto turístico e cultural da região. Esse equipamento pode receber investimentos e ser um elemento relevante para o desenvolvimento do bairro.

Observação sobre os imóveis em análise:

Ao utilizar *buffers* de 50 e 100 metros em torno dos imóveis analisados, é possível identificar a concentração de dois imóveis em uma área com uso não residencial mais consolidado, com a presença de diversas indústrias.

O imóvel isolado está localizado em uma região residencial na parcela central do bairro de São Cristóvão, com presença de um lançamento residencial próximo. Os principais equipamentos de comércio, serviços, empresarial e de saúde do bairro estão no entorno.

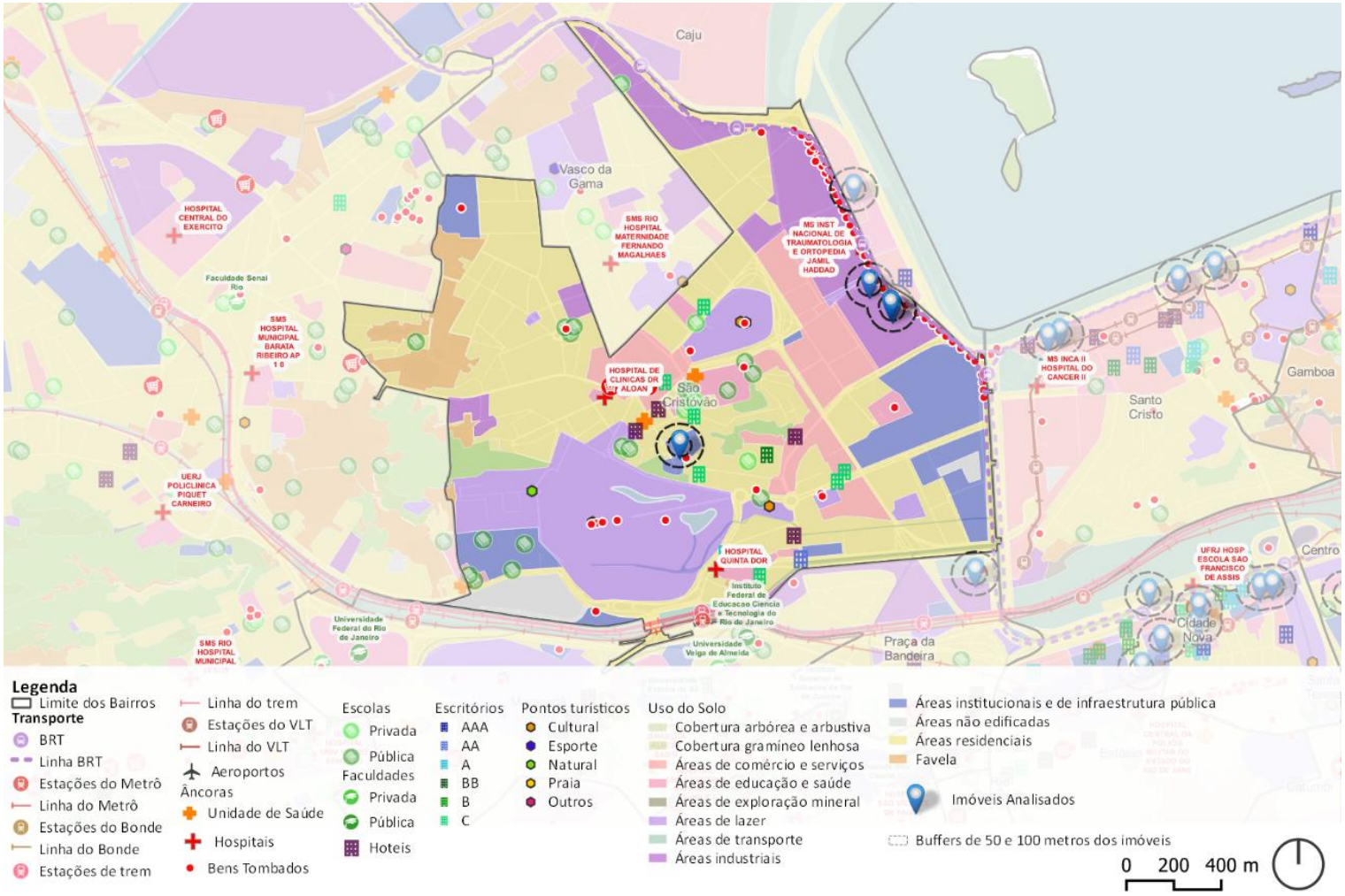
Os imóveis localizados na região industrial apresentam potencial para explorar, além de indústrias, equipamentos empresariais, serviços e atividades ligadas à economia criativa.

Já o imóvel localizado na parcela residencial do bairro apresenta características importantes para a maturação de áreas comerciais, empresariais e de serviços. Pela proximidade de grandes equipamentos turísticos, esse imóvel também possui potencial para fomentar o turismo da região.

De acordo com o Censo de 2022 realizado pela prefeitura, não foram encontrados polos de concentração de pessoas em situação de rua ou usuários de drogas próximos aos imóveis em estudo.

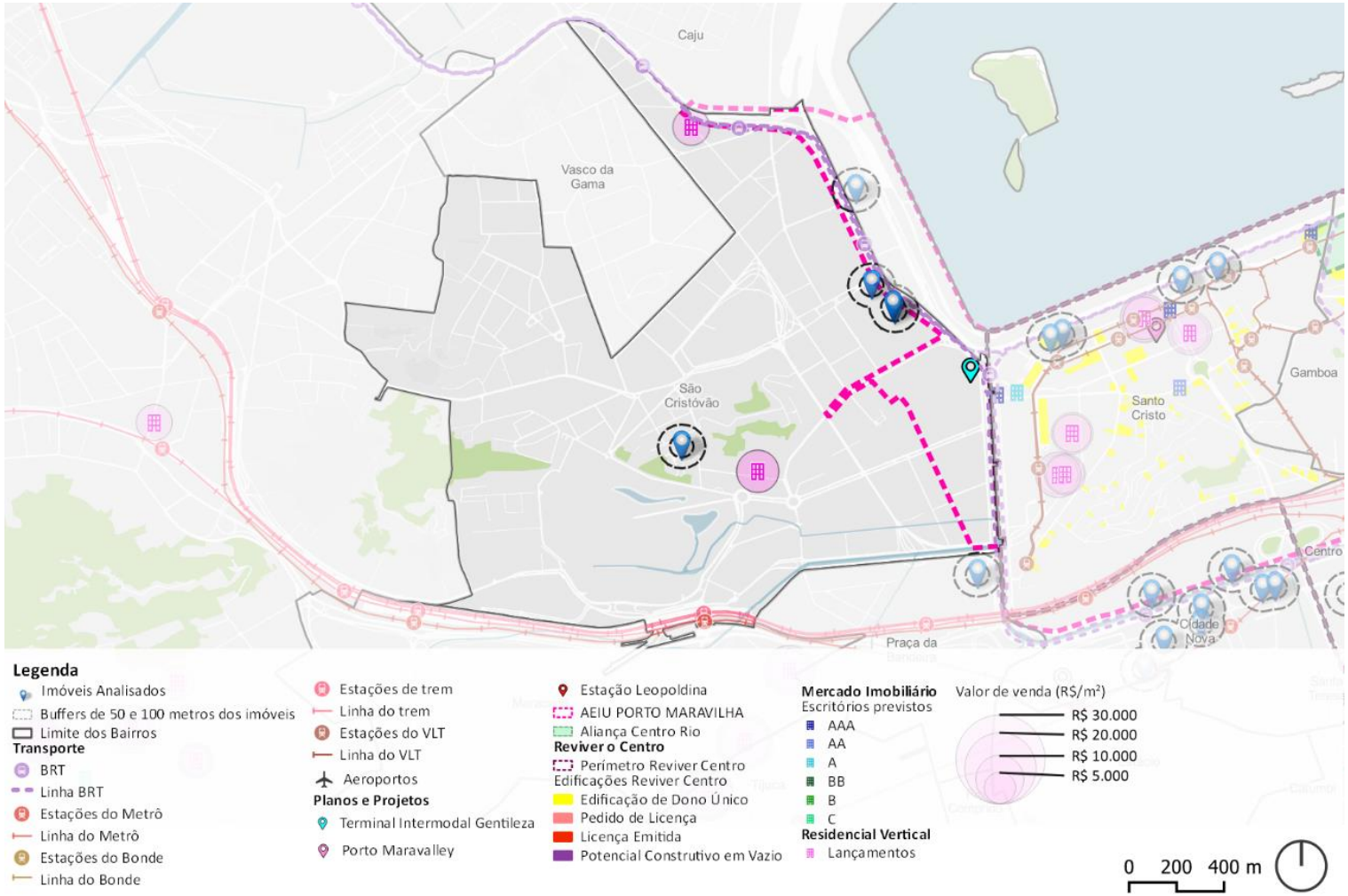
A definição da vocação de cada imóvel dependerá da consolidação da etapa de diagnóstico, que fornecerá informações detalhadas sobre as características de cada propriedade.

Figura 51: Situação atual do bairro de São Cristóvão



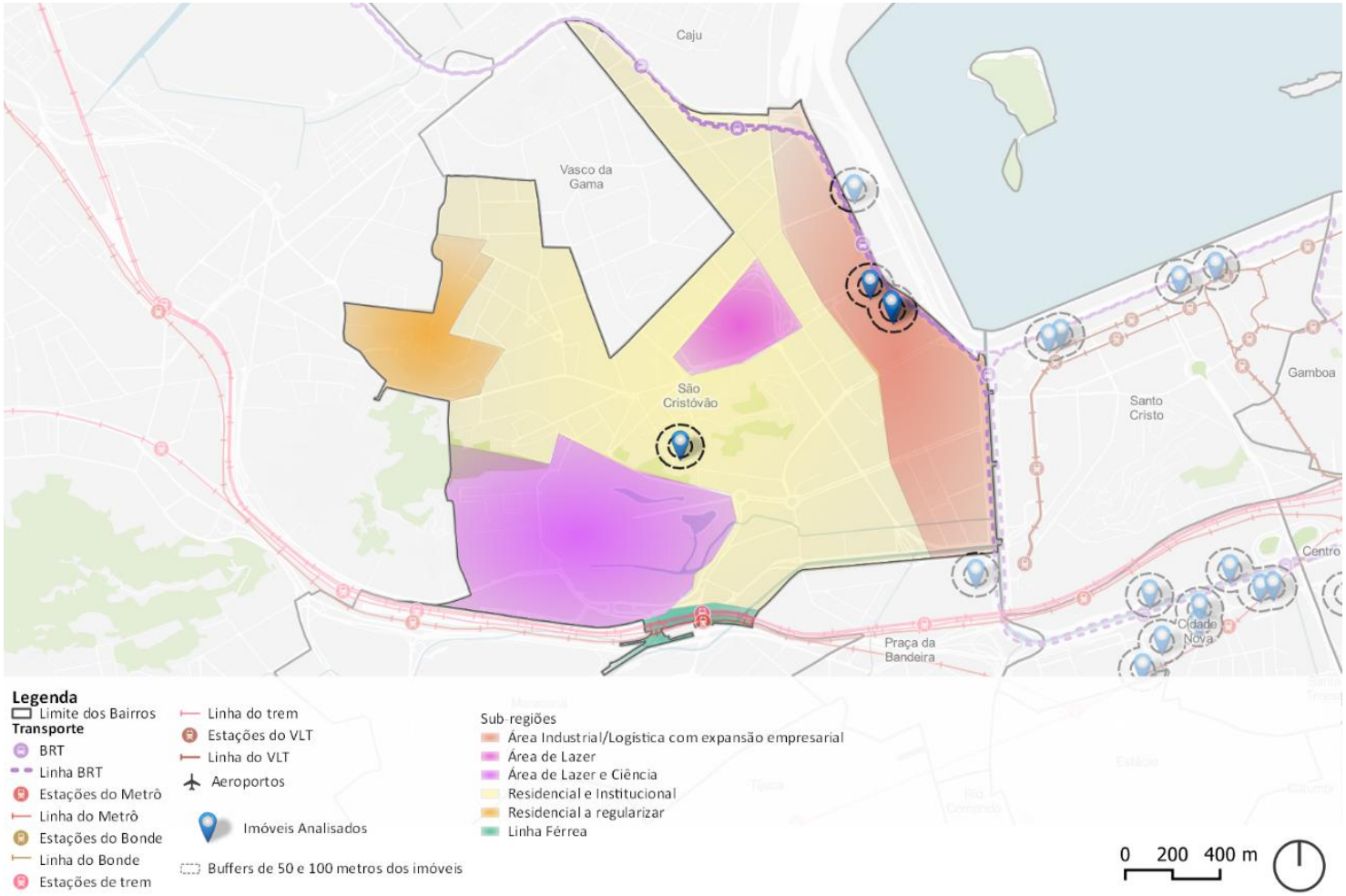
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 52: Planos e Projetos previstos para o bairro de São Cristóvão



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 53: Sub-regiões identificadas no bairro de São Cristóvão



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

1.9. SAÚDE

O bairro da Saúde concentra a menor população da Área de Planejamento 1. Estima-se uma população residente de 3.627 pessoas, correspondendo a aproximadamente 1,1% da população da AP1. Os 1.359 domicílios da Saúde geram uma média de 2,67 pessoas por domicílio. Quanto à renda mensal familiar, observa-se que no bairro da Saúde ela é de R$ 2.808, um valor inferior à renda média da AP1, que é de R$ 3.928.

Tabela 25: Perfil demográfico do bairro Saúde

	Total – Ano de 2023
População	3.627
Domicílios	1.359
Renda Média Familiar (R$/mês)	R$ 2.808

Fonte: CENSO 2000 – 2010 IBGE. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Na Saúde, observa-se um bom cenário de desenvolvimento de empregos, com 10.169 empregos formais em 2021. Essa quantidade é significativamente maior em relação à população residente.

Ao contrário do Rio de Janeiro, que registrou um decréscimo nos empregos entre 2016 e 2021, o bairro da Saúde apresentou um aumento de 6,9% ao ano. Isso pode estar relacionado aos vultosos investimentos realizados nos últimos anos no bairro, particularmente aqueles provenientes do poder público.

Assim como os empregos do bairro, destaca-se o crescimento nos setores de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e Economia Criativa. Os empregos no setor de TIC apresentaram um crescimento anual médio de 15,9%, enquanto os empregos na Economia Criativa tiveram um aumento de 10,9% ao ano.

Dos empregos que estão no bairro da Saúde, 7% são do setor de Tecnologia da Informação e Comunicação, média superior ao Rio de Janeiro, que é de 3,0% dos empregos totais. Também é importante ressaltar que os empregos na Economia Criativa representam 10,9% do total de empregos do bairro, proporção superior à média municipal, que é de 10,6%.

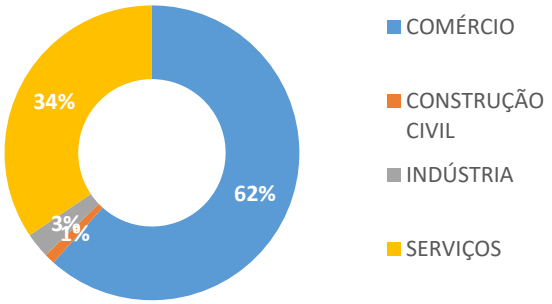
Tabela 26: Empregos no bairro da Saúde

	2016	2021	CAGR
Empregos Totais	**7.279**	**10.169**	**6,9%**
Empregos TIC	339	709	15,9%
%Empregos TIC/Empregos Totais	*4,7%*	*7,0%*	*8,4%*
Empregos Economia Criativa	661	1.107	10,9%
%Empregos Economia Criativa/Empregos Totais	*9,1%*	*10,9%*	*3,7%*

Fonte: RAIS 2021 e 2016. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em 2021, 62% dos empregos da Saúde estavam no setor comercial. Os serviços, com 3.501 postos de trabalho, concentravam 34% dos empregos do bairro.

Figura 54: Empregos por subsetor do IBGE (2021) – Bairro da Saúde



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

De acordo com a Buildings, existem 109 mil metros quadrados de área locável de escritórios, sendo 76 mil m² em edifícios corporate. Destaca-se que a taxa de vacância média do bairro é de 26%, com um preço médio de locação de R$8,27 por metro quadrado ao mês. Os edifícios corporativos de padrão A, B e BB não apresentaram registro de valor de locação na base da Buildings.

Tabela 27: Edifícios empresariais existentes no bairro Saúde por classificação (corporate e office) e por padrão

Classificação	Área locável (m²)	Vacância média (m²)	Preço médio (R$/m²)
Corporate	**76.397**	**22%**	**R$ 6,67**
A	18.313	0%	R$ 0,00
B	10.648	50%	R$ 0,00
BB	5.000	0%	R$ 0,00
C	42.436	20%	R$ 6,67
Office	**32.797**	**33%**	**R$ 15,11**
C	32.797	33%	R$ 15,11
Total Geral	**109.194**	**26%**	**R$ 8,27**

Fonte: Buildings, 2023. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Ademais, estão previstos novos edifícios empresariais no bairro, totalizando um acréscimo previsto de 8,4 mil metros quadrados de área locável.

Tabela 28 : Edifícios empresariais previstos no bairro Saúde por classificação (corporate e office) e por padrão

Classificação	Área locável (m²)
Corporate	**8.400**
B	8.400
Total Geral	**8.400**

Fonte: Buildings, 2023. Elaboração: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Em relação à segurança, o bairro Saúde possui alguns pontos de concentração de pessoas em situação de rua e usuários de drogas. Observa-se que os imóveis em estudo estão próximos a esses pontos.

Figura 55: Localização das pessoas em situação de rua e em cenas de uso no bairro da Saúde - 2020/2022

Fonte: adaptado de Prefeitura do Rio de Janeiro, 2022.

Ao analisar o mapa atual da região da Saúde (Figura 56), observa-se a predominância do uso residencial, comercial e de serviços, com destaque para a presença do Morro da Conceição, localizado na parcela central do bairro. No entorno do Morro da Conceição, identifica-se uma concentração de diversos usos não residenciais, como edifícios empresariais, escolas públicas e privadas e a Universidade Federal do Rio de Janeiro.

Além disso, é notável a presença de equipamentos turísticos no bairro, que conta com atrativos como a Pedra do Sal, o Museu de Artes do Rio e o Cais do Valongo. Na orla, o Cais da Gamboa concentra diversos armazéns tombados.

Observando os edifícios empresariais consolidados, pode-se dizer que são, em sua maioria, de baixo padrão. No total são dez edifícios classificados como padrão C, dois de padrão B, um de padrão BB e um de padrão A.

No que tange a projetos futuros (Figura 57), está previsto o edifício empresarial *corporate* STR, classificado como padrão B. Assim como a Gamboa, o bairro da Saúde está incluído no perímetro em estudo para a implantação do BID.

Vale salientar que o bairro da Saúde abriga uma parte do perímetro reconhecido como Pequena África, que possui um circuito histórico de herança africana. Essa área tem

potencial para desenvolver mais atividades turísticas, culturais, criativas e econômicas relacionadas à herança africana.

No setor turístico e cultural, além da instalação de quiosques ao longo da orla turística, dois projetos se destacam: Pier Mauá, que foi concedido até 2048, e o tombamento do Antigo Prédio da Imprensa Nacional, devido a sua importância histórica e cultural para o município.

Com base em toda essa análise, é possível realizar uma divisão do bairro da Saúde em quatro áreas principais:

- **Região de alto potencial de desenvolvimento:** a área referida possui os principais edifícios empresariais da Saúde, inclusive com futuro edifício corporativo, evidenciando um processo de desenvolvimento da região. Novos projetos podem surgir com a viabilização do *Business Investment District*. É importante destacar que a região possui um potencial significativo para o desenvolvimento de uso misto, com residenciais, lojas, estabelecimentos de serviços, atividades ligadas à economia criativa e equipamentos turísticos. De acordo com o levantamento do Censo 2022 da prefeitura, foram identificados alguns polos de pessoas em situação de rua e usuários de drogas na região, o que pode influenciar na sensação de segurança.
- **Região de desenvolvimento induzido com potencial histórico-cultural:** a área possui um grande potencial de desenvolvimento, especialmente pelos equipamentos turísticos e pela importância histórica. A Pedra do Sal, importante monumento histórico e religioso, e a presença do perímetro da Pequena África são elementos importantes para o enriquecimento histórico-cultural da região, oferecendo oportunidades para atividades que valorizem a rica herança africana e que possam estar associadas à economia criativa. Essa combinação de elementos cria um cenário propício para o desenvolvimento de atividades turísticas e culturais que explorem e preservem a história africana presente na região.

- **Área residencial e administrativa:** esta área é caracterizada por um uso predominantemente residencial, com a presença do Morro da Conceição. Essa região possui grande importância histórica e arquitetônica e possui potencial para o desenvolvimento de projetos que visam a melhoria e a conservação do entorno.
- **Centro Antigo consolidado:** essa região, localizada ao sul da Praça Mauá, conta com áreas empresariais e comerciais, principalmente na Rua Acre. O seu desenvolvimento pode ser impulsionado pela proximidade com o eixo da Avenida Rio Branco. Além disso, uma parcela da área está no perímetro do *Business Investment District*, que pode ajudar a atrair novos projetos e investimentos.

Observação sobre os imóveis em análise:

Ao utilizar *buffers* de 50 e 100 metros em torno dos imóveis analisados, é possível identificar que todos os três imóveis estão no entorno da Avenida Venezuela, caracterizada pelo uso não residencial, com grande concentração de edifícios empresariais e atrativos turísticos.

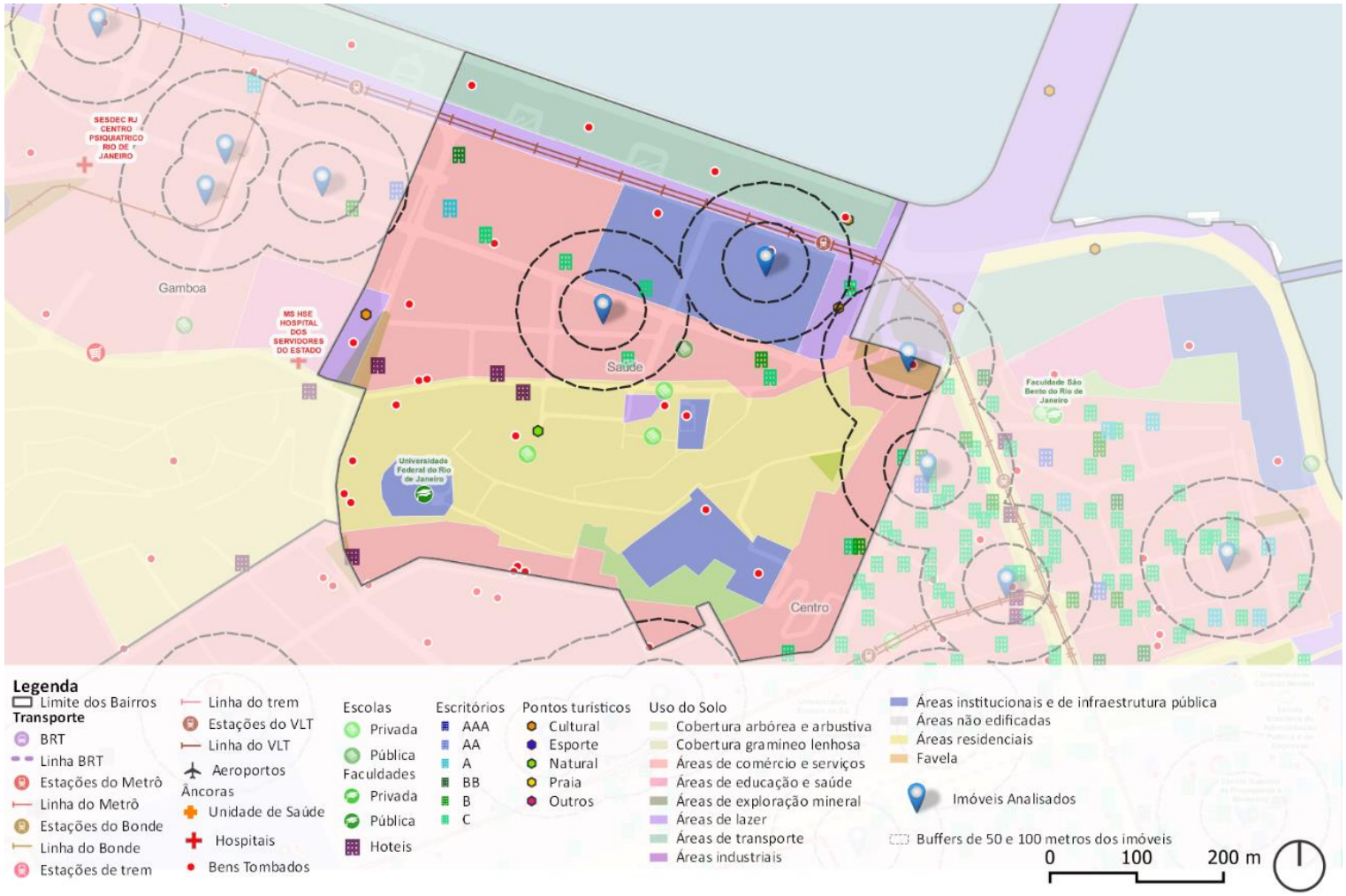
Dois imóveis em análise no bairro da Saúde estão situados em uma área de alto potencial de desenvolvimento, próxima a importantes pontos de referência do bairro. Um dos imóveis está localizado na sub-região do Centro Antigo, em que sua proximidade com o Museu do Amanhã e o eixo de desenvolvimento da Avenida Rio Branco também favorecem altamente o seu desenvolvimento.

Assim, os três imóveis possuem potencial para receber diversas tipologias, como escritórios, serviços, atividades ligadas à economia criativa e equipamentos turístico-culturais.

De acordo com o Censo de 2022 realizado pela prefeitura, próximo aos imóveis em estudo possui alguns polos de concentração de pessoas em situação de rua e usuários de drogas, sendo um dos pontos de atenção em relação à sensação de segurança na região.

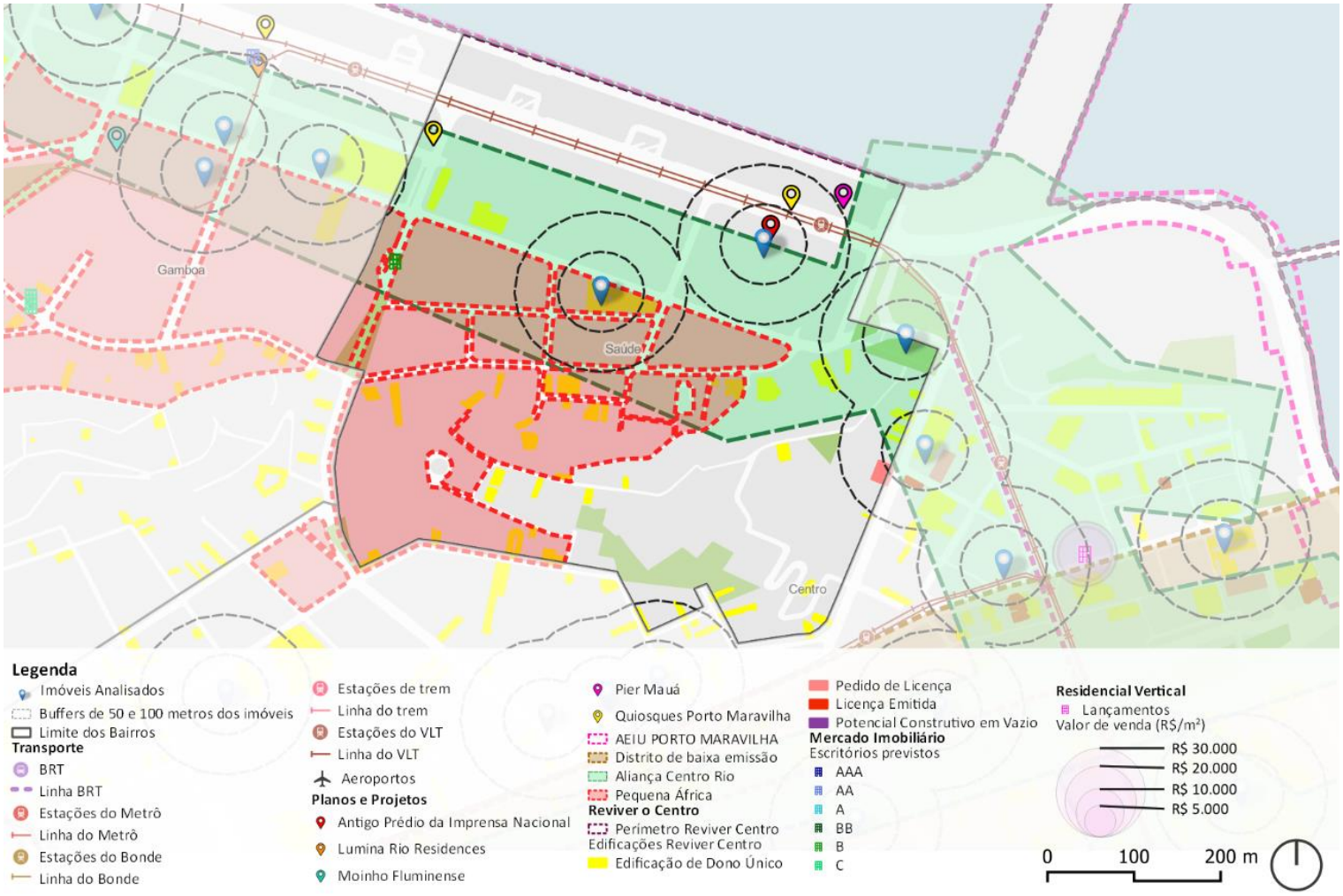
Vale frisar que a definição da vocação de cada imóvel dependerá da consolidação da etapa de diagnóstico, que fornecerá informações detalhadas sobre as características de cada propriedade.

Figura 56: Situação atual do bairro Saúde



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 57: Planos e Projetos previstos para o bairro da Saúde



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 58: Sub-regiões identificadas no bairro da Saúde

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

ANEXO I – LISTA DE IMÓVEIS DA ANÁLISE DE BAIRROS

Disponibilizado no caminho **2. Anexos → 3. Base dos imóveis**, contendo os seguintes documentos:

- **Imóveis_14_06_23.kmz**
- **Imóveis_14_06_23.xls**

ANEXO II – CLASSIFICAÇÃO DO USO DO SOLO – DATARIO 2019

Mapeamento de Uso do Solo da Cidade do Rio de Janeiro, 2019.

Classes do mapeamento de acordo com a base do DataRio:

- Grupo áreas urbanizadas:
  - Áreas residenciais ‑ o uso predominante é residencial, incluindo-se ruas, avenidas, estradas, canteiros, edificações unifamiliares e multifamiliares, conjuntos habitacionais (predominantemente de baixa renda, construídos para fins sociais, e outros relevantes pela sua extensão), e ainda pequenos espaços e edificações, tais como comercio, uso misto, corredores de comércio, indústrias, lotes, quadras vazias, sede de fazendas, granjas etc.
  - Áreas não edificadas ‑ áreas inseridas na malha urbana, compreendendo grandes espaços vazios ou subutilizados, loteamentos em implantação ou não consolidados, E.F.A. (espaço físico alterado) com ruínas ou abandonados e movimentos de terra esparsos.
  - Áreas institucionais e de infraestrutura pública ‑ áreas e equipamentos ocupados pela administração pública, instituições governamentais, de pesquisa, religiosas, militares, presídios, usinas de asfalto, obras sociais, abrigos, quartéis, prestadores de serviços públicos (água, esgoto, lixo, energia, elétrica, iluminação, gás, telefonia, comunicação, correios etc), torres de telecomunicações, oleodutos, gasodutos, adutoras etc.
  - Áreas de comércio e serviços ‑ áreas de uso predominantemente comercial e/ou de serviços, incluindo shoppings centers, centros de bairro, centro da Cidade, centrais de abastecimento, hotéis e motéis, bancos, empresas de ônibus, depósitos de container, de gêneros alimentícios, de lojas de departamentos, cemitérios, hipermercados, estúdios de gravação, incluindo as áreas para estacionamento correlacionadas.

- Favela – áreas identificadas e cadastradas como favelas no Sistema de Assentamento de Baixa Renda do IPP (SABREN). Esta informação é produzida pela Gerência de Estudos Habitacionais/IPP.
- Áreas de lazer – áreas destinadas ao lazer, contemplativo, esportivo e cultural, como praças, parques, vilas olímpicas, clubes, complexos esportivos, temáticos, estádios, museus, bibliotecas, planetário, observatórios, centros culturais etc, ressaltando que as áreas verdes expressivas dentro de grandes parques públicos estão representadas nos seus respectivos temas relativos à vegetação.
- Áreas de educação e saúde – áreas ocupadas por escolas, universidades, instituições de ensino, hospitais, postos de saúde, maternidades, creches, ambulatórios etc.
- Áreas industriais – áreas ocupadas por grandes equipamentos e distritos industriais.
- Áreas de transportes – formados por aeroportos, terminais rodoviários, ferroviários, hidroviários, linha férrea, oficinas ferroviárias/metroviárias, estações de metrô, estações de trem, barcas, helipontos e grandes estacionamentos.
- Áreas de exploração mineral – que estejam em atividade ou não.

- Grupo áreas não urbanizadas:
  - Áreas com cobertura vegetal arbórea e arbustiva – floresta (ombrófila); restinga e mangue (formações pioneiras); capoeira em diferentes estágios (vegetação secundária) e reflorestamentos.
  - Áreas com cobertura vegetal gramíneo-lenhosa (campo) – áreas com vegetação rasteira, graminóides, situadas em planícies ou encostas, utilizadas ou não para atividades pastoris.

ANEXO III – CLASSIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EMPRESARIAIS DA 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 29: 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 30: 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.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BUILDINGS. Estoque empresarial do Rio de Janeiro. Disponível em: <https://www.buildings.com.br/>. Acesso em: 20 de mar. 2023.

DATARIO. Bases da Prefeitura do Rio de Janeiro. Disponível em: <https://www.data.rio/>. Acesso em: 14 de fev. 2023.

GEIMÓVEL. Base de lançamentos imobiliários. Disponível em: <https://www.geoimovel.com.br/>. Acesso em: 16 de mar. 2023.

IBGE. Censo 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/>. Acesso em: 14 de fev. de 2023.

IBGE. Censo 2000. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/administracao-publica-e-participacao-politica/9663-censo-demografico-2000.html>. Acesso em: 14 de fev. de 2023.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO. CENSO DE POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA NO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - 2022. 2022. Disponível em: < https://encurtador.com.br/nvAO6>. Acesso em: 24 de ago. 2023.

RAIS. Número de Empregos e Empresas. Disponível em: <https://bi.mte.gov.br/bgcaged/rais.php>. Acesso em: 06 de mar. 2023.