

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

Produto P6: Masterplan – Visão de Futuro

Anexo B

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 N° 275/2022 (SRM N° 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 B 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

Paulo Hiroshi Takito

ANEXO B

REFORÇO DAS ATIVIDADES EXISTENTES

B1 - REGIÃO - CASTELO

B1.1 - IMÓVEL - MARECHAL CÂMARA, 161

B1.2 - IMÓVEL - RUA DA IMPRENSA, 16 - CAPANEMA

B2 - REGIÃO - RODRIGUES ALVES

B2.1 - IMÓVEL - RODRIGUES ALVES, 733

B2.2 - IMÓVEL - RODRIGUES ALVES, 731

B3 - REGIÃO - CENTRO ADMINISTRATIVO

B3.1 - IMÓVEL - ULYSSES GUIMARÃES

B3.2 - IMÓVEL - AFONSO CAVALCANTI - ESTACIONAMENTO

B3.3 - IMÓVEL - PRESIDENTE VARGAS, 3034

B4 - REGIÃO - CENTRAL DO BRASIL

B4.1 - IMÓVEL - PRESIDENTE VARGAS - TERRENO PRÓXIMO À CASA DO MARECHAL DEODORO

B4.2 - IMÓVEL - PRAÇA PROCÓPIO FERREIRA, 86

B4.3 - IMÓVEL - MARECHAL FLORIANO, 212 - ITAMARATY

DEZEMBRO 2023

ANEXO B1

REGIÃO – CASTELO

B1.1 - IMÓVEL - MARECHAL CÂMARA, 161

B1.2 - IMÓVEL - RUA DA IMPRENSA, 16 - CAPANEMA

ANEXO B1.1

IMÓVEL – MARECHAL CÂMARA, 161

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Mal. Câmara, nº 161.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro do Centro, área central da Cidade do Rio de Janeiro, na região de influência do Aeroporto Santos Dumont. 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 ocupado como estacionamento do SEBRAE.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel é um terreno e situa-se de esquina com frente para a Av. Mal. Câmara, por onde se tem acesso, e para a Av. Beira Mar, com divisas muradas por toda a volta. Tem formato irregular com área do terreno de 2.225 m², em topografia plana e no nível do logradouro.

Possui PAL 27.606 e PA 8.612, onde se obteve informações da correta poligonal do imóvel. Foi constatada a presença de 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.

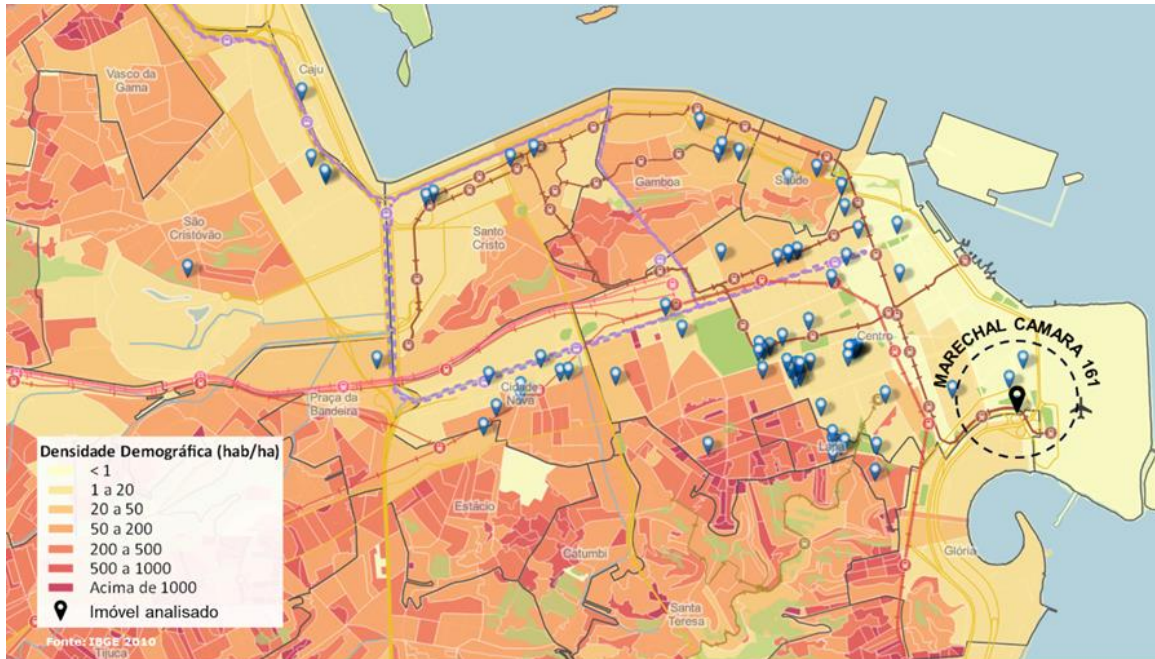
- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

O Imóvel Marechal Câmara 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 elevada entre 8 e 10 mil reais, superior à média do bairro do Centro, que é de R\$7.012,00. A propriedade encontra-se ao lado do aeroporto Santos Dumont em uma área com concentração de escritórios e atividades comerciais¹.

¹ Os setores censitários são perímetros criados por metodologia oficial do IBGE para a realização do Censo Domiciliar. É a unidade territorial de controle cadastral da coleta de dados, constituída por áreas contíguas, respeitando-se os limites da divisão político administrativa, sem a necessidade de respeitar os lotes oficiais, avançam sobre áreas vazias como trilhos, aeroportos, praças, parques, etc, pois sempre fazem divisa com outro setor censitário ou com o litoral.

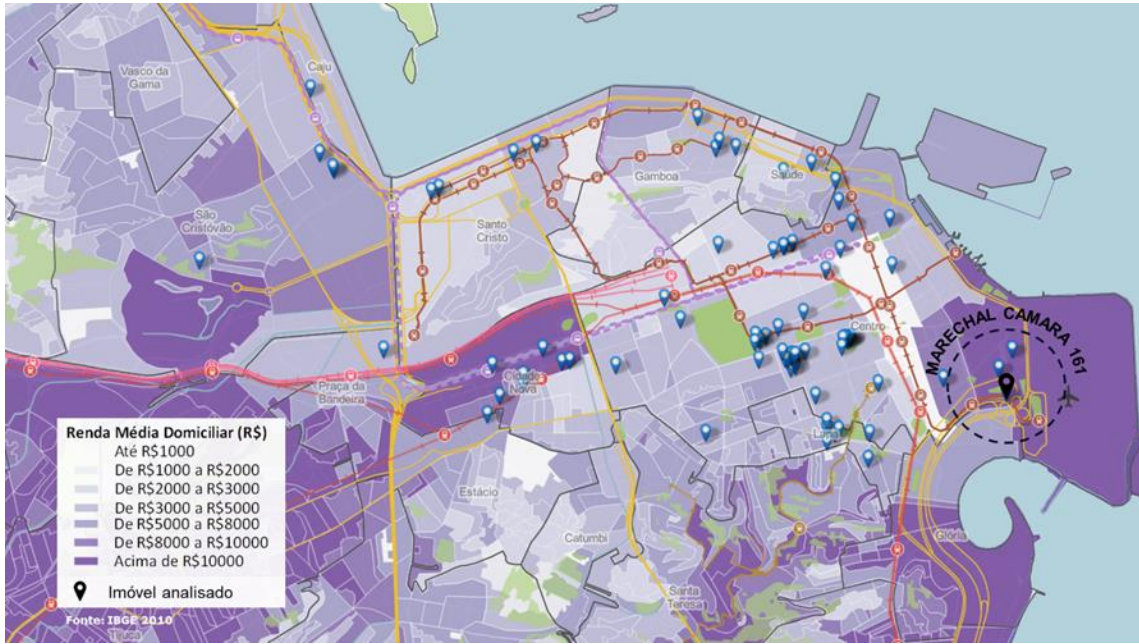
O bairro atualmente apresenta uma elevada proporção de empregos em relação à sua população, com uma taxa de 22,03 empregos por habitante. Ademais, é importante destacar que nas proximidades do imóvel estão previstos novos empreendimentos empresariais, totalizando uma área bruta locável de 44 mil metros quadrados a ser incorporada no futuro. Por outro lado, no bairro são previstos três novos lançamentos residenciais, totalizando 803 novas unidades residenciais.

Figura 1: Densidade demográfica no entorno do imóvel Marechal Câmara 161



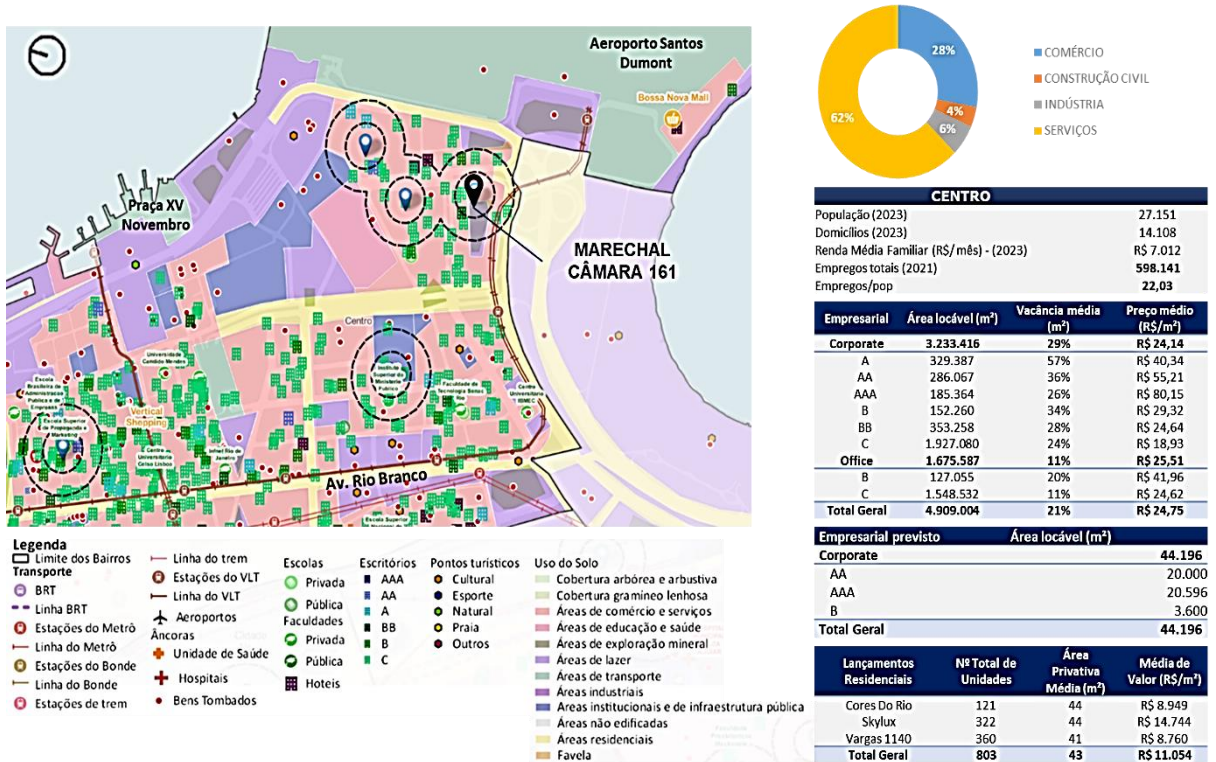
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 2: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Marechal Câmara 161



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 3: Resumo das características do entorno do imóvel Marechal Câmara 161



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

▪ VOCAÇÃO DO IMÓVEL

Com base nas particularidades dos imóveis e sua proximidade ao aeroporto Santos Dummont e importantes equipamentos turísticos da região, evidencia-se a 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. Além disso, é observada a possibilidade de equipar o térreo dos novos edifícios com fachada ativa e espaços empresariais, com lojas voltadas para a calçada.

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 Castelo, tendo como influência a região da Avenida Beira Mar, sugerimos a seguinte ocupação:

- Uso residencial com fachada ativa. Pavimento térreo com lojas, comércio local e espaços para trabalho compartilhado. No prédio residencial, com *playground* para crianças, academia de ginástica e piscina para moradores. Cobertura com terraço para convivência de moradores.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 7.735 m² de área de vendas, dos 15,5 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial: 4.914 m²;
- Área de vendas de varejo: 364 m²; e
- Área de vendas de escritórios: 2.457 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 do varejo, residencial e escritórios.

Tabela 1: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m ²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	4.914	4.914	-	-	-	-
Varejo	364	364	-	-	-	-
Escritórios	2.457	2.457	-	-	-	-

Tipologia	Área (m ²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	4.914	3%	0%	0%	0%	0%
Varejo	364	1%	0%	0%	0%	0%
Escritórios	2.457	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.

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

IDENTIFICAÇÃO	MARECHAL CÂMARA, 161	
ÁREA DO TERRENO (m ²)	2.225,00	
ATE PROJETADA (m ²)	11.050,00	
ÁREA DE VENDA (m ²)	7.735,00	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m ²)	Comercial	5.798,20
	Residencial	9.760,29
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 2: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	MARECHAL CÂMARA, 161		
	ATE COMPUTÁVEL (m ²)	ÁREA DE VENDAS (m ²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m ²)
ACESSO	520,00		520,00
PAVIMENTO TIPO	1.170,00		1.170,00
COBERTURA	1.170,00		1.170,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	12		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	11.050,00	7.735,00	15.558,49

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 3: Custo da Construção

IDENTIFICAÇÃO	MARECHAL CÂMARA, 161
	CUSTO (R\$/m ²)
CUB/M ² SINDUSCON - JUN23	R\$ 2.124,47
CUSTO COM BDI	R\$ 3.026,27
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	15.558,49
PROJETOS	R\$ 2.354.320,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	R\$ 49.438.320,00
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	36 MESES

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 4: Valor Geral de Venda (VGV)

IDENTIFICAÇÃO	MARECHAL CÂMARA, 161		
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (m ²)	VALOR POR SEGMENTO (R\$)
RESIDENCIAL-S1V1	R\$ 12.413,04	982,80	R\$ 11.916.520,00
RESIDENCIAL-S2V1	R\$ 11.600,10	2.948,40	R\$ 34.104.295,00
RESIDENCIAL-S3V1	R\$ 11.055,81	982,00	R\$ 10.613.574,00
VAREJO	R\$ 12.413,04	364,00	R\$ 4.518.347,00
SALAS/ESCRITÓRIOS	R\$ 9.730,87	2.457,00	R\$ 23.908.750,00
VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)			R\$ 85.061.487,00

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\$ 85 milhões de VGV, distribuído em R\$ 56,6 milhões proveniente do uso residencial e R\$ 28,4 milhões originados no uso comercial. Os ativos foram estimados no valor total de R\$ 18,9 milhões, representando cerca de 22% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não pode ultrapassar os R\$ 49,4 milhões, sendo hoje o grande desafio de viabilidade do projeto para, dentro de um prazo de 36 meses, poder atingir taxa de retorno superior a 18%a.a.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Trata-se de empreendimento em terreno com 2.655 m² e potencial construtivo de 21.600 m².

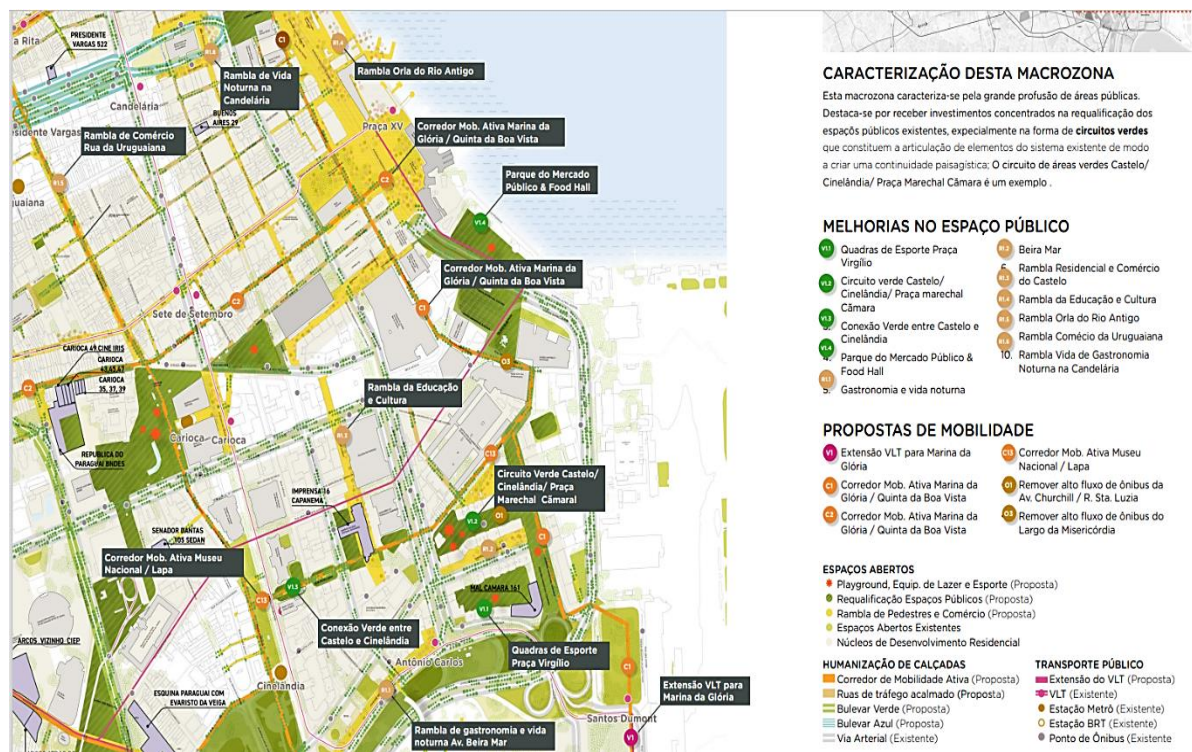
O programa envolve:

- Térreo - fachada ativa - restaurante e cafeteria, lojas de conveniência;
- Pavimentos inferiores - espaços para trabalho compartilhado;
- Pavimentos superiores - residencial com até 60 m²; e
- Cobertura - restaurante com vista panorâmica ou área de uso comum para convivência.

Do ponto de vista ambiental, o empreendimento está localizado na bacia hidrográfica do Centro. Segundo o Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015), a maior parte das ruas 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, é

importante que o empreendimento seja pensado com um reservatório de retardamento de águas.

Figura 4: Sistema de espaços verdes propostos



Fonte: Consórcio Conexão RIO

Do ponto de vista urbanístico, haverá uma recuperação da Praça Virgílio de Mello Franco com a retirada das áreas de estacionamento. Será criada uma **rambla² de conexão do Castelo com a Cinelandia**, com base em intervenções nas avenidas Marechal Câmara e Churchill e rua Santa Luzia, promovendo o aumento da mobilidade ativa, com redução do número de carros. Também merece destaque o **Corredor Verde Pedro Lessa**, conectando os jardins do Ministério da Educação com a Cinelandia.

Trata-se de empreendimento com mais de 10.000 m² que deverá ter estudo de impacto de vizinhança com a identificação de medidas mitigadoras.

² Um tipo de rua larga e com grande movimentação de pedestres, típica da Espanha.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

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

h) SONDAÇÃO COM INVESTIDORES

O imóvel está localizado numa região que já reconhecida e apresenta-se como de interesse do mercado imobiliário, considerando a proximidade com o aeroporto Santos Dumont, com parque do aterro do Flamengo e diversos outros pontos históricos e tradicionais do centro financeiro e para o turismo do Rio de Janeiro. Conforme já destacado em tópico anterior, na região imediata foram identificados lançamentos imobiliários comerciais, mas também residenciais com alto valor agregado.

Diferentemente de outros negócios imobiliários que vêm ganhando presença na região e em todo o Centro – o *retrofit* –, considerando a exclusividade deste imóvel na condição de “terreno sem construção”, trata-se de um ativo imobiliário bastante interessante para novos empreendimentos, conforme percepção dos investidores.

Deve-se, entretanto, destacar os desafios a serem superados em relação à viabilização de seu aproveitamento, considerando os pareceres mais atualizados da Procuradoria Geral do Município em relação à confirmação dos parâmetros urbanísticos.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

Existe solicitação da Secretaria de Urbanismo para manifestação da Procuradoria do Município a fim de que esta possa confirmar por meio de um parecer os parâmetros edifícios adequados à propriedade.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

Do ponto de vista comercial, há grande interesse em sua ocupação, contudo, considerando a particularidade das questões de regularização fundiária, isso pode impactar no deslocamento temporal.

Ainda, deverão ser consideradas as condições confirmadas pelo parecer da Procuradoria do Município em relação aos aspectos da regulação do uso do solo.

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

Pela proposta do projeto, haveria uma recuperação da Praça Virgílio de Mello Franco com a retirada das áreas de estacionamento. Será criada uma **rambla de conexão do Castelo com a Cinelândia**, com base em intervenções nas avenidas Marechal Câmara e Churchill e rua Santa Luzia, promovendo o aumento da mobilidade ativa, com redução do número de carros. Também merece destaque o **Corredor Verde Pedro Lessa**, conectando os jardins do Ministério da Educação com a Cinelândia. Essa seria uma externalidade significativamente positiva para toda a sub-região.

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 Estudo de Impacto de Vizinhança que precisa ser feito.

ANEXO B1.2

IMÓVEL - RUA DA IMPRENSA, 16 - CAPANEMA

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua da Imprensa, nº 16.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro do Centro do Rio de Janeiro, ocupado no início da colonização da Cidade, numa área de influência de um corredor cultural como o Teatro Municipal, a Biblioteca Nacional e o Museu de Belas Artes. 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 prédio, estilo modernista que teve a participação de Le Corbusier no seu projeto, onde funcionou o Antigo MEC (Ministério da Educação e Cultura), o seu terreno é de grande porte. Situa-se em meia quadra com frente para as Ruas da Imprensa, Rua Araújo Porto Alegre, Av. Graça Aranha e faz divisa com o prédio ocupado, atualmente, por Furnas Centrais Elétricas.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é, aparentemente, de propriedade da União Federal, estando à disposição do Ministério da Cultura. Possui formato retangular, com topografia plana no nível do logradouro e mede, aproximadamente, 122,00m de frente e de fundos, lateral esquerda 94,00m e lateral direita 71,00m, perfazendo uma área de 9.000 m² e área construída de 27.536 m², segundo portal do IPHAN. Durante a vistoria identificou-se que o imóvel estava em obras de recuperação, fechado, portanto, com destinação ainda desconhecida.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Apesar de ser um terreno com um prédio bastante vazado, com espaços abertos, amplos, suas divisas são totalmente livres e com jardins, característica do estilo arquitetônico adotado. O imóvel tem potencial para empreendimento de médio e grande porte para fins culturais. Possui vários elementos arbóreos relevantes dentro do terreno e jardins de Burle Marx.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

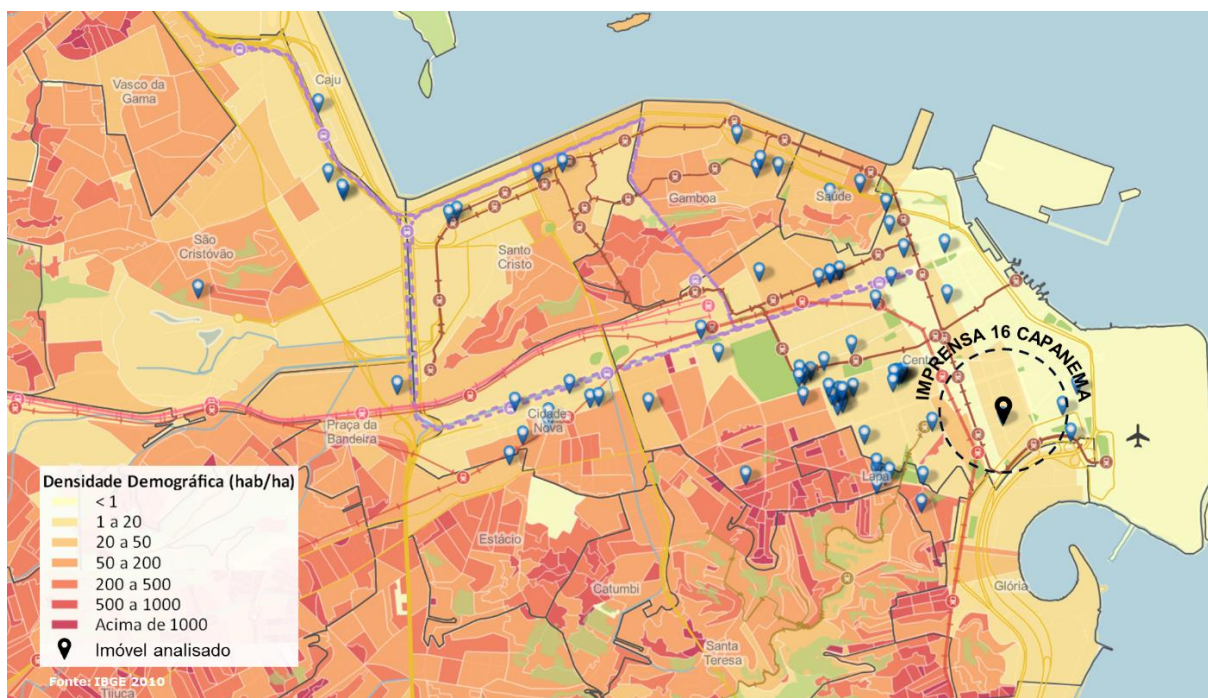
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas a seguir, de acordo com o diagnóstico do mercado.

▪ CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL

O Imóvel Rua da Imprensa, 16 (Capanema) 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 elevada entre 8 e 10 mil reais, superior à média do bairro do Centro, que é de R\$7.012,00. A propriedade encontra-se ao lado do aeroporto Santos Dummont em uma área com concentração de escritórios e atividades comerciais.

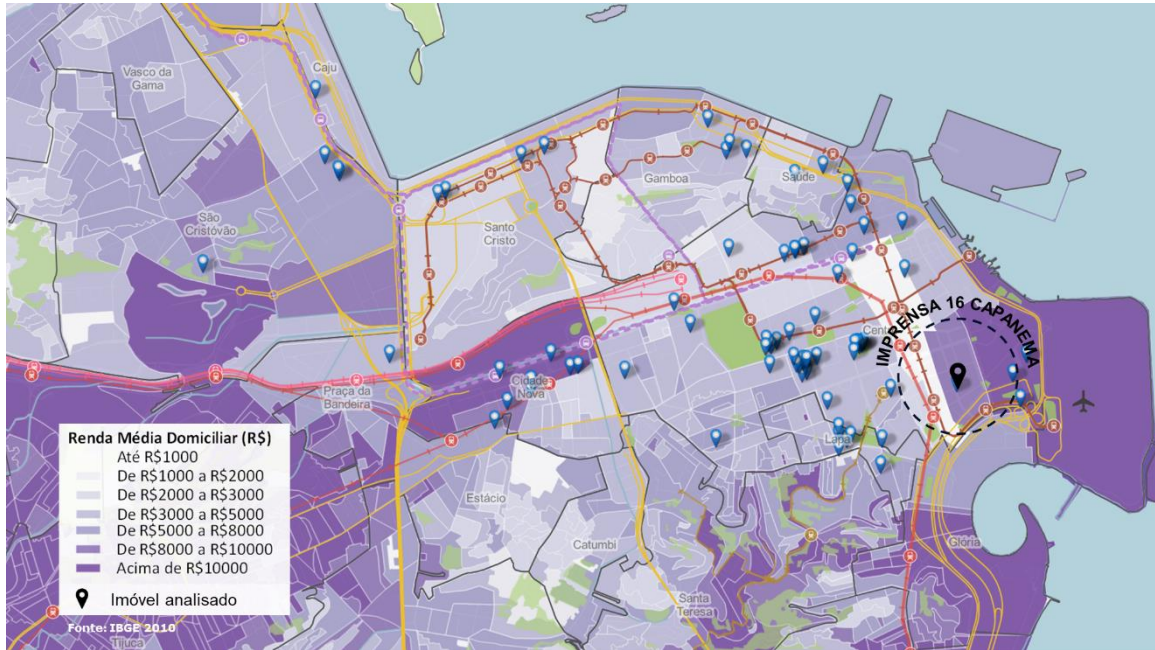
O bairro atualmente apresenta uma elevada proporção de empregos em relação à sua população, com uma taxa de 22,03 empregos por habitante. Ademais, é importante destacar que nas proximidades do imóvel estão previstos novos empreendimentos empresariais, totalizando uma área bruta locável de 44 mil metros quadrados a ser incorporada no futuro. Por outro lado, no bairro são previstos três novos lançamentos residenciais, totalizando 803 novas unidades residenciais.

Figura 5: Densidade demográfica no entorno do imóvel Rua Da Imprensa, 16 - Capanema



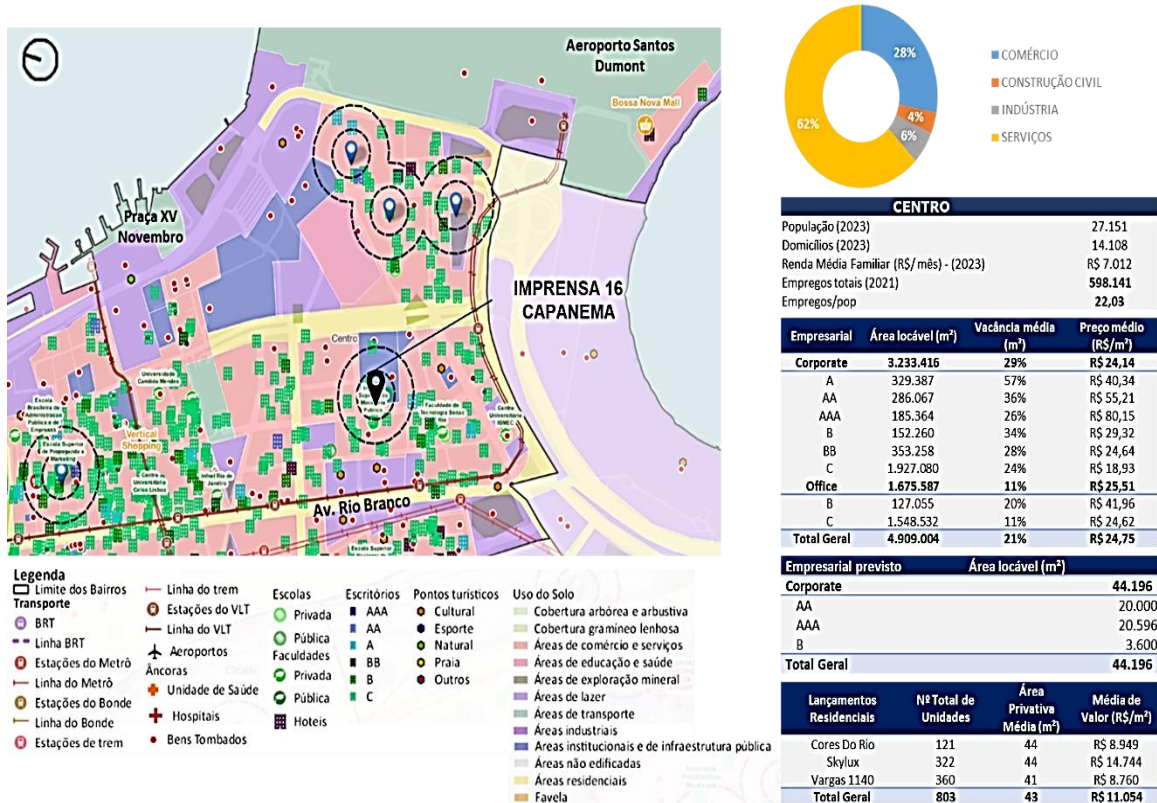
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 6: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Rua Da Imprensa, 16 - Capanema



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 7: Resumo das características do entorno do imóvel Rua Da Imprensa, 16 - Capanema



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

▪ VOCAÇÃO DO IMÓVEL

Com base nas particularidades dos imóveis e as características da região, evidencia-se uma oportunidade para a utilização do edifício para finalidades institucionais.

c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

Seguindo as linhas do gestor do imóvel, Ministério da Cultura, que pretende ocupar todos os pavimentos do imóvel com vários órgãos de Patrimônio Cultural e Artísticos que compõem o Ministério, em razão da relevância histórica do imóvel propomos um uso complementar que reforçará a dinâmica e o fluxo de pessoas a visitar a obra de arte que se constitui o Edifício Capanema. Os demais pavimentos terão os seguintes usos:

- Nos pavimentos inferiores - térreo, sobreloja e 1ª pavimento – uso institucional como Museu do Modernismo. Com destaque para o grupo de arquitetos projetistas do edifício, capitaneado pelo Arquiteto Oscar Niemeyer, por meio da Instituto Niemeyer, podendo se transformar em circuito para conhecimento de todas as obras do principal arquiteto brasileiro no mundo. Cabe ressaltar que no presente caso não existe proposta de acréscimo ou decréscimo de área construída no imóvel.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 19.275 m² de área de vendas, dos 27,5 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área institucionais: 19.275 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 mesmo ano no mercado, alcançando sua ocupação total.

Tabela 2: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m ²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Institucional	19.275	19.275				

Tipologia	Área (m ²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Institucional	19.275	-	-	-	-	-

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 Restauração – 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 reformas ou *retrofits* dos bens, não sendo previsto nenhum acréscimo ou decréscimo de área construída existente no imóvel; (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 5: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	RUA DA IMPRENSA, 16 - CAPANEMA	
ÁREA DO TERRENO (m ²)	9.000,00	
ATE PROJETADA (m ²)	27.536,00	
ÁREA DE VENDA (m ²)	19.275,20	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m ²)	Comercial	
	Residencial	
	Institucional	27.536,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 6: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	RUA DA IMPRENSA, 16 - CAPANEMA		
	ATE COMPUTÁVEL (m ²)	ÁREA DE VENDAS (m ²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m ²)
ACESSO		1.376,80	1.966,86
PAVIMENTO TIPO		1.376,80	1.966,86
COBERTURA		1.376,80	1.966,86
NÚMERO DE PAVIMENTOS	14		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	27.536,00	19.275,20	27.536,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 7: Custo da Restauração (*)

IDENTIFICAÇÃO	RUA DA IMPRENSA, 16 - CAPANEMA
	CUSTO (R\$/m ²)
CUB/M ² SINDUSCON - JUN23	R\$ 3.071,02
CUSTO COM BDI	R\$ 4.512,34
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	27.536,00
PROJETOS	R\$ 6.212.595,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	R\$ 130.464.492,00
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	36 MESES

(*) A denominação Custo de Restauração refere-se à modernização da edificação para o atendimento a sua finalidade, sem nenhum acréscimo ou decréscimo de área construída.

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 8: Valor de Locação

IDENTIFICAÇÃO		RUA DA IMPRENSA, 16 - CAPANEMA	
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/mês)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R\$/mês)
ESCRITÓRIOS	R\$ 54,53	19.275,00	R\$ 1.051.124,00
VALOR MENSAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)			R\$ 1.051.124,00
VALOR ANUAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)			R\$ 12.613.485,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

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

- O empreendimento tem potencial de apresentar receita de R\$ 12,6 milhões de locação, no uso comercial em uma perspectiva de 20 anos de contrato de locação, renovável. O custo do empreendimento foi estimado em R\$ 130,4 milhões, sendo previsto o prazo de obras de 36 meses, podendo atingir taxa de retorno equivalente a Selic de longo prazo, de 4,8%.a.a.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Trata-se de empreendimento de *retrofit* sobre edifício tombado.

Do ponto de vista ambiental, o empreendimento está localizado na bacia hidrográfica do Centro. Segundo o Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015), a maior parte das ruas 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, é importante que o empreendimento seja pensado com um reservatório de retardamento de águas.

Do ponto de vista urbanístico, haverá uma recuperação da Praça Virgílio de Mello Franco com a retirada das áreas de estacionamento. Conforme mostra a figura 8, será criada um **circuito de áreas verdes como conexão do Castelo com a Cinelândia**, com base em intervenções nas avenidas Marechal Câmara e Churchill e rua Santa Luzia, promovendo o aumento da mobilidade ativa, com redução do número de carros. Também merece destaque o **Corredor Verde Pedro Lessa**, conectando os jardins do Ministério da Educação com a Cinelândia.

Figura 8: Proposta de intervenções no espaço público (Anexo M)



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Trata-se de empreendimento com mais de 10.000 m² que deverá ter estudo de impacto de vizinhança com a identificação de medidas mitigadoras.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o proprietário aparente do imóvel é o Ministério da Cultura (União), e diante da vocação apresentada, a estruturação do projeto pode se dar por meio das seguintes modalidades: (i) Cessão para outro órgão da administração pública (item 5.5.3.2.2 do Relatório); (ii) Concessão de uso do imóvel para desenvolvimento e exploração (item 5.5.3.2.1 do Relatório); (iii) celebração de contrato de gestão com organização social para administração do Centro Cultural, nos termos da Lei nº 9.637/98; (iv) estabelecimento de Parceria Público-Privada (item 5.5.3.2.4 do Relatório) para gestão e administração do centro cultural proposto. 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) SONDAÇÃO COM INVESTIDORES

Esse imóvel não teve comentários ou menções por parte dos investidores, visto tratar-se de um prédio de propriedade do Estado e ocupado (destinado a ser reocupado) por ente estatal.

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

São necessários ajustes relativos ao aproveitamento do imóvel com participação do órgão de proteção ao patrimônio histórico nacional, bem como adequações para usos comerciais privados que possam potencializar e, ao mesmo tempo, estarem adequados às restrições de preservação.

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

Tratando-se do ícone maior e fundador do modernismo brasileiro, o resgate a pleno uso com o mix adequado conforme proposto e conectada à reutilização do espaço público ao seu redor, tende a restituir a dignidade original da articulação e permeabilidade do imóvel com a cidade. Esse efeito de transbordamento e o resgate deste patrimônio nacional têm externalidades positivas para o Centro do Rio que são inequívocas.

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) e sua reutilização, 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 B2

REGIÃO – RODRIGUES ALVES

B2.1 - IMÓVEL - RODRIGUES ALVES, 733

B2.2 - IMÓVEL - RODRIGUES ALVES, 731

ANEXO B2.1

IMÓVEL – RODRIGUES ALVES, 733

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rodrigues Alves, nº 733.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro do Santo Cristo, Centro do Rio de Janeiro, na região ocupada no início da colonização da Cidade, pertencendo à área Portuária e com influência da Rodoviária Novo Rio. 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 Carioca de Parcerias e Investimentos e da Companhia Docas do Rio de Janeiro (área remanescente), tendo como matrícula 48.744 do 2º Ofício do RGI, medindo 160,00m de frente, 155,00m de fundos, 53,50m pela lateral esquerda e 43,00m pela lateral direita, em formato irregular e com área do terreno de aproximadamente 7.600 m², em topografia plana no nível do logradouro. Durante a vistoria identificou-se que o imóvel funcionava como depósito de Escolas de Samba do grupo de acesso e não foi possível identificar o seu vínculo contratual com o proprietário.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel é um prédio, com características de galpão e ocupa uma quadra inteira, com acesso pela Rua Equador e outra pela Av. Rodrigues Alves. Por ser um prédio que ocupa todo o terreno, suas divisas são a totalidade das dimensões do terreno. O seu estado é precário, em condições de abandono, o que desvaloriza a possibilidade de um empreendimento de grande porte para fins diversos. Não possui elementos arbóreos em seu interior.

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**

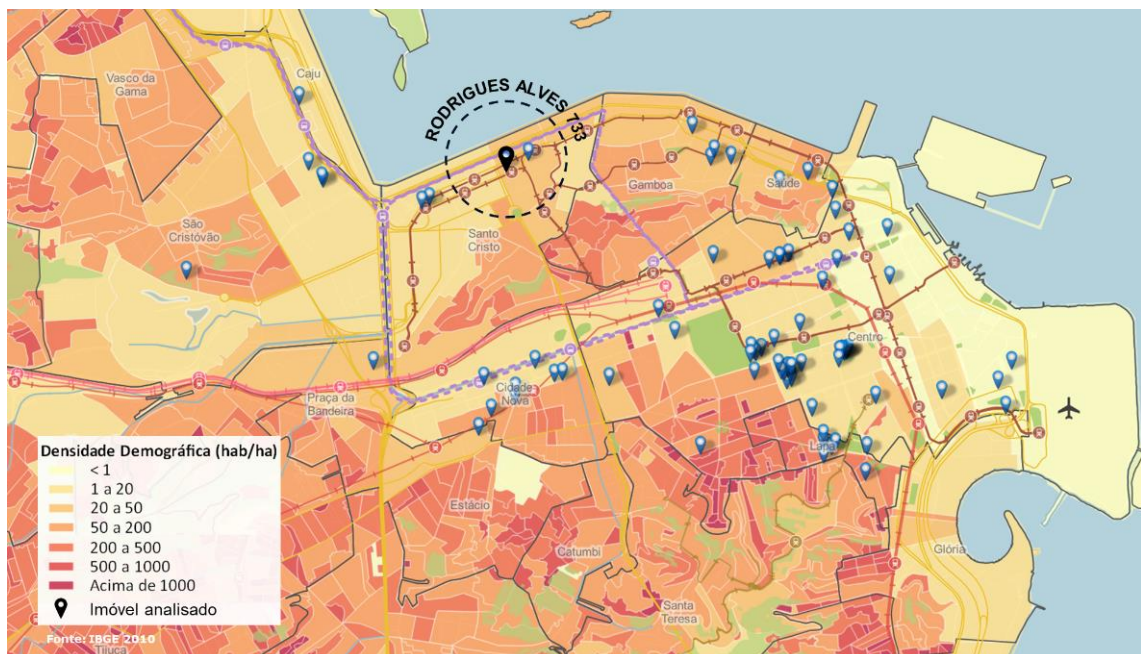
O imóvel localizado na Rua Rodrigues Alves, nº 733, está inserido numa região com densidade populacional variando de 20 a 50 habitantes por hectare e uma renda média mensal de 3 a 5 mil reais. Estrategicamente posicionado numa área dedicada ao comércio e

serviços no Bairro Santo Cristo, este imóvel está convenientemente próximo a hotéis e edificações comerciais.

Comparado à média do bairro, que é de R\$3.197,00, a renda nesta localidade é relativamente estável, mantendo-se na faixa de 3 a 5 mil reais. Além disso, a região apresenta uma taxa de empregos de 4,95 por habitante, indicando uma atividade econômica constante e uma comunidade trabalhadora.

É importante notar que o bairro prevê um total de 313.689 m² de área locável para empreendimentos empresariais, oferecendo oportunidades significativas para negócios. Além disso, estão previstas a construção de 2.834 novas unidades residenciais, contribuindo para o crescimento e dinamismo da área.

Figura 9: Densidade demográfica no entorno do imóvel Rodrigues Alves 733



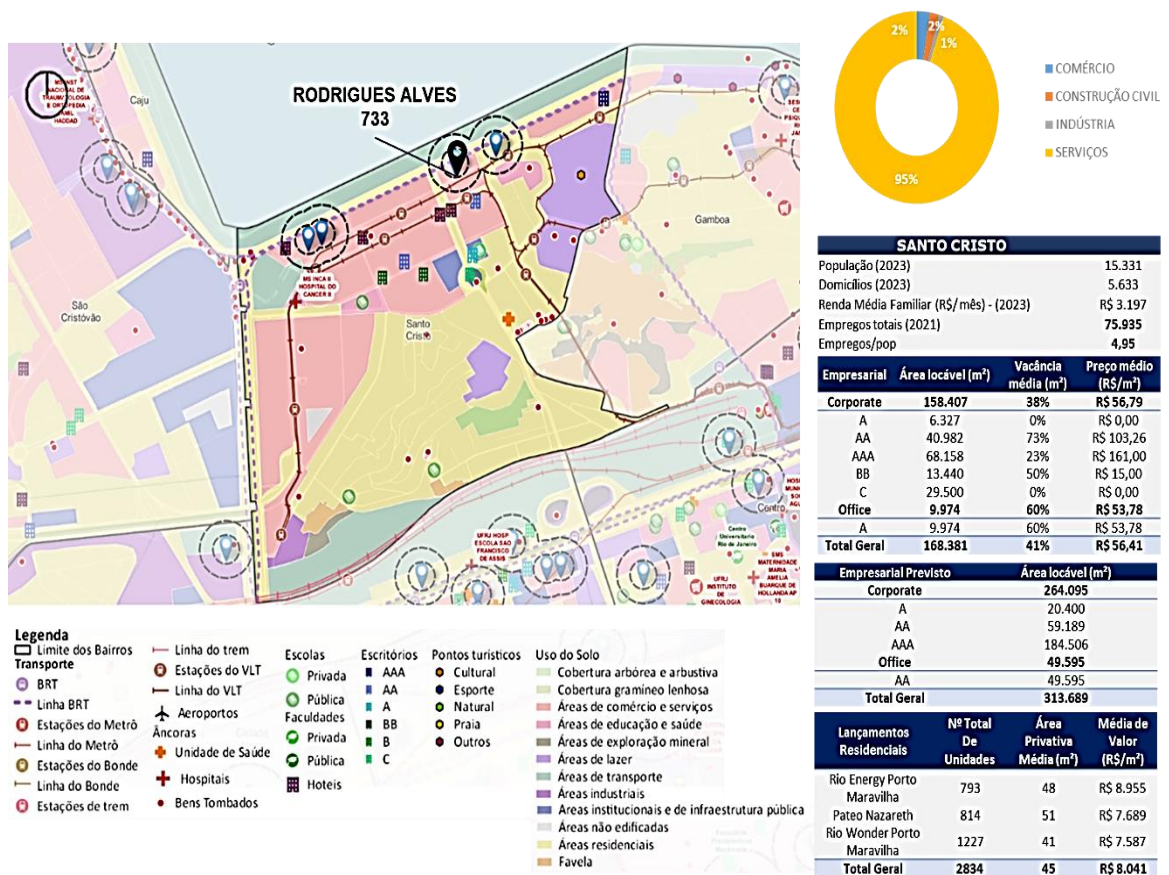
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 10: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Rodrigues Alves 733



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 11: Resumo das características do entorno do imóvel Rodrigues Alves 733



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

▪ VOCAÇÃO DO IMÓVEL

Com base nas particularidades dos imóveis e a sua localização estratégica próxima a importantes equipamentos turísticos da região, 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 da região do Porto Maravalley, que o influencia, sugerimos a seguinte ocupação:

- Uso Misto com fachada ativa - Pavimento inferiores: espaços para trabalho compartilhado e aceleradora de startups; Pavimento superiores: residencial e moradia com espaços compartilhados, com perfil voltado para tecnologia e games. Cobertura com terraço para convivência de moradores.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 19.897 m² de área de vendas. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial: 19.897 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 do varejo e residencial.

Tabela 3: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m ²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	19.897	19.897	-	-	-	-

Tipologia	Área (m ²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	19.897	12%	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 9: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	RODRIGUES ALVES, 733	
ÁREA DO TERRENO (m ²)	4.737,45	
ATE PROJETADA (m ²)	19.897,29	
ÁREA DE VENDA (m ²)	19.898,29	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m ²)	Comercial	
	Residencial	26.932,40
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 10: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	RODRIGUES ALVES, 733		
	ATE COMPUTÁVEL (m ²)	ÁREA DE VENDAS (m ²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m ²)
ACESSO	1.243,58	1.243,58	1.305,76
PAVIMENTO TIPO	1.243,58	1.243,58	1.305,76
COBERTURA	1.243,58	1.243,58	1.305,76
NÚMERO DE PAVIMENTOS	17		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	19.897,58	19.897,58	26.932,40

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 11: Custo da construção

IDENTIFICAÇÃO	RODRIGUES ALVES, 733
	CUSTO (R\$/m ²)
CUB/M ² SINDUSCON - JUN23	R\$ 2.124,47
CUSTO COM BDI	R\$ 3.026,27
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	26.932,40
PROJETOS	R\$ 4.075.230,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	R\$ 85.579.820,00
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	48 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 12: Valor Geral de Venda (VGV)

IDENTIFICAÇÃO		RODRIGUES ALVES, 733	
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/mês)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R\$/mês)
RESIDENCIAL-S0V0	R\$ 7.795,98	7.958,90	R\$ 61.978.021,00
RESIDENCIAL-S1V1	R\$ 8.282,69	7.958,90	R\$ 65.600.517,00
RESIDENCIAL-S2V1	R\$ 7.740,40	3.979,40	R\$ 30.652.140,00
VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)			R\$ 158.230.679,00

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\$ 158,2 milhões de VGV, para o uso residencial. O ativo tem estimativa de valor de R\$ 21,1 milhões, representando cerca de 13% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não pode ultrapassar os R\$ 85,5 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.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Trata-se de um conjunto de 2 empreendimentos: Rodrigues Alves 731 e 733. Os usos previstos são: escritórios de padrão médio combinado com habitação. Deverá apresentar fachada ativa com lojas e nos pavimentos do embasamento, sugere-se escritórios para trabalho compartilhado e aceleração de *startup's*.

Figura 12: Sistema de espaços verdes propostos

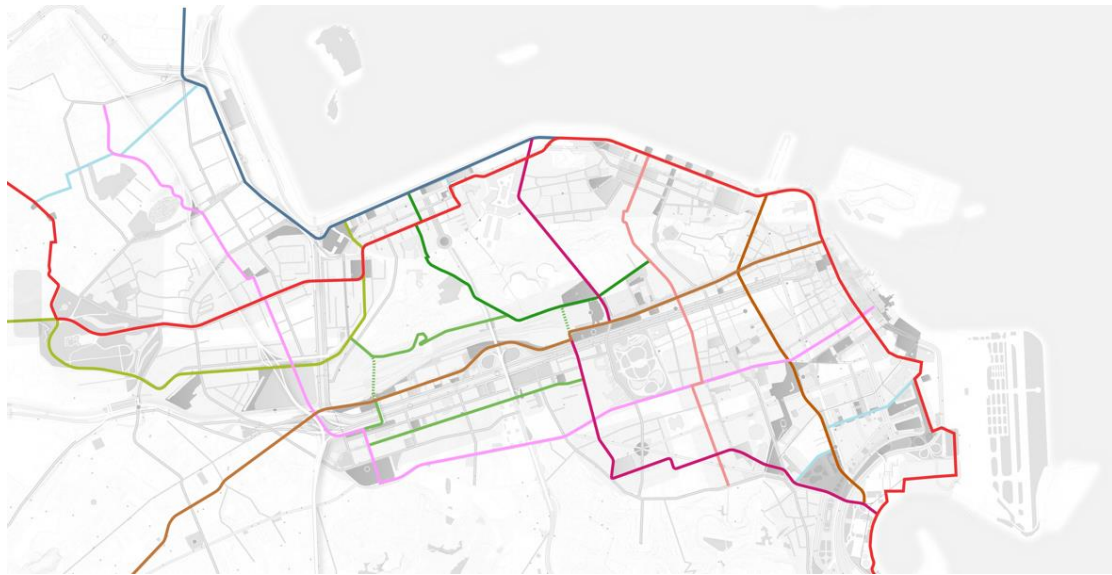


Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

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. A implantação de reservatórios de retenção de águas pluviais é medida fundamental para atenuar possíveis problemas de inundações. Estacionamentos subterrâneos não são recomendados.

Do ponto de vista urbanístico, merece destaque o Corredor de Mobilidade Ativa Norte, estruturada 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, conforme mostra a figura 13, que conectam os extremos norte/sul e leste/oeste.

Figura 13: Corredores de Mobilidade Ativa



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Como este empreendimento tem previsão de atingir 30.000 m², respectivamente, constituirão polos geradores de tráfego que deverão ser avaliados através de estudos de impacto de vizinhança. É importante destacar que deverá haver um alargamento das calçadas ao longo da Rua do Equador.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que os proprietários do imóvel são a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (transformada em Companhia Carioca de Participações, estatal de controle do Município do Rio de Janeiro) e a Companhia Docas do Rio de Janeiro (estatal de controle da União), em área remanescente, 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 (item 5.5.3.1.1 do Relatório), sendo possível a pré-aprovação de projeto no formato aqui proposto ou a implementação 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),

inclusive por meio da integralização da área remanescente pertencente à Companhia Docas do Rio de Janeiro em FII da CCPar, consolidando assim a propriedade em um só ente.

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

Os investidores sondados para atuação na região do imóvel em tela confirmam o interesse e o ambiente favorável para novos lançamentos residenciais, após um longo período de baixa atratividade. Esse momento também foi confirmado por dados imobiliários coletados através de pesquisas, que demonstram o crescente interesse pela região do Porto, no contexto da OUC Porto Maravilha.

Ademais, diversos investimentos públicos vêm sendo realizados na região, há mais de 10 anos, buscando reverter a região em um bairro multiuso, com oportunidades de comércio, escritórios e eventos culturais e turísticos.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

Há área remanescente do imóvel de propriedade da Companhia Docas do Rio de Janeiro.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

O imóvel encontra-se muito bem localizado, e com a legislação urbanística favorável para empreendimentos imobiliários. Contudo, importante salientar que a questão fundiária pode ser um entrave a ser superado, impactando no prazo para sua realização.

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”.

I) EXTERNALIDADES ESPERADAS

O uso proposto (fachada ativa com *espaços para trabalho compartilhado* e pavimentos superiores para atender a demanda de *moradia com espaços compartilhados* para os colaboradores de empresas de tecnologia atraídas pelo Porto Maravalley, do qual o imóvel é vizinho) tem tudo para causar efeitos positivos sobre o polo de tecnologia e se beneficiar das suas demandas por serviços (inclusive os serviços habitacionais).

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) e sua reutilização, 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 B2.2

IMÓVEL – RODRIGUES ALVES, 731

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rodrigues Alves, nº 731.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro do Santo Cristo, Centro do Rio de Janeiro, na região da área Portuária e com influência da Rodoviária Novo Rio. 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 União Federal, com matrícula nº 97.383 do 2º Ofício do RGI. Durante a vistoria identificou-se que o imóvel funcionava como depósito do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel é um terreno, com parte construída, medindo aproximadamente de frente e fundos 134,28m e ambas as laterais de 32,92m, com área do terreno de 4.558,42 m². Possui topografia plana no nível do logradouro e ocupa uma quadra inteira, com acesso pela Rua Equador e outra pela Av. Rodrigues Alves. Por ser um terreno com parte construída, dispõe de cercamento (murado) em todas as suas divisas, sendo uma divisa contígua a um prédio vizinho. O estado do prédio objeto da vistoria é precário, em condições de abandono, e desvaloriza a possibilidade de um empreendimento de grande porte para fins diversos. 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 localizado na Rua Rodrigues Alves, nº 731, está inserido numa região com densidade populacional variando de 20 a 50 habitantes por hectare e uma renda média mensal de 3 a 5 mil reais. Estrategicamente posicionado numa área dedicada ao comércio e serviços no Bairro Santo Cristo, este imóvel está convenientemente próximo a hotéis e edificações comerciais.

Comparado à média do bairro, que é de R\$3.197,00, a renda nesta localidade é relativamente estável, mantendo-se na faixa de 3 a 5 mil reais. Além disso, a região apresenta uma taxa de empregos de 4,95 por habitante, indicando uma atividade econômica constante e uma comunidade trabalhadora.

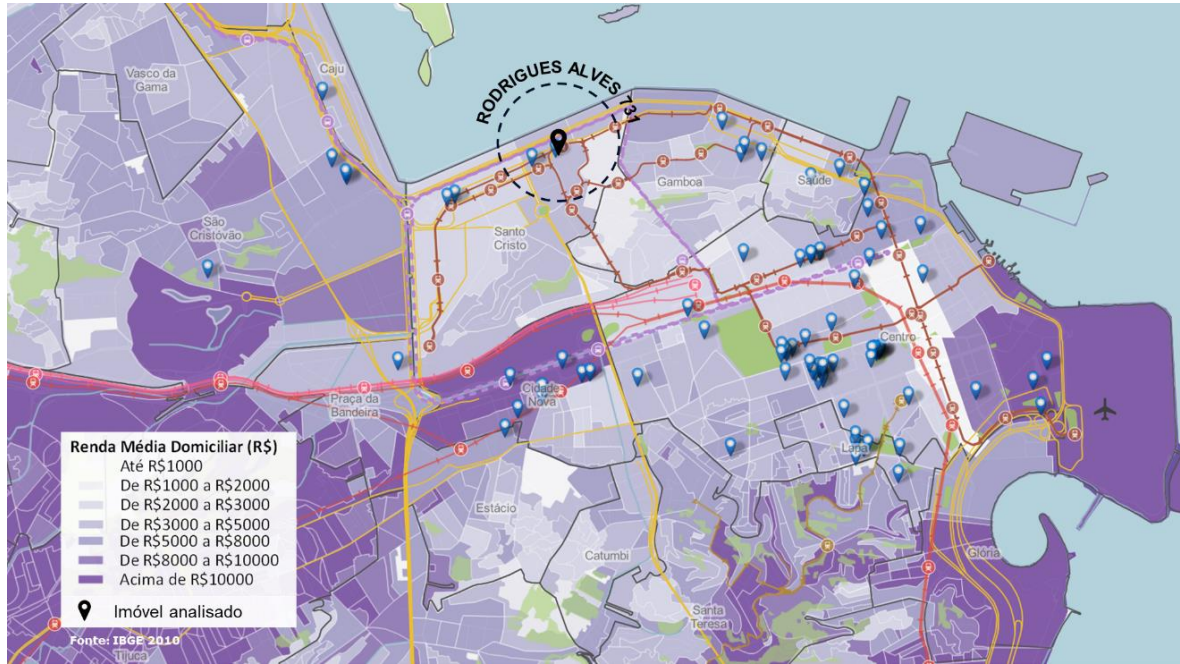
É importante notar que o bairro prevê um total de 313.689 m² de área locável para empreendimentos empresariais, oferecendo oportunidades significativas para negócios. Além disso, estão previstas a construção de 2.834 novas unidades residenciais, contribuindo para o crescimento e dinamismo da área.

Figura 14: Densidade demográfica no entorno do imóvel Rodrigues Alves 731



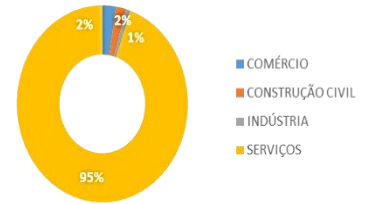
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 15: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Rodrigues Alves 731



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 16: Resumo das características do entorno do imóvel Rodrigues Alves 731



SANTO CRISTO			
População (2023)	15.331		
Domicílios (2023)	5.633		
Renda Média Familiar (R\$/ mês) - (2023)	R\$ 3.197		
Empregos totais (2021)	75.935		
Empregos/pop	4,95		
Empresarial	Área locável (m²)	Vacância média (m²)	Preço médio (R\$/m²)
Corporate	158.407	38%	R\$ 56,79
A	6.327	0%	R\$ 0,00
AA	40.982	73%	R\$ 103,26
AAA	68.158	23%	R\$ 161,00
BB	13.440	50%	R\$ 15,00
C	29.500	0%	R\$ 0,00
Office	9.974	60%	R\$ 53,78
A	9.974	60%	R\$ 53,78
Total Geral	168.381	41%	R\$ 56,41
Empresarial Previsto		Área locável (m²)	
Corporate		264.095	
A		20.400	
AA		59.189	
AAA		184.506	
Office		49.595	
AA		49.595	
Total Geral		313.689	
Laçamentos Residenciais	Nº Total De Unidades	Área Privativa Média (m²)	Média de Valor (R\$/m²)
Rio Energy Porto Maravilha	793	48	R\$ 8.955
Pateo Nazareth	814	51	R\$ 7.689
Rio Wonder Porto Maravilha	1227	41	R\$ 7.587
Total Geral	2834	45	R\$ 8.041

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

▪ VOCAÇÃO DO IMÓVEL

Com base nas particularidades dos imóveis e a sua localização estratégica próxima a importantes equipamentos turísticos da região, evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento empresarial com a possibilidade de adaptação do terreno com fachada ativa, com lojas voltadas para a calçada.

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 Porto Maravalle, sugerimos a seguinte ocupação:

- Uso comercial, prédios para escritórios ou lajes corporativas. Sugere-se que esta edificação seja utilizada para fortalecer a principal âncora da região, o HUB DE INOVAÇÃO da cidade. Acreditamos que com o amadurecimento do projeto, empresas de grande porte vão desejar estar localizadas próximas deste ecossistema de inovação como forma de participar deste processo.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 25.200 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: 3.000 m²; e
- Área de vendas de escritórios: 22.200 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 de 1 a 2 anos para se consolidar no mercado, alcançando sua ocupação total em 2027. Esse período de desenvolvimento é resultado da natureza da tipologia dos escritórios.

Tabela 4: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m ²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Varejo	3.000	3.000	-	-	-	-
Escritórios	22.200	19.376	22.200	-	-	-

Tipologia	Área (m ²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Varejo	3.000	11%	0%	0%	0%	0%
Escritórios	22.200	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.

Quadro 13: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	RODRIGUES ALVES, 731	
ÁREA DO TERRENO (m ²)	4.558,42	
ATE PROJETADA (m ²)	18.051,34	
ÁREA DE VENDA (m ²)	18.051,34	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m ²)	Comercial	18.953,91
	Residencial	
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 14: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	RODRIGUES ALVES, 731		
	ATE COMPUTÁVEL (m ²)	ÁREA DE VENDAS (m ²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m ²)
ACESSO	1.641,00	1.805,00	1.723,00
PAVIMENTO TIPO	1.641,00	1.805,00	1.723,00
COBERTURA	1.641,00	1.805,00	1.723,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	11		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	18.051,34	18.051,34	18.953,31

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 15: Custo da construção

IDENTIFICAÇÃO	RODRIGUES ALVES, 731
	CUSTO (R\$/m ²)
CUB/M ² SINDUSCON - JUN23	R\$ 2.544,35
CUSTO COM BDI	R\$ 3.624,37
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	18.953,91
PROJETOS	R\$ 3.434.802,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	R\$ 72.130.840,00
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	48 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 16: Valor Geral de Venda (VGV)

IDENTIFICAÇÃO		RODRIGUES ALVES, 731	
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R\$)
VAREJO	R\$ 10.000,00	1.641,00	R\$ 16.410.312,00
ESCRITÓRIOS	R\$ 10.000,00	16.410,30	R\$ 164.103.120,00
VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)			R\$ 180.513.432,00

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\$ 180,5 milhões de VGV, com uso comercial. Os ativos foram estimados no valor total de R\$ 25,7 milhões, representando cerca de 14% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não pode ultrapassar os R\$ 72,1 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.

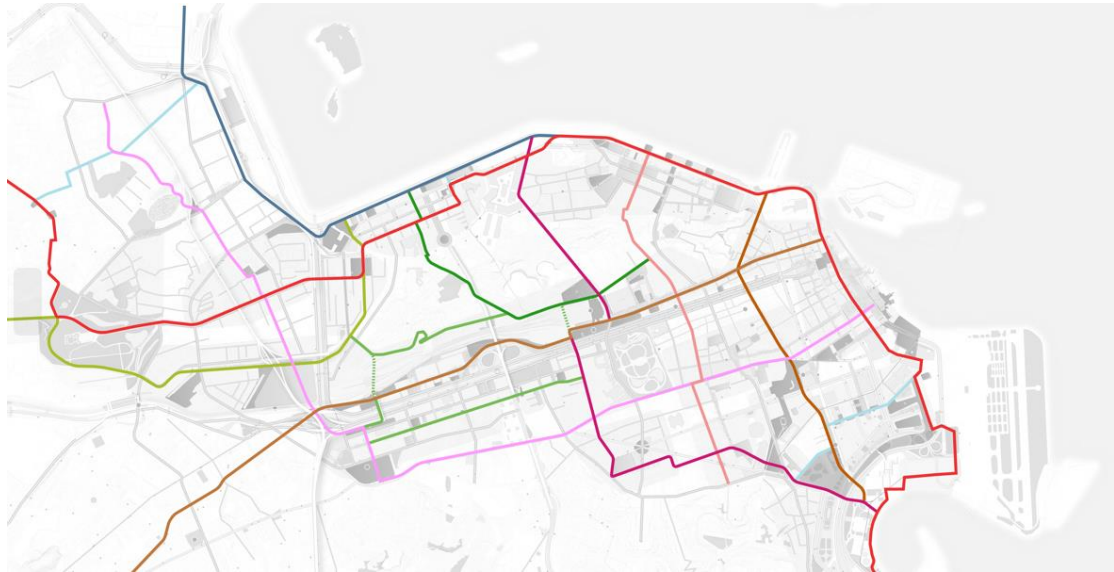
f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Trata-se de um conjunto de 2 empreendimentos: Rodrigues Alves 731 e 733. Os usos previstos são: escritórios de padrão médio combinado com habitação. Deverá apresentar fachada ativa com lojas e nos pavimentos do embasamento, sugere-se *espaços para trabalho compartilhado* e aceleração de *startups*.

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 talwegues deságuam diretamente na Baía de Guanabara, em duas regiões principais: a Marina da Glória e a região portuária. A implantação de reservatórios de retenção de águas pluviais é medida fundamental para atenuar possíveis problemas de inundações. Estacionamentos subterrâneos não são recomendados.

Do ponto de vista urbanístico, merece destaque o Corredor de Mobilidade Ativa Norte, estruturada 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, conforme mostra a figura 17 que conectam os extremos norte/sul e leste/oeste.

Figura 17: Corredores de Mobilidade Ativa



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Como este empreendimento tem previsão de atingir 36.000 m², constituirá polo gerador de tráfego que deverá ser avaliado através de estudos de impacto de vizinhança. É importante destacar que deverá haver um alargamento das calçadas ao longo da Rua do Equador.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o proprietário do imóvel é a 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 ou ambiental (item 5.5.3.1.1 do Relatório), podendo ser realizada já com a pré-aprovação de projeto no formato aqui proposto 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); (iii) Concessão de uso para ente privado que explorará o potencial comercial do imóvel (item 5.5.3.2.1 do Relatório).

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

Os investidores sondados para atuação na região do imóvel em tela confirmam o interesse e o ambiente favorável para novos lançamentos residenciais, após um longo período de baixa atratividade. Esse momento também foi confirmado por dados imobiliários coletados através de pesquisas, que demonstram o crescente interesse pela região do Porto, no contexto da OUC Porto Maravilha.

Ademais, diversos investimentos públicos vêm sendo realizados na região, há mais de 10 anos, buscando reconverter a região em um bairro multiuso, com oportunidades de comércio, escritórios e eventos culturais e turísticos.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

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

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

O imóvel encontra-se muito bem localizado, e com a legislação urbanística favorável para empreendimentos imobiliários. Contudo, importante salientar que a absorção pelo mercado imobiliário comercial se dará pelo empreendimento em médio prazo (aproximadamente 5 anos do projeto em andamento – D+5) devendo impactar no prazo para sua execução.

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 proposto tem tudo para causar efeitos positivos e sinérgicos com o outro ativo público da Rodrigues Alves, nº 733, descrito acima. São lâminas corporativas que podem esperar a maturação tanto do empreendimento residencial proposto quando do próprio *Hub* de Inovação Maravalley, proporcionando a criação de externalidades positivas para a constituição de um destino de tecnologia revitalizador da sub-região.



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 B3

REGIÃO – CENTRO ADMINISTRATIVO

- B3.1 - IMÓVEL - ULYSSES GUIMARÃES
- B3.2 - IMÓVEL - AFONSO CAVALCANTE (ESTACIONAMENTO)
- B3.3 - IMÓVEL - PRESIDENTE VARGAS, 3034

ANEXO B3.1

IMÓVEL – ULYSSES GUIMARÃES

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Ulysses Guimaraes, s/nº (Lote 1 - Quadra 10 - PAL 48.150 PAA 12392).
- **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 faz parte da região onde se localiza a sede administrativa da Prefeitura do Rio de Janeiro. 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 aparente do Município do Rio de Janeiro, mas sem comprovação. Durante a vistoria identificou-se que o imóvel se encontrava ocupado por um estacionamento da Prefeitura, e não tivemos como saber o vínculo contratual entre esta empresa e a Prefeitura.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel é um terreno em formato retangular, medindo aprox. 56,75m de frente e fundos e 54,00 de ambos os lados, totalizando uma área de terreno de 3.064,50 m². O terreno tem topografia plana, ao nível do logradouro e ocupa meia quadra com 3 (três) frentes, uma para a Rua Ulisses Guimarães, por onde se tem acesso, outra pela Rua Visconde Duprat e outra pela Rua Pinto de Azevedo. Está cercado por grades e telas, com apenas um dos lados encostado na divisa com um prédio vizinho, e com pavimentação compatível com um estacionamento para fins comerciais. Possui, aproximadamente, 10 elementos arbóreos relevantes dentro do terreno.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

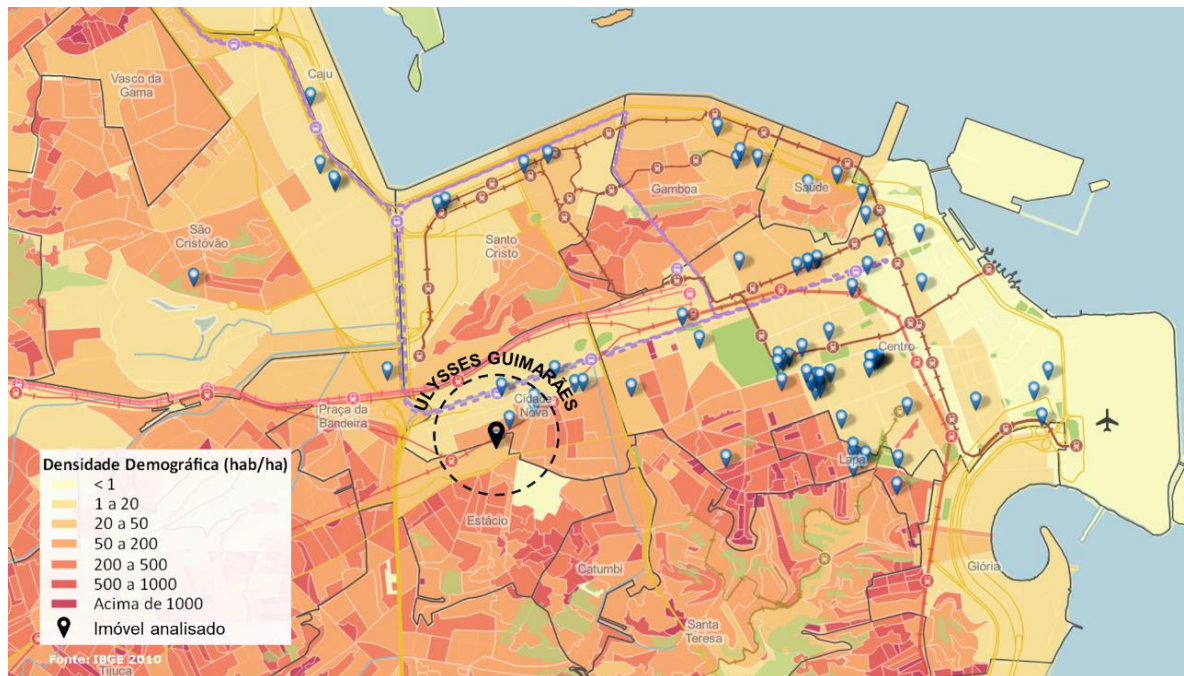
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

▪ CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL

O imóvel localizado na Avenida Ulysses Guimarães está inserido numa região com densidade populacional variando de 20 a 50 habitantes por hectare e uma renda média mensal entre 5 e 8 mil reais. Estrategicamente situado no Bairro Cidade Nova, onde a média de renda é de R\$7.347,00, este imóvel está em uma área residencial próxima a espaços institucionais.

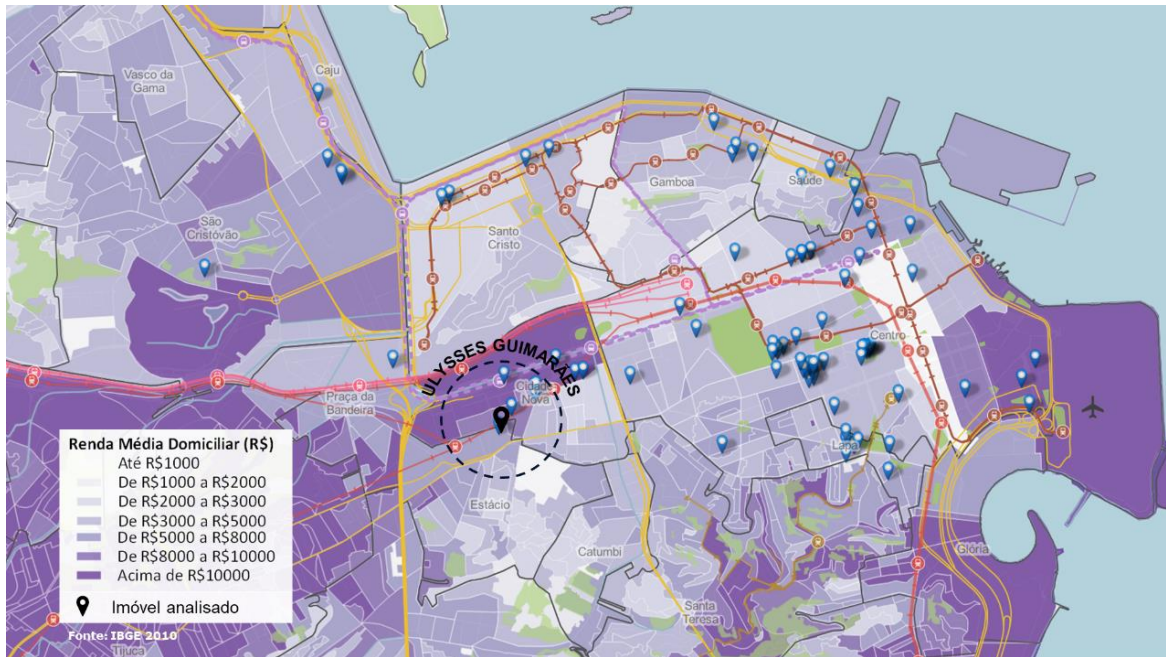
Comparado à média do bairro, que é de 1,31 empregos por habitante, este local possui uma característica predominantemente residencial, sem presença significativa de atividades comerciais ou empresariais nas proximidades.

Figura 18: Densidade demográfica no entorno do imóvel Ulysses Guimarães



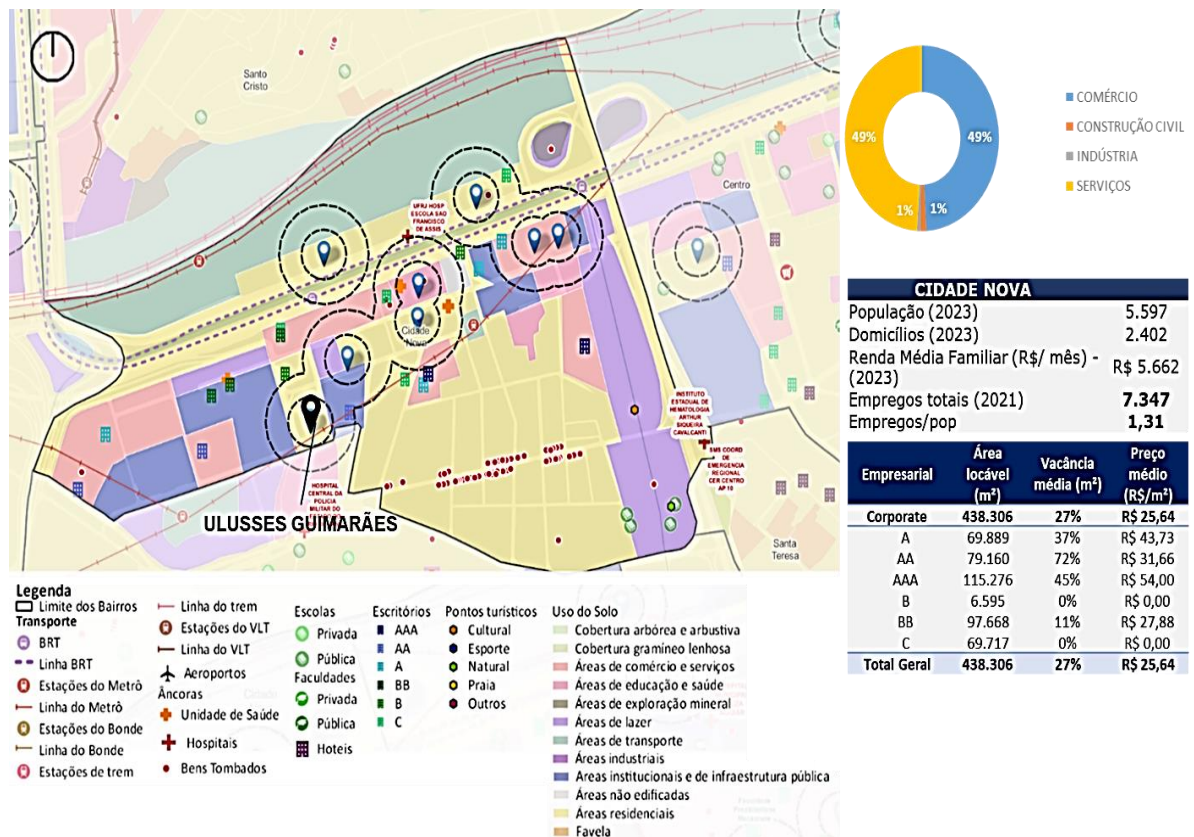
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 19: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Ulysses Guimarães



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 20: Resumo das características do entorno do imóvel Ulysses Guimarães



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 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 da região do Centro Administrativo da Cidade, 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 23.520 m² de área de vendas, dos 33,6 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial: 23.520 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 do residencial.

Tabela 5: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m ²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	23.520	23.520	-	-	-	-

Tipologia	Área (m ²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	23.520	14%	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 17: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	ULYSSES GUIMARÃES	
ÁREA DO TERRENO (m ²)	3.064,50	
ATE PROJETADA (m ²)	33.600,00	
ÁREA DE VENDA (m ²)	23.520,00	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m ²)	Comercial	
	Residencial	33.600,00
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 18: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	ULYSSES GUIMARÃES		
	ATE COMPUTÁVEL (m ²)	ÁREA DE VENDAS (m ²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m ²)
ACESSO	2.240,00	1.568,00	2.240,00
PAVIMENTO TIPO	2.240,00	1.568,00	2.240,00
COBERTURA	2.240,00	1.568,00	2.240,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	15		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	33.600,00	23.520,00	33.600,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 19: Custo da construção

IDENTIFICAÇÃO	ULYSSES GUIMARÃES
	CUSTO (R\$/m²)
CUB/M ² SINDUSCON - JUN23	R\$ 2.061,86
CUSTO COM BDI	R\$ 2.937,08
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	33.600,00
PROJETOS	R\$ 4.934.292,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	R\$ 103.620.124,00
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	48 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 20: Valor Geral de Venda (VGV)

IDENTIFICAÇÃO		ULYSSES GUIMARÃES	
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/ m²)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R\$/mês)
RESIDENCIAL-S2V0	R\$ 7.510,00	9.408,00	R\$ 70.295.340,00
RESIDENCIAL-S2V0	R\$ 7.510,00	9.408,00	R\$ 70.295.340,00
RESIDENCIAL-S3V0	R\$ 7.157,00	4.704,00	R\$ 33.212.178,00
VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)			R\$ 173.802.857,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

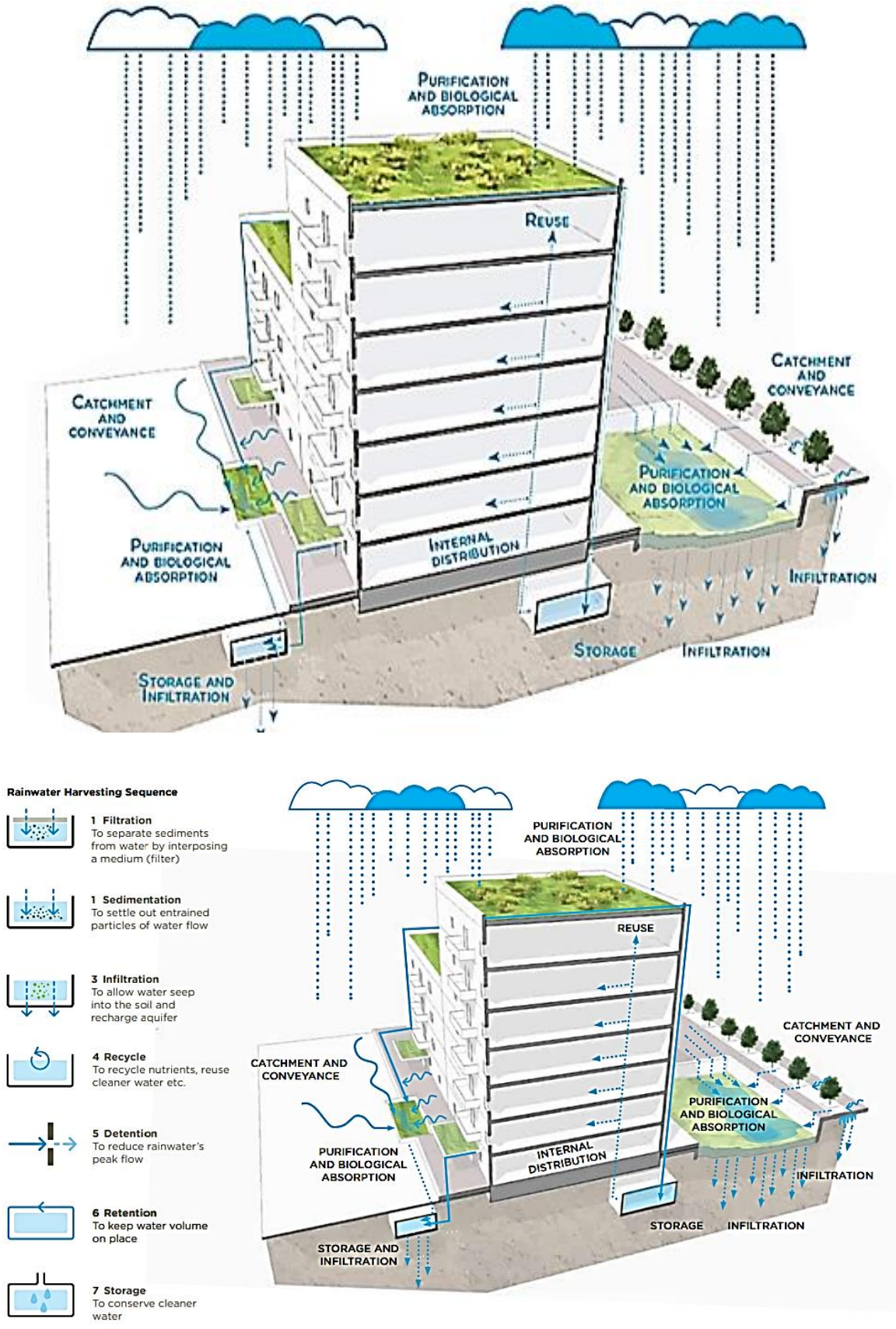
A análise econômico-financeira do empreendimento apontou para os seguintes resultados:

- O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R\$ 173,8 milhões de VGV, com uso residencial. Os ativos foram estimados no valor total de R\$ 34,1 milhões, representando cerca de 19,6% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R\$ 103,6 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.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Do ponto de vista ambiental, o imóvel está situado na bacia hidrográfica do canal do Mangue. É importante que este desenvolvimento imobiliário preveja reservatório de retenção de águas pluviais por se tratar de área com alta vulnerabilidade a inundações, como mostra a figura 21.

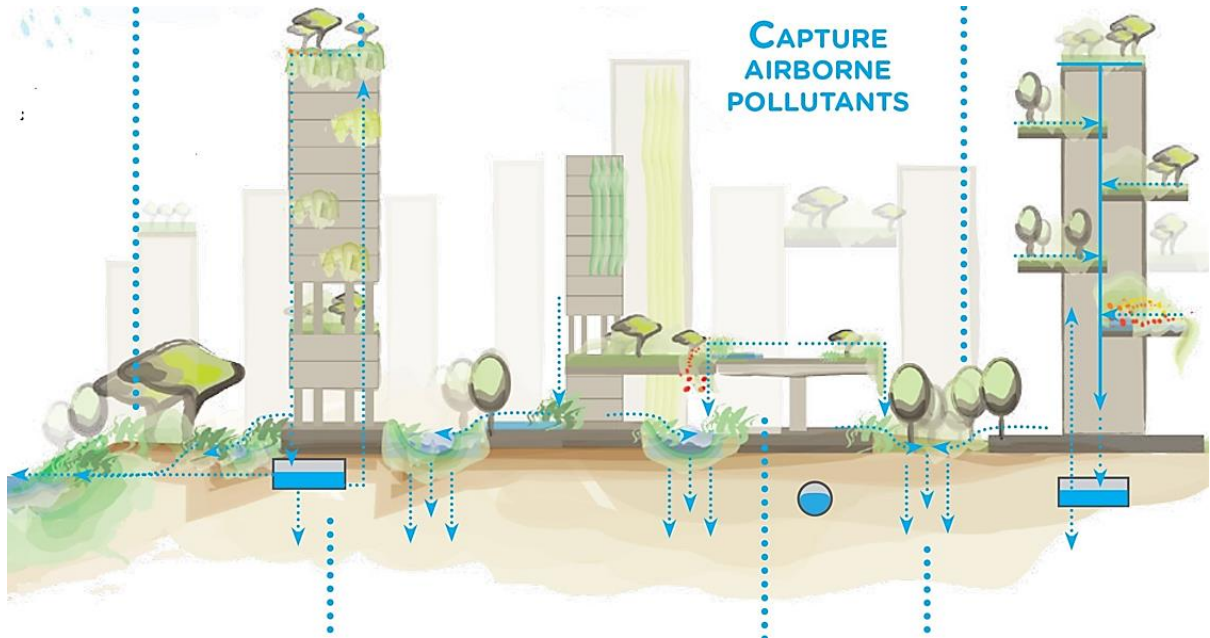
Figura 21: Estratégias de controle da quantidade de água pluvial



Fonte: Ramboll.

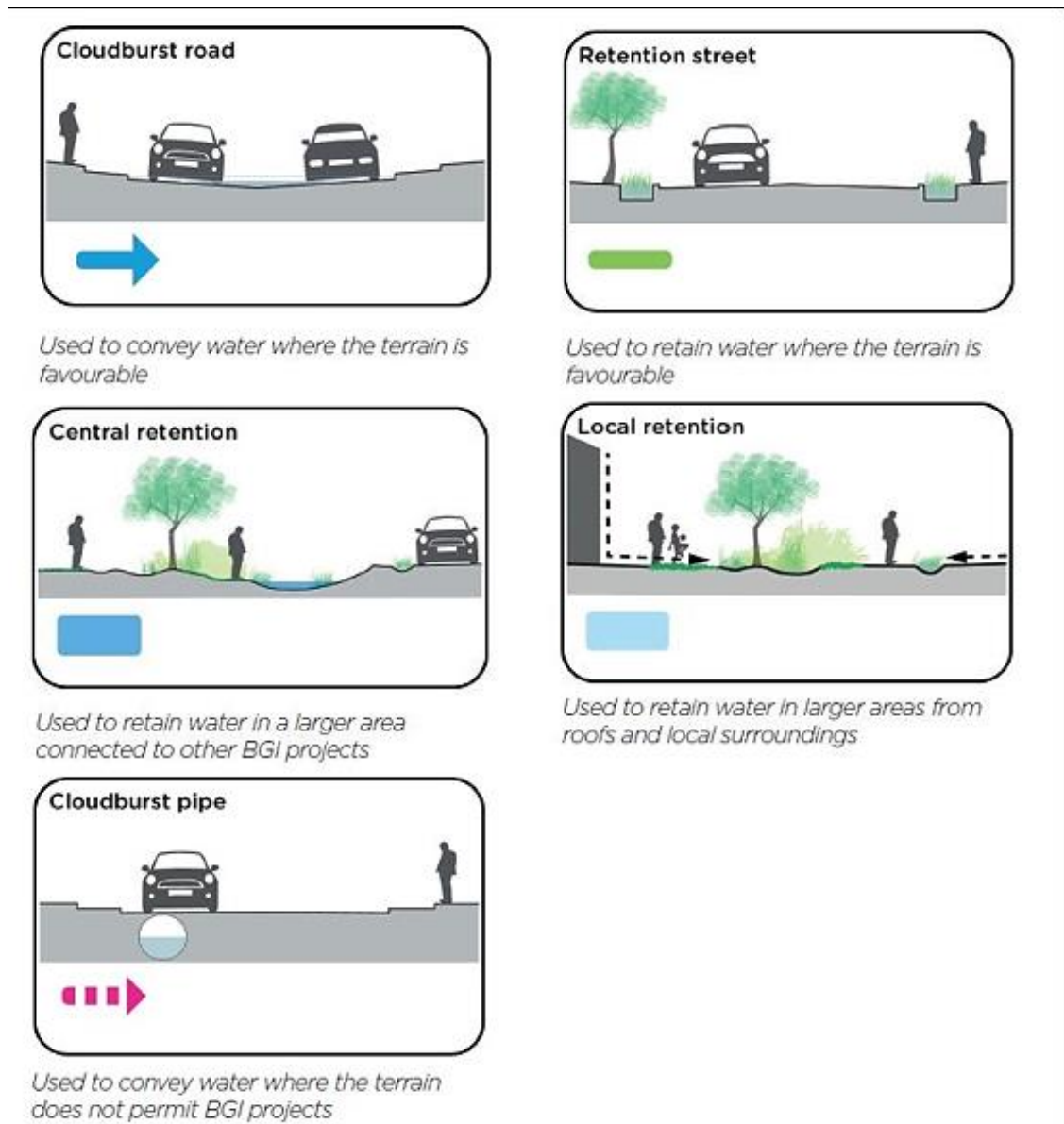
Neste contexto, é fundamental que o empreendimento reconheça estas vulnerabilidades, formulando diretrizes de ocupação que privilegiem infraestrutura verde e azul, com manejo sustentável das águas pluviais com processos de controle de qualidade e quantidade das águas.

Figura 22: Estratégias de infraestrutura verde e azul



Fonte: Ramboll.

Figura 23: Estratégias de infraestrutura verde e azul

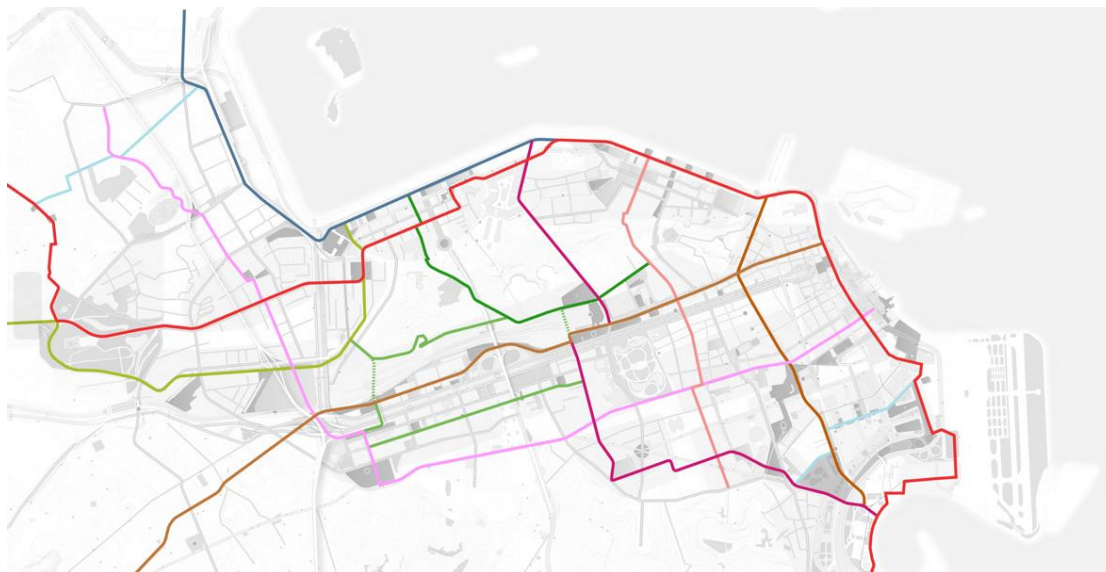


Fonte: Ramboll.

Do ponto de vista do sistema viário, o trânsito de veículos motorizados deverá ser concentrado nas ruas Afonso Cavalcanti e Estácio de Sá.

Do ponto de vista urbanístico, merece destaque o Corredor de Mobilidade Ativa, estruturado nas ruas Ulises Guimarães, Santa Maria e São Martinho. 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 24.

Figura 24: Sistemas de corredores de mobilidade ativa



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o proprietário aparente do imóvel é o Município 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 (item 5.5.3.1.1 do Relatório), sendo possível mediante pré-aprovação de projeto no formato aqui proposto ou pela 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); (iii) transferência do imóvel à CCPar para análise da viabilidade do desenvolvimento pela própria CCPar (ou FII) ou sua alienação a terceiro.

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

O imóvel apresenta-se em uma região interessante para novos empreendimentos imobiliários e, considerando não apresentar significativas restrições ambientais e nenhuma relativa a construções presentes no terreno (lote vago), demonstra-se ainda mais relevante.

Sendo que a região é bastante mista, contemplando escritórios, edifícios e equipamentos institucionais já existentes, futura sede do consulado dos Estados Unidos e da estação do metrô, o interesse imobiliário é elevado.

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.

A título de contribuição para ajustes na Legislação Urbana sugerimos uma revisão com alteração do uso comercial (atual) para o uso residencial (proposta), considerando uma tendência de ocupação da microrregião.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

Eventuais restrições - não observadas pela ausência da matrícula - no imóvel podem impactar em atrasos para o início do empreendimento pretendido.

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 proposta de uso residencial de preferência para funcionários públicos leva em conta a concentração de usos institucionais (atuais e futuros) na região e tende ser vista como a criação de uma externalidade positiva para a essa população.

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 B3.2

IMÓVEL - AFONSO CAVALCANTI (ESTACIONAMENTO)

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Afonso Cavalcanti, s/nº, Lote 1 do PAL 49.281.
- **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. 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 aparente do Município do Rio de Janeiro, denominado de lote 1 do PAL 49.281. Durante a vistoria identificou-se que o imóvel se encontrava ocupado por um estacionamento privado, Rio2Parking, e não foi possível identificar o vínculo contratual entre esta empresa e a Prefeitura.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel é um terreno, com formato retangular, medindo aprox. 23,50m de frente e fundos e 53,00m nas laterais, totalizando uma área de 1.238,87 m². Tem topografia plana, no nível do logradouro e situa-se em meio de quadra com 2 (duas) frentes, uma para a Rua Afonso Cavalcanti, por onde se tem acesso, e outra pelos fundos, pela Rua Júlio Carmo.

O terreno é cercado por grades e telas com apenas um dos lados encostado na divisa com o prédio lateral, uma agência da Caixa Econômica Federal no térreo, e a outra com uma servidão que liga as 2 (duas) ruas. Possui pavimentação compatível com um estacionamento para fins comerciais e foi verificada a presença de 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 (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 Afonso Cavalcanti (Estacionamento) está situado numa área com uma densidade populacional variando de 200 a 500 habitantes por hectare e uma renda média mensal entre 5 e 8 mil reais. Estrategicamente posicionado entre uma área institucional e industrial, este estacionamento está localizado no Bairro Cidade Nova, onde a média de renda é de R\$7.347,00.

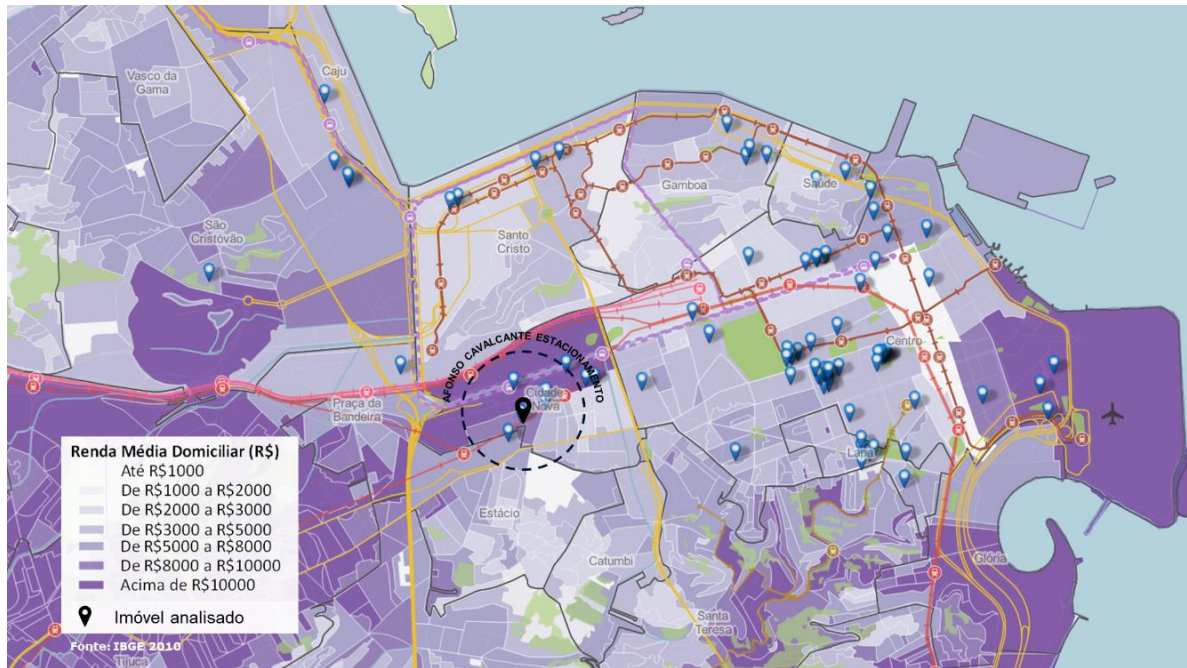
Comparado à média do bairro, que é de 1,31 empregos por habitante, esta área é caracterizada por uma mistura de atividades, incluindo os usos institucionais, residenciais, comerciais e até mesmo industriais. Contudo, não foram mapeados lançamentos imobiliários residenciais recentes na região, que é bem servida de edifícios de escritórios com padrões A, B e C, para salas comerciais e lajes corporativas.

Figura 25: Densidade demográfica no entorno do imóvel Afonso Cavalcante (Estacionamento)



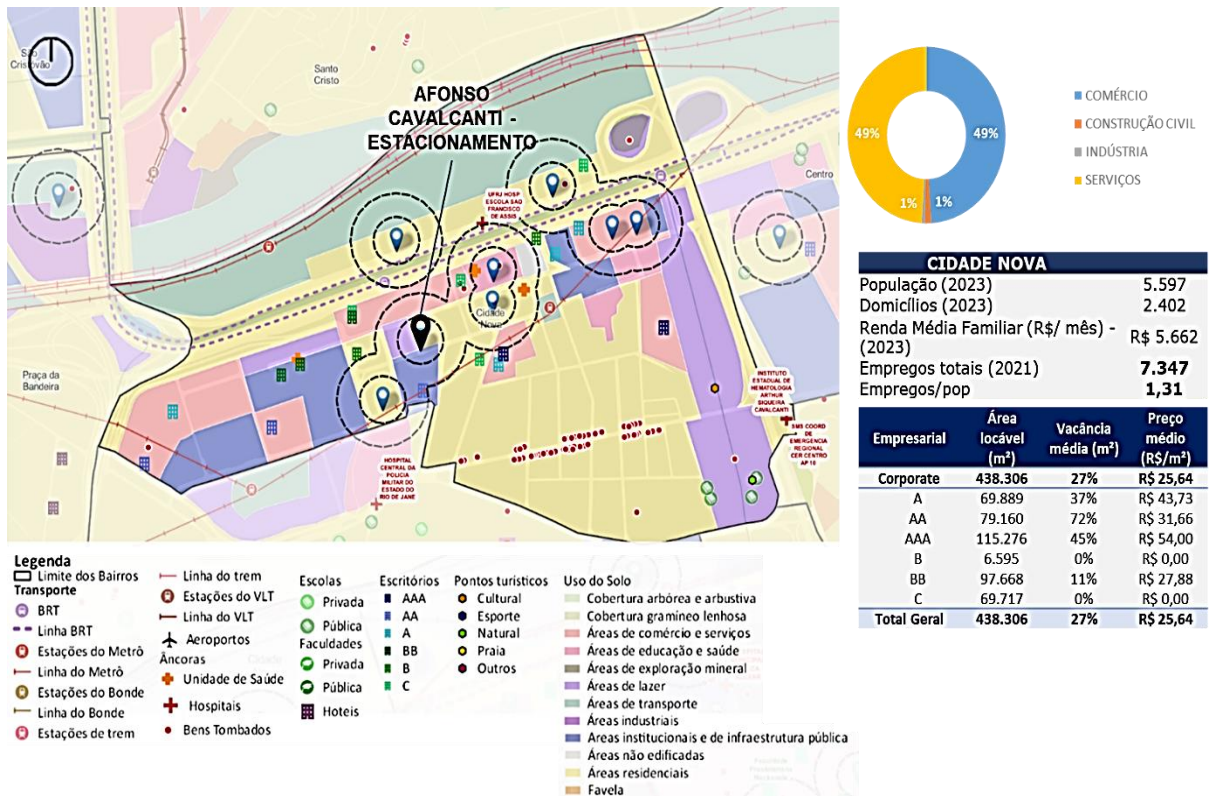
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 26: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Afonso Cavalcante (Estacionamento)



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023

Figura 27: Resumo das características do entorno do imóvel Afonso Cavalcante (Estacionamento)



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 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 da região do Centro Administrativo da Cidade, 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 4.553 m² de área de vendas, dos 6,5 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial: 4.553 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 residencial.

Tabela 6: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m ²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	4.553	4.553	-	-	-	-

Tipologia	Área (m ²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	4.553	3%	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 21: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	AFONSO CAVALCANTI (ESTACIONAMENTO)	
ÁREA DO TERRENO (m ²)	1.238,87	
ATE PROJETADA (m ²)	6.504,00	
ÁREA DE VENDA (m ²)	4.552,80	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m ²)	Comercial	
	Residencial	8.151,93
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023

Quadro 22: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	AFONSO CAVALCANTI (ESTACIONAMENTO)		
	ATE COMPUTÁVEL (m ²)	ÁREA DE VENDAS (m ²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m ²)
ACESSO	542,00	413,85	542,00
PAVIMENTO TIPO	542,00	413,85	542,00
COBERTURA	542,00	413,85	542,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	13		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	6.504,00	4.552,80	8.151,93

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 23: Custo da construção

IDENTIFICAÇÃO	AFONSO CAVALCANTI (ESTACIONAMENTO)
	CUSTO (R\$/m²)
CUB/M ² SINDUSCON - JUN23	R\$ 2.124,47
CUSTO COM BDI	R\$ 3.026,27
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	8.151,93
PROJETOS	R\$ 1.233.495,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	R\$ 25.903.396,00
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	30 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 24: Valor Geral de Venda (VGV)

IDENTIFICAÇÃO		AFONSO CAVALCANTI (ESTACIONAMENTO)	
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	ÁREA PRIVATIVA (m ²)	VALOR POR SEGMENTO (R\$)
RESIDENCIAL-S2V0	R\$ 7.905,00	1.821,10	R\$ 14.229.512,00
RESIDENCIAL-S2V1	R\$ 8.812,00	1.821,10	R\$ 15.862.543,00
RESIDENCIAL-S3V1	R\$ 8.399,00	910,00	R\$ 7.391.144,00
VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO			R\$ 37.483.199,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

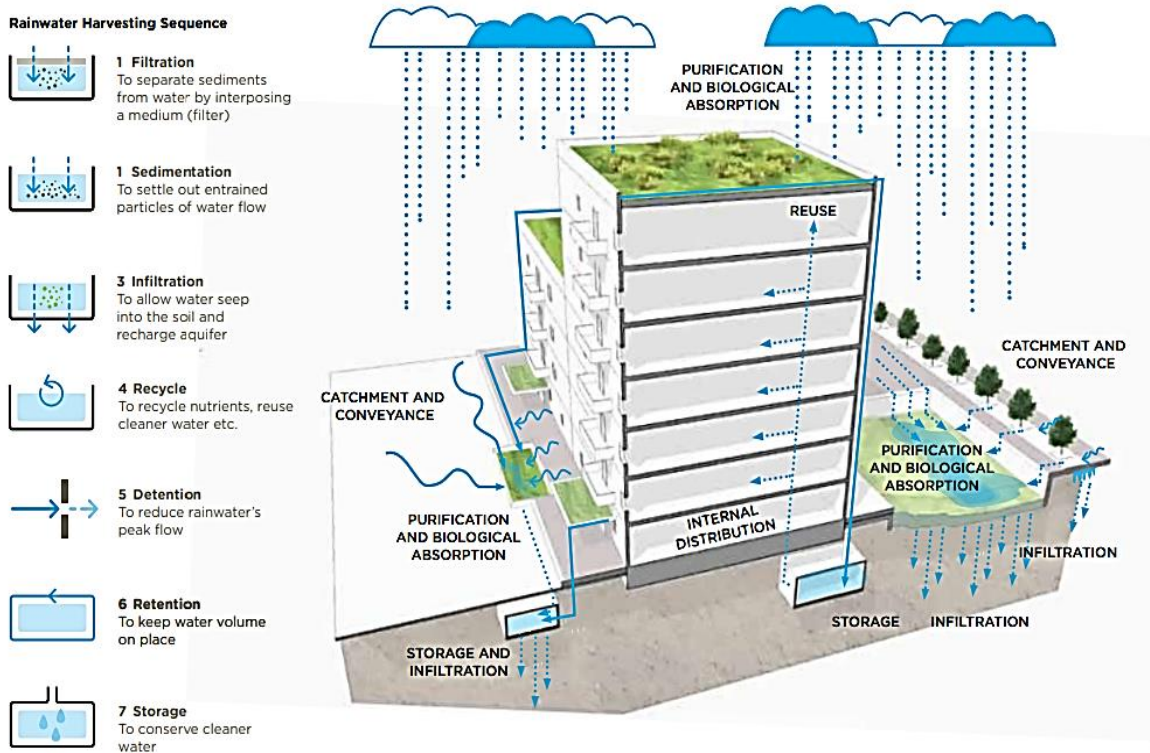
A análise econômico-financeira do empreendimento apontou para os seguintes resultados:

- O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R\$ 37,4 milhões de VGV, com uso residencial. Os ativos foram estimados no valor total de R\$ 34,1 milhões, representando cerca de 20% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R\$ 25,9 milhões, sendo hoje o grande desafio de viabilidade do projeto para, dentro de um prazo de 36 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 canal do Mangue. É importante que este desenvolvimento imobiliário preveja reservatório de retenção de águas pluviais por se tratar de área com alta vulnerabilidade a inundações, como mostra a figura 28.

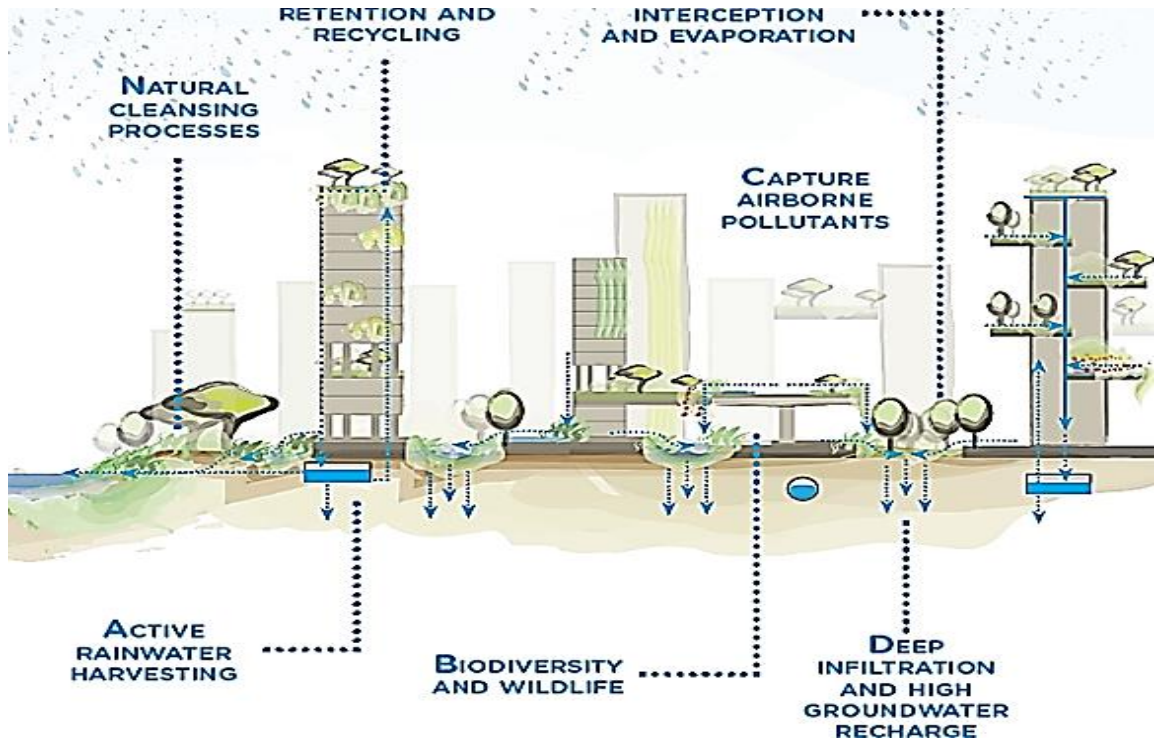
Figura 28: Estratégias de controle da quantidade de água pluvial



Fonte: Ramboll.

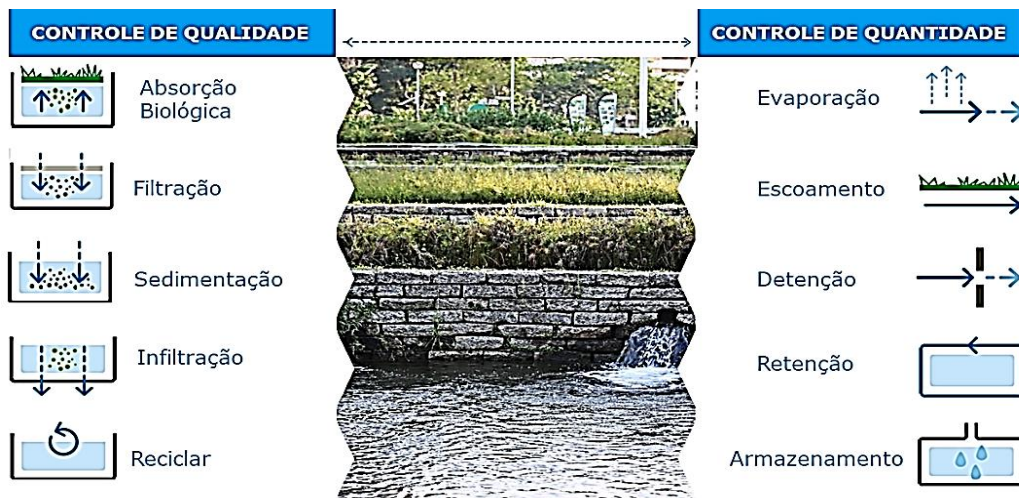
Neste contexto, é fundamental que o empreendimento reconheça estas vulnerabilidades, formulando diretrizes de ocupação que privilegiem infraestrutura verde e azul, com manejo sustentável das águas pluviais com processos de controle de qualidade e quantidade das águas.

Figura 29: Estratégias de infraestrutura verde e azul



Fonte: Ramboll.

Figura 30: Estratégias de infraestrutura verde e azul

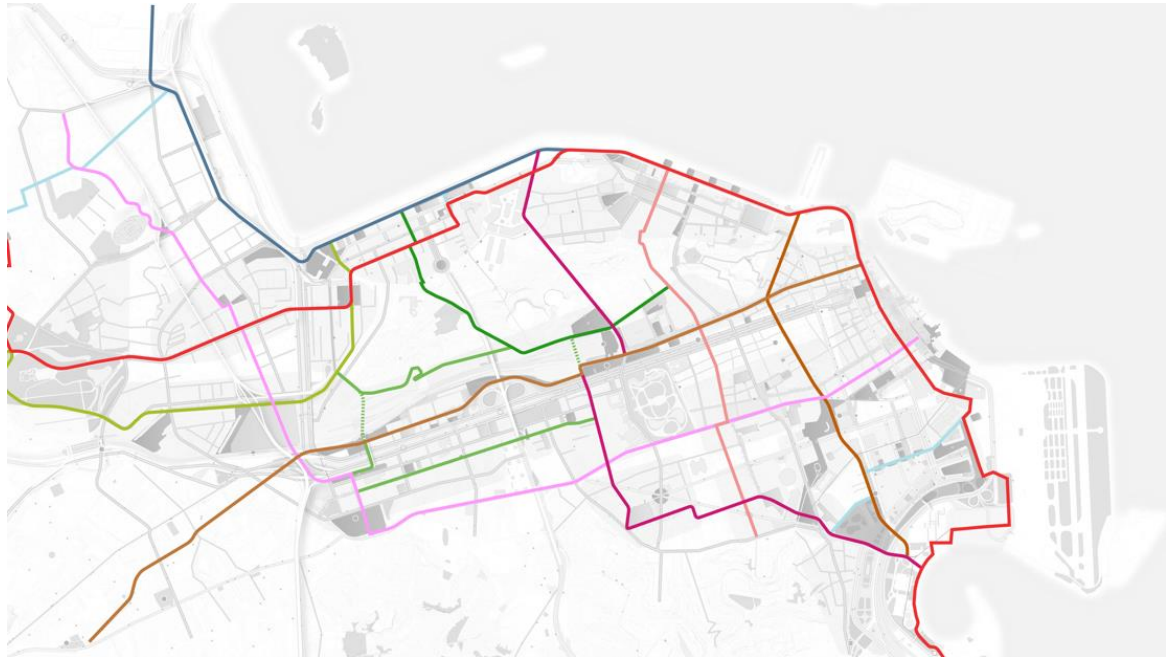


Fonte: Ramboll.

No que se refere ao sistema viário, o trânsito de veículos motorizados deverá ser concentrado nas ruas Afonso Cavalcanti e Estácio de Sá.

Do ponto de vista urbanístico, merece destaque o Corredor de Mobilidade Ativa, estruturado nas ruas Ulysses Guimarães, Santa Maria e São Martinho. 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 31.

Figura 31: Sistema de corredores de mobilidade ativa



Fonte: Consórcio Conexão RIO.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o proprietário aparente do imóvel é o Município 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 (item 5.5.3.1.1 do Relatório), sendo possível a pré-aprovação de projeto no formato aqui proposto ou pela utilização da modalidade de permuta financeira, 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 avaliar a conveniência da agregação do futuro imóvel ao patrimônio público; (ii) Integralização do imóvel em FII para desenvolvimento e geração de renda (item 5.5.3.1.4 do Relatório); (iii) transferência do imóvel à CCPar para análise da viabilidade do desenvolvimento pela própria CCPar (ou FII) ou sua alienação a terceiro.

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

A região está em processo de mudança de vocação, conforme foi possível verificar junto a investidores e tendo como base as características da região - com padrão industrial, comercial e institucional, terrenos vagos e imóveis vazios. O imóvel pode representar oportunidade imobiliária para novos empreendimentos, que por ser bem localizado em termos de infraestrutura de mobilidade, ainda tem pouca vitalidade de bairro e serviços de conveniência para moradores.

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

O imóvel apresenta-se em uma região interessante para novos empreendimentos imobiliários e, considerando não apresentar significativas restrições ambientais e nenhuma relativa a construções presentes no terreno (lote vago), demonstra-se ainda mais relevante.

Sendo que a região é bastante mista, contemplando escritórios, edifícios e equipamentos institucionais já existentes, futura sede do consulado dos Estados Unidos e da estação do metrô, o interesse imobiliário é elevado.

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 proposta de uso residencial de preferência para funcionários públicos leva em conta a concentração de usos institucionais (atuais e futuros) na região e tende ser vista como a criação de uma externalidade positiva para a essa população.

ANEXO B3.3

IMÓVEL – PRESIDENTE VARGAS, 3034

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Av. Presidente Vargas, nº 3034 (antigo Senador Euzébio, nº 416, casas I, II, III, IV e V).
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro do Centro, área central da Cidade do Rio de Janeiro, na região ocupada no início da colonização da Cidade, área de influência do canal do Mangue e a Cidade Nova do 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 do Município do Rio de Janeiro conforme a matrícula de nº 392.506 do 9º Ofício do RGI. Durante a vistoria identificou-se que o imóvel estava totalmente fechado e sem condições de qualquer contato local para informar sobre sua ocupação.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel é um terreno e situa-se em meio de quadra com frente para a Av. Presidente Vargas por onde se tem acesso, com divisas muradas por toda a volta. Possui topografia plana, no nível do logradouro e de formato retangular. Mede 94,50m de frente e fundos e 42,00m nas laterais, com área de 4.000 m². O terreno é totalmente cercado (murado) com área compatível com um empreendimento de grande porte para fins diversos. Possui vários elementos arbóreos relevantes dentro do terreno. Para a melhor identificação do terreno foi utilizado, também, a planta cadastral da cidade.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

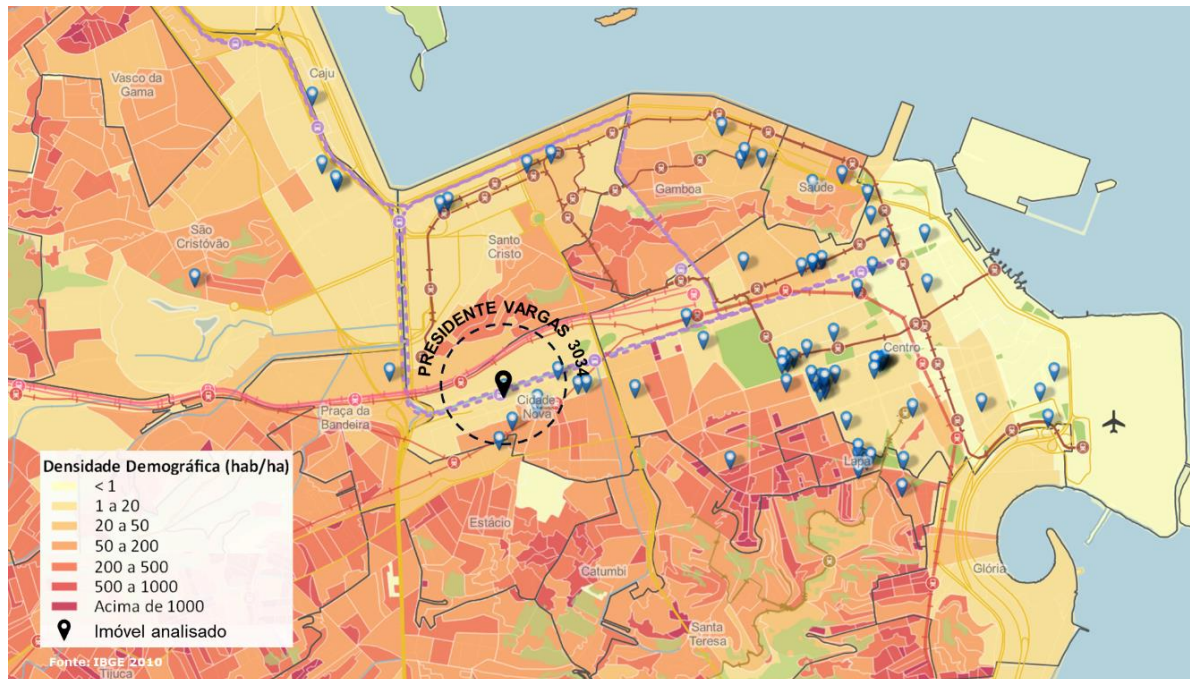
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

O imóvel na Avenida Presidente Vargas, nº 3034, está inserido numa área com baixa densidade populacional, variando de 1 a 20 habitantes por hectare. A renda média nessa região é notavelmente alta, superior a 10 mil reais, indicando uma condição econômica privilegiada para os residentes.

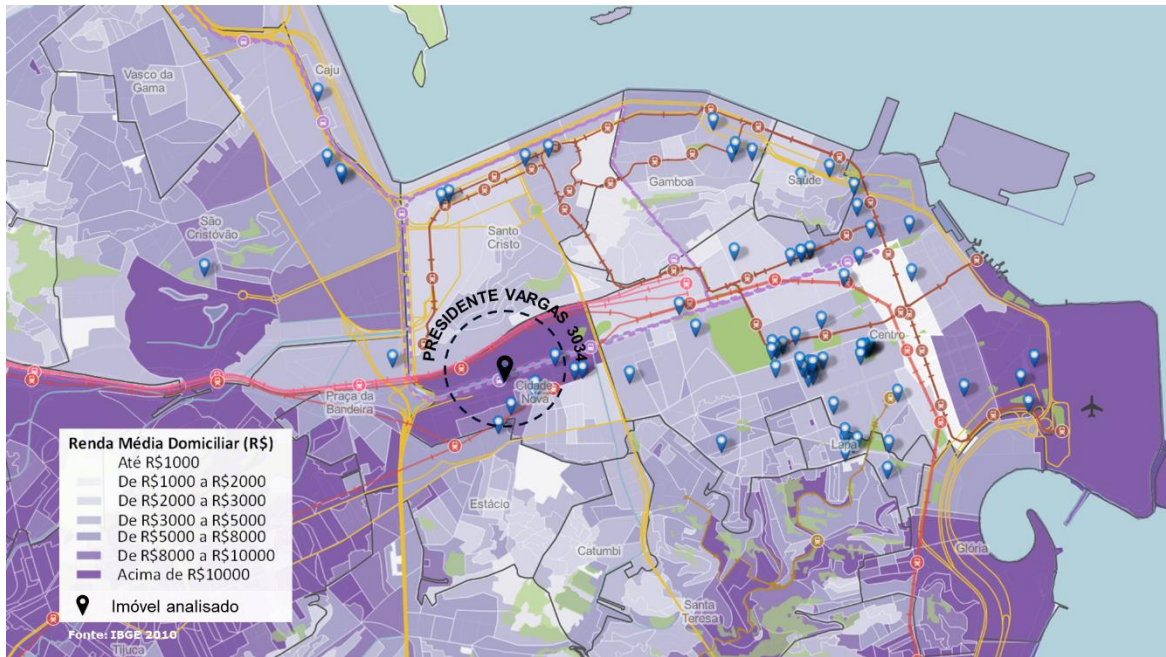
Estrategicamente localizado entre uma área residencial no Bairro Cidade Nova, onde a média de renda é de R\$7.347,00. A região apresenta uma taxa de empregos de 1,31 por habitante, o que reflete sua característica comercial. Vale destacar que, apesar de sua localização bem servida de infraestrutura de transporte, não foram mapeados lançamentos imobiliários no entorno do imóvel, que se demonstra, ainda, com pouca atratividade para o pedestre e para a conveniência de novas moradias com comércio e serviços de bairro.

Figura 32: Densidade demográfica no entorno do imóvel Presidente Vargas 3034



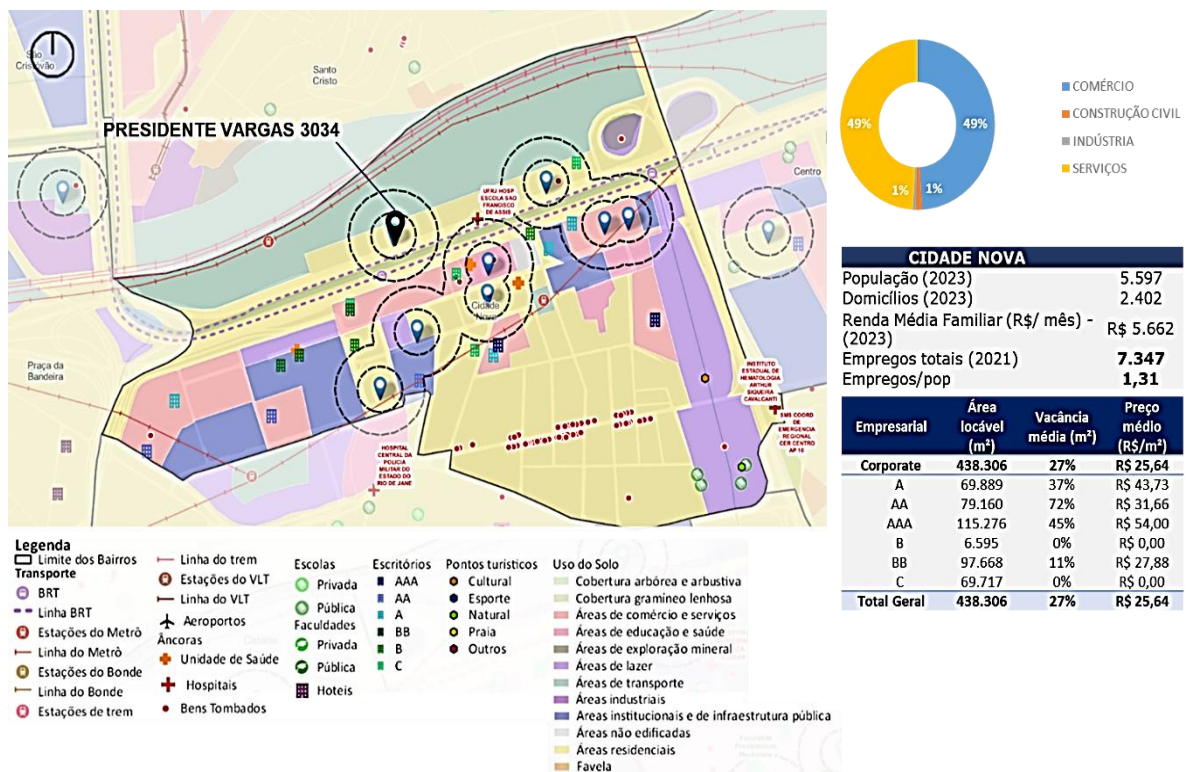
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 33: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Presidente Vargas 3034



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 34: Resumo das características do entorno do imóvel Presidente Vargas 3034



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 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 Centro Administrativo da Cidade, sugerimos a seguinte ocupação:

- Uso residencial com fachada ativa. Pavimento térreo com lojas, comércio local e oficinas de serviços que demandam a região. Pavimentos superiores com uso de Habitação de Interesse Social (HIS), com perfil prioritário para trabalhadores da região Central ou funcionários públicos, com serviços básicos no prédio para atendimento aos moradores. Cobertura com *terraço* para convivência de moradores.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 43.940 m² de área de vendas, dos 47,7 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas residencial popular: 43.940 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 2027. Esse período de desenvolvimento breve é resultado da natureza da tipologia de residencial popular.

Tabela 7: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m ²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial Popular	43.940	29.853	43.940	-	-	-

Tipologia	Área (m ²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial Popular	43.940	30%	14%	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 25: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS, 3034	
ÁREA DO TERRENO (m ²)	4.000	
ATE PROJETADA (m ²)	43.940,00	
ÁREA DE VENDA (m ²)	43.940,00	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m ²)	Comercial	
	Residencial	47.733,00
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 26: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS, 3034		
	ATE COMPUTÁVEL (m ²)	ÁREA DE VENDAS (m ²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m ²)
ACESSO	1.520,00	1.520,00	1.596,00
PAVIMENTO TIPO	1.520,00	1.520,00	1.596,00
COBERTURA	1.520,00	1.520,00	1.596,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	30		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	43.940,00	43.940,00	47.733,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 27: Custo da construção

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS, 3034
	CUSTO (R\$/m ²)
CUB/M ² SINDUSCON - JUN23	R\$ 2.124,47
CUSTO COM BDI	R\$ 3.026,27
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	47.733,00
PROJETOS	R\$ 7.222.635,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	R\$ 151.675.344,00
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	48 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 28: Valor Geral de Venda (VGV)

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS, 3034		
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)	ÁREA PRIVATIVA (m ²)	VALOR POR SEGMENTO (R\$/mês)
RESIDENCIAL-S0V0	R\$ 8.568,00	17.576,00	R\$ 150.376.944,00
RESIDENCIAL-S1V0	R\$ 8.166,00	17.576,00	R\$ 143.402.702,00
RESIDENCIAL-S2V0	R\$ 7.631,00	8.788,00	R\$ 66.852.933,00
VALOR MENSAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO			R\$ 360.632.578,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

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

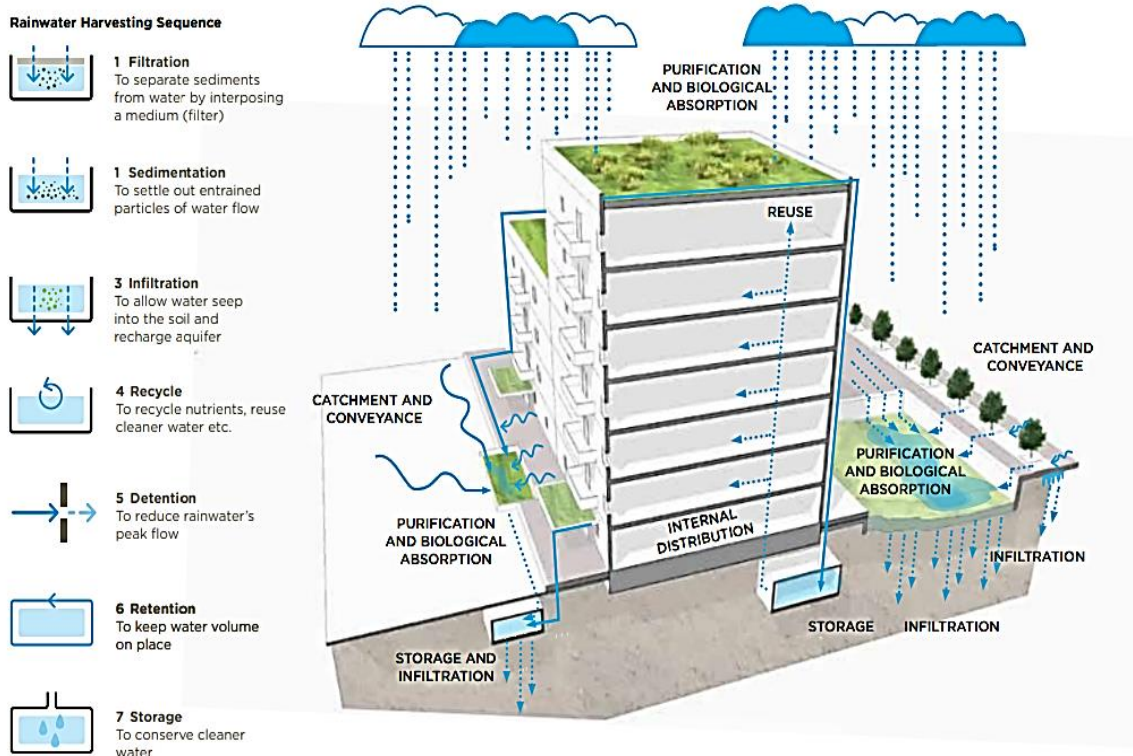
- O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R\$ 360,6 milhões de VGV, com uso residencial. Os ativos foram estimados no valor total de R\$ 76,2 milhões, representando cerca de 21% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R\$ 151,6 milhões, 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.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Do ponto de vista ambiental, o imóvel está situado na bacia hidrográfica do canal do Mangue. É importante que este desenvolvimento imobiliário preveja reservatório de retenção de águas pluviais por se tratar de área com alta vulnerabilidade a inundações.

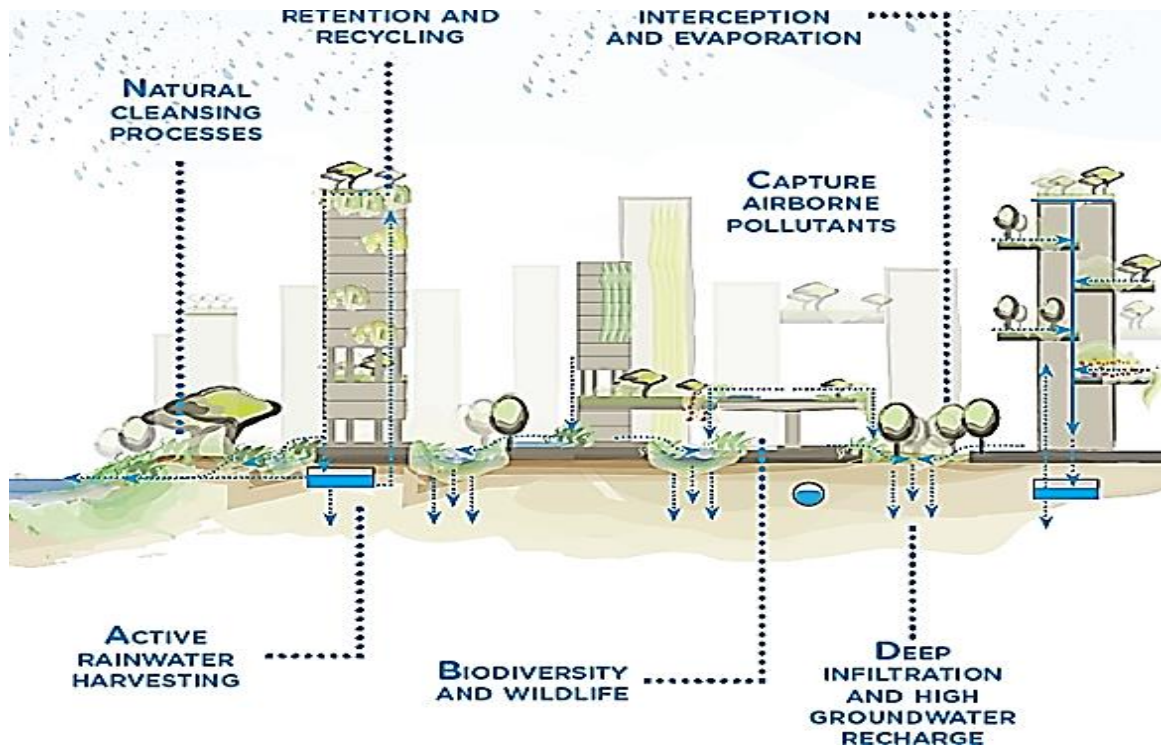
Figura 35: Estratégias de controle da quantidade de água pluvial



Fonte: Ramboll.

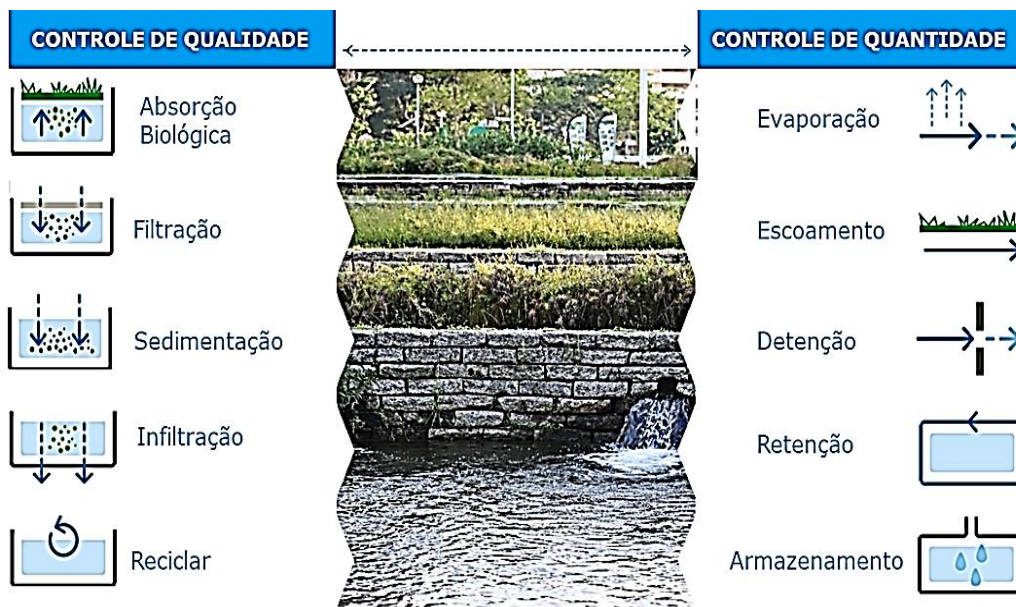
É fundamental que o empreendimento reconheça estas vulnerabilidades, formulando diretrizes de ocupação que privilegiem infraestrutura verde e azul, com manejo sustentável das águas pluviais com processos de controle de qualidade e quantidade das águas.

Figura 36: Estratégias de infraestrutura verde e azul



Fonte: Ramboll.

Figura 37: Estratégias de infraestrutura verde e azul



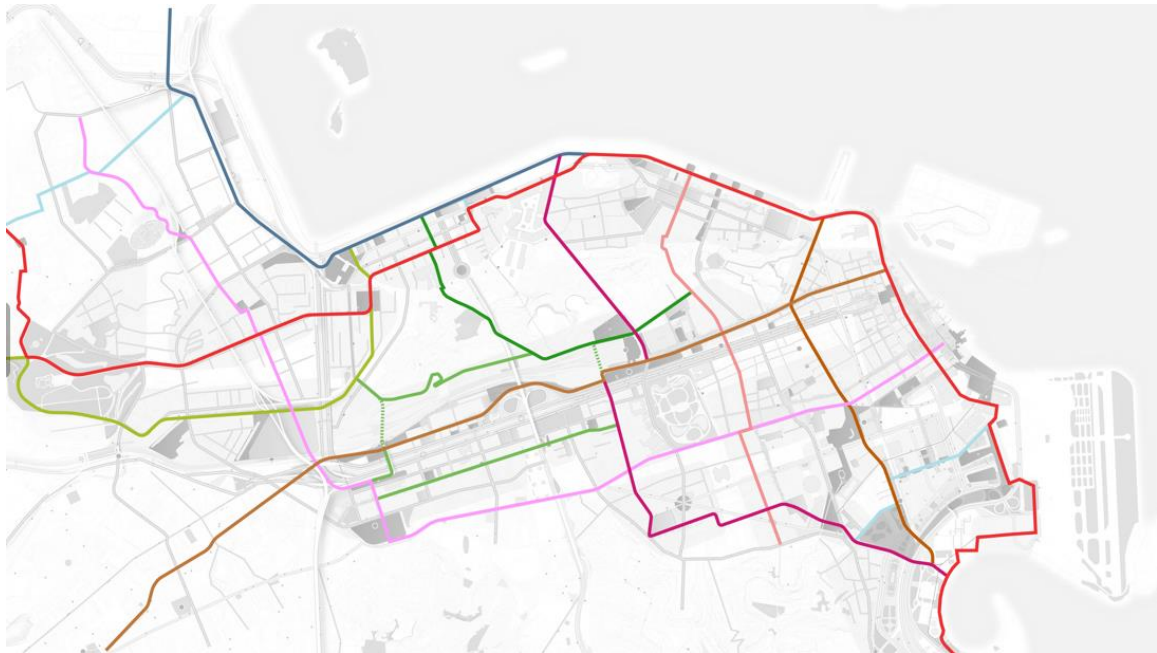
Fonte: Ramboll.

Do ponto de vista do sistema viário, o trânsito de veículos motorizados deverá ser concentrado nas ruas Afonso Cavalcanti e Estácio de Sá.

Do ponto de vista urbanístico, merece destaque o Corredor de Mobilidade Ativa, estruturado nas ruas Ulises Guimarães, Santa Maria e São Martinho. 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 38.

Figura 38: Sistema de corredores de mobilidade ativa



Fonte: Consórcio Conexão RIO

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o proprietário do imóvel é o Município do Rio de Janeiro e diante da vocação apresentada, a estruturação do projeto pode se dar por meio das seguintes modalidades: (i) Desenvolvimento no âmbito de programas de habitação de entes públicos, sendo necessário avaliar a viabilidade de convergência público e privada por meio de financiamentos tradicionais ou alternativos explorados no item 5.5.1.1. do Relatório; , (ii) Cessão gratuita para órgãos da administração federal ou estadual, ou para entidades sem fins lucrativos habilitadas para a estruturação de habitações de interesse social (itens 5.5.1.1 e 5.5.3.2.2 do Relatório); ou (iii) Disponibilização do terreno a entidades habilitadas pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social para construção de moradias populares por meio do PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) Cidades-Terrenos (item 5.5.1.1 do Relatório).

A receita decorrente dos aluguéis dos imóveis comerciais que compõem a fachada ativa pode ser revertida para manutenção do edifício. Para tanto, é necessário avaliar a pertinência de os

imóveis comerciais serem cedidos a associação do condomínio ou permanecer com a entidade que tenha desenvolvido o projeto (Minha Casa Minha Vida – Entidades), conforme o caso.

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

Conforme verificado com investidores, a região vem se demonstrando interessante para empreendimentos no padrão econômico, como forma de dar destinação aos imóveis públicos e mais dinâmica de moradores para o bairro, defronte à Av. Pres. Vargas – atualmente muito caracterizado por usos não residenciais e imóveis subutilizados.

Empreendimentos com padrão mais elevado não foram recomendados para essa localização.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

Espera-se que a inclusão deste imóvel em algum programa público do município no âmbito das políticas habitacionais possa ser corretamente modelada, a fim de que a gestão do condomínio, em conjunto com a fachada ativa, possa agregar valor para a região e garantir qualidade habitacional ao edifício e à região no longo prazo.

Avaliar se a fachada ativa deve atender as necessidades dos moradores ou buscar maior retorno financeiro a ser revertido para a manutenção do edifício.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

Não foi identificada necessidade de adequações relativas à legislação edilícia ou normas urbanísticas.

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”.

I) EXTERNALIDADES ESPERADAS

Tendo em vista as condições de escassez de moradias e esvaziamento dos prédios de uso comercial da vizinhança, um empreendimento nessa escala de uso residencial de interesse social pode ter um efeito de externalidade positiva na dinâmica urbana da sub-região, gerando demandas por serviços também revitalizadores da área.

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 B4

REGIÃO – CENTRAL DO BRASIL

B4.1 - IMÓVEL - PRESIDENTE VARGAS - TERRENO PRÓXIMO À CASA DO MARECHAL DEODORO

B4.2 - IMÓVEL - PRAÇA PROCÓPIO FERREIRA, 86

B4.3 - IMÓVEL - AVENIDA MARECHAL FLORIANO, 212 – ITAMARATY

ANEXO B4.1

IMÓVEL - PRESIDENTE VARGAS - TERRENO PRÓXIMO À CASA DO MARECHAL DEODORO

a) IDENTIFICAÇÃO

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

Localizado no bairro do Centro do Rio de Janeiro, na região ocupada em momento posterior do início da colonização da Cidade, pertencendo a área de influência da Central do Brasil e do Campo de Santana. 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 meio de quadra com frente a Av. Presidente Vargas, ao lado da Casa do Mal. Deodoro.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade aparente da Fundação Osório, não tendo sido disponibilizada matrícula imobiliária. Possui formato retangular com área do terreno de aproximadamente 1.700 m² em topografia plana no nível do logradouro. Durante a vistoria identificou-se que o imóvel se encontrava ocupado por um estacionamento da Garagem São Benedito, e não foi possível identificar o vínculo contratual entre esta empresa e o proprietário.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Por ser um terreno, suas características principais são o seu cercamento totalmente murado com 2 (dois) dos lados encostados na divisa com um prédio e a Casa do Mal. Deodoro por outro. Pavimentação compatível com um estacionamento para fins comerciais. Possui menos de 5 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.

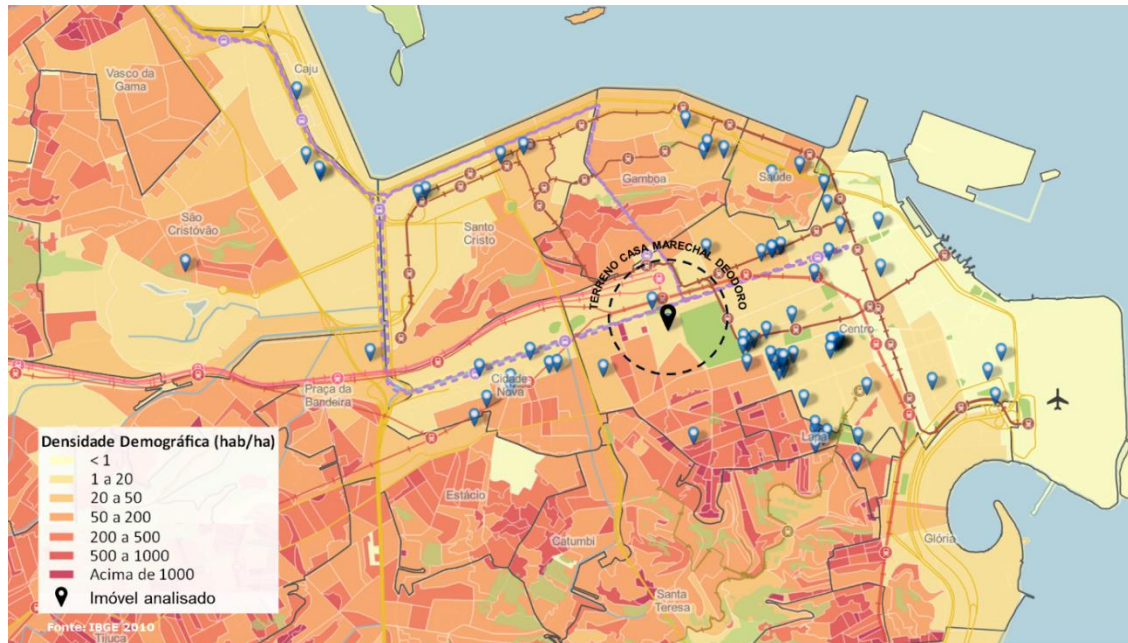
- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

O entorno do terreno localizado na Rua Marechal Deodoro possui uma densidade populacional que varia de baixa a moderada, com 20 a 50 habitantes por hectare, e uma renda média na faixa de 3 a 5 mil reais. Estrategicamente situado numa área destinada ao comércio e serviços, este terreno está localizado no Centro, onde a renda média atinge R\$7.012,00 e a

B4.1 - 2

taxa de emprego é notavelmente alta, aproximadamente 22 empregos por habitante. Essa localização privilegiada oferece não apenas oportunidades comerciais, mas também acesso a uma comunidade dinâmica e ativa.

Figura 39: Densidade demográfica no entorno do imóvel Terreno próximo à Casa Marechal Deodoro



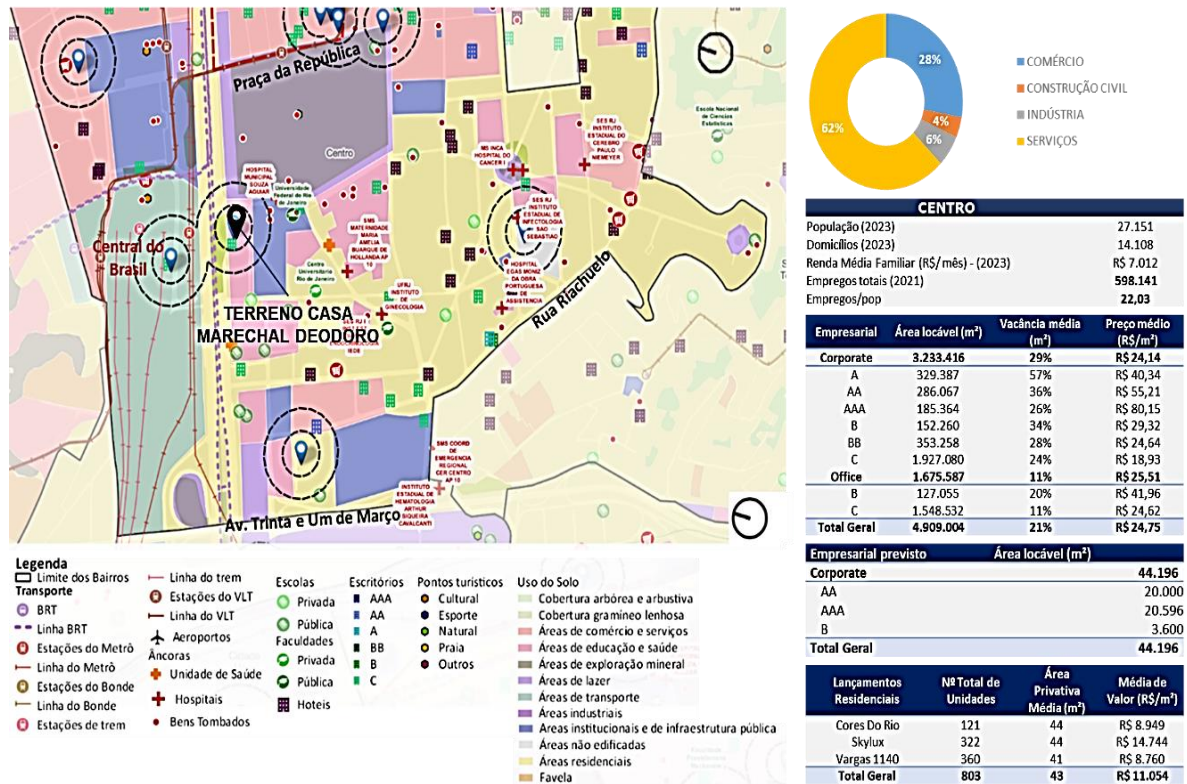
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 40: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Terreno próximo à Casa Marechal Deodoro



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 41: Resumo das características do entorno do imóvel Terreno próximo à Casa Marechal Deodoro



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 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 da região do Centro, sugerimos a seguinte ocupação:

- Uso Residencial – Perfil de funcionários públicos ou trabalhadores do Centro do Rio.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 5.040 m² de área de vendas dos 8,4 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial: 5.040 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 mesmo ano no mercado, alcançando sua ocupação total. Esse período de desenvolvimento breve é resultado da natureza da tipologia residencial.

Tabela 8: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m ²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	5.040	5.040	-	-	-	-

Tipologia	Área (m ²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	5.040	3%	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 29: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS - TERRENO PRÓXIMO À CASA DO MARECHAL DEODORO	
ÁREA DO TERRENO (m ²)	1.700,00	
ATE PROJETADA (m ²)	7.200,00	
ÁREA DE VENDA (m ²)	5.040,00	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m ²)	Comercial	
	Residencial	8.400,00
	Imobiliária	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 30: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS - TERRENO PRÓXIMO À CASA DO MARECHAL DEODORO		
	ATE COMPUTÁVEL (m ²)	ÁREA DE VENDAS (m ²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m ²)
ACESSO	1.200,00	1.008,00	1.200,00
PAVIMENTO TIPO	1.200,00	1.008,00	1.200,00
COBERTURA	1.200,00	1.008,00	1.200,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	7		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	7.200,00	5.040,00	8.400,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 31: Custo da construção

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS - TERRENO PRÓXIMO À CASA DO MARECHAL DEODORO
	CUSTO (R\$/m²)
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R\$ 2.124,47
CUSTO COM BDI	R\$ 3.026,27
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	8.400,00
PROJETOS	R\$ 1.271.031,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	R\$ 26.691.658,00
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	30 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 32: Valor Geral de Venda (VGV)

IDENTIFICAÇÃO	PRESIDENTE VARGAS - TERRENO PRÓXIMO À CASA DO MARECHAL DEODORO		
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/mês)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R\$/mês)
RESIDENCIAL-S2V0	R\$ 9.661,00	2.016,00	R\$ 19.130.329,00
RESIDENCIAL-S2V0	R\$ 9.661,00	2.016,00	R\$ 19.130.329,00
RESIDENCIAL-S3V0	R\$ 9.208,00	1.008,00	R\$ 8.840.100,00
VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)			R\$ 47.100.758,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R\$ 47,1 milhões de VGV, para o uso residencial. Os ativos foram estimados no valor total de R\$ 11 milhões representando cerca de 23,4% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R\$ 25,4 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 empreendimento está localizado na bacia hidrográfica do Canal do Mangue. O Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015) aponta manchas de inundação nas proximidades deste empreendimento. É importante que esta questão seja equacionada com a redução das áreas impermeáveis e a criação de reservatórios de retenção de águas pluviais.

Deverá haver uma reestruturação do terminal de ônibus junto com um estudo de circulação deles. A combinação de 3 empreendimentos localizados no entorno da Estação Central do Brasil, com mais de 55.000 m², exige que seja pensado um estudo de impacto de vizinhança para equacionar os problemas criados por este polo gerador de viagens.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o proprietário aparente é a Fundação Osório, fundação pública com autonomia administrativa vinculada ao Exército Brasileiro, e diante da vocação apresentada, a estruturação do projeto pode se dar 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) Integralização do imóvel em FII que tenha o desenvolvimento de empreendimentos do gênero proposto para desenvolvimento e geração de renda (item 5.5.3.1.4 do Relatório); (iii) Permuta por bens ou por equipamentos de infraestrutura (item 5.4.3.1.3 do Relatório). No caso de venda ou permuta, é possível a pré-aprovação de projeto no formato aqui proposto e da imposição de encargos contratuais para garantir eventuais contrapartidas.

h) SONDA GEM COM INVESTIDORES

A região da Av. Presidente Vargas já vem se colocando como um local em que são desejáveis os lançamentos residenciais, principalmente aqueles que ocorrem por meio do *retrofit*, considerando a escassez de terrenos – tendo sempre que superar desafio adaptar o novo uso com custos compatíveis com os produtos que nele serão ofertados.

Especificamente o imóvel em questão demonstra-se bastante relevante pela razão de ser um terreno, livre de construções, muito próximo à completa infraestrutura da região.

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

Questões fundiárias podem representar um entrave para a disponibilização do imóvel, cuja propriedade definitiva é incerta até o momento.

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 habitacional proposto, com as características de um empreendimento habitacional de um padrão mais alto, voltado para funcionários públicos e trabalhadores do Centro, se ajusta bem à vizinhança, sendo razoável prever efeitos de externalidade positiva na sub-região com a sua implantação, uma vez que há necessidade e escassez de terrenos mais desimpedidos para a edificação residencial neste trecho da Presidente Vargas.

ANEXO B4.2

IMÓVEL – PRAÇA PROCÓPIO FERREIRA, 86

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Praça Procópio Ferreira, nº 86.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro do Centro do Rio de Janeiro, na região ocupada com o crescimento da malha urbana quando da expansão do Centro antigo com a Cidade Nova, pertencendo hoje a área de influência da Central do Brasil e do Campo de Santana. O Bairro é servido por serviços públicos comunitários essenciais como transporte coletivo, escolas, comércio de pequeno, médio e grande porte, posto de saúde, coleta de lixo e completa infraestrutura urbana. A edificação é vizinha a Estação Ferroviária da Central do Brasil, sendo prédio único isolado com uso comercial.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade da União Federal (SPU) tendo matrícula nº 425.317 do 9º Ofício do RGI, sendo ocupado por setores de serviços da empresa concessionária do sistema ferroviário - Supervia, com terreno medindo 118,00m de frente e fundos, com 18,00m pela lateral esquerda e 21,00m de lateral direita, em formato trapezoidal e com área do terreno estimada em 2.449,12 m², em topografia plana no nível do logradouro.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Não houve vistoria interna ao imóvel, porém identificou-se que o prédio é composto por subsolo, térreo e 11 pavimentos e cobertura, dispendo de área construída de aproximadamente 30.437,94 m², sendo de padrão construtivo normal e necessitando de obras de recuperação, tendo seu estado de conservação nível regular. Identificou-se, também, que no imóvel funcionam setores de serviços e administrativos da Supervia, dada a proximidade com a Estação da Central do Brasil.

- **SOBRE A CONSTRUÇÃO**

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. Durante a vistoria não se identificou nenhum vício de construção, demonstrando estabilidade e solidez em sua estrutura, possuindo assim condições de sofrer intervenções de obras para renovar sua condição de habitabilidade.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

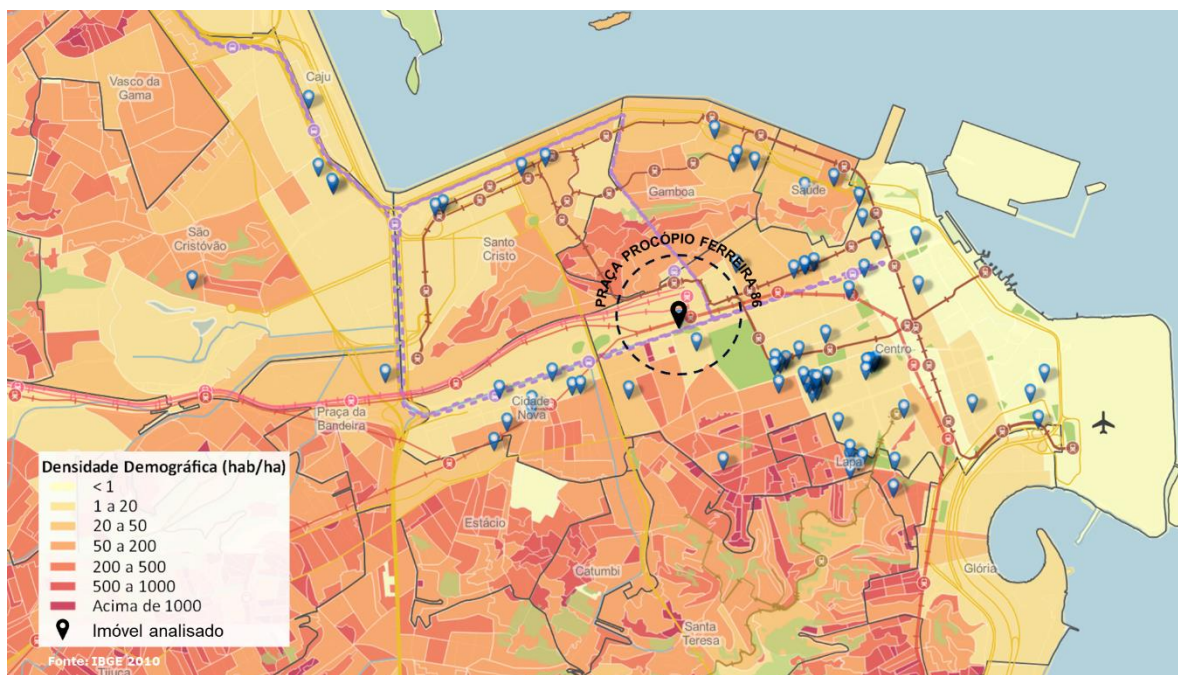
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

▪ CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL

O imóvel localizado na Praça Procópio Ferreira 86 está situado numa área com densidade populacional de 20 a 50 habitantes por hectare e uma renda média variando entre 3 e 5 mil reais.

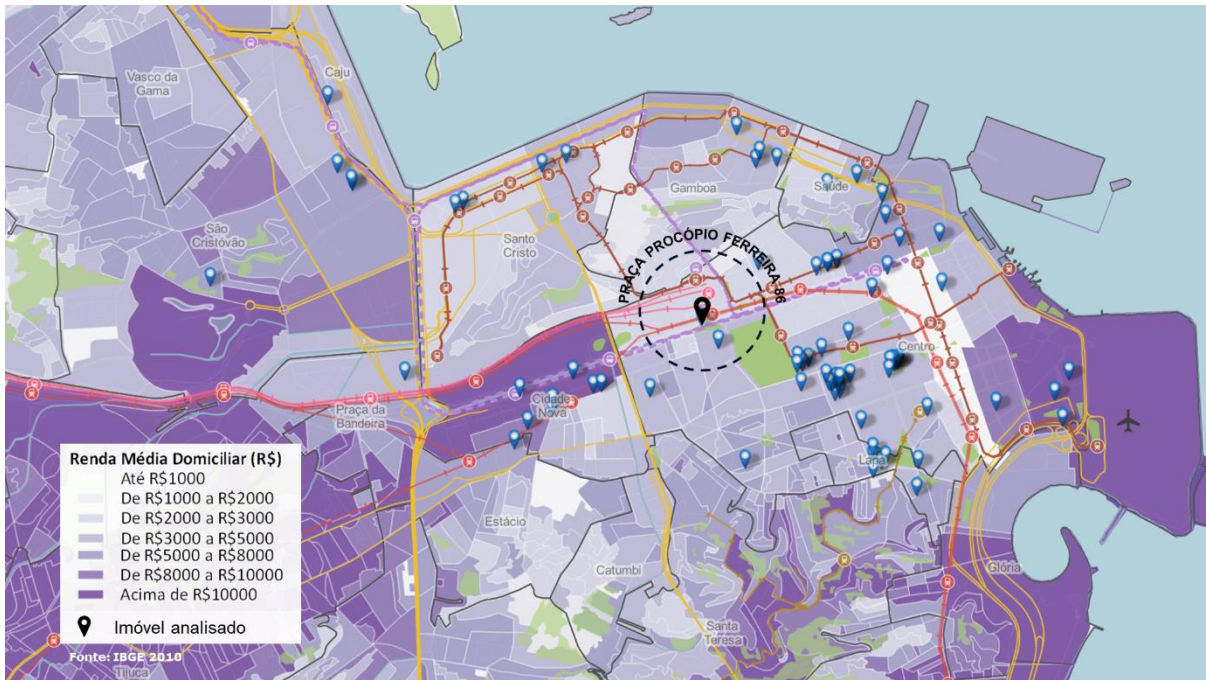
Além disso, está estrategicamente posicionado na área destinada ao uso de transportes, no bairro Centro, próximo a escolas e hospitais, com poucos imóveis empresariais na vizinhança.

Figura 42: Densidade demográfica no entorno do imóvel Praça Procópio Ferreira 86



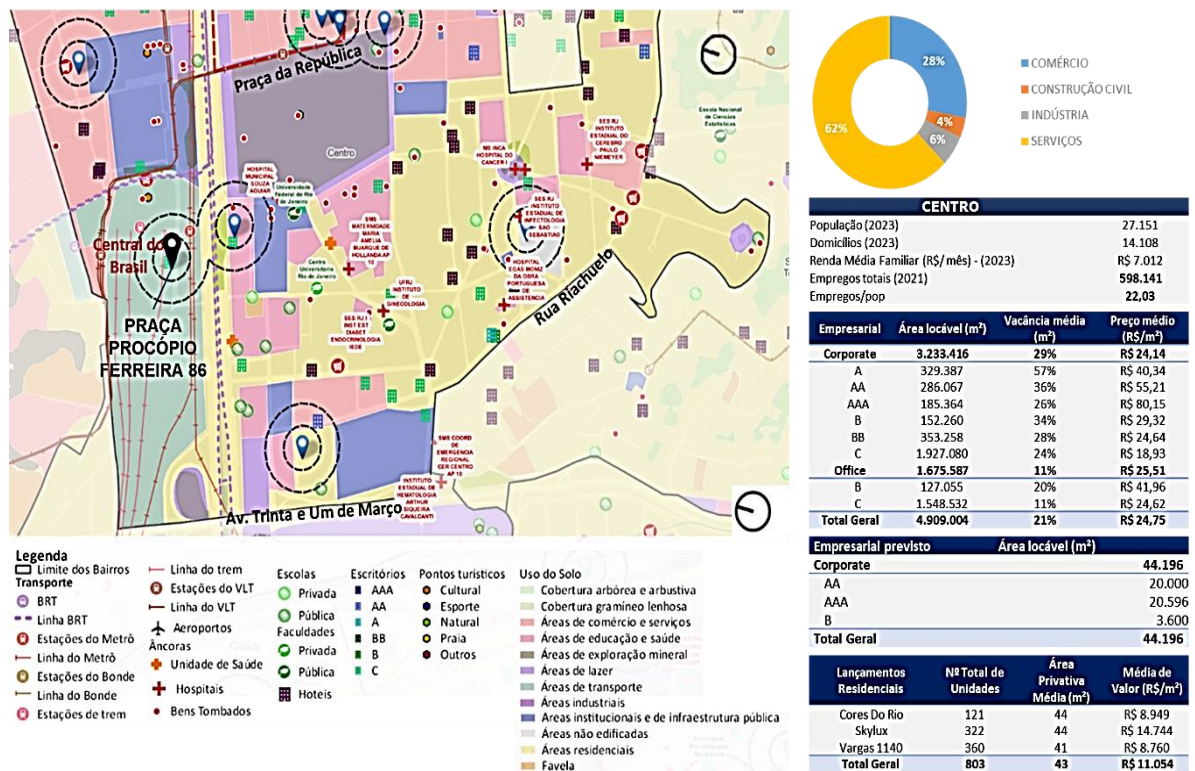
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 43: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Praça Procópio Ferreira, 86



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023

Figura 44: Resumo das características do entorno do imóvel Praça Procópio Ferreira, 86



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 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. Além disso, algumas áreas com finalidade de uso comercial.

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 Lapa, sugerimos a seguinte ocupação:

- Uso Misto – Térreo com fachada ativa, lojas e comércio local; Pavimentos inferiores com oficinas, boxes e estúdios para economia criativa com área de até 20,00 m². Pavimentos superiores com uso residencial, área de até 60,00 m² para trabalhadores que atuam na região do Centro; Cobertura com áreas de uso comum para convivência coletiva dos moradores.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 17.696 m² de área de vendas dos 25,3 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial: 15.168 m²;
- Área de vendas de varejo: 2.528 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 mesmo ano no mercado, alcançando sua ocupação total. Esse período de desenvolvimento breve é resultado da natureza da tipologia de varejo e residencial.

Tabela 9: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m ²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	15.168	15.168	-	-	-	-
Varejo	2.528	2.528	-	-	-	-

Tipologia	Área (m ²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	15.168	9%	0%	0%	0%	0%
Varejo	2.528	10%	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 33: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	PRAÇA PROCÓPIO FERREIRA, 86	
ÁREA DO TERRENO (m ²)	2.449,12	
ATE PROJETADA (m ²)		
ÁREA DE VENDA (m ²)	17.696	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m ²)	Comercial	3.589,76
	Residencial	21.690,24
	Imobiliária	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 34: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	PRAÇA PROCÓPIO FERREIRA, 86		
	ATE COMPUTÁVEL (m ²)	ÁREA DE VENDAS (m ²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m ²)
ACESSO		1.264,00	1.805,00
PAVIMENTO TIPO		1.264,00	1.805,00
COBERTURA		1.264,00	1.805,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	14		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO		17.696	25.280,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 35: Custo da construção

IDENTIFICAÇÃO	PRAÇA PROCÓPIO FERREIRA, 86
	CUSTO (R\$/m ²)
CUB/M ² SINDUSCON - JUN23	R\$ 2.561,48
CUSTO COM BDI	R\$ 3.648,78
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	25.280,00
PROJETOS	R\$ 4.612.054,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	R\$ 96.853.137,00
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	48 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 36: Valor Geral de Venda (VGV)

IDENTIFICAÇÃO		PRAÇA PROCÓPIO FERREIRA, 86	
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/mês)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R\$/mês)
RESIDENCIAL-S0V0	R\$ 9.395,84	4.550,40	R\$ 42.563.152,00
RESIDENCIAL-S1V0	R\$ 8.954,97	7.584,00	R\$ 67.699.593,00
RESIDENCIAL-S2V0	R\$ 8.368,50	3.033,00	R\$ 25.105.510,00
VAREJO	R\$ 9.395,84	2.528,00	R\$ 23.752.682,00
VALOR MENSAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)			R\$ 159.120.937,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R\$ 159,1 milhões de VGV, com o uso residencial gerando R\$ 135,3 milhões e o uso comercial contribuindo com R\$ 23,7 milhões. Os ativos foram estimados no valor total de R\$ 32,6 milhões representando cerca de 20% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R\$ 92,2 milhões, sendo hoje o grande desafio de viabilidade do projeto para, dentro de um prazo de 48 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 empreendimento está localizado na bacia hidrográfica do Canal do Mangue. O Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015) aponta manchas de inundação nas proximidades deste empreendimento. É importante que esta questão seja equacionada com a redução das áreas impermeáveis e a criação de reservatórios de retenção de águas pluviais.

Deverá haver uma reestruturação do terminal de ônibus junto com um estudo de circulação dos mesmos. A combinação de 3 empreendimentos localizados no entorno da Estação Central do Brasil, com mais de 55.000 m², exige que seja pensado um estudo de impacto de vizinhança para equacionar os problemas criados por este polo gerador de viagens.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que proprietário do imóvel é a União Federal e diante da vocação apresentada, a estruturação do projeto pode se dar 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), com a possibilidade de pré-aprovação de projeto no formato aqui proposto ou pela 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 que tenha como objeto o desenvolvimento de empreendimentos de uso misto para geração de renda (item 5.5.3.1.4 do Relatório).

h) SONDAGEM COM INVESTIDORES

O imóvel foi objeto de estudos de aproveitamento e reorganização da Central do Brasil, realizado em 2019, conforme mapeado pelo Consórcio na etapa de diagnósticos, chamado “Hub de Mobilidade”. Trata-se de um estudo amplo, que articula os espaços públicos abertos do entorno da estação (praças, calçadas, passarelas, acessos) e edificações, propondo novos usos a eles e aproveitando o potencial construtivo dos espaços sobre os trilhos.

Nesse sentido, desde então, existe a possibilidade de atração da iniciativa privada para empreender no local contribuindo, como contrapartida e encargos, com a reforma e manutenção destes espaços públicos por onde circulam mais de 600.000 pessoas (segundo dados da Supervia, de 2018). Existe, portanto, grande interesse em todas as frentes de investimento, desde o varejo até os imobiliários residenciais.

i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

Foram identificadas penhoras averbadas na matrícula do imóvel.

j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS

Questões fundiárias e necessidade de edição de portaria pela SPU autorizando a alienação ou concessão destes imóveis podem exigir longo tempo de modelagens e articulações políticas.

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 habitacional proposto, com as características de um empreendimento habitacional de um padrão mais alto, voltado para funcionários públicos e trabalhadores do Centro, se ajusta bem à vizinhança e tira partida da sua proximidade com a Central do Brasil. É razoável supor, portanto, que haverá efeitos de externalidade positiva na sub-região com a sua implantação. 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 B4.3

IMÓVEL – AVENIDA MARECHAL FLORIANO, 212 - ITAMARATY

a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Av. Mal. Floriano, nº 212.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro do Centro do Rio de Janeiro, ocupado no início da colonização da Cidade, numa área de influência da Central do Brasil e Palácio Duque de Caxias. 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 prédio com estilo Neoclássico, construído entre 1851 e 1855, na metade do século IX, inspirado na França daquela época, onde funciona o Museu Histórico e Diplomático do Itamaraty e seu terreno situa-se em meia quadra entre as Ruas Mal. Floriano, por onde se tem acesso, Rua Visconde da Gávea e Rua Senador Pompeu. Faz divisa com o prédio da Light por uma de suas laterais.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade da União Federal, não tendo sido encontrada matrícula no RGI. Seu terreno mede, aproximadamente, 115,00m de frente, 125,00m de fundos, 52,00m pela lateral esquerda e 61,00m pela lateral direita. Possui formato retangular com área do terreno de aproximadamente 7.023,00 m², em topografia plana no nível do logradouro. Durante a vistoria identificou-se que o imóvel estava com suas atividades de Museu suspensas por obras de recuperação em diversos de seus prédios e construções que o compõem.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Por ser um terreno com um prédio tombado, de características únicas e valor histórico inestimável, suas divisas principais são totalmente gradeadas, com parte de sua divisa com a Light em empenas do prédio dessa empresa e a divisa posterior com várias casas em estado precário, mas com características do estilo arquitetônico do final do século retrasado. O imóvel tem potencial para além de continuar a funcionar como Museu, ainda abrigar um empreendimento cultural de médio e grande porte. Possui várias árvores relevantes dentro do terreno.

b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

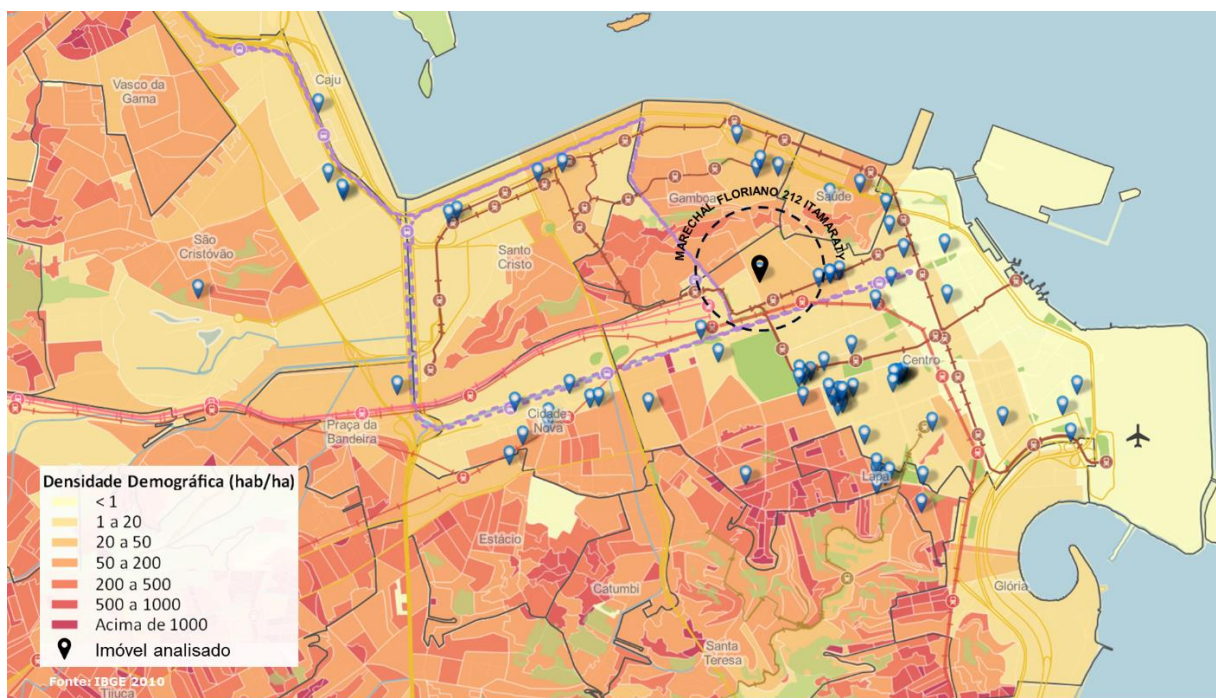
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

▪ CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL

O imóvel localizado no endereço Marechal Floriano, nº 212, está inserido numa área com densidade populacional entre baixa e moderada, variando de 20 a 50 habitantes por hectare. A renda média na região situa-se entre 2 e 3 mil reais, indicando uma condição econômica estável para os residentes.

Além disso, o imóvel está situado na área comercial do bairro do Centro, onde a renda média é de R\$7.012,00 e a taxa de emprego é notavelmente alta, atingindo 22,03 empregos por habitante. Esses números refletem uma economia dinâmica e uma comunidade ativa.

Figura 45: Densidade demográfica no entorno do imóvel Marechal Floriano, 212



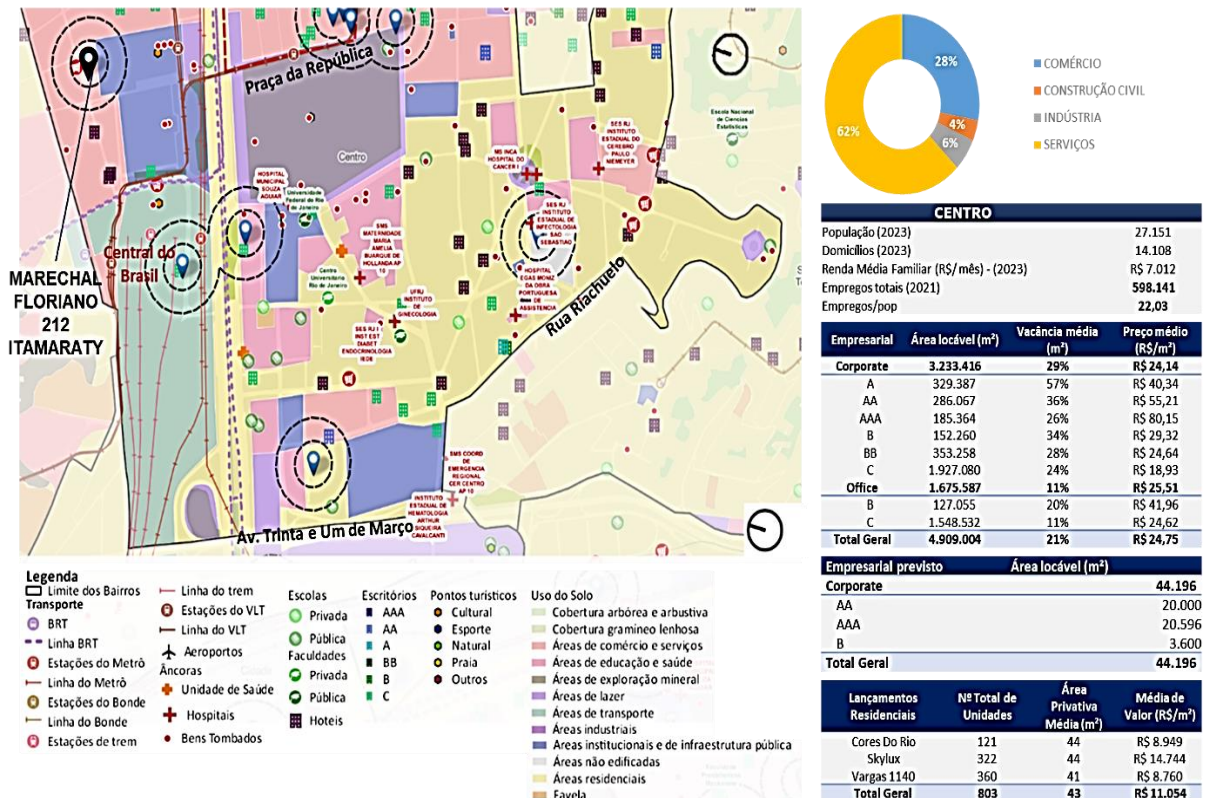
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 46: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Marechal Floriano, 212



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 47: Resumo das características do entorno do imóvel Marechal Floriano, 212



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.

c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

O imóvel tem localização estratégica para atendimento às comunidades do Morro da Providência (dista 15 min a pé) e para a Comunidade da Gamboa (dista 20min a pé). Assim, fica natural a alternativa de sugerir o seguinte empreendimento:

- Uso Institucional – Equipamento para a formação de um Centro Comunitário de Assistência, Educação, Saúde e Empreendedorismo, com foco para serviços que possam ser absorvidos pelo Museu do Itamaraty, podendo funcionar como fonte primária de absorção de serviços. As comunidades podem ser atendidas neste complexo, com a saúde básica, a assistência social inicial e a educação técnica e treinamento do empreendedorismo para as comunidades. Além disso, poderão ser hospedadas iniciativas sociais promovidas pelo Terceiro Setor, a exemplo da ONG Gamboa Ação.

d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 10,80 mil m² de área de vendas dos 19,2 mil m² de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área institucional: 10.080 m².

Vale destacar que em se tratando da indicação para ocupação com usos institucionais para viabilização de políticas públicas assistenciais, a ocupação do imóvel seguirá independente do ritmo de mercado.

Tabela 10: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m ²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Institucional	10.080	10.080				

Tipologia	Área (m ²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Institucional	10.080	-	-	-	-	-

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 37: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	MARECHAL FLORIANO, 212 - ITAMARATY	
ÁREA DO TERRENO (m ²)	7.023,00	
ATE PROJETADA (m ²)	14.400,00	
ÁREA DE VENDA (m ²)	10.080,00	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m ²)	Comercial	
	Residencial	
	Institucional	19.200,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 38: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	MARECHAL FLORIANO, 212 - ITAMARATY		
	ATE COMPUTÁVEL (m ²)	ÁREA DE VENDAS (m ²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m ²)
ACESSO	4.800,00	3.360,00	4.800,00
PAVIMENTO TIPO	4.800,00	3.360,00	4.800,00
COBERTURA	4.800,00	3.360,00	4.800,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	4		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	14.400,00	10.080,00	19.200,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 39: Custo de construção

IDENTIFICAÇÃO	MARECHAL FLORIANO, 212 - ITAMARATY
	CUSTO (R\$/m ²)
CUB/M ² SINDUSCON - JUN23	R\$ 3.071,02
CUSTO COM BDI	R\$ 4.237,33
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	19.200,00
PROJETOS	R\$ 4.067.841,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	R\$ 85.424.662,00
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	36 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 40: Valor de Locação

IDENTIFICAÇÃO		MARECHAL FLORIANO, 212 - ITAMARATY	
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/mês)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R\$/mês)
INSTITUCIONAL	R\$ 54,53	10.080,00	R\$ 549.687,00
VALOR MENSAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)			R\$ 549.687,00
VALOR ANUAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)			R\$ 6.596.244,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

O empreendimento tem potencial de apresentar receita de locação de R\$ 6,5 milhões anuais em contrato de 20 anos, renováveis. O custo do empreendimento foi estimado em R\$ 85,4 milhões, para um prazo de obras de 36 meses, tendo a perspectiva de rentabilidade equivalente a taxa de longo prazo da Selic, de 4,8%a.a.

A proposta do equipamento deve auxiliar a formação, assistência e os cuidados da população vizinha, buscando ajudar a mudança da realidade socioeconômica da região, considerando sua localização estratégica, o perfil social dos residentes nas suas proximidades e a necessidade de apoio do Poder Público. Com auxílio de saúde, creche, educação técnica e empreendedorismo o equipamento deve ser conduzido dentre as políticas públicas da cidade, contando com apoio de órgãos do governo e do terceiro setor para sua realização.

f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Do ponto de vista ambiental, este empreendimento está localizado na bacia hidrográfica do Canal do Mangue. O Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015) aponta manchas de inundação nas proximidades deste empreendimento. É importante que esta questão seja equacionada com a redução das áreas impermeáveis e a criação de reservatórios de retenção de águas pluviais.

Deverá haver uma reestruturação do terminal de ônibus junto com um estudo de circulação dos mesmos. A combinação de 3 empreendimentos localizados no entorno da Estação Central do Brasil, com mais de 55.000 m², exige que seja pensado um estudo de impacto de vizinhança para equacionar os problemas criados por este polo gerador de viagens.

g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que proprietário aparente do imóvel é o Ministério das Relações Exteriores (União) e diante da vocação apresentada, a estruturação do projeto pode se dar meio das seguintes modalidades (i) Cessão de uso para entidade sem fins lucrativos de escopo social (item 5.5.3.2.2 do Relatório), com 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.; (ii) estabelecimento de Parceria Público-Privada (item 5.5.3.2.4 do Relatório), por meio de concessão administrativa.

h) SONDAÇÃO COM INVESTIDORES

Não houve sondagem específica para este imóvel, visto tratar-se de destinação institucional, para realização de políticas públicas em assistência social e projetos de fomento para comunidades do entorno.

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 foi observada necessidade de deslocamento temporal, visto tratar-se de imóvel público federal, que, uma vez disponibilizado a outro ente público com atuação finalística (município do Rio de Janeiro), poderá ser utilizado para as finalidades pretendidas, com base na legislação em vigor.

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”.

I) EXTERNALIDADES ESPERADAS

O uso institucional proposto, de um Centro Assistencial que atenda as comunidades vizinhas de uma forma qualificada, ao mesmo tempo em que estabelece uma relação de vizinhança cooperativa com a instituição mantenedora do Museu do Itamaraty, tem tudo para se constituir em empreendimento gerador de externalidades muito positivas para a sub-região em que se situa.

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.