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

Produto P6: Masterplan – Visão de Futuro

Anexo A

2023

Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES

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

20 de dezembro 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 Anexo A do Relatório do Masterplan – Produto P6, 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: 2023.12.22 09:06:32 -03'00'

Paulo Hiroshi Takito

ANEXO A

ÂNCORAS DE TERRITÓRIOS

A1 - REGIÃO – INCA

A1.1 - IMÓVEL - HENRIQUE VALADARES AO LADO DO INCA

A2 - REGIÃO - PRAÇA MAUÁ

A2.1 - IMÓVEL - AVENIDA RODRIGUES ALVES,1

A3 - REGIÃO - MOINHO FLUMINENSE

A3.1 - IMÓVEL - SACADURA CABRAL, 290

A3.2 - IMÓVEL - AVENIDA VENEZUELA, 232

A3.3 - IMÓVEL - AVENIDA VENEZUELA, 194

A3.4 - IMÓVEL - AVENIDA RODRIGUES ALVES, 303

A4 - REGIÃO – NOVA SEDE DA POLÍCIA FEDERAL

A4.1 - IMÓVEL - ALMIRANTE MARIATH

A5 - REGIÃO - LEOPOLDINA

A5.1 - IMÓVEL - TERRENO DA ESTAÇÃO LEOPOLDINA

A6 - REGIÃO - SAMBÓDROMO

A6.1 - IMÓVEL - PRESIDENTE VARGAS, 2610

A6.2 - IMÓVEL - PRESIDENTE VARGAS, PRÓXIMO AO COMANDO E CONTROLE

A6.3 - IMÓVEL - PRESIDENTE VARGAS, PRÓXIMO AO SAMBÓDROMO

A6.4 - IMÓVEL - PROFESSOR CLEMENTINO FRAGA, 49

DEZEMBRO 2023

ANEXO A1

REGIÃO – INCA

A1.1 - IMÓVEL - HENRIQUE VALADARES AO LADO DO INCA

ANEXO A1.1

IMÓVEL – HENRIQUE VALADARES AO LADO DO INCA

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Henrique Valadares, nº 107.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro do Centro do Rio de Janeiro, na região ocupada num período posterior ao início da colonização da Cidade, pertencendo a área de influência da Praça da Cruz Vermelha, ao lado do INCA. O Bairro é servido por serviços públicos e comunitários essenciais como transporte coletivo, escolas, comércio de pequeno, médio e grande porte, posto de saúde, coleta de lixo e completa infraestrutura urbana. O imóvel é um terreno e situa-se em meia quadra, com acesso pela Rua Henrique Valadares, Washington Luiz e Rua conselheiro Josino.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade da Sociedade Anônima Casa de Saúde e Maternidade Dr. Pedro Ernesto e, aparentemente, é ocupado pelo Ministério da Saúde, tendo como matrícula nº 27.641 2º Ofício do RGI, com área estimada do terreno de 14.850 m² em formato irregular com topografia plana no nível do logradouro. Durante a vistoria identificamos que o imóvel estava ocupado por um estacionamento privado, sem condições de identificar o vínculo desta empresa com o proprietário do imóvel.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Por ser um terreno, suas divisas são totalmente gradeadas com apenas um lado encostado ao prédio do INCA. O imóvel tem potencial para empreendimento de grande porte para fins diversos. Possui várias árvores relevantes dentro do terreno.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

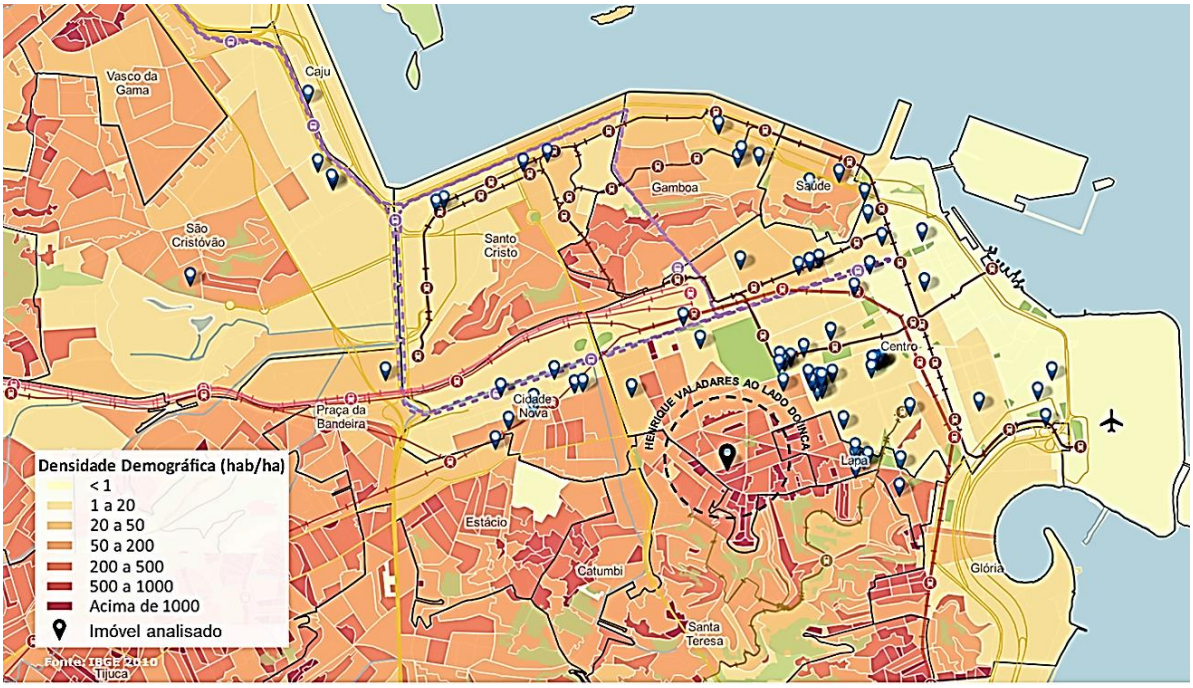
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

O imóvel na Rua Henrique Valadares, ao lado do INCA, está localizado numa área residencial com uma densidade populacional variando de 50 a 200 habitantes por hectare e uma renda média mensal entre 5 e 8 mil reais. Sua posição privilegiada no centro do Rio de Janeiro oferece proximidade a importantes instituições e serviços médicos, como o INCA.

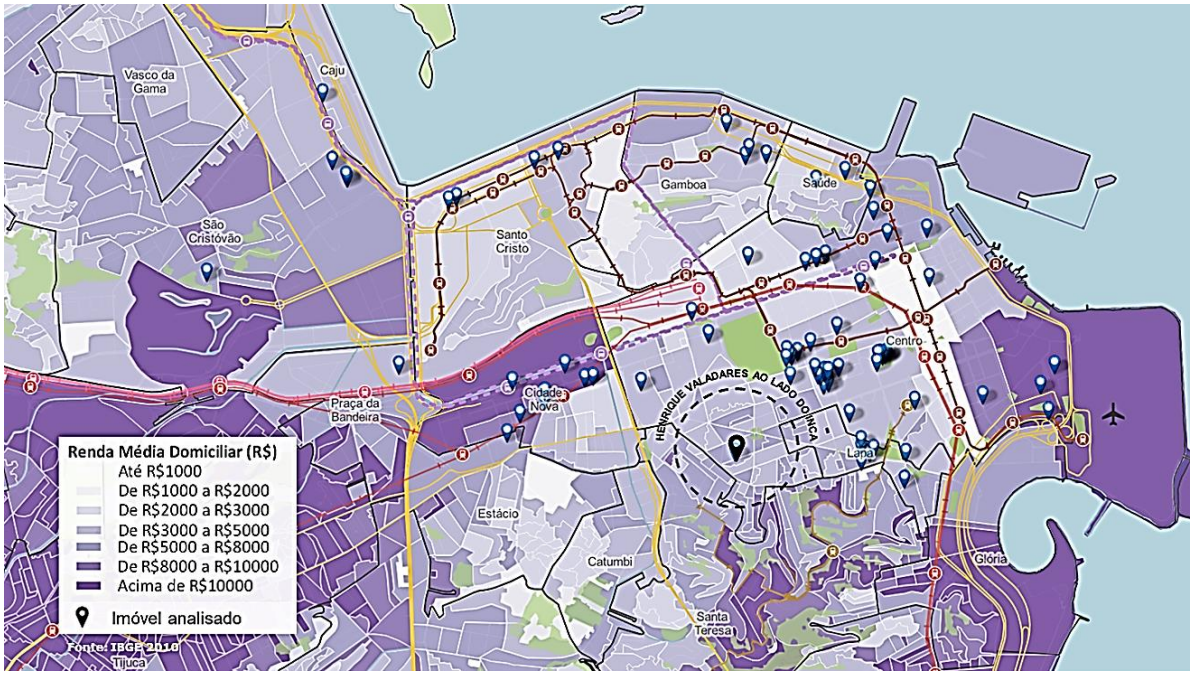
Além disso, a região está passando por um desenvolvimento significativo, com a previsão de empreendimentos empresariais de alto padrão e a construção de 803 novas unidades residenciais.

Figura 1: Densidade demográfica no entorno do imóvel Henrique Valadares ao Lado do Inca



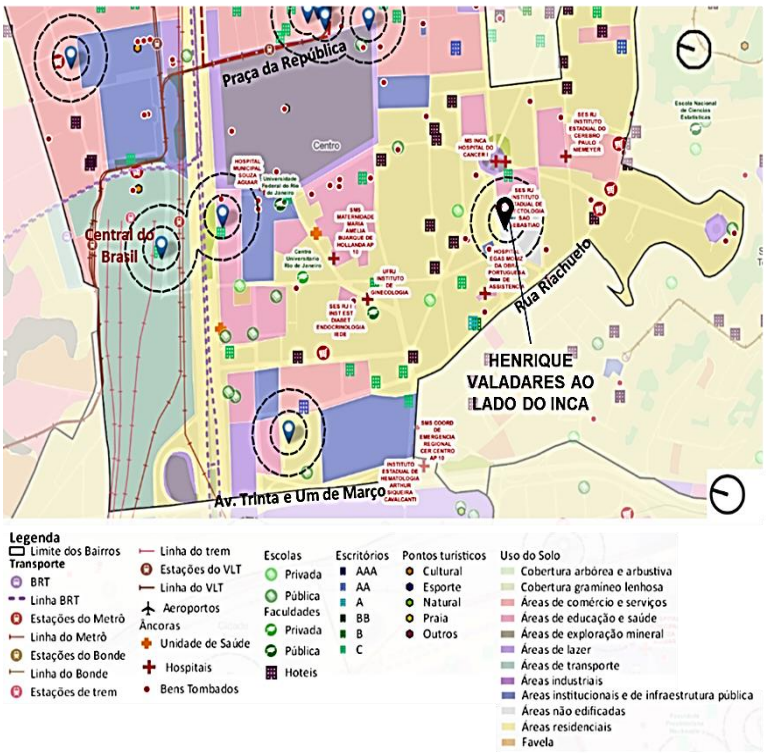
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

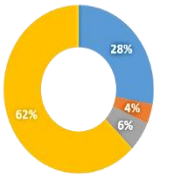
Figura 2: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Henrique Valadares ao Lado do Inca



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 3: Resumo das características do entorno do imóvel Henrique Valadares ao Lado do Inca





CENTRO	
População (2023)	27.151
Domicílios (2023)	14.108
Renda Média Familiar (R$/mês) - (2023)	R$ 7.012
Empregos totais (2021)	598.141
Empregos/pop	22,03

Empresarial	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

Empresarial previsto	Área locável (m²)
Corporate	44.196
AA	20.000
AAA	20.596
B	3.600
Total Geral	44.196

Lançamentos Residenciais	Nº Total de Unidades	Área Privativa Média (m²)	Média de Valor (R$/m²)
Cores Do Rio	121	44	R$ 8.949
Skylux	322	44	R$ 14.744
Vargas 1140	360	41	R$ 8.760
Total Geral	803	43	R$ 11.054

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

- **VOCAÇÃO DO IMÓVEL**

Com base nas particularidades dos imóveis e sua localização, evidencia-se uma oportunidade para o desenvolvimento hospitalar com atividades complementares de escritórios e áreas comerciais.

c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região da Praça da Cruz Vermelha, sugere-se a seguinte ocupação:

- Uso Institucional – Complexo hospitalar público de nível quaternário de complexidade - Especializado, dispondo de Centro de Diagnóstico e Tratamento e Unidades de Internação com cerca de 300 leitos no total.
- Sugere-se, ainda, que o ambiente hospitalar seja integrado as necessidades de saúde do bairro, no estilo UPA, trazendo para o empreendimento pequenas áreas para atendimento da comunidade local.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com o DATASUS (2023), o município do Rio de Janeiro conta com 170 hospitais, que somam 21.485 leitos totais (16.319 de internação e 5.166 complementares). Quanto ao número de leitos, a recomendação da Organização Mundial da Saúde (OMS) é que haja de 3 a 5 leitos a cada 1000 habitantes. Portanto, o Rio de Janeiro está fora do padrão recomendado, com 2,39 leitos a cada 1000 habitantes.

Entretanto, a região central da cidade dispõe de 29 hospitais que contam com 2,6 mil leitos hospitalares. Com base na população estimada da Área de Planejamento 1 para o ano de 2023, que totaliza 333.364 pessoas, verifica-se que região central apresenta uma proporção de 7,79 leitos de internação para cada 1.000 habitantes, índice superior ao recomendado pela OMS. Embora os números indiquem uma oferta satisfatória de leitos na região, considerando a oferta total da cidade, verifica-se que a região está atendendo também as demandas da população de outras áreas de planejamento e, inclusive de outros municípios da Região Metropolitana.

Com relação ao imóvel em específico, deve-se considerar os planos de mais de uma década de expansão do INCA para a instalação na região da Praça da Cruz Vermelha do novo hospital e campus para desenvolvimento de pesquisa e inovação[1]. Considerando o tempo de corrido, entretanto, em agosto de 2023 foi publicado o Edital[2] de concorrência para escolha da proposta mais vantajosa para a contratação de empresa especializada para revisão e atualização dos projetos básico e executivo de arquitetura e engenharia da obra de construção do Campus Integrado do Instituto Nacional de Câncer - INCA e elaboração do respectivo orçamento. Até novembro/2023 não é conhecido o desfecho do certame.

Por fim, deve-se anotar que tal empreendimento teve anúncio feito pelo governo federal dando conta de que foi incluído na lista de projetos estratégicos do Novo Plano de Aceleração de Crescimento (PAC).

Ainda, conforme analisamos na etapa de "Diagnóstico" (Produto 2 – parte 1), o número de beneficiários de planos de saúde, o município do Rio de Janeiro apresentou queda de 0,6% ao ano entre 2011 e 2022 o que indica maior pressão de demanda sobre a saúde pública.

[1] Revista Rede Câncer nº 20, dezembro/2012. https://www.inca.gov.br/publicacoes/revistas/rede-cancer-no-20.

[2] Edital nº 317/2023 Processo nº 25410.016047/2022-16 - Concorrência Pública Tipo Técnica e Preço, com data prevista para abertura dos envelopes em 21/09/2023.

Por essa razão, considerando as características do imóvel, observa-se que ele possui um potencial de desenvolvimento de 88.037 m² de área de vendas e 110 mil m² construídos. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de varejo: 8.804 m²;
- Área de vendas de escritórios/consultórios: 17.607 m²;
- Área de venda de hospital: 61.626 m².

Caso o empreendimento fosse destinado ao setor privado, o caso de uma concessão, por exemplo, com base na análise dessa distribuição e na projeção da demanda imobiliária apresentada na seção 5.2 do relatório sobre *Masterplan* do Centro do Rio de Janeiro, levando em consideração uma taxa de captação de 30% do incremento anual da demanda e o início do desenvolvimento em 2026, prevê-se que o empreendimento leve 12 anos para se consolidar no mercado, alcançando sua ocupação total em 2038. Esse período de desenvolvimento prolongado é resultado da natureza da tipologia do hospital, enquanto os demais tipos de uso poderiam ser absorvidos em apenas 1 ou 2 anos de desenvolvimento. Como a proposta do estudo define o equipamento como um Hospital Público, onde a demanda reprimida é relevante, entendemos que os espaços onde se utilizarão as atividades de varejo e escritórios/consultórios devem ser locadas para entes privados em benefício do empreendimento.

Tabela 1: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m²)	30% Captura da demanda												
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Varejo	4.648	4.648	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Escritórios	9.295	9.295	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hospital	32.534	5.015	10.062	15.140	20.248	25.387	30.556	32.534	-	-	-	-	-	-

Tipologia	Área (m²)	% Captura da demanda												
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Varejo	4.648	18%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Escritórios	9.295	14%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Hospital	32.534	30%	30%	30%	30%	30%	30%	188%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Destaca-se que, para atender a essa demanda, foi considerado o ano de 2026 como o primeiro ano de desenvolvimento para cada empreendimento, podendo ajustar o ano de início conforme a priorização dos projetos, contando apenas o número de anos necessários para absorver a área vocacionada.

e) FINANCEIRO (receitas, custo, prazo e TIR)

Os estudos financeiros partiram da análise de volumetria do imóvel, onde foram verificados e destacados as seguintes fases: (i) Resultado das condições legais e o melhor aproveitamento do imóvel – consiste em elencar todos os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel e verificar a melhor alternativa de aproveitamento edilício, absorvível pelo mercado imobiliário; (ii) Quadro de Áreas - o estudo nos conduz a um quadro com o total das áreas do empreendimento estudado; (iii) Custo de Construção – ao analisar os ativos, foram definidas as necessidades de intervenção para colocar os imóveis em condições de habitabilidade prevista para o empreendimento hipotético, assim foram estimados os parâmetros para definir os custos totais das construções, reformas ou *retrofits* dos bens; (iv) Quadro de Valores – baseado na pesquisa de mercado e nos estudos econométricos apresentados no volume principal do P6 foram definidos os valores unitários por tipologia definida para cada mix de unidades imobiliárias.

Quadro 1: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	HENRIQUE VALADARES AO LADO DO INCA	
ÁREA DO TERRENO (m²)		14.850,00
ATE PROJETADA (m²)		
ÁREA DE VENDA (m²)		88.037,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m²)	Comercial	
	Residencial	
	Institucional	110.000,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 2: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	HENRIQUE VALADARES AO LADO DO INCA		
	ATE COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA DE VENDAS (m²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)
ACESSO			
PAVIMENTO TIPO			
COBERTURA			
NÚMERO DE PAVIMENTOS	VÁRIAS EDIFICAÇÕES		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	**110.046,00**	**88.037,10**	**110.000,00**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 3: Custo de construção

IDENTIFICAÇÃO	HENRIQUE VALADARES AO LADO DO INCA

	CUSTO (R$/m²)
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R$ 3.071,02
CUSTO COM BDI	R$ 8.122,22
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	110.000,00 m²
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	**R$ 938.116.262,00**
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	36 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 4: Valor de Locação

IDENTIFICAÇÃO	HENRIQUE VALADARES AO LADO DO INCA

TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/mês)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R$/mês)
VAREJO	R$ 65,32	8.803,70	R$ 575.076,00
HOSPITAL/ADM	R$ 65,32	79.233,00	R$ 5.175.688,00
VALOR MENSAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R$)			**R$ 5.750.764,00**

VALOR ANUAL DO EMPREENDIMENTO (R$)	**R$ 69.009.168,00**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

OBS.: Contrato de Locação especial para período de 20 anos com direito a renovação por igual período.

O empreendimento tem potencial de apresentar receita de locação da ordem de R$ 69 milhões para um prazo no contrato de locação de 20 anos, com possibilidade de renovação. Os custos para o empreendimento foram estimados em R$ 938,1 milhões com obras em 36 meses, sendo estimado a taxa de retorno equivalente a Selic de longo prazo, equivalente a 4,8%a.a.

Considerando a importância estratégica do Instituto Nacional do Câncer (INCA), unidade de referência localizada no território em análise, o estudo propõe que o presente imóvel seja conjugado e integrado as instalações já existentes do INCA, objetivando potencializar seu atendimento como instituição pública. O projeto propõe que seja analisada a hipótese de PPP com atividades meio (serviços denominados “batas cinzas”) para aumentar seu grau de eficiência nos serviços da atividade-fim.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Trata-se de empreendimento de unidade hospitalar de nível quaternário de complexidade, com Centro de Diagnóstico e Tratamento e Unidade de Internação, em ambiente Público Privado, combinado com habitação para sênior, consultórios particulares, serviços no térreo e creche.

Trata-se de unidade hospitalar de apoio ao Instituto Nacional de Câncer (INCA). O INCA é uma referência nacional no campo da oncologia e desempenha um papel crucial no combate ao câncer no País. O lote apresenta 14.850 m² com potencial construtivo de 74.250 m².

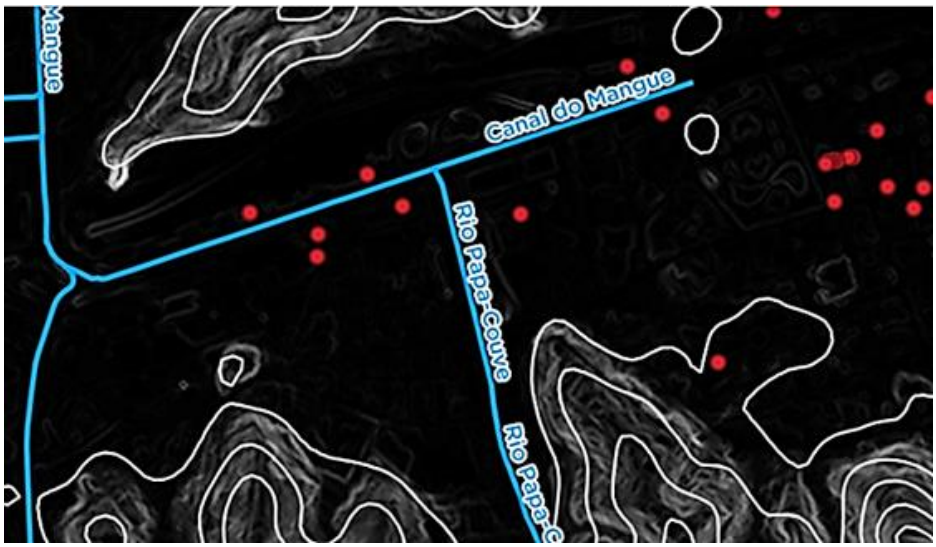
É importante destacar que este empreendimento apresenta projeto chamado de "Inca do futuro"[3], em desenvolvimento pelo governo federal e pretende criar uma entidade à serviço da pesquisa para o controle de câncer. O projeto pretende ainda concentrar num mesmo endereço todas as unidades de saúde e pesquisa do instituto que hoje estão espalhadas por prédios em Vila Isabel, no Santo Cristo e no Centro.

Está localizado na rua Henrique Valadares 107, no entorno da Praça da Cruz Vermelha, no cruzamento das seguintes ruas e avenidas: Avenida Henrique Valadares; Avenida Mem de Sá; e Rua Carlos Sampaio. Trata-se de uma região 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. Na parcela do território mais próxima da Avenida Presidente Vargas é perceptível uma concentração de diversos usos não residenciais, com destaque para 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 ponto de vista ambiental, o imóvel está situado na bacia hidrográfica do canal do Mangue na vertente norte do Maciço da Tijuca, no primeiro contraforte, numa altitude de 30 metros acima do nível do mar. É importante que este desenvolvimento imobiliário preveja um reservatório de retenção de águas pluviais para reduzir o possível impacto de uma grande área impermeabilizada em lote de 14.850 m².

[3] Projeto detalhado na Etapa Diagnósticos - Produto P2 Item 6.1.2.5

Figura 4: Localização do empreendimento considerando os aspectos ambientais



Fonte: Consórcio Conexão Rio

Do ponto de vista urbanístico, o empreendimento terá o acesso de pedestres viabilizado pela rua Washington Luís que será transformada numa *rambla*: ***Rambla* INCA**.

Este empreendimento constitui um polo gerador de viagens por se tratar de edificação com mais de 10.000 m². Será necessária a elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança para identificar os impactos e suas medidas mitigadoras.

Alguns dos possíveis impactos incluem:

- Tráfego e Estacionamento: A presença de uma instituição de grande porte como o INCA pode resultar em um aumento do tráfego de veículos na área, bem como desafios de estacionamento para os moradores locais, já que se trata de um polo gerador de tráfego;
- Ruído: Pode haver um aumento nos níveis de ruído que afeta a vizinhança;
- Desenvolvimento Econômico: Por outro lado, o INCA também pode ser um polo gerador de empregos e oportunidades econômicas na área, o que pode ter impactos positivos na vizinhança; e
- Segurança e Vigilância: A presença de uma instituição de saúde importante como o INCA pode resultar em medidas de segurança adicionais, como presença de segurança ou policiamento reforçado, o que pode ter efeitos na sensação de segurança da comunidade.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que proprietário aparente do imóvel é o Ministério da Saúde (União), e diante da vocação apresentada, a estruturação do projeto pode se dar meio das seguintes modalidades: (i) Regularização do imóvel sob propriedade da União, reforma e criação de unidade hospitalar; (ii) estabelecimento de Parceria Público-Privada (item 5.5.3.2.4 do Relatório), que poderá ser firmada, na modalidade de concessão administrativa, para administração da unidade hospitalar, ou para prestação de serviços específicos.

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

A região já é reconhecida como um polo de saúde do município, atendendo à população com completa rede. Contudo, há certo ceticismo por parte dos investidores quanto ao aproveitamento do referido imóvel, visto que há mais de 10 anos o terreno encontra-se vago e, por questões de descontinuidade dos planos das novas obras, não houve seguimento das intervenções planejadas.

É possível observar que as experiências mais recentes em termos de parcerias público-privadas (PPP) na área de saúde, destacadamente a recente licitação para o Hospital Souza Aguiar[4], sejam estimulantes para se buscar investimentos junto ao setor privado.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

Há necessidade de regularização da matrícula imobiliária, vez que atualmente consta o proprietário como sendo a Sociedade Anônima Casa de Saúde e Maternidade Dr. Pedro Ernesto.

Foi verificada a existência de hipoteca ao portador, datada de 1924, averbada na matrícula do imóvel.

A título de contribuição, objetivando ajuste na legislação urbana, em razão do seu uso, atividade institucional para uso hospitalar, sugere-se negociação com o poder público municipal para alcançar maior aproveitamento edilício, utilizando os fundos do terreno, testada para a rua Washington Luís como local de maior ocupação edilícia.

[4] Consórcio Smart Hospital vence leilão da PPP para administrar o Complexo Hospitalar Souza Aguiar. Disponível em https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2023/08/02/consorcio-smart-hospital-vence-leilao-para-parceria-publico-privada-do-complexo-hospitalar-souza-aguiar.ghtml, acesso em 11/11/2023.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

Ajustes jurídicos para a viabilização parcerias com a iniciativa privada, e modelagem econômico-financeira adequada.

k) DIAGRAMAS, PLANTAS SITUACIONAIS, PLANTAS PROPOSTAS, PERSPECTIVAS AXONOMÉTRICAS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS E VOLUMETRIA

Este item encontra-se atendido na sua plenitude na apresentação realizada no modelo ilustrativo no Anexo “InDesign”.

l) EXTERNALIDADES ESPERADAS

O uso institucional proposto, de um complexo hospital de nível quaternário, especializado e ao mesmo tempo agregando funções no estilo UPA para atender ao bairro, tem todas as características de um empreendimento que tende a gerar externalidades positivas não só para a sub-região vizinha, mas para toda a Região Metropolitana do Rio.

Por outro lado, considerando a necessidade do estabelecimento de contrapartidas relativas aos impactos de vizinhança causados pelo porte do empreendimento (superior a 10.000 m²), esses poderão ser mitigados por meio de obras qualificadoras realizadas no entorno do imóvel, em conformidade com o Estudo de Impacto de Vizinhança que precisa ser feito.

ANEXO A2

REGIÃO – PRAÇA MAUÁ

A2.1 - IMÓVEL - AVENIDA RODRIGUES ALVES, 1

ANEXO A2.1

IMÓVEL – AVENIDA RODRIGUES ALVES, 1

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL**: Rodrigues Alves, nº 1.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro do Centro do Rio de Janeiro, na região ocupada quando do início da colonização da Cidade, pertencendo ao Centro Histórico do Rio que sofre influência da área portuária da Praça Mauá. O Bairro é servido por todos os serviços comunitários e públicos essenciais para um grande centro urbano.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é ocupado pela sede da Superintendência da Polícia Federal do Rio de Janeiro.

- **DO IMÓVEL**

O imóvel situa-se em meia quadra, entre a Rua Rodrigues Alves, por onde se tem acesso, pela Av. Venezuela no lado oposto, pela Rua Edgard Gordilho de um lado e o Museu MAR pelo outro, com edificação circundando o terreno e um pátio interno. O imóvel tem as dimensões de 140,00m de frente e fundos e laterais 116,50m, em formato retangular com área total do terreno de 16.300m², em topografia plana, no nível do logradouro.

Não se teve acesso ao interior do imóvel, mas em vistoria externa foi identificado que o prédio é composto por 3 pavimentos ao redor da totalidade do terreno. Sua área construída total é de 24.000 m², composta por: térreo e 2 (dois) pavimentos, sendo de padrão construtivo normal e aparentemente em estado de conservação regular. O imóvel é tombado pelo Instituto Estadual do Patrimônio Cultural – INEPAC, por sua importância cultural para a cidade, tendo sido a antiga sede da “Imprensa Nacional”.

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

Sua estrutura é em concreto armado com alvenaria convencional. As paredes externas e internas são de alvenaria convencional. Nas dependências internas (salões de atendimento, salas de apoio, escritórios, depósitos e circulações) são utilizados revestimentos de cerâmica comercial nos pisos e pintura nas paredes e tetos. Não aparenta apresentar nenhum vício de construção, e tem aparentemente estabilidade e solidez em sua estrutura, possuindo assim condições de sofrer intervenções de obras para renovar sua condição de habitabilidade funcional.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

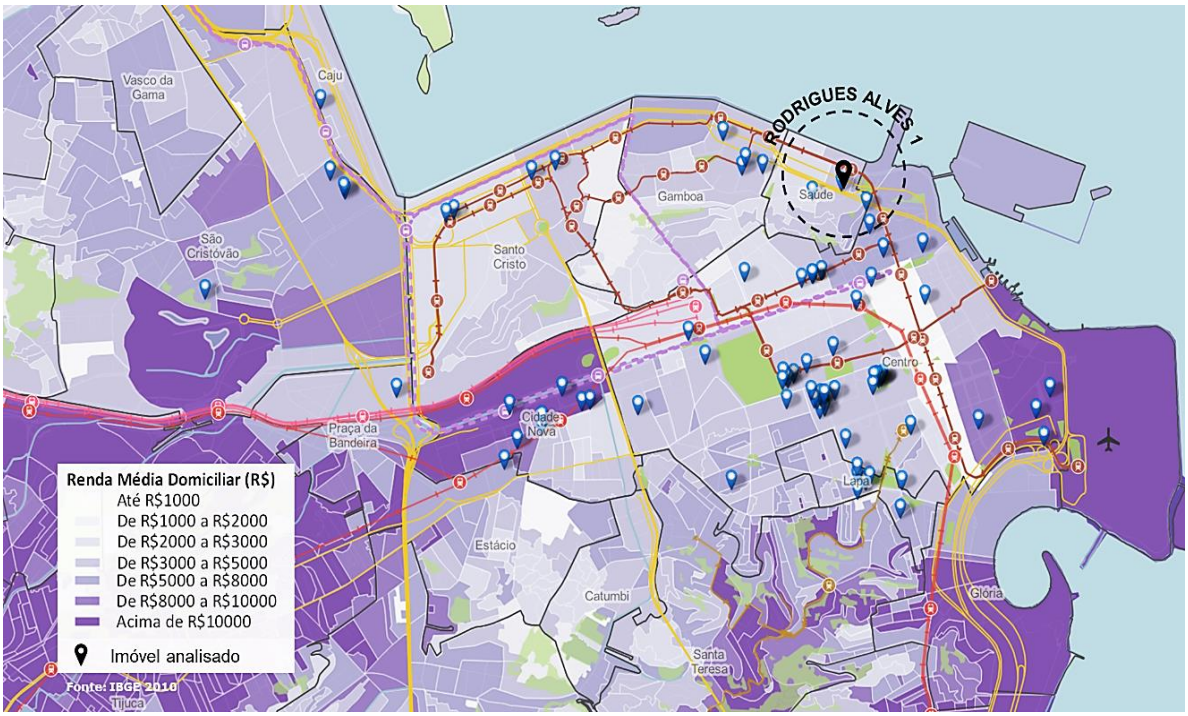
O Imóvel Rodrigues Alves, nº 1, está situado em uma região de densidade populacional elevada, com uma média de 50 a 200 habitantes por hectare e uma renda familiar média mensal entre 5 e 8 mil reais, superior à média do bairro da Saúde, que é de R$2.808,00. Além disso, a propriedade está inserida em uma área predominantemente turística, em frente ao Museu do Amanhã.

O bairro atualmente apresenta uma proporção maior de empregos em relação à sua população, com uma taxa de apenas 2,8 empregos por habitante. No entanto, é importante destacar que nas proximidades do imóvel estão previstos novos empreendimentos empresariais, totalizando uma área bruta locável de 8,4 mil metros quadrados a ser incorporada no futuro.

Figura 5: Densidade demográfica no entorno do imóvel Avenida Rodrigues Alves 1

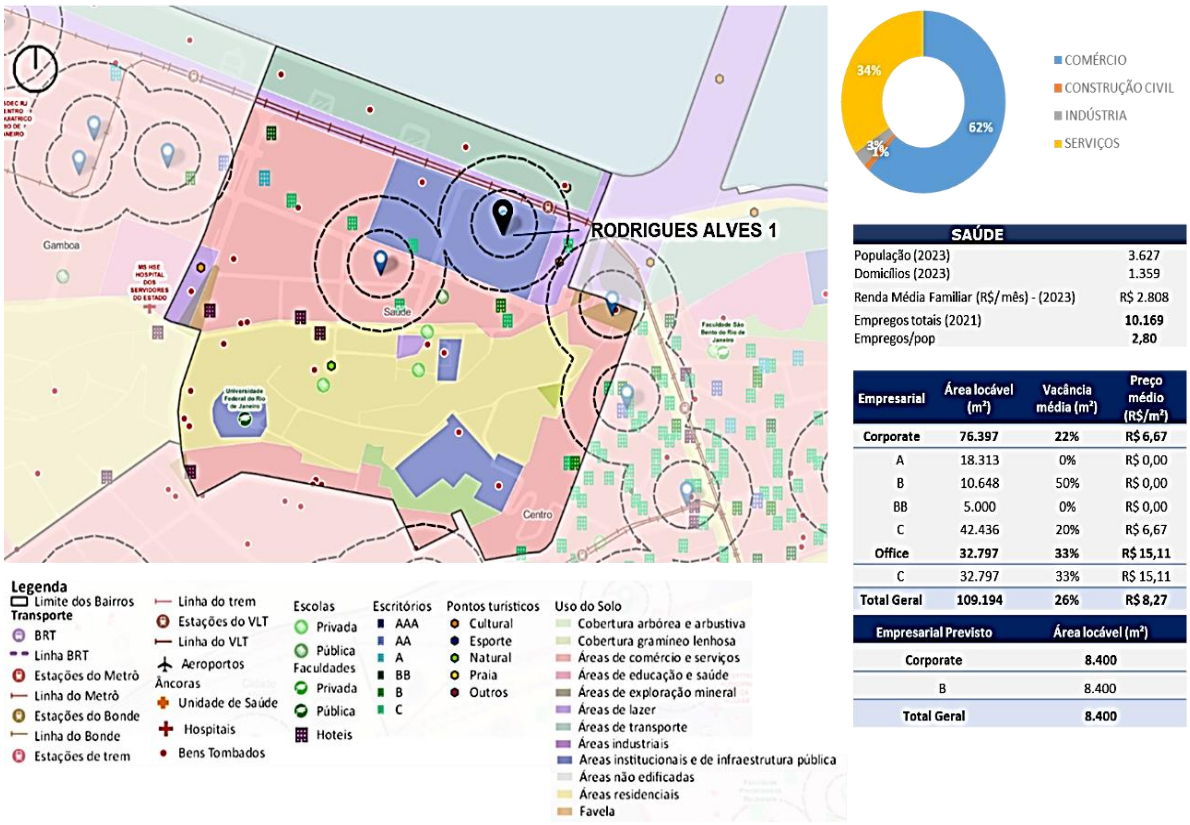
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 6: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Avenida Rodrigues Alves 1



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 7: Resumo das características do entorno do imóvel Avenida Rodrigues Alves 1



SAÚDE	
População (2023)	3.627
Domicílios (2023)	1.359
Renda Média Familiar (R$/mês) - (2023)	R$ 2.808
Empregos totais (2021)	10.169
Empregos/pop	2,80

Empresarial	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

Empresarial Previsto	Área locável (m²)
Corporate	8.400
B	8.400
Total Geral	8.400

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

- **VOCAÇÃO DO IMÓVEL**

Com base nas particularidades dos imóveis e sua estratégica localização nas áreas mais valorizadas do bairro da Saúde, evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento de escritórios com varejo no térreo. Essa atividade comercial no térreo, pode explorar atividades relacionadas a mercado e gastronomia, aproveitando das características arquitetônicas da edificação.

c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano que está inserido como destaque a região da Praça Mauá e o Boulevard Olímpico, sugerimos a ocupação para o uso comercial aberto para as quatro direções, com destaque para o segmento de economia criativa em especial para a área de moda convencional e alternativa com foco em sustentabilidade, artes e design, audiovisual, gastronomia, oficinas e galerias, mercado de produtos orgânicos e sofisticados, performances, desfiles e músicas de vários estilos com vasta programação para se manter ativo para o público doméstico e internacional.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 16.800 m² de área de vendas, dos 24 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de varejo: 5.600 m²;
- Área de vendas de escritórios: 11.200 m².

Com base na análise dessa distribuição e na projeção da demanda imobiliária apresentada na seção 5.2 do relatório sobre *Masterplan* do Centro do Rio de Janeiro, levando em consideração uma taxa de captação de 30% do incremento anual da demanda e o início do desenvolvimento em 2026, prevê-se que o empreendimento leve 2 anos para se consolidar no mercado, alcançando sua ocupação total em 2026. Esse período de desenvolvimento breve é resultado da natureza da tipologia do varejo e escritórios.

Tabela 2: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Varejo	11.200	7.851	11.200	-	-	-
Escritórios	5.600	5.600	-	-	-	-

Tipologia	Área (m²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Varejo	11.200	30%	13%	0%	0%	0%
Escritórios	5.600	9%	0%	0%	0%	0%

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Destaca-se que, para atender a essa demanda, foi considerado o ano de 2026 (ou dois anos a contar do momento atual) como o primeiro ano de desenvolvimento para cada empreendimento, podendo ajustar o ano de início conforme a priorização dos projetos, contando apenas o número de anos necessários para absorver a área vocacionada.

e) FINANCEIRO (receitas, custo, prazo e TIR)

Os estudos financeiros partiram da análise de volumetria do imóvel, onde foram verificados e destacados as seguintes fases: (i) Resultado das condições legais e o melhor aproveitamento do imóvel – consiste em elencar todos os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel e verificar a melhor alternativa de aproveitamento edilício, absorvível pelo mercado imobiliário; (ii) Quadro de Áreas - o estudo nos conduz a um quadro com o total das áreas do empreendimento estudado; (iii) Custo de Construção – ao analisar os ativos, foram definidas as necessidades de intervenção para colocar os imóveis em condições de habitabilidade prevista para o empreendimento hipotético, assim foram estimados os parâmetros para definir os custos totais das construções, reformas ou *retrofits* dos bens; (iv) Quadro de Valores – baseado na pesquisa de mercado e nos estudos econométricos apresentados no volume principal do P6 foram definidos os valores unitários por tipologia definida para cada mix de unidades imobiliárias que aplicado o produto a sua área privativa resultou no valor pelo qual o ativo pode gerar para o seu proprietário, quer seja no processo de a alienação ou no processo de renda.

Quadro 5: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA RODRIGUES ALVES,1	
ÁREA DO TERRENO (m²)		16.300,00
ATE PROJETADA (m²)		
ÁREA DE VENDA (m²)		16.800,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m²)	Comercial	24.000,00
	Residencial	
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 6: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA RODRIGUES ALVES,1

	ATE COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA DE VENDAS (m²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)
ACESSO			
PAVIMENTO TIPO			
COBERTURA			
NÚMERO DE PAVIMENTOS	3		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO		**16.800,00**	**24.000,00**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 7: Custo de construção

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA RODRIGUES ALVES,1

	CUSTO (R$/m²)
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R$ 2.768,45
CUSTO COM BDI	R$ 3.943,60
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	24.000,00 m²
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	**R$ 99.378.690,00**
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	48 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 8: Valor Geral de Venda (VGV)

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA RODRIGUES ALVES,1

TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R$)
VAREJO	R$ 9.160,26	11.200,00	R$ 102.594.912,00
SALAS	R$ 9.160,26	5.600,00	R$ 51.297.456,00
VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R$)			R$ 153.892.781,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

A análise econômico-financeira do empreendimento apontou para os seguintes resultados:

- O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R$ 153,8 milhões de VGV, para o uso comercial. Os ativos foram estimados no valor total de R$ 28,1 milhões, representando cerca de 18% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não pode ultrapassar os R$ 99,3 milhões, sendo hoje o grande desafio de viabilidade do projeto para, dentro de um prazo de 48 meses, poder atingir taxa de retorno superior a 18%a.a.

- **ANÁLISE DA RENDA DO NÉGÓCIO PROPOSTO PELA ÓTICA DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL / CONCEITO DO ALUGUEL PERCENTUAL**

Premissa de Faturamento - A fim de apoiar na definição dos valores praticados na locação de espaços comerciais em equipamentos de varejo com lojas e serviços no mesmo local, em uma abordagem expedita, recorremos ao relatório anual da ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centres), que faz o acompanhamento histórico dessas atividades. Dele é possível extrair que, sob a ótica do proprietário e considerando a média abril/2023, para a finalidade pretendida para o imóvel, o faturamento seria o correspondente a R$ 1.295/m².

Tabela 3: Valores de aluguel praticados no varejo de shoppings - Brasil

VENDA MÉDIA POR M²	ABR/22	JAN/23	FEV/23	MAR/23	ABR/23	VAR. REAL* 2022X2023
Lojas âncoras (Acima de 1.000 m²)	R$ 833	R$ 765	R$ 637	R$ 725	R$ 847	1,6%
Semi âncoras (500 a 999 m²)	R$ 1.030	R$ 1.316	R$ 1.008	R$ 1.105	R$ 1.104	7,1%
Mega lojas (250 a 499 m²)	R$ 1.236	R$ 1.332	R$ 1.169	R$ 1.223	R$ 1.358	9,9%
Lojas satélites (Até 250 m², exceto quiosques)	R$ 2.210	R$ 2.203	R$ 1.883	R$ 2.203	R$ 2.195	-0,7%
Entretenimento geral	R$ 211	R$ 269	R$ 198	R$ 164	R$ 274	29,6%
Conveniência e serviços	R$ 1.116	R$ 1.248	R$ 994	R$ 1.253	R$ 1.231	10,3%
Alimentação	R$ 2.678	R$ 2.797	R$ 2.646	R$ 2.548	R$ 2.703	1,0%
Quiosques	R$ 1.809	R$ 1.945	R$ 1.443	R$ 1.455	R$ 1.814	0,3%
TOTAL	R$ 1.252	R$ 1.267	R$ 1.079	R$ 1.196	R$ 1.295	3,4%

Fonte: ABRASCE (2023)

Assim, foi montado um fluxo de caixa dinâmico onde se definiu o potencial de receita que o ativo pode produzir na modalidade de aluguel percentual. Foram utilizados os custos de construção, reforma ou *retrofit* e os quadros de áreas levantados anteriormente. Como premissas foi arbitrado o aluguel percentual de 7%, outras receitas como eventos fechados, feiras etc. 3% configuram a receita provável que será atingida no 7º ano (fase de maturação do empreendimento). Foram sensibilizados custos (1%), manutenção e depreciação (3%) e para despesas, administração e impostos (15%). Desta forma, a análise financeira foi realizada para definir o potencial de receita, custos, prazo e T.I.R.

Quadro 9: Fluxo de caixa dinâmico

RODRIGUES_ALVES_1

Fluxo de Caixa (R$)	%	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
Maturidade				60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Receita anual				**16.969.680**	**19.797.960**	**22.626.240**	**25.454.520**	**28.282.800**	**28.282.800**	**28.282.800**	**28.282.800**	**28.282.800**	**28.282.800**
Faturamento bruto do inquilino (Abrasce)				169.696.800	197.979.600	226.262.400	254.545.200	282.828.000	282.828.000	282.828.000	282.828.000	282.828.000	282.828.000
Aluguel percentual	7,0%			11.878.776	13.858.572	15.838.368	17.818.164	19.797.960	19.797.960	19.797.960	19.797.960	19.797.960	19.797.960
Outros (eventos)	3,0%			5.090.904	5.939.388	6.787.872	7.636.356	8.484.840	8.484.840	8.484.840	8.484.840	8.484.840	8.484.840
Saidas		**-37.396.196**	**-37.396.196**	**-6.486.192**	**-7.193.262**	**-7.900.332**	**-8.607.402**	**-9.314.472**	**-9.314.472**	**-9.314.472**	**-9.314.472**	**-9.314.472**	**-9.314.472**
Outros custos	1%			-1.696.968	-1.979.796	-2.262.624	-2.545.452	-2.828.280	-2.828.280	-2.828.280	-2.828.280	-2.828.280	-2.828.280
Manutenção / depreciação	3%			-2.243.772	-2.243.772	-2.243.772	-2.243.772	-2.243.772	-2.243.772	-2.243.772	-2.243.772	-2.243.772	-2.243.772
Despesas / Administração / Impostos	15%			-2.545.452	-2.969.694	-3.393.936	-3.818.178	-4.242.420	-4.242.420	-4.242.420	-4.242.420	-4.242.420	-4.242.420
Investimentos		-37.396.196	-37.396.196										
Geracao de caixa no periodo		**-37.396.196**	**-37.396.196**	**10.483.488**	**12.604.698**	**14.725.908**	**16.847.118**	**18.968.328**	**18.968.328**	**18.968.328**	**18.968.328**	**18.968.328**	**18.968.328**
Saldo de caixa acumulado		**-37.396.196**	**-74.792.391**	**-64.308.903**	**-51.704.205**	**-36.978.296**	**-20.131.178**	**-1.162.850**	**17.805.478**	**36.773.807**	**55.742.135**	**74.710.463**	**93.678.791**
Perpetuidade													123.059.377
Cx para VPL		**-37.396.196**	**-37.396.196**	**10.483.488**	**12.604.698**	**14.725.908**	**16.847.118**	**18.968.328**	**18.968.328**	**18.968.328**	**18.968.328**	**18.968.328**	**142.027.705**

Tx desconto (a.a.)	15,4%
VPL @Ano 0 (R$)	**22.890.363**
TIR (a.a.)	**20,5%**
PAY BACK (ano)	**7**

RECEITA MÉDIA ANUAL	**25.454.520**
CUSTOS MÉDIOS	**-16.086.641**
Outros custos	-2.545.452
Manutenção / depreciação	-2.243.772
Despesas / Administração / Impostos	-3.818.178
Investimentos	-7.479.239

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

A análise econômico-financeira do empreendimento pela ótica da RENDA apontou para os seguintes resultados:

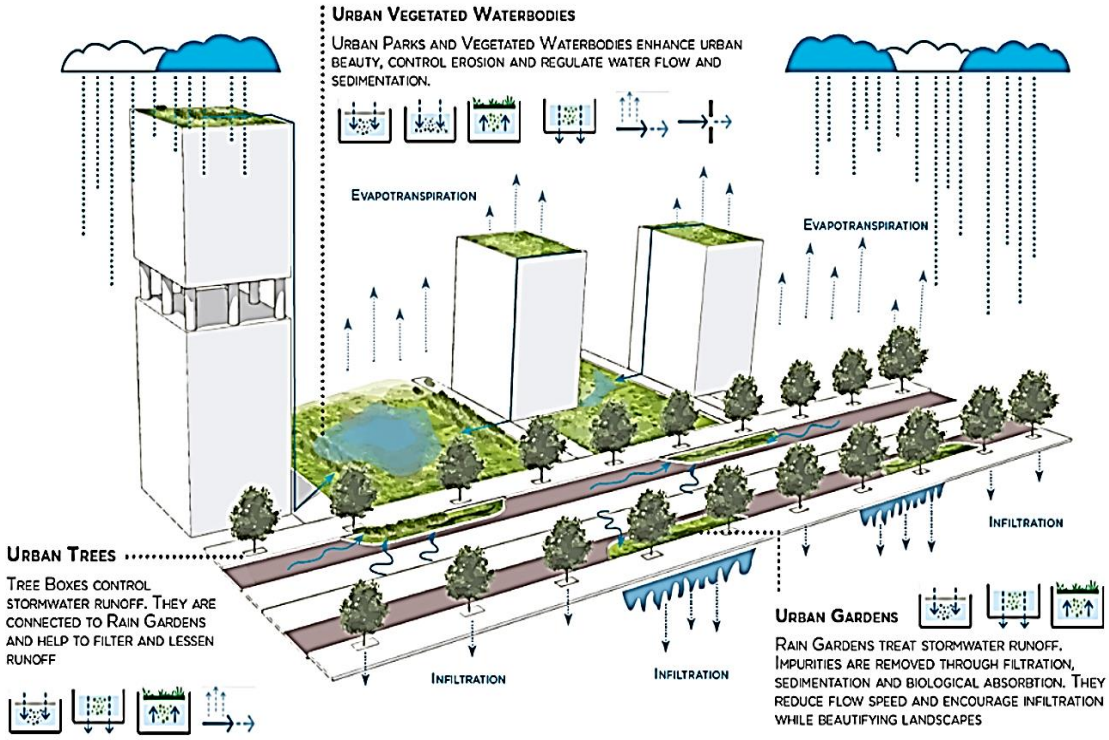
- O empreendimento tem potencial de apresentar receita média anual para o imóvel de R$ 25,4 milhões a título de aluguel percentual, com custos médios anuais de R$ 16 milhões, em um fluxo de caixa de 12 anos (2 anos de obras e 10 anos de receita), atingiu um *Pay Back* de 7 anos para uma taxa interna de retorno de 20% a.a., onde o imóvel foi estimado em um valor de R$ 22,8 milhões.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Trata-se de empreendimento comercial aberto ao público, formado por lojas e oficinas de segmentos da economia criativa, com destaque para moda, música, vídeo, design, artes, teatro e galerias. No espaço interno, apresentações de grupos musicais reúnem vários setores sociais em manifestações artísticas. Praças de alimentação convivem com mercados e venda de produtos sofisticados em ambiente repleto de mesas ao ar livre. Apresenta área de terreno de 16.334 m² com área construída de 30.676 m². Este empreendimento deverá estar associado àquele planejado para o Touring do Brasil[5], onde será implementado um Mercado Gastronômico.

[5] Projeto detalhado na Etapa Diagnósticos - Produto P2 Item 6.1.1.10.

Figura 8: Estratégias de infraestrutura verde e azul na esfera da calçada e espaço público



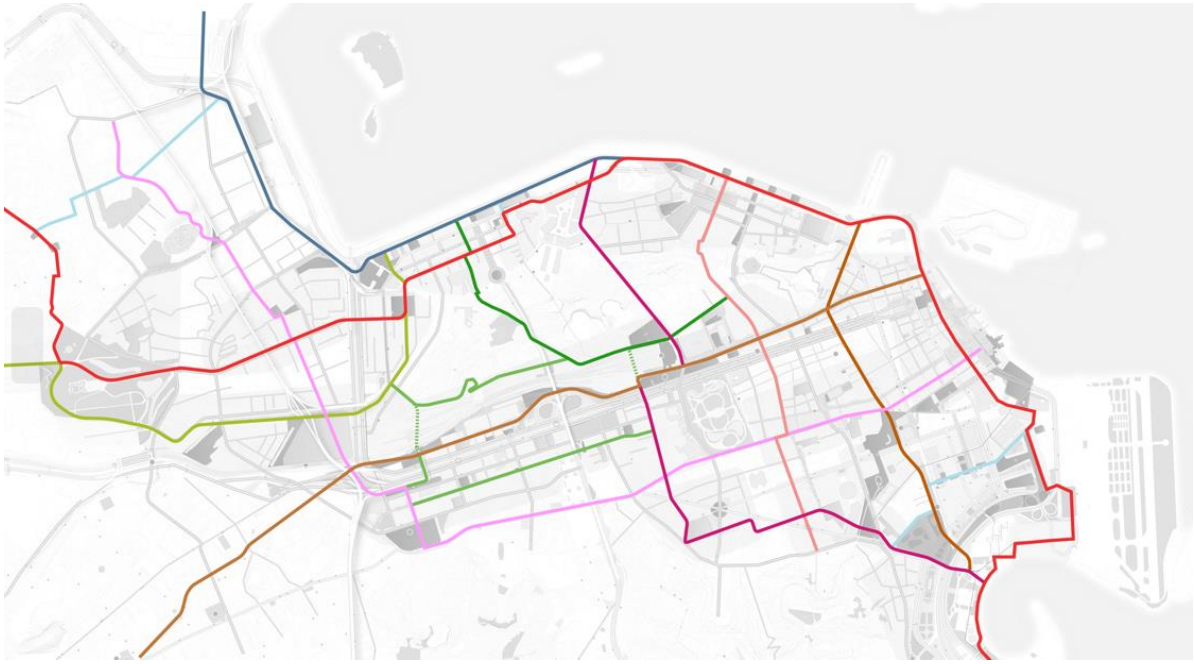
Fonte: Ramboll.

Do ponto de vista ambiental, o imóvel está situado na Bacia Hidrográfica do Centro, Baía de Guanabara. Esta bacia hidrográfica é constituída por diversas sub-bacias cujos talvegues deságuam diretamente na Baía de Guanabara, em duas regiões principais: a Marina da Glória e a região portuária. Segundo o Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015), a maior parte das ruas do Centro é drenada por galerias de águas pluviais muito antigas que, com o passar do tempo, tornaram-se insuficientes em face do aumento do escoamento, além de estarem frequentemente assoreadas por lixo e poluição difusa que recebem. Por outro lado, é fundamental equacionar os impactos relativos ao aumento da temperatura, como apontado no trabalho "Climate Risk Assessment for Rio de Janeiro" (Ramboll/C40: 2020). Neste sentido, recomenda-se que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano (*urban cooling*) com investimentos em requalificação das áreas externas como calçadas e pátios, garantindo a presença de arborização urbana e infraestrutura verde e azul, conforme mostra a figura 8.

Do ponto de vista urbanístico, merece destaque o Corredor de Mobilidade Ativa Norte, estruturado numa sequência de vias paralelas à orla. Uma destas vias é a Sacadura Cabral a leste e a outra é a rua Santo Cristo a oeste. Este corredor faz parte de um sistema de cinco

corredores de mobilidade ativa que conectam os extremos norte/sul e leste/oeste, conforme mostra a figura a seguir.

Figura 9: Corredor de Mobilidade Ativa Norte



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Considerando o tamanho do possível empreendimento, com mais de 10.000 m², trata-se de um polo gerador de viagens que deverá ter um Estudo de Impacto de Vizinhança para avaliar os impactos e possíveis medidas mitigadoras.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o proprietário aparente do imóvel é a Superintendência da Polícia Federal no Rio de Janeiro (União), e diante da vocação apresentada, o projeto pode ser estruturado por meio das seguintes modalidades: (i) Venda para posterior desenvolvimento, com a possibilidade de contrapartida de cunho social, ambiental ou institucional, inclusive disponibilização ou estruturação de nova sede para a repartição (item 5.5.3.1.1 do Relatório); (ii) Permuta por bens ou por equipamentos de infraestrutura, em especial para o estabelecimento de nova sede (item 5.5.3.1.3 do Relatório); (iii) Concessão de uso para desenvolvimento e exploração, com a possibilidade de contrapartida de cunho social ou ambiental (item 5.5.3.2.1 do Relatório), sendo necessário avaliar, sob o ponto de vista financeiro, a viabilidade do empreendimento caso não haja alienação a particular, bem como

verificar, considerando a localização e a sinergia do projeto executivo a ser desenvolvido para o imóvel com iniciativas ambientais e sociais, os encargos adequados; (iv) Integralização do imóvel em FII para desenvolvimento e geração de renda (item 5.5.3.1.4 do Relatório), sendo necessário avaliar, a depender da pertinência de integralização de outros imóveis públicos, a conveniência da criação de um FII próprio ou em conjunto com outros imóveis públicos com os quais possua sinergia.

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

A região é bastante valorizada por seu apelo cultural e turístico em crescente atratividade em função dos diversos projetos da região do porto.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

Por ter tamanho relevante, a ocupação plena do espaço por atividades culturais e comerciais poderá demandar período de negociação entre o administrador e possíveis interessados. É preciso orquestrar a instalação dos empreendimentos a fim de garantir atração do público.

Não houve disponibilização da matrícula do imóvel, de forma que pode haver informações não consideradas neste relatório.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

Considerando que se trata de um imóvel atualmente utilizado pela Polícia Federal, qualquer destinação dependerá da realocação das atividades da Polícia Federal, o que pode demandar tempo. Sendo assim, a readequação do imóvel deve ser pensada a médio prazo.

Com relação aos produtos imobiliários propostos e à sua absorção, espera-se, a partir da liberação do edifício, que esta ocorra rapidamente em função da demanda de mercado e pela valorização cultural da região.

Em razão do tamanho relevante, a ocupação plena do espaço por atividades culturais e comerciais poderá demandar período de negociação entre o administrador e possíveis interessados. É preciso orquestrar a instalação dos empreendimentos a fim de garantir atração do público.

k) DIAGRAMAS, PLANTAS SITUACIONAIS, PLANTAS PROPOSTAS, PERSPECTIVAS AXONOMÉTRICAS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS E VOLUMETRIA

Este item encontra-se atendido na sua plenitude na apresentação realizada no modelo ilustrativo no Anexo “In design”.

l) EXTERNALIDADES ESPERADAS

O imóvel tem uma relação direta de visibilidade e possibilidades de interação urbana com a Praça Mauá e com o Museu do Amanhã, além de estar muito próximo do empreendimento gastronômico a ser instalado no Touring. Tendo em vista os usos previstos, se for bem dosado o mix e escalonado no tempo correto, poderá haver uma sinergia muito grande, dinamizando a região da Praça Mauá e do Boulevard Olímpico.

Por outro lado, considerando a necessidade do estabelecimento de contrapartidas relativas aos impactos de vizinhança causados pelo porte do empreendimento (superior a 10.000 m²), esses poderão ser mitigados por meio de obras qualificadoras realizadas no entorno do imóvel, em conformidade com o Estudo de Impacto de Vizinhança que precisa ser feito.

Deve-se levar em conta, para além da necessidade de obras mitigadoras, que pode ser interessante a utilização dos mecanismos de incentivo da AEIU do Porto e do Reviver, que podem ser associados a contrapartidas do empreendimento em investimentos que beneficiem o entorno da edificação com obras no espaço público especificadas pelo *Masterplan*. Essa possibilidade pode ser estudada entre as modalidades de estruturação por ocasião dos projetos executivos.

ANEXO A3

REGIÃO – MOINHO FLUMINENSE

A3.1 - IMÓVEL - SACADURA CABRAL, 290
A3.2 - IMÓVEL - AVENIDA VENEZUELA, 232
A3.3 - IMÓVEL - AVENIDA VENEZUELA, 194
A3.4 - IMÓVEL - AVENIDA RODRIGUES ALVES, 303

ANEXO A3.1

IMÓVEL – SACADURA CABRAL, 290

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Sacadura Cabral, nº 290**.**
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro da Saúde, Centro do Rio de Janeiro, na região ocupada no desenvolvimento da área portuária da cidade. O Bairro em processo de renovação urbana é servido por serviços públicos e comunitários essenciais como transporte coletivo, escolas, comércio de pequeno e médio porte, posto de saúde, coleta de lixo e completa infraestrutura urbana.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel, de acordo com as matrículas nº 79.787, nº 82.034, nº82.035 do 2º RGI, é de propriedade de Copacabana Empreendimentos Imobiliários (79.787), Arpoador Empreendimentos Imobiliários (82.035) e Ilha Grande Empreendimentos Imobiliários (82.034), as quais, aparentemente, são sociedades sob a gestão da Autonomy Investimentos, que ocupa os imóveis, conforme verificado durante a vistoria . Sua atividade atual é pátio da empresa Moinho Fluminense S/A.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel é tombado pelo Instituto Rio Patrimônio da Humanidade – IRPH, , sendo a propriedade parcialmente construída e se situa em terreno plano, de formato irregular e se desenvolve entre a Rua Sacadura Cabral, Rua Antônio Laje e a Avenida Rodrigues Alves. De acordo com levantamento realizado junto à documentação disponível, matrículas do imóvel, planta cadastral e Google Earth, o terreno tem aprox. 28.941,00 m², com uma área construída de aprox. 58.036,00 m² . Não se teve acesso à área interna da edificação, mas foi possível observar que há elementos arbóreos dentro do terreno.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

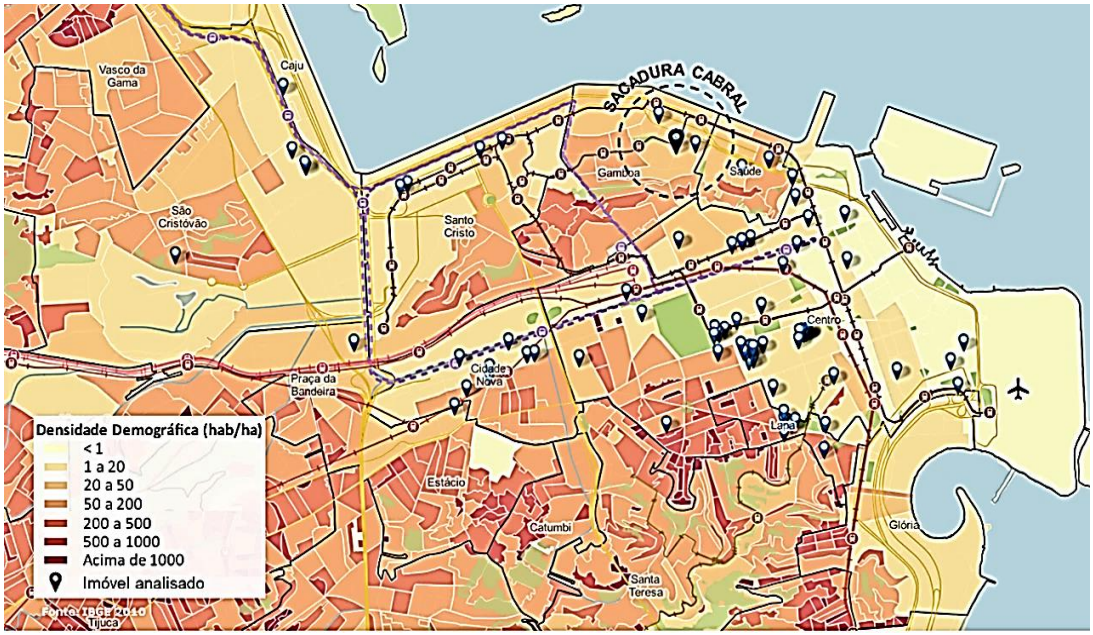
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

O Imóvel Sacadura Cabral está situado em uma região de densidade populacional moderada, com uma média de 20 a 50 habitantes por hectare e uma renda familiar média mensal entre 3 e 5 mil reais, superior à média do bairro da Gamboa, que é de R$2.349,00. Além disso, a propriedade está inserida em uma área predominantemente comercial, com proximidade às principais âncoras e pontos turísticos do bairro da Gamboa.

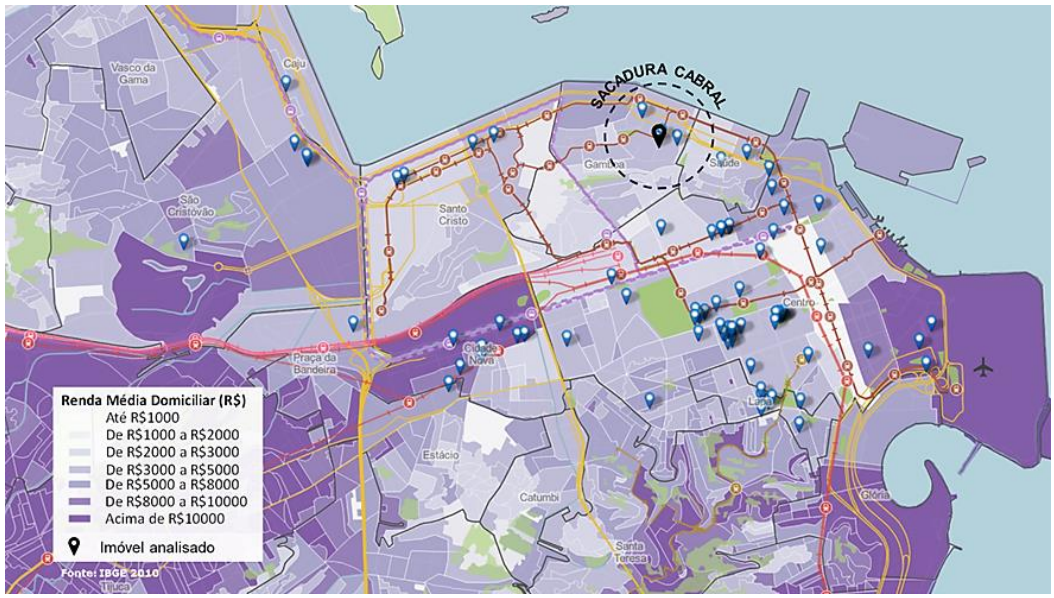
O bairro atualmente apresenta uma proporção menor de empregos em relação à sua população, comparado aos demais bairros analisados no centro do Rio de Janeiro, com uma taxa de apenas 0,13 empregos por habitante. No entanto, é importante destacar que nas proximidades do imóvel estão previstos novos empreendimentos empresariais, totalizando uma área bruta locável de 155 mil metros quadrados a ser incorporada no futuro.

Figura 10: Densidade demográfica no entorno do imóvel Sacadura Cabral



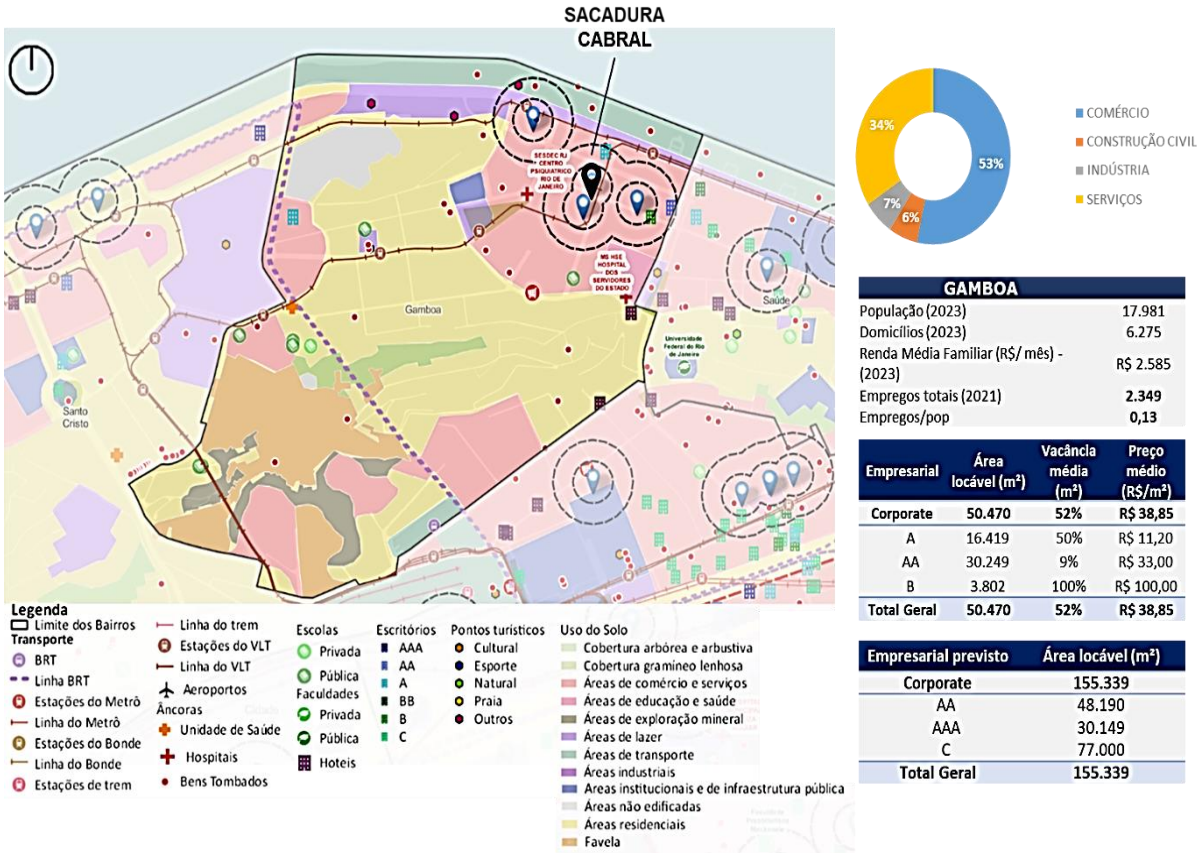
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 11: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Sacadura Cabral



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 12: Resumo das características do entorno do imóvel Sacadura Cabral



GAMBOA	
População (2023)	17.981
Domicílios (2023)	6.275
Renda Média Familiar (R$/ mês) - (2023)	R$ 2.585
Empregos totais (2021)	2.349
Empregos/pop	0,13

Empresarial	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

Empresarial previsto	Área locável (m²)
Corporate	155.339
AA	48.190
AAA	30.149
C	77.000
Total Geral	155.339

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

- **VOCAÇÃO DO IMÓVEL**

Com base nas particularidades dos imóveis e sua estratégica localização nas áreas mais valorizadas do bairro da Gamboa, evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento multifuncional. Este projeto englobaria espaços de varejo, escritórios e residências voltadas para um público de maior renda, que adquire imóveis por meio do sistema financeiro da habitação ou por meio de financiamento imobiliário sujeito a riscos de mercado.

c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano que está inserido como destaque a Praça da Harmonia, sugerimos a seguinte ocupação:

- Uso misto com esportes radicais e com identidade do carioca, área de trabalho para indústria criativa, e profissionais liberais (espaços para trabalho compartilhado , supermercado, lojas e oficinas), escritórios com salas e pavimentos corridos. Entretenimento (bares, gastronomia, centro de compras, cinemas e mercados); uso residencial (vários segmentos – moradia com espaços de serviços compartilhados , comunidade urbana, comunidade universitária, comunidade de economia criativa, funcionários públicos e HIS); uso educacional (creche, jardim de infância, escola técnica de inovação e tecnologia e universidade).

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características, o imóvel possui um potencial de desenvolvimento de 101.304 m² de área de vendas, dos 144 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial: 8.260 m²;
- Área de vendas de varejo: 13.948 m²;
- Área de vendas de escritórios: 79.097 m².

Com base na análise dessa distribuição e na projeção da demanda imobiliária apresentada na seção 5.2 do relatório sobre *Masterplan* do Centro do Rio de Janeiro, levando em consideração uma taxa de captação de 30% do incremento anual da demanda e o início do desenvolvimento em 2026, prevê-se que o empreendimento leve de 4 a 5 anos para se consolidar no mercado,

alcançando sua ocupação total em 2030. Esse período de desenvolvimento prolongado é resultado da natureza da tipologia dos escritórios, enquanto os demais tipos de uso poderiam ser absorvidos em apenas 1 ou 2 anos de desenvolvimento.

Tabela 4: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	8.260	8.260	-	-	-	-
Varejo	13.948	7.851	13.948	-	-	-
Escritórios	79.097	19.376	38.727	58.041	77.311	79.097

Tipologia	Área (m²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	8.260	5%	0%	0%	0%	0%
Varejo	13.948	30%	23%	0%	0%	0%
Escritórios	79.097	30%	30%	30%	30%	3%

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Destaca-se que, para atender a essa demanda, foi considerado o ano de 2026 como o primeiro ano de desenvolvimento para cada empreendimento, podendo ajustar o ano de início conforme a priorização dos projetos, contando apenas o número de anos necessários para absorver a área vocacionada.

e) FINANCEIRO (receitas, custo, prazo e TIR)

Os estudos financeiros partiram da análise de volumetria do imóvel, onde foram verificados e destacados as seguintes fases: (i) Resultado das condições legais e o melhor aproveitamento do imóvel – consiste em elencar todos os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel e verificar a melhor alternativa de aproveitamento edilício, absorvível pelo mercado imobiliário; (ii) Quadro de Áreas - o estudo nos conduz a um quadro com o total das áreas do empreendimento estudado; (iii) Custo de Construção – ao analisar os ativos, foram definidas as necessidades de intervenção para colocar os imóveis em condições de habitabilidade prevista para o empreendimento hipotético, assim foram estimados os parâmetros para definir os custos totais das construções, reformas ou *retrofits* dos bens; (iv) Quadro de Valores – baseado na pesquisa de mercado e nos estudos econométricos apresentados no volume principal do P6 foram definidos os valores unitários por tipologia definida para cada mix de unidades imobiliárias que aplicado o produto a sua área privativa resultou no valor pelo qual

o ativo pode gerar para o seu proprietário, quer seja no processo de a alienação ou no processo de renda.

Quadro 10: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO - EXISTENTE	SACADURA_CABRAL_290	
ÁREA DO TERRENO (m²)		
ATE PROJETADA (m²)		104.720,00
ÁREA DE VENDA (m²)		101.304,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m²)	Comercial	144.720,00
	Residencial	
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

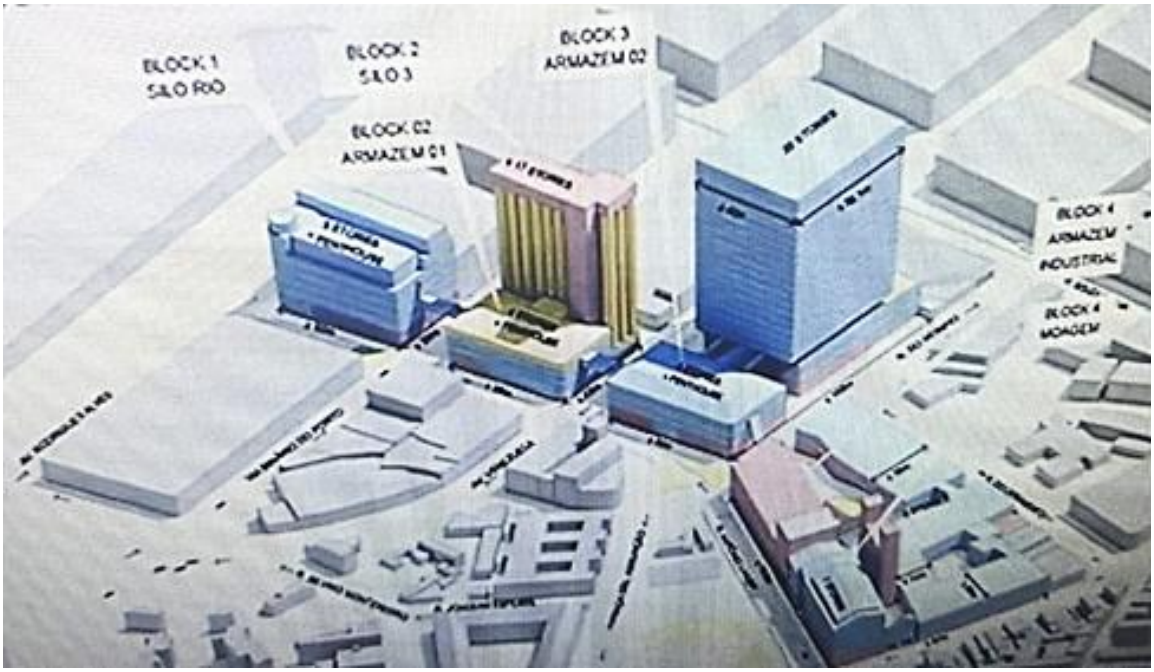
Quadro 11: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	SACADURA CABRAL, 290

	ATE COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA DE VENDAS (m²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)
ACESSO			
PAVIMENTO TIPO			
COBERTURA			
NÚMERO DE PAVIMENTOS	VARIAS EDIFICAÇÕES		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO		101.304,00	144.000,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 13: Volumetria de desenvolvimento do empreendimento - Moinho Fluminense



Fonte: Autonomy Investimentos.

Quadro 12: Custo de construção

IDENTIFICAÇÃO	SACADURA CABRAL, 290

	CUSTO (R$/m²)
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R$ 3.842,22
CUSTO COM BDI	R$ 5.473,17
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	144.720,00 m²
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	**R$ 831.680.344,00**
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	72 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 13: Valor Geral de Vendas (VGV)

IDENTIFICAÇÃO	SACADURA CABRAL, 290

TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R$)
RESIDENCIA-S1V1	R$ 8.761,46	826,00	R$ 7.009.169,00
RESIDENCIA-S2V1	R$ 8.187,67	4.956,00	R$ 40.283.314,00
RESIDENCIA-S3V1	R$ 7.517,96	2.478,00	R$ 18.043.092,00
VAREJO	R$ 8.761,46	13.947,00	R$ 122.200.482,00
ESCRIT./INSTIT.	R$ 10.000,00	79.096,00	R$ 790.965.000,00
VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R$)			**R$ 978.501.057,00**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

A análise econômico-financeira do empreendimento apontou para os seguintes resultados:

- O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R$ 978,5 milhões de VGV. Os ativos foram estimados no valor total de R$ 85,5 milhões, representando cerca de 9% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não pode ultrapassar os R$ 831,6 milhões, sendo hoje o grande desafio de viabilidade do projeto para, dentro de um prazo de 72 meses, poder atingir taxa de retorno superior a 18%a.a.

Importante ressaltar que os valores praticados para o VGV nesta localidade, neste momento, estão represados em patamares que não permitem grandes sofisticações no empreendimento sendo sugerido a divisão em duas fases para que a 1ª etapa inicie o aquecimento imobiliário na região e os valores de mercado comecem a subir e assim a 2ª etapa possa capturar esta valorização.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Este imóvel compõe um empreendimento complexo com quatro imóveis, combinando vários usos:

- Comercial - Arte e cultura com apresentações e performances;
- Uso misto com esportes radicais, área de trabalho para indústria criativa, entretenimento, residência, escola para ensino infantil, básico e fundamental; e
- Residencial - habitação com perfil de renda de funcionário público.

Especificamente, apresenta área de terreno de 28.941 m² e área construída de 58.036 m², abrigando o uso misto com esportes radicais.

Figura 14: Empreendimento Moinho Fluminense

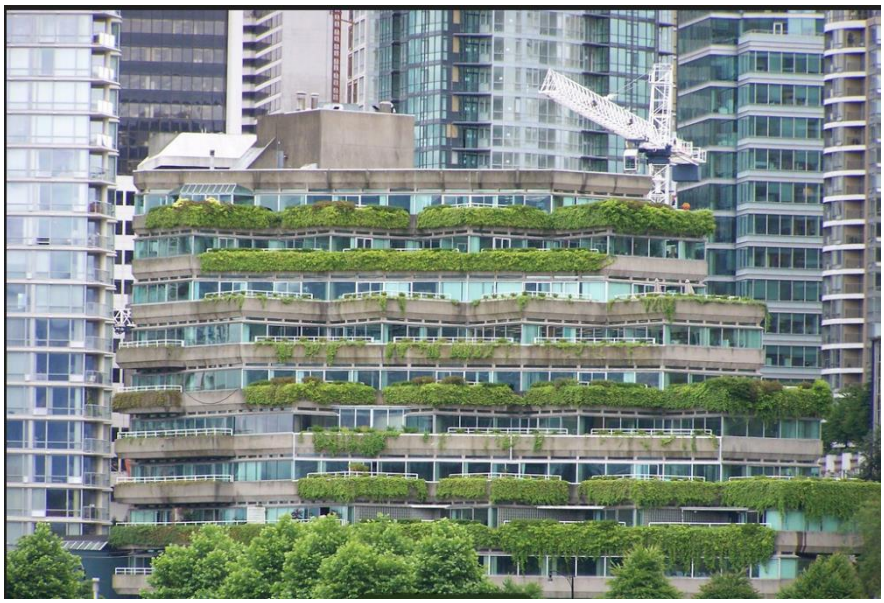
Fonte: Consórcio Conexão Rio.

Do ponto de vista ambiental, o imóvel está situado na Bacia Hidrográfica do Centro, Baía de Guanabara. Esta bacia hidrográfica é constituída por diversas sub-bacias cujos talvegues deságuam diretamente na Baía de Guanabara, em duas regiões principais: a Marina da Glória e a região portuária. Segundo o Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015), a maior parte das ruas do Centro é drenada por galerias de águas pluviais muito antigas que, com o passar do tempo, tornaram-se insuficientes em face do aumento do escoamento, além

de estarem frequentemente assoreadas por lixo e poluição difusa que recebem. Neste contexto, seria importante equacionar algum tipo de reservação para retardamento das águas pluviais.

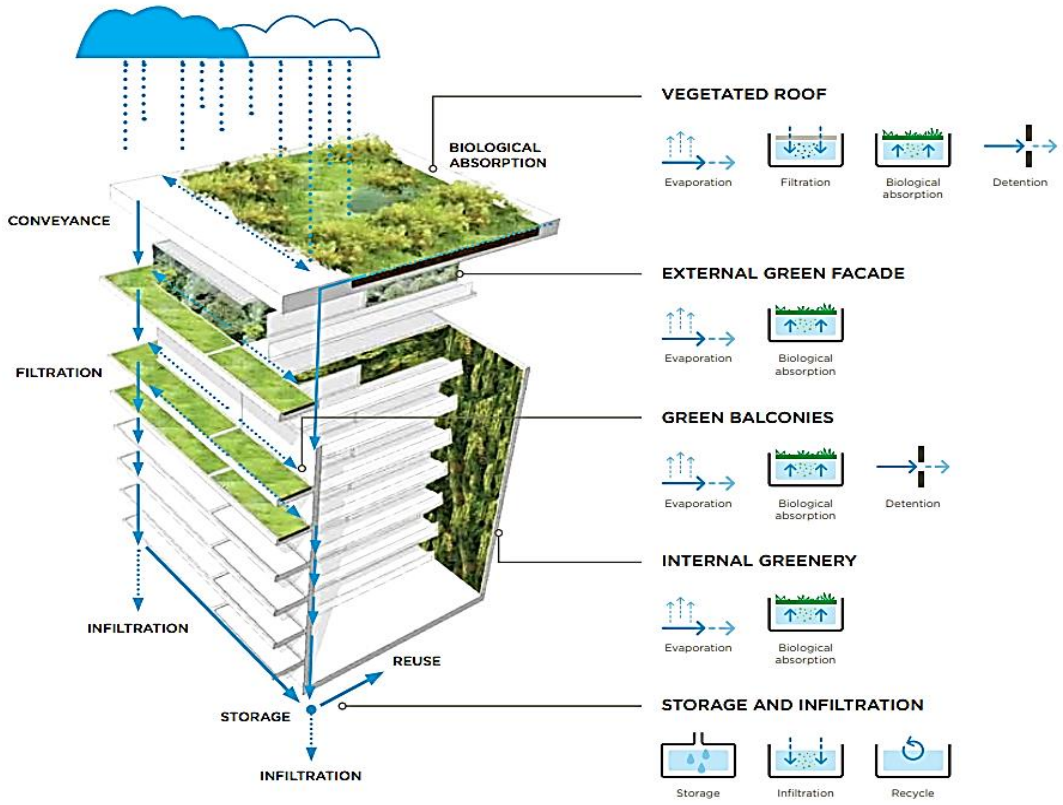
Outra questão importante é enfrentar os impactos relativos ao aumento da temperatura, como apontado no trabalho "Climate Risk Assessment for Rio de Janeiro" (Ramboll/C40: 2021). Neste contexto, é fundamental que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano *(urban cooling*), tais como plantio de árvores na calçada, uso de fachadas e tetos verdes.

Figura 15: Estratégias de *Urban Cooling*



Fonte: Ramboll.

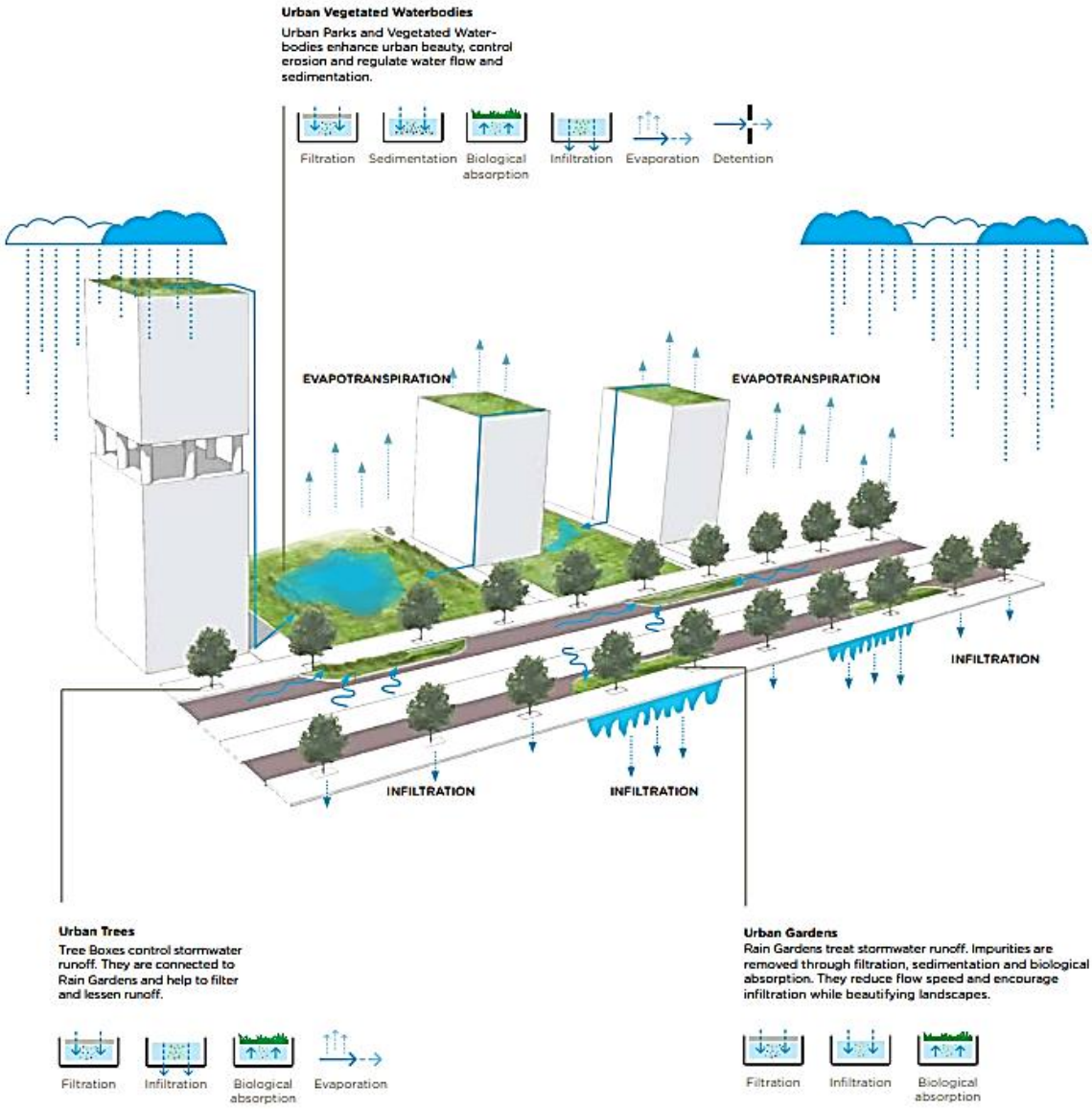
Figura 16: Estratégias de infraestrutura verde e azul na esfera do edifício



Fonte: Ramboll

Como a estrutura urbana da área do projeto é determinada pelo complexo viário implementado no contexto do projeto do Porto Maravilha, com a implantação do VLT, substituição do Elevado Perimetral por um sistema composto pela Via Expressa e Binário do Porto e implantação de 17 km de ciclovias, é fundamental que o sistema de mobilidade ativa permita deslocamento tranquilos e agradáveis tanto dos pedestres como dos ciclistas. Este sistema de mobilidade ativa deve ser sombreado e iluminado para poder viabilizar a proposta. Neste sentido, é fundamental que seja feito investimento em requalificação das áreas externas como calçadas e recuos, garantindo a presença de arborização urbana e infraestrutura verde e azul para apoiar a equação da drenagem.

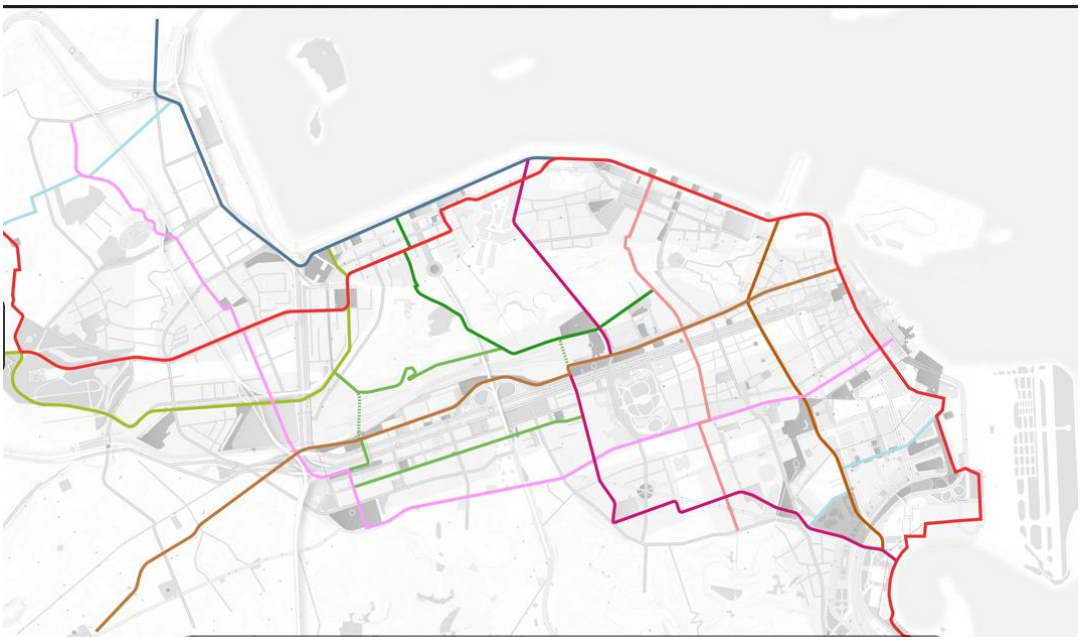
Figura 17: Estratégias de infraestrutura verde e azul na esfera da calçada e espaço público



Fonte: Ramboll.

No contexto urbano do entorno, merece destaque o Corredor de Mobilidade Ativa Norte, estruturado numa sequência de vias paralelas à orla. Uma destas vias é a Sacadura Cabral à leste e a outra é a rua Santo Cristo à oeste. Este corredor faz parte de um sistema de cinco corredores de mobilidade ativa que conectam os extremos norte/sul e leste/oeste , conforme mostram as figuras a seguir.

Figura 18: Corredor de Mobilidade Ativa Norte e sistema



Fonte: Ramboll.

Considerando o tamanho do possível empreendimento, com mais de 10.000 m², trata-se de um polo gerador de viagens que deverá ter um Estudo de Impacto de Vizinhança para avaliar os impactos e possíveis medidas mitigadoras.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Por ser o proprietário do imóvel uma pessoa jurídica de direito privado, é possível empregar qualquer instrumento de direito privado existente.

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

A Autonomy Investimentos acredita conseguir no Porto Maravilha excelente desempenho de vendas, ainda que sejam necessários esforços adicionais, em comunicação e divulgação, quando comparados às regiões mais tradicionais para lançamentos imobiliários nas zona sul e oeste, para acessar o público comprador adequado.

Contudo, conforme exposto pelos responsáveis por esse desenvolvimento imobiliário em encontro ocorrido em fevereiro de 2023 no BNDES, o atual momento do Rio de Janeiro, no geral, e em relação à região do Porto, em específico, inspiram cautela para o lançamento dos primeiros empreendimentos no local, pois este foi estruturado para conter produtos do segmento corporativo alto padrão. Por essa razão, o empreendimento se encontra em

revisão, buscando convertê-lo em produtos predominantemente residenciais, com padrões diversificados, antecipando etapas que possam representar maior liquidez.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

Trata-se de imóvel atualmente de titularidade de ente privado, de forma que a idealização e a implementação de qualquer projeto dependem da iniciativa e financiamento do ente privado.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

Considerando a necessidade de adequação às prioridades do grupo privado proprietário, não é possível estabelecer, neste estudo, o momento mais adequado para os primeiros lançamentos. Contudo é possível afirmar que a manutenção destes imóveis desocupados, sem construções ou sem uso impacta negativamente o desenvolvimento dessa região da cidade, em função de seu porte e característica central na Operação Urbana Consorciada da Região do Porto.

k) DIAGRAMAS, PLANTAS SITUACIONAIS, PLANTAS PROPOSTAS, PERSPECTIVAS AXONOMÉTRICAS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS E VOLUMETRIA

Este item encontra-se atendido na sua plenitude na apresentação realizada no modelo ilustrativo com aplicação do programa no Anexo “In design”.

l) EXTERNALIDADES ESPERADAS

O uso misto proposto pelo projeto, com esportes radicais e com identidade do carioca, área de trabalho para indústria criativa e profissionais liberais, entretenimento, uso residencial e uso educacional, tem o potencial muito positivo de dinamização de toda a sub-região circundante, contribuindo para a requalificação do espaço urbano como uma extensão necessária do movimento de revitalização urbana do Porto Maravilha.

Por outro lado, considerando a necessidade do estabelecimento de contrapartidas relativas aos impactos de vizinhança causados pelo porte do empreendimento (superior a 10.000 m²), esses poderão ser mitigados por meio de obras qualificadoras realizadas no entorno do imóvel, em conformidade com o Estudo de Impacto de Vizinhança que precisa ser feito.

Deve-se levar em conta, para além da necessidade de obras mitigadoras a utilização dos mecanismos de incentivo da AEIU do Porto , que podem ser associados a contrapartidas do empreendimento em investimentos que beneficiem o entorno da edificação com obras no espaço público especificadas pelo *Masterplan – vide Anexo "M"*. Essa possibilidade pode ser estudada entre as modalidades de estruturação por ocasião dos projetos executivos.

ANEXO A3.2

IMÓVEL – AVENIDA VENEZUELA, 232

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Av. Venezuela, 232 a 264 - Quadra 20.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro da Gamboa, Centro do Rio de Janeiro, na região ocupada no início da colonização da Cidade, pertencendo à área Portuária com influência da Praça Mauá. O Bairro é servido por serviços públicos e comunitários essenciais como transporte coletivo, escolas, comércio de pequeno, médio e grande porte, posto de saúde, coleta de lixo e completa infraestrutura urbana.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade da empresa internacional Tishman Speyer, por meio de sua controlada TS-22 Participações, tendo como matrícula nº 48.736, 2º Ofício do RGI, medindo 100m x 53,50m em formato retangular, com área do terreno de 5.350 m², em topografia plana no nível do logradouro. Durante a vistoria identificou-se que o imóvel se encontrava vazio e fechado.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel é um terreno situado ao nível do logradouro e ocupa meia quadra com 3 (três) frentes, sendo uma pela Av. Venezuela, outra pela Rua Souza e Silva e uma terceira por uma via de serviço. Tem formato retangular, topografia plana, medindo 100,00m de extensão pela Av. Venezuela, igual medida de fundos, e 53,50m nas laterais, com um total de 5.350 m².

Por se tratar de um terreno, as principais condições de aproveitamento estão contempladas na ficha de legislação urbana e edilícia específica desse imóvel. O imóvel é compatível com um empreendimento de grande porte para fins diversos e não possui elementos arbóreos dentro do terreno.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

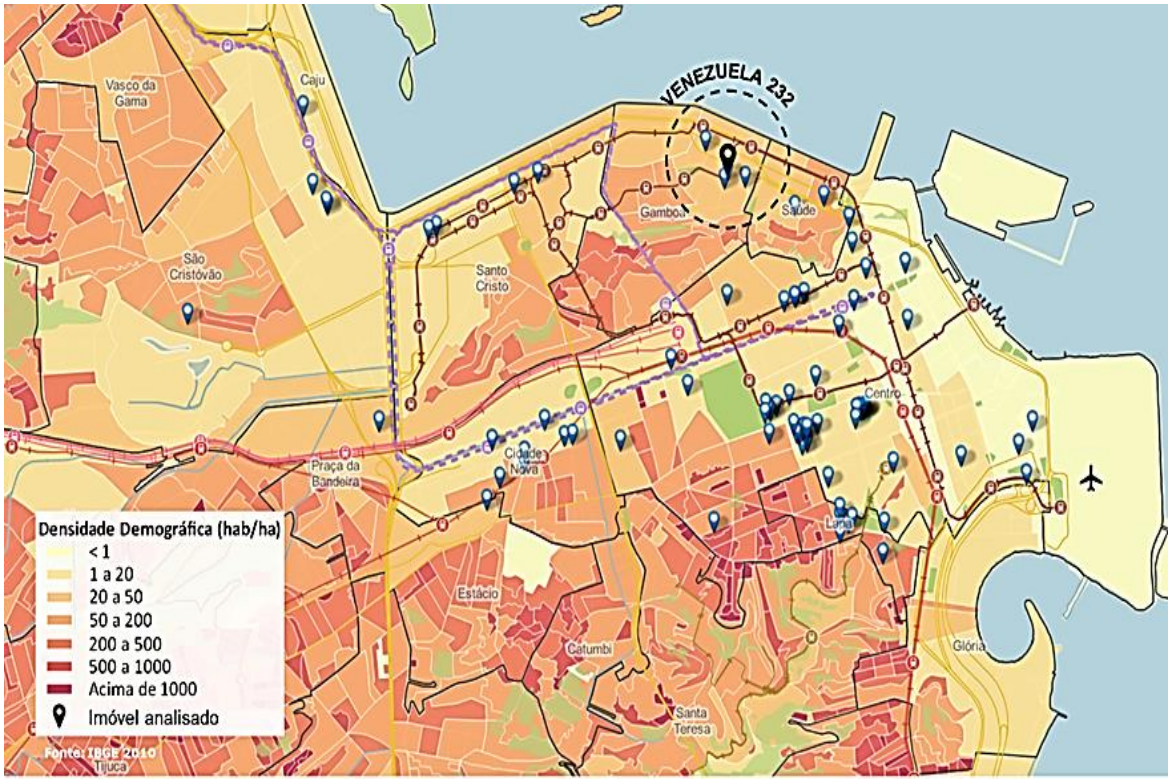
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

O Imóvel da Venezuela, nº 232, está situado em uma região de densidade populacional moderada, com uma média de 20 a 50 habitantes por hectare e uma renda familiar média mensal entre 3 e 5 mil reais, superior à média do bairro da Gamboa, que é de R$2.349,00. Além disso, a propriedade está inserida em uma área predominantemente comercial, com proximidade às principais âncoras e pontos turísticos do bairro da Gamboa.

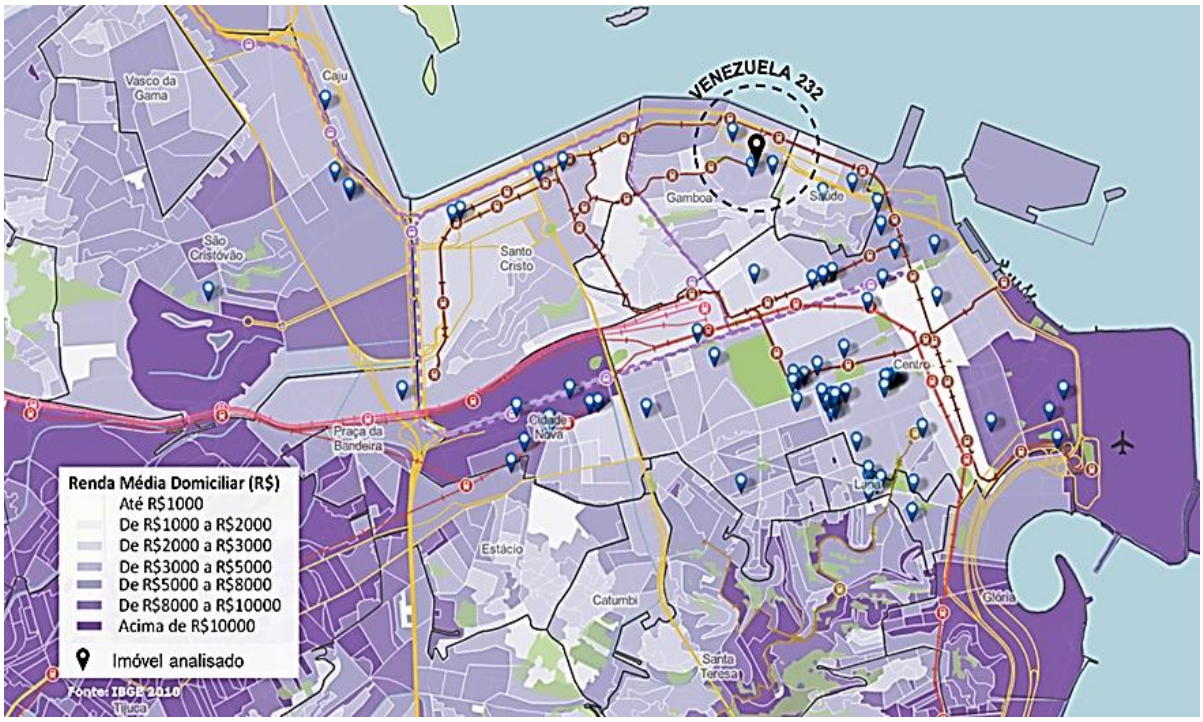
O bairro atualmente apresenta uma proporção menor de empregos em relação à sua população, comparado aos demais bairros analisados no centro do Rio de Janeiro, com uma taxa de apenas 0,13 empregos por habitante. No entanto, é importante destacar que nas proximidades do imóvel estão previstos novos empreendimentos empresariais, totalizando uma área bruta locável de 155 mil metros quadrados a ser incorporada no futuro.

Figura 19: Densidade demográfica no entorno do imóvel Avenida Venezuela 232



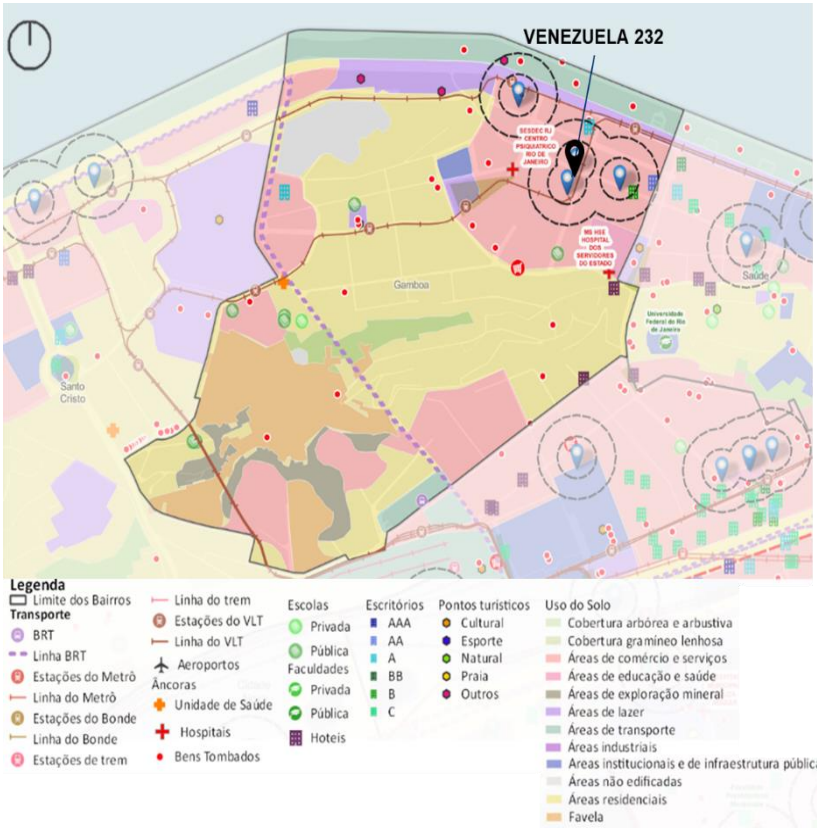
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

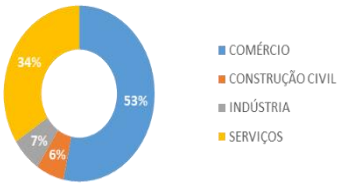
Figura 20: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Avenida Venezuela 232



Fonte: elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023

Figura 21: Resumo das características do entorno do imóvel Avenida Venezuela 232





GAMBOA	
População (2023)	17.981
Domicílios (2023)	6.275
Renda Média Familiar (R$/ mês) - (2023)	R$ 2.585
Empregos totais (2021)	**2.349**
Empregos/pop	**0,13**

Empresarial	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**

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

Fonte: elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

- **VOCAÇÃO DO IMÓVEL**

Com base nas particularidades dos imóveis e sua estratégica localização nas áreas mais valorizadas do bairro da Gamboa, evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento residencial voltado para um público de maior renda, que adquire imóveis por meio do sistema financeiro da habitação ou por meio de financiamento imobiliário sujeito a riscos de mercado.

c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano que está inserido como destaque o empreendimento "Moinho Fluminense" e área portuária, sugerimos a ocupação para o uso residencial do ativo em análise.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 7.865 m² de área de vendas, dos 11,2 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial: 7.865 m².

Com base na análise dessa distribuição e na projeção da demanda imobiliária apresentada na seção 5.2 do relatório sobre *Masterplan* do Centro do Rio de Janeiro, levando em consideração uma taxa de captação de 30% do incremento anual da demanda e o início do desenvolvimento em 2026, prevê-se que o empreendimento leve de 1 ano para se consolidar no mercado, alcançando sua ocupação total em 2026. Esse período de desenvolvimento breve é resultado da natureza da tipologia residencial.

Tabela 5: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	7.865	7.865	-	-	-	-

Tipologia	Área (m²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	7.865	5%	0%	0%	0%	0%

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Destaca-se que, para atender a essa demanda, foi considerado o ano de 2026 como o primeiro ano de desenvolvimento para cada empreendimento, podendo ajustar o ano de início conforme a priorização dos projetos, contando apenas o número de anos necessários para absorver a área vocacionada.

e) FINANCEIRO (receitas, custo, prazo e TIR)

Os estudos financeiros partiram da análise de volumetria do imóvel, onde foram verificados e destacados as seguintes fases: (i) Resultado das condições legais e o melhor aproveitamento do imóvel – consiste em elencar todos os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel e verificar a melhor alternativa de aproveitamento edilício, absorvível pelo mercado imobiliário; (ii) Quadro de Áreas - o estudo nos conduz a um quadro com o total das áreas do empreendimento estudado; (iii) Custo de Construção – ao analisar os ativos, foram definidas as necessidades de intervenção para colocar os imóveis em condições de habitabilidade prevista para o empreendimento hipotético, assim foram estimados os parâmetros para definir os custos totais das construções, reformas ou *retrofits* dos bens; (iv) Quadro de Valores – baseado na pesquisa de mercado e nos estudos econométricos apresentados no volume principal do P6 foram definidos os valores unitários por tipologia definida para cada mix de unidades imobiliárias que aplicado o produto a sua área privativa resultou no valor pelo qual o ativo pode gerar para o seu proprietário, quer seja no processo de a alienação ou no processo de renda.

Quadro 14: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA VENEZUELA, 232	
ÁREA DO TERRENO (m²)		5.350,00
ATE PROJETADA (m²)		11.235,00
ÁREA DE VENDA (m²)		11.235,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m²)	Comercial	
	Residencial	11.796,75
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 15: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA VENEZUELA, 232

	ATE COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA DE VENDAS (m²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)
ACESSO			1.965,13
PAVIMENTO TIPO			1.965,13
COBERTURA			1.965,13
NÚMERO DE PAVIMENTOS	6		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	**11.235,00**	**11.235,00**	**11.796,75**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 16: Custos de construção

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA VENEZUELA, 232

	CUSTO (R$/m²)
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R$ 2.428,20
CUSTO COM BDI	R$ 3.250,19
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	11.796,75 m²
PROJETOS	R$ 1.917.086,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	**R$ 40.258.764,88**
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	30 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 17: Valor Geral de Vendas (VGV)

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA VENEZUELA, 232

TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R$)
RESIDENCIAL-S1V0	R$ 8.035,57	4.494,00	R$ 35.999.338,00
RESIDENCIAL-S2V0	R$ 7.503,31	2.247,00	R$ 16.670.668,00
RESIDENCIAL-S2V0*	R$ 7.503,31	4.494,00	R$ 33.341.337,00
VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R$)			**R$ 86.011.343,00**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

A análise econômico-financeira do empreendimento apontou para os seguintes resultados:

- O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R$86 milhões de VGV, para o uso residencial. Os ativos foram estimados no valor total de R$19,3 milhões, representando cerca de 22,4% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não pode ultrapassar os R$40,2 milhões, sendo hoje o grande desafio de viabilidade do projeto para, dentro de um prazo de 30 meses, poder atingir taxa de retorno superior a 18%a.a.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Do ponto de vista ambiental, o imóvel está situado na Bacia Hidrográfica do Centro, Baía de Guanabara. Esta bacia hidrográfica é constituída por diversas sub-bacias cujos talvegues deságuam diretamente na Baía de Guanabara, em duas regiões principais: a Marina da Glória e a região portuária. Segundo o Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015), a maior parte das ruas do Centro é drenada por galerias de águas pluviais muito antigas que, com o passar do tempo, tornaram-se insuficientes em face do aumento do escoamento, além de estarem frequentemente assoreadas por lixo e poluição difusa que recebem. Neste contexto, seria importante equacionar algum tipo de reservação para retardamento das águas pluviais.

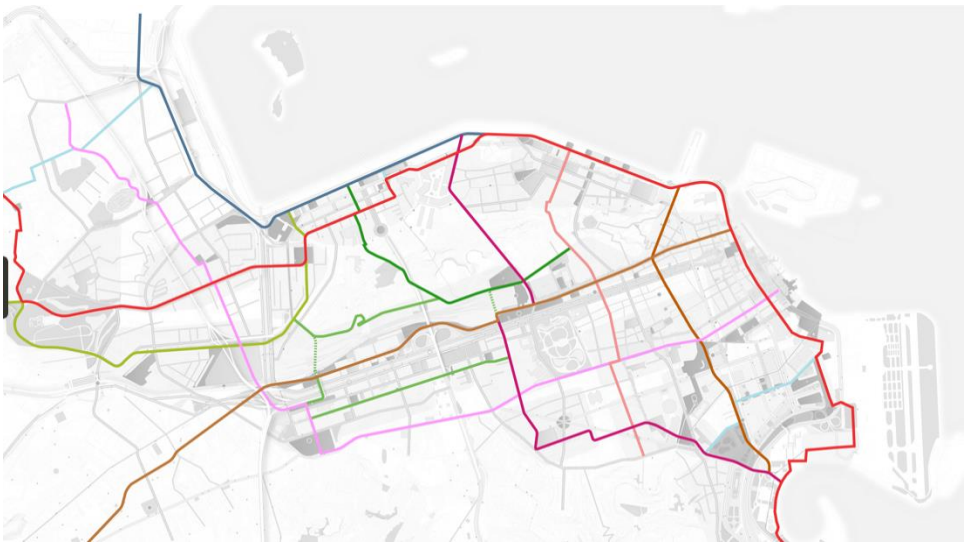
Outra questão importante é que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano (*urban cooling*), tais como plantio de árvores na calçada, uso de fachadas e tetos verdes.

Figura 22: Estratégias de *Urban Cooling*

Fonte: Ramboll.

Como a estrutura urbana da área do projeto é determinada pelo complexo viário implementado no contexto do projeto do Porto Maravilha, com a implantação do VLT, substituição do Elevado Perimetral por um sistema composto pela Via Expressa e Binário do Porto e implantação de 17 km de ciclovias, é fundamental que o sistema de mobilidade ativa permita deslocamento tranquilos e agradáveis tanto dos pedestres como dos ciclistas. Este sistema de mobilidade ativa deve ser sombreado e iluminado para poder viabilizar a proposta. No contexto urbano do entorno, merece destaque o Corredor de Mobilidade Ativa Norte, estruturado numa sequência de vias paralelas à orla. Uma destas vias é a Sacadura Cabral à leste e a outra é a rua Santo Cristo à oeste. Este corredor faz parte de um sistema de cinco corredores de mobilidade ativa que conectam os extremos norte/sul e leste/oeste, conforme mostram as figuras a seguir.

Figura 23: Corredor de mobilidade ativa norte e sistema



Fonte: Consórcio Conexão Rio (2023)

Considerando o tamanho do possível empreendimento, com mais de 10.000 m², trata-se de um polo gerador de viagens que deverá ter um Estudo de Impacto de Vizinhança para avaliar os impactos e possíveis medidas mitigadoras.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Por ser o proprietário do imóvel uma pessoa jurídica de direito privado, é possível empregar qualquer instrumento de direito privado existente.

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

O imóvel é de propriedade do grupo Tishman Speyer, o qual já é investidor reconhecido na região do Porto do Rio de Janeiro, tendo sido responsável por alavancar a Operação Urbana por meio de empreendimentos corporativos de alto padrão.

De acordo com informações do próprio grupo, em 2023, o grupo decidiu entrar no segmento residencial lançando no local o projeto Lumina, concebido originalmente em 2015, mas que foi adiado pela crise que atingiu o Estado nesse período. A pretensão, agora, é que o imóvel seja incorporado e lançado como um residencial de alto padrão em curto prazo, com possibilidade para 2024.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

Trata-se de imóvel atualmente de titularidade de ente privado, de forma que a idealização e a implementação de qualquer projeto dependem da iniciativa e financiamento do ente privado.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

A empresa proprietária pretende incorporar o imóvel para uso residencial de alto padrão em curto prazo.

k) DIAGRAMAS, PLANTAS SITUACIONAIS, PLANTAS PROPOSTAS, PERSPECTIVAS AXONOMÉTRICAS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS E VOLUMETRIA

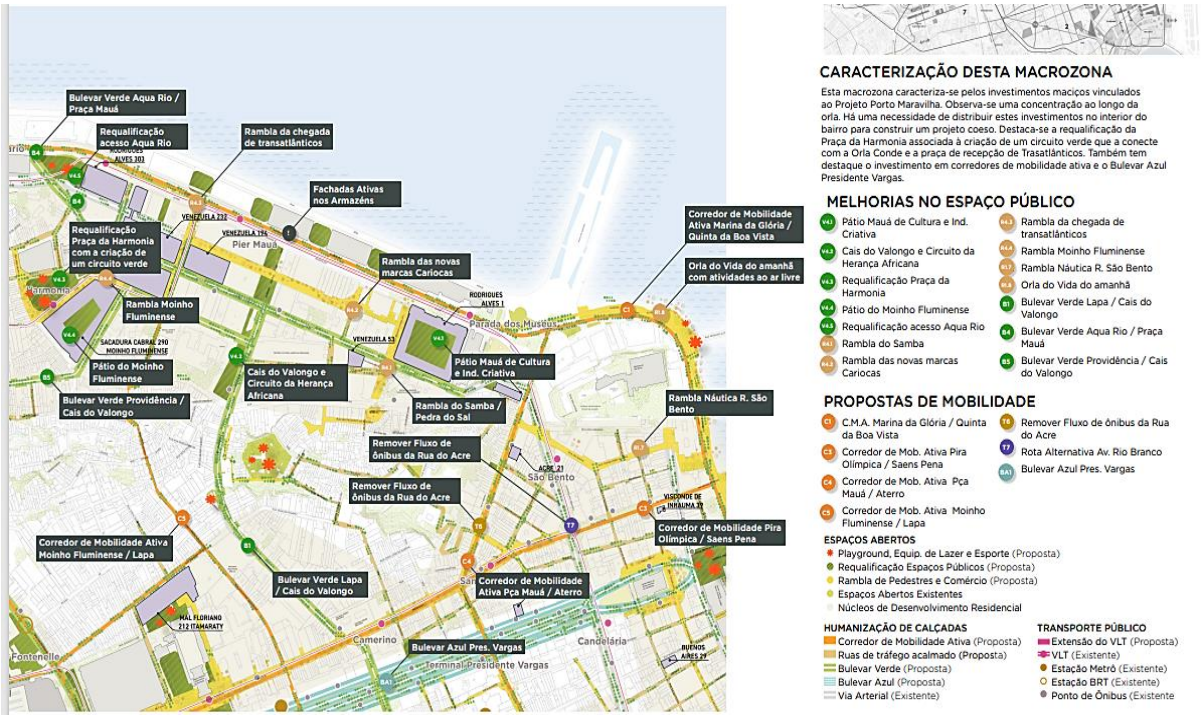
Este item encontra-se atendido na sua plenitude na apresentação realizada no modelo ilustrativo no Anexo “In design”.

l) EXTERNALIDADES ESPERADAS

O imóvel está inserido no tecido urbano em que aparece como destaque o empreendimento “Moinho Fluminense” e os novos usos da área portuária. A ocupação por uso residencial sugerida pelo Consórcio gera externalidades positivas para os usos esperados no empreendimento do Moinho e se beneficia dele.

Por outro lado, pode ser interessante a utilização dos mecanismos de incentivo da AEIU do Porto , que podem ser associados a contrapartidas do empreendimento em investimentos que beneficiem o entorno da edificação com obras no espaço público especificadas pelo *Masterplan – vide ações nesta macrozona, Anexo “M”*. Essa possibilidade pode ser estudada entre as modalidades de estruturação por ocasião dos projetos executivos.

Figura 24: Proposta de intervenções no espaço público (Anexo M)



Fonte: Consórcio Conexão Rio (2023)

ANEXO A3.3

IMÓVEL – AVENIDA VENEZUELA, 194

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Av. Venezuela, 194 a 224 - Quadra 19.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro da Gamboa, Centro do Rio de Janeiro, na região ocupada no início da colonização da Cidade, pertencendo à área Portuária com influência da Praça Mauá. O Bairro é servido por serviços públicos e comunitários essenciais como transporte coletivo, escolas, comércio de pequeno, médio e grande porte, posto de saúde, coleta de lixo e completa infraestrutura urbana.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade empresa internacional Tishman Speyer, por meio de sua controlada da TS-22 Participações, tendo como matrícula nº 48.735, 2º Ofício do RGI, medindo 100m x 53,50m em formato retangular, com área do terreno de 5.350 m², em topografia plana no nível do logradouro. Durante a vistoria identificou-se que o imóvel se encontrava vazio e fechado.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Por ser um terreno, suas características principais são informadas pela legislação urbana e edilícia destacada na ficha de legislação própria. Imóvel compatível com possibilidade de um empreendimento de grande porte para fins diversos. Não possui árvores dentro do terreno.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

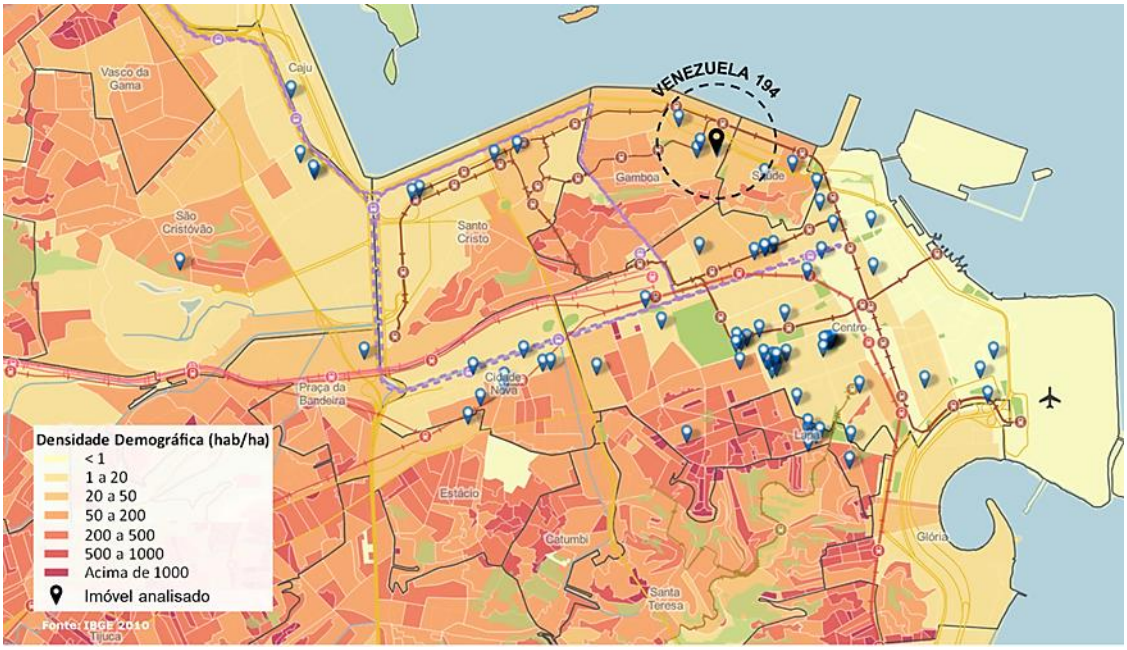
- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

O Imóvel da Venezuela, nº 194, está situado em uma região de densidade populacional moderada, com uma média de 20 a 50 habitantes por hectare e uma renda familiar média mensal entre 3 e 5 mil reais, superior à média do bairro da Gamboa, que é de R$2.349,00. Além disso, a propriedade está inserida em uma área predominantemente comercial, com proximidade às principais âncoras e pontos turísticos do bairro da Gamboa.

O bairro atualmente apresenta uma proporção menor de empregos em relação à sua população, comparado aos demais bairros analisados no centro do Rio de Janeiro, com uma

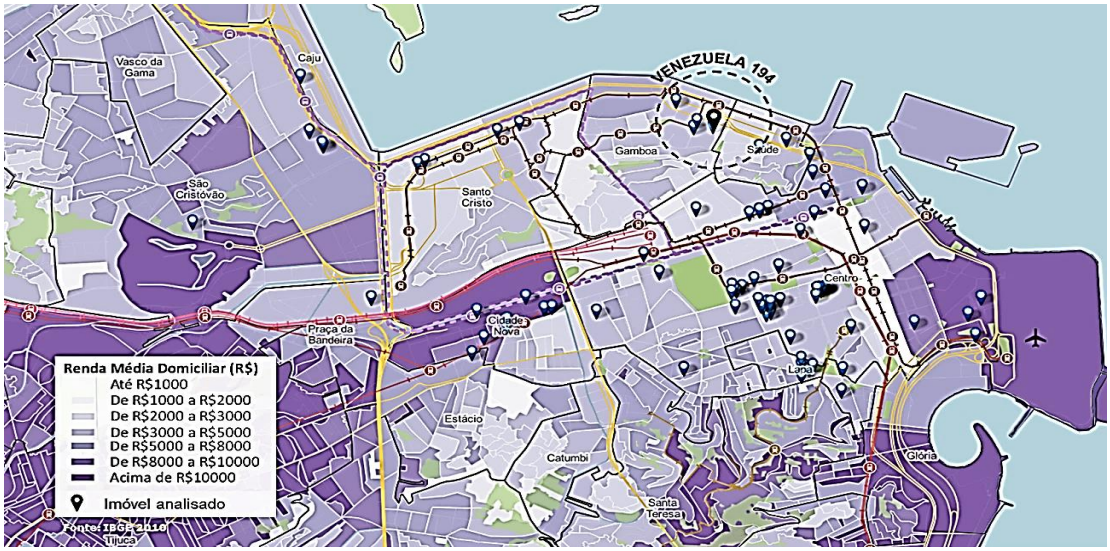
taxa de apenas 0,13 empregos por habitante. No entanto, é importante destacar que nas proximidades do imóvel estão previstos novos empreendimentos empresariais, totalizando uma área bruta locável de 155 mil metros quadrados a ser incorporada no futuro.

Figura 25: Densidade demográfica no entorno do imóvel Avenida Venezuela, 194



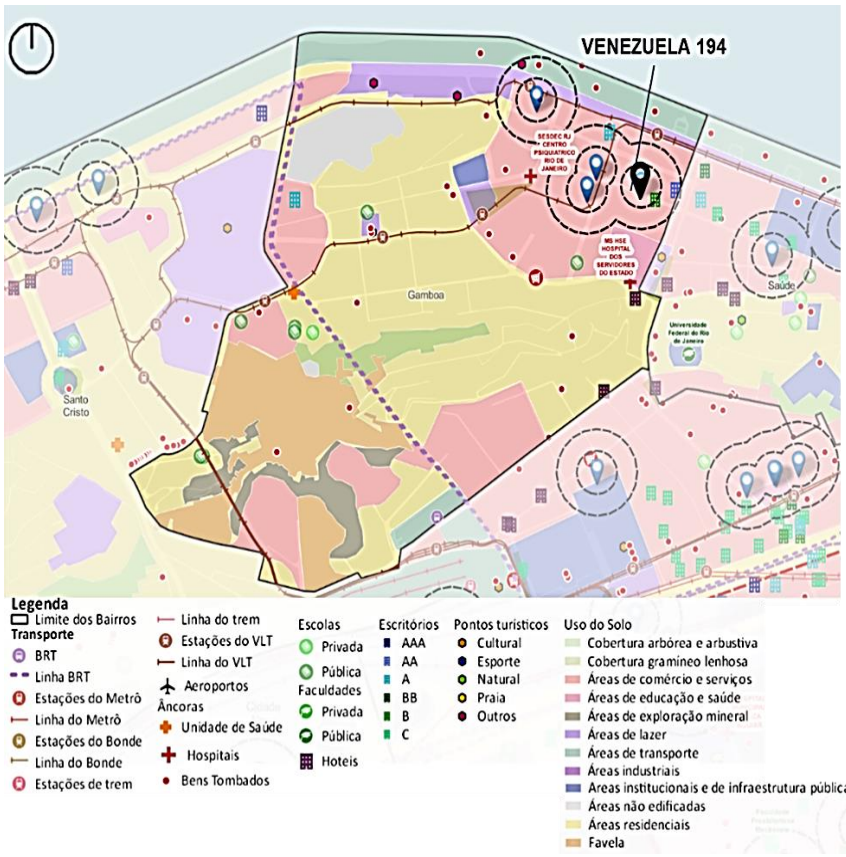
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

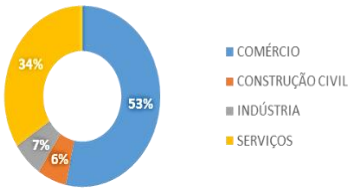
Figura 26: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Avenida Venezuela, 194



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 27: Resumo das características do entorno do imóvel Avenida Venezuela, 194





GAMBOA	
População (2023)	17.981
Domicílios (2023)	6.275
Renda Média Familiar (R$/ mês) - (2023)	R$ 2.585
Empregos totais (2021)	2.349
Empregos/pop	0,13

Empresarial	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

Empresarial previsto	Área locável (m²)
Corporate	155.339
AA	48.190
AAA	30.149
C	77.000
Total Geral	155.339

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

- **VOCAÇÃO DO IMÓVEL**

Com base nas particularidades dos imóveis e sua estratégica localização nas áreas mais valorizadas do bairro da Gamboa, evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento residencial voltado para um público de maior renda, que adquire imóveis por meio do sistema financeiro da habitação ou por meio de financiamento imobiliário sujeito a riscos de mercado.

c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano que está inserido como destaque o empreendimento “Moinho Fluminense” e área portuária, sugerimos a ocupação para o uso residencial do ativo em análise.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 7.865 m² de área de vendas, dos 11,2 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial: 7.865 m².

Com base na análise dessa distribuição e na projeção da demanda imobiliária apresentada na seção 5.2 do relatório sobre *Masterplan* do Centro do Rio de Janeiro, levando em consideração uma taxa de captação de 30% do incremento anual da demanda e o início do desenvolvimento em 2026, prevê-se que o empreendimento leve 1 ano para se consolidar no mercado, alcançando sua ocupação total em 2026. Esse período de desenvolvimento breve é resultado da natureza da tipologia residencial.

Tabela 6: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	7.865	7.865	-	-	-	-

Tipologia	Área (m²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	7.865	5%	0%	0%	0%	0%

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Destaca-se que, para atender a essa demanda, foi considerado o ano de 2026 como o primeiro ano de desenvolvimento para cada empreendimento, podendo ajustar o ano de início conforme a priorização dos projetos, contando apenas o número de anos necessários para absorver a área vocacionada.

e) FINANCEIRO (receitas, custo, prazo e TIR)

Os estudos financeiros partiram da análise de volumetria do imóvel, onde foram verificados e destacados as seguintes fases: (i) Resultado das condições legais e o melhor aproveitamento do imóvel – consiste em elencar todos os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel e verificar a melhor alternativa de aproveitamento edilício, absorvível pelo mercado imobiliário; (ii) Quadro de Áreas - o estudo nos conduz a um quadro com o total das áreas do empreendimento estudado; (iii) Custo de Construção – ao analisar os ativos, foram definidas as necessidades de intervenção para colocar os imóveis em condições de habitabilidade

prevista para o empreendimento hipotético, assim foram estimados os parâmetros para definir os custos totais das construções, reformas ou *retrofits* dos bens; (iv) Quadro de Valores – baseado na pesquisa de mercado e nos estudos econométricos apresentados no volume principal do P6 foram definidos os valores unitários por tipologia definida para cada mix de unidades imobiliárias que aplicado o produto a sua área privativa resultou no valor pelo qual o ativo pode gerar para o seu proprietário, quer seja no processo de a alienação ou no processo de renda.

Quadro 18: Resultado das condições legais e alternativas de aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA VENEZUELA, 194	
ÁREA DO TERRENO (m²)		5.350,00
ATE PROJETADA (m²)		11.235,00
ÁREA DE VENDA (m²)		11.235,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m²)	Comercial	
	Residencial	11.235,00
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 19: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA VENEZUELA, 194		
	ATE COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA DE VENDAS (m²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)
ACESSO	1.872,50		1.966,13
PAVIMENTO TIPO	1.872,50		1.966,13
COBERTURA	1.872,50		1.966,13
NÚMERO DE PAVIMENTOS	6		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	**11.235,00**	**11.235,00**	**11.796,75**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 20: Custo de construção

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA VENEZUELA, 194

	CUSTO (R$/m²)
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R$ 2.428,20
CUSTO COM BDI	R$ 3.250,19
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	11.796,75 m²
PROJETOS	R$ 1.917.086,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	**R$ 40.258.764,88**
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	30 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 21: Valor Geral de Vendas (VGV)

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA VENEZUELA, 194

TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R$)
RESIDENCIAL-S1V0	R$ 8.035,57	4.494,00	R$ 35.999.338,00
RESIDENCIAL-S2V0	R$ 7.503,31	2.247,00	R$ 16.670.668,00
RESIDENCIAL-S2V0	R$ 7.503,31	4.494,00	R$ 33.341.337,00
VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R$)			**R$ 86.011.343,00**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

A análise econômico-financeira do empreendimento apontou para os seguintes resultados:

- O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R$86 milhões de VGV, para o uso residencial. Os ativos foram estimados no valor total de R$19,3 milhões, representando cerca de 22,4% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não pode ultrapassar os de R$40,2 milhões, sendo hoje o grande desafio de viabilidade do projeto para, dentro de um prazo de 30 meses, poder atingir taxa de retorno superior a 18%a.a.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Este imóvel compõe um empreendimento complexo com quatro imóveis, combinando vários usos:

- Comercial - Arte e cultura com apresentações e performances;
- Uso misto com esportes radicais, área de trabalho para indústria criativa, entretenimento, residência, escola e jardim de infância; e
- Residencial - habitação com perfil de renda de funcionário público.

Especificamente este imóvel será destinado ao uso residencial como unidades habitacionais com perfil de renda adequado ao funcionalismo público. Apresenta 5.350 m² de terreno e 11.235 m² construídos.

Do ponto de vista ambiental, o imóvel está situado na Bacia Hidrográfica do Centro, Baia de Guanabara. Esta bacia hidrográfica é constituída por diversas sub-bacias cujos talvegues deságuam diretamente na Baía de Guanabara, em duas regiões principais: a Marina da Glória e a região portuária. Segundo o Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015), a maior parte das ruas do Centro é drenada por galerias de águas pluviais muito antigas que, com o passar do tempo, tornaram-se insuficientes em face do aumento do escoamento, além de estarem frequentemente assoreadas por lixo e poluição difusa que recebem. Neste contexto, seria importante equacionar algum tipo de reservação para retardamento das águas pluviais.

Outra questão importante é que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano (*urban cooling*), tais como plantio de árvores na calçada, uso de fachadas e tetos verdes.

Figura 28: Estratégias de *Urban Cooling*

Fonte: Ramboll

Como a estrutura urbana da área do projeto é determinada pelo complexo viário implementado no contexto do projeto do Porto Maravilha, com a implantação do VLT, substituição do Elevado Perimetral por um sistema composto pela Via Expressa e Binário do Porto e implantação de 17km de ciclovias, é fundamental que o sistema de mobilidade ativa permita deslocamento tranquilos e agradáveis tanto dos pedestres como dos ciclistas. Este sistema de mobilidade ativa deve ser sombreado e iluminado para poder viabilizar a proposta. Considerando o tamanho do possível empreendimento, com mais de 10.000 m², trata-se de um polo gerador de viagens que deverá ter um Estudo de Impacto de Vizinhança para avaliar os impactos e possíveis medidas mitigadoras.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Por ser o proprietário do imóvel uma pessoa jurídica de direito privado, é possível empregar qualquer instrumento de direito privado existente.

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

O imóvel é de propriedade da empresa Tishman Speyer, a qual já é investidora reconhecida na região do Porto do Rio de Janeiro, tendo sido responsável por alavancar a Operação Urbana por meio de empreendimentos corporativos de alto padrão.

De acordo com informações da própria empresa, em 2023, o grupo decidiu entrar no segmento residencial lançando no local o projeto Lumina, concebido originalmente em 2015, mas que foi adiado pela crise que atingiu o Estado nesse período. A pretensão, agora, é que o imóvel seja incorporado e lançado como um residencial de alto padrão em curto prazo, com possibilidade para 2024.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

Trata-se de imóvel atualmente de titularidade de ente privado, de forma que a idealização e a implementação de qualquer projeto dependem da iniciativa e financiamento do ente privado. É possível buscar a desapropriação do imóvel, caso seja estrategicamente relevante para o projeto, observada a legislação vigente e impactos no mercado imobiliário.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

A empresa proprietária pretende incorporar o imóvel para uso residencial de alto padrão em curto prazo.

k) DIAGRAMAS, PLANTAS SITUACIONAIS, PLANTAS PROPOSTAS, PERSPECTIVAS AXONOMÉTRICAS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS E VOLUMETRIA

Este item encontra-se atendido na sua plenitude na apresentação realizada no modelo ilustrativo no Anexo “In design”.

I) EXTERNALIDADES ESPERADAS

O imóvel está inserido no tecido urbano em que aparece como destaque o empreendimento "Moinho Fluminense" e os novos usos da área portuária. A ocupação por uso residencial sugerida pelo Consórcio gera externalidades positivas para os usos esperados no empreendimento do Moinho e se beneficia do seu sucesso.

Por outro lado, considerando a necessidade do estabelecimento de contrapartidas relativas aos impactos de vizinhança causados pelo porte do empreendimento (superior a 10.000 m²), esses poderão ser mitigados por meio de obras qualificadoras realizadas no entorno do imóvel, em conformidade com o Estudo de Impacto de Vizinhança que precisa ser feito.

Por outro lado, pode ser interessante a utilização dos mecanismos de incentivo da AEIU do Porto e do Reviver, que podem ser associados a contrapartidas do empreendimento em investimentos que beneficiem o entorno da edificação com obras no espaço público especificadas pelo *Masterplan*. Essa possibilidade pode ser estudada entre as modalidades de estruturação por ocasião dos projetos executivos.

ANEXO A3.4

IMÓVEL – AVENIDA RODRIGUES ALVES, 303

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Av. Rodrigues Alves, 303– Lotes 1, 2 e 3 do PA 36621.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro da Saúde do Rio de Janeiro, na região ocupada quando do início do desenvolvimento da área portuária, pertencendo ao Centro Histórico do Rio que sofre influência da área portuária da Praça Mauá. O Bairro é servido por todos os serviços comunitários e públicos essenciais para um grande centro urbano.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

De acordo com as matrículas nº 32.234, nº 32.235 e nº 32.236, do 2º Ofício do RGI, o imóvel é de propriedade de São Paulo Guanabara Empreendimentos Ltda., porém, todos os contatos foram realizados com representantes do Estado do Rio de Janeiro que, aparentemente, é o proprietário dos imóveis.

- **DO IMÓVEL**

O imóvel é formado por 3 lotes, tombado pelo município e ocupa uma quadra, com acesso pela Avenida Rodrigues Alves e pela Rua Silvino Montenegro. O terreno é plano, situado no nível do logradouro e de formato retangular, medindo aprox. 50,00m x 100,00m, perfazendo uma área de terreno de 5.000 m².

Durante a vistoria identificou-se que o imóvel está desocupado e parcialmente demolido, com partes sem cobertura. Sua área construída é composta por: térreo e 2 (dois) pavimentos, sendo de padrão construtivo normal e aparentemente necessitando de obras de recuperação geral. O imóvel tem parte do terreno vazio com estrutura metálica com aspectos de abandonada e sem acesso.

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

Sua estrutura é em concreto armado com alvenaria. As paredes externas são de alvenaria convencional. Não houve vistoria interna, mas se pode presumir, pelo aspecto externo, que o imóvel necessita de reparos importantes para permitir sua habitabilidade.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

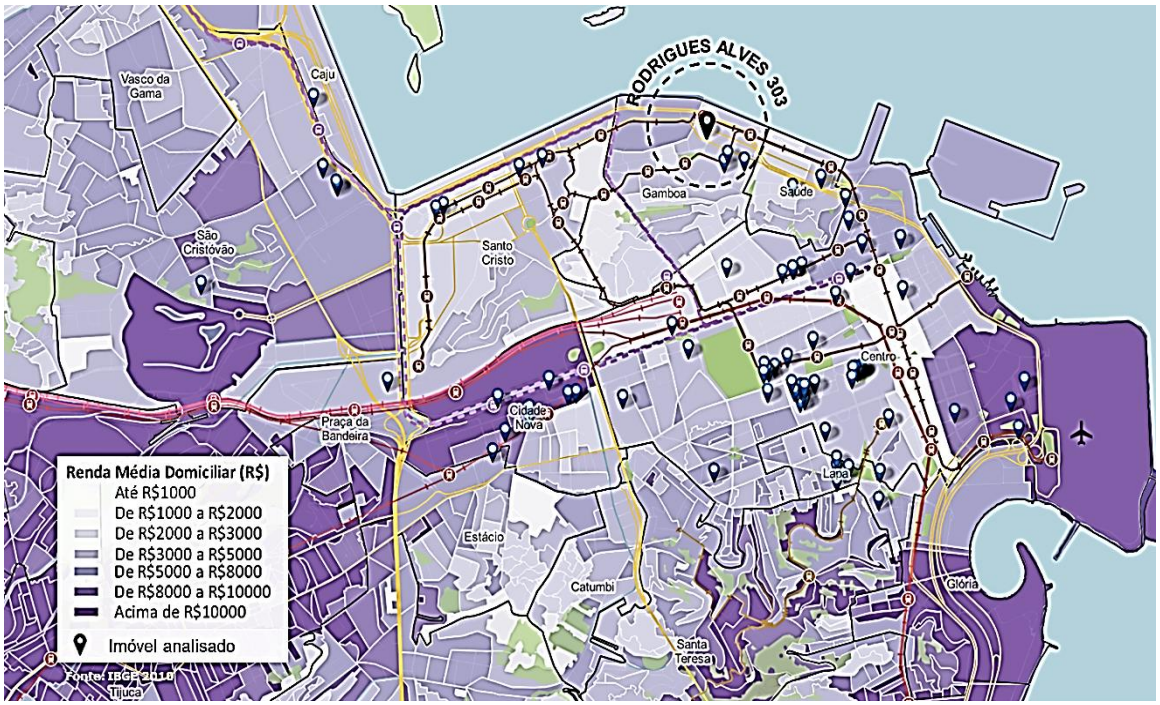
O Imóvel da Avenida Rodrigues Alves, nº 303, está situado em uma região de densidade populacional moderada, com uma média de 20 a 50 habitantes por hectare e uma renda familiar média mensal entre 3 e 5 mil reais, superior à média do bairro da Gamboa, que é de R$2.349,00. Além disso, a propriedade está inserida em uma área predominantemente comercial, com proximidade às principais âncoras e pontos turísticos do bairro da Gamboa.

O bairro atualmente apresenta uma proporção menor de empregos em relação à sua população, comparado aos demais bairros analisados no centro do Rio de Janeiro, com uma taxa de apenas 0,13 empregos por habitante. No entanto, é importante destacar que nas proximidades do imóvel estão previstos novos empreendimentos empresariais, totalizando uma área bruta locável de 155 mil metros quadrados a ser incorporada no futuro.

Figura 29: Densidade demográfica no entorno do imóvel Avenida Rodrigues Alves, 303

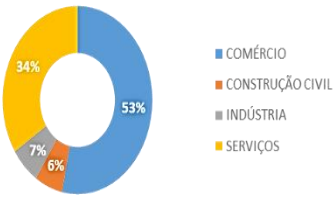
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 30: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Avenida Rodrigues Alves, 303



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 31: Resumo das características do entorno do imóvel Avenida Rodrigues Alves, 303



GAMBOA	
População (2023)	17.981
Domicílios (2023)	6.275
Renda Média Familiar (R$/ mês) - (2023)	R$ 2.585
Empregos totais (2021)	**2.349**
Empregos/pop	**0,13**

Empresarial	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**

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

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

- **VOCAÇÃO DO IMÓVEL**

Com base nas particularidades dos imóveis e sua estratégica localização nas áreas mais valorizadas do bairro da Gamboa, evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento de escritórios com varejo no térreo.

c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano que está inserido como destaque o empreendimento "Moinho Fluminense" e área portuária, sugerimos a ocupação para o uso comercial, com destaque para o segmento de economia criativa em especial para a área de artes cênicas, danças folclóricas e artes corporais, além de oficinas no modelo de *trabalho compartilhado*.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 5.357 m² de área de vendas, de 7,7 mil m² construídos. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de varejo: 4.346 m²;
- Área de vendas de escritórios: 1.021 m².

Com base na análise dessa distribuição e na projeção da demanda imobiliária apresentada na seção 5.2 do relatório sobre *Masterplan* do Centro do Rio de Janeiro, levando em consideração uma taxa de captação de 30% do incremento anual da demanda e o início do desenvolvimento em 2026, prevê-se que o empreendimento leve 1 ano para se consolidar no mercado, alcançando sua ocupação total em 2026. Esse período de desenvolvimento é resultado da natureza da tipologia do varejo e escritórios.

Tabela 7: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Varejo	4.346	4.346	-	-	-	-
Escritórios	1.021	1.021	-	-	-	-

Tipologia	Área (m²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Varejo	4.346	17%	0%	0%	0%	0%
Escritórios	1.021	2%	0%	0%	0%	0%

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Destaca-se que, para atender a essa demanda, foi considerado o ano de 2026 como o primeiro ano de desenvolvimento para cada empreendimento, podendo ajustar o ano de início conforme a priorização dos projetos, contando apenas o número de anos necessários para absorver a área vocacionada.

e) FINANCEIRO (receitas, custo, prazo e TIR)

Os estudos financeiros partiram da análise de volumetria do imóvel, onde foram verificados e destacados as seguintes fases: (i) Resultado das condições legais e o melhor aproveitamento do imóvel – consiste em elencar todos os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel e verificar a melhor alternativa de aproveitamento edilício, absorvível pelo mercado imobiliário; (ii) Quadro de Áreas - o estudo nos conduz a um quadro com o total das áreas do empreendimento estudado; (iii) Custo de Construção – ao analisar os ativos, foram definidas as necessidades de intervenção para colocar os imóveis em condições de habitabilidade prevista para o empreendimento hipotético, assim foram estimados os parâmetros para definir os custos totais das construções, reformas ou *retrofits* dos bens; (iv) Quadro de Valores – baseado na pesquisa de mercado e nos estudos econométricos apresentados no volume principal do P6 foram definidos os valores unitários por tipologia definida para cada mix de unidades imobiliárias que aplicado o produto a sua área privativa resultou no valor pelo qual o ativo pode gerar para o seu proprietário, quer seja no processo de a alienação ou no processo de renda.

Quadro 22: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA RODRIGUES ALVES, 303	
ÁREA DO TERRENO (m²)		5.000,00
ATE PROJETADA (m²)		
ÁREA DE VENDA (m²)		5.367,40
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m²)	Comercial	7.667,71
	Residencial	
	Institucional	121.539,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 23: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA RODRIGUES ALVES, 303

	ATE COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA DE VENDAS (m²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)
ACESSO		2.450,00	3.500,00
PAVIMENTO TIPO		1.458,70	2.083,85
COBERTURA		1.458,70	2.083,85
NÚMERO DE PAVIMENTOS	3		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO		**5.367,40**	**7.667,71**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 24: Custos de construção

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA RODRIGUES ALVES, 303

	CUSTO (R$/m²)
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R$ 2.544,35
CUSTO COM BDI	R$ 3.624,37
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	7.667,71 m²
PROJETOS	R$ 1.389.532,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	**R$ 29.180.172,00**
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	48 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 25: Valor Geral de Vendas (VGV)

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA RODRIGUES ALVES, 303

TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R$)
VAREJO	R$ 6.803,21	4.346,31	R$ 29.568.849,00
SALAS	R$ 6.803,21	1.021,00	R$ 6.946.683,00
VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R$)			R$ 36.515.532,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R$ 36,5 milhões de VGV, para o uso comercial. Os ativos foram estimados no valor total de R$ 3,4 mil, representando cerca de 9% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não pode ultrapassar os R$ 29,1 milhões, sendo hoje o grande desafio de viabilidade do projeto para, dentro de um prazo de 48 meses, poder atingir taxa de retorno superior a 18%a.a.

- **ANÁLISE DA RENDA DO NEGÓCIO PROPOSTO PELA ÓTICA DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL / CONCEITO DO ALUGUEL PERCENTUAL**

Premissa de Faturamento - A fim de apoiar na definição dos valores praticados na locação de espaços comerciais em equipamentos de varejo com lojas e serviços no mesmo local, em uma abordagem expedita, recorreu-se ao relatório anual da ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centres), que faz o acompanhamento histórico dessas atividades. Dele é possível extrair que, sob a ótica do proprietário e considerando a média abril/2023, para a finalidade pretendida para o imóvel, o faturamento seria o correspondente a R$ 1.295/m².

Tabela 8: Valores de aluguel praticados no varejo de shoppings - Brasil

VENDA MÉDIA POR M²	ABR/22	JAN/23	FEV/23	MAR/23	ABR/23	VAR.REAL* 2022X2023
Lojas âncoras (Acima de 1.000 m²)	R$ 833	R$ 765	R$ 637	R$ 725	R$ 847	1,6%
Semi âncoras (500 a 999 m²)	R$ 1.030	R$ 1.316	R$ 1.008	R$ 1.105	R$ 1.104	7,1%
Mega lojas (250 a 499 m²)	R$ 1.236	R$ 1.332	R$ 1.169	R$ 1.223	R$ 1.358	9,9%
Lojas satélites (Até 250 m², exceto quiosques)	R$ 2.210	R$ 2.203	R$ 1.883	R$ 2.203	R$ 2.195	-0,7%
Entretenimento geral	R$ 211	R$ 269	R$ 198	R$ 164	R$ 274	29,6%
Conveniência e serviços	R$ 1.116	R$ 1.248	R$ 994	R$ 1.253	R$ 1.231	10,3%
Alimentação	R$ 2.678	R$ 2.797	R$ 2.646	R$ 2.548	R$ 2.703	1,0%
Quiosques	R$ 1.809	R$ 1.945	R$ 1.443	R$ 1.455	R$ 1.814	0,3%
TOTAL	R$ 1.252	R$ 1.267	R$ 1.079	R$ 1.196	R$ 1.295	3,4%

Fonte: ABRASCE (2023)

Assim, foi montado um fluxo de caixa dinâmico onde se definiu o potencial de receita que o ativo pode produzir na modalidade de aluguel percentual. Foram utilizados os custos de construção, reforma ou *retrofit* e os quadros de áreas levantados anteriormente. Como premissas foi arbitrado o aluguel percentual de 7%, outras receitas como eventos fechados, feiras etc. 3,5% configuram a receita provável que será atingida no 7º ano (fase de maturação do empreendimento). Foram sensibilizados custos (1%), manutenção e depreciação (3%) e para despesas, administração e impostos (15%). Desta forma a análise financeira foi realizada para definir o potencial de receita, custos, prazo e T.I.R.

Quadro 26: Fluxo de Caixa Dinâmico

RODRIGUES_ALVES_303

Fluxo de Caixa (R$)	%	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
Maturidade				60%	70%	80%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Receita anual				**5.692.688**	**6.641.469**	**7.590.251**	**8.539.032**	**9.487.813**	**9.487.813**	**9.487.813**	**9.487.813**	**9.487.813**	**9.487.813**
Faturamento bruto do inquilino (Abrasce)				54.216.077	63.252.090	72.288.103	81.324.116	90.360.128	90.360.128	90.360.128	90.360.128	90.360.128	90.360.128
Aluguel percentual	7,0%			3.795.125	4.427.646	5.060.167	5.692.688	6.325.209	6.325.209	6.325.209	6.325.209	6.325.209	6.325.209
Outros (eventos)	3,5%			1.897.563	2.213.823	2.530.084	2.846.344	3.162.604	3.162.604	3.162.604	3.162.604	3.162.604	3.162.604
Saidas		**-11.947.633**	**-11.947.633**	**-2.112.922**	**-2.345.599**	**-2.578.277**	**-2.810.954**	**-3.043.631**	**-3.043.631**	**-3.043.631**	**-3.043.631**	**-3.043.631**	**-3.043.631**
Outros custos	1%			-542.161	-632.521	-722.881	-813.241	-903.601	-903.601	-903.601	-903.601	-903.601	-903.601
Manutenção / depreciação	3%			-716.858	-716.858	-716.858	-716.858	-716.858	-716.858	-716.858	-716.858	-716.858	-716.858
Despesas / Administração / Impostos	15%			-853.903	-996.220	-1.138.538	-1.280.855	-1.423.172	-1.423.172	-1.423.172	-1.423.172	-1.423.172	-1.423.172
Investimentos		-11.947.633	-11.947.633										
Geracao de caixa no periodo		**-11.947.633**	**-11.947.633**	**3.579.766**	**4.295.870**	**5.011.974**	**5.728.078**	**6.444.182**	**6.444.182**	**6.444.182**	**6.444.182**	**6.444.182**	**6.444.182**
Saldo de caixa acumulado		**-11.947.633**	**-23.895.265**	**-20.315.499**	**-16.019.629**	**-11.007.655**	**-5.279.577**	**1.164.606**	**7.608.788**	**14.052.970**	**20.497.152**	**26.941.335**	**33.385.517**
Perpetuidade													41.807.430
Cx para VPL		**-11.947.633**	**-11.947.633**	**3.579.766**	**4.295.870**	**5.011.974**	**5.728.078**	**6.444.182**	**6.444.182**	**6.444.182**	**6.444.182**	**6.444.182**	**48.251.612**

Tx desconto (a.a.)	15,4%
VPL @Ano 0 (R$)	**9.219.597**
TIR (a.a.)	**12,8%**
PAY BACK (ano)	**6**

RECEITA MÉDIA ANUAL	**8.539.032**
CUSTOS MÉDIOS	**-4.802.226**
Outros custos	-813.241
Manutenção / depreciação	-716.858
Despesas / Administração / Impostos	-1.280.855
Investimentos	-1.991.272

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

A análise econômico-financeira do empreendimento pela ótica da RENDA apontou para os seguintes resultados:

- O empreendimento tem potencial de apresentar receita anual para o imóvel de R$ 8,5 milhões a título de aluguel percentual, com custos médios anuais de R$ 4,8 milhões, em um fluxo de caixa de 12 anos (2 anos de obras e 10 anos de receita), atingiu um *Pay Back* de 6 anos para uma taxa interna de retorno de 12,8% a.a., onde o imóvel foi estimado em um valor de R$ 9,2 milhões.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

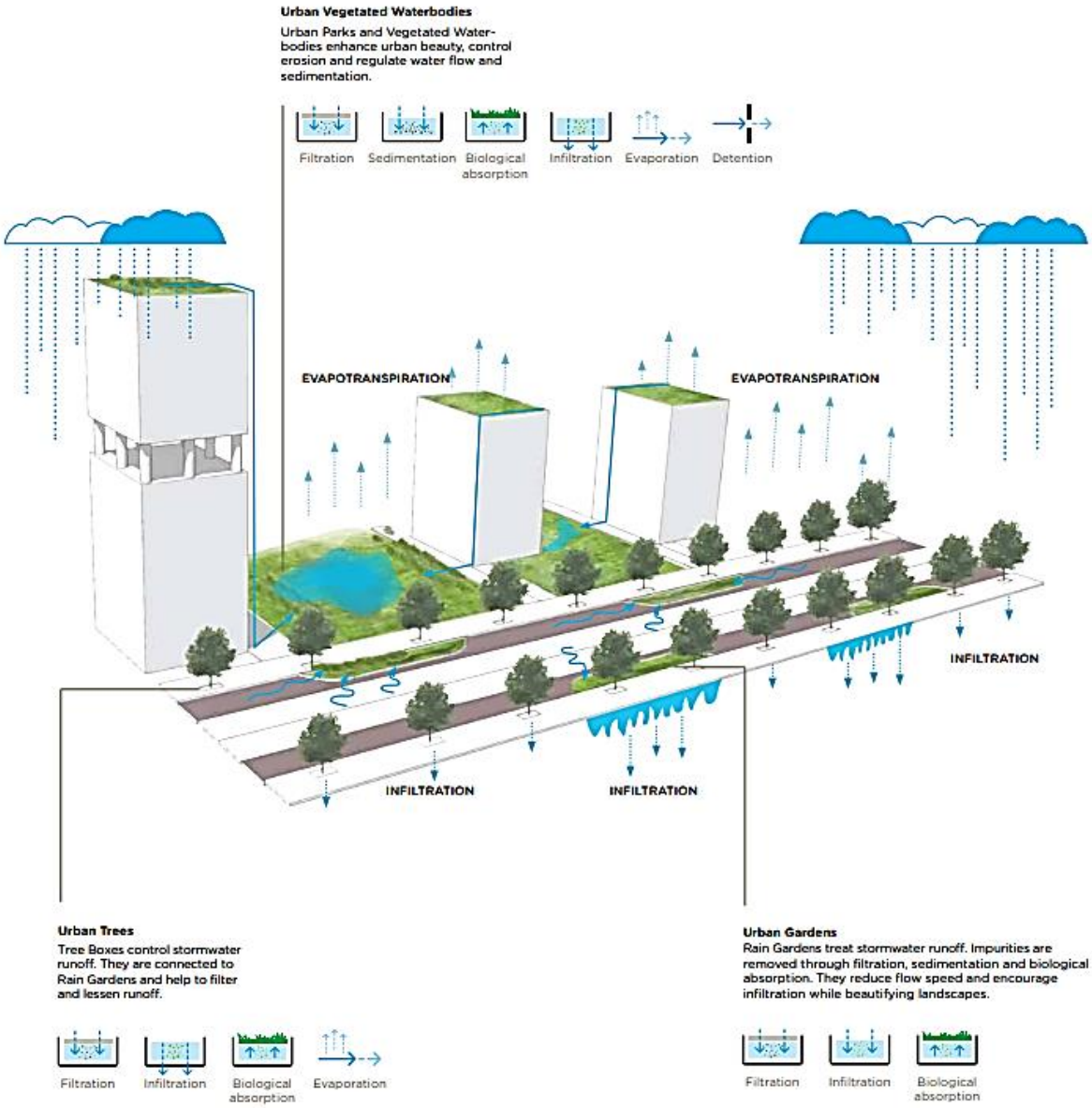
Este imóvel compõe um empreendimento complexo com quatro imóveis, combinando vários usos:

- Comercial - Arte e cultura com apresentações e performances;
- Uso misto com esportes radicais, área de trabalho para indústria criativa, entretenimento, residência, escola e jardim de infância; e
- Residencial - habitação com perfil de renda de funcionário público.

Este imóvel apresenta área de terreno de 4.939 m² e área construída de 10.392 m².

Do ponto de vista ambiental, é fundamental equacionar os impactos relativos ao aumento da temperatura, como apontado no trabalho “Climate Risk Assessment for Rio de Janeiro” (Ramboll/C40: 2021). Neste sentido, recomenda-se que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano (*urban cooling*) com investimentos em requalificação das áreas externas como calçadas e pátios, garantindo a presença de arborização urbana e infraestrutura verde e azul, conforme mostra a figura abaixo.

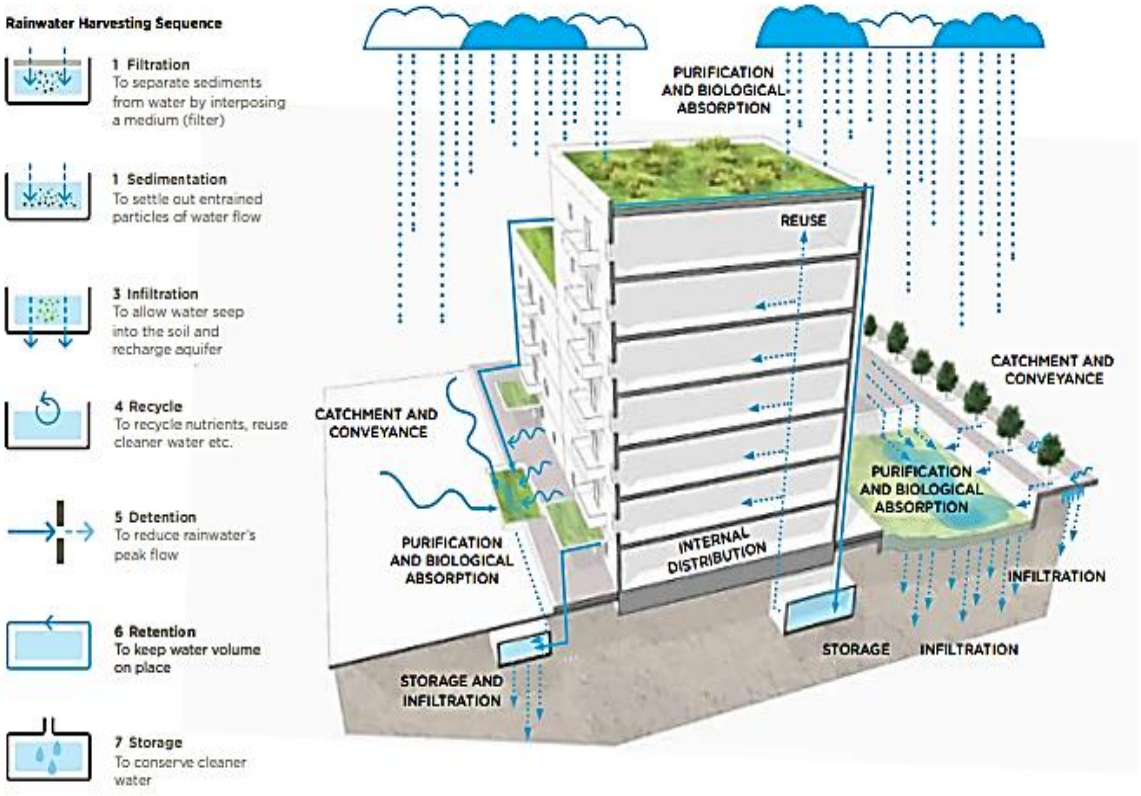
Figura 32: Estratégias de infraestrutura verde e azul na esfera da calçada e espaço público



Fonte: Ramboll.

O empreendimento está situado na Bacia Hidrográfica do Centro. Esta bacia hidrográfica é constituída por diversas sub-bacias cujos talvegues deságuam diretamente na Baía de Guanabara, em duas regiões principais: a Marina da Glória e a região portuária. Segundo o Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015), a maior parte das ruas do Centro apresenta galerias de águas pluviais muito antigas que, com o passar do tempo, tornaram-se insuficientes em face do aumento do escoamento, além de estarem frequentemente assoreadas por lixo e poluição difusa que recebem. Neste contexto, seria importante equacionar algum tipo de reservação para retardamento das águas pluviais.

Figura 33: Estratégias de reservação de águas pluviais



Fonte: Ramboll.

Como a estrutura urbana da área do projeto é determinada pelo complexo viário implementado no contexto do projeto do Porto Maravilha, com a implantação do VLT, substituição do Elevado Perimetral por um sistema composto pela Via Expressa e Binário do Porto e implantação de 17 km de ciclovias, é fundamental que o sistema de mobilidade ativa permita deslocamento tranquilos e agradáveis tanto dos pedestres como dos ciclistas. Este sistema de mobilidade ativa deve ser sombreado e iluminado para poder viabilizar a proposta. Considerando o tamanho do possível empreendimento, com mais de 10.000 m², trata-se de um polo gerador de viagens que deverá ter um Estudo de Impacto de Vizinhança para avaliar os impactos e possíveis medidas mitigadoras.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o proprietário aparente do imóvel é o Estado do Rio de Janeiro, e diante da vocação apresentada, é possível a estruturação do projeto por meio das seguintes modalidades: (i) Venda para posterior desenvolvimento, com a possibilidade de contrapartida de cunho social ou ambiental (item 5.5.3.1.1 do Relatório), sendo possível a utilização da modalidade de permuta financeira ou física, por meio da qual parte ou a integralidade do preço de aquisição seria revertida em unidades do futuro empreendimento – embora vincule o novo proprietário à implementação da estrutura proposta, é preciso aferir se o ente público se interessará no recebimento da receita em momento futuro e/ou avaliar a conveniência da agregação das futuras unidades ao patrimônio público; (ii) Concessão de uso para desenvolvimento e exploração, com a possibilidade de contrapartida de cunho social ou ambiental (item 5.5.3.2.1 do Relatório); (iii) Integralização do imóvel em FII para desenvolvimento e geração de renda (item 5.5.3.1.4). sendo necessário avaliar a atratividade do imóvel sob o prisma financeiro e, a depender da pertinência de integralização de outros imóveis públicos, a conveniência da criação de um FII próprio ou em conjunto com outros imóveis públicos com os quais possua sinergia.

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

A região do Porto encontra-se atualmente com boas perspectivas de investimento, considerando especialmente o segmento residencial, que, por muitos anos, não teve espaço no mercado, muito concentrado em lançamentos não residenciais. Algumas empresas atuantes nesse segmento já se encontram posicionadas na região realizando empreendimentos com esse tipo de uso, para público de baixa e média renda (a partir de R$ 4.000,00).

Apesar do sucesso nas vendas anunciado pelas empresas atualmente investidoras na região, é possível observar, a partir da opinião de outros grupos investidores, que o local ainda inspira cuidados em função da baixa ocupação residencial – fortemente apoiada em escritórios -, grande predominância de imóveis vazios ou abandonados, ausência de “vida de bairro”, que possa oferecer comércio de conveniência e equipamentos de apoio cotidiano para moradores e trabalhadores.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

Tendo em vista que o proprietário do imóvel, aparentemente, é o Estado do Rio de Janeiro, para que seja implementada a solução proposta, dentre outras, de integralização do imóvel em fundo de investimento imobiliário para desenvolvimento e geração de renda. É recomendável, para fins de segurança jurídica, que seja editada lei estadual prevendo a realização deste tipo de investimento por parte do Estado do Rio de Janeiro, tal como existe no caso da União e do Município do Rio Janeiro.

Nas matrículas dos imóveis disponibilizadas para análise, o proprietário consta como sendo a empresa São Paulo Guanabara de Empreendimentos S.A. É necessária a regularização da matrícula por parte do Estado do Rio de Janeiro.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

Do ponto de vista legal, o imóvel encontra-se pronto para início de desenvolvimento sem a necessidade de adequações nos parâmetros de uso e ocupação do solo, com grande potencial de absorção imobiliária.

O desenvolvimento do empreendimento na área do "Moinho Fluminense" pode ter capacidade de alavancar o projeto de requalificação do ativo público, em função de sua escala e complementariedade de usos com o empreendimento do Moinho.

k) DIAGRAMAS, PLANTAS SITUACIONAIS, PLANTAS PROPOSTAS, PERSPECTIVAS AXONOMÉTRICAS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS E VOLUMETRIA

Este item encontra-se atendido na sua plenitude na apresentação realizada no modelo ilustrativo com aplicação do programa "In design".

l) EXTERNALIDADES ESPERADAS

O imóvel está inserido no tecido urbano em que aparece como destaque o empreendimento "Moinho Fluminense" e os novos usos da área portuária. A ocupação por uso comercial sugerida pelo Consórcio gera externalidades positivas para os usos esperados no empreendimento do Moinho e se beneficia do seu sucesso.

Por outro lado, pode ser interessante a utilização dos mecanismos de incentivo da AEIU do Porto e do Reviver, que podem ser associados a contrapartidas do empreendimento em

investimentos que beneficiem o entorno da edificação com obras no espaço público especificadas pelo *Masterplan*. Essa possibilidade pode ser estudada entre as modalidades de estruturação por ocasião dos projetos executivos.

ANEXO A4

REGIÃO – NOVA SEDE DA POLÍCIA FEDERAL

A4.1 - IMÓVEL - ALMIRANTE MARIATH

ANEXO A4.1

IMÓVEL – ALMIRANTE MARIATH

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Almirante Mariath, nº 4.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro do Caju, na área de influência da região portuária do Rio de Janeiro, ocupado no início da colonização da Cidade. O Bairro é servido por serviços públicos e comunitários essenciais como transporte coletivo, escolas, comércio de pequeno e médio porte, hospitais, coleta de lixo e relativa infraestrutura urbana.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é, aparentemente, de propriedade da Companhia Docas do Rio de Janeiro, sem comprovação devido à falta de documentação. Durante a vistoria foi observado que o imóvel se encontrava ocupado por uma empresa de transporte de carga.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel é um terreno e situa-se em meia quadra com 3 (três) frentes, uma para a Rua Almirante Mariath, por onde se tem acesso, outra pela Av. Rio de Janeiro e outra pela Av. Brasil, com divisas totalmente muradas. O terreno tem as seguintes dimensões identificadas de forma virtual: frente 250,00m, fundos 180,00m e laterais com 100,00m, em formato irregular, com área de 22.100 m², em topografia plana e no nível do logradouro.

É utilizado como pátio de manobra de caminhões pesados para transporte de carga com fins comerciais. Existem alguns elementos arbóreos isolados, dentro do terreno.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

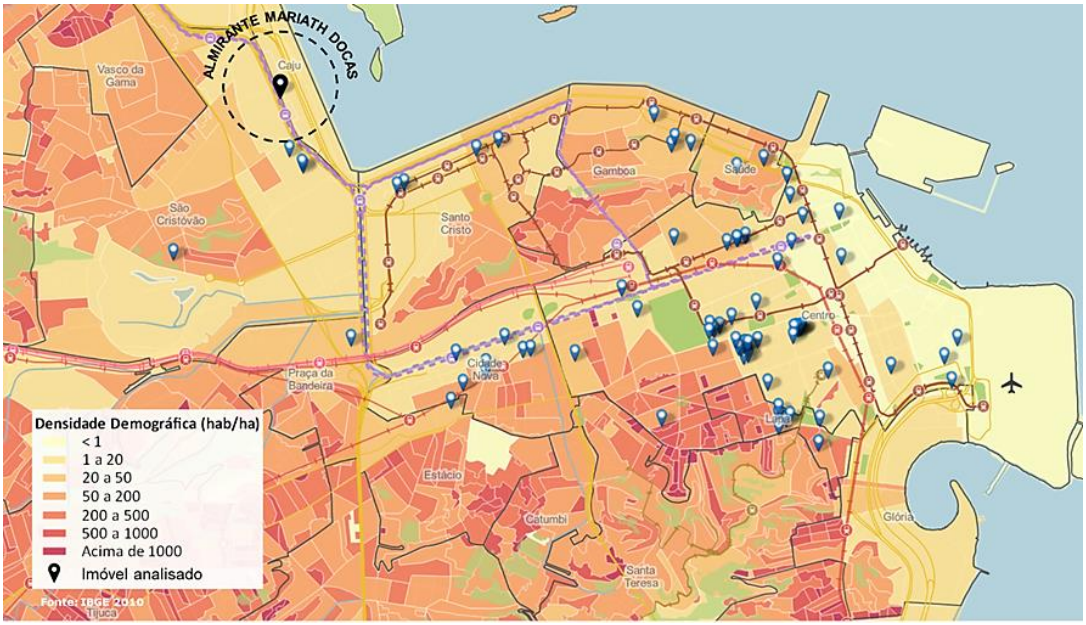
- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

O Imóvel Almirante Mariath está situado em uma região de baixa densidade populacional, com uma densidade de 1 a 20 habitantes por hectare e uma renda familiar média mensal entre 3 e 5 mil reais, superior à média do bairro do Caju, que é de R$2.498,00. A propriedade encontra-se na divisa entre o bairro do Caju e o bairro de São Cristóvão, localizada próxima a região de expansão do Porto Maravilha.

O bairro atualmente apresenta uma baixa proporção de empregos em relação à sua população, comparando com a relação encontrada nos demais bairros, com uma taxa de

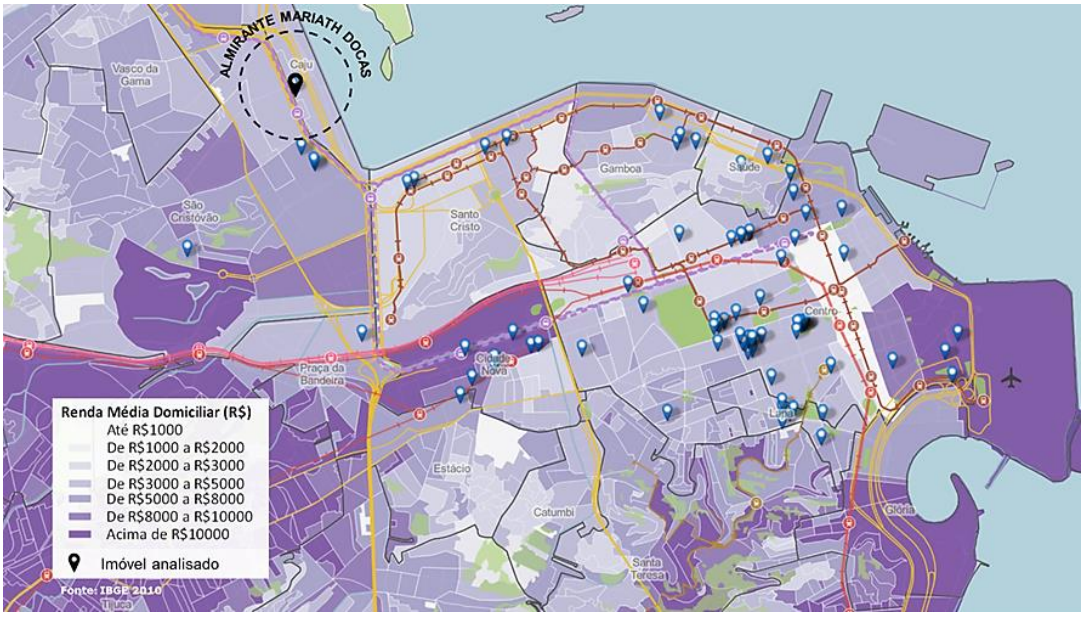
apenas 0,23 empregos por habitante. No entanto, é importante destacar que nas proximidades do imóvel estão previstos novos empreendimentos empresariais, totalizando uma área bruta locável de 35 mil metros quadrados a ser incorporada no futuro.

Figura 34: Densidade demográfica no entorno do imóvel Almirante Mariath



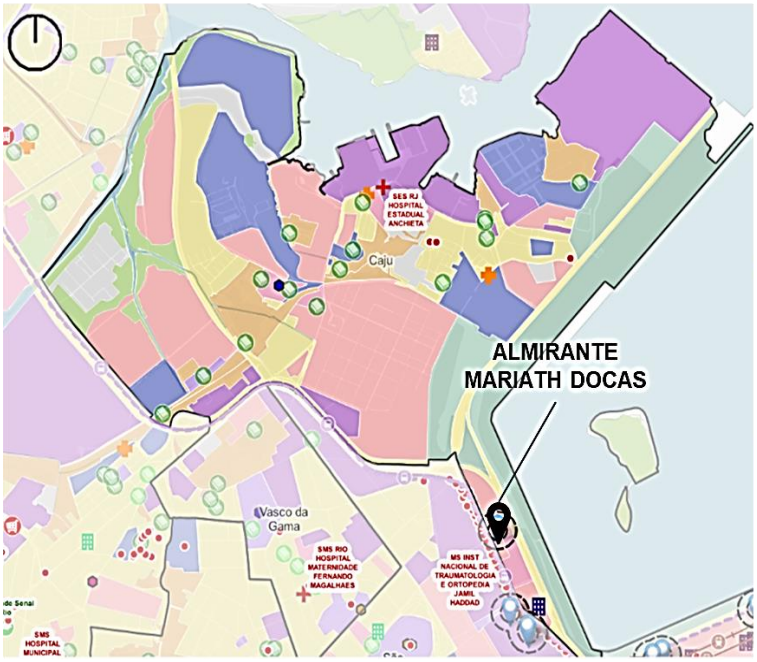
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

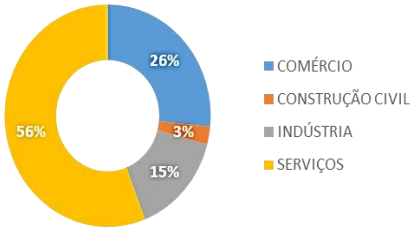
Figura 35: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Almirante Mariath



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 36: Resumo das características do entorno do imóvel Almirante Mariath





CAJU	
População (2023)	24.276
Domicílios (2023)	8.820
Renda Média Familiar (R$/ mês) - (2023)	R$ 2.498
Empregos totais (2021)	**5.645**
Empregos/pop	**0,23**

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

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

- **VOCAÇÃO DO IMÓVEL**

Com base nas particularidades dos imóveis e sua localização em uma área de expansão futura da região do Porto Maravilha, evidencia-se uma oportunidade para a utilização da edificação para usos institucionais, podendo apresentar ofertas de varejo no térreo.

c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

Seguindo as necessidades do território e a perspectiva de remanejamento de alguns usos no estudo proposto, sugerimos que o imóvel abrigue, com edificação de tecnologia de ponta, o uso institucional, para a segurança pública, em especial as instalações da Superintendência do Rio de Janeiro da Polícia Federal, mantendo suas atividades próximas da região portuária, com acesso próximo as principais vias da cidade.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 61.740 m² de área para ocupação, dos 88,2 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de varejo: 4.900 m²;
- Área institucional: 56.840 m².

Com base na análise dessa distribuição e na projeção da demanda imobiliária apresentada na seção 5.2 do relatório sobre *Masterplan* do Centro do Rio de Janeiro, levando em consideração uma taxa de captação de 30% do incremento anual da demanda e o início do desenvolvimento em 2026, prevê-se que o empreendimento, na compartimentação reservada para os usos comerciais, leve 1 ano para se consolidar no mercado, alcançando sua ocupação total em 2026. Esse período de desenvolvimento é resultado da natureza da tipologia indicada para varejo, sendo que os usos institucionais dependem da tomada de decisão e mobilização do ente estatal indicado para o local, a Superintendência da Polícia Federal.

Tabela 9: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Varejo	4.900	4.900	-	-	-	-
Institucional	56.840	56.840				

Tipologia	Área (m²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Varejo	4.900	19%	0%	0%	0%	0%
Institucional	56.840	-	-	-	-	-

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Destaca-se que, para atender a essa demanda, foi considerado o ano de 2026 como o primeiro ano de desenvolvimento para cada empreendimento, podendo ajustar o ano de início conforme a priorização dos projetos, contando apenas o número de anos necessários para absorver a área vocacionada.

e) FINANCEIRO (receitas, custo, prazo e TIR)

Os estudos financeiros partiram da análise de volumetria do imóvel, onde foram verificados e destacados as seguintes fases: (i) Resultado das condições legais e o melhor aproveitamento do imóvel – consiste em elencar todos os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel e verificar a melhor alternativa de aproveitamento edilício, absorvível pelo mercado imobiliário; (ii) Quadro de Áreas - o estudo nos conduz a um quadro com o total das áreas do empreendimento estudado; (iii) Custo de Construção – ao analisar os ativos, foram definidas as necessidades de intervenção para colocar os imóveis em condições de habitabilidade prevista para o empreendimento hipotético, assim foram estimados os parâmetros para definir os custos totais das construções, reformas ou *retrofits* dos bens; (iv) Quadro de Valores – baseado na pesquisa de mercado e nos estudos econométricos apresentados no volume principal do P6 foram definidos os valores unitários por tipologia definida para cada mix de unidades imobiliárias que aplicado o produto a sua área privativa resultou no valor pelo qual o ativo pode gerar para o seu proprietário, quer seja no processo de a alienação ou no processo de renda.

Quadro 27: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	ALMIRANTE MARIATH_DOCAS	
ÁREA DO TERRENO (m²)		22.100,00
ATE PROJETADA (m²)		88.200,00
ÁREA DE VENDA (m²)		61.740,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m²)	Comercial	
	Residencial	
	Institucional	88.200,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 28: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	ALMIRANTE MARIATH		
	ATE COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA DE VENDAS (m²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)
ACESSO	4.900,00		4.900,00
PAVIMENTO TIPO	4.900,00		4.900,00
COBERTURA	4.900,00		4.900,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	18		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	**88.200,00**	**61.740,00**	**88.200,00**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 29: Custo de construção

IDENTIFICAÇÃO	ALMIRANTE MARIATH

	CUSTO (R$/m²)
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R$ 3.071,02
CUSTO COM BDI	R$ 4.512,34
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	121.539,60 m²
PROJETOS	R$ 27.421.423,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	**R$ 575.849.875,00**
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	36 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 30: Valor de locação

IDENTIFICAÇÃO	ALMIRANTE MARIATH

TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/mês)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R$/mês)
VAREJO	R$ 65,32	4.900,00	R$ 320.078,00
ESCRIT./INSTITUC.	R$ 65,32	56.840,00	R$ 3.712.906,00
VALOR MENSAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R$)			**R$ 4.032.984,00**

VALOR ANUAL DO EMPREENDIMENTO (R$)	**R$ 48.395.808,00**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

OBS.: Contrato de Locação especial para período de 20 anos com direito a renovação por igual período.

A análise econômico-financeira do empreendimento apontou para os seguintes resultados:

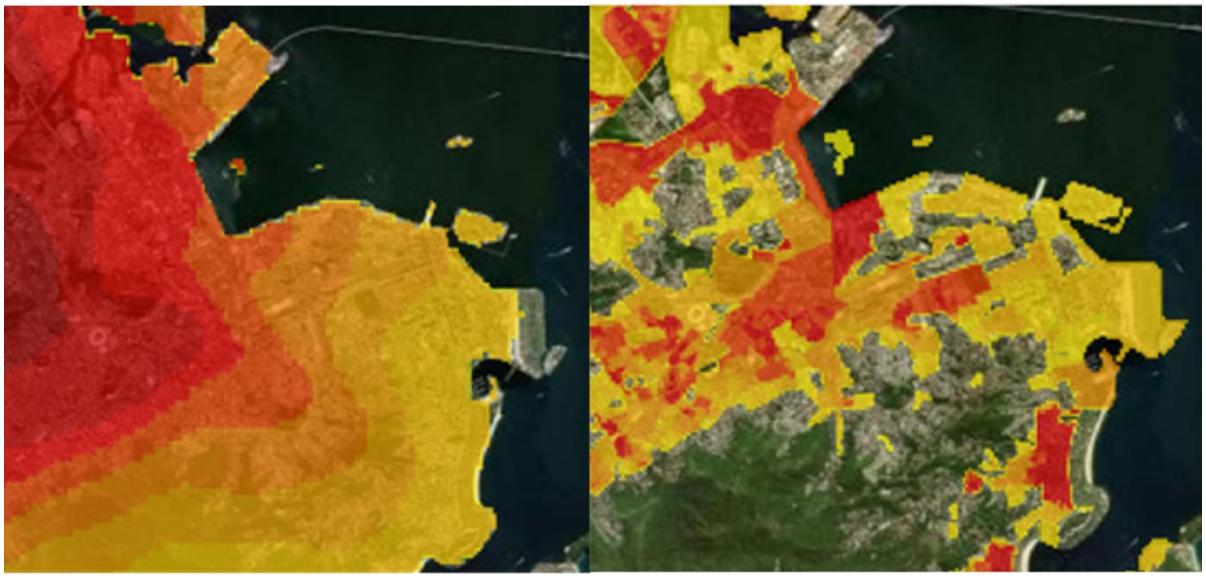
- O empreendimento tem potencial de apresentar uma receita de locação da ordem de R$ 48,3 milhões para um contrato de 20 anos, com possibilidade de renovação. O custo do empreendimento foi estimado em R$ 575,8 milhões, com um prazo de obra de 36 meses, atingindo uma rentabilidade equivalente a Selic de longo prazo de 4,8%a.a.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Trata-se de empreendimento com 22.123 m² de terreno, podendo atingir 88.492 m² para abrigar uma nova sede da Polícia Federal. Está localizado no bairro de São Cristóvão.

Do ponto de vista ambiental, este empreendimento está localizado na bacia hidrográfica do Canal do Cunha quase no divisor de águas com a bacia hidrográfica do Canal do Mangue. Esta bacia drena para o Canal do Cunha que deságua na Baía de Guanabara, próximo ao porto. Quando se consideram as informações do relatório Climate Change Impact Assessment for Rio de Janeiro (C40:2020), verifica-se que esta área está localizada num setor da cidade com graves ameaças climáticas de inundação e aumento da temperatura.

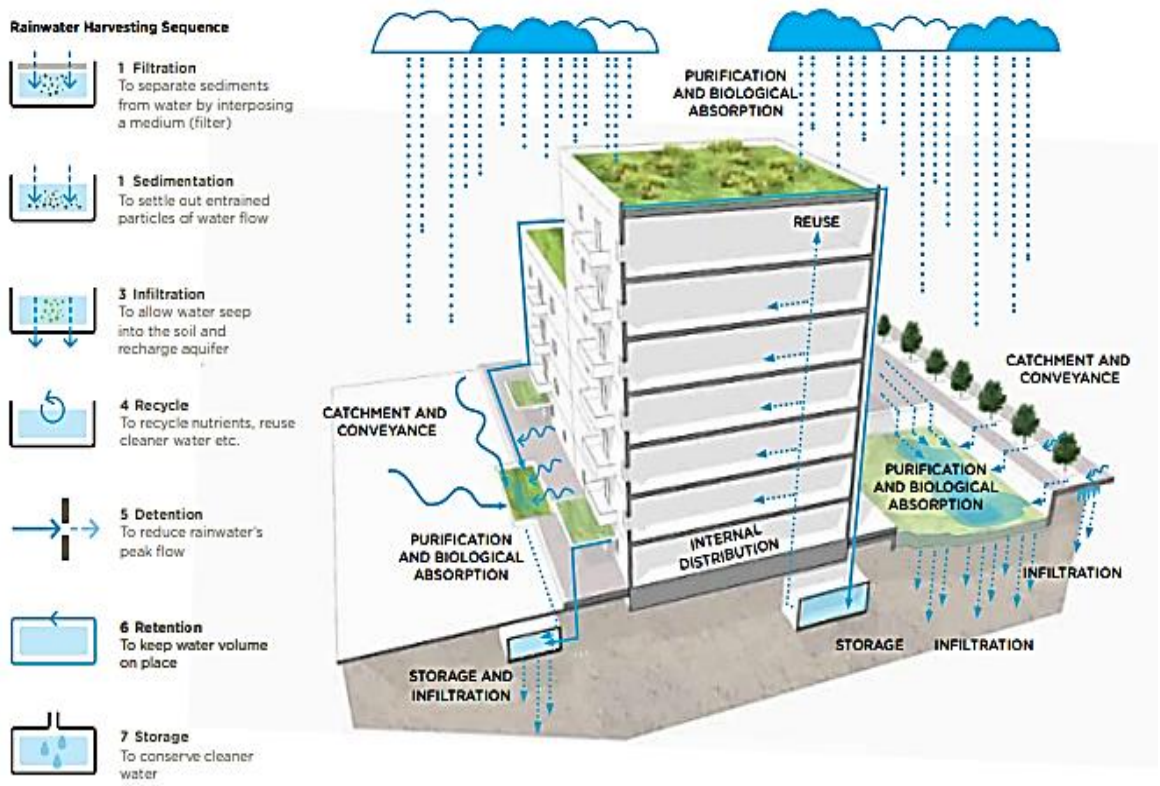
Figura 37: Ameaças climáticas de aumento da temperatura e inundações



Fonte: Ramboll (C40:2020)

Neste sentido, recomenda-se que sejam evitados estacionamentos subterrâneos e que a cota de implantação do empreendimento seja elevada no mínimo 1,50 metros. Também é importante que o empreendimento seja pensado com um reservatório de retardamento de águas pluviais que as reterá até 1 hora após o fim da chuva.

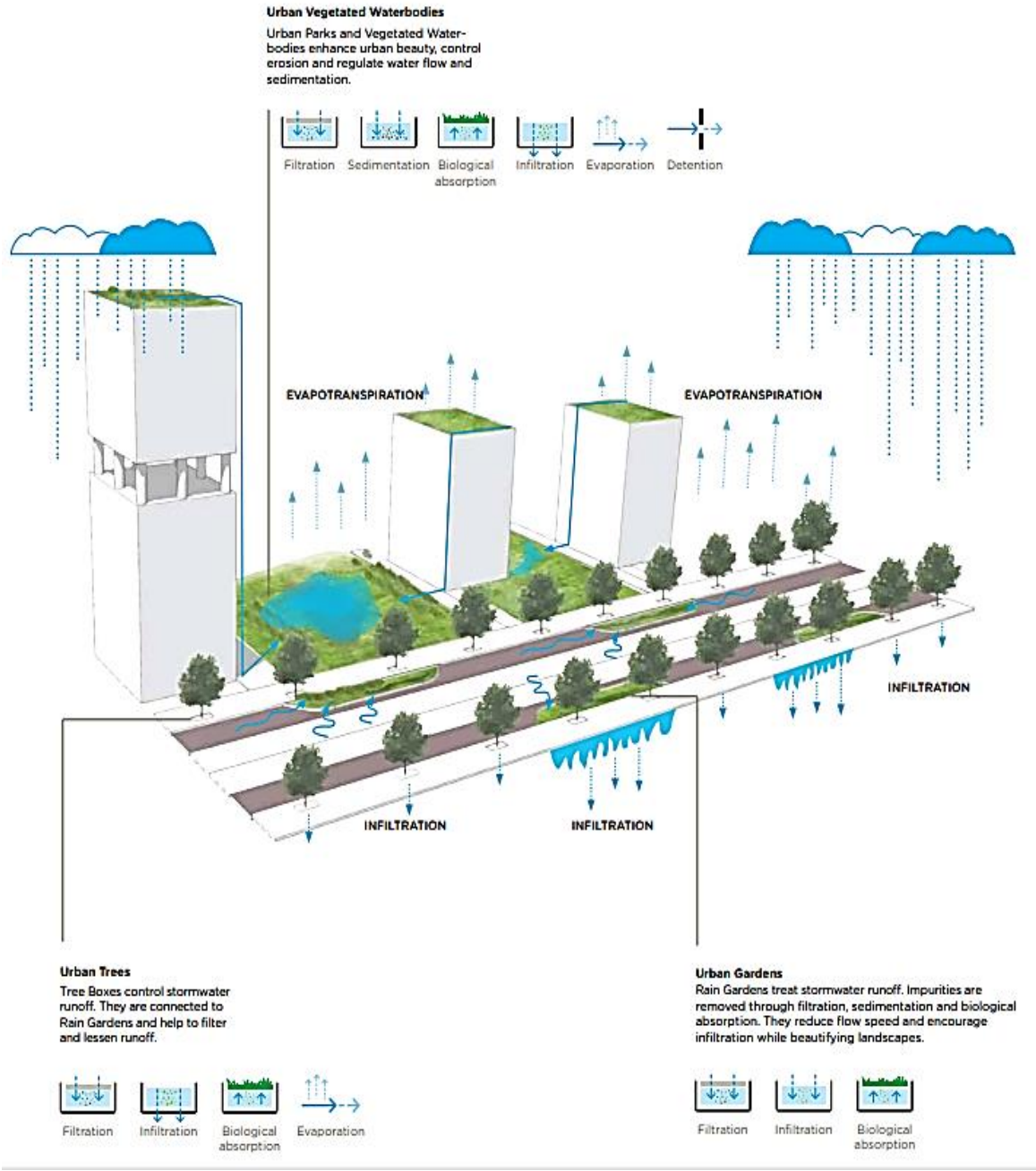
Figura 38: Estratégias de reservação de águas pluviais (2)



Fonte: Ramboll.

Considerando a ameaça de aumento da temperatura, é fundamental que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano (*urban cooling*), tais como plantio de árvores na calçada, uso de fachadas e teto verdes.

Figura 39: Estratégias de infraestrutura verde e azul na esfera da calçada e espaço público



Fonte: Ramboll.

Considerando o tamanho do possível empreendimento e a localização próxima ao Porto do Rio, este empreendimento deverá ter um Estudo de Impacto de Vizinhança para avaliar os impactos em termos de geração de viagens e indicação de possíveis medidas mitigadoras a serem implementadas no seu entorno.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o proprietário do imóvel, aparentemente, é a Companhia Docas do Rio de Janeiro (empresa estatal controlada pela União), e diante da vocação apresentada, a estruturação do projeto pode se dar por meio das seguintes modalidades: (i) Venda para posterior desenvolvimento (item 5.5.3.1.1 do Relatório), sendo possível que o ente público comprador que opte por explorar o potencial institucional do imóvel, alugue o espaço destinado a varejo a particulares interessados; (ii) Permuta por bens (item 5.5.3.1.3 do Relatório) sendo possível que o ente público que receba o imóvel opte por explorar o potencial institucional do imóvel e alugue o espaço destinado a varejo a particulares interessados; (iii) Doação para entes da administração pública (item 5.5.3.1.2 do Relatório); e (iv) Redução de capital com a consequente entrega do imóvel à União para posterior destino à Polícia Federal (sujeito à análise da situação patrimonial econômico-financeira da companhia). Há possibilidade de dispensa de licitação no caso de transferência para órgãos e entidades da administração pública (como, por exemplo, a Polícia Federal para estabelecimento de sua nova sede).

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

Não foi apresentada nenhuma consideração específica acerca deste imóvel, sobretudo em função de estar vocacionado para ocupação principal voltada para uso institucional. Atualmente o local é reconhecido como região de retroporto, tendo apenas o INTO, no entorno próximo, como uso distinto daqueles de apoio às atividades logísticas.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

Caso seja acolhida a proposta de realocação da sede da Polícia Federal para este terreno, é preciso considerar que o tempo para implantação deste projeto impactará a readequação do Imóvel da Rua Rodrigues Alves, 1, atual sede da Polícia Federal.

O imóvel é objeto de uma penhora em benefício do Município do Rio de Janeiro.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

A definição de haver ocupação por ente estatal (Polícia Federal) neste local suscitará uma série de decisões de longo prazo, a fim de que sejam elaborados e aprovados os respectivos projetos, e realizadas suas construções, com complexidade de se acoplar uso comercial em conjunto com usos institucionais do setor de segurança pública.

Serão necessárias decisões políticas estratégicas envolvendo diversos responsáveis pela manutenção e operação do ente estatal, implicando em incerteza na definição dos prazos.

k) DIAGRAMAS, PLANTAS SITUACIONAIS, PLANTAS PROPOSTAS, PERSPECTIVAS AXONOMÉTRICAS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS E VOLUMETRIA

Este item encontra-se atendido na sua plenitude na apresentação realizada no modelo ilustrativo no Anexo “In design”.

l) EXTERNALIDADES ESPERADAS

A proposta de reutilização do terreno para fins institucionais tem impacto positivo esperado para a região de implantação, podendo gerar demandas por serviços complementares (entre eles os habitacionais), mas a sua viabilização teria um impacto ainda maior na região da Praça Mauá, por permitir que se reutilize a edificação hoje usada pela Polícia Federal para fins de comércio e serviços associados ao turismo (interno e externo).

Por outro lado, considerando a necessidade do estabelecimento de contrapartidas relativas aos impactos de vizinhança causados pelo porte do empreendimento (superior a 10.000 m²), esses poderão ser mitigados por meio de obras qualificadoras realizadas no entorno do imóvel, em conformidade com o Estudo de Impacto de Vizinhança que precisa ser feito. Essas contrapartidas precisariam ser assumidas pelo conjunto total dos interessados no empreendimento (usos institucionais e comerciais).

ANEXO A5

REGIÃO – LEOPOLDINA

A5.1 - IMÓVEL - TERRENO DA ESTAÇÃO LEOPOLDINA

ANEXO A5.1

IMÓVEL - TERRENO DA ESTAÇÃO LEOPOLDINA

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Av. Francisco Bicalho, nº 1015.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro da Praça da Bandeira, próximo a São Cristóvão, na região da Avenida Francisco Bicalho e o canal do Mangue, foi ocupado num período posterior do início da colonização da Cidade, numa área de grande confluência do deslocamento de entrada e saída de pessoas na cidade. O Bairro é servido por serviços públicos e comunitários essenciais como transporte coletivo, escolas, comercio de pequeno, médio e grande porte, posto de saúde, coleta de lixo e completa infraestrutura urbana.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é, aparentemente, de propriedade da União Federal, porém sem confirmação devido à falta de documentação comprobatória. Durante a vistoria, sem acesso interno ao imóvel, identificou-se que o prédio estava em obras de recuperação, fechado, portanto, sem identificação, aparente, de possível ocupante.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Trata-se de imóvel onde funcionou a Estação da Leopoldina (Barão de Mauá), de estilo inspirado na arquitetura palladiana inglesa, e seu terreno é de grande extensão. Situa-se na esquina da Av. Francisco Bicalho, por onde se tem acesso com a Rua Francisco Eugênio. O imóvel é tombado pelo INEPAC e valorado pelo IPHAN.

O terreno tem formato irregular, com área do terreno de aprox. 83.000m², em topografia plana e no nível do logradouro. Suas divisas são totalmente muradas com apenas um lado encostado ao prédio da própria estação. O imóvel tem potencial para empreendimento de grande porte para fins diversos. Possui vários elementos arbóreos relevantes dentro do terreno.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

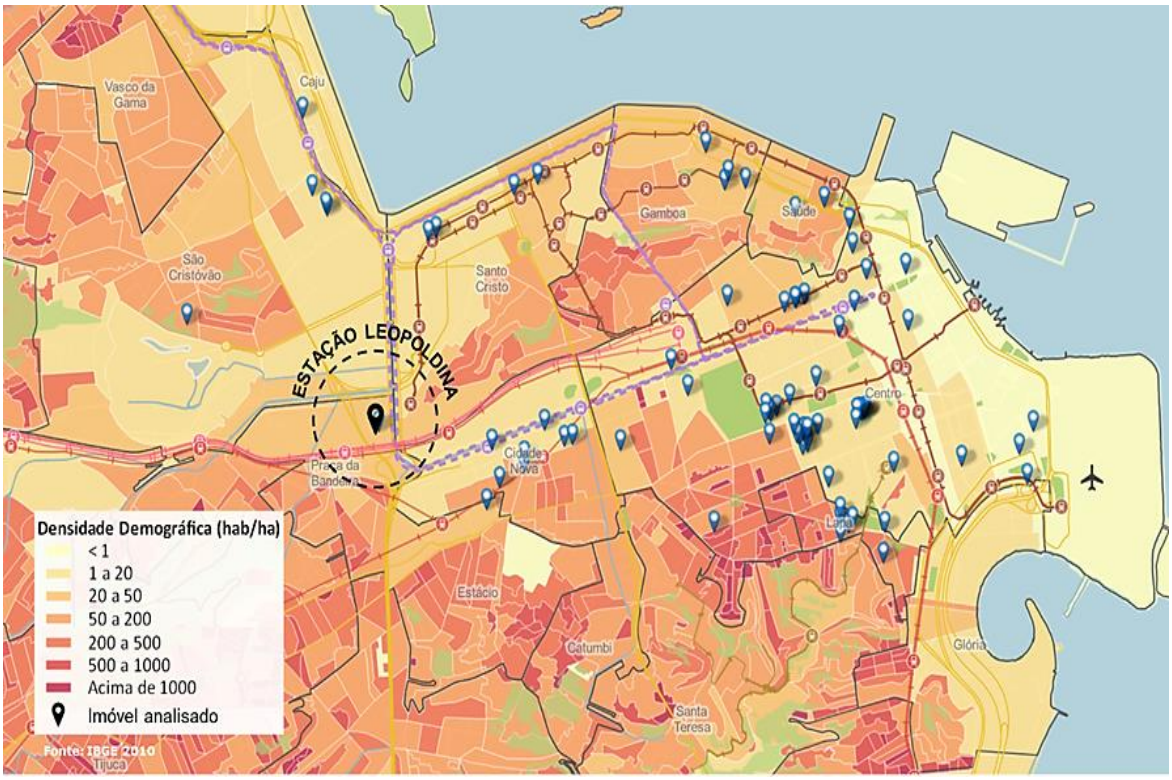
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

O Imóvel Estação Leopoldina está situado em uma região de média/baixa densidade populacional, com uma densidade de 20 a 50 habitantes por hectare e uma renda familiar média mensal entre 3 e 5 mil reais, próximo à média do bairro do Caju, que é de R$4.387,00. A propriedade encontra-se na divisa entre os bairros São Cristóvão, Santo Cristo, Cidade Nova e está localizada no bairro Praça da Bandeira.

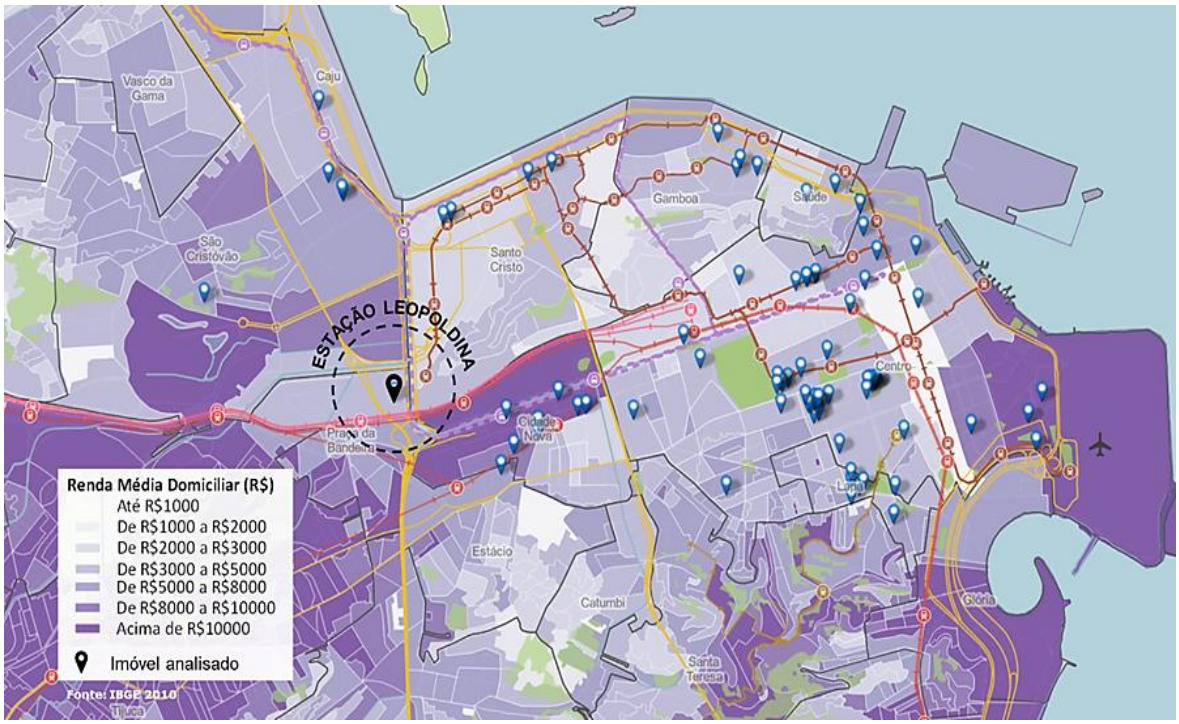
O bairro atualmente apresenta uma baixa proporção de empregos em relação à sua população, comparando com a relação encontrada nos demais bairros, com uma taxa de apenas 0,49 empregos por habitante.

Figura 40: Densidade demográfica no entorno do imóvel Estação Leopoldina



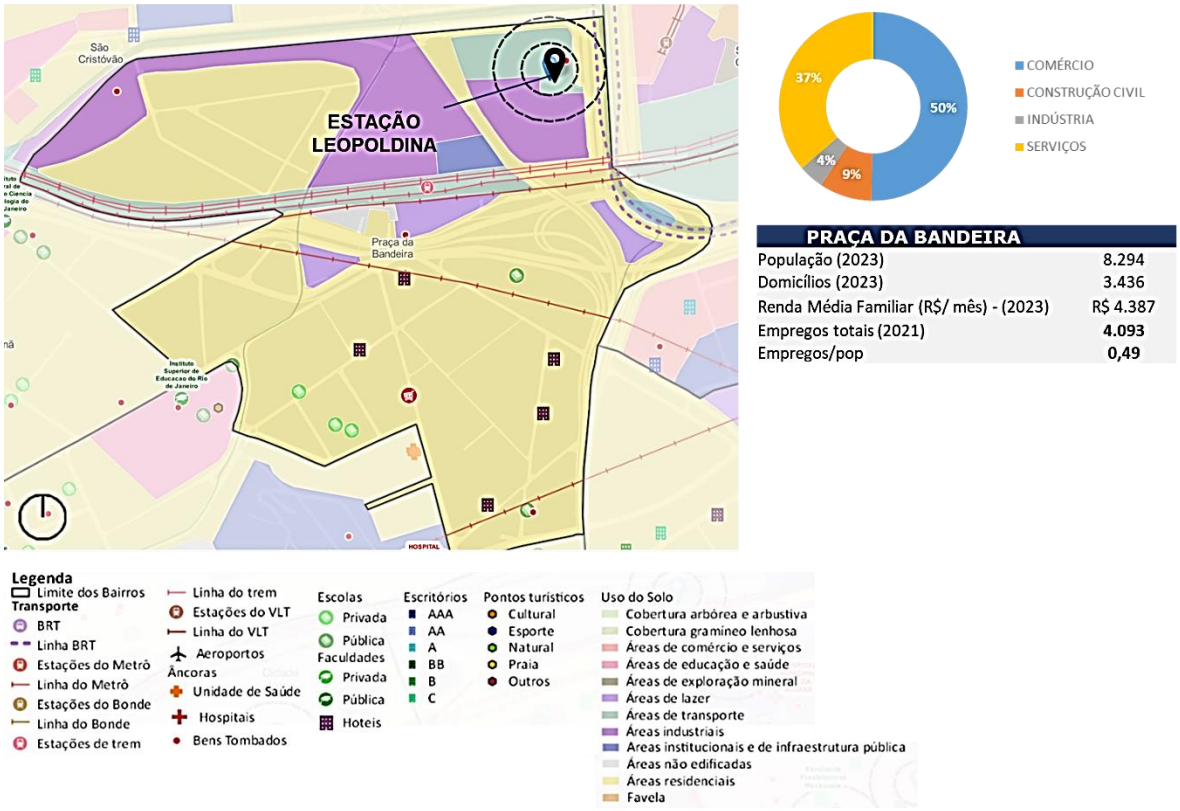
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 41: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Estação Leopoldina



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 42: Resumo das características do entorno do imóvel Estação Leopoldina



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano que está inserido como destaque da região da Avenida Francisco Bicalho, sugerimos a ocupação para o uso misto. Sugerimos utilizar áreas privativas para os seguintes usos: para o uso residencial, padrão popular, indicamos cerca de 61.000,00 m² e para o padrão médio e médio superior, sugerimos utilizar uma área de 81.340,00 m²; para a área de varejo, sugerimos a utilização de área privativa de 20.335,00 m² e escritórios com 20.335,00 m². Para a área institucional, administração pública, sugerimos alocar 10.167,00 m² e para o atendimento de saúde, também, 10.167,00 m². Para o uso de parques, jardins e áreas verdes, sugerimos utilizar, no mínimo, 10% distribuído em todo o complexo para que a região tenha um nível de conforto térmico que garanta a qualidade de vida para os moradores.

Ressaltamos que este complexo deve conter um hub de mobilidade dada a sua localização no território e sua história, com a linha do trem já existente e as possíveis conexões com o Terminal Gentileza e a Rodoviária Novo Rio. Entende-se que existe uma grande oportunidade de resgatar o trajeto da linha 2 do metrô que tinha previsão de chegar à Praça XV via Praça da Cruz Vermelha, integrando a região da Lapa a todo o complexo de mobilidade da região Central. Este novo trajeto, inclusive, pode ser realizado pelo sistema do VLT, que se bem planejado pode integrar o bairro do Caju e abastecer o Aeroporto Internacional do Galeão, representando outro modal de transporte para a Ilha do Fundão, aumentando a área habitável com mobilidade alternativa.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 203.350 m² de área de vendas, considerando 290 mil m² construídos. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial melhor renda: 81.340 m²;
- Área de vendas de residencial popular: 61.005 m²;
- Área de vendas de varejo: 20.335 m²;
- Área de vendas de escritórios: 20.335 m²;
- Área de vendas de hospital: 10.168 m²; e
- Área institucional: 10.168 m².

Com base na análise dessa distribuição e na projeção da demanda imobiliária apresentada na seção 5.2 do relatório sobre *Masterplan* do Centro do Rio de Janeiro, levando em consideração uma taxa de captação de 30% do incremento anual da demanda e o início do desenvolvimento em 2026, prevê-se que o empreendimento leve de 2 a 3 anos para se consolidar no mercado, alcançando sua ocupação total em 2028. Esse período de desenvolvimento é resultado da natureza da tipologia hospitalar, varejo e residencial popular.

Tabela 10: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	81.340	48.980	81.340	-	-	-
Residencial Popular	61.005	29.853	59.689	61.005	-	-
Varejo	20.335	7.851	15.702	20.335	-	-
Escritórios	20.335	19.376	20.335	-	-	-
Hospital	10.168	5.015	10.062	10.168	-	-
Institucional	10.168	10.168				

Tipologia	Área (m²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	81.340	30%	20%	0%	0%	0%
Residencial Popular	61.005	30%	30%	1%	0%	0%
Varejo	20.335	30%	30%	78%	0%	0%
Escritórios	20.335	30%	1%	0%	0%	0%
Hospital	10.168	30%	30%	1%	0%	0%
Institucional	10.168	-	-	-	-	-

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Destaca-se que, para atender a essa demanda, foi considerado o ano de 2026 como o primeiro ano de desenvolvimento para cada empreendimento, podendo ajustar o ano de início conforme a priorização dos projetos, contando apenas o número de anos necessários para absorver a área vocacionada.

e) FINANCEIRO (receitas, custo, prazo e TIR)

Os estudos financeiros partiram da análise de volumetria do imóvel, onde foram verificados e destacados as seguintes fases: (i) Resultado das condições legais e o melhor aproveitamento do imóvel – consiste em elencar todos os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel e verificar a melhor alternativa de aproveitamento edilício, absorvível pelo mercado imobiliário; (ii) Quadro de Áreas - o estudo nos conduz a um quadro com o total das áreas do empreendimento estudado; (iii) Custo de Construção – ao analisar os ativos, foram definidas

as necessidades de intervenção para colocar os imóveis em condições de habitabilidade prevista para o empreendimento hipotético, assim foram estimados os parâmetros para definir os custos totais das construções, reformas ou *retrofits* dos bens; (iv) Quadro de Valores – baseado na pesquisa de mercado e nos estudos econométricos apresentados no volume principal do P6 foram definidos os valores unitários por tipologia definida para cada mix de unidades imobiliárias que aplicado o produto a sua área privativa resultou no valor pelo qual o ativo pode gerar para o seu proprietário, quer seja no processo de a alienação ou no processo de renda.

Quadro 31: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA FRANCISCO BICALHO, Nº 1015	
ÁREA DO TERRENO (m²)		83.000,00
ATE PROJETADA (m²)		290.500,00
ÁREA DE VENDA (m²)		203.350,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m²)	Comercial	38.000,00
	Residencial	232.000,00
	Institucional	20.000,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 32: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA FRANCISCO BICALHO, Nº 1015		
	ATE COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA DE VENDAS (m²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)
ACESSO			
PAVIMENTO TIPO			
COBERTURA			
NÚMERO DE PAVIMENTOS	VÁRIAS EDIFICAÇÕES		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	290.500,00	203.350,00	290.500,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 33: Custo de construção

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA FRANCISCO BICALHO, Nº 1015

	CUSTO (R$/m²)
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R$ 2.124,47
CUSTO COM BDI	R$ 3.026,27
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	290.500,00 m²
PROJETOS	R$ 43.956.499,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	**R$ 923.086.489,00**
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	72 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 34: Valor Geral de Vendas (VGV)

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA FRANCISCO BICALHO, Nº 1015

TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R$)
RESIDENCIAL-S0V0	R$ 8.115,17	28.469,00	R$ 230.795.510,00
RESIDENCIAL-S1V0	R$ 7.734,40	85.407,00	R$ 660.517.490,00
RESIDENCIAL-S2V1	R$ 8.057,36	28.469,00	R$ 229.151.339,00
VAREJO	R$ 8.115,17	20.335,00	R$ 165.022.036,00
ESCRIT/INSTITUC.	R$ 9.160,28	30.502,00	R$ 279.411.580,00
VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R$)			**R$ 1.564.897.354,00**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

A análise econômico-financeira do empreendimento apontou para os seguintes resultados:

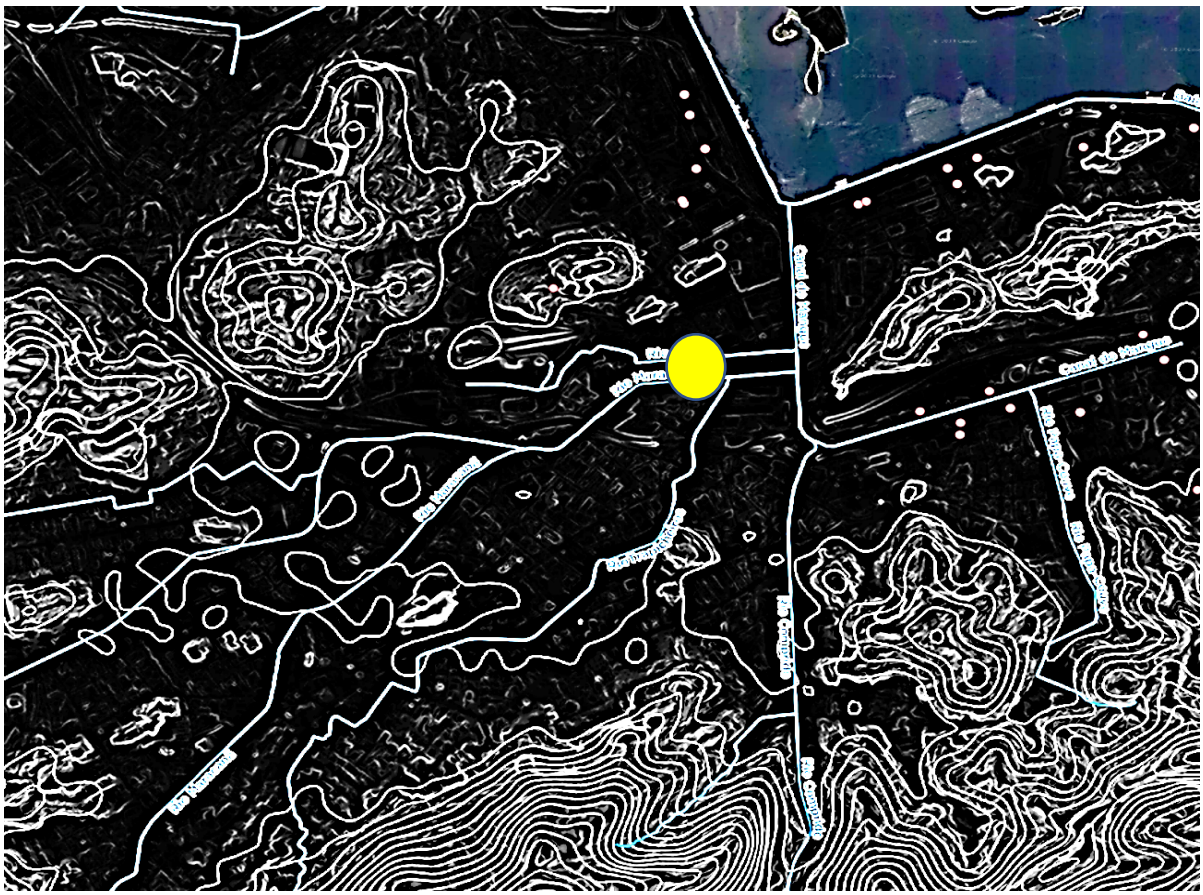
- O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R$ 1,5 Bilhões de VGV, para o uso residencial com VGV estimado em R$ 1,1 Bilhões e uso comercial com VGV estimado de 0,4 Bilhões. Os ativos foram estimados no valor total de R$ 334,8 milhões, representando cerca de 22% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento é de R$ 923 milhões, resultando numa TIR de 18% a.a.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Este empreendimento envolve uma gleba de cerca de 83.000 m², estimada de forma conservadora. A sua ocupação pressupõe um parcelamento do solo prévio com abertura de sistema viário e criação de quadras. Caso se opte pela figura de loteamento, deverá haver doação de área pública na forma de sistema viário, áreas verdes e institucionais. Considerando que, no máximo, haverá um aproveitamento em lotes de 60% da área total, existe um

potencial construtivo de aproximadamente 290.500 m² a ser exercido com usos residencial e não residencial. Este potencial construtivo permite a produção de aproximadamente 2.500 unidades habitacionais.

Figura 43: Bacia Hidrográfica do Canal do Mangue

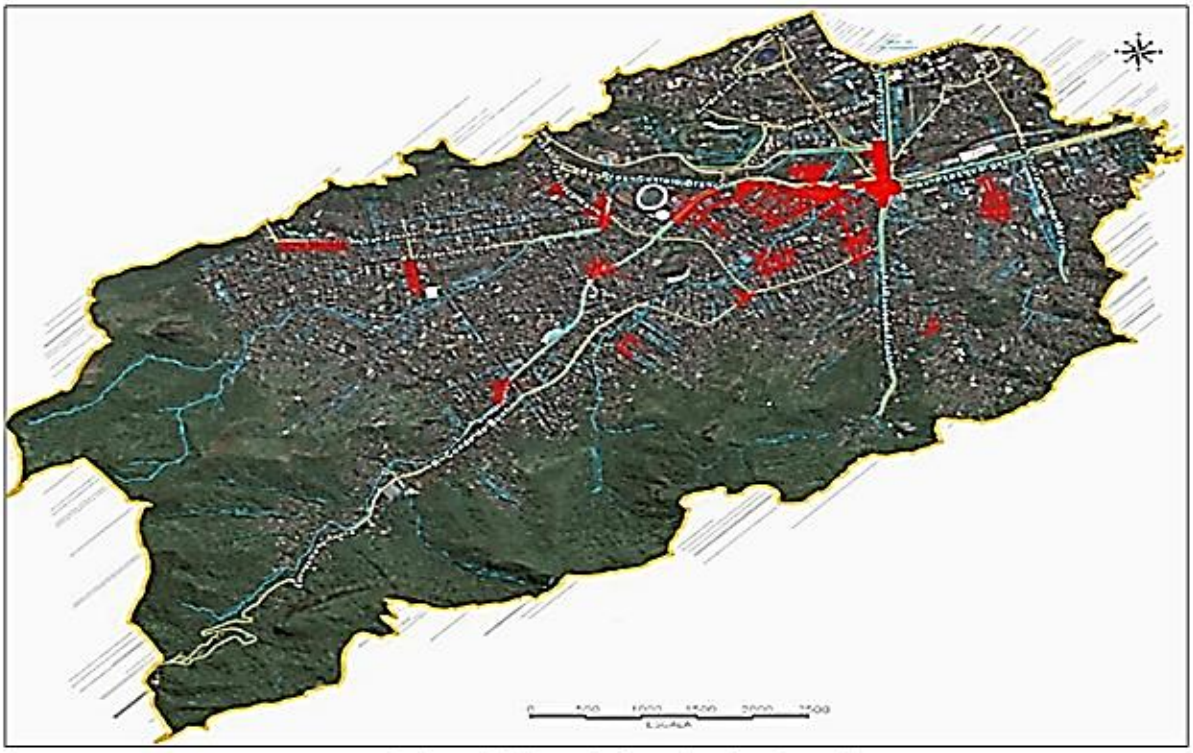


Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Do ponto de vista ambiental, este empreendimento está localizado na bacia hidrográfica do Canal do Mangue. Como mostra a figura 43, a área da Leopoldina é ponto de chegada de três corpos d´água: Rio Comprido, Trapicheiros e Maracanã. Trata-se de uma área com alta vulnerabilidade a inundações.

O Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015) aponta manchas de inundação como identificadas na figura abaixo.

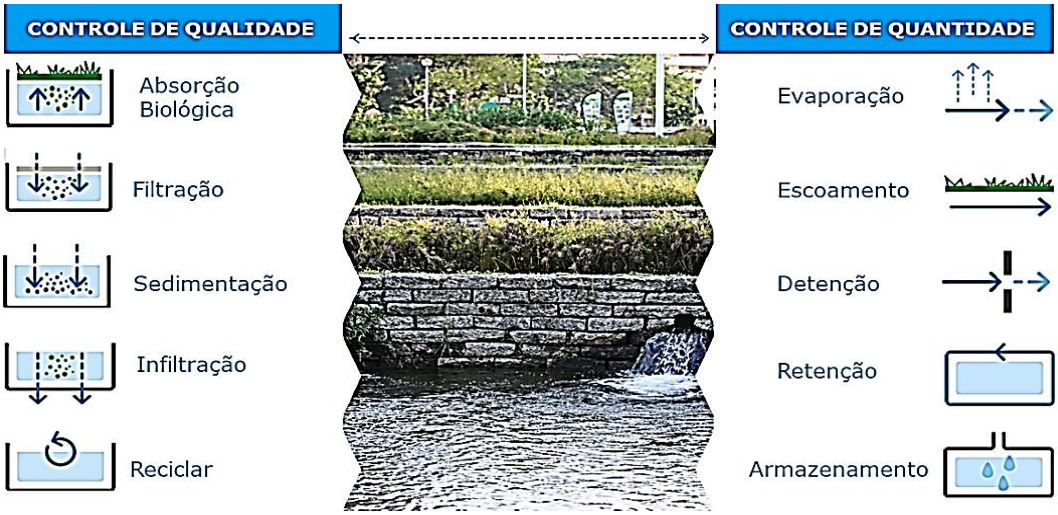
Figura 44: Mancha de inundação na Bacia Hidrográfica do Canal do Mangue



Fonte : Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015).

Neste contexto, é fundamental que o empreendimento reconheça estas vulnerabilidades, formulando diretrizes de ocupação que privilegiem infraestrutura verde e azul, com manejo sustentável das águas pluviais com processos de controle de qualidade e quantidade das águas.

Figura 45: Estratégias de infraestrutura verde e azul



Fonte: Ramboll.

Considerando o adensamento significativo que o empreendimento irá propiciar, deverá ser feito um estudo de impacto ambiental para avaliar como a região irá se comportar com o empreendimento. Também deve ser considerado que no entorno estará o Terminal Integrado Gentileza, na Avenida Francisco Bicalho, com integração com VLT, o BRT Transbrasil e linhas de ônibus.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o imóvel é de propriedade da União Federal, e diante da vocação apresentada, a estruturação do projeto pode se dar por meio das seguintes modalidades: (i) Venda para posterior desenvolvimento, com a possibilidade de contrapartida de cunho social, ambiental ou institucional (item 5.5.3.1.1 do Relatório), sendo possível a utilização da modalidade de permuta financeira ou física, por meio da qual parte ou a integralidade do preço de aquisição seria revertida em unidades do futuro empreendimento – embora vincule o novo proprietário à implementação da estrutura proposta, é preciso aferir se o ente público se interessará no recebimento da receita em momento futuro e/ou avaliar a conveniência da agregação das futuras unidades ao patrimônio público; (ii) Concessão de uso para desenvolvimento e exploração, com a possibilidade de contrapartida de cunho social ou ambiental (item 5.5.3.2.1 do Relatório); (iii) Concessão Urbanística (item 5.5.3.2.3 do Relatório), para desenvolvimento de projeto urbanístico; (iv) Integralização do imóvel em FII para desenvolvimento e geração de renda (item 5.5.3.1.4 do Relatório); (v) Parceria Público Privada com contraprestação imobiliária ou Operação Urbana Consorciada, conforme descrito no corpo principal do Relatório P6. Cabe destacar que a solução mais viável deverá considerar a liquidez dos agentes do mercado imobiliário para implementação da operação com o Ativo.

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

Devido à alta complexidade fundiária, técnica e funcional do imóvel da Estação Leopoldina, e à necessidade do estabelecimento de um arranjo legal apropriado e de longo prazo (leis específicas para o Projeto Urbano), não alcança o horizonte de investimento dos investidores convencionais (construtoras, incorporadoras e fundos imobiliários atuantes no segmento) de modo que seja possível extrair uma análise mais específica por parte destes.

Entretanto, é possível observar que a oportunidade de estruturação do desenvolvimento imobiliário misto e de longo prazo, no entorno imediato da Operação Urbana Consorciada da

Região do Porto e em propriedade ociosa pertencente ao poder público é, no geral, muito bem-vista por investidores que vislumbram retorno financeiro com a qualificação urbanística do local e seu entorno.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

A matrícula do imóvel não foi disponibilizada. Sendo assim, é possível que haja informações não conhecidas que podem impactar o projeto.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

Conforme já mencionado no tópico específico dedicado à percepção dos investidores, é possível verificar a necessidade do estabelecimento de um arranjo legal apropriado e de longo prazo (leis específicas para o Projeto Urbano) que possa viabilizar um empreendimento eficiente e consistente no imóvel. Em outras palavras, não basta a decisão de empreender por parte dos proprietários, ou a superação dos entraves jurídicos que recaem sobre o imóvel: é necessária a articulação do governo municipal, por meio do Plano Diretor e da aprovação de uma legislação específica para evocar o veículo jurídico-urbanístico mais apropriado (concessão urbanística, operação urbana consorciada, dentre outros).

Ademais, as complexidades técnicas, com relação às vias que cortam o imóvel por meio de viadutos, funcional, com a preexistência de trilhos ainda funcionais, de patrimônio histórico, visando à preservação do bem tombado e demais parâmetros urbanísticos, fazem deste imóvel a maior oportunidade de requalificação em larga escala da região central e, ao mesmo tempo, o maior desafio jurídico e político-institucional a ser superado daqueles estudados por esse *Masterplan*.

k) DIAGRAMAS, PLANTAS SITUACIONAIS, PLANTAS PROPOSTAS, PERSPECTIVAS AXONOMÉTRICAS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS E VOLUMETRIA

Este item encontra-se atendido na sua plenitude na apresentação realizada no modelo ilustrativo no Anexo “In design”.

I) EXTERNALIDADES ESPERADAS

Pela escala e importância do empreendimento, a oportunidade de estruturação do desenvolvimento imobiliário misto e de longo prazo -- no entorno imediato da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto e em propriedade ociosa pertencente ao poder público -- é, no geral, muito bem-vista por investidores que vislumbram retorno financeiro com a qualificação urbanística do local. É razoável, portanto, esperar efeitos de "*spillover*" positivos para toda a região portuária em razão da requalificação do empreendimento proposto para a Estação Leopoldina.

Por outro lado, devido aos possíveis impactos de vizinhança causados pelo porte do empreendimento (muito superior a 10.000m² de área construída), deverão ser estabelecidas contrapartidas – incluindo planos de mobilidade e obras qualificadoras no entorno do imóvel -- para mitigar estes impactos, em conformidade com o Estudo de Impacto de Vizinhança que precisa ser feito.

ANEXO A6

REGIÃO – SAMBÓDROMO

A6.1 - IMÓVEL - PRESIDENTE VARGAS, 2610
A6.2 - IMÓVEL - PRESIDENTE VARGAS, PRÓXIMO COMANDO E CONTROLE
A6.3 - IMÓVEL - PRESIDENTE VARGAS, PRÓXIMO SAMBÓDROMO
A6.4 - IMÓVEL - PROFESSOR CLEMENTINO FRAGA, 49

ANEXO A6.1

IMÓVEL – PRESIDENTE VARGAS, 2610

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Av. Presidente Vargas, nº 2610.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro da Cidade Nova, no Centro do Rio de Janeiro, ocupado no início da colonização da Cidade, numa área de influência da Central do Brasil e Prefeitura. O Bairro é servido por serviços públicos e comunitários essenciais como transporte coletivo, escolas, comércio de pequeno, médio e grande porte, posto de saúde, coleta de lixo e completa infraestrutura urbana.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade da Companhia Estadual de Gás, no âmbito do Governo Estadual do Rio de Janeiro, com matrícula nº 180.305 do 9º Ofício do RGI. Durante a vistoria identificamos que o imóvel estava com suas atividades suspensas por razões de obras de modernização e recuperação de alguns de seus compartimentos.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel é constituído de prédio e terreno onde funciona o Museu da Antiga Fábrica de Gás da CEG (Companhia Estadual de Gás), que é tombado pelo INEPAC. Está situado em meio de quadra de frente para a Av. Presidente Vargas, por onde tem acesso. Por ser um terreno com um prédio tombado, de características únicas e valor histórico, suas divisas principais e fachada, são totalmente preservadas e muradas, como parte de sua divisa com a RFFSA. Na parte posterior e laterais faz divisa com um prédio da Universidade Estácio e outra com o Centro de Manutenção do Metrô.

O imóvel tem formato irregular, possui topografia plana e está ao nível do logradouro. Apresenta as seguintes dimensões: frente 42,00m, fundos 27,00m, lateral esquerda com 47,70m e lateral direita 59,00m, com área total de terreno de 1.673 m². A área total construída é estimada em 2.351 m², de acordo com o laudo de avaliação, datado de 21/03/2003, fornecido pelo cliente. Tem potencial para continuar a funcionar como Museu e, ainda, abrigar um empreendimento cultural de médio porte. Possui elementos de 5 árvores relevantes dentro do terreno.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

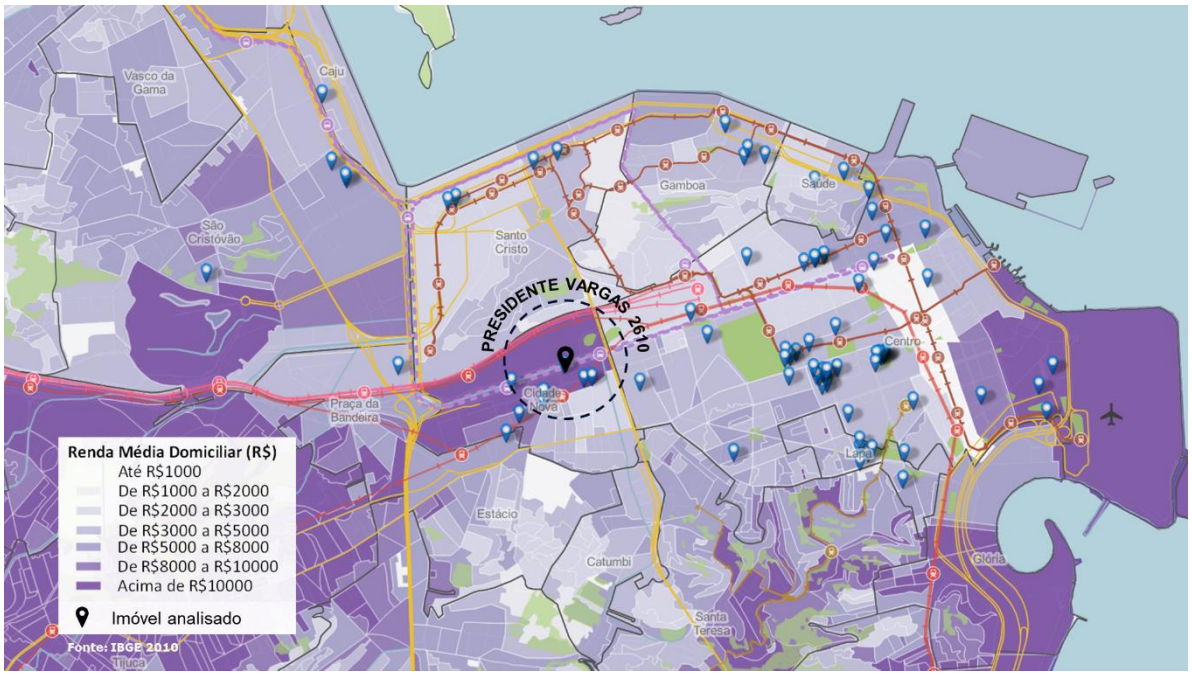
O Imóvel Presidente Vargas está situado em uma região de densidade populacional baixa, com uma faixa de 1 a 20 habitantes por hectare e uma renda familiar média mensal alta, acima de 10 mil reais. A propriedade está inserida em uma área predominantemente residencial.

O bairro atualmente apresenta uma proporção de empregos de 1,31 em relação a população, relação maior que a encontrada nos demais bairros analisados no centro do Rio de Janeiro, com uma taxa de apenas 0,13 empregos por habitante. Não foram mapeados lançamentos residenciais na região imediata a este imóvel, entretanto é possível verificar um crescente interesse imobiliário no centro e até mesmo na av. Presidente Vargas, tendo sido ofertadas unidades residenciais, que caminham na direção da diversificação de seu uso – atualmente muito concentrado em imóveis comerciais e institucionais.

Figura 46: Densidade demográfica no entorno do imóvel Presidente Vargas, 2610

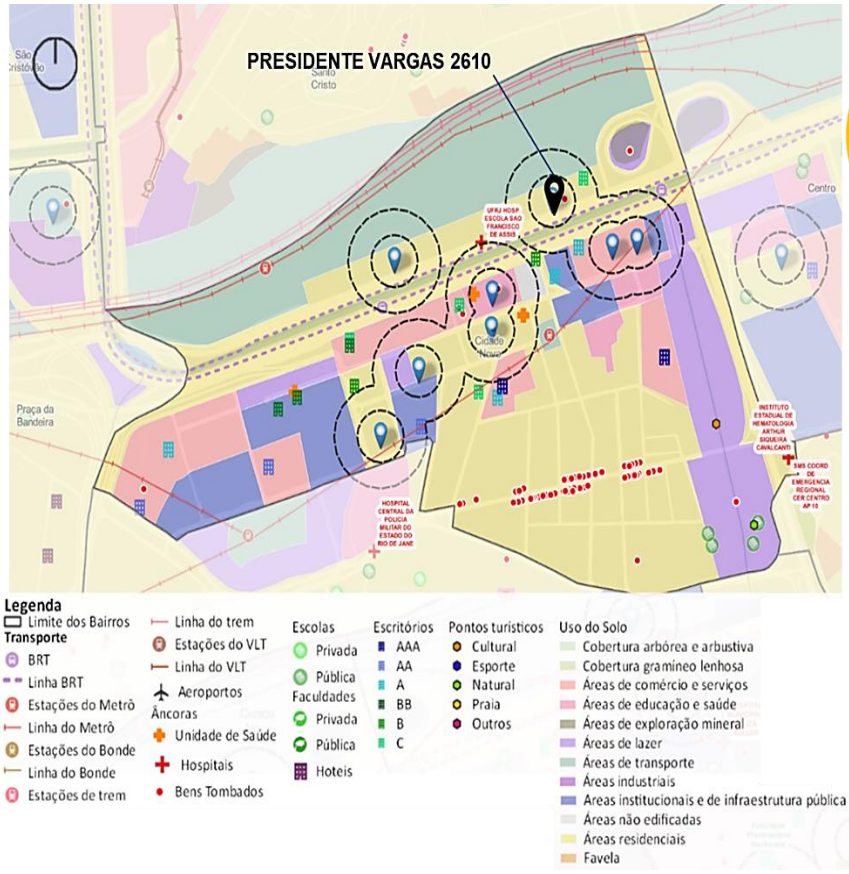
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

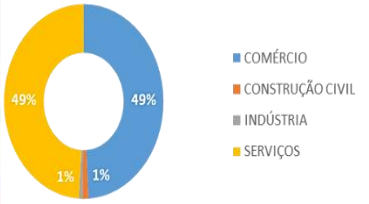
Figura 47: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Presidente Vargas, 2610



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 48: Resumo das características do entorno do imóvel Presidente Vargas, 2610





CIDADE NOVA	
População (2023)	5.597
Domicílios (2023)	2.402
Renda Média Familiar (R$/ mês) - (2023)	R$ 5.662
Empregos totais (2021)	**7.347**
Empregos/pop	**1,31**

Empresarial	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: elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

- **VOCAÇÃO DO IMÓVEL**

Com base nas particularidades dos imóveis e sua localização, evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento comercial com apoio institucional do Município do Rio de Janeiro.

c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região do Sambódromo, sugerimos a seguinte ocupação:

- Uso institucional – Instituto Cultural do Carnaval do Rio de Janeiro – videoteca, oficinas, venda de produtos, cursos e lembranças sobre a indústria do Carnaval e sua história de reconhecimento e o crescimento de sua importância na cultura nacional. Roteiro obrigatório para os turistas que se interessam pelo tema, devendo esse Instituto ter programação para todo o ano de forma a difundir a cultura popular.

d) DEMANDA POTENCIAL

Considerando tratar-se de imóvel com interesse histórico, um bem tombado em local pouco atrativo para usos empresariais, bem como com características incompatíveis com os residenciais, avaliamos a possibilidade de diversificar seu aproveitamento.

Além disso, visto que a experiência de visitação turística da Fábrica do Carnaval na Cidade do Samba ser relevante para o visitante da Capital, vislumbra-se a possibilidade de que o pretendido museu/instituto poderia integrar o roteiro composto por diversos atrativos na cidade, começando pela Praça Mauá, com os Museus do Amanhã e de Arte do Rio; seguindo pelo Cais do Valongo; passando pelo Corredor Olímpico, com o AquaRio e a Yupstar, a roda-gigante, a visita aos barracões na Cidade do Samba.

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 1.646 m² de área de vendas, dos 2,3 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de varejo: 1.646 m².

Com base na análise dessa distribuição e na projeção da demanda imobiliária apresentada na seção 5.2 do relatório sobre *Masterplan* do Centro do Rio de Janeiro, levando em consideração uma taxa de captação de 30% do incremento anual da demanda e o início do desenvolvimento

em 2026, prevê-se que o empreendimento leve 1 ano para se consolidar no mercado, alcançando sua ocupação total em 2026. Esse período de desenvolvimento breve é resultado da natureza da tipologia de varejo.

Tabela 11: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Varejo	1.646	1.646	-	-	-	-

Tipologia	Área (m²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Varejo	1.646	6%	0%	0%	0%	0%

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Destaca-se que, para atender a essa demanda, foi considerado o ano de 2026 como o primeiro ano de desenvolvimento para cada empreendimento, podendo ajustar o ano de início conforme a priorização dos projetos, contando apenas o número de anos necessários para absorver a área vocacionada.

e) FINANCEIRO (receitas, custo, prazo e TIR)

Os estudos financeiros partiram da análise de volumetria do imóvel, onde foram verificados e destacados as seguintes fases: (i) Resultado das condições legais e o melhor aproveitamento do imóvel – consiste em elencar todos os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel e verificar a melhor alternativa de aproveitamento edilício, absorvível pelo mercado imobiliário; (ii) Quadro de Áreas - o estudo nos conduz a um quadro com o total das áreas do empreendimento estudado; (iii) Custo de Construção – ao analisar os ativos, foram definidas as necessidades de intervenção para colocar os imóveis em condições de habitabilidade prevista para o empreendimento hipotético, assim foram estimados os parâmetros para definir os custos totais das construções, reformas ou *retrofits* dos bens; (iv) Quadro de Valores – baseado na pesquisa de mercado e nos estudos econométricos apresentados no volume principal do P6 foram definidos os valores unitários por tipologia definida para cada mix de unidades imobiliárias que aplicado o produto a sua área privativa resultou no valor pelo qual o ativo pode gerar para o seu proprietário, quer seja no processo de a alienação ou no processo de renda.

Quadro 35: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS, 2610	
ÁREA DO TERRENO (m²)		1.673,00
ATE PROJETADA (m²)		
ÁREA DE VENDA (m²)		1.645,70
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m²)	Comercial	
	Residencial	
	Institucional	2.351,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 36: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS, 2610		
	ATE COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA DE VENDAS (m²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)
ACESSO		1.151,99	1.545,70
PAVIMENTO TIPO		403,71	705,30
COBERTURA			
NÚMERO DE PAVIMENTOS	2		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO		**1.645,70**	**2.351,00**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 37: Custo de construção

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS, 2610
	CUSTO (R$/m²)
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R$ 3.071,02
CUSTO COM BDI	R$ 4.512,34
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	2.351,00 m²
PROJETOS	R$ 530.426,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	**R$ 11.138.946,00**
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	36 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 38: Valor de locação

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS, 2610

TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/mês)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R$/mês)
INSTITUCIONAL	R$ 54,53	1.645,00	R$ 89.744,00
VALOR MENSAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R$)			R$ 89.744,00

VALOR ANUAL DO EMPREENDIMENTO (R$)	R$ 1.076.928,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

OBS.: Contrato de Locação especial para período de 20 anos com direito a renovação por igual período.

A análise econômico-financeira do empreendimento apontou para os seguintes resultados:

- O empreendimento tem potencial de apresentar receita de locação anual de R$ 1 milhão, em um contrato de 20 anos, renováveis. O custo para o empreendimento foi estimado em R$ 11,1 milhões, tendo um período de 36 meses de obras, para se atingir uma rentabilidade de longo prazo equivalente a Selic de longo prazo, igual a 4,8% a.a.

Em razão de acreditarmos na importância estratégica da indústria do Carnaval para a Cidade do Rio de Janeiro, a proposta deste estudo é que o equipamento seja subvencionado integralmente pelo Poder Público como atração turística e cultural do Carnaval.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Do ponto de vista ambiental, este imóvel está localizado na Bacia Hidrográfica do Canal do Mangue, na margem direita. Como trata-se de uma área com vulnerabilidade a inundações, recomenda-se que sejam evitados estacionamentos subterrâneos e que a cota de implantação do empreendimento seja elevada no mínimo 1,50 metros. Também é importante que o empreendimento seja pensado com um reservatório de retardamento de águas.

Considerando a ameaça de aumento da temperatura, que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano (*urban cooling*), tais como plantio de árvores na calçada, uso de fachadas e tetos verdes.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o proprietário aparente do imóvel é o Estado do Rio de Janeiro e diante da vocação apresentada, a estruturação do projeto pode se dar por meio das seguintes modalidades: (i) Concessão de Uso a ente privado, com ou sem fins lucrativos, que explorará o potencial comercial e será responsável por manter centro cultural no mesmo local (item 5.5.3.2.1 do Relatório); (ii) Doação ou permuta para o Município do Rio de Janeiro desenvolver o Centro Cultural diretamente ou por meio de contrato de gestão com organização social, conforme Lei nº 13.019/2014; (iii) Venda para posterior desenvolvimento, com a possibilidade de contrapartida de cunho social ou ambiental (item 5.5.3.1.1 do Relatório), que pode incluir, por exemplo, a venda do imóvel para exploração da área comercial, sendo a criação e manutenção de Centro Cultural em parte do imóvel encargo a ser incluído no contrato de compra e venda. Tanto a concessão de uso quanto a venda para posterior desenvolvimento podem prever, contratualmente que, após obras de readequação, seja transferida parte do imóvel ao ente público para realização de atividades de interesse social.

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

O setor cultural e turístico no Rio de Janeiro, e particularmente da região central, é bastante desenvolvido em função de seu caráter histórico. Novas fronteiras como a região do Porto têm sido exploradas por este segmento. Nesse sentido, a proposta de se instalar o museu do Carnaval na região próxima ao Sambódromo e muito bem atendida pela rede de mobilidade carioca, caminha nessa mesma direção da diversificação e fomento à cultura.

Dada a surpreendente localização, o contato com os investidores deste segmento não foi conclusivo sob o ponto de vista da sua atratividade, considerando o seu posicionamento e características peculiares do imóvel. Transparecendo, contudo, o interesse de que o edifício seja utilizado o mais rápido possível para que a região possa se beneficiar de mais vitalidade urbana.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

Há necessidade de regularização da propriedade do imóvel, sendo possível, em caso de decisão estratégica para o projeto, que ele seja desapropriado.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

Necessidade de regularização e confirmação da disponibilidade do ativo da Companhia Estadual de Gás para o aproveitamento vocacionado. Ademais, a estruturação de um museu em modelo que seja viável para o local carece de aprofundamento do projeto, fato que demanda articulação técnica e política.

k) DIAGRAMAS, PLANTAS SITUACIONAIS, PLANTAS PROPOSTAS, PERSPECTIVAS AXONOMÉTRICAS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS E VOLUMETRIA

Este item encontra-se atendido na sua plenitude na apresentação realizada no modelo ilustrativo no Anexo “In design”.

l) EXTERNALIDADES ESPERADAS

A proximidade do Sambódromo, que já caracteriza a sub-região com um destino carnavalesco de reconhecimento nacional e internacional, justifica o uso proposto com a potencialidade de se beneficiar dessa vizinhança ao mesmo tempo em que gera uma externalidade positiva ao ajudar a compor um complexo cada vez mais diversificado de cultura e diversão nesta área.

ANEXO A6.2

IMÓVEL – PRESIDENTE VARGAS, PRÓXIMO COMANDO E CONTROLE

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Av. Presidente Vargas, Lotes 1 e 2 da Quadra A7 - PAL 41.941.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro Cidade Nova do Rio de Janeiro, na região ocupada em momento posterior do início da colonização da Cidade, pertencendo a área de influência do Canal do Mangue e prédio da prefeitura. O Bairro é servido por serviços públicos e comunitários essenciais como transporte coletivo, escolas, comércio de pequeno, médio e grande porte, posto de saúde, coleta de lixo e completa infraestrutura urbana.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é dividido em duas matrículas, sendo parte de propriedade do Município do Rio de Janeiro (matrícula nº 28.885), estando no caderno de Licitação do município, e parte de propriedade do Fundo Especial de Previdência do Município do Rio de Janeiro (matrícula nº 30.583). O imóvel perfaz uma área total do terreno de 1.981,28 m² (que conjugado ao terreno vizinho atinge a uma área total de 3.945,76 m²), em formato retangular em topografia plana no nível do logradouro. Durante a vistoria identificou-se que o imóvel se encontrava vazio e fechado.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel é um terreno e situa-se em 2 (duas) esquinas e 3 (três) frentes, uma para a Rua Benedito Hipólito, outra para a Jornalista Haroldo de Andrade e outra para a Presidente Vargas, com divisas laterais do terreno totalmente muradas e, por um lado, com um prédio comercial.

O terreno está murado em suas confrontações com um dos lados encostado na divisa com o prédio lateral e porte compatível com um empreendimento para fins diversos. Possui menos de 5 árvores relevantes dentro do terreno.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

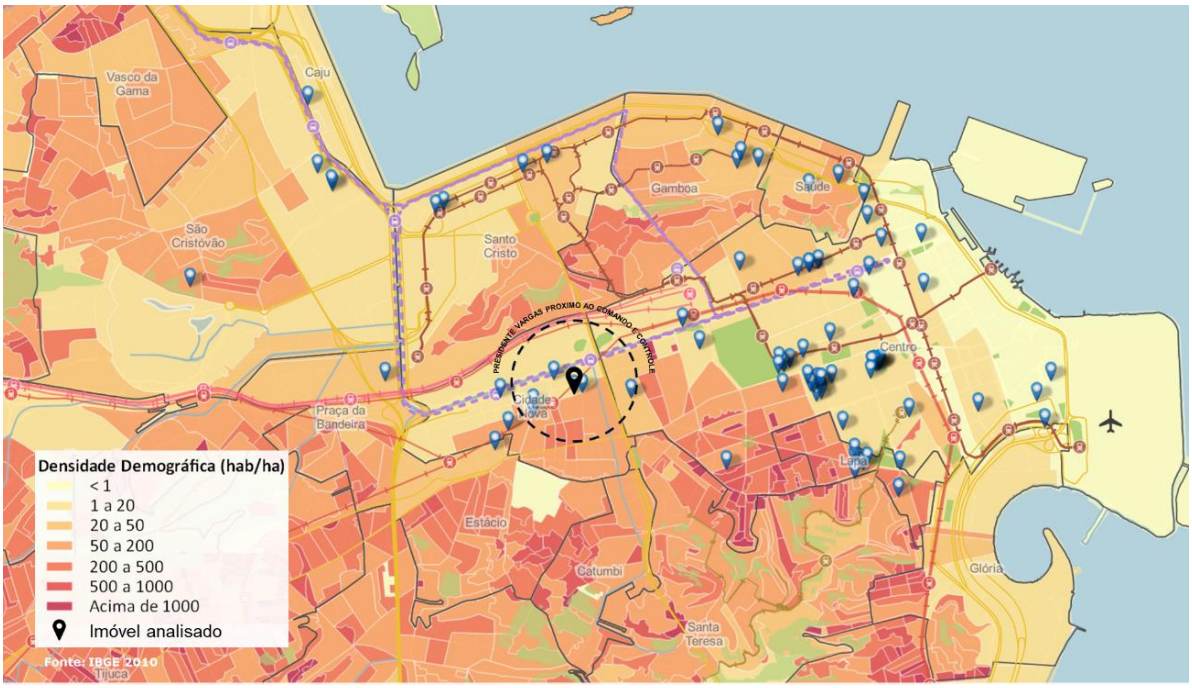
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

O Imóvel está situado em uma região de densidade populacional baixa, com uma faixa de 1 a 20 habitantes por hectare e uma renda familiar média mensal alta, acima de 10 mil reais. A propriedade está inserida em uma área de comércios e serviços.

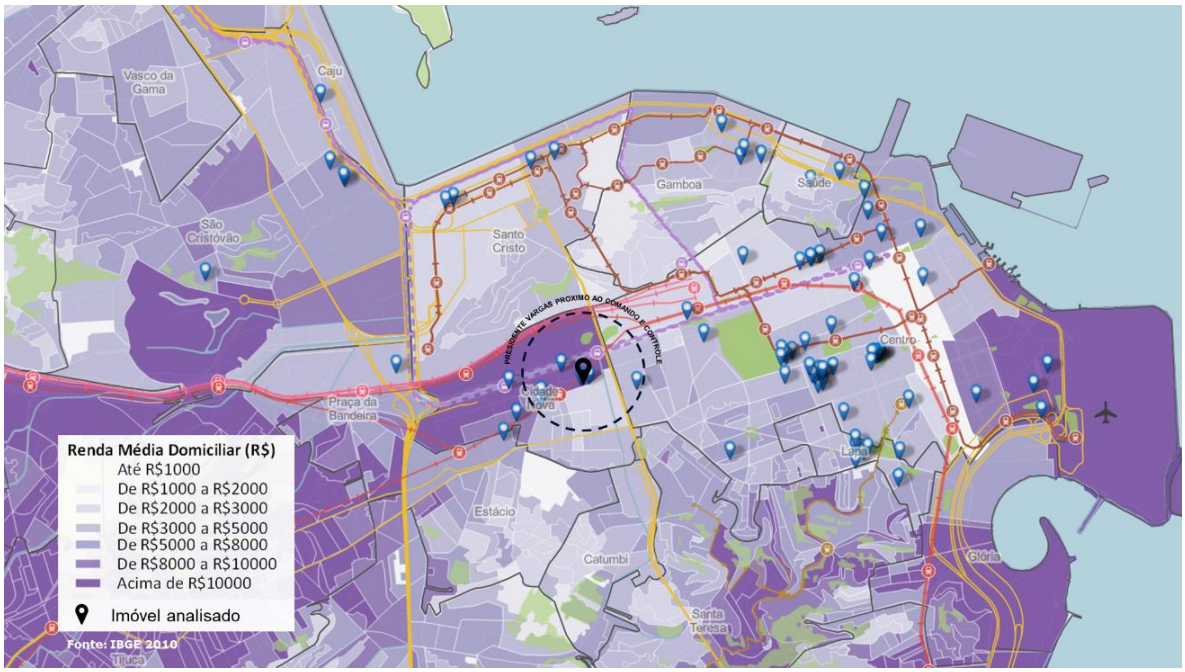
O bairro atualmente apresenta uma proporção de empregos de 1,31 em relação a população, relação maior que a encontrada nos demais bairros analisados no centro do Rio de Janeiro, com uma taxa de apenas 0,13 empregos por habitante.

Figura 49: Densidade demográfica no entorno do imóvel Presidente Vargas, próximo Comando e Controle



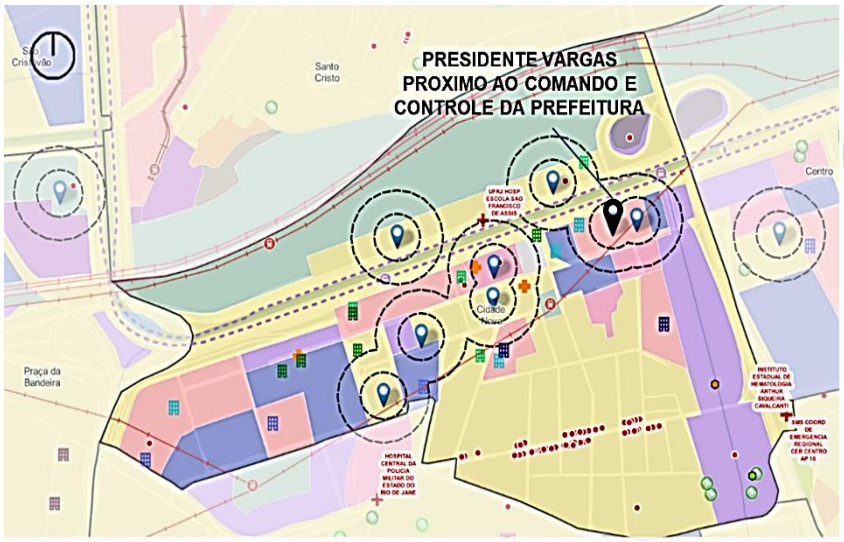
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

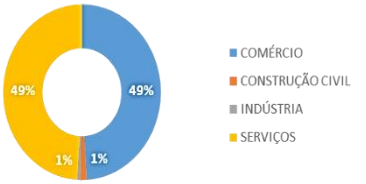
Figura 50: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Presidente Vargas, Próximo Comando e Controle



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 51: Resumo das características do entorno do imóvel Presidente Vargas, Próximo Comando e Controle





CIDADE NOVA	
População (2023)	5.597
Domicílios (2023)	2.402
Renda Média Familiar (R$/ mês) - (2023)	R$ 5.662
Empregos totais (2021)	**7.347**
Empregos/pop	**1,31**

Empresarial	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: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

- **VOCAÇÃO DO IMÓVEL**

Com base nas particularidades dos imóveis e sua localização, evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento institucional com oferta de áreas comerciais associadas.

c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região do Centro Administrativo da Cidade, sugerimos a seguinte ocupação:

- Uso Institucional – o imóvel pode ser remembrado ao terreno vizinho, tendo potencial para gerar uma estrutura de grande porte administrativo (área construída superior a 100 mil m²), objetivando ser sede de um dos Poderes do Estado do Rio de Janeiro. Sua localização próxima da Presidente Vargas e próximo ao Túnel Santa Bárbara, por exemplo, coloca esta localização em linha direta com o Palácio Guanabara, sede do Governo do Estado do Rio de Janeiro.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 29,9 mil m² de área de vendas, dos 42,8 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de varejo: 2.142 m²; e
- Área institucional: 27.846 m².

Com base na análise dessa distribuição e na projeção da demanda imobiliária apresentada na seção 5.2 do relatório sobre *Masterplan* do Centro do Rio de Janeiro, levando em consideração uma taxa de captação de 30% do incremento anual da demanda e o início do desenvolvimento em 2026, prevê-se que o empreendimento em sua porção comercial (varejo) leve 1 ano para se consolidar no mercado, alcançando sua ocupação total em 2026.

Tabela 12: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Varejo	2.142	2.142	-	-	-	-
Institucional	27.846	27.846				

Tipologia	Área (m²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Varejo	2.142	8%	0%	0%	0%	0%
Institucional	27.846	-	-	-	-	-

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Destaca-se que, para atender a essa demanda, foi considerado o ano de 2026 como o primeiro ano de desenvolvimento para cada empreendimento, podendo ajustar o ano de início conforme a priorização dos projetos, contando apenas o número de anos necessários para absorver a área vocacionada.

e) FINANCEIRO (receitas, custo, prazo e TIR)

Os estudos financeiros partiram da análise de volumetria do imóvel, onde foram verificados e destacados as seguintes fases: (i) Resultado das condições legais e o melhor aproveitamento do imóvel – consiste em elencar todos os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel e verificar a melhor alternativa de aproveitamento edilício, absorvível pelo mercado imobiliário; (ii) Quadro de Áreas - o estudo nos conduz a um quadro com o total das áreas do empreendimento estudado; (iii) Custo de Construção – ao analisar os ativos, foram definidas as necessidades de intervenção para colocar os imóveis em condições de habitabilidade prevista para o empreendimento hipotético, assim foram estimados os parâmetros para definir os custos totais das construções, reformas ou *retrofits* dos bens; (iv) Quadro de Valores – baseado na pesquisa de mercado e nos estudos econométricos apresentados no volume principal do P6 foram definidos os valores unitários por tipologia definida para cada mix de unidades imobiliárias que aplicado o produto a sua área privativa resultou no valor pelo qual o ativo pode gerar para o seu proprietário, quer seja no processo de a alienação ou no processo de renda.

Quadro 39: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS, PRÓXIMO AO COMANDO E CONTROLE	
ÁREA DO TERRENO (m²)		3.945,76
ATE PROJETADA (m²)		42.840,00
ÁREA DE VENDA (m²)		29.988,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m²)	Comercial	
	Residencial	
	Institucional	52.960,95

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 40: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE_VARGAS_PRÓXIMO_COMANDO_CONTROLE		
	ATE COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA DE VENDAS (m²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)
ACESSO	3.060,00	2.306,70	3.060,00
PAVIMENTO TIPO	3.060,00	2.306,70	3.060,00
COBERTURA	3.060,00	2.306,70	3.060,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	14		
AL DO EMPREENDIMENTO	**42.840,00**	**29.988,00**	52.960,95

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 41: Custo de construção

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS, PRÓXIMO AO COMANDO E CONTROLE
	CUSTO (R$/m²)
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R$ 3.071,02
CUSTO COM BDI	R$ 4.512,34
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	52.960,95 m²
PROJETOS	R$ 11.946.901,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	**R$ 250.926.911,00**
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	36 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 42: Valor de locação

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS, PRÓXIMO AO COMANDO E CONTROLE

TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/mês)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R$/mês)
VAREJO	R$ 65,32	2.142,00	R$ 139.920,00
ESCRIT./INSTITUC.	R$ 65,32	27.846,00	R$ 1.818.958,00
VALOR MENSAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R$)			**R$ 1.958.878,00**

VALOR ANUAL DO EMPREENDIMENTO (R$)	**R$ 23.506.536,00**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

OBS.: Contrato de Locação especial para período de 20 anos com direito a renovação por igual período.

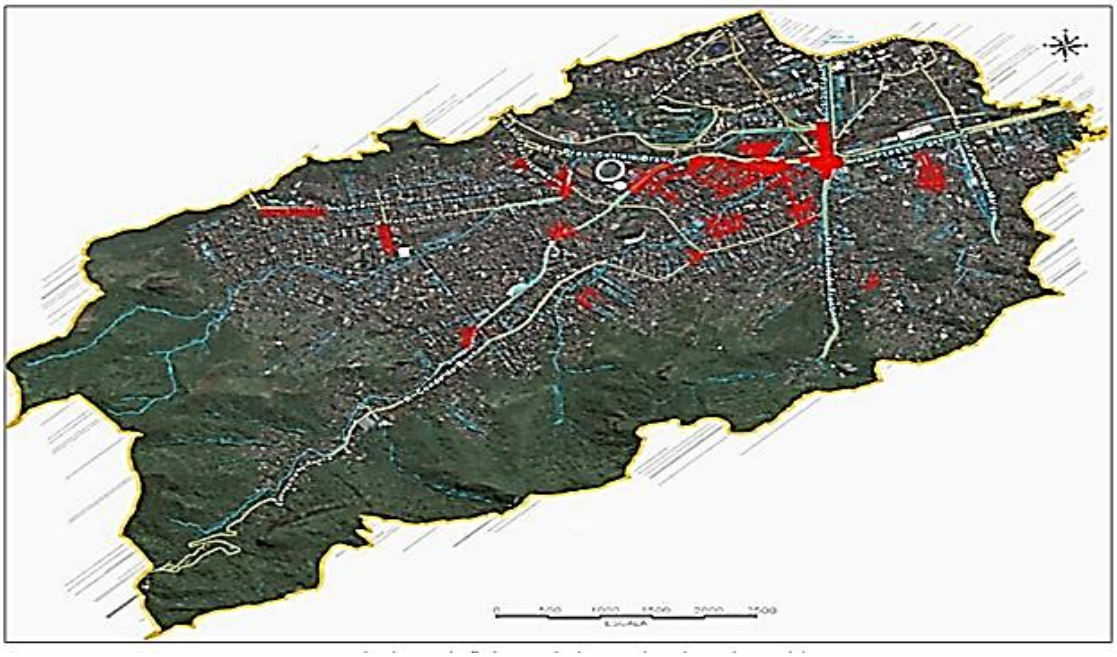
A análise econômico-financeira do empreendimento apontou para os seguintes resultados:

- O empreendimento tem potencial de apresentar receita de locação de R$ 23,5 milhões anuais, em contrato de 20 anos, renovável. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R$ 250,9 milhões, para um período de obra de 36 meses, objetivando atingir uma rentabilidade igual a Selic de longo prazo equivalente a 4,8% a.a.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Do ponto de vista ambiental, este complexo está localizado nas imediações da mancha de inundação identificada no Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015). Cabe destacar que o sambódromo ocupa a área de preservação permanente do córrego Papa Couve que se encontra canalizado, fato que agrava a vulnerabilidade a inundações por impedir a infiltração da água. Neste sentido, recomenda-se que sejam evitados estacionamentos subterrâneos e que a cota de implantação do empreendimento seja elevada no mínimo 1,50 metros. Também é importante que o empreendimento seja pensado com um reservatório de retardamento de águas. Considerando a ameaça de aumento da temperatura, que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano (*urban cooling*), tais como plantio de árvores na calçada, uso de fachadas e tetos verdes.

Figura 52: Mancha de inundação na Bacia Hidrográfica do Canal do Mangue



Fonte : Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015).

Figura 53:Córrego Papa-Couve e localização do Sambódromo

Fonte: Ramboll.

Considerando o tamanho do possível empreendimento, com mais de 10.000 m², trata-se de um polo gerador de viagens que deverá ter um Estudo de Impacto de Vizinhança para avaliar os impactos e possíveis medidas mitigadoras, principalmente considerando que esta localização constitui o entorno do sambódromo.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que os proprietários do imóvel são o Município do Rio de Janeiro e o Fundo Especial de Previdência do Município do Rio de Janeiro (fundo público da administração direta municipal), e diante da vocação apresentada, a estruturação do projeto pode se dar por meio das seguintes modalidades: (i) Venda ou permuta com o ente público que utilizará o imóvel para fins institucionais (itens 5.5.3.1.1 e 5.5.3.1.3 do Relatório), com possível locação a particulares do espaço destinado a varejo; (ii) Integralização do imóvel em FII para desenvolvimento e geração de renda (item 5.5.3.1.4 do Relatório), com possibilidade de futura locação ao ente público; (iii) estabelecimento de Parceria Público-Privada (item 5.5.3.2.4 do Relatório), Há possibilidade de dispensa de licitação no caso de transferência para órgãos e entidades da administração pública e doação para fins e usos de interesse social.

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

Não foram obtidos junto a investidores potenciais, impressões específicas sobre este imóvel, sobretudo por seu direcionamento a uso e ocupação institucional e administrativa de órgão público.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

Não foram identificados pontos críticos e ajustes a serem propostos para este imóvel.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

Trata-se de imóvel estratégico e em localização privilegiada para a atividade proposta. Porém, sua utilização para a atividade de administração pública, sede do Governo do Estado do Rio de Janeiro, depende de um processo negocial e decisão política para sua viabilização. Assim, a variável temporal foge a expectativa do presente estudo.

k) DIAGRAMAS, PLANTAS SITUACIONAIS, PLANTAS PROPOSTAS, PERSPECTIVAS AXONOMÉTRICAS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS E VOLUMETRIA

Este item encontra-se atendido na sua plenitude na apresentação realizada no modelo ilustrativo no Anexo “InDesign”.

l) EXTERNALIDADES ESPERADAS

A localização privilegiada do ativo imobiliário, nas proximidades órgãos governamentais e com fácil acesso por transporte de massa, levou o Consórcio a imaginar, com fundamento em demanda potencial por concentração de novas unidades administrativas do Governo do Estado, que o uso institucional contribuiria com externalidades positivas para a consolidação da sub-região como um cluster governamental importante para a revitalização do Centro do Rio.

Por outro lado, considerando a necessidade do estabelecimento de contrapartidas relativas aos impactos de vizinhança causados pelo porte do empreendimento (superior a 10.000 m²), esses poderão ser mitigados por meio de obras qualificadoras realizadas no entorno do imóvel, em conformidade com o Estudo de Impacto de Vizinhança que precisa ser feito.

ANEXO A6.3

IMÓVEL – PRESIDENTE VARGAS, PRÓXIMO AO SAMBÓDROMO

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Av. Presidente Vargas, Lote 1 do PAL 48.853.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro Cidade Nova do Rio de Janeiro, na região ocupada em momento posterior do início da colonização da Cidade, pertencendo a área de influência do Canal do Mangue e prédio da prefeitura. O Bairro é servido por serviços públicos e comunitários essenciais como transporte coletivo, escolas, comércio de pequeno, médio e grande porte, posto de saúde, coleta de lixo e completa infraestrutura urbana.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade da BR – Capital Distribuidora de Valores e Títulos Mobiliários, administradora do Fundo de Investimento Imobiliário CCPar, tendo como matrícula Nº 50.054 do 7º Ofício do RGI, medindo 34,00m de frente e fundos e 72,40m nas laterais em formato retangular com área do terreno de 2.860,72 m², em topografia plana no nível do logradouro. Durante a vistoria identificou-se que o imóvel se encontrava vazio e fechado.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel é um terreno e situa-se em 2 (duas) esquinas e 3 (três) frentes, uma para a Rua Benedito Hipólito, Rua Comandante Maurity e outra para a Presidente Vargas, com divisas laterais do terreno totalmente muradas.

Por ser um terreno murado por todos os lados o imóvel é compatível com um empreendimento para diversos fins, atingindo uma sinergia com o terreno próximo da Av. Presidente Vargas, (I) LT 2 - QD A7 - PAL 41941 e (II) LT 1 - QD A7 – PAL. Possui elementos arbóreos relevantes dentro do terreno.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

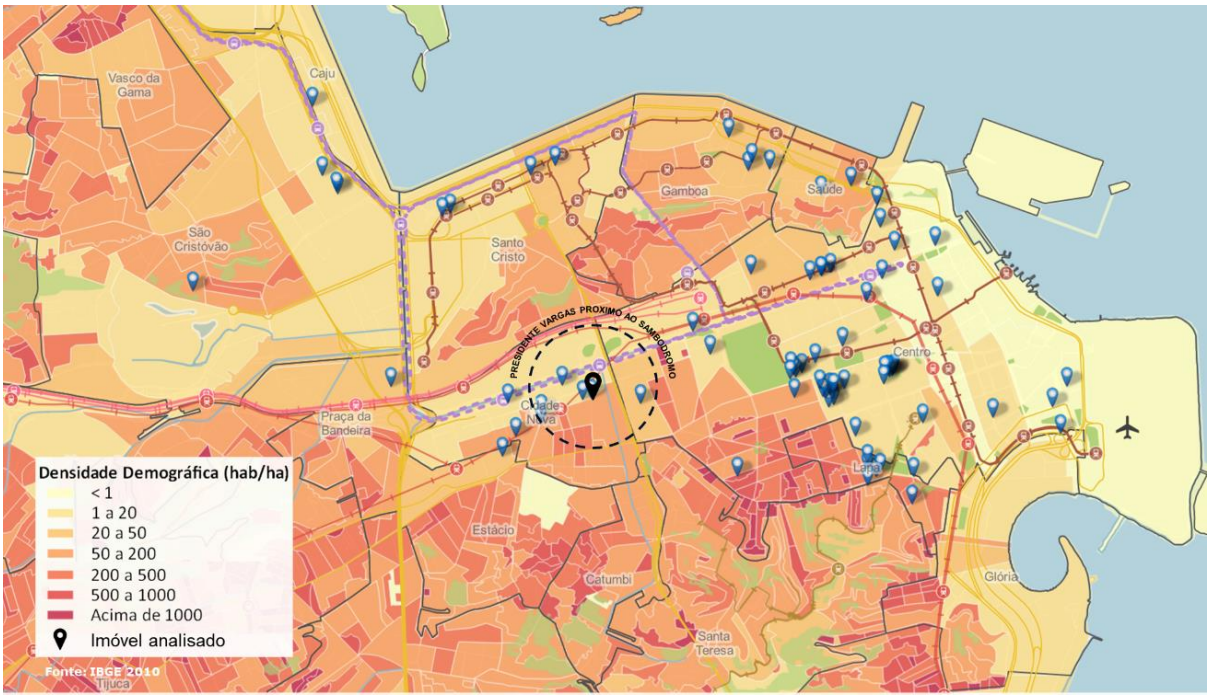
- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

O imóvel localizado na Avenida Presidente Vargas, próximo ao Sambódromo, está situado numa área com densidade populacional moderada, variando de 50 a 200 habitantes por hectare. A renda média mensal na região está na faixa de 2 a 3 mil reais. Localizado no

bairro Cidade Nova, numa zona de uso comercial, esse imóvel destaca-se por sua baixa presença de empreendimentos empresariais.

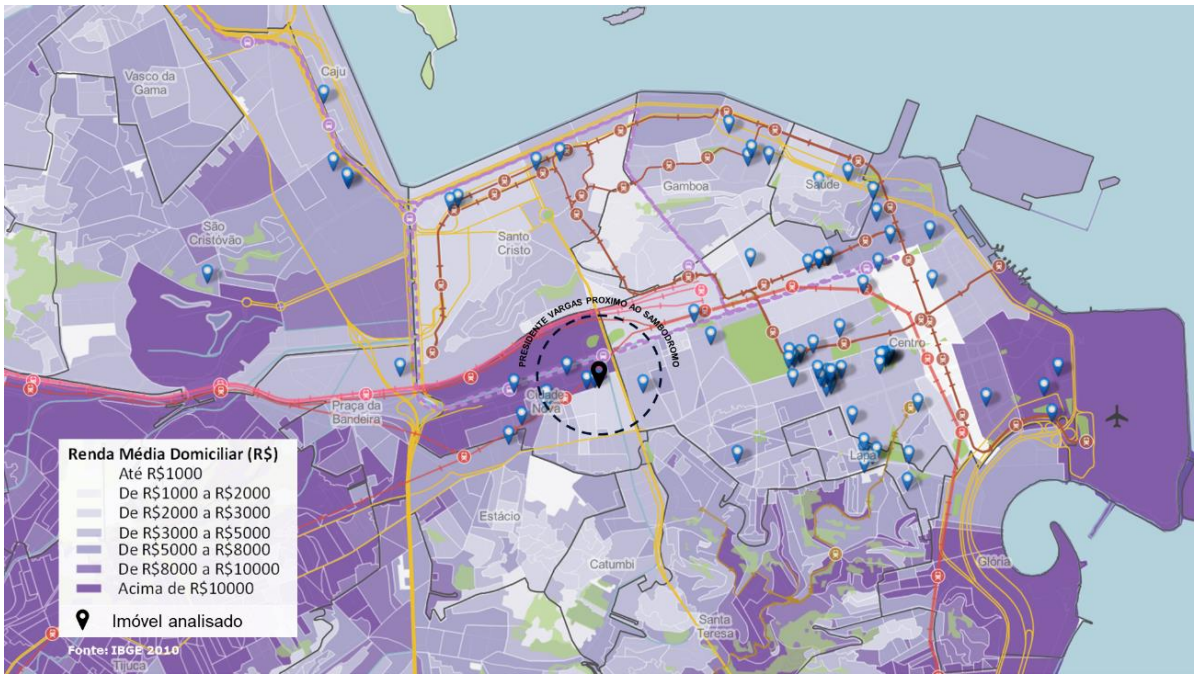
A média de renda na região é de R$5.662,00, com uma taxa de empregos de 1,31 por habitante. É importante notar que a vacância dos espaços empresariais na área é de 27%, proporcionando uma oportunidade para novos empreendimentos ou ocupações comerciais. A localização próxima ao Sambódromo, um dos principais pontos culturais da cidade, acrescenta valor ao imóvel, oferecendo um ambiente dinâmico e diversificado para negócios e atividades comerciais.

Figura 54: Densidade demográfica no entorno do imóvel Presidente Vargas, Próximo ao Sambódromo



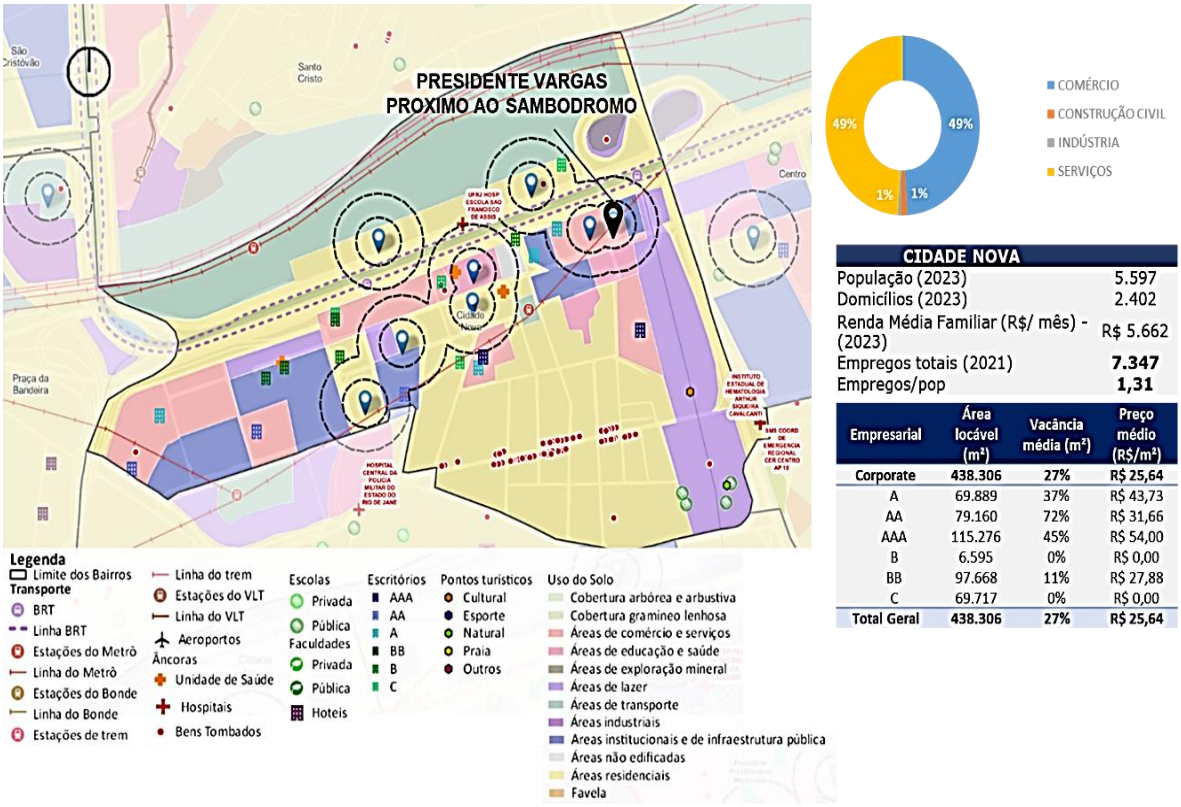
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 55: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Presidente Vargas, Próximo ao Sambódromo



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 56: Resumo das características do entorno do imóvel Presidente Vargas, Próximo ao Sambódromo



CIDADE NOVA	
População (2023)	5.597
Domicílios (2023)	2.402
Renda Média Familiar (R$/ mês) - (2023)	R$ 5.662
Empregos totais (2021)	**7.347**
Empregos/pop	**1,31**

Empresarial	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: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

- **VOCAÇÃO DO IMÓVEL**

Com base nas particularidades dos imóveis e sua localização, evidencia-se uma oportunidade para o desenvolvimento de uma área institucional com oferta de varejo.

c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região do Centro Administrativo da Cidade, sugerimos a seguinte ocupação:

- Uso Institucional – O imóvel pode ser remembrado ao terreno vizinho, tendo potencial para gerar uma estrutura de grande porte administrativo (área construída superior a 100 mil m²), objetivando ser sede de um dos Poderes do Estado do Rio de Janeiro. Sua localização próxima à Av. Presidente Vargas e próximo ao Túnel Santa Bárbara, por exemplo, coloca esta localização em linha direta com o Palácio Guanabara, sede do Governo do Estado do Rio de Janeiro.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 22.015 m² de área de vendas, dos 31,4 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de Varejo: 1.295 m²; e
- Área institucional: 20.720 m².

Com base na análise dessa distribuição e na projeção da demanda imobiliária apresentada na seção 5.2 do relatório sobre *Masterplan* do Centro do Rio de Janeiro, levando em consideração uma taxa de captação de 30% do incremento anual da demanda e o início do desenvolvimento em 2026, prevê-se que o empreendimento leve 1 ano para se consolidar no mercado, alcançando sua ocupação total em 2026, dependendo da ocupação institucional.

Tabela 13: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Escritórios	22.015	19.376	22.015	-	-	-

Tipologia	Área (m²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Escritórios	22.015	30%	4%	0%	0%	0%

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Destaca-se que, para atender a essa demanda, foi considerado o ano de 2026 como o primeiro ano de desenvolvimento para cada empreendimento, podendo ajustar o ano de início conforme a priorização dos projetos, contando apenas o número de anos necessários para absorver a área vocacionada.

e) FINANCEIRO (receitas, custo, prazo e TIR)

Os estudos financeiros partiram da análise de volumetria do imóvel, onde foram verificados e destacados as seguintes fases: (i) Resultado das condições legais e o melhor aproveitamento do imóvel – consiste em elencar todos os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel e verificar a melhor alternativa de aproveitamento edilício, absorvível pelo mercado imobiliário; (ii) Quadro de Áreas - o estudo nos conduz a um quadro com o total das áreas do empreendimento estudado; (iii) Custo de Construção – ao analisar os ativos, foram definidas as necessidades de intervenção para colocar os imóveis em condições de habitabilidade prevista para o empreendimento hipotético, assim foram estimados os parâmetros para definir os custos totais das construções, reformas ou *retrofits* dos bens; (iv) Quadro de Valores – baseado na pesquisa de mercado e nos estudos econométricos apresentados no volume principal do P6 foram definidos os valores unitários por tipologia definida para cada mix de unidades imobiliárias que aplicado o produto a sua área privativa resultou no valor pelo qual o ativo pode gerar para o seu proprietário, quer seja no processo de a alienação ou no processo de renda.

Quadro 43: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS, PRÓXIMO AO SAMBÓDROMO	
ÁREA DO TERRENO (m²)		2.860,72
ATE PROJETADA (m²)		31.450,00
ÁREA DE VENDA (m²)		22.015,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m²)	Comercial	
	Residencial	
	Institucional	38.880,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 44: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE_VARGAS_PRÓXIMO_SAMBÓDROMO		
	ATE COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA DE VENDAS (m²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)
ACESSO	1.850,00	1.295,00	1.850,00
PAVIMENTO TIPO	1.850,00	1.295,00	1.850,00
COBERTURA	1.850,00	1.295,00	1.850,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	17		
AL DO EMPREENDIMENTO	31.450,00	**22.015,00**	38.880,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 45: Custo da construção

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS, PRÓXIMO AO SAMBÓDROMO
	CUSTO (R$/m²)
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R$ 3.071,02
CUSTO COM BDI	R$ 4.512,34
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	38.880,06 m²
PROJETOS	R$ 8.772.010,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	**R$ 184.212.217,00**
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	36 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 46: Valor de locação

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS, PRÓXIMO AO SAMBÓDROMO

TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$/mês)	ÁREA PRIVATIVA (m^2)	VALOR POR SEGMENTO (R$/mês)
VAREJO	R$ 65,32	1.295,00	R$ 84.592,00
ESCRITÓRIO/INSTITUCIONAL	R$ 65,32	20.720,00	R$ 1.353.473,00
VALOR MENSAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R$)			**R$ 1.438.065,00**

VALOR ANUAL DO EMPREENDIMENTO (R$)	**R$ 17.256.780,00**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

OBS.: Contrato de Locação especial para período de 20 anos com direito a renovação por igual período.

A análise econômico-financeira do empreendimento apontou para os seguintes resultados:

- O empreendimento tem potencial de apresentar uma receita de locação de R$ 17,2 milhões anuais em um contrato de 20 anos, podendo ser renovado por igual período. O custo para a obra do empreendimento foi estimado em R$ 184,2 milhões, para uma construção em um prazo de 36 meses, em uma taxa de rentabilidade de longo prazo igual a Selic equivalente à 4,85% a.a.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Do ponto de vista ambiental, este complexo está localizado nas imediações da mancha de inundação identificada no Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015). Cabe destacar que o sambódromo ocupa a área de preservação permanente do córrego Papa Couve que se encontra canalizado, fato que agrava a vulnerabilidade a inundações por impedir a infiltração da água. Neste sentido, recomenda-se que sejam evitados estacionamentos subterrâneos e que a cota de implantação do empreendimento seja elevada no mínimo 1,50 metros. Também é importante que o empreendimento seja pensado com um reservatório de retardamento de águas. Considerando a ameaça de aumento da temperatura, que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano (*urban cooling*), tais como plantio de árvores na calçada, uso de fachadas e tetos verdes.

Figura 57:Córrego Papa-Couve e localização do Sambódromo

Fonte: Ramboll.

Considerando o tamanho do possível empreendimento, com mais de 10.000 m², trata-se de um polo gerador de viagens que deverá ter um Estudo de Impacto de Vizinhança para avaliar os impactos e possíveis medidas mitigadoras.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que proprietário aparente do imóvel é o FII CCPar[6], e diante da vocação apresentada, a estruturação do projeto pode se dar por meio das seguintes modalidades: (i) Venda ou permuta com o ente público que utilizará o imóvel para fins institucionais (itens 5.5.3.1.1 e 5.5.3.1.3 do Relatório); (ii) desenvolvimento e locação direta ao ente público.

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

Não foram obtidos junto a investidores potenciais, impressões específicas sobre este imóvel, sobretudo por seu direcionamento a uso e ocupação institucional e administrativo de órgão público.

[6] As matrículas analisadas registram como proprietário do bem a "BR – Capital Distribuidora de Valores e Títulos Mobiliários", administradora do FII CCPar. Isto porque, dada a natureza de um FII (de condomínio fechado), este não possui personalidade jurídica, não podendo constar como proprietário formal dos bens sob sua gestão. Por conta disso, as obrigações do FII são assumidas por seu administrador.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

Há necessidade de regularização da propriedade do imóvel, uma vez que consta a administradora do fundo e não o fundo de investimento imobiliário propriamente dito.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

Trata-se de imóvel estratégico e em localização privilegiada para a atividade proposta. Porém, sua utilização para a atividade de administração pública, sede do Governo do Estado do Rio de Janeiro, depende de um processo negocial e decisão política para sua viabilização. Assim, a variável temporal foge a expectativa do presente estudo.

k) DIAGRAMAS, PLANTAS SITUACIONAIS, PLANTAS PROPOSTAS, PERSPECTIVAS AXONOMÉTRICAS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS E VOLUMETRIA

O aproveitamento desse imóvel carece de decisões políticas e institucionais importantes, bem como da estruturação econômico-financeira para viabilização deste.

l) EXTERNALIDADES ESPERADAS

A localização privilegiada do ativo imobiliário, nas proximidades órgãos governamentais e com fácil acesso por transporte de massa, levou o Consórcio a imaginar, com fundamento em demanda potencial por concentração de novas unidades administrativas do Governo do Estado, que o uso institucional contribuiria com externalidades positivas para a consolidação da sub-região como um cluster governamental importante para a revitalização do Centro do Rio.

Por outro lado, considerando a necessidade do estabelecimento de contrapartidas relativas aos impactos de vizinhança causados pelo porte do empreendimento (superior a 10.000 m²), esses poderão ser mitigados por meio de obras qualificadoras realizadas no entorno do imóvel, em conformidade com o Estudo de Impacto de Vizinhança que precisa ser feito.

ANEXO A6.4

IMÓVEL - PROFESSOR CLEMENTINO FRAGA, 49

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL**: Professor Clementino Fraga, nº 49.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro da Cidade Nova no Centro do Rio de Janeiro, próxima ao Sambódromo e Praça Onze, que influenciam a região. O Bairro é servido por todos os serviços comunitários e públicos essenciais para um grande centro urbano. O imóvel situa-se em meia quadra, na Rua Prof. Clementino Fraga, que tem acesso pela Rua Marques do Pombal, artéria que se transforma em Rua Riachuelo, depois da Rua Frei Caneca.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é, aparentemente, de propriedade do Estado do Rio de Janeiro, não tendo sido disponibilizada matrícula imobiliária. O imóvel tem formato irregular com área de 2.500 m², em topografia plana no nível do logradouro.

- **DO IMÓVEL**

O consórcio não teve acesso ao interior do imóvel, mas durante a vistoria identificou-se que ele está ocupado pela Policlínica Odontológica da Polícia Militar, em pavimento terreno, sugerindo uma área construída de aproximadamente 1.000 m², composto por prédio térreo com padrão construtivo normal e aparentemente em estado de conservação bom e área de terreno que serve de estacionamento.

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

Sua estrutura é em concreto armado com alvenaria. As paredes externas são de alvenaria convencional. Não houve vistoria interna, mas se pode presumir pelo aspecto externo que o imóvel apresenta estabilidade e solidez, não necessitando assim, de intervenções de obras para renovar sua condição de estabilidade e habitabilidade funcional.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

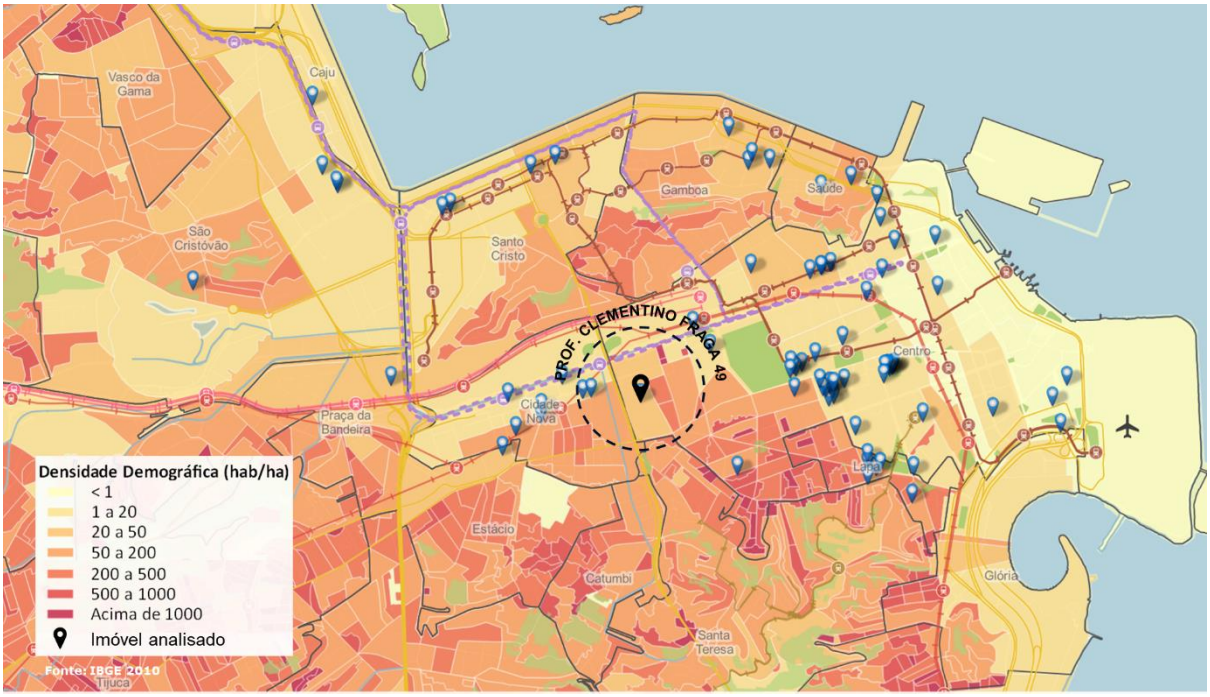
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

O imóvel na Rua Professor Clementino Fraga, nº 49, está localizado numa área com densidade populacional moderada, variando de 50 a 200 habitantes por hectare, e possui uma renda média mensal entre 3 e 5 mil reais. Situado numa área residencial no bairro do Centro, onde a taxa de empregos atinge notáveis 22 empregos por habitante e a renda média é de R$7.012,00, este imóvel oferece um ambiente tranquilo e próspero para seus moradores.

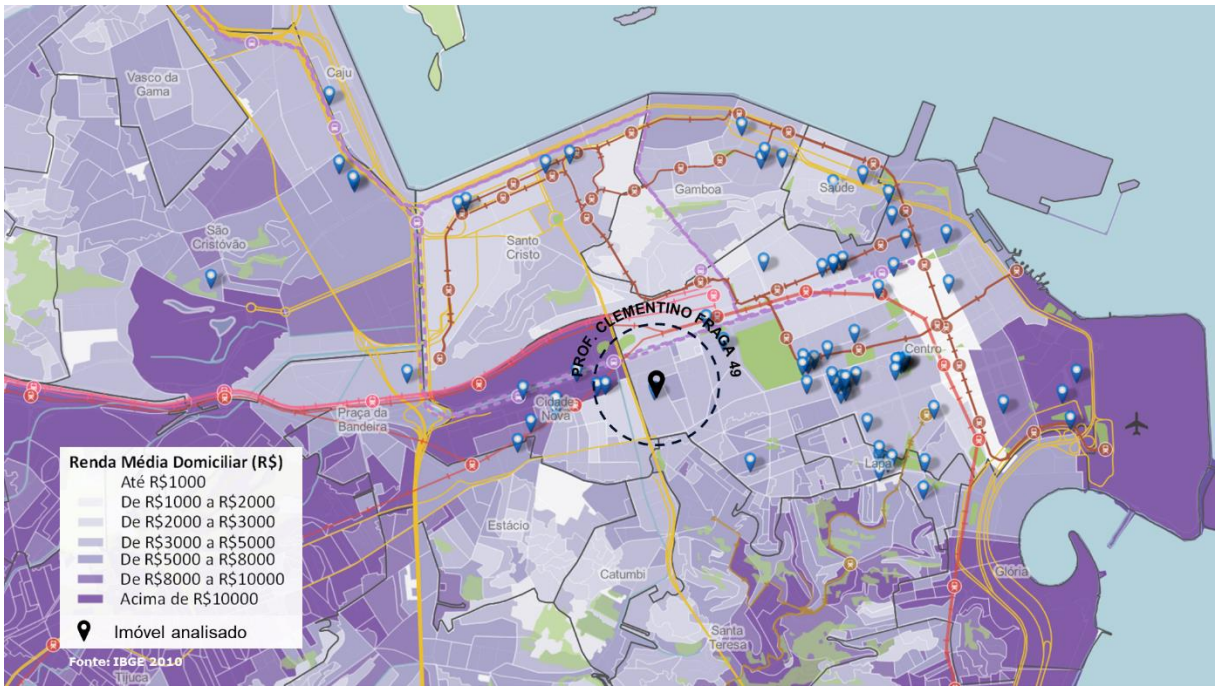
Além disso, a região está prestes a receber novos empreendimentos empresariais, totalizando 44.196 m² de áreas locáveis, juntamente com a construção de 803 novas unidades residenciais. Esses projetos indicam um cenário dinâmico para investimentos e oportunidades residenciais, tornando o imóvel na Rua Professor Clementino Fraga, 49 uma escolha estratégica para aqueles que buscam um ambiente residencial tranquilo e com potencial de crescimento no coração do centro do Rio de Janeiro.

Figura 58: Densidade demográfica no entorno do imóvel Professor Clementino Fraga, 49



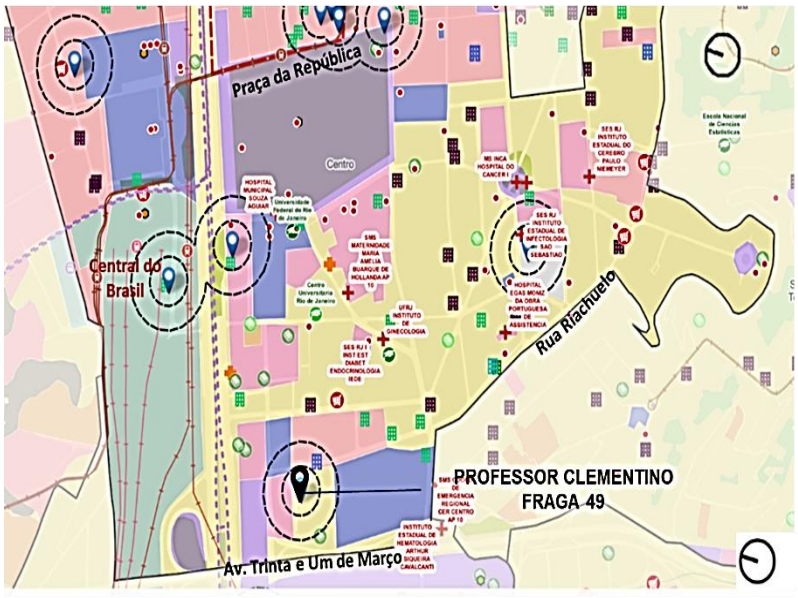
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

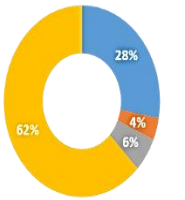
Figura 59: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Professor Clementino Fraga, 49



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 60: Resumo das características do entorno do imóvel Professor Clementino Fraga, 49





CENTRO	
População (2023)	27.151
Domicílios (2023)	14.108
Renda Média Familiar (R$/mês) - (2023)	R$ 7.012
Empregos totais (2021)	598.141
Empregos/pop	22,03

Empresarial	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

Empresarial previsto	Área locável (m²)
Corporate	44.196
AA	20.000
AAA	20.596
B	3.600
Total Geral	44.196

Lançamentos Residenciais	Nº Total de Unidades	Área Privativa Média (m²)	Média de Valor (R$/m²)
Cores Do Rio	121	44	R$ 8.949
Skylux	322	44	R$ 14.744
Vargas 1140	360	41	R$ 8.760
Total Geral	803	43	R$ 11.054

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

- **VOCAÇÃO DO IMÓVEL**

Com base nas particularidades dos imóveis e sua localização, evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento residencial voltado ao mercado popular.

c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região do Sambódromo, sugerimos a seguinte ocupação:

- Uso residencial com fachada ativa. Pavimento térreo com lojas, comércio local e espaços para trabalho compartilhado . Pavimentos superiores de uso residencial, com perfil prioritário de funcionários públicos, serviços básicos no prédio para atendimento a lazer básico dos moradores. Cobertura com terraço para convivência de moradores.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 4.200 m² de área de vendas, dos 6 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial popular: 4.200 m².

Com base na análise dessa distribuição e na projeção da demanda imobiliária apresentada na seção 5.2 do relatório sobre *Masterplan* do Centro do Rio de Janeiro, levando em consideração uma taxa de captação de 30% do incremento anual da demanda e o início do desenvolvimento em 2026, prevê-se que o empreendimento se consolide no mercado no mesmo ano, alcançando sua ocupação total. Esse período de desenvolvimento breve é resultado da natureza da tipologia de residencial popular.

Tabela 14: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial Popular	4.200	4.200	-	-	-	-

Tipologia	Área (m²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial Popular	4.200	4%	0%	0%	0%	0%

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Destaca-se que, para atender a essa demanda, foi considerado o ano de 2026 como o primeiro ano de desenvolvimento para cada empreendimento, podendo ajustar o ano de início conforme a priorização dos projetos, contando apenas o número de anos necessários para absorver a área vocacionada.

e) FINANCEIRO (receitas, custo, prazo e TIR)

Os estudos financeiros partiram da análise de volumetria do imóvel, onde foram verificados e destacados as seguintes fases: (i) Resultado das condições legais e o melhor aproveitamento do imóvel – consiste em elencar todos os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel e verificar a melhor alternativa de aproveitamento edilício, absorvível pelo mercado imobiliário; (ii) Quadro de Áreas - o estudo nos conduz a um quadro com o total das áreas do empreendimento estudado; (iii) Custo de Construção – ao analisar os ativos, foram definidas as necessidades de intervenção para colocar os imóveis em condições de habitabilidade prevista para o empreendimento hipotético, assim foram estimados os parâmetros para definir os custos totais das construções, reformas ou *retrofits* dos bens; (iv) Quadro de Valores – baseado na pesquisa de mercado e nos estudos econométricos apresentados no volume principal do P6 foram definidos os valores unitários por tipologia definida para cada mix de unidades imobiliárias que aplicado o produto a sua área privativa resultou no valor pelo qual o ativo pode gerar para o seu proprietário, quer seja no processo de a alienação ou no processo de renda.

Quadro 47: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	PROFESSOR CLEMENTINO FRAGA, 49	
ÁREA DO TERRENO (m²)		2.500,00
ATE PROJETADA (m²)		6.000,00
ÁREA DE VENDA (m²)		4.200,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m²)	Comercial	
	Residencial	6.000,00
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 48: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	PROFESSOR CLEMENTINO FRAGA, 49

	ATE COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA DE VENDAS (m²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)
ACESSO	1.500,00	1.400,00	1.500,00
PAVIMENTO TIPO	1.500,00	1.400,00	1.500,00
COBERTURA	1.500,00	1.400,00	1.500,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	4		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	**6.000,00**	**4.200,00**	**6.000,00**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 49: Custo de construção

IDENTIFICAÇÃO	PROFESSOR CLEMENTINO FRAGA, 49

	CUSTO (R$/m²)
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R$ 2.428,20
CUSTO COM BDI	R$ 3.250,19
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	6.000,00 m²
PROJETOS	R$ 975.058,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	**R$ 20.476.224,00**
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	30 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 50: Valor Geral de Vendas (VGV)

IDENTIFICAÇÃO	PROFESSOR CLEMENTINO FRAGA, 49

TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R$)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R$)
RESIDENCIAL-S0V0	R$ 9.395,84	1.260,00	R$ 11.838.757,00
RESIDENCIAL-S1V0	R$ 8.954,97	2.520,00	R$ 22.566.531,00
RESIDENCIAL-S2V0	R$ 8.368,50	420,00	R$ 3.514.771,00
VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R$)			**R$ 37.920.060,00**

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

A análise econômico-financeira do empreendimento apontou para os seguintes resultados:

- O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R$ 37,9 milhões de VGV, com uso residencial. Os ativos foram estimados no valor total de R$ 9,5 milhões, representando cerca de 25% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R$ 20,4 milhões, sendo hoje o grande desafio de viabilidade do projeto para, dentro de um prazo de 30 meses, poder atingir taxa de retorno adequadas ao mercado imobiliário, ou seja, superior a 18% a.a.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Do ponto de vista ambiental, este complexo está localizado nas imediações da mancha de inundação identificada no Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015). Neste sentido, recomenda-se que sejam evitados estacionamentos subterrâneos e que a cota de implantação do empreendimento seja elevada no mínimo 1,50 metros. Também é importante que o empreendimento seja pensado com um reservatório de retardamento de águas. Considerando a ameaça de aumento da temperatura, que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano (*urban cooling*), tais como plantio de árvores na calçada, uso de fachadas e tetos verdes.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o proprietário do Imóvel é o Estado do Rio de Janeiro e diante da vocação apresentada, a estruturação do projeto pode se dar por meio das seguintes modalidades: (i) Venda para posterior desenvolvimento, com a possibilidade de contrapartida de cunho social ou ambiental, sendo possível, inclusive, vincular a venda a um projeto pré-aprovado pelo Poder Público (item 5.5.3.1.1 do Relatório) ou a utilização da modalidade de permuta

financeira ou física, por meio da qual parte ou a integralidade do preço de aquisição seria revertida em unidades do futuro empreendimento – embora vincule o novo proprietário à implementação da estrutura proposta, é preciso aferir se o ente público se interessará no recebimento da receita em momento futuro e/ou avaliar a conveniência da agregação das futuras unidades ao patrimônio público; (ii) Integralização do imóvel em FII para desenvolvimento e geração de renda (item 5.5.3.1.4 do Relatório).

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

Essa região tem sido bastante solicitada recentemente pelo setor imobiliário, sendo um grande desafio gerar oportunidades de oferta residencial para o público baixa renda em função dos elevados preços dos terrenos. Considerando este ser um imóvel de propriedade estatal, é possível que sua utilização seja viabilizada dentro de algum programa público de acesso à moradia, com participação da iniciativa privada.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

Há necessidade de regularização da propriedade do imóvel. Como não foi disponibilizada matrícula imobiliária, é possível que haja informações não consideradas por este relatório.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

Não foram identificados aspectos relevantes que pudessem ocasionar deslocamento temporal para aproveitamento deste imóvel, uma vez que a documentação fundiária não foi disponibilizada para consulta deste Consórcio.

k) DIAGRAMAS, PLANTAS SITUACIONAIS, PLANTAS PROPOSTAS, PERSPECTIVAS AXONOMÉTRICAS DOS IMÓVEIS SELECIONADOS E VOLUMETRIA

Este item encontra-se atendido na sua plenitude na apresentação realizada no modelo ilustrativo no Anexo “M”.

I) EXTERNALIDADES ESPERADAS

O uso residencial proposto, em edificação de fachada ativa e voltada em especial para atender a demanda de funcionários públicos da concentração de órgãos públicos nas proximidades, é uma sinalização geradora de externalidades muito positivas, melhorando a qualidade urbana da sub-região.