

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

**Produto P6: Masterplan – Visão de Futuro**

**Anexo C**

**2023**

Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES

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

20 de dezembro de 2023.

Prezados,

Nos termos do Contrato de Prestação de Serviços OCS Nº 275/2022 (SRM Nº 4400005208) celebrado entre o BNDES e o Consórcio Conexão Rio, liderado pela URBAN SYSTEMS BRASIL ESTUDOS DE MERCADO LTDA, em 07 de novembro de 2022, apresentamos o Anexo C 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 C

## ACUPUNTURA URBANA

### **C1 - REGIÃO – ESDI NÚCLEO DE DESIGN**

C1.1 - IMÓVEL - ESQUINA PARAGUAI COM EVARISTO DA VEIGA

### **C2 - REGIÃO - RUA DOS ARCOS**

C2.1 - IMÓVEL - ARCOS ATRÁS DO CIRCO VOADOR

C2.2 - IMÓVEL - ARCOS TERRENO GRANDE NA LAVRADIO

C2.3 - IMÓVEL - ARCOS VIZINHO CIEP

### **C3 - REGIÃO - LAVRADIO**

C3.1 - IMÓVEL – LAVRADIO EM FRENTE AO RIO SCENARIUM

### **C4 - REGIÃO - CARIOCA**

C4.1 - IMÓVEL - RUA DA CARIOCA, 35, 37, 39, 43 , 45, 47 e 49 (CINE IRIS)

C4.2 - IMÓVEL - REPÚBLICA DO PARAGUAI\_BNDES

### **C5 - REGIÃO - SENADOR DANTAS**

C5.1 - IMÓVEL - SENADOR DANTAS, 105

### **C6 - REGIÃO - SENHOR DOS PASSOS**

C6.1 - IMÓVEL - AVENIDA PASSOS, 49

### **C7 - REGIÃO - RODOVIÁRIA**

C7.1 - IMÓVEL - AVENIDA RODRIGUES ALVES, 837

C7.2 - IMÓVEL - AVENIDA RODRIGUES ALVES, 827

### **C8 - REGIÃO - FONSECÃO**

C8.1 - IMÓVEL - FONSECA TELES, 121

DEZEMBRO 2023

# ANEXO C1

## REGIÃO – ESDI NÚCLEO DE DESIGN

C1.1 - IMÓVEL - ESQUINA PARAGUAI COM EVARISTO DA VEIGA

# ANEXO C1.1

## IMÓVEL - ESQUINA PARAGUAI COM EVARISTO DA VEIGA

## a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Evaristo da Veiga, 95 - (Lote 1 do PAL 44.174).
- **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.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade da UERJ – Universidade do Estado do Rio de Janeiro, conforme matrícula nº 39.618, do 7º RGI, e é utilizado como estacionamento.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel é constituído de terreno e edificações e situa-se em meio de quadra entre as Ruas Evaristo da Veiga, Av. República do Paraguai e Rua do Passeio. Possui 25,30m de frente para a Rua Evaristo da Veiga e 21m do lado oposto, pela Rua do Passeio, por onde também tem testada, 173,80m pela direita, e pela esquerda vários segmentos de reta até o fechamento da poligonal, totalizando uma área de 5.333,15m<sup>2</sup>, conforme consta no PAL 44.174, resultante do remembramento dos terrenos onde existiam os prédios nº 95 da Rua Evaristo da Veiga e o nº 80 da Rua do Passeio. Possui formato irregular, topografia plana e está situado no nível do logradouro.

O imóvel possui vários elementos arbóreos relevantes e está localizado no entorno imediato de bens tombados e contíguo ao terreno ocupado pela ESDI – Escola Superior de Desenho Industrial, que é preservado por lei.

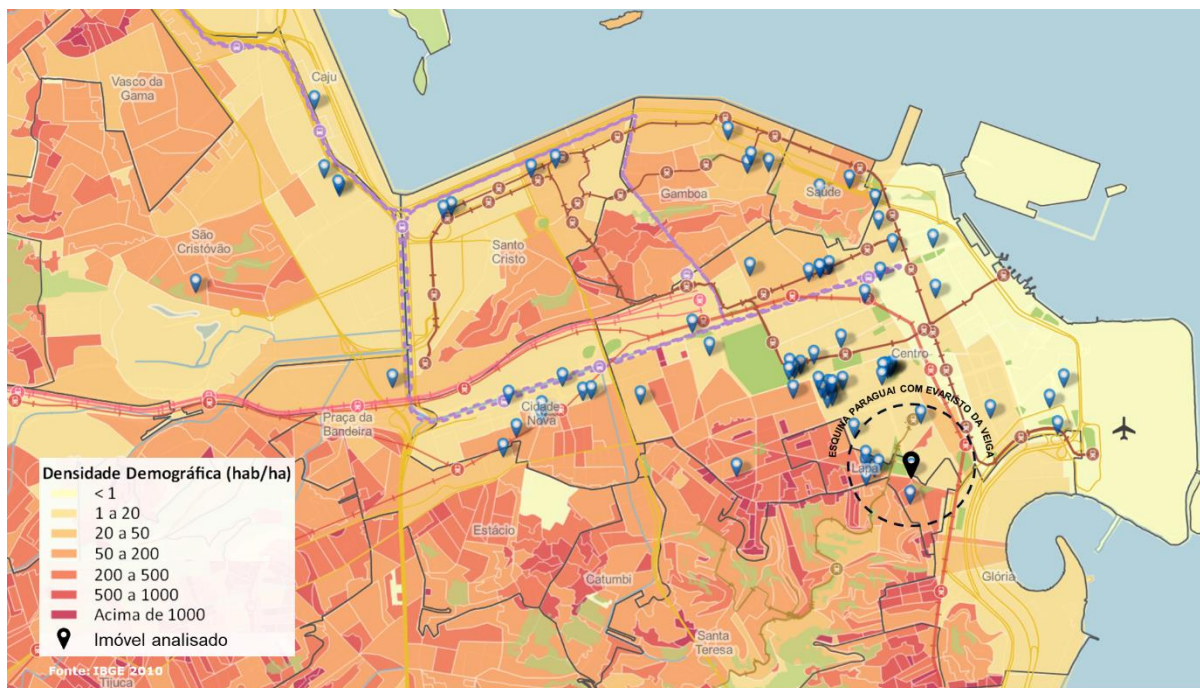
## b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

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

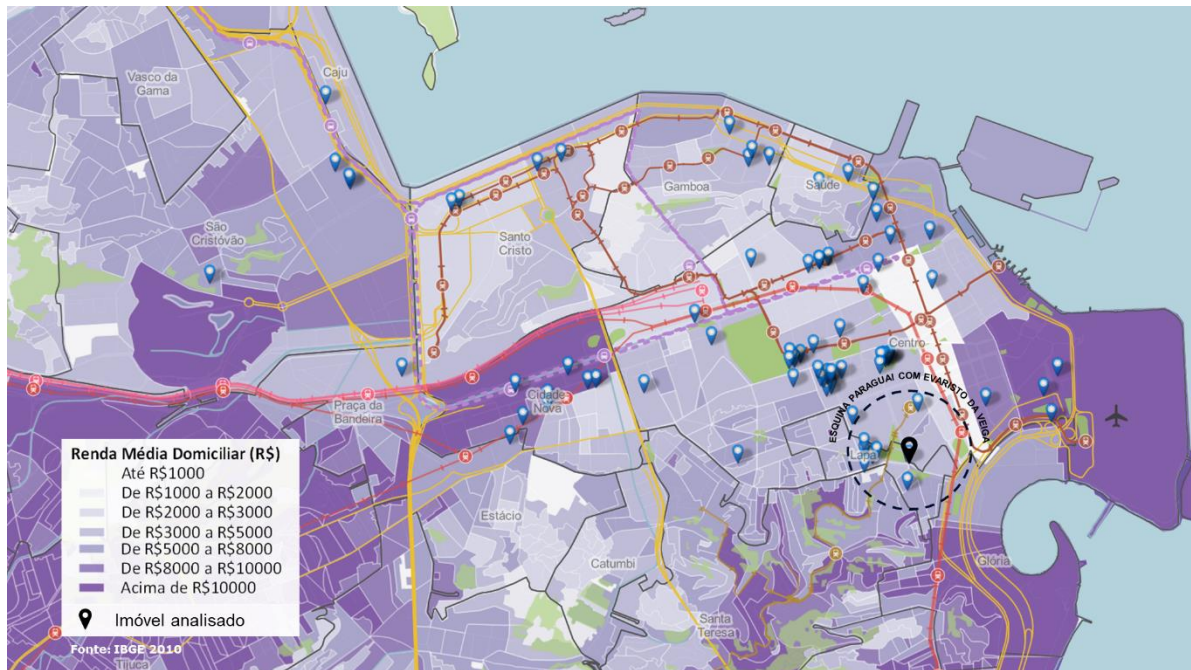
O entorno do imóvel localizado na esquina Paraguai com a Evaristo da Veiga possui uma densidade populacional que varia de baixa a moderada, com 20 a 50 habitantes por hectare, e uma renda média na faixa de 3 a 5 mil reais. Estrategicamente situado numa área destinada ao comércio e serviços, este terreno está localizado no Centro, onde a renda média atinge R\$7.012,00 e a 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 1: Densidade demográfica no entorno do imóvel Esquina Paraguai com Evaristo da Veiga**



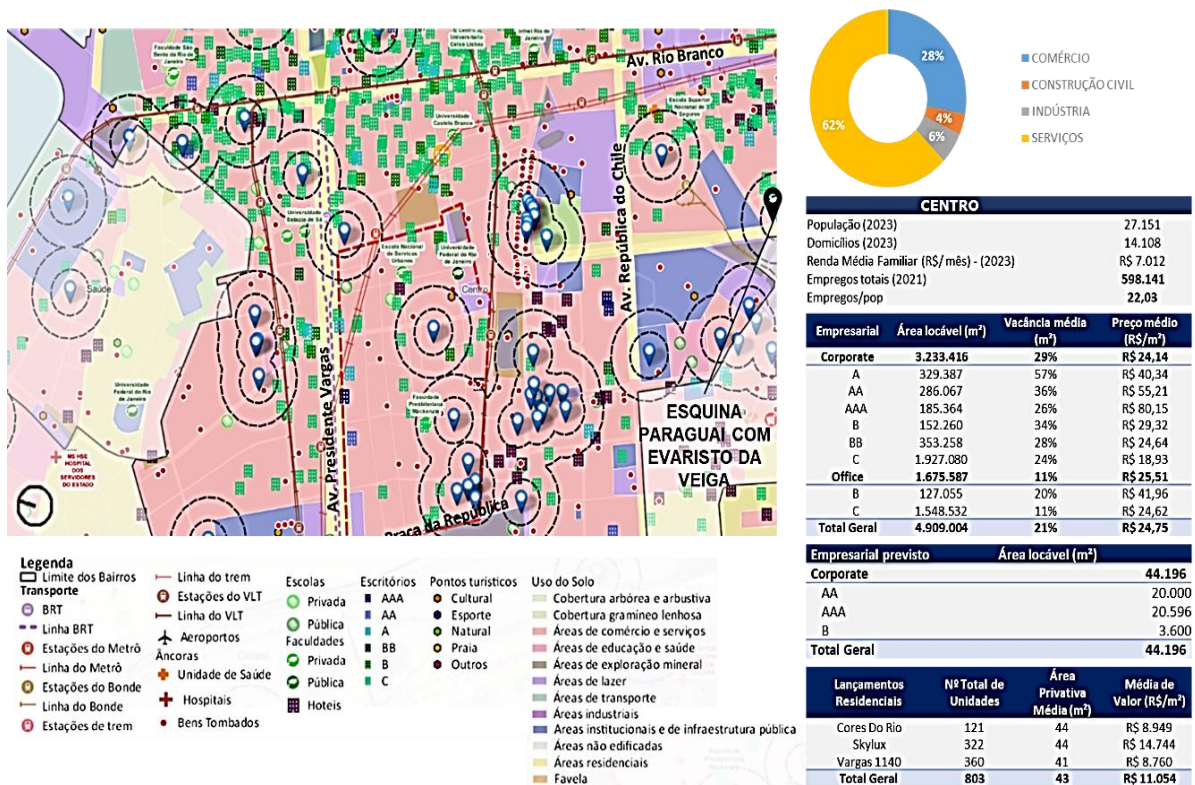
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 2: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Esquina Paraguai com Evaristo da Veiga



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 3: Resumo das características do entorno do imóvel Esquina Paraguai com Evaristo da Veiga



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, é vista a oportunidade de desenvolver um térreo com fachada ativa.

#### 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 Passeio Público, sugerimos a seguinte ocupação:

- Uso Misto – Fachada ativa com comércio e serviços com perfil da região da Lapa e do Passeio Público; Unidade de educação com trabalho compartilhado para estudantes e alunos recém-formados; uso residencial – hospedagem de estudantes, área de no máximo 20,00 m<sup>2</sup>, com estilo de moradia com espaços compartilhados com serviços.

#### d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 14.308 m<sup>2</sup> de área de vendas, dos 23,9 mil m<sup>2</sup> de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial: 13.658 m<sup>2</sup>; e
- Área de vendas de varejo: 650 m<sup>2</sup>.

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 1: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	13.658	13.658	-	-	-	-
Varejo	650	650	-	-	-	-

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	13.658	8%	0%	0%	0%	0%
Varejo	650	2%	0%	0%	0%	0%

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

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

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

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

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

IDENTIFICAÇÃO	ESQUINA PARAGUAI COM EVARISTO DA VEIGA	
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	5.333,15	
ATE PROJETADA (m <sup>2</sup> )	20.440,00	
ÁREA DE VENDA (m <sup>2</sup> )	14.308,00	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	Comercial	1.193,50
	Residencial	22.676,50
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 2: Quadro de áreas**

IDENTIFICAÇÃO	ESQUINA PARAGUAI COM EVARISTO DA VEIGA		
	ATE COMPUTÁVEL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE VENDAS (m <sup>2</sup> )	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )
ACESSO	3.430,00	2.400,00	3.430,00
PAVIMENTO TIPO	3.430,00	2.400,00	3.430,00
COBERTURA	3.430,00	2.400,00	3.430,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	7		
<b>ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO</b>	<b>20.440,00</b>	<b>14.308,00</b>	<b>23.870,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 3: Custo da Construção**

IDENTIFICAÇÃO	ESQUINA PARAGUAI COM EVARISTO DA VEIGA
	CUSTO (R\$/m <sup>2</sup> )
CUB/M <sup>2</sup> SINDUSCON - JUN23	R\$ 2.124,47
CUSTO COM BDI	R\$ 3.026,27
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	23.870,00 m <sup>2</sup>
PROJETOS	R\$ 3.611.847,00
<b>CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>R\$ 75.848.793,00</b>
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	36 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 4: Valor Geral de Venda (VGV)**

IDENTIFICAÇÃO		ESQUINA PARAGUAI COM EVARISTO DA VEIGA	
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (m <sup>2</sup> )	VALOR POR SEGMENTO (R\$)
RESIDENCIAL-S1V0	R\$ 9.917,99	9.560,60	R\$ 94.815.966,00
RESIDENCIAL-S2V0	R\$ 9.268,45	4.097,40	R\$ 37.815.276,00
VAREJO	R\$ 9.917,99	650,00	R\$ 6.446.692,00
VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)			<b>R\$ 139.077.934,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R\$ 139 milhões de VGV, com o uso residencial gerando R\$ 132,6 milhões e o uso comercial contribuindo com R\$ 6,4 milhões. Os ativos foram estimados no valor total de R\$ 34,2 milhões representando cerca de 24,6% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R\$ 75,8 milhões, sendo hoje o grande desafio de viabilidade do projeto para, dentro de um prazo de 36 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, o empreendimento está localizado na bacia hidrográfica do Centro, na sub-bacia contribuinte da galeria da Rua Mem de Sá. Segundo o Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015), esta região não possui cursos d'água abertos, todos os talvegues são dotados de galerias subterrâneas para o escoamento das águas pluviais. Neste local, as inundações causam severos prejuízos e graves transtornos aos moradores, comerciantes e ao intenso tráfego que ali circula.

A concentração dos lançamentos é outro problema grave da bacia da Rua Mem de Sá, pois todas as tubulações deságuam em uma só galeria ali existente, cuja capacidade de escoamento varia ao longo de sua extensão. Eventos de inundação têm sido bem frequentes nos últimos anos. Neste contexto, é fundamental que o empreendimento preveja reservatório de contenção de águas pluviais e a instalação de infraestrutura verde e azul tanto nas calçadas como nas áreas dos lotes, de modo a garantir maior permeabilidade.

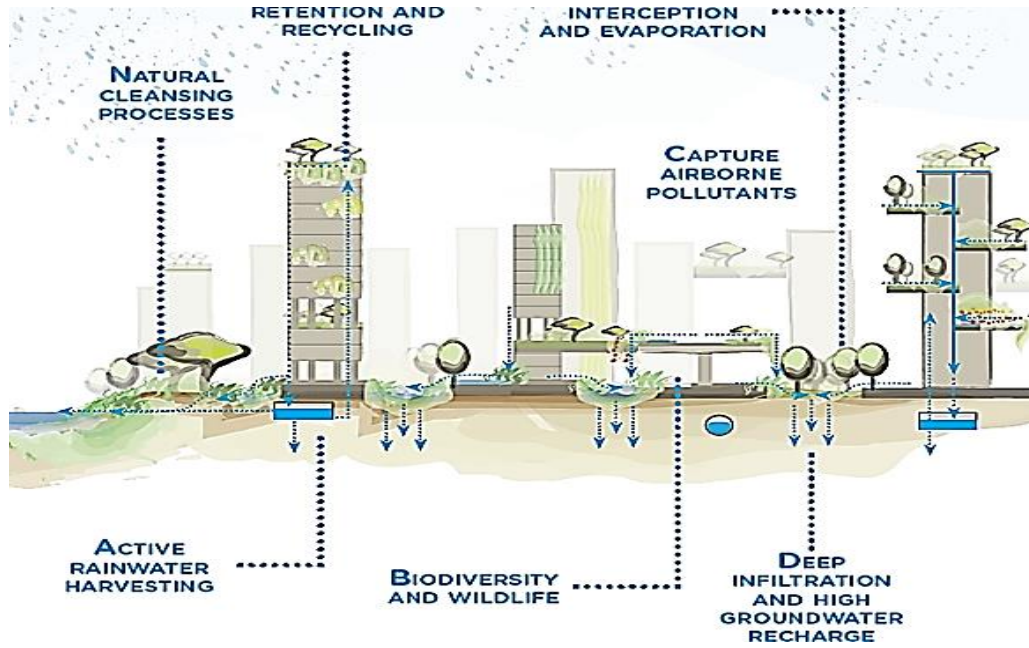
Figura 4: Características da bacia contribuinte da galeria Mem de Sá



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

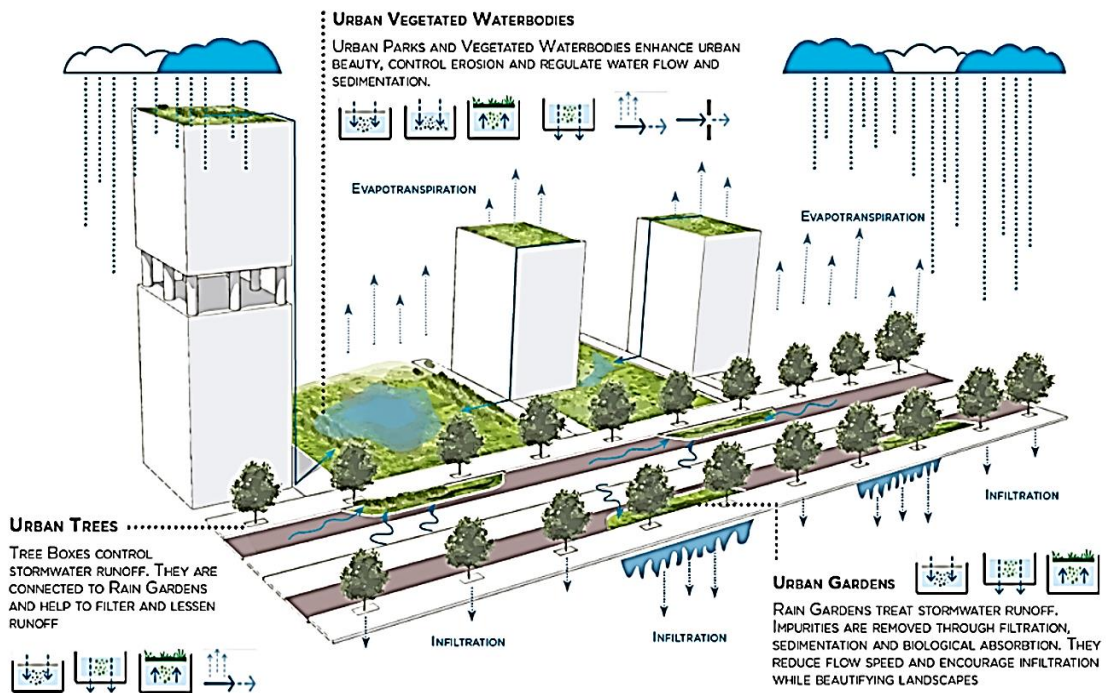
As soluções de infraestrutura verde e azul combinam estratégias preferencialmente de infiltração e retenção de águas pluviais tanto na esfera do lote como da edificação, conforme mostra a figura a seguir.

Figura 5: Estratégias de infraestrutura verde e azul (A)



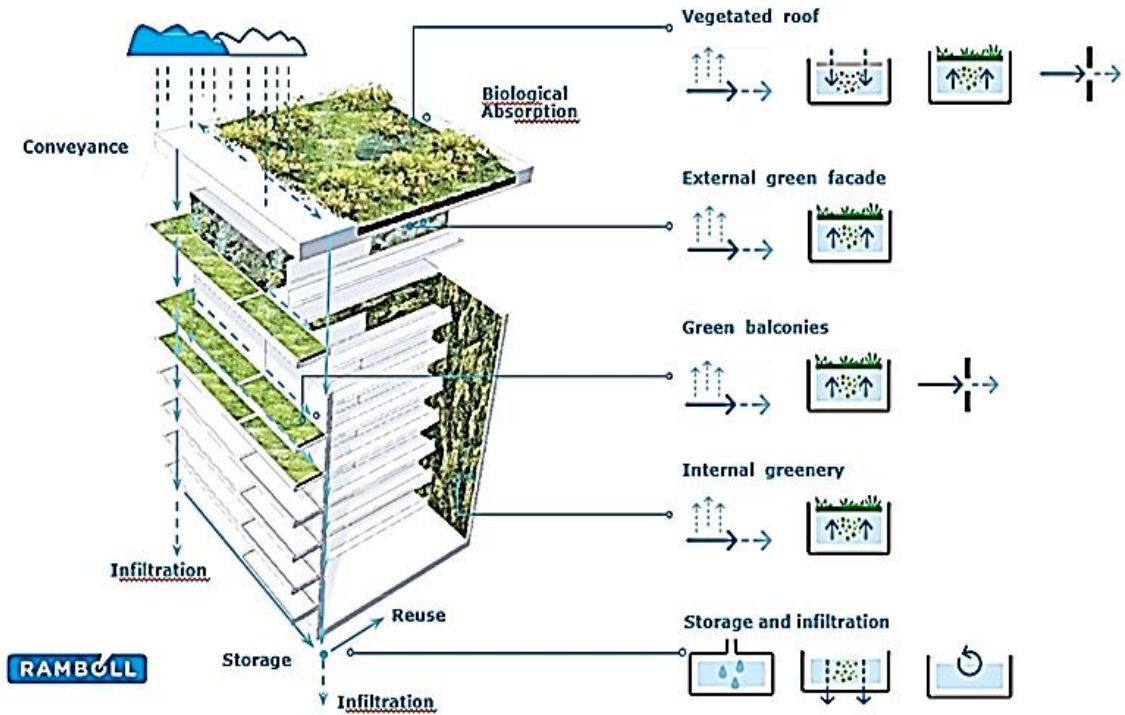
Fonte: Ramboll.

Figura 6: Estratégias de infraestrutura verde e azul na esfera da calçada e espaço público



Fonte: Ramboll.

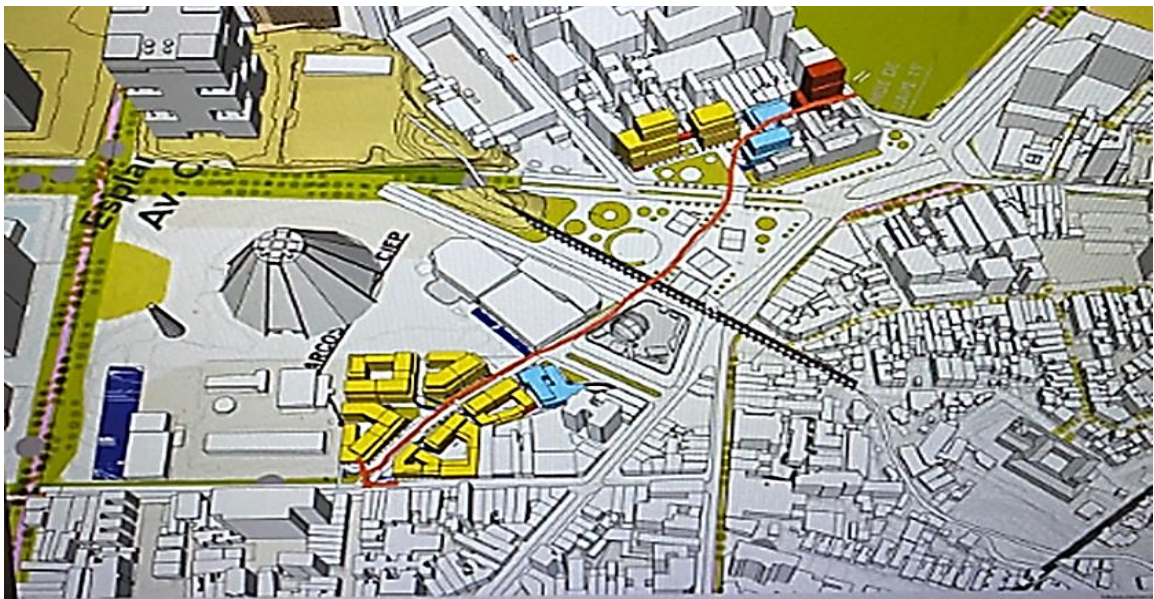
Figura 7: Estratégias de infraestrutura verde e azul na esfera do edifício



Fonte: Ramboll

Do ponto de vista urbanístico, este empreendimento potencializa uma conexão pedonal entre o Passeio Público e os Arcos da Lapa com a continuação do mesmo eixo até a rua do Lavradio.

Figura 8: Conexão pedonal Passeio Público, Arcos, Lavradio



Fonte: Consórcio Conexão Rio.

Figura 9: Circuito verde resultado da conexão de uma série de espaços públicos existentes



Fonte: Ramboll.

Ainda merece destaque o circuito verde criado através da conexão de uma sequência de espaços públicos que se inicia na praça dos Arcos da Lapa, segue pela praça da Estação de Bondes de Santa Teresa, Largo da Carioca, Praça Mario Lago, Rua São José e terminando na Praça XV, Palácio Imperial e Palácio Tiradentes.

### g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o proprietário do imóvel é a Universidade do Estado do Rio de Janeiro, 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), a ser prevista na forma de encargo contratual, sendo possível a utilização da modalidade de permuta financeira ou física, por meio da qual parte ou a integralidade do preço de aquisição seria revertida em unidades do futuro empreendimento – embora vincule o novo proprietário à implementação da estrutura proposta, é preciso aferir se o ente público se interessará no recebimento da receita em momento futuro e/ou avaliar a conveniência da agregação das futuras unidades ao patrimônio público; (ii) Concessão de uso para desenvolvimento e exploração, com a



possibilidade de contrapartida de cunho social ou ambiental (item 5.5.3.2.1 do Relatório), com a possibilidade, por exemplo, de exploração comercial e aluguel das unidades residenciais a estudantes; (iii) Integralização dos imóveis em FII para desenvolvimento e geração de renda, mediante previsão legislativa estadual (item 5.5.3.1.4 do Relatório).

#### **h) SONDAGEM COM INVESTIDORES**

Trata-se de uma região extremamente valorizada para o mercado imobiliário, que já é reconhecida pelos lançamentos que contemplam unidades residenciais de tamanhos diversificados, combinado com serviços de hospedagem (*moradia com espaços compartilhados* ou *airbnb*) em função da inserção turística e cultural do seu entorno. Ainda, a presença de imóveis tombados e protegidos em seu entorno, conferem ao imóvel apelo interessante como forma de dar ocupação e destinação a terrenos ociosos da região central.

#### **i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS**

Sem destaques de pontos críticos e quaisquer ajustes necessários.

#### **j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS**

Não foram identificados entraves significativos que demandem ajustes legais ou de parâmetros urbanísticos.

#### **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 fachada ativa e serviços com o perfil da região da lapa, tendo trabalho compartilhado no térreo e uso residencial nos pavimentos superiores voltado para estudantes (pode ser em estilo moradia com espaços compartilhados), tende a ser causador de externalidades positivas, em particular pela sinergia que se espera entre este e os outros Ativos Públicos do projeto na área, que terão usos complementares e diversificados, o que sempre é muito bom para a vitalidade urbana.



Por outro lado, considerando a necessidade do estabelecimento de contrapartidas relativas aos impactos de vizinhança causados pelo porte do empreendimento (superior a 10.000 m<sup>2</sup>), 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 C2

## REGIÃO – RUA DOS ARCOS

- C2.1 - IMÓVEL - ARCOS ATRÁS DO CIRCO VOADOR
- C2.2 - IMÓVEL - ARCOS TERRENO GRANDE NA LAVRADIO
- C2.3 - IMÓVEL - ARCOS VIZINHO CIEP

# ANEXO C2.1

## IMÓVEL – ARCOS ATRÁS DO CIRCO VOADOR

## a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua dos Arcos, s/nº.**
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro da Lapa, área central da Cidade do Rio de Janeiro, na região ocupada no início da colonização da Cidade, área de influência de Santa Teresa e Glória. 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 para a Rua dos Arcos, com divisas frontais e de uma das laterais do terreno em grades com telas de arame e outra lateral com muros de casas vizinhas.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O terreno está subdividido em 6 matrículas, sendo uma de propriedade do Estado do Rio de Janeiro (nº 77.233) e as demais do Município do Rio de Janeiro (nº 20.015; nº 63.546; nº 87.181; nº 75.159; e nº 57.296). O terreno tem formato irregular com área de 1.715 m<sup>2</sup>, em topografia plana no nível do logradouro. Durante a vistoria identificamos que o imóvel se encontrava ocupado por um estacionamento da Câmara Municipal do Rio de Janeiro.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Por ser um terreno, suas características principais são o seu cercamento por grades e telas com apenas um dos lados encostado na divisa com casas em uma das laterais e o porte de área útil compatível com um estacionamento para fins comerciais. Possui várias árvores relevantes dentro do terreno.

## b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

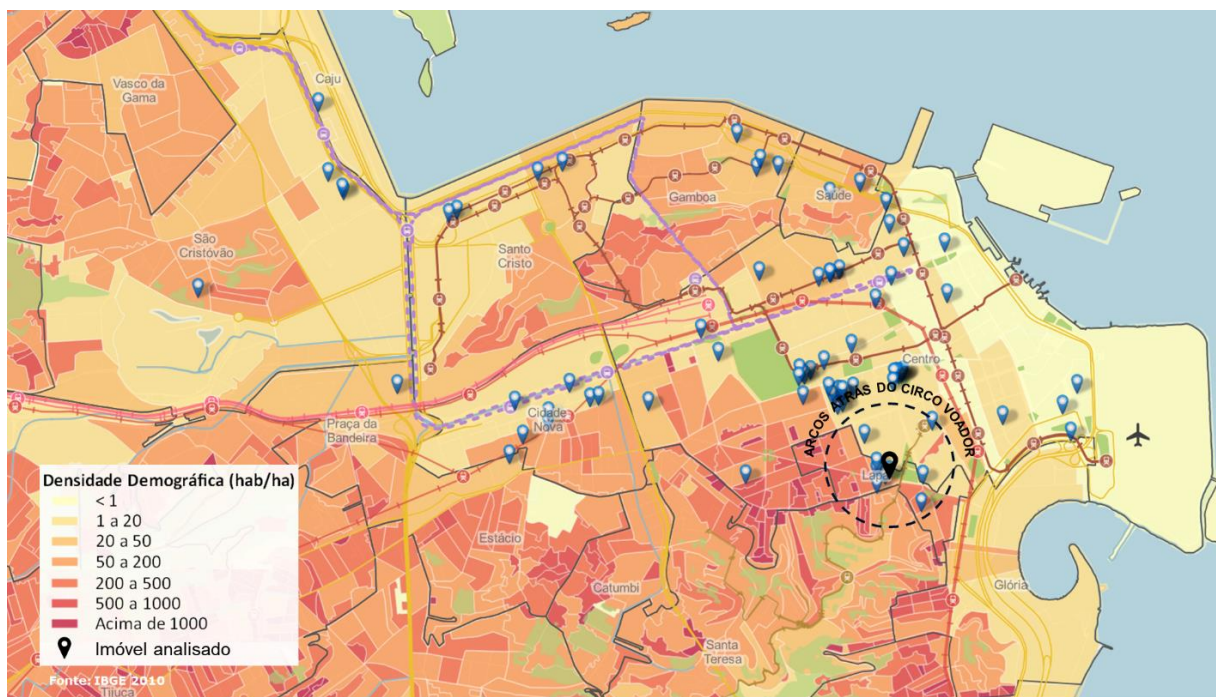
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

**▪ CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

O terreno localizado atrás do Circo Voador, próximo aos Arcos da Lapa, possui uma densidade populacional variando de 200 a 500 habitantes por hectare, com uma renda média mensal entre 3 e 5 mil reais. Estrategicamente situado no bairro da Lapa, onde a renda média atinge R\$7.032,00 e a taxa de emprego é de 1,72 empregos por habitante, este terreno oferece um ambiente propício para empreendimento com diversos tipos de uso e modelos de negócio.

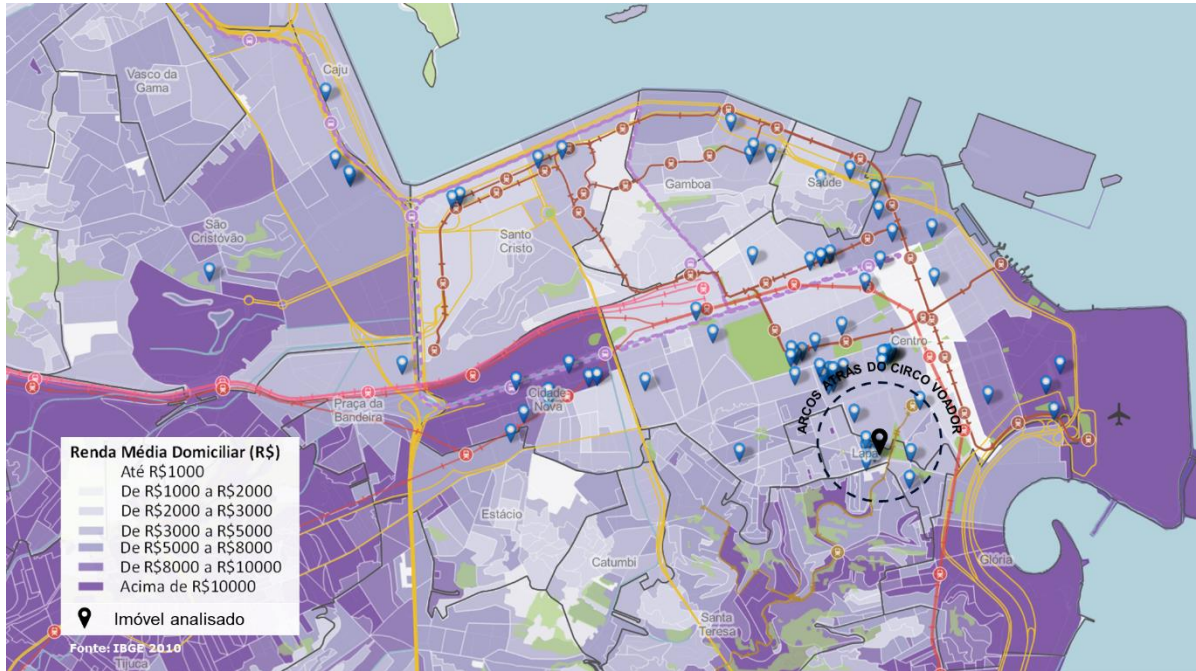
Sua localização privilegiada, próxima a uma das atrações culturais mais emblemáticas da cidade, faz deste terreno uma oportunidade relevante para investidores e empreendedores.

**Figura 10: Densidade demográfica no entorno do imóvel Arcos Atrás do Circo Voador**



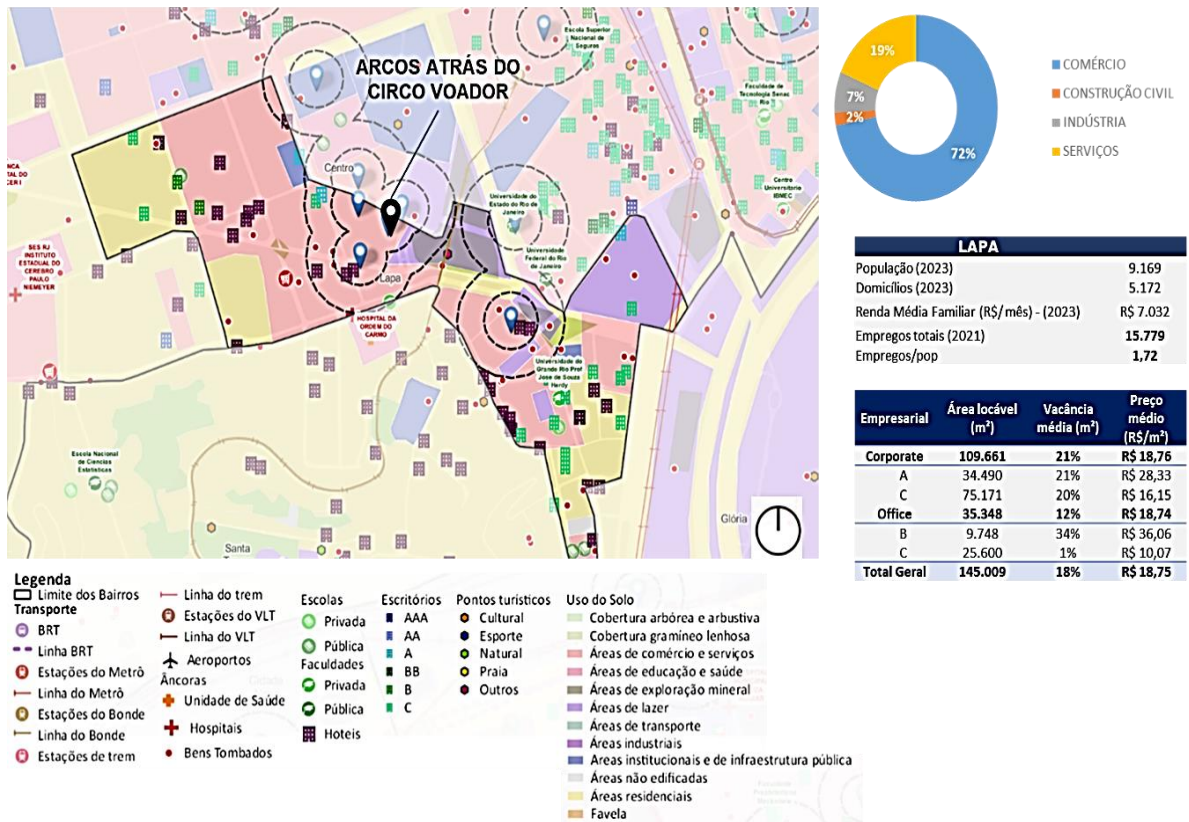
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 11: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Arcos Atrás do Circo Voador



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 12: Resumo das características do entorno do imóvel Arcos Atrás do Circo Voador



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 voltado para educação e treinamentos profissionais na área de economia criativa, com oferta de varejo associado.

## 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 Institucional – Educação e treinamento empresarial para atuação no segmento da Economia Criativa para populações carentes que residem próximo da região.

## d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 3.885 m<sup>2</sup> de área de vendas dos 7 mil m<sup>2</sup> de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de varejo: 1.050 m<sup>2</sup>;
- Área institucional: 2.835 m<sup>2</sup>.

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

**Tabela 2: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento**

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Varejo	1.050	1.050	-	-	-	-
Institucional	2.835	2.835	-	-	-	-

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Varejo	1.050	1%	0%	0%	0%	0%
Institucional	2.835	11%	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 5: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento dos imóveis 35,37 e 39**

IDENTIFICAÇÃO	ARCOS ATRÁS DO CIRCO VOADOR	
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	1.700,00	
ATE PROJETADA (m <sup>2</sup> )	5.550,00	
ÁREA DE VENDA (m <sup>2</sup> )	3.885,00	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	Comercial	
	Residencial	
	Institucional	7.050,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 6: Quadro de áreas**

IDENTIFICAÇÃO	ARCOS ATRÁS DO CIRCO VOADOR		
	ATE COMPUTÁVEL (m²)	ÁREA DE VENDAS (m²)	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)
ACESSO	1.050,00	1.295,00	1.500,00
PAVIMENTO TIPO	1.050,00	1.295,00	1.500,00
COBERTURA	1.050,00	1.295,00	1.500,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	5		
<b>ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO</b>	<b>5.550,00</b>	<b>3.885,00</b>	<b>7.050,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 7: Custo de construção**

IDENTIFICAÇÃO	ARCOS ATRÁS DO CIRCO VOADOR
	<b>CUSTO (R\$/m²)</b>
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R\$ 3.071,00
CUSTO COM BDI	R\$ 4.512,30
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	7.050,00 m²
PROJETOS	R\$ 1.590.601,00
<b>CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>R\$ 33.402.624,00</b>
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	36 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 8: Valor de Locação**

IDENTIFICAÇÃO	ARCOS ATRÁS DO CIRCO VOADOR		
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/mês)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R\$/mês)
INSTITUCIONAL	R\$ 54,53	7.050,00	
<b>VALOR MENSAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)</b>			<b>R\$ 211.859,00</b>
<b>VALOR ANUAL DO EMPREENDIMENTO</b>			<b>R\$ 2.542.302,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

O empreendimento tem potencial de apresentar receita de locação anual de R\$ 2,5 milhões para um contrato de 20 anos com renovação automática. O custo para o empreendimento foi estimado em R\$ 33,4 milhões, para uma obra em um prazo de 30 meses, atingindo a taxa Selic de longo prazo, equivalente a 4,8%a.a.

## f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Do ponto de vista ambiental, o empreendimento está localizado na bacia hidrográfica do Centro, na sub-bacia contribuinte da galeria da Rua Mem de Sá. Segundo o Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015), não possui cursos d'água abertos, todos os talvegues são dotados de galerias subterrâneas para o escoamento das águas pluviais. Neste local, as inundações causam severos prejuízos e graves transtornos aos moradores, comerciantes e ao intenso tráfego que ali circula. A concentração dos lançamentos é outro problema grave da bacia da Rua Mem de Sá, pois todas as tubulações deságuam em uma só galeria ali existente, cuja capacidade de escoamento varia ao longo de sua extensão. Eventos de inundação têm sido bem frequentes nos últimos anos. Neste contexto, é fundamental que o empreendimento preveja reservatório de contenção de águas pluviais e instalação de infraestrutura verde e azul, tanto nas calçadas como nas áreas dos lotes de modo a garantir aumento de permeabilidade e retenção temporária das águas pluviais.

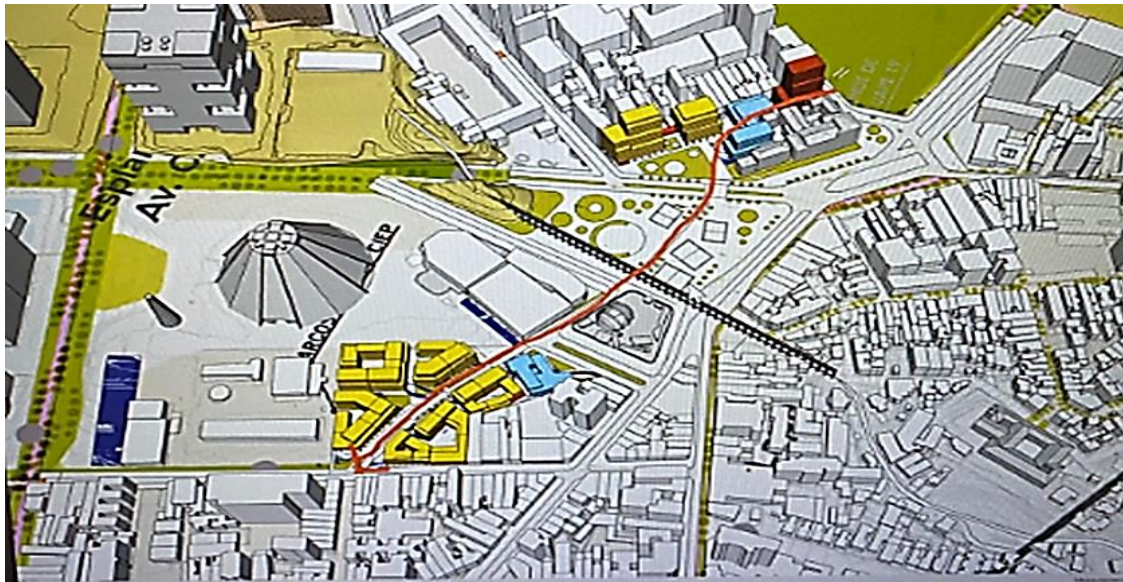
Figura 13: Características da bacia contribuinte da galeria Mem de Sá



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

Este empreendimento potencializa uma conexão pedonal entre o Passeio Público e os Arcos da Lapa com a continuação do mesmo eixo até a rua do Lavradio. Considerando a área construída, o conjunto de três empreendimentos constitui um polo gerador de viagens e deve ter um estudo de impacto de vizinhança como apoio para a identificação de medidas mitigadoras.

**Figura 14: Conexão pedonal Passeio Público, Arcos, Lavradio**



*Fonte: Consórcio Conexão Rio.*

### **g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO**

Considerando que os proprietários dos imóveis que compõem o terreno são o Município e o Estado do Rio de Janeiro e diante da vocação apresentada, a estruturação do projeto pode se dar meio das seguintes modalidades: (i) Permuta por bens com ente que irá desenvolver o empreendimento (item 5.5.3.1.3 do Relatório); (ii) Doação, com possibilidade de contrapartida de cunho social ou ambiental (item 5.5.3.1.2 do Relatório); (iii) Concessão de uso para desenvolvimento e exploração, com a possibilidade de contrapartida de cunho social ou ambiental (item 5.5.3.2.1 do Relatório); (iv) estabelecimento de Parceria Público-Privada (item 5.5.3.2.4 do Relatório) para gestão e administração das atividades educacionais. Há possibilidade de dispensa de licitação no caso de transferência para órgãos e entidades da administração pública e doação para fins e usos de interesse social.

## **h) SONDAGEM COM INVESTIDORES**

A região é bastante desejada por investidores imobiliários em diferentes frentes, desde os usos residenciais, como especialmente aqueles voltados à cultura, gastronomia e turismo. Entretanto, para a vocação indicada, predominantemente institucional voltado para educação, essa sondagem não chega a ser tão específica.

## **i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS**

É necessário se atentar à compatibilidade entre o desenvolvimento do projeto e a proteção e conservação das características socioespaciais da área de proteção do ambiente cultural (APAC) dos Arcos da Lapa e área de abrangência do imóvel tombado – Fundação Progresso

## **j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS**

As questões fundiárias demonstram-se um desafio a ser superado, considerando as restrições, gravames e desatualizações demonstradas pelas matrículas consultadas. Ademais, as questões de tombamento também podem representar restrição quanto à ocupação, de modo que um tratamento célere e especial pode ser solicitado para o desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos.

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

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

## **l) EXTERNALIDADES ESPERADAS**

O uso institucional para educação profissional na área da economia criativa está muito coerente com a vocação cultural de região de vizinhança imediata. Espera-se, portanto, uma externalidade muito positiva.

Embora isoladamente não tenha grande impacto de externalidade negativa no sentido da geração de tráfego, conforme já dito acima, o conjunto dos três empreendimentos (este e outros dois propostos pelo Consórcio na sub-região) constitui um polo gerador de viagens e deve ter um estudo de impacto de vizinhança como apoio para a identificação de medidas mitigadoras.

# ANEXO C2.2

## IMÓVEL - ARCOS TERRENO GRANDE NA LAVRADIO

## a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua dos Arcos, s/nº - Lote2 do PAL 47.474.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro da Lapa, área central da Cidade do Rio de Janeiro, na região ocupada no início da colonização da Cidade, área de influência de Santa Teresa e Glória. 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 esquina com frente para a Rua dos Arcos e outra com a Rua do Lavradio, com divisas frontais e de uma das laterais do terreno em grades com telas de arame e outra lateral com muros de casas vizinhas.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade das Centrais Elétricas Brasileiras S.A. (Eletrobras), tendo como matrícula nº 96.338 do 2º Ofício do RGI, medindo aproximadamente 122m de frente, 66,73m de fundos, 34,50m pela lateral esquerda e 34,00m pela lateral direita. Possui formato irregular com área do terreno de 3.819,51 m<sup>2</sup>, em topografia plana no nível do logradouro. Durante a vistoria identificamos que o imóvel se encontrava vazio.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Por ser um terreno, suas características principais são o seu cercamento por grades e telas com apenas um dos lados encostado na divisa com casas em uma das laterais e o porte de área útil compatível com um estacionamento para fins comerciais. Possui várias árvores relevantes dentro do terreno.

## b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

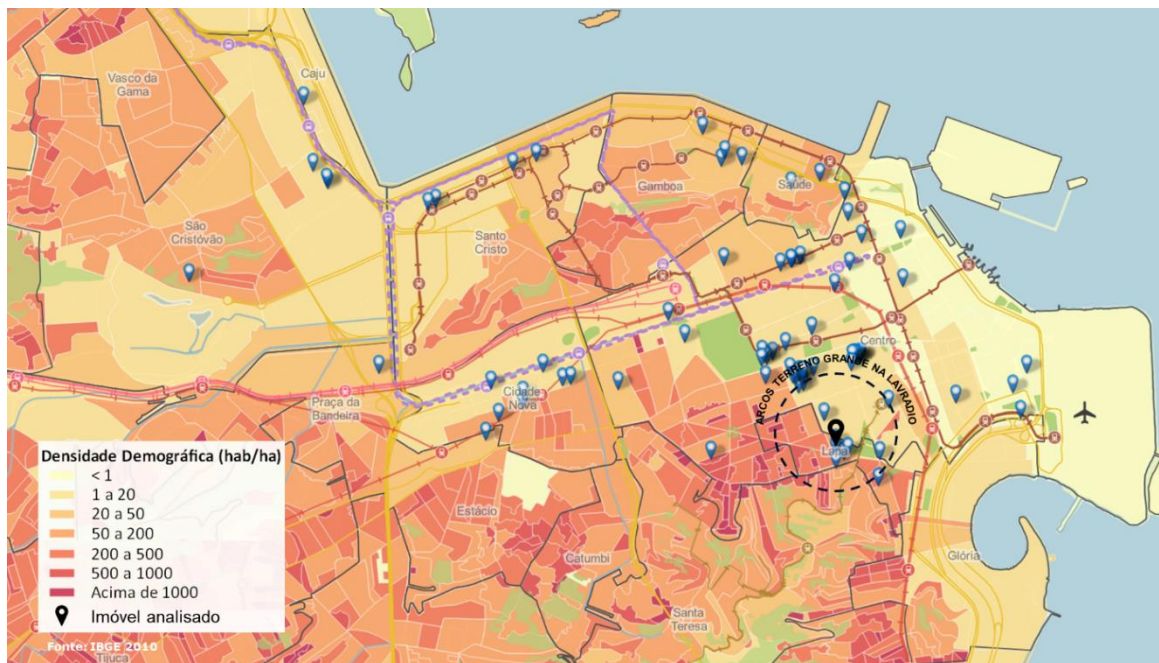
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

### ▪ CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL

O terreno localizado nos Arcos da Rua do Lavradio possui uma densidade populacional variando de 50 a 200 habitantes por hectare, com uma renda média mensal entre 3 e 5 mil reais. Estrategicamente, situado numa área designada para comércio e serviços, no animado bairro da Lapa, onde a renda média atinge R\$7.032,00 e a taxa de emprego é de 1,72 empregos por habitante.

Essa localização oferece uma oportunidade única para investidores e empreendedores, dada a alta atividade econômica na região. A proximidade aos Arcos da Lapa, um marco cultural e turístico no Rio de Janeiro, amplifica ainda mais o potencial deste terreno para uma variedade de empreendimentos comerciais e serviços.

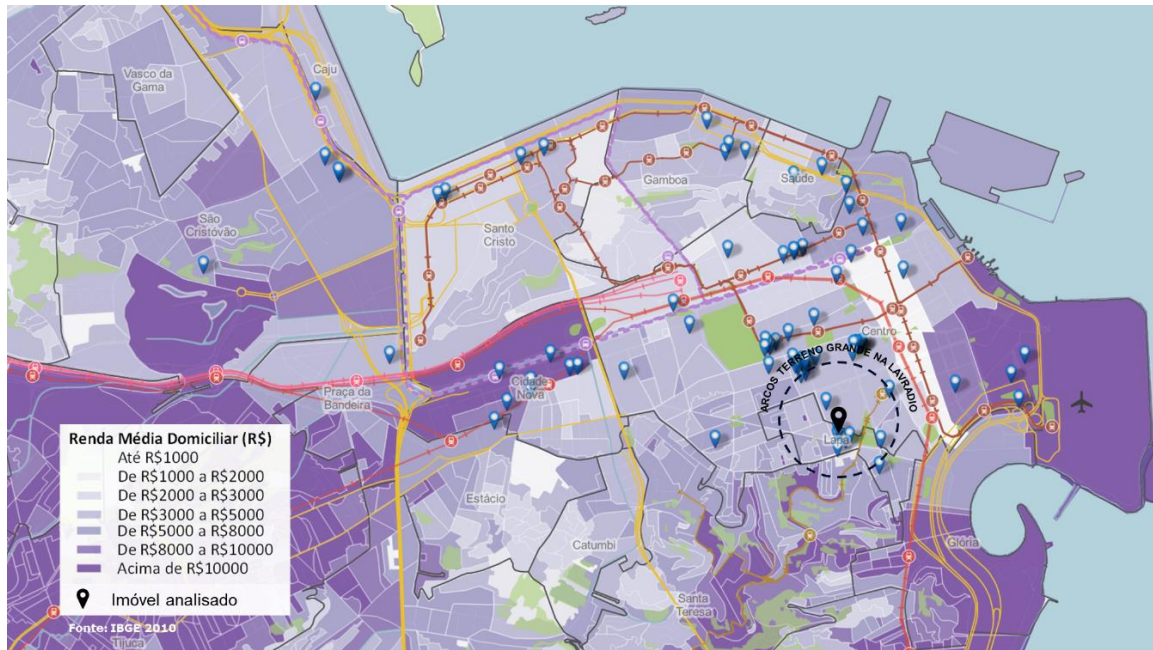
**Figura 15: Densidade demográfica no entorno do imóvel Arcos Terreno Grande na Lavradio**



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

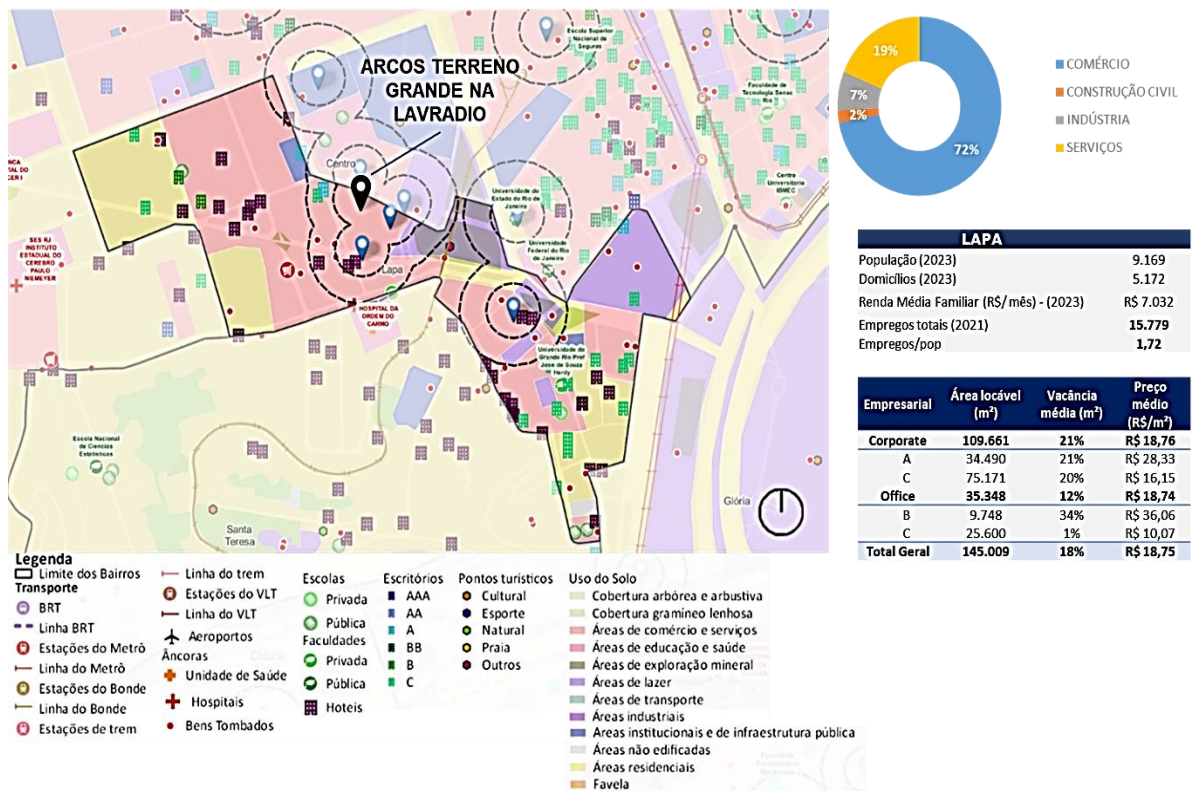


Figura 16: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Arcos Terreno Grande na Lavradio



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 17: Resumo das características do entorno do imóvel Arcos Terreno Grande na Lavradio



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

## ▪ VOCAÇÃO DO IMÓVEL

Com base nas particularidades dos imóveis, evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento residencial de interesse social.

## 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 Residencial – Habitação de Interesse Social.

## d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 9.002 m<sup>2</sup> de área de vendas dos 16,3 mil m<sup>2</sup> de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial popular: 9.002 m<sup>2</sup>.

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

**Tabela 3: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento**

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial Popular	9.002	9.002	-	-	-	-

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial Popular	9.002	9%	0%	0%	0%	0%

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Destaca-se que, para atender a essa demanda, foi considerado o ano de 2026 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 dos imóveis 35,37 e 39**

IDENTIFICAÇÃO	ARCOS TERRENO GRANDE NA LAVRADIO	
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	3.946,00	
ATE PROJETADA (m <sup>2</sup> )	12.860,00	
ÁREA DE VENDA (m <sup>2</sup> )	9.002,00	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	Comercial	
	Residencial	16.300,00
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 10: Quadro de áreas**

IDENTIFICAÇÃO	ARCOS TERRENO GRANDE NA LAVRADIO		
	ATE COMPUTÁVEL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE VENDAS (m <sup>2</sup> )	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )
ACESSO	3.440,00	3.000,00	3.440,00
PAVIMENTO TIPO	3.440,00	3.000,00	3.440,00
COBERTURA	3.440,00	3.000,00	3.440,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	5		
<b>ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO</b>	<b>12.860,00</b>	<b>9.002,00</b>	<b>16.300,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 11: Custo de construção**

IDENTIFICAÇÃO	ARCOS TERRENO GRANDE NA LAVRADIO
	CUSTO (R\$/m <sup>2</sup> )
CUB/M <sup>2</sup> SINDUSCON - JUN23	R\$ 1.984,94
CUSTO COM BDI	R\$ 2.656,80
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	16.300,00 m <sup>2</sup>
PROJETOS	R\$ 2.165.359,00
<b>CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>R\$ 45.472.534,00</b>
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	42 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 12: Valor Geral de Venda (VGV)**

IDENTIFICAÇÃO	ARCOS TERRENO GRANDE NA LAVRADIO		
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (m <sup>2</sup> )	VALOR POR SEGMENTO (R\$)
RESIDENCIAL-S0V0	R\$ 10.104,00	1.938,60	R\$ 19.399.974,00
RESIDENCIAL-S1V0	R\$ 9.630,00	3.877,20	R\$ 36.979.397,00
RESIDENCIAL-S2V0	R\$ 8.999,00	646,20	R\$ 5.399.622,00
VAREJO	R\$ 10.104,00	2.540,00	R\$ 25.664.548,00
<b>VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)</b>			<b>R\$ 87.443.541,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R\$ 87,4 milhões de VGV, com uso residencial de R\$ 61,7 milhões e para o uso comercial R\$ 25,6 milhões. Os ativos foram estimados no valor total de R\$ 22,7 milhões representando cerca de 26% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R\$ 45,4 milhões, sendo hoje o grande desafio de viabilidade do projeto para, dentro de um prazo de

42 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, o empreendimento está localizado na bacia hidrográfica do Centro, na sub-bacia contribuinte da galeria da Rua Mem de Sá. Segundo o Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015), não possui cursos d'água abertos, todos os talvegues são dotados de galerias subterrâneas para o escoamento das águas pluviais. Neste local, as inundações causam severos prejuízos e graves transtornos aos moradores, comerciantes e ao intenso tráfego que ali circula.

A concentração dos lançamentos é outro problema grave da bacia da Rua Mem de Sá, pois todas as tubulações deságuam em uma só galeria ali existente, cuja capacidade de escoamento varia ao longo de sua extensão. Eventos de inundação têm sido bem frequentes nos últimos anos. Neste contexto, é fundamental que o empreendimento preveja reservatório de contenção de águas pluviais e instalação de infraestrutura verde e azul tanto nas calçadas como nas áreas dos lotes de modo a garantir aumento de permeabilidade e retenção temporária das águas pluviais.

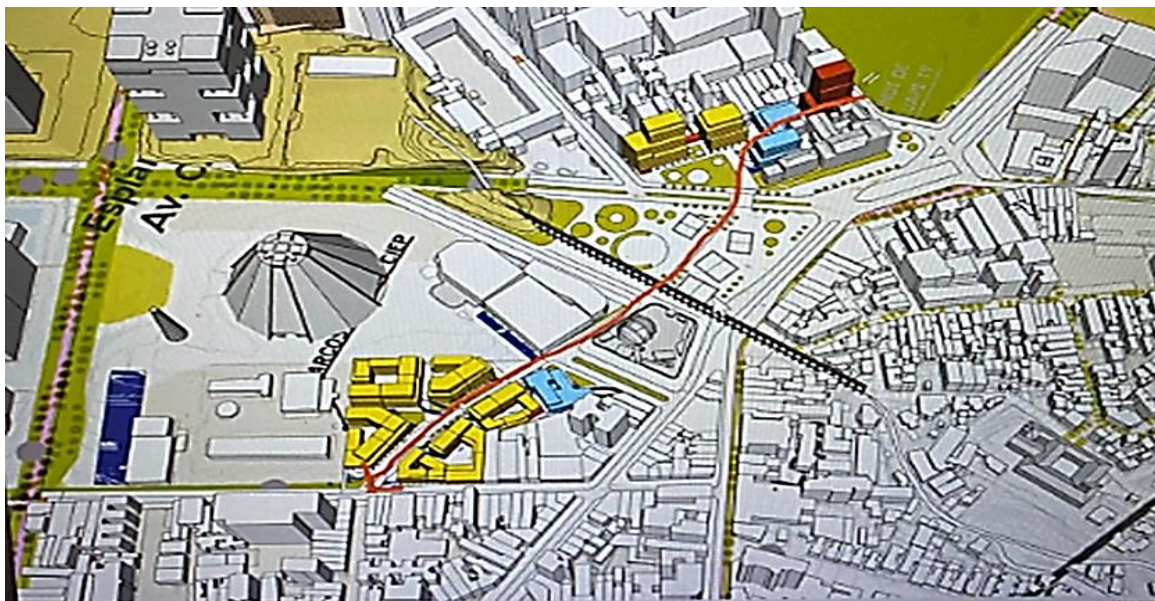
Figura 18: Características da bacia contribuinte da galeria Mem de Sá



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

Este empreendimento potencializa uma conexão pedonal entre o Passeio Público e os Arcos da Lapa com a continuação do mesmo eixo até a rua do Lavradio. Considerando a área construída, o conjunto de três empreendimentos constitui um polo gerador de viagens e deve ter um estudo de impacto de vizinhança como apoio para a identificação de medidas mitigadoras.

Figura 19: Conexão pedonal Passeio Público, Arcos, Lavradio



Fonte: Consórcio Conexão Rio.

### g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o imóvel é de propriedade da Eletrobras, que foi privatizada, as regras aplicáveis são aquelas relativas aos entes privados. Uma vez que a vocação identificada aponta para a conveniência de aproveitamento do imóvel em programas de habitação de interesse social, há possibilidade de (i) doação pela Eletrobras ao ente público que se disponha a desenvolver diretamente a renovação e a disponibilização dos imóveis à população no âmbito de programas de habitação desenvolvidos por 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; ou (ii) permuta por bens imóveis da administração pública que sejam do interesse da Eletrobras (item 5.4.3.1.3 do Relatório). Posteriormente à transferência para o ente público, é possível o aporte dos imóveis no programa Minha Casa Minha Vida ou o estabelecimento de Parceria Público Privada de natureza patrocinada (item 5.5.3.2.4 do Relatório).

#### **h) SONDAGEM COM INVESTIDORES**

A região é bastante desejada por investidores imobiliários em diferentes frentes, desde os usos residenciais, como especialmente aqueles voltados à cultura, gastronomia e turismo. Entretanto, para a vocação indicada, voltada para HIS, essa sondagem chega a ser tão específica, valendo-se de uma demanda sempre superior à oferta de produtos imobiliários. Certamente, para a viabilização econômico-financeira de um empreendimento dessa natureza, este deverá estar associado a algum programa habitacional municipal ou de outro ente governamental (Ex. MCMV).

#### **i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS**

Há duas indisponibilidades averbadas na matrícula do imóvel, sendo uma por ordem do juízo da 2ª Vara Federal de Palmas/TO e a segunda por ordem da 4ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro.

É necessário se atentar à compatibilidade entre o desenvolvimento do projeto e a proteção e conservação das características socioespaciais da área de proteção do ambiente cultural (APAC) dos Arcos da Lapa e área de abrangência de bem tombado, Fundação Progresso.

#### **j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS**

Não foram identificadas demandas legislativas ou de normas urbanísticas em relação ao aproveitamento deste imóvel.

#### **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 habitacional proposto, com as características de um empreendimento habitacional de interesse social, se ajusta muito bem à vizinhança da Lapa e pode contribuir, como externalidade positiva importante, para a diversidade de usos na sub-região, criando uma dinâmica urbana revitalizadora.

Por outro lado, considerando a necessidade do estabelecimento de contrapartidas relativas aos impactos de vizinhança causados pelo porte do empreendimento (superior a 10.000 m<sup>2</sup>), 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 C2.3

## IMÓVEL - ARCOS VIZINHO CIEP

## a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua dos Arcos, s/nº - Lote2 do PAL 47.474.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro da Lapa, área central da Cidade do Rio de Janeiro, na região ocupada no início da colonização da Cidade, área de influência de Santa Teresa e Glória. 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 esquina com frente para a Rua dos Arcos e outra com a Rua do Lavradio, com divisas frontais e de uma das laterais do terreno em grades com telas de arame e outra lateral com muros cerca do CIEP.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade das Centrais Elétricas Brasileiras S.A. (Eletrobras)tendo como matrícula nº 96.340 do 2º Ofício do RGI, medindo aproximadamente 111,86m de frente, 89,82m de fundos, 17,30m pela lateral esquerda e 115,46m pela lateral direita. Possui formato irregular com área do terreno de 5.910,91 m<sup>2</sup>, em topografia plana no nível do logradouro. Durante a vistoria identificamos que o imóvel se encontrava vazio.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Por ser um terreno, suas características principais são o seu cercamento por grades e telas com apenas um dos lados encostado na divisa com o CIEP e a área útil compatível com um estacionamento ou construção de grande porte para fins diversos. Possui várias árvores relevantes dentro do terreno.

## b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

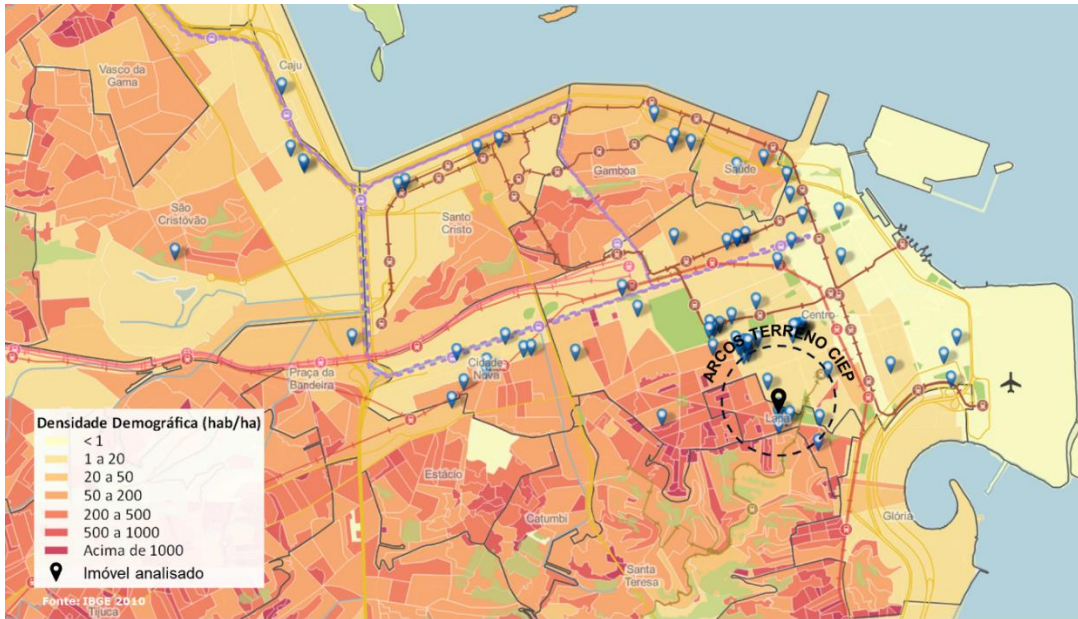
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

O imóvel no Arco Vizinho do CIEP está localizado numa área com uma densidade populacional variando de 50 a 200 habitantes por hectare e uma renda média mensal entre 3 e 5 mil reais. Sua utilização voltada para comércio e serviços reflete a dinâmica econômica da região, situada no centro do Rio de Janeiro.

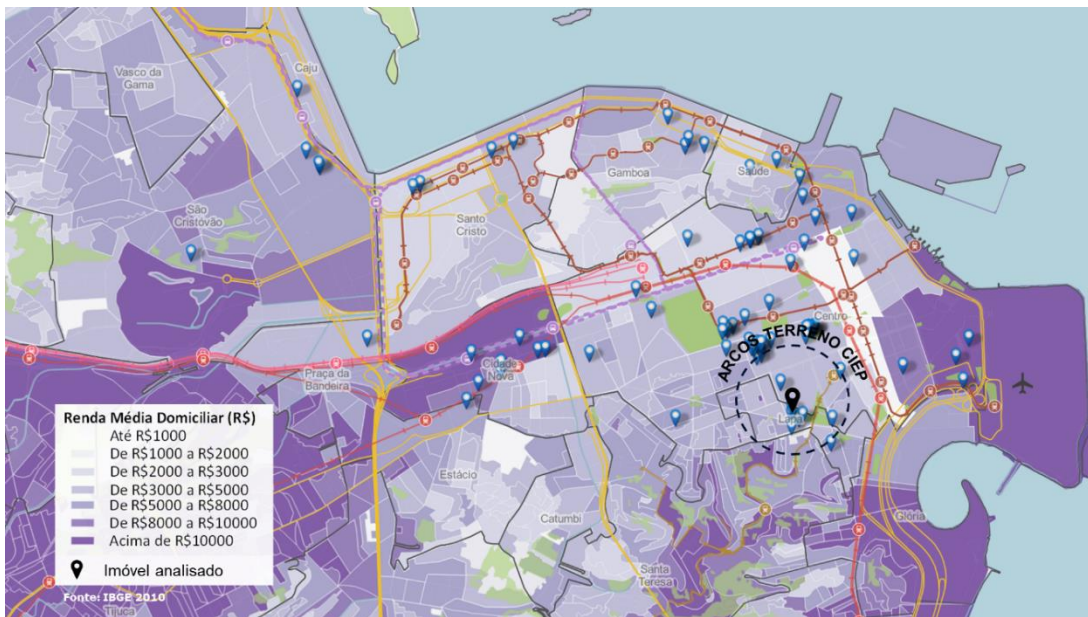
Além disso, a área está passando por um notável desenvolvimento, com a previsão de empreendimentos empresariais de alto padrão e a construção de 803 novas unidades residenciais. Estes projetos indicam um potencial significativo para investidores e empreendedores, tornando o imóvel no Arco Vizinho do CIEP uma escolha estratégica para quem busca oportunidades comerciais e residenciais num ambiente em expansão no coração da cidade.

**Figura 20: Densidade demográfica no entorno do imóvel Arcos Vizinho CIEP**



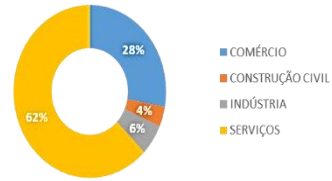
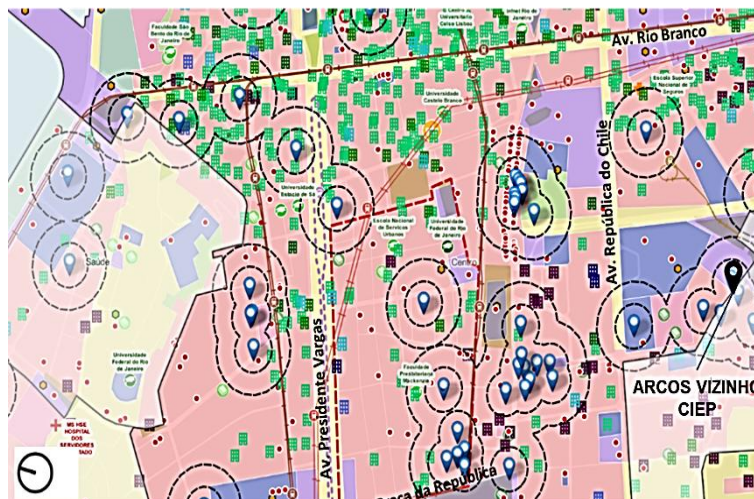
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Figura 21: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Arcos Vizinho CIEP**



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 22: Resumo das características do entorno do imóvel Arcos Vizinho CIEP



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

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

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

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

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 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 19.145 m<sup>2</sup> de área de vendas dos 30,8 mil m<sup>2</sup> de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial: 16.295 m<sup>2</sup>;
- Área de vendas de varejo: 2.850 m<sup>2</sup>.

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

**Tabela 4: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento**

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	16.295	16.295	-	-	-	-
Varejo	2.850	2.850	-	-	-	-

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	16.295	10%	0%	0%	0%	0%
Varejo	2.850	11%	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 13: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel**

IDENTIFICAÇÃO	ARCOS VIZINHO CIEP	
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	5.910,90	
ATE PROJETADA (m <sup>2</sup> )	27.350,00	
ÁREA DE VENDA (m <sup>2</sup> )	19.145,00	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	Comercial	
	Residencial	30.850,00
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 14: Quadro de áreas**

IDENTIFICAÇÃO	ARCOS VIZINHO CIEP		
	ATE COMPUTÁVEL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE VENDAS (m <sup>2</sup> )	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )
ACESSO	3.500,00	2.450,00	3.500,00
PAVIMENTO TIPO	3.500,00	2.450,00	3.500,00
COBERTURA	3.500,00	2.450,00	3.500,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	9		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO	<b>27.350,00</b>	<b>19.145,00</b>	<b>30.850,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 15: Custo de construção**

IDENTIFICAÇÃO	ARCOS VIZINHO CIEP
	<b>CUSTO (R\$/m²)</b>
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R\$ 1.984,90
CUSTO COM BDI	R\$ 2.827,50
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	30.850,00 m²
PROJETOS	R\$ 4.361.430,00
<b>CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>R\$ 91.590.031,00</b>
<b>PRAZO ESTIMADO PARA OBRA</b>	<b>42 MESES</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 16: Valor Geral de Venda (VGV)**

IDENTIFICAÇÃO	ARCOS VIZINHO CIEP		
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R\$)
RESIDENCIAL-S1V0	R\$ 9.630,00	4.888,50	R\$ 46.994.650,00
RESIDENCIAL-S2V0	R\$ 8.999,00	9.777,00	R\$ 87.473.882,00
RESIDENCIAL-S3V0	R\$ 8.577,00	1.629,50	R\$ 13.723.371,00
VAREJO	R\$ 9.630,00	2.850,00	R\$ 27.445.646,00
<b>VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO</b>			<b>R\$ 175.637.548,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R\$ 175,6 milhões de VGV, com uso residencial de R\$ 148,1 milhões e para o uso comercial R\$ 27,4 milhões. Os ativos foram estimados no valor total de R\$ 45,4 milhões representando cerca de 26% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R\$ 91,5 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, o empreendimento está localizado na bacia hidrográfica do Centro, na sub-bacia contribuinte da galeria da Rua Mem de Sá. Segundo o Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015), não possui cursos d'água abertos, todos os talwegues são dotados de galerias subterrâneas para o escoamento das águas pluviais. Neste local, as inundações causam severos prejuízos e graves transtornos aos moradores,



comerciantes e ao intenso tráfego que ali circula. A concentração dos lançamentos é outro problema grave da bacia da Rua Mem de Sá, pois todas as tubulações deságuam em uma só galeria ali existente, cuja capacidade de escoamento varia ao longo de sua extensão. Eventos de inundação têm sido bem frequentes nos últimos anos. Neste contexto, é fundamental que o empreendimento preveja reservatório de contenção de águas pluviais e instalação de infraestrutura verde e azul tanto nas calçadas como nas áreas dos lotes de modo a garantir aumento de permeabilidade e retenção temporária das águas pluviais.

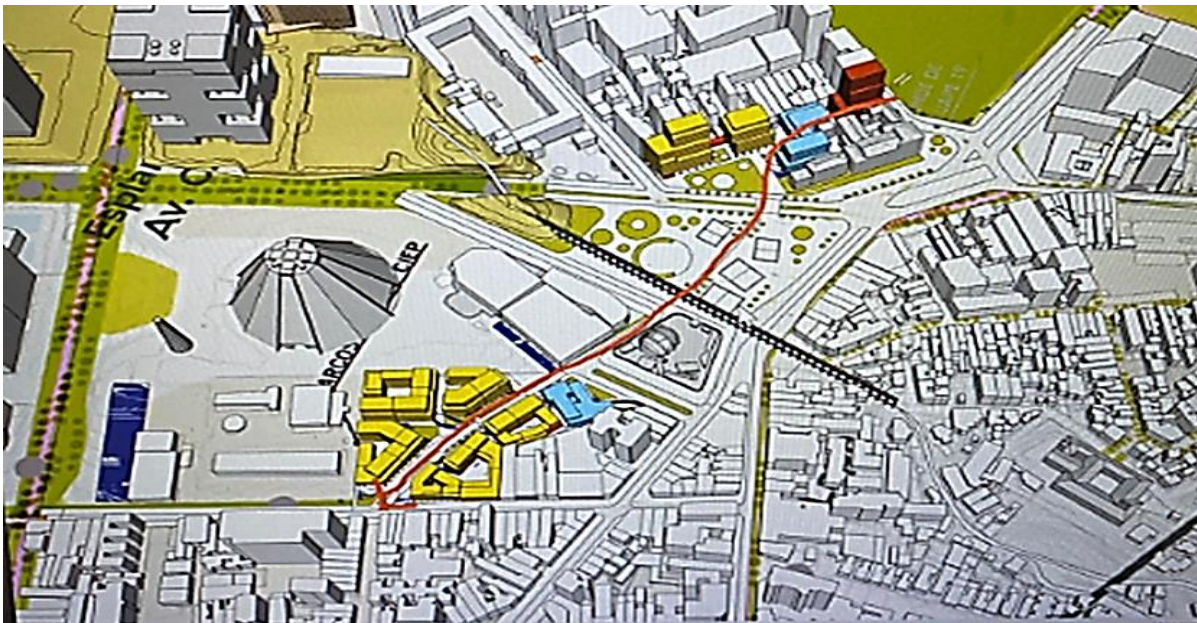
**Figura 23: Características da bacia contribuinte da galeria Mem de Sá**



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

Este empreendimento potencializa uma conexão pedonal entre o Passeio Público e os Arcos da Lapa com a continuação do mesmo eixo até a rua do Lavradio. Considerando a área construída, o conjunto de três empreendimentos constitui um polo gerador de viagens e deve ter um estudo de impacto de vizinhança como apoio para a identificação de medidas mitigadoras.

Figura 24: Conexão pedonal Passeio Público, Arcos, Lavradio



Fonte: Consórcio Conexão Rio.

### g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o imóvel, aparentemente, é de propriedade da Eletrobras, que foi privatizada, as regras aplicáveis são aquelas relativas aos entes privados.

### h) SONDAÇÃO COM INVESTIDORES

A região é bastante desejada por investidores imobiliários em diferentes frentes, desde os usos residenciais, como especialmente aqueles voltados à cultura, gastronomia e turismo. Para a vocação indicada, voltada para os usos residenciais de padrão de mercado, a localização se mostra bastante assertiva, na transição entre a Lapa e o Centro tradicional, já sendo reconhecida como de desejo para ofertas do mercado imobiliário.

### i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS

Há duas indisponibilidades averbadas na matrícula do imóvel, sendo uma por ordem do juízo da 2ª Vara Federal de Palmas/TO e a segunda por ordem da 4ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro.

É necessário se atentar à compatibilidade entre o desenvolvimento do projeto e a proteção e conservação das características socioespaciais da área de proteção do ambiente cultural (APAC) dos Arcos da Lapa e área de proximidade de bem tombado, Fundação Progresso.

## **j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS**

As questões fundiárias demonstram-se um desafio a ser superado, considerando as restrições, gravames e desatualizações demonstradas pelas matrículas consultadas.

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

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

## **l) EXTERNALIDADES ESPERADAS**

O uso habitacional proposto, com as características de um empreendimento habitacional destinado a funcionários públicos e trabalhadores do Centro, é complementar aos usos de habitação social e institucional propostos pelo Consórcio para os outros Ativos Públicos da sub-região da Lapa, criando um mix diversificado de uso que pode gerar, no conjunto, uma externalidade muito positiva para toda a 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 m<sup>2</sup>), 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 C3

## REGIÃO – LAVRADIO

### C3.1 - IMÓVEL – LAVRADIO EM FRENTE AO RIO SCENARIUM

# ANEXO C3.1

## IMÓVEL – LAVRADIO EM FRENTE AO RIO SCENARIUM

## a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua do Lavradio, nº 19.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro do Centro, área central da Cidade 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 do Estado do Rio de Janeiro com matrícula nº 51.899, do 2º Ofício do RGI. Durante a vistoria foi constatado que o imóvel se encontrava vazio.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Trata-se de um terreno de esquina entre a Rua dos Arcos e a Rua do Lavradio, com topografia plana, formato irregular, medindo 123,20m de frente, 66,73 de fundos, e 34.00m, aproximadamente, em ambas as laterais, totalizando 5.910,91m<sup>2</sup> de área de terreno e situado no nível do logradouro. Encontra-se cercado por muro e grades com telas e sua área é compatível com uma construção de grande porte para fins diversos. Possui vários elementos arbóreos relevantes dentro do terreno.

## b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

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

- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

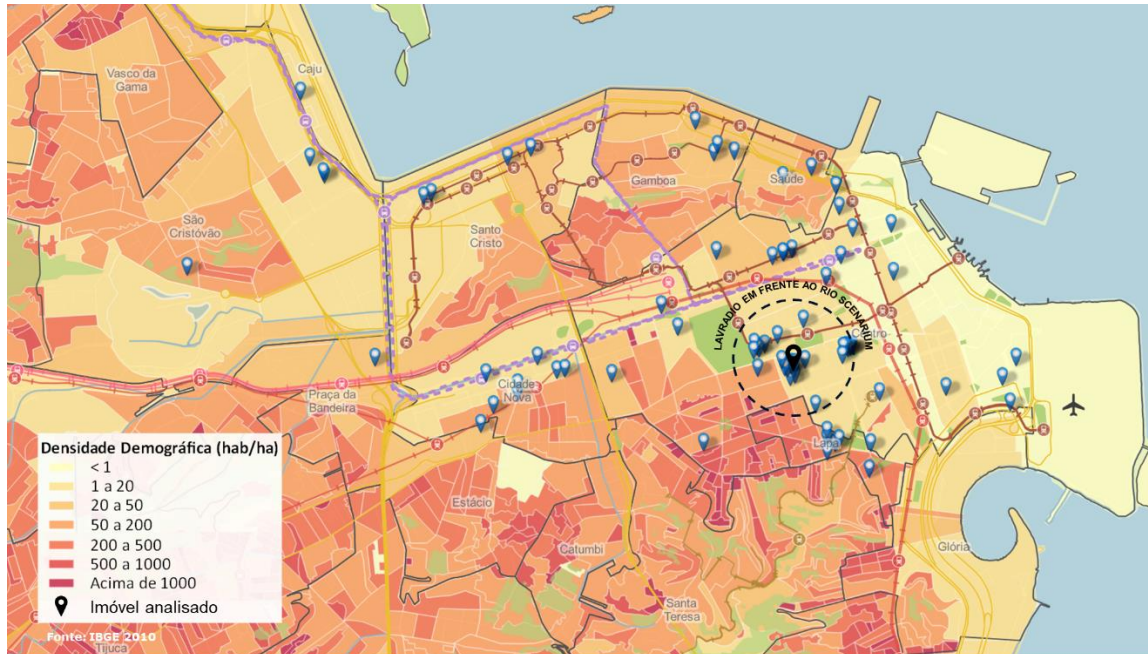
O imóvel na Lavradio em frente ao Rio Scenarium está localizado numa área com densidade populacional moderada, variando de 20 a 50 habitantes por hectare, e possui uma renda média mensal entre 3 e 5 mil reais. Situado numa área comercial no bairro do Centro, onde a taxa de empregos atinge notáveis 22 empregos por habitante e a renda média é de R\$7.012,00, este imóvel oferece uma base sólida para negócios e atividades comerciais.

Além disso, a região está prestes a receber novos empreendimentos empresariais, totalizando 44.196 m<sup>2</sup> de áreas locáveis, juntamente com a construção de 803 novas unidades residenciais. Esses projetos indicam um cenário dinâmico para investimentos e oportunidades residenciais, tornando o imóvel na Lavradio em frente ao Rio Scenarium uma escolha

C3.1 - 2

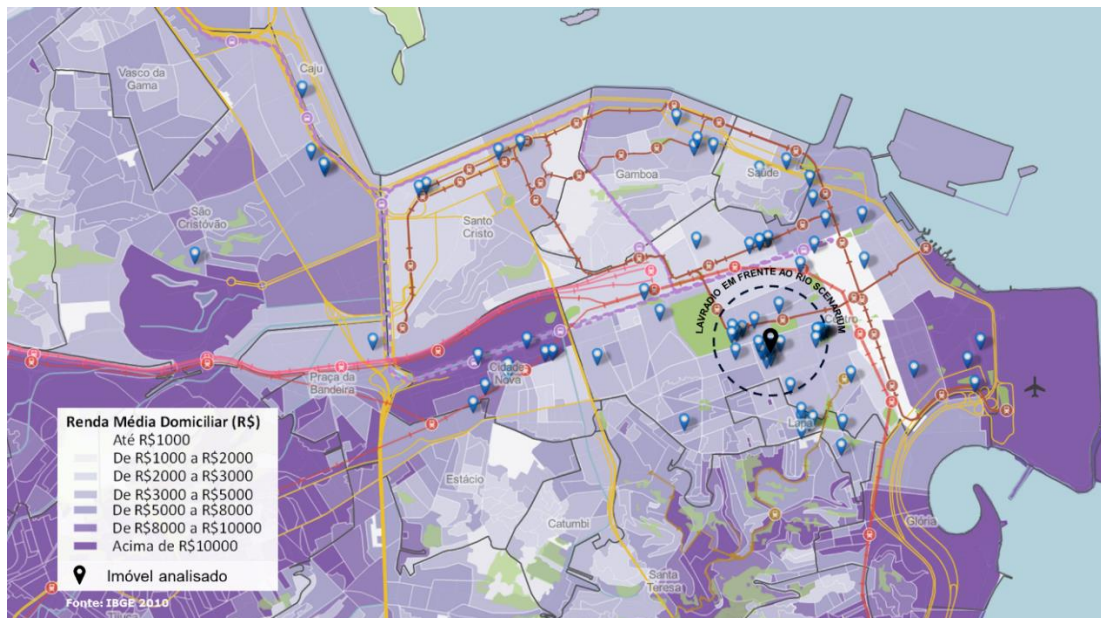
estratégica para aqueles que buscam um ambiente comercial próspero e residencial, no coração do centro do Rio de Janeiro.

**Figura 25: Densidade demográfica no entorno do imóvel na Lavradio em frente ao Rio Scenarium**



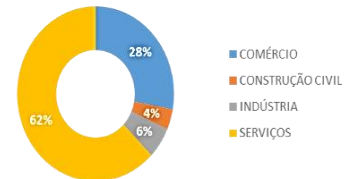
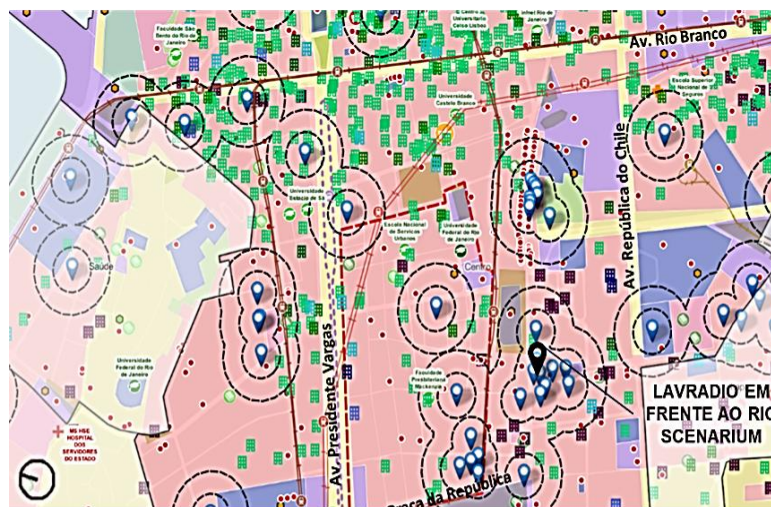
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Figura 26: Renda média domiciliar no entorno do imóvel na Lavradio em frente ao Rio Scenarium**



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 27: Resumo das características do entorno do imóvel na Lavradio em frente ao Rio Scenarium



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

Empresarial	Área locável (m <sup>2</sup> )	Vacância média (m <sup>2</sup> )	Preço médio (R\$/m <sup>2</sup> )
<b>Corporate</b>	<b>3.233.416</b>	<b>29%</b>	<b>R\$ 24,14</b>
A	329.387	57%	R\$ 40,34
AA	286.067	36%	R\$ 55,21
AAA	185.364	26%	R\$ 80,15
B	152.260	34%	R\$ 29,32
BB	353.258	28%	R\$ 24,64
C	1.927.080	24%	R\$ 18,93
<b>Office</b>	<b>1.675.587</b>	<b>11%</b>	<b>R\$ 25,51</b>
B	127.055	20%	R\$ 41,96
C	1.548.532	11%	R\$ 24,62
<b>Total Geral</b>	<b>4.909.004</b>	<b>21%</b>	<b>R\$ 24,75</b>

Empresarial previsto	Área locável (m <sup>2</sup> )
<b>Corporate</b>	<b>44.196</b>
AA	20.000
AAA	20.596
B	3.600
<b>Total Geral</b>	<b>44.196</b>

Lançamentos Residenciais	Nº Total de Unidades	Área Privativa Média (m <sup>2</sup> )	Média de Valor (R\$/m <sup>2</sup> )
Cores Do Rio	121	44	R\$ 8.949
Skylux	322	44	R\$ 14.744
Vargas 1140	360	41	R\$ 8.760
<b>Total Geral</b>	<b>803</b>	<b>43</b>	<b>R\$ 11.054</b>



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 Residencial – Perfil de funcionários públicos, artistas de classe criativa ou trabalhadores do Centro do Rio, com áreas de no máximo 60,00 m<sup>2</sup>.



#### d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 5.775 m<sup>2</sup> de área de vendas dos 11 mil m<sup>2</sup> de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial: 4.980 m<sup>2</sup>;
- Área de vendas de varejo: 795 m<sup>2</sup>.

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

**Tabela 5: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento**

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	4.980	4.980	-	-	-	-
Varejo	795	795	-	-	-	-

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	4.980	3%	0%	0%	0%	0%
Varejo	795	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 17: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel**

IDENTIFICAÇÃO	LAVRADIO EM FRENTE AO RIO SCENARIUM	
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	4.000,00	
ATE PROJETADA (m <sup>2</sup> )	8.250,00	
ÁREA DE VENDA (m <sup>2</sup> )	5.775,00	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	Comercial	
	Residencial	11.050,00
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 18: Quadro de áreas**

IDENTIFICAÇÃO	LAVRADIO EM FRENTE AO RIO SCENARIUM		
	ATE COMPUTÁVEL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE VENDAS (m <sup>2</sup> )	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )
ACESSO	3.500,00	2.450,00	3.500,00
PAVIMENTO TIPO	3.500,00	2.450,00	3.500,00
COBERTURA	3.500,00	2.450,00	3.500,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	9		
<b>ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO</b>	<b>27.350,00</b>	<b>19.145,00</b>	<b>30.850,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 19: Custo de construção**

IDENTIFICAÇÃO	LAVRADIO EM FRENTE AO RIO SCENARIUM
	<b>CUSTO (R\$/m²)</b>
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R\$ 2.428,20
CUSTO COM BDI	R\$ 3.250,10
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	11.050,00 m²
PROJETOS	R\$ 1.795.732,00
<b>CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>R\$ 37.710.379,00</b>
<b>PRAZO ESTIMADO PARA OBRA</b>	<b>30 MESES</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 20: Valor Geral de Venda (VGV)**

IDENTIFICAÇÃO	LAVRADIO EM FRENTE AO RIO SCENARIUM		
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R\$)
RESIDENCIAL-S0V0	R\$ 9.733,00	996,00	R\$ 9.635.796,00
RESIDENCIAL-S1V0	R\$ 9.276,00	1.992,00	R\$ 18.181.812,00
RESIDENCIAL-S2V0	R\$ 8.668,00	1.992,00	R\$ 17.164.447,00
VAREJO	R\$ 9.733,00	795,00	R\$ 7.737.836,00
<b>VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO</b>			<b>R\$ 52.737.891,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R\$ 52,7 milhões de VGV, com uso residencial de R\$ 44,9 milhões e para o uso comercial R\$ 7,7 milhões. Os ativos foram estimados no valor total de R\$ 6 milhões representando cerca de 11,4% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R\$ 37,7 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, o empreendimento está localizado na bacia hidrográfica do Centro, na sub-bacia contribuinte da galeria da Rua Mem de Sá. Segundo o Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015), a rua do Lavradio é muito vulnerável a inundações e não deve ter intervenções subterrâneas. Neste contexto, o empreendimento não terá estacionamento.

**Figura 28: Inundações na Sub- bacia Hidrográfica Mem de Sá**

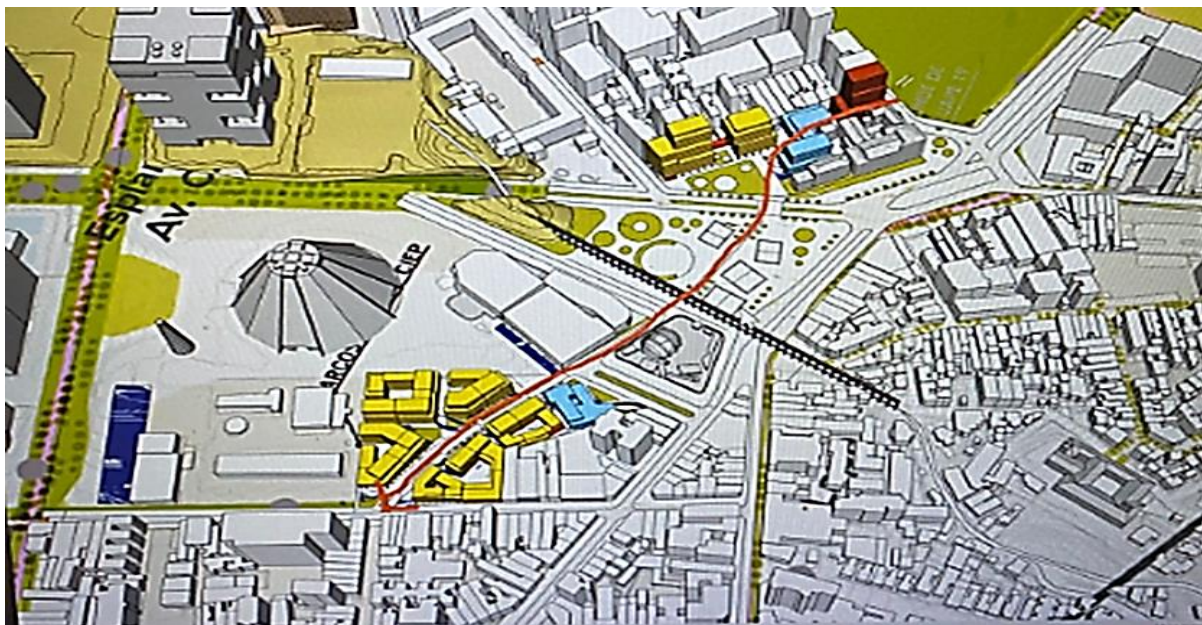


Fonte : Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015).

Neste contexto, é fundamental que o empreendimento preveja reservatório de contenção de águas pluviais e instalação de infraestrutura verde e azul, tanto nas calçadas como nas áreas dos lotes de modo a garantir aumento de permeabilidade e retenção temporária das águas pluviais.

Este empreendimento está articulado com a conexão pedonal entre o Passeio Público e os Arcos da Lapa. Apresenta dois acessos. O acesso de pedestres será pela rua do Lavradio e o acesso de carros pela Rua Pedro I.

Figura 29: Conexão pedonal Passeio Público, Arcos, Lavradio



Fonte: Consórcio Conexão Rio.

### g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o proprietário do imóvel é o Estado do Rio de Janeiro, e diante da vocação apresentada, a estruturação do projeto pode se dar meio das seguintes modalidades: (i) Venda para posterior desenvolvimento, com a possibilidade de contrapartida de cunho social ou ambiental a ser prevista na forma de encargo contratual (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 para desenvolvimento e geração de renda. (item 5.5.3.1.4).

## **h) SONDAGEM COM INVESTIDORES**

A região é bastante desejada por investidores imobiliários em diferentes frentes, desde os usos residenciais, como especialmente aqueles voltados à cultura, gastronomia e turismo. Para a vocação indicada, voltada para os usos residenciais de padrão de mercado, a localização se mostra bastante assertiva, na transição entre a Lapa e o Centro tradicional, já sendo reconhecida como de desejo para ofertas do mercado imobiliário.

## **i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS**

Não foram identificados pontos críticos e ajustes a serem propostos para este imóvel. É necessário se atentar à compatibilidade entre o desenvolvimento do projeto e a proteção e conservação das características socioespaciais da área de proteção do ambiente cultural (APAC) dos Arcos da Lapa.

## **j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS**

Não foram identificadas demandas na legislação e normas urbanísticas a fim de que seja possível o aproveitamento regular desse imóvel.

## **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 da economia criativa, se ajusta bem à vizinhança de cultura e entretenimento do Lavradio, sendo razoável prever efeitos de externalidade positiva na sub-região com a sua implantação.

# ANEXO C4

## REGIÃO – CARIOCA

C4.1 - IMÓVEL - RUA DA CARIOCA, 35, 37, 39, 43 ,45 ,47 e 49 (CINE IRIS)

C4.2 - IMÓVEL – REPÚBLICA DO PARAGUAI\_BNDES

# ANEXO C4.1

**IMÓVEL – RUA DA CARIOCA, 35, 37, 39, 43, 45, 47  
e 49 (CINE IRIS)**



## a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua da Carioca, nº 35, 37, 39, 43, 45, 47 e 49 (Cine Iris).
- **DA REGIÃO DA RUA DA CARIOCA**

Localizado no Centro do Rio de Janeiro, na região ocupada no início da colonização da Cidade, com forte influência do Corredor Cultural e com muitas edificações tombadas devido ao seu valor histórico. O Bairro é servido por todos os serviços comunitários e públicos essenciais para um grande centro urbano. Os imóveis estão localizados na Rua da Carioca, com acesso tanto pelo lado do Largo da Carioca como pela Praça Tiradentes, e faz parte de uma das áreas mais preservadas da Cidade.

- **IMÓVEL: Rua da Carioca, 49/51:**

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade do Estado do Rio de Janeiro, com matrícula nº 33.251 do 2º Ofício do RGI. No imóvel funciona o Cinema Iris.

- **DO IMÓVEL**

O imóvel é um sobrado erguido em um terreno de formato retangular, de topografia plana e no nível do logradouro, com área de terreno de 635,00m<sup>2</sup>. O imóvel é composto por térreo e dois pavimentos, com área construída total de 1.904,79 m<sup>2</sup>, em padrão construtivo normal para a época, aparentando estabilidade e condições de habitabilidade funcional. Durante a vistoria do imóvel foi observado seu estado regular de conservação.

Foi disponibilizado pelo proprietário Laudo de Avaliação, datado de 19 de fevereiro de 2021, que contribuiu para as informações do imóvel.

Foi disponibilizado pelo proprietário Laudo de Avaliação, datado de 19 de fevereiro de 2021, que contribuiu para as informações do imóvel.

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

Sua estrutura é composta por fundações de pedra e madeiras com alvenaria de tijolos maciços e pisos de madeira. As paredes externas são de pedra ancoradas por argamassa com óleo de baleia, como foi construída na época. O imóvel apresenta reformas de materiais mais modernos como concreto armado e todas as adaptações para funcionamento de uma sala de cinema. Tem estabilidade e solidez, não necessitando assim, de sofrer intervenções de obras estruturais para renovar sua condição de estabilidade e habitabilidade funcional.

C4.1 - 2

▪ **IMÓVEL: Rua da Carioca, 47:**

• **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade do Estado do Rio de Janeiro, tendo como matrícula 57.276 do 2º Ofício do RGI, onde estão suas dimensões listadas, em formato retangular com área do terreno de 341,86 m<sup>2</sup>, em topografia plana no nível do logradouro. O imóvel está vazio e fechado.

• **DO IMÓVEL**

Não foi feita a vistoria interna no imóvel e seu estado aparente pela observação externa é regular. Sua área construída total de 1.025,58 m<sup>2</sup>, composto por prédio tipo sobrado, com térreo e dois pavimentos em padrão construtivo normal para a época, aparentando estabilidade e condições de habitabilidade funcional.

• **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

Sua estrutura é composta por fundações de pedra e madeiras com alvenaria de tijolos maciços e pisos de madeira. As paredes externas são de pedra ancoradas por argamassa com óleo de baleia, como foi construída na época. O imóvel apresenta reformas de materiais mais modernos como concreto armado e estabilidade e solidez, não necessitando assim, de sofrer intervenções de obras estruturais para renovar sua condição de estabilidade e habitabilidade funcional.

▪ **IMÓVEL: Rua da Carioca, 45:**

• **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade do Estado do Rio de Janeiro, tendo como matrícula 63.786 do 2º Ofício do RGI, onde estão suas dimensões listadas, em formato retangular com área do terreno de 329,48 m<sup>2</sup>, em topografia plana no nível do logradouro. O imóvel está vazio e fechado.

• **DO IMÓVEL**

Não foi feita a vistoria interna no imóvel e seu estado aparente pela observação externa é regular. Sua área construída total de 1.317,92 m<sup>2</sup>, composto por prédio tipo sobrado, com térreo e três pavimentos em padrão construtivo normal para a época, aparentando estabilidade e condições de habitabilidade funcional.

• **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

Sua estrutura é composta por fundações de pedra e madeiras com alvenaria de tijolos maciços e pisos de madeira. As paredes externas são de pedra ancoradas

por argamassa com óleo de baleia, como foi construída na época. O imóvel apresenta reformas de materiais mais modernos como concreto armado e estabilidade e solidez, não necessitando assim, de sofrer intervenções de obras estruturais para renovar sua condição de estabilidade e habitabilidade funcional.

▪ **IMÓVEL: Rua da Carioca, 43:**

• **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade do Estado do Rio de Janeiro tendo como matrícula 63.785 do 2º Ofício do RGI, onde estão suas dimensões listadas, em formato retangular com área do terreno de 352,85 m<sup>2</sup>, em topografia plana no nível do logradouro. Atualmente o imóvel está ocupado pelo Grupo Arco Iris de Cidadania LGBT.

• **DO IMÓVEL**

Durante a vistoria interna no imóvel foram observadas reformas estruturais e obras de modernização. Sua área construída total de 1058,55 m<sup>2</sup>, composto por prédio tipo sobrado, com térreo e dois pavimentos em padrão construtivo normal para a época, aparentando estabilidade e condições de habitabilidade em estado de conservação regular.

• **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

Sua estrutura é composta por fundações de pedra e madeiras com alvenaria de tijolos maciços e pisos de madeira. As paredes externas são de pedra ancoradas por argamassa com óleo de baleia, como foi construída na época. O imóvel apresenta reformas de materiais mais modernos como concreto armado e estabilidade e solidez, não necessitando assim, de sofrer intervenções de obras estruturais para renovar sua condição de estabilidade e habitabilidade funcional.

▪ **IMÓVEL: Rua da Carioca, 39:**

• **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade do Estado do Rio de Janeiro, tendo como matrícula 63.783 do 2º Ofício do RGI, onde estão suas dimensões listadas, em formato retangular com área do terreno de 199,47 m<sup>2</sup> em topografia plana no nível do logradouro. Atualmente o imóvel se encontra vazio e fechado.

• **DO IMÓVEL**

Não houve vistoria interna no imóvel, mas aparenta estado de conservação regular. Sua área construída total de 398,94 m<sup>2</sup>, composto por prédio tipo sobrado, com térreo e um pavimento em padrão construtivo normal para a época, aparentando estabilidade e condições de habitabilidade em estado de conservação regular.

• **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

Sua estrutura é composta por fundações de pedra e madeiras com alvenaria de tijolos maciços e pisos de madeira. As paredes externas são de pedra ancoradas por argamassa com óleo de baleia, como foi construída na época. O imóvel apresenta reformas de materiais mais modernos como concreto armado e estabilidade e solidez, não necessitando assim, de sofrer intervenções de obras estruturais para renovar sua condição de estabilidade e habitabilidade funcional.

▪ **IMÓVEL: Rua da Carioca, 37:**

• **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade do Estado do Rio de Janeiro, tendo como matrícula 57.606 do 2º Ofício onde estão suas dimensões listadas, em formato retangular com área do terreno de 187,58 m<sup>2</sup>, em topografia plana no nível do logradouro. Atualmente o imóvel se encontra vazio e fechado.

• **DO IMÓVEL**

Não houve vistoria interna no imóvel, mas aparenta estado de conservação regular. Sua área construída total de 375,16 m<sup>2</sup>, composto por prédio tipo sobrado, com térreo e dois pavimentos em padrão construtivo normal para a época, aparentando estabilidade e condições de habitabilidade em estado de conservação regular.

• **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

Sua estrutura é composta por fundações de pedra e madeiras com alvenaria de tijolos maciços e pisos de madeira. As paredes externas são de pedra ancoradas por argamassa com óleo de baleia, como foi construída na época. O imóvel apresenta reformas de materiais mais modernos como concreto armado e estabilidade e solidez, não necessitando assim, de sofrer intervenções de obras estruturais para renovar sua condição de estabilidade e habitabilidade funcional.

▪ **IMÓVEL: Rua da Carioca, 35:**

• **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade do Estado do Rio de Janeiro, tendo como matrícula 63.780 do 2º Ofício do RGI, onde estão suas dimensões listadas, em formato retangular com área do terreno de 180,00 m<sup>2</sup>, em topografia plana no nível do logradouro. Atualmente, a firma Vesúvio Comércio e Indústria de Guarda-Chuvas ocupa o imóvel.

• **DO IMÓVEL**

Durante a vistoria identificou-se que o imóvel está ocupado por uma Loja de guarda-chuvas. Sua área construída total de 354,38 m<sup>2</sup>, composto por prédio tipo sobrado, com térreo e dois pavimentos em padrão construtivo normal para a época, aparentando estabilidade e em estado de conservação regular.

• **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

Sua estrutura é composta por fundações de pedra e madeiras com alvenaria de tijolos maciços e pisos de madeira. As paredes externas são de pedra ancoradas por argamassa com óleo de baleia, como foi construída na época. O imóvel apresenta reformas de materiais mais modernos como concreto armado e estabilidade e solidez, não necessitando assim, de sofrer intervenções de obras estruturais para renovar sua condição de estabilidade e habitabilidade funcional.

## b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

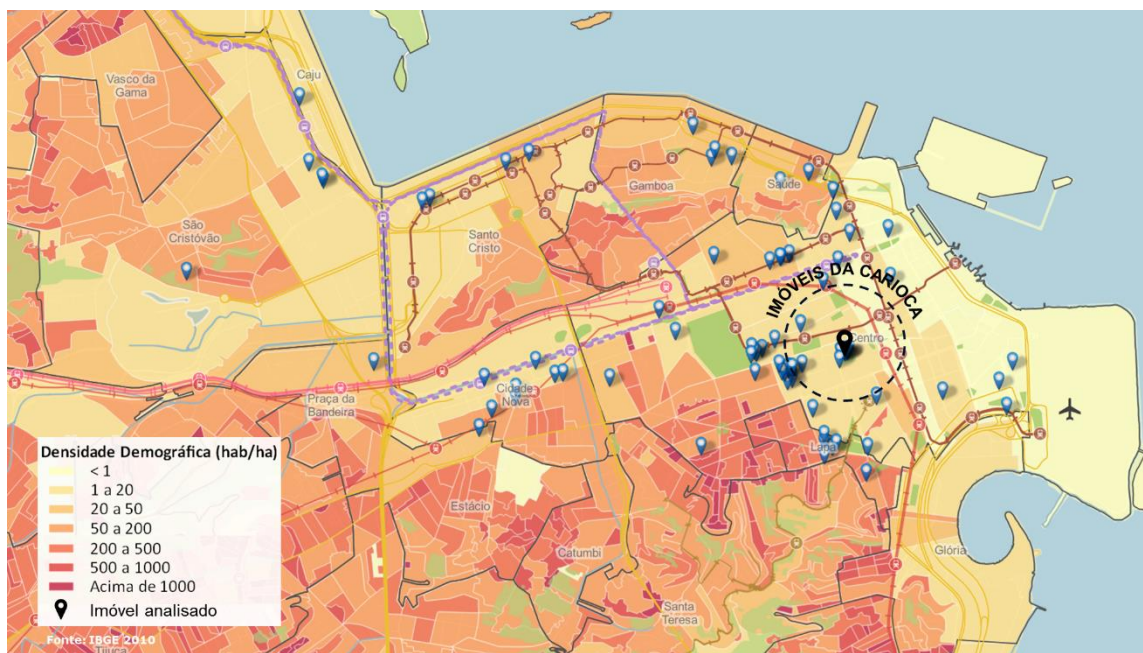
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

### ▪ CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL

Os imóveis localizados na Rua Carioca estão inseridos numa região com baixa densidade populacional, variando de 1 a 20 habitantes por hectare, e possuem uma renda média mensal entre 3 e 5 mil reais. Estrategicamente localizados numa área comercial no bairro do Centro, onde a taxa de empregos atinge notáveis 22 empregos por habitante e a renda média é de R\$7.012,00, esses imóveis oferecem um ambiente propício para negócios e atividades comerciais.

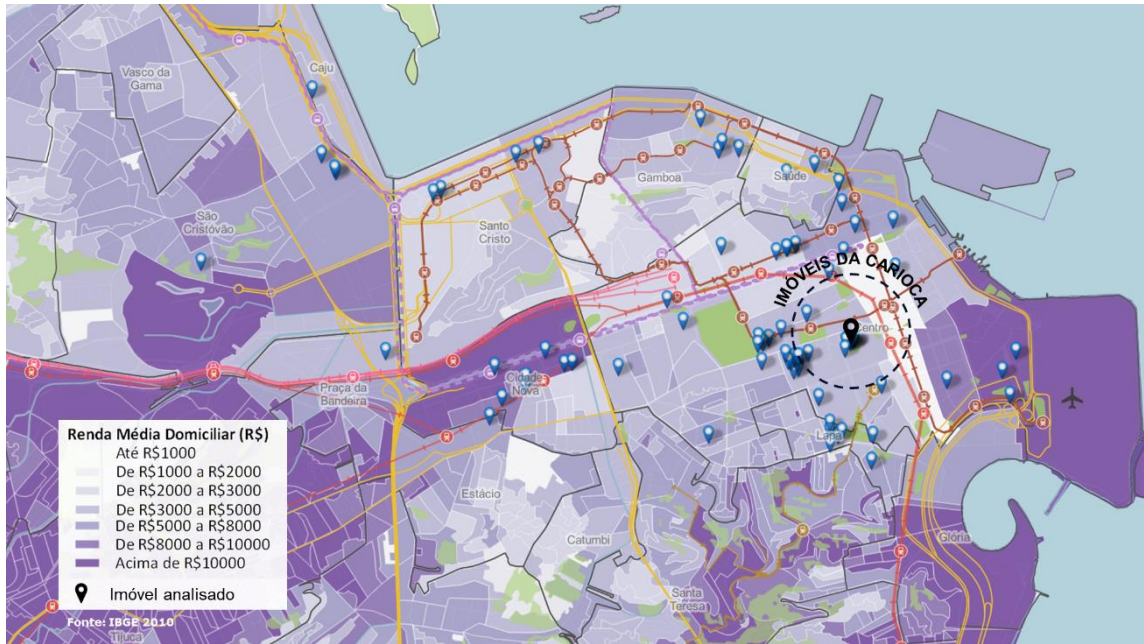
Além disso, a região está prestes a receber novos empreendimentos empresariais, totalizando 44.196 m<sup>2</sup> de áreas locáveis, juntamente com a construção de 803 novas unidades residenciais. Esses projetos indicam um cenário dinâmico para investimentos e oportunidades residenciais, tornando os imóveis na Rua Carioca uma escolha estratégica para aqueles que buscam um ambiente comercial próspero e residencial, no coração do centro do Rio de Janeiro.

**Figura 30: Densidade demográfica no entorno do imóvel Rua da Carioca, 35, 37, 39, 43, 45, 47 E 49 (Cine Iris)**



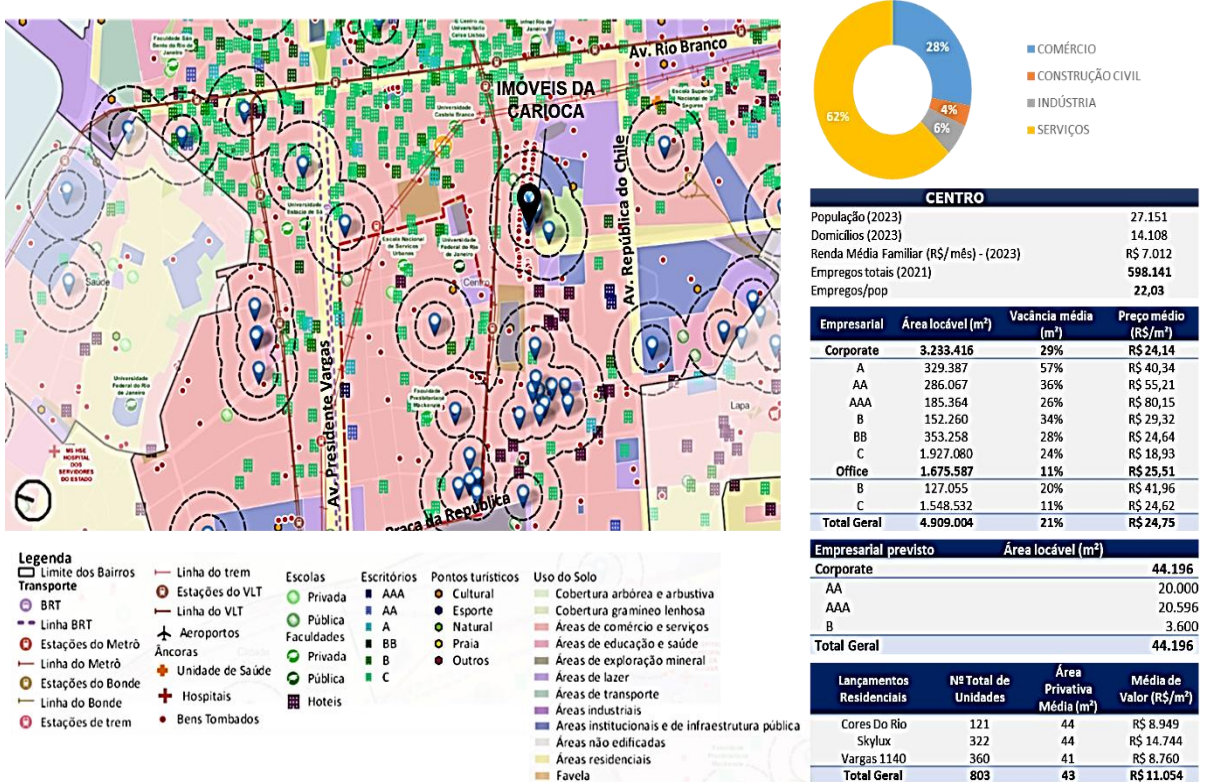
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 31: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Rua da Carioca, 35, 37, 39, 43, 45, 47 E 49 (Cine Iris)



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 32: Resumo das características do entorno do imóvel Rua da Carioca, 35, 37, 39, 43, 45, 47 e 49 (Cine Iris)



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 articulando os diferentes imóveis na forma de uso comercial com sinergia entre si e entre o passeio público, e residenciais localizados principalmente nos pavimentos superiores.

## c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

A Prefeitura do Rio de Janeiro anunciou incentivos financeiros para empresários do ramo de cervejas artesanais que desejarem se instalar na Rua da Carioca indicando o que o Poder Público pode ajudar a ancorar uma atividade econômica no logradouro.

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 Rua da Carioca – ligando o Largo da Carioca a Praça Tiradentes, sugere-se a seguinte ocupação:

- Para a ocupação dos sobrados em forma de lojas no conceito de “*open mall*”, sugere-se ocupar com gastronomia (bares, restaurantes e mercado), lojas de conveniência, ateliê e galerias de artes e *design*, economia criativa, com destaque para moda, cine e vídeo.
- Além disso, recomenda-se o tratamento urbanístico de jardins e limitação de veículos pelo trecho envolvido, conferindo à rua um espaço pedonal, que será um Boulevard para interagir com as lojas que ali se instalarão. No futuro, este trecho pode dar origem a Rua 24 horas do Centro do Rio.

## d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 4.505 m<sup>2</sup> de área de vendas, de 26,7 mil m<sup>2</sup> construídos. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial melhor renda: 1.502m<sup>2</sup>; e
- Área varejo: 3.003 m<sup>2</sup>.

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 e varejo.

**Tabela 6: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento**

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial melhor renda	1.502	1.502	-	-	-	-
Varejo	3.003	3.003	-	-	-	-

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	1.502	1%	0%	0%	0%	0%
Varejo	3.003	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.

- Para os imóveis 35, 37 e 39

Quadro 21: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento dos imóveis 35,37 e 39

IDENTIFICAÇÃO	RUA DA CARIOCA, 35, 37, 39	
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	564,00	
ATE PROJETADA (m <sup>2</sup> )		
ÁREA DE VENDA (m <sup>2</sup> )	789,00	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	Comercial	1.128,40
	Residencial	
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 22: Quadro de áreas - Imóveis 35, 37 e 39

IDENTIFICAÇÃO	RUA DA CARIOCA, 35, 37 e 39		
	ATE COMPUTÁVEL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE VENDAS (m <sup>2</sup> )	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )
ACESSO		263,00	376,00
PAVIMENTO TIPO		263,00	376,00
COBERTURA		263,00	376,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	3		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO		789,00	1.128,48

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 23: Custo de construção

IDENTIFICAÇÃO	RUA DA CARIOCA, 35, 37 e 39
	CUSTO (R\$/m <sup>2</sup> )
CUB/M <sup>2</sup> SINDUSCON - JUN23	R\$ 2.307,00
CUSTO COM BDI	R\$ 3.399,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	1.128,00 m <sup>2</sup>
PROJETOS	R\$ 191.822,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	R\$ 4.028.264,00
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	30 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 24: Valor Geral de Venda (VGV)**

IDENTIFICAÇÃO		RUA DA CARIOCA, 35, 37 e 39	
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R\$)
VAREJO	R\$ 10.482,00	526,00	R\$ 5.520.153,00
ESCRITÓRIOS	R\$ 10.482,00	263,00	R\$ 2.760.077,00
<b>VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)</b>			<b>R\$ 8.280.230,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R\$ 3,1 milhões de VGV. Os ativos foram estimados no valor total de R\$ 0, 267 milhões representando cerca de 5,7% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R\$ 4 milhões, sendo hoje o grande desafio de viabilidade do projeto para, dentro de um prazo de 36 meses, poder atingir taxa de retorno adequadas ao mercado imobiliário, ou seja, superior a 18%a.a.

- Para os imóveis 43, 45, 47 e 49.

Quadro 25: Resultado das condições legais e melhor aproveitamento dos imóveis 43, 45, 47 e 49

IDENTIFICAÇÃO	RUA DA CARIOCA, 43 , 45, 47 e 49	
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	1.659,00	
ATE PROJETADA (m <sup>2</sup> )		
ÁREA DE VENDA (m <sup>2</sup> )	3.714,00	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	Comercial	5.306,00
	Residencial	
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 26: Quadro de áreas - Imóveis 43, 45, 47 e 49

IDENTIFICAÇÃO	RUA DA CARIOCA, 43 , 45, 47 e 49		
	ATE COMPUTÁVEL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE VENDAS (m <sup>2</sup> )	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )
ACESSO		1.238,00	1.768,00
PAVIMENTO TIPO		1.238,00	1.768,00
COBERTURA		1.238,00	1.768,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	3		
ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO		3.714,00	5.306,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 27: Custo da construção

IDENTIFICAÇÃO	RUA DA CARIOCA, 43 , 45, 47 e 49
	CUSTO (R\$/m <sup>2</sup> )
CUB/M <sup>2</sup> SINDUSCON - JUN23	2.307,00
CUSTO COM BDI	3.399,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	5.306,00 m <sup>2</sup>
PROJETOS	R\$ 902.071,00
CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO	R\$ 18.943.492,00
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	30 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 28: Valor Geral de Venda (VGV)**

IDENTIFICAÇÃO		RUA DA CARIOCA, 43, 45, 47 e 49	
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (m <sup>2</sup> )	VALOR POR SEGMENTO (R\$)
VAREJO	R\$ 10.433,00	2.476,00	R\$ 25.838.933,00
ESCRITÓRIOS	R\$ 10.433,00	1.238,00	R\$ 12.919.467,00
VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)			<b>R\$ 38.758.400,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

O empreendimento tem potencial de apresentar resultado de R\$ 38,7 milhões de VGV com ativos sendo estimados no valor total de R\$ 11,1 milhões representando cerca de 28,6% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R\$ 18,9 milhões, sendo hoje o grande desafio de viabilidade do projeto para, dentro de um prazo de 36 meses, poder atingir taxa de retorno adequadas ao mercado imobiliário, ou seja, superior a 18%a.a.

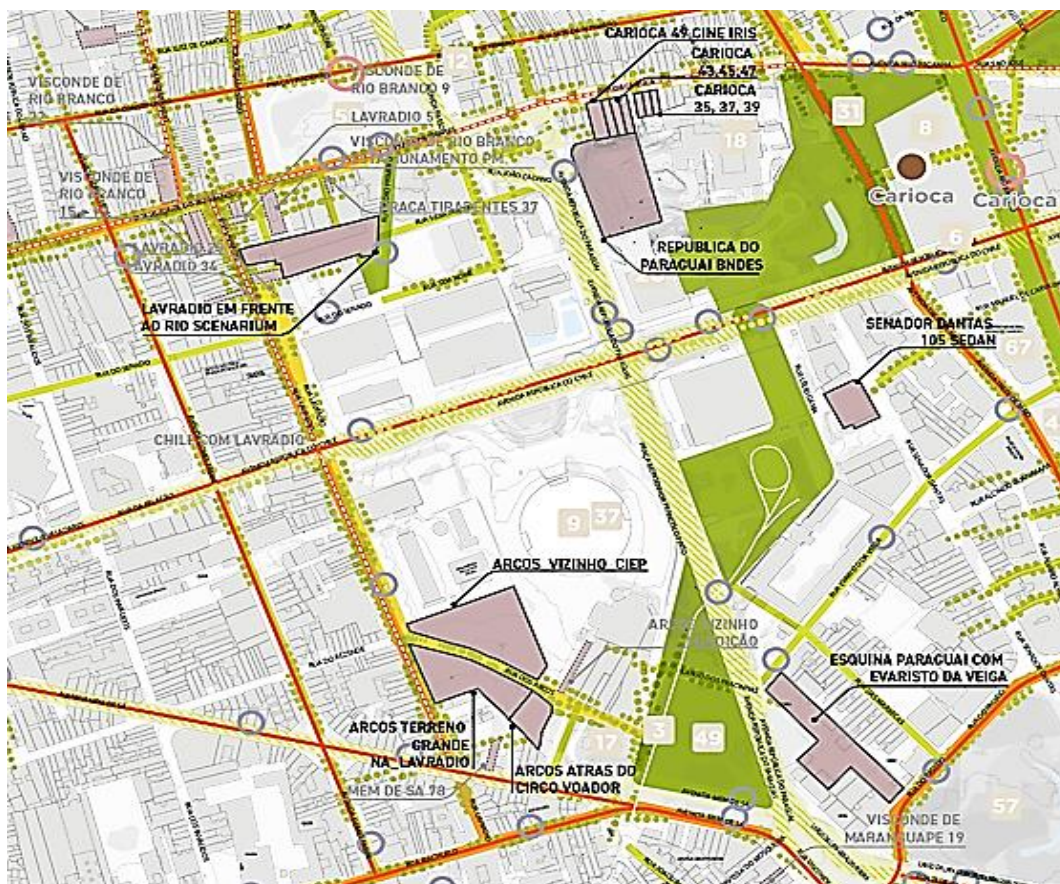
**f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA**

Do ponto de vista ambiental, 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 uma medida fundamental para atenuar possíveis problemas de inundações.

Este conjunto de imóveis constituirá o polo da cerveja artesanal e estará vinculado a um eixo de mobilidade ativa a ser implementado ao longo da rua Carioca. Entende-se como eixo de mobilidade ativa, uma área pedonal e ciclável iluminada e sombreada com tratamento de calçada adequado para este tipo de circulação com mobiliário urbano.

É importante destacar que será necessário remover a circulação das linhas de ônibus que deverão ser transferidas para a Av. República do Chile. Estudo de impacto de vizinhança será peça fundamental para compreender eventuais impactos cumulativas ou sinérgicos.

Figura 33: Intervenções urbanísticas



Fonte: Ramboll.

Ainda, merece destaque o circuito verde criado através da conexão de uma sequência de espaços públicos que se inicia na praça dos Arcos da Lapa, segue pela praça da Estação de Bondes de Santa Teresa, Largo da Carioca, Praça Mario Lago, Rua São José e terminando na Praça XV, Palácio Imperial e Palácio Tiradentes, que será elemento fundamental para a valorização do entorno.

### g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o proprietário dos imóveis é o Estado do Rio de Janeiro, 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), a ser prevista na forma de encargo contratual, sendo possível a utilização da modalidade de permuta financeira ou física, por meio da qual parte ou a integralidade do preço de aquisição seria revertida em unidades do futuro empreendimento – embora vincule o novo proprietário à implementação da estrutura proposta, é preciso aferir se o ente público se interessará no recebimento da receita em

momento futuro e/ou avaliar a conveniência da agregação das futuras unidades ao patrimônio público; (ii) Concessão de uso para desenvolvimento e exploração, com a possibilidade de contrapartida de cunho social ou ambiental (item 5.5.3.2.1 do Relatório); (iii) Integralização dos imóveis em FII para desenvolvimento e geração de renda, mediante previsão legislativa estadual (item 5.5.3.1.4 do Relatório).

Visto que os imóveis são todos de propriedade do Estado do Rio de Janeiro e são dotados da mesma vocação, sugerimos que os imóveis sejam tratados em conjunto, de forma a potencializar seu uso e exploração.

## **h) SONDAGEM COM INVESTIDORES**

Considerando o recente anúncio feito pela Prefeitura do Rio de Janeiro no âmbito do programa “Reviver Centro Cultural”, indicando que a Rua da Carioca deverá se tornar a “rua da cerveja artesanal”, verifica-se que o poder público estimulará financeiramente a atração de investimentos para o local. De acordo com as informações divulgadas, haverá o repasse de recursos “R\$ 1.000 por m<sup>2</sup> para reforma e de R\$ 75 por m<sup>2</sup> para despesas mensais, considerando um teto para imóveis de até 200m<sup>2</sup>1.

Nesse sentido, entende-se que o ambiente de negócios para investimentos dessa natureza e de outras que serão alavancadas a partir desta, encontram momento favorável atualmente, e em curto prazo.

## **i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS**

Todos os imóveis são tombados pelo Instituto Estadual do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro e são foreiros ao Município.

## **j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS**

Para plena consecução das vocações indicadas para os imóveis deve-se considerar a transferência do fluxo de veículos desta via, fato que demanda reorganização da rede de transporte coletivo.

---

<sup>1</sup> Prefeitura do Rio lança projeto da Rua da Cerveja no Centro, disponível em: <https://prefeitura.rio/desenvolvimento-economico-inovacao-simplificacao/prefeitura-do-rio-lanca-projeto-da-rua-da-cerveja-no-centro/>, acesso em 11/11/2023.

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

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

**l) EXTERNALIDADES ESPERADAS**

O uso integrado e sinérgico proposto para o conjunto de imóveis da Rua da Carioca está muito coerente com projetos já anunciados pela Prefeitura para região. Espera-se uma integração com o espaço pedonal previsto que tenderá a gerar uma externalidade muito positiva para toda a região da Rua da Carioca.

Por outro lado, considerando a necessidade do estabelecimento de contrapartidas relativas aos impactos de vizinhança causados pelo porte do empreendimento, quando somadas as áreas com imóveis semelhantes da Rua da Carioca (superior a 10.000 m<sup>2</sup>), 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 C4.2

## IMÓVEL – REPÚBLICA DO PARAGUAI - BNDES

## a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Av. República do Paraguai, Lote 2 do PAL 48.564.
- **DA REGIÃO**

Localizado no Centro do Rio de Janeiro, na região ocupada no início da colonização da Cidade, com forte influência do Corredor Cultural e com muitas edificações tombadas devido ao seu valor histórico. O Bairro é servido por todos os serviços comunitários e públicos essenciais para um grande centro urbano. Os imóveis estão localizados na Rua da Carioca, com acesso tanto pelo lado do Largo da Carioca como pela Praça Tiradentes, e faz parte de uma das áreas mais preservadas da Cidade. O imóvel é um terreno e situa-se em uma colina ao lado do prédio do BNDES e lhe serve de apoio com seu jardim belíssimo e vista privilegiada no seu ponto mais alto.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade do BNDES (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social), tendo como matrícula nº 102.646 do 2º Ofício do RGI, medindo aproximadamente 27,13m de frente, 26,20m de fundos, 60,29m pela lateral esquerda e 74,57m pela lateral direita. Possui formato irregular com área do terreno de 1.699,97 m<sup>2</sup>, com topografia em aclive acentuado em relação ao nível do logradouro. Durante a vistoria identificou-se que o imóvel é um jardim projetado por Burle Marx com vista privilegiada para o Centro do Rio de Janeiro.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Por ser um terreno, suas características principais são o seu cercamento por telas, grades e muros por toda a volta e o porte compatível com um empreendimento para fins culturais. Possui várias árvores relevantes dentro do terreno.

## b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

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

### ▪ CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL

O imóvel na Rua República do Paraguai próximo ao BNDES está localizado numa área com baixa densidade populacional, variando de 1 a 20 habitantes por hectare, e possui uma renda média mensal entre 3 e 5 mil reais. Situado numa área de uso industrial no bairro do Centro, onde a renda média atinge R\$7.032,00 e a taxa de emprego é de 22 empregos por habitante.

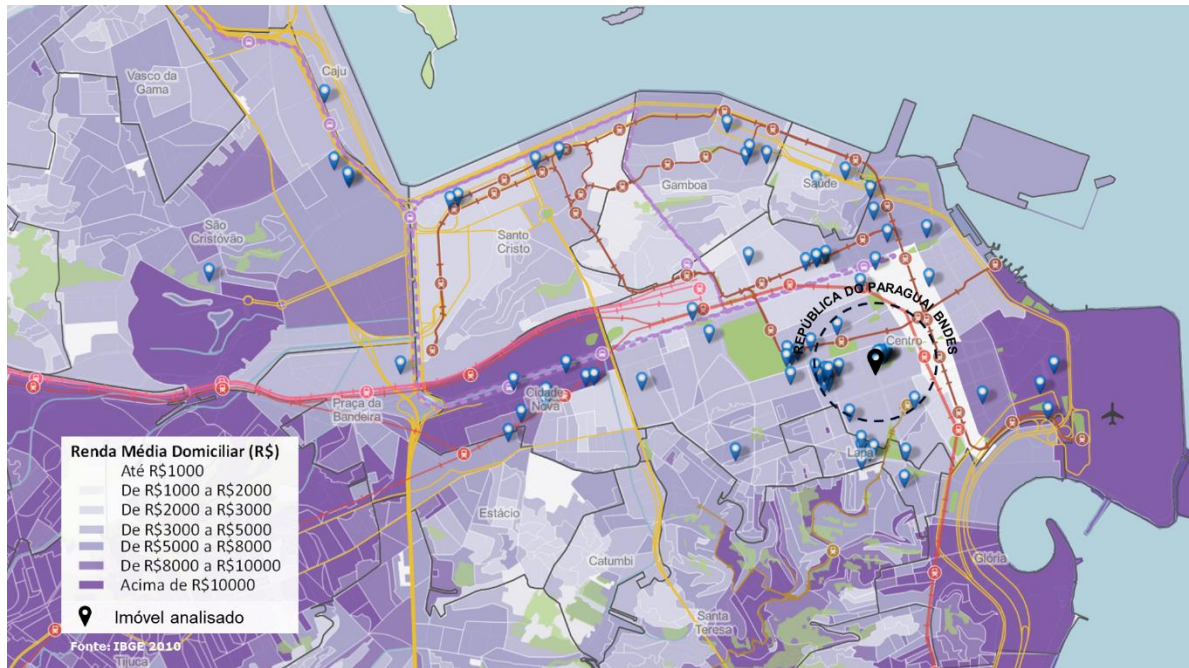
A localização central no Rio de Janeiro, aliada às características favoráveis para usos comerciais e culturais, torna este imóvel uma escolha estratégica para investidores que buscam estabelecer operações inovadoras num ambiente dinâmico e bem-servido de completa infraestrutura, com a proximidade às facilidades e oportunidades do Centro da cidade.

**Figura 34: Densidade demográfica no entorno do imóvel República do Paraguai BNDES**



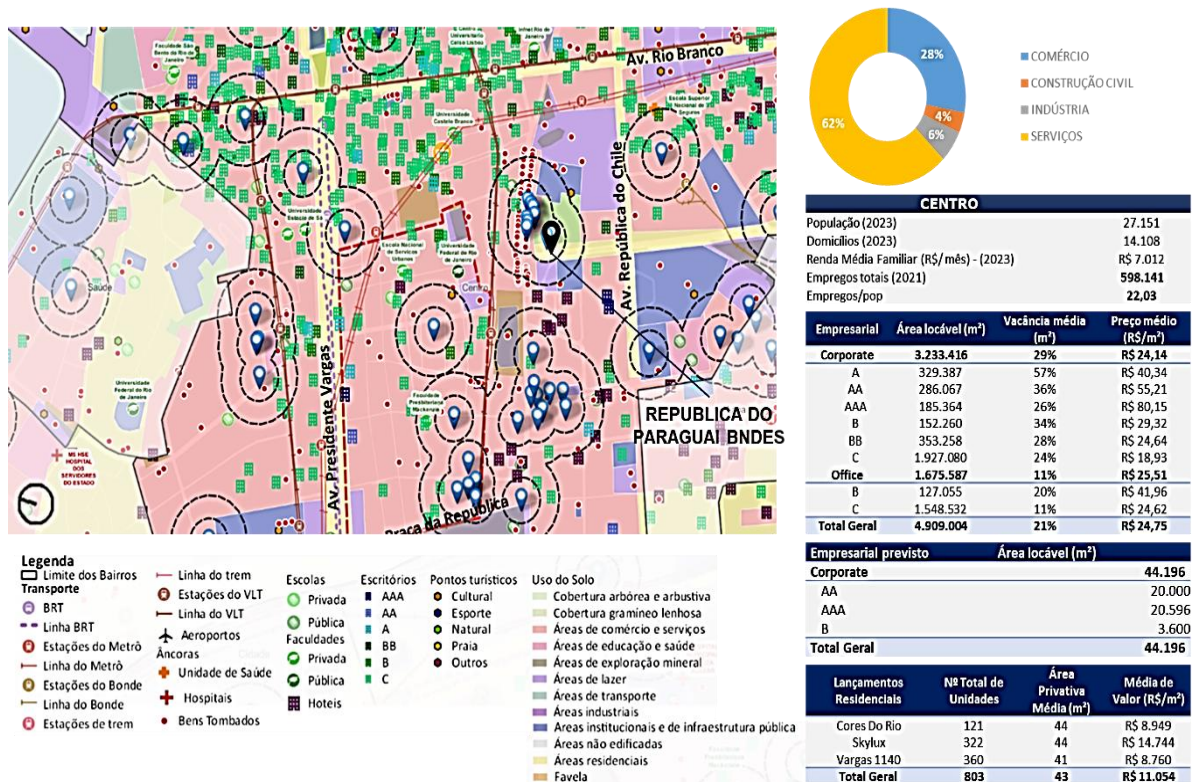
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 35: Renda média domiciliar no entorno do imóvel República do Paraguai BNDES



Fonte: elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 36: Resumo das características do entorno do imóvel República do Paraguai BNDES



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

#### ▪ VOCAÇÃO DO IMÓVEL

Com base nas particularidades dos imóveis e sua localização ao lado do BNDES, evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento multiuso.

#### c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

Trata-se de terreno de frente para a Avenida Paraguai, porém, considerando a existência de rocha na sua delimitação, qualquer tipo de aproveitamento neste local deverá considerar as especificidades geológicas de sua ocupação que não foram objetos do presente estudo. Este terreno encontra-se nos fundos do prédio da sede do BNDES, seu proprietário.

Seguindo os padrões de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel pode fortalecer na região da Rua da Carioca – ligando o Largo da Carioca a Praça Tiradentes, sugere-se a seguinte ocupação:

- Empreendimento voltado para inovação na qualidade de vida e longevidade, conjugado com um SPA Urbano, contemplando serviços como consultórios médicos, clínicas de estética, medicina natural, cuidados com a 3ª idade e procedimentos médicos a serem realizados em um dia, sem internação, atingindo área bruta locável de 36.500,00 m<sup>2</sup>.
- Cabe lembrar que a Rua da Carioca está sendo vocacionada pelo *Masterplan*, além do tratamento urbanístico de jardins e limitação de veículos pelo trecho envolvido, também espaço pedonal, transformando-se em um Boulevard para interagir com as lojas que ali se instalarão. No futuro, este trecho pode dar origem até a Rua 24 horas do Centro do Rio.

#### d) DEMANDA POTENCIAL

Como é possível observar pelos dados já identificados por este trabalho (na etapa de “Diagnósticos” consolidada pelo Produto 2), a região Central do Rio conta com a presença de grandes hospitais públicos, com atendimento referencial para toda a região metropolitana e, portanto, oferta de mão de obra qualificada em todas os campos da Saúde. Soma-se a essa característica, os números mais recentes do Censo que apontam a tendência aumento de longevidade da população (pessoas com mais de 65 cresceram 47% no estado do Rio de

Janeiro e 34% na Capital<sup>2</sup>), juntamente com a busca por maior cuidado com a saúde aliado à qualidade de vida, oferecendo oportunidades para ampliação da infraestrutura básica e de novos negócios neste nicho.

Nessa direção, o projeto, considerando a localização estratégica do imóvel em questão, pode atender à grande densidade de empregos já instalados, que, pelo viés econômico-financeiro, representa demanda para estes serviços, atualmente pouco ofertado no centro.

#### **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.

---

<sup>2</sup> “Como ser idoso no Rio: população acima de 65 anos cresce 47% e se torna desafio para os governos”, disponível em <https://oglobo.globo.com/rio/noticia/2023/11/12/populacao-acima-de-65-anos-cresce-47percent-no-rio-e-se-torna-desafio-para-os-governos.ghtml>.

Quadro 29: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	REPÚBLICA DO PARAGUAI_BNDES	
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	5.400	
ATE PROJETADA (m <sup>2</sup> )	36.530,00	
ÁREA DE VENDA (m <sup>2</sup> )	36.531,00	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	Comercial	45.662,00
	Residencial	
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 30: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	REPÚBLICA DO PARAGUAI_BNDES		
	ATE COMPUTÁVEL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE VENDAS (m <sup>2</sup> )	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )
ACESSO	5.218,00	5.218,00	6.523,00
PAVIMENTO TIPO	5.218,00	5.218,00	6.523,00
COBERTURA	5.218,00	5.218,00	6.523,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	7		
<b>ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO</b>	<b>36.530,00</b>	<b>36.530,00</b>	<b>45.662,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 31: Custo da construção

IDENTIFICAÇÃO	REPÚBLICA DO PARAGUAI_BNDES
	<b>CUSTO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>
CUB/M <sup>2</sup> SINDUSCON - JUN23	R\$ 3.071,00
CUSTO COM BDI	R\$ 5.866,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	45.662,00 m <sup>2</sup>
PROJETOS	R\$ 13.392.918,00
<b>CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>R\$ 131.251.283,00</b>
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	36 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 32: Valor de Locação**

IDENTIFICAÇÃO		REPÚBLICA DO PARAGUAI_BNDES	
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/mês)	ÁREA PRIVATIVA (m <sup>2</sup> )	VALOR POR SEGMENTO (R\$/mês)
VAREJO	R\$ 40,90	16.930,00	R\$ 692.426,00
SALAS/CONSULT	R\$ 40,90	19.600,00	R\$ 801.627,00
VALOR MENSAL TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)			R\$ 1.494.053,00
VALOR ANUAL DA LOCAÇÃO			R\$ 17.326.631,00

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

O empreendimento tem potencial de apresentar receita de locação anual de R\$ 17,9 milhões. O custo para viabilizar o empreendimento foi estimado em R\$ 131,2 milhões, partindo da premissa que se consiga uma negociação com o Município para que seja utilizado 50% do potencial construtivo não edificado no local, ou seja, 10.000 m<sup>2</sup>, na concepção do “REVIVER CENTRO II”, ou seja, podendo ser utilizado em áreas previstas no programa como forma de capitalizar o projeto dado ao elevado grau de dispêndio extra no custo de construção devido a topografia do terreno. Projetou-se um prazo de obras de 36 meses e uma taxa de atratividade de longo prazo, comparável a Selic de longo prazo, igual a 4,8% a.a.

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

Premissa de Faturamento - A fim de apoiar na definição dos valores praticados na locação de espaços comerciais em equipamentos de varejo com lojas e serviços no mesmo local, em uma abordagem expedita, recorreu-se ao relatório anual da ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centres), que faz o acompanhamento histórico dessas atividades. Dele é possível extrair que, sob a ótica do proprietário e considerando a média abril/2023, para a finalidade pretendida para o imóvel, o faturamento seria o correspondente a R\$ 1.295/m<sup>2</sup>.



Tabela 7: Valores de aluguel praticados no varejo de shoppings - Brasil

VENDA MÉDIA POR M <sup>2</sup>	ABR/22	JAN/23	FEV/23	MAR/23	ABR/23	VAR. REAL* 2022X2023
Lojas âncoras (Acima de 1.000 m <sup>2</sup> )	R\$ 833	R\$ 765	R\$ 637	R\$ 725	R\$ 847	1,6%
Semi âncoras (500 a 999 m <sup>2</sup> )	R\$ 1.030	R\$ 1.316	R\$ 1.008	R\$ 1.105	R\$ 1.104	7,1%
Mega lojas (250 a 499 m <sup>2</sup> )	R\$ 1.236	R\$ 1.332	R\$ 1.169	R\$ 1.223	R\$ 1.358	9,9%
Lojas satélites (Até 250 m <sup>2</sup> , exceto quiosques)	R\$ 2.210	R\$ 2.203	R\$ 1.883	R\$ 2.203	R\$ 2.195	-0,7%
Entretenimento geral	R\$ 211	R\$ 269	R\$ 198	R\$ 164	R\$ 274	29,6%
Conveniência e serviços	R\$ 1.116	R\$ 1.248	R\$ 994	R\$ 1.253	R\$ 1.231	10,3%
Alimentação	R\$ 2.678	R\$ 2.797	R\$ 2.646	R\$ 2.548	R\$ 2.703	1,0%
Quiosques	R\$ 1.809	R\$ 1.945	R\$ 1.443	R\$ 1.455	R\$ 1.814	0,3%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 1.252</b>	<b>R\$ 1.267</b>	<b>R\$ 1.079</b>	<b>R\$ 1.196</b>	<b>R\$ 1.295</b>	<b>3,4%</b>

Fonte: ABRASCE (2023)



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

- O empreendimento tem potencial de apresentar receita anual para o imóvel de R\$ 51,7 milhões a título de aluguel percentual, com custos médios anuais de R\$ 22 milhões, em um fluxo de caixa de 13 anos (3 anos de obras e 10 anos de receita), atingiu um *Pay Back* de 6 anos para uma taxa interna de retorno de 15,9% a.a., onde o imóvel foi estimado em um valor de R\$ 81 milhões.

## f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA

Do ponto de vista ambiental, o imóvel está situado na Bacia Hidrográfica do Centro, Baía de Guanabara. Esta bacia hidrográfica é constituída por diversas sub-bacias cujos 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 uma medida fundamental para atenuar possíveis problemas de inundações.

Este conjunto de imóveis constituirá o polo da cerveja e estará vinculado a um eixo de mobilidade ativa a ser implementado ao longo da rua Carioca. Entende-se como eixo de mobilidade ativa, uma área pedonal e ciclável iluminada e sombreada com tratamento de calçada adequado para este tipo de circulação com mobiliário urbano.

É importante destacar que será necessário remover a circulação das linhas de ônibus que deverão ser transferidas para a Av. República do Chile. Estudo de impacto de vizinhança será peça fundamental para compreender eventuais impactos cumulativas ou sinérgicos.



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

#### **h) SONDAGEM COM INVESTIDORES**

A região é bastante promissora, conforme todos os relatos obtidos junto ao mercado investidor no segmento imobiliário. Contudo, importante destacar que esse imóvel nunca fez parte de análise de mercado, portanto seu aproveitamento, desafios legais e técnicos, não foram explorados junto a esse grupo.

Verifica-se a possibilidade de aproveitar o ambiente de negócios e de reconversão de imóveis na área central, especificamente na Rua da Carioca, para dar andamento a projetos que possam estar ancorados no imóvel de propriedade do BNDES, com usos diversificados e de apoio à vida urbana.

#### **i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS**

É preciso ponderar eventuais questões ambientais relacionadas à implosão da rocha que hoje se encontra no local.

#### **j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS**

Deverão ser identificados operadores de saúde no padrão e vocações pretendidos, a fim de que se viabilize este empreendimento e a alavancagem na região do Centro. Além disso, os desafios geológicos e geotécnicos para a adequação do edifício sobre a rocha que aflora no imóvel carecem de aprofundamento nos estudos.

#### **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 poderá ser uma âncora para a Rua da Carioca e para o Centro, por se tratar de empreendimento voltado para inovação na qualidade de vida e longevidade, com um porte significativo. Espera-se, portanto, uma externalidade muito positiva para toda a região do Centro.

Por outro lado, considerando a necessidade do estabelecimento de contrapartidas relativas aos impactos de vizinhança causados pelo porte do empreendimento (superior a 10.000 m<sup>2</sup>), 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 C5

## REGIÃO – SENADOR DANTAS

C5.1 - IMÓVEL - SENADOR DANTAS, 105

# ANEXO C5.1

**IMÓVEL – SENADOR DANTAS, 105**



## a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Senador Dantas, nº 105.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro do Centro do Rio de Janeiro, na região ocupada quando do início da colonização da Cidade, pertencendo ao início da Avenida Presidente Vargas e sofre influência da área da Cinelândia e do Largo da Carioca. O Bairro é servido por todos os serviços comunitários e públicos essenciais para um grande centro urbano. O imóvel situa-se em meio de quadra, na Rua Senador Dantas, entre a Av. Alm. Barroso e Rua Lélio Gama, com edificação colada em uma das divisas laterais do terreno.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade do Banco do Brasil S.A. e teve sua matrícula encerrada em virtude da abertura de matrícula independente para cada uma das unidades autônomas do edifício levantado no local. Ao todo, o prédio tem 42 (quarenta e dois) pavimentos e formato retangular com área do terreno de 1.700 m<sup>2</sup>, em topografia plana no nível do logradouro. Atualmente funciona parcialmente com algumas gerencias internas do Banco do Brasil S.A.

- **DO IMÓVEL**

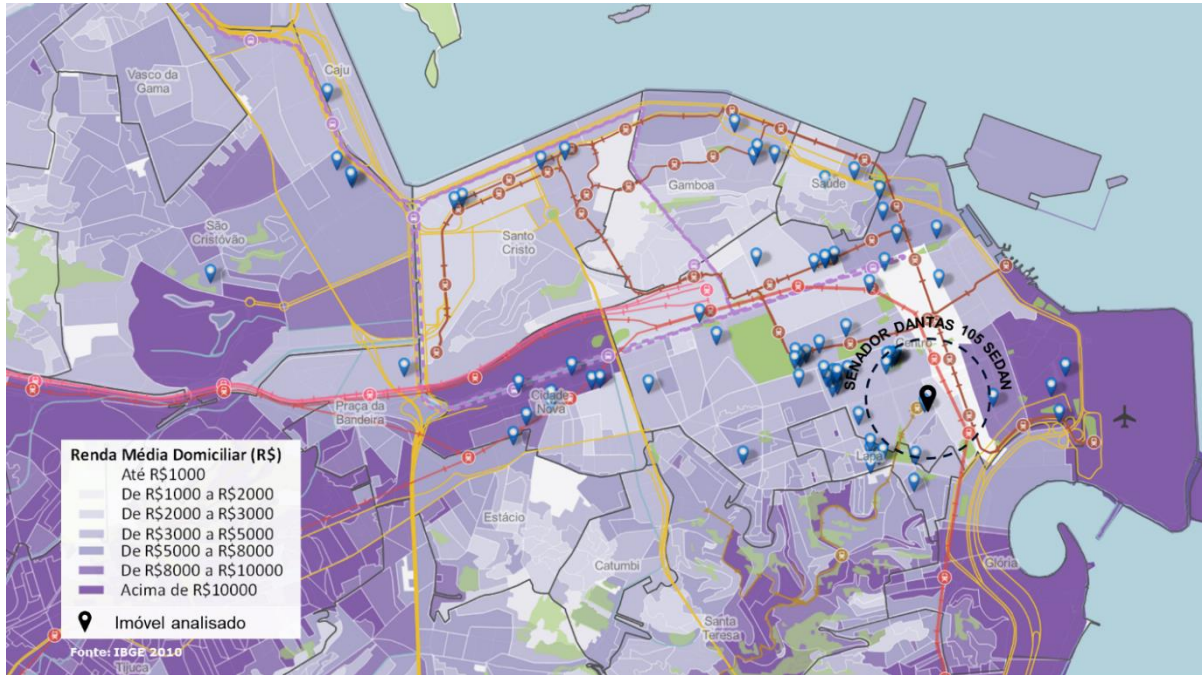
Durante a vistoria identificou-se que o imóvel possui a mais completa infraestrutura com potencial para múltiplas atividades comerciais. Sua área construída total de 42.000 m<sup>2</sup>, composto por: térreo e 45 (quarenta e cinco) pavimentos, sendo de padrão construtivo entre normal e alto, pronto para receber obras de modernização e adaptação a qualquer que seja sua futura atividade fim. Possui um prédio anexo, garagem, com capacidade de 264 vagas para automóvel. Seu estado de conservação pode ser considerado muito bom.

- **CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS**

Sua estrutura é em concreto armado com alvenaria convencional. As paredes externas e internas são de alvenaria convencional. Nas dependências internas (salões de atendimento, salas de apoio, escritórios, depósitos e circulações) são utilizados revestimentos de carpete, cerâmica comercial nos pisos e paredes das áreas úmidas, pintura nas paredes e tetos. Não aparenta apresentar nenhum vício de construção, e tem aparentemente estabilidade e solidez em sua estrutura, possuindo assim condições de habitabilidade a qualquer tempo.

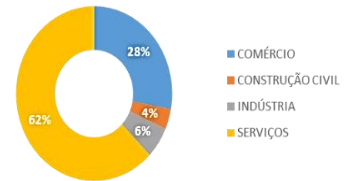
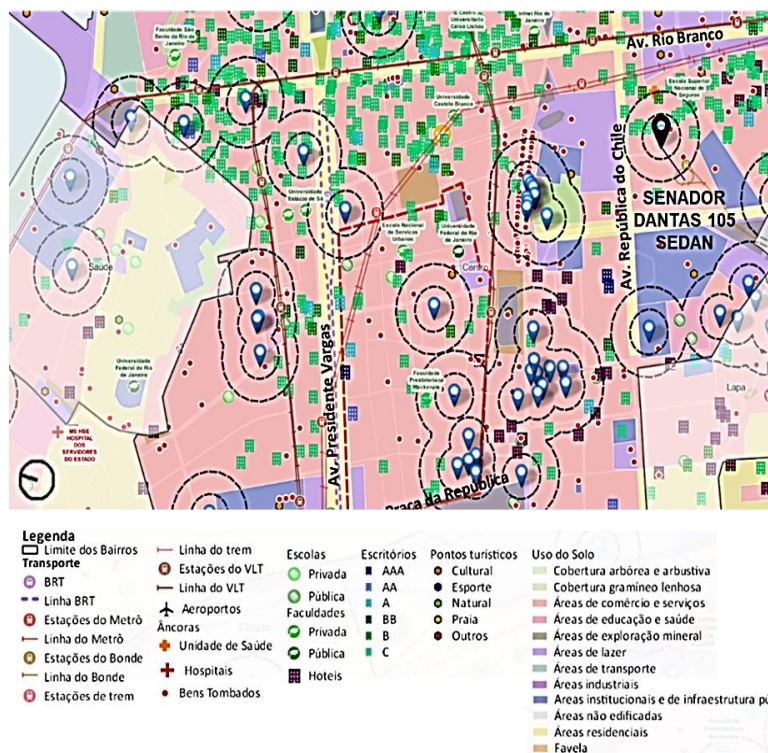


Figura 39: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Senador Dantas 105



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 40: Resumo das características do entorno do imóvel Senador Dantas 105



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

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

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

Lançamentos Residenciais	Nº Total de Unidades	Área Privativa Média (m²)	Média de Valor (R\$/m²)
Cores Do Rio	121	44	R\$ 8.949
Skylux	322	44	R\$ 14.744
Vargas 1140	360	41	R\$ 8.760
<b>Total Geral</b>	<b>803</b>	<b>43</b>	<b>R\$ 11,054</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

## ▪ VOCAÇÃO DO IMÓVEL

Com base nas particularidades dos imóveis e as características do seu entorno, evidencia-se uma oportunidade de utilização do edifício para uso institucional com presença de varejo do térreo como forma mais rápida de colocar o ativo no mercado.

É importante ressaltar que o imóvel está numa região abarcada pelos benefícios econômicos estabelecidos pela lei do Reviver Centro - que estabelece incentivos à conservação e reconversão das edificações existentes para produção de residências - de modo que não deve ser descartada a possibilidade de um projeto de reconversão imobiliária para o edifício devendo sua viabilidade ser aferida para esta possibilidade.

## 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 Cinelândia e o Largo da Carioca, sugerimos a seguinte ocupação:

- Uso institucional – dado o estado do imóvel, sugerimos sua utilização para sede administrativa de um Poder Público, da administração direta ou indireta. O imóvel comporta cerca de 2.000 funcionários e em pleno funcionamento pode contagiar a região em uma dinâmica de recuperação da vizinhança. Alternativamente, o imóvel pode ser ocupado por uma ou mais empresas, em um cenário de médio/longo prazo, em que haja incremento na demanda.

## d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 33.600 m<sup>2</sup> de área de vendas de 42 mil m<sup>2</sup> construídos. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de varejo: 1.639 m<sup>2</sup>;
- Área institucionais: 31.961 m<sup>2</sup>.

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.

**Tabela 8: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento**

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Varejo	1.639	1.639	-	-	-	-
Institucional	31.961	31.961	-	-	-	-

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Varejo	1.639	6%	0%	0%	0%	0%
Institucional	31.961	-	-	-	-	-

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

IDENTIFICAÇÃO		SENADOR DANTAS, 105_SEDAN	
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	1.700,00		
ATE PROJETADA (m <sup>2</sup> )	33.600,00		
ÁREA DE VENDA (m <sup>2</sup> )	33.601,00		
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	Comercial		
	Residencial		
	Imobiliária	42.000,00	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 35: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO		SENADOR DANTAS, 105		
	ATE COMPUTÁVEL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE VENDAS (m <sup>2</sup> )	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	
ACESSO	820,00	820,00	1.024,00	
PAVIMENTO TIPO	820,00	820,00	1.024,00	
COBERTURA	820,00	820,00	1.024,00	
NÚMERO DE PAVIMENTOS	41			
<b>ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO</b>	<b>33.600,00</b>	<b>33.600,00</b>	<b>42.000,00</b>	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 36: Custo da construção

IDENTIFICAÇÃO		SENADOR DANTAS, 105 - SEDAN	
	CUSTO (R\$/m <sup>2</sup> )		
CUB/M <sup>2</sup> SINDUSCON - JUN23	R\$ 1.000,00		
CUSTO COM BDI	R\$ 1.228,00		
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	42.000,00 m <sup>2</sup>		
PROJETOS	R\$ 2.578.800,00		
<b>CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>R\$ 54.154.800,00</b>		
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	36 MESES		

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 37: Valor de locação**

IDENTIFICAÇÃO			
SENADOR DANTAS, 105 - SEDAN			
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/mês)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R\$/mês)
VAREJO	R\$ 65,32	1.639,00	R\$ 107.064,00
ESCRITÓRIO	R\$ 65,32	31.960,00	R\$ 2.087.757,00
VALOR MENSAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)			R\$ 2.195.821,00
VALOR ANUAL DA LOCAÇÃO			R\$ 26.337.854,00

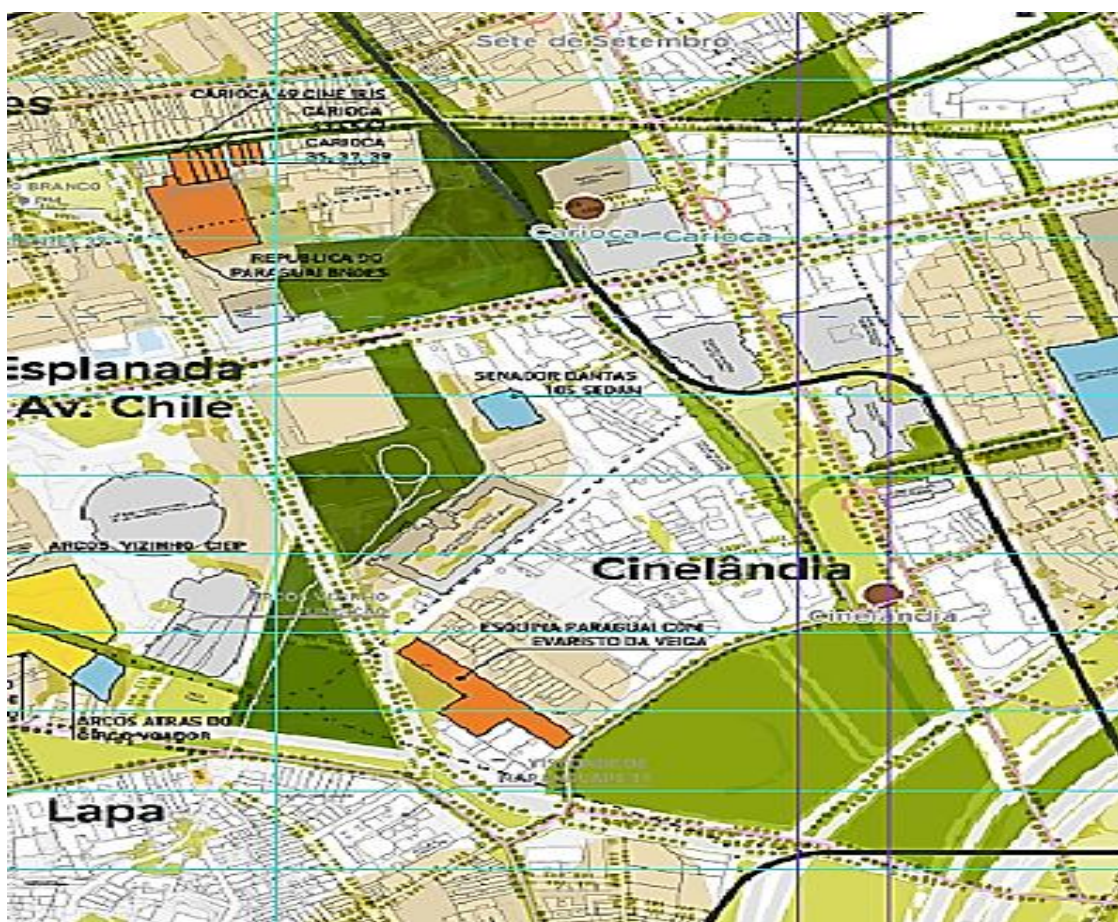
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

A análise econômico-financeira do empreendimento, apontou para os seguintes resultados: O empreendimento tem potencial de apresentar receita de locação de R\$ 26,3 milhões anuais, para um contrato de 20 anos de locação, renováveis. O custo para viabilizar a operação do empreendimento foi estimado em R\$ 55,1 milhões, para uma obra de 36 meses, visando atingir uma taxa de atratividade equivalente a Selic de longo prazo, igual a 4,8% a.a.

#### **f) IMPACTOS NA VIZINHANÇA**

Do ponto de vista ambiental, o imóvel está situado na Bacia Hidrográfica do Centro, Baía de Guanabara. Esta bacia hidrográfica é constituída por diversas sub-bacias cujos 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 uma medida fundamental para atenuar possíveis problemas de inundações.

Figura 41: Intervenções urbanísticas



Fonte: Ramboll.

Do ponto de vista urbanístico, merece destaque o circuito verde criado através da conexão de uma sequência de espaços públicos existentes que se inicia na praça dos Arcos da Lapa, segue pela praça da Estação de Bondes de Santa Teresa, Largo da Carioca, Praça Mario Lago, Rua São José e terminando na Praça XV, Palácio Imperial e Palácio Tiradentes. Este sistema de espaços públicos será um elemento de valorização do empreendimento.

### g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que proprietário do imóvel é o Banco do Brasil S.A., e diante da vocação apresentada, a estruturação do projeto pode se dar por meio das seguintes modalidades: (i) Venda ou permuta com o ente público que utilizará o imóvel para fins institucionais (itens 5.5.3.1.1 e 5.5.3.1.3 do Relatório); (ii) Integralização do imóvel em FII para desenvolvimento e geração de renda (item 5.5.3.1.4 do Relatório), com possibilidade de futura locação ao ente público; (iii) Locação direta pelo Banco do Brasil S.A. ao ente público que desenvolverá a atividade institucional.



#### **h) SONDAGEM COM INVESTIDORES**

Não foi feita sondagem específica sobre esse imóvel com o segmento de investidores, visto que a vocação a ele destinada implica, predominantemente, e ocupação institucional

#### **i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS**

Foi verificada a existência de hipoteca de US\$ 25.000.000,00 na matrícula originária do edifício. As matrículas individuais de cada uma das unidades não foram analisadas, de forma que é possível haver informações não consideradas neste relatório

#### **j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS**

Não foram identificadas demandas específicas com relação aos aspectos legais ou normas urbanísticas para viabilizar o aproveitamento deste imóvel.

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

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

#### **l) EXTERNALIDADES ESPERADAS**

O uso institucional proposto, que poderá ser adequado para a sede administrativa de um ente público, da administração direta ou indireta, com o potencial de posições de trabalho para 2.000 pessoas, deverá criar uma externalidade positiva muito grande, com demanda de serviços que revitalizam a economia urbana do Centro do Rio na região em que situa o prédio do Banco do Brasil.

Por outro lado, considerando a necessidade do estabelecimento de contrapartidas relativas aos impactos de vizinhança causados pelo porte do empreendimento (superior a 10.000 m<sup>2</sup>), 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 C6

## REGIÃO – SENHOR DOS PASSOS

C6.1 - IMÓVEL - AVENIDA PASSOS, 49

# ANEXO C6.1

**IMÓVEL – AVENIDA PASSOS, 49**

## a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL: Av. Passos, nº 49.**
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro do Centro, área central da Cidade do Rio de Janeiro, com influência direta da Praça Tiradentes e comércio popular de rua do Saara. 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 INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social), tendo como matrícula 65.995, do 2º Ofício do RGI. Durante a vistoria identificou-se que o imóvel estava totalmente vazio e fechado.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

O imóvel é um terreno e situa-se em quadra inteira com frente para a Av. Passos por onde se tem acesso. Mede aprox. 55,00m de frente e fundos e 82,00m pelas laterais, em formato irregular, com área do terreno de 4.510m<sup>2</sup>, em topografia plana e no nível do logradouro.

O imóvel está totalmente murado e gradeado com área compatível para um empreendimento de grande porte para diversos fins. Atualmente é ocupado por um estacionamento que recebe o público que visita e trabalha na região do Saara. Possui vários elementos arbóreos relevantes dentro do terreno.

## b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

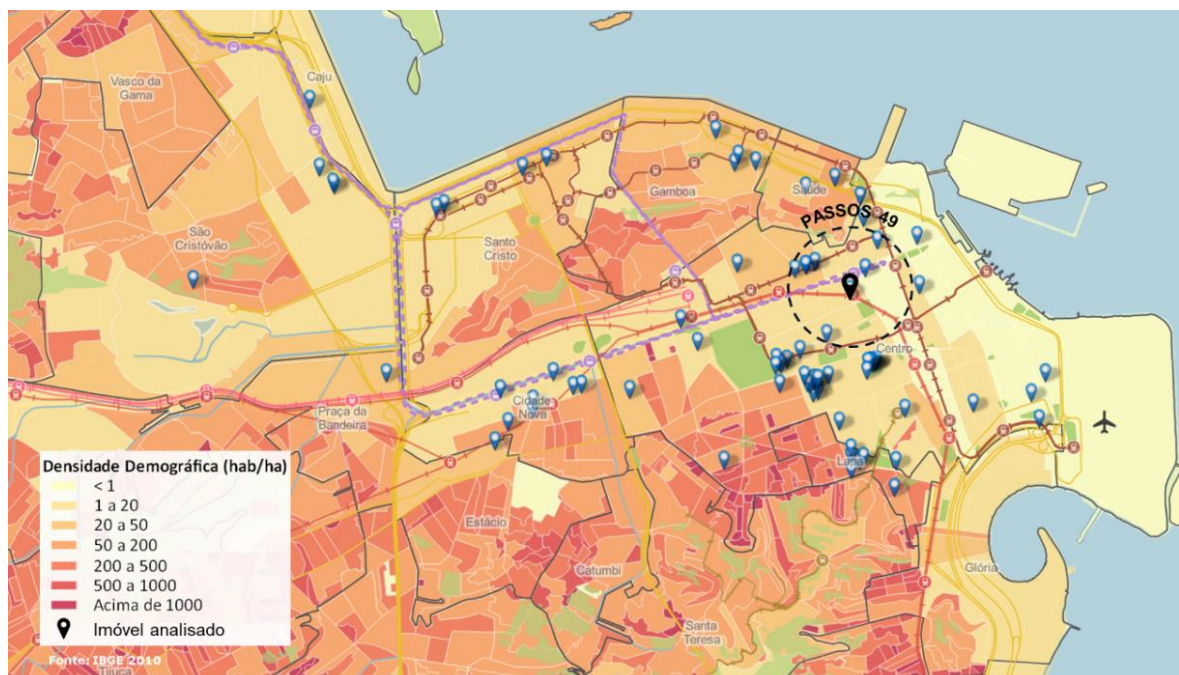
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

## ▪ CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL

O imóvel na Av. Passos 49 está localizado numa área com densidade populacional moderada, variando de 20 a 50 habitantes por hectare, e possui uma renda média mensal entre 3 e 5 mil reais. Situado numa área comercial no bairro do Centro, onde a taxa de empregos atinge notáveis 22 empregos por habitante e a renda média é de R\$7.012,00, este imóvel oferece uma base sólida para negócios e atividades comerciais.

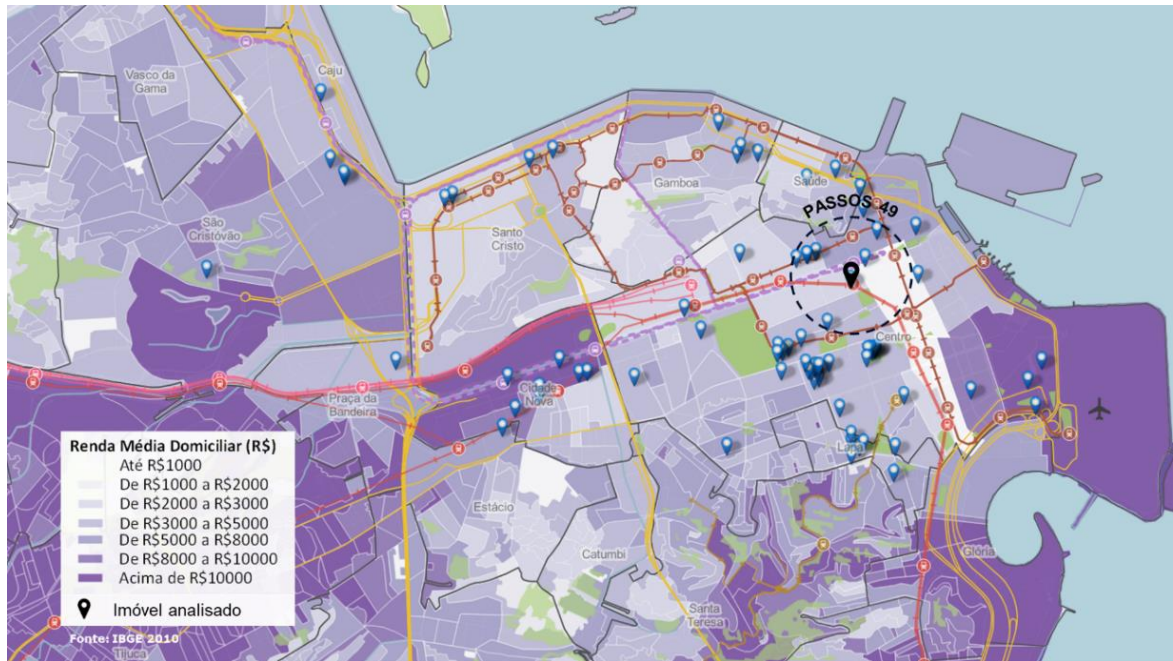
Além disso, a região está prestes a receber novos empreendimentos empresariais, totalizando 44.196 m<sup>2</sup> de áreas locáveis, juntamente com a construção de 803 novas unidades residenciais. Esses projetos indicam um cenário dinâmico para investimentos e oportunidades residenciais, tornando o imóvel na Rua Passos 49 uma escolha estratégica para aqueles que buscam um ambiente comercial próspero e residencial, no coração do centro do Rio de Janeiro.

**Figura 42: Densidade demográfica no entorno do imóvel Avenida Passos 49**



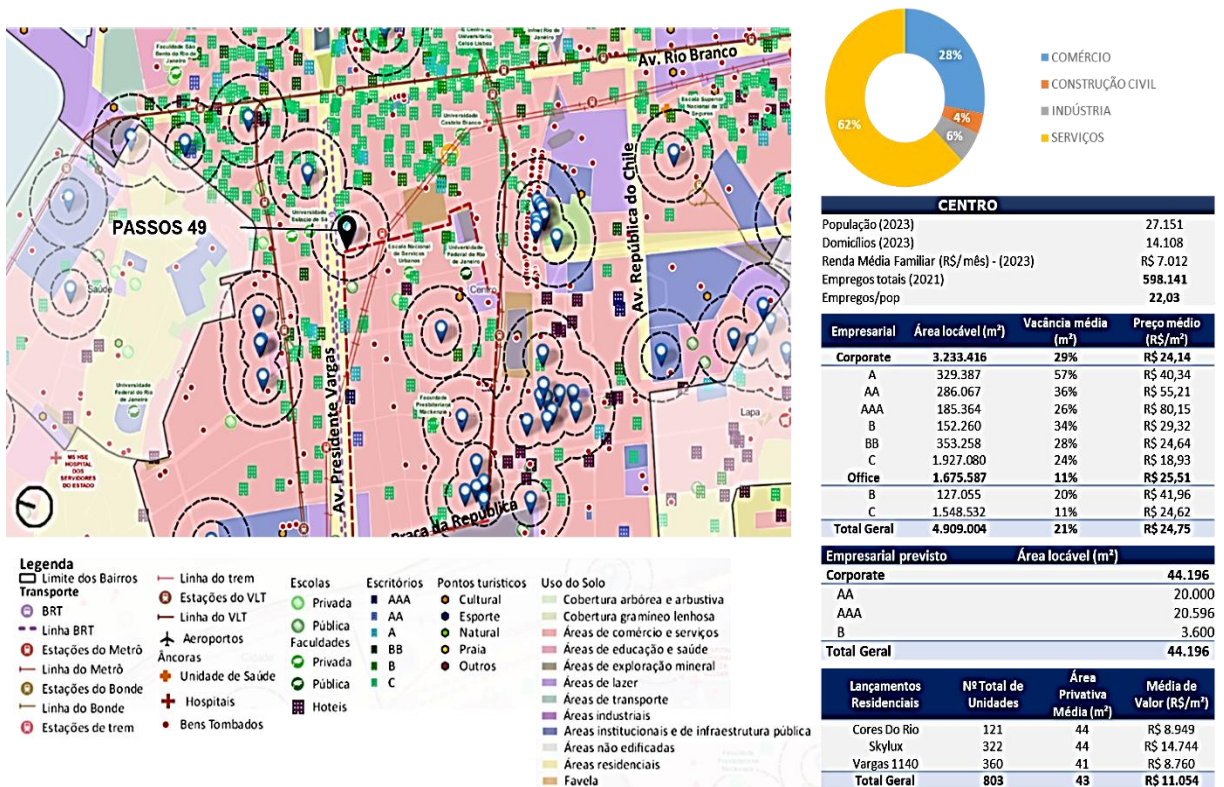
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 43: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Avenida Passos 49



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 44: Resumo das características do entorno do imóvel Avenida Passos 49



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 multiuso, com empreendimentos residenciais, empresariais e comerciais.

### c) EMPREENDIMENTO PROPOSTO

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

- Uso Misto – Térreo dividido em duas áreas; uma área pública com paisagismo para ocupação dos residentes e outra voltada para gastronomia, bares e restaurantes. Os pavimentos Inferiores serão utilizados para salas, lojas, boxes e oficinas que servem para apoio e expansão do comércio local. Os pavimentos superiores serão destinados a residências populares do tipo Habitações de Interesse Social, com pequenas dimensões (média de 40 m<sup>2</sup>), prioritariamente destinadas a trabalhadores que atuam no Centro. A cobertura destinada ao terraço com área para convivência dos moradores.

### d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 5.130 m<sup>2</sup> de área de vendas, dos 10,8 mil m<sup>2</sup> de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial popular: 1.890 m<sup>2</sup>;
- Área de vendas de varejo: 1.350 m<sup>2</sup>;
- Área de vendas de escritórios: 1.890 m<sup>2</sup>.

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

**Tabela 9: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento**

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial Popular	1.890	1.890	-	-	-	-
Varejo	1.350	1.350	-	-	-	-
Escritórios	1.890	1.890	-	-	-	-

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial Popular	1.890	2%	0%	0%	0%	0%
Varejo	1.350	5%	0%	0%	0%	0%
Escritórios	1.890	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 38: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA PASSOS, 49	
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	4.500,00	
ATE PROJETADA (m <sup>2</sup> )	8.100,00	
ÁREA DE VENDA (m <sup>2</sup> )	5.670,00	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	Comercial	6.912,00
	Residencial	3.888,00
	Imobiliária	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 39: Quadro de áreas

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA PASSOS, 49		
	ATE COMPUTÁVEL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE VENDAS (m <sup>2</sup> )	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )
ACESSO	2.700,00	1.417,00	2.700,00
PAVIMENTO TIPO	2.700,00	1.417,00	2.700,00
COBERTURA	2.700,00	1.417,00	2.700,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	4		
<b>ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO</b>	<b>8.100,00</b>	<b>5.670,00</b>	<b>10.800,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 40: Custo da construção

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA PASSOS, 49
	<b>CUSTO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>
CUB/M <sup>2</sup> SINDUSCON - JUN23	R\$ 1.984,00
CUSTO COM BDI	2.827,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	10.800,00 m <sup>2</sup>
PROJETOS	R\$ 1.526.854,00
<b>CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>R\$ 32.063.933,00</b>
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	30 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 41: Valor Geral de Venda (VGV)**

IDENTIFICAÇÃO		AVENIDA PASSOS, 49	
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (m <sup>2</sup> )	VALOR POR SEGMENTO (R\$)
RESIDENCIAL-SOVO	R\$ 10.406,00	945,00	R\$ 9.677.827,00
RESIDENCIAL-S1V0	R\$ 9.917,00	945,00	R\$ 9.124.549,00
VAREJO	R\$ 10.406,00	1.350,00	R\$ 14.048.458,00
VAREJO	R\$ 10.482,00	1.890,00	R\$ 19.811.268,00
<b>VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)</b>			<b>R\$ 52.662.102,00</b>

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\$ 52,6 milhões de VGV, com uso residencial de R\$ 18,8 milhões e para o uso comercial R\$ 33,8 milhões. Os ativos foram estimados no valor total de R\$ 10,7 milhões representando cerca de 20,5% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R\$ 32 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, o empreendimento está localizado na bacia hidrográfica do Centro. Segundo o Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015), esta região não possui cursos d'água abertos, todos os talvegues são dotados de galerias subterrâneas para o escoamento das águas pluviais. Neste contexto, é fundamental que o empreendimento preveja reservatório de contenção de águas pluviais e instalação de infraestrutura verde e azul tanto nas calçadas como nas áreas dos lotes, de modo a garantir maior permeabilidade.

Do ponto de vista urbanístico, este empreendimento cria uma extensão da rua Imperatriz Leopoldina que se conecta com dois pátios centrais no meio dos empreendimentos e com a expansão do Largo Marco Imperial da Academia de Letras e a utilização da travessa das Belas Artes numa grande área de convivência. O principal impacto desta intervenção é a eliminação de um grande estacionamento localizado no terreno onde será o empreendimento.

Figura 45: Intervenções urbanísticas



Fonte: Ramboll.

### g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que o proprietário aparente do imóvel é o Instituto do Seguro Social (INSS), autarquia da União, e diante da vocação apresentada, a estruturação do projeto pode se dar por meio das seguintes modalidades: (i) Doação ao Município do Rio de Janeiro para desenvolvimento por meio de programas de habitação municipais; (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); (iii) Desenvolvimento direto 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.

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 (MCMV – Entidades), conforme o caso.

## **h) SONDAGEM COM INVESTIDORES**

Há muitos anos esse imóvel vem sendo objeto de especulação quanto à sua destinação a fim de que possa potencializar ainda mais a próspera região do Saara, assim como oferecer maior diversidade – com usos residenciais e equipamentos institucionais, a fim de ocupar de modo planejado e de longo prazo essa área classificada como subutilizada atualmente.

Existe grande interesse por parte dos investidores que, contudo, enxergam com certo grau de ceticismo a sua disponibilização por parte do proprietário ente público. Deve-se destacar, ainda, o desafio a ser superado quanto às limitações impostas pela legislação urbanística, que nessa região também implica em respeito às normas de preservação ao patrimônio histórico, bastante relevante em todo o seu entorno.

Tais condições limitam o aproveitamento do potencial construtivo máximo, e representam complexidade para o mercado na estruturação econômico-financeira de um empreendimento de base imobiliária com finalidade mista – incluindo os usos residenciais –, numa região fortemente ancorada na atividade do comércio.

## **i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS**

Há locação por prazo indeterminado averbada na matrícula do imóvel e, por isso, pode ser necessária a propositura de ação de despejo.

Possível ajuste nas regras de preservação ao patrimônio histórico a fim de que possa ser viabilizado o aproveitamento pleno do potencial construtivo, atualmente limitado pelo gabarito máximo de 10m, garantindo a construção de projetos que sejam sustentáveis e que respeitem a ocupação histórica do entorno.

## **j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS**

Entraves fundiários implicados a este imóvel podem ensejar postergação no período de seu aproveitamento e disponibilização ao mercado.

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

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

## I) EXTERNALIDADES ESPERADAS

O uso proposto para o imóvel, com os cuidados tomados pelo projeto de buscar integração multifuncional com a região do Saara, tem tudo para criar externalidades muito positivas. O equilíbrio em sintonia fina do uso múltiplo no projeto executivo poderá maximizar esses impactos positivos.

Por outro lado, considerando a necessidade do estabelecimento de contrapartidas relativas aos impactos de vizinhança causados pelo porte do empreendimento (superior a 10.000 m<sup>2</sup>), 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 C7

## REGIÃO – RODOVIÁRIA

C7.1 - IMÓVEL - AVENIDA RODRIGUES ALVES, 837

C7.2 - IMÓVEL - AVENIDA RODRIGUES ALVES, 827

# ANEXO C7.1

**IMÓVEL – AVENIDA RODRIGUES ALVES, 837**

## a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rodrigues Alves, nº 837.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro do Santo Cristo, Centro do Rio de Janeiro, na região ocupada no início da colonização da Cidade, pertencendo a área Portuária 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. O imóvel é um terreno e situa-se em meio de quadra, com acesso pela Rua Equador e outro pela Av. Rodrigues Alves.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário CDURP (antiga denominação do FII CCPar), tendo como matrícula nº 48.746 do 2º Ofício do RGI, medindo aproximadamente 40m x 53m em formato retangular com área do terreno de aproximadamente 2.140 m<sup>2</sup>, em topografia plana no nível do logradouro. Durante a vistoria identificou-se que o imóvel estava ocupado pela Construtora Cury, sem condições de identificar o vínculo desta empresa com o proprietário do imóvel.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Por ser um terreno que preserva apenas a fachada do que já foi um prédio, suas divisas são os prédios vizinhos e as 2 (duas) fachadas, frontal e posterior. O imóvel tem potencial para empreendimento de médio porte para fins diversos. Não possui árvores dentro do terreno.

## b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

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

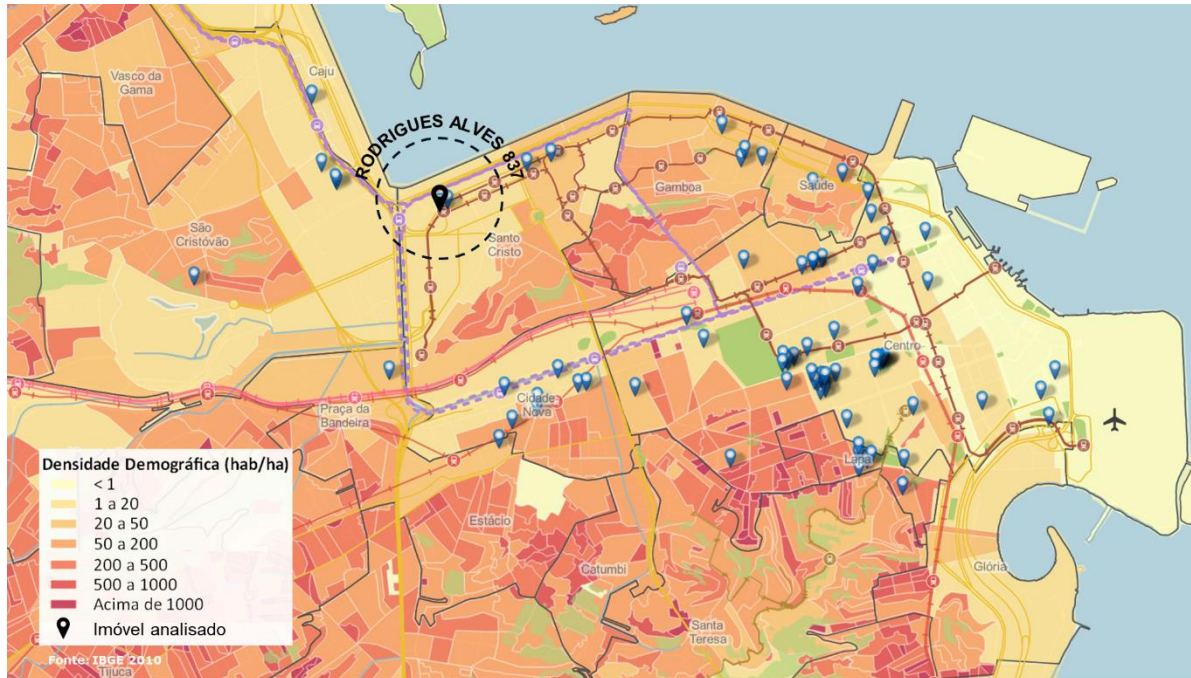
- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

O Imóvel da Avenida Rodrigues Alves, nº 837, está situado em uma região de densidade populacional baixa, com uma média de 1 a 20 habitantes por hectare e uma renda familiar média mensal entre 2 e 3 mil reais, próximo à média do bairro de São Cristóvão, que é de R\$3.197,00. Além disso, a propriedade está inserida numa área com predominância de serviços.



O bairro atualmente apresenta uma proporção elevada de empregos em relação à sua população, uma vez comparado com as demais áreas do estudo, com uma taxa de 4,95 empregos por habitante.

**Figura 46: Densidade demográfica no entorno do imóvel Avenida Rodrigues Alves 837**



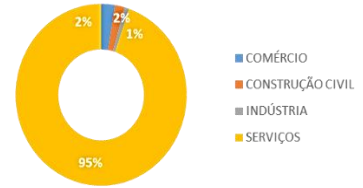
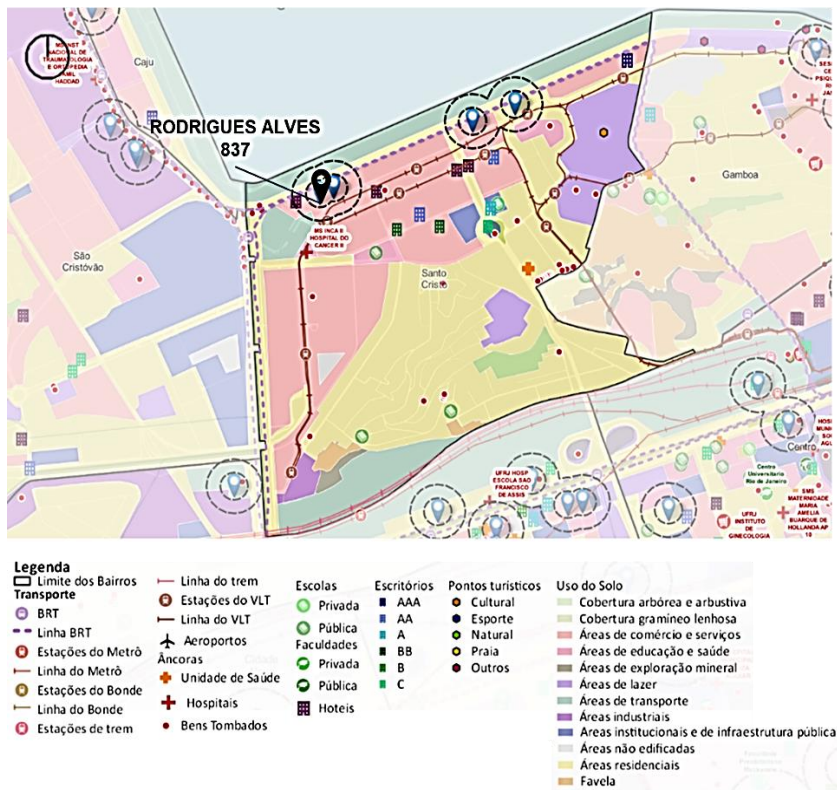
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Figura 47: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Avenida Rodrigues Alves 837**



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 48: Resumo das características do entorno do imóvel Avenida Rodrigues Alves 837



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)
<b>Corporate</b>	<b>158.407</b>	<b>38%</b>	<b>R\$ 56,79</b>
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
<b>Office</b>	<b>9.974</b>	<b>60%</b>	<b>R\$ 53,78</b>
A	9.974	60%	R\$ 53,78
<b>Total Geral</b>	<b>168.381</b>	<b>41%</b>	<b>R\$ 56,41</b>
Empresarial Previsto	Área locável (m²)		
<b>Corporate</b>	<b>264.095</b>		
A	20.400		
AA	59.189		
AAA	184.506		
<b>Office</b>	<b>49.595</b>		
AA	49.595		
<b>Total Geral</b>	<b>313.689</b>		
Lançamentos 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
<b>Total Geral</b>	<b>2834</b>	<b>45</b>	<b>R\$ 8.041</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

## ▪ VOCAÇÃO DO IMÓVEL

Com base nas particularidades dos imóveis e a sua localização estratégica nas melhores áreas do bairro Santo Cristo, 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, é observada a possibilidade de adaptação do térreo 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 da Rodoviária Novo Rio e o futuro Terminal Gentileza, sugerimos a seguinte ocupação:

- Uso residencial com fachada ativa.

#### d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 17.976 m<sup>2</sup> de área de vendas dos 25,7 mil m<sup>2</sup> de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial: 16.906 m<sup>2</sup>;
- Área de vendas de varejo: 1.070 m<sup>2</sup>.

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

**Tabela 10: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento**

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	16.906	16.906	-	-	-	-
Varejo	1.070	1.070	-	-	-	-

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	16.906	10%	0%	0%	0%	0%
Varejo	1.070	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 42: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel**

IDENTIFICAÇÃO		AVENIDA RODRIGUES ALVES, 837	
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )		2.140,00	
ATE PROJETADA (m <sup>2</sup> )		25.680,00	
ÁREA DE VENDA (m <sup>2</sup> )		25.681,00	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	Comercial	2.696,00	
	Residencial	24.210,00	
	Institucional		

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 43: Quadro de áreas**

IDENTIFICAÇÃO		AVENIDA RODRIGUES ALVES, 837		
	ATE COMPUTÁVEL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE VENDAS (m <sup>2</sup> )	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	
ACESSO	1.070,00	1.070,00	1.123,00	
PAVIMENTO TIPO	1.070,00	1.070,00	1.123,00	
COBERTURA	1.070,00	1.070,00	1.123,00	
NÚMERO DE PAVIMENTOS	25			
<b>ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO</b>	<b>25.680,00</b>	<b>25.680,00</b>	<b>26.964,00</b>	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 44: Custo da construção**

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA RODRIGUES ALVES, 837
	<b>CUSTO (R\$/m<sup>2</sup>)</b>
CUB/M <sup>2</sup> SINDUSCON - JUN23	R\$ 2.061,00
CUSTO COM BDI	R\$ 2.937,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	26.964,00 m <sup>2</sup>
PROJETOS	R\$ 3.959.769,00
<b>CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>R\$ 83.155.149,00</b>
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	48 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 45: Valor Geral de Venda (VGV)**

IDENTIFICAÇÃO	AV_RODRIGUES_ALVES_837		
	VGV		
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (m <sup>2</sup> )	VALOR POR SEGMENTO (R\$)
RESIDENCIAL-S1V0	R\$ 7.430,00	11.074,00	R\$ 82.029.174,00
RESIDENCIAL-S2V1	R\$ 7.740,00	3.691,00	R\$ 28.330.009,00
RESIDENCIAL-S2V0	R\$ 6.943,00	9.844,00	R\$ 68.324.726,00
VAREJO	R\$ 7.430,00	1.070,00	R\$ 7.950.291,00
<b>VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO</b>			<b>R\$ 186.634.200,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

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

- O empreendimento tem potencial de apresentar resultado total de R\$ 186,6 milhões de VGV, sendo para a atividade residencial de R\$ 178,6 milhões de VGV e para a atividade comercial de R\$ 7,9,7 milhões de VGV. Os ativos foram estimados no valor total de R\$ 28,1 milhões, representando cerca de 15% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R\$ 83,1 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. Quando se consideram as informações do relatório Climate Change Impact Assessment for Rio de Janeiro (C40:2020), verifica-se que esta área está localizada num setor da cidade com graves ameaças climáticas de inundação e aumento da temperatura. Neste sentido, recomenda-se que sejam evitados estacionamentos subterrâneos e que a cota de implantação do empreendimento seja elevada no mínimo 1,50 metros. Também é importante que o empreendimento seja pensado com um reservatório de retardamento de águas. Considerando a ameaça de aumento da temperatura, que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano (*urban cooling*), tais como plantio de árvores na calçada, uso de fachadas e teto verdes.

Por se tratar de uma área contígua à Rodoviária e com implantação, nas proximidades também, do Terminal Gentileza, é fundamental que se analise o impacto a ser gerado na produção de viagens. Recomenda-se a elaboração de estudo de impacto de vizinhança.

#### **g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO**

Por ser o proprietário do imóvel uma pessoa jurídica de direito privado, é possível empregar qualquer instrumento de direito privado existente, desde que respeitado o regulamento do FII CDURP.

#### **h) SONDA GEM COM INVESTIDORES**

Trata-se de uma região bastante interessante para o setor imobiliário e para novos investimentos, considerando as recentes transformações que vem ocorrendo no âmbito da OUC da Região do Porto, e projetos culturais e estruturantes promovidos pelo poder público. A região vem se tornando destino de novos lançamentos residenciais e, de acordo com o mapeamento feito pelo Consórcio, o volume de vendas vem se sustentando nos últimos 2 anos, e estimulando novos empreendimentos no segmento residencial no médio e longo prazo. Vale destacar que as regras da operação urbana e os valores da contrapartida em CEPAC podem representar uma barreira ou desafio a ser superado na modelagem correta dos empreendimentos pretendidos, diferentemente de outras localidades do Município.

#### **i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS**

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

#### **j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS**

Não foram identificadas necessidades específicas para este caso com relação à legislação 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 M - “Indesign”.

#### **l) EXTERNALIDADES ESPERADAS**

O uso habitacional na escala proposta está condizente com a tendência recente de ocupação da sub-região por imóveis residenciais de padrão mais alto (Construtora CURY), sendo, portanto, razoável supor externalidades positivas do empreendimento, que deverá se associar de forma sinérgica com esse movimento recente de ocupação da área por uso habitacional.

Por outro lado, considerando a necessidade do estabelecimento de contrapartidas relativas aos impactos de vizinhança causados pelo porte do empreendimento (superior a 10.000 m<sup>2</sup>), 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 C7.2

**IMÓVEL – AVENIDA RODRIGUES ALVES, 827**



## a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rodrigues Alves, nº 827.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro do Santo Cristo, Centro do Rio de Janeiro, na região ocupada no início da colonização da Cidade, pertencendo a área Portuária 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. O imóvel é um prédio e situa-se em meio de quadra, com acesso pela Rua Equador e outra pela Av. Rodrigues Alves.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é, aparentemente, de propriedade da Companhia Docas do Rio de Janeiro, apesar de constar o Jornal do Brasil S.A. como proprietário nas duas matrículas analisadas (nº 19.597 e nº 19.598). Há averbação de promessa de permuta entre o Jornal do Brasil S.A. e a Companhia Docas do Rio de Janeiro. O Imóvel mede 30m x 53m em formato retangular com área do terreno de 1.590 m<sup>2</sup>, em topografia plana no nível do logradouro. Durante a vistoria identificou-se que o imóvel funcionava como exposição de materiais do Senai/Firjan e não foi possível identificar o seu vínculo contratual com o proprietário.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Por ser um prédio que ocupa todo o terreno, suas divisas são a totalidade das dimensões do terreno. O estado deste prédio é regular e tem potencial de um empreendimento de pequeno e médio porte para fins diversos. Não possui árvores dentro do imóvel.

## b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

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

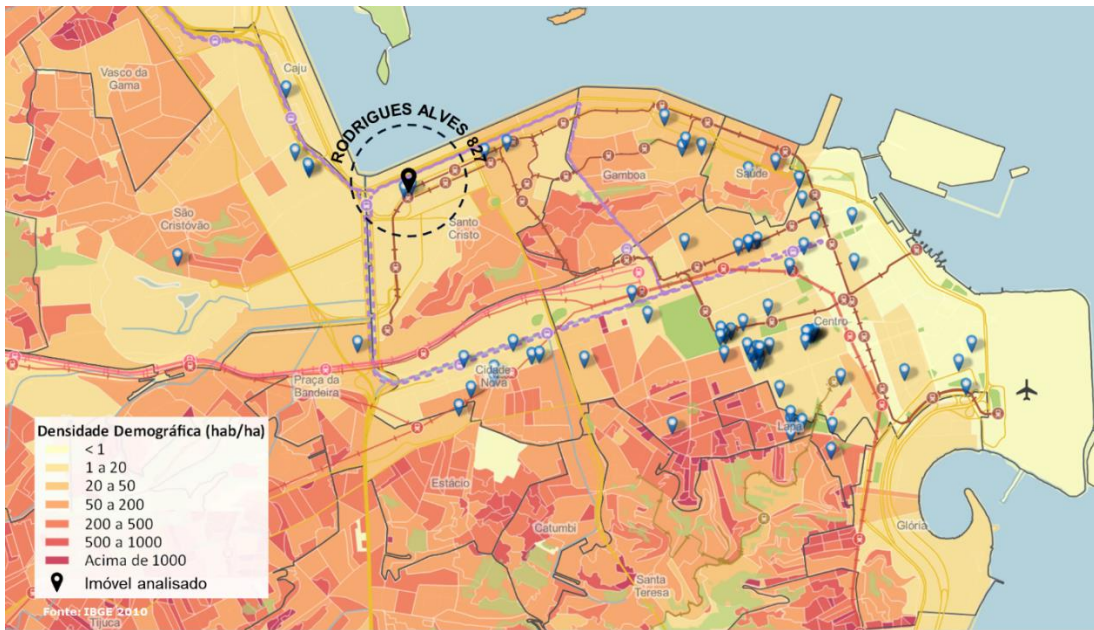
- **CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL**

O Imóvel da Avenida Rodrigues Alves, nº 827, está situado em uma região de densidade populacional baixa, com uma média de 1 a 20 habitantes por hectare e uma renda familiar média mensal entre 2 e 3 mil reais, próximo à média do bairro de São Cristóvão, que

é de R\$3.197,00. Além disso, a propriedade está inserida numa área com predominância de serviços.

O bairro atualmente apresenta uma proporção elevada de empregos em relação à sua população, uma vez comparado com as demais áreas do estudo, com uma taxa de 4,95 empregos por habitante.

**Figura 49: Densidade demográfica no entorno do imóvel Avenida Rodrigues Alves 827**



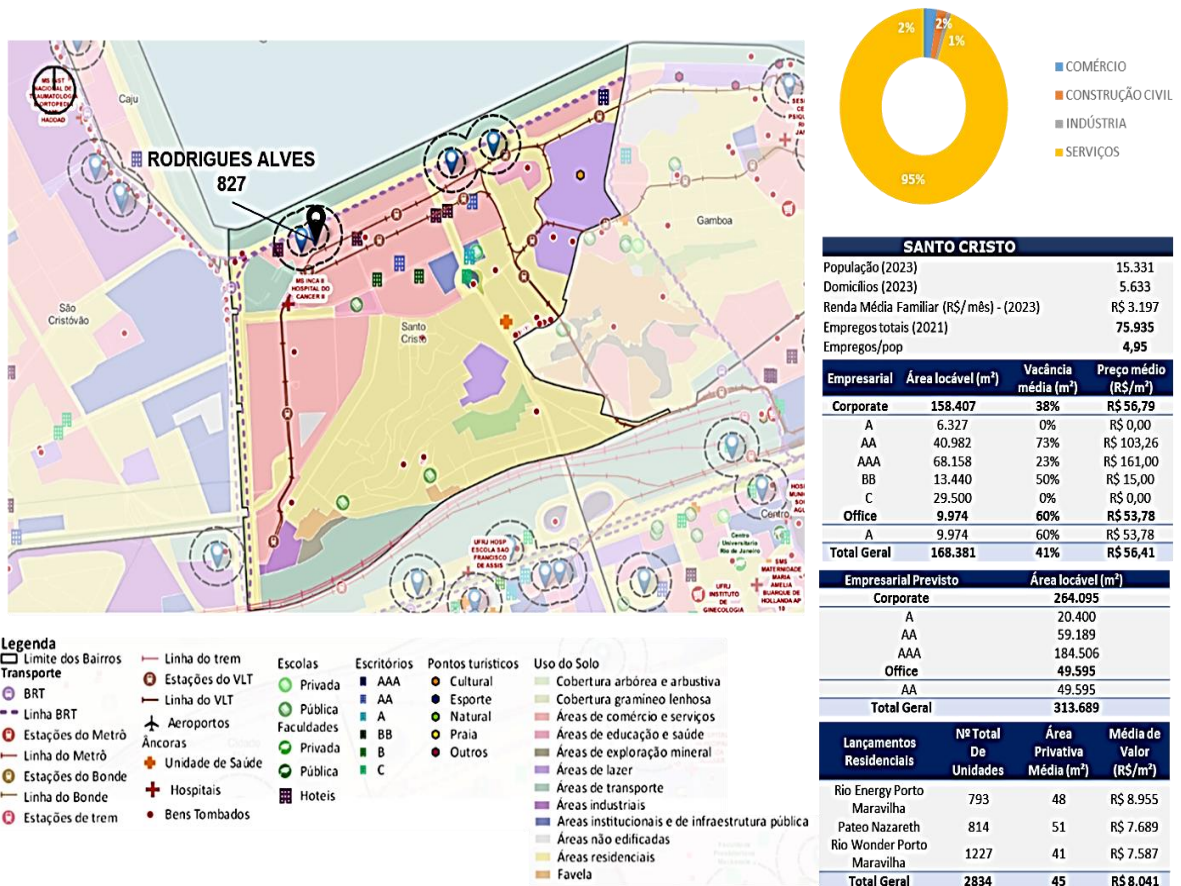
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Figura 50: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Avenida Rodrigues Alves 827**



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 51: Resumo das características do entorno do imóvel Avenida Rodrigues Alves 827



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

### VOCAÇÃO DO IMÓVEL

Com base nas particularidades dos imóveis e a sua localização estratégica nas melhores áreas do bairro Santo Cristo, 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 da Rodoviária Novo Rio e o futuro Terminal Gentileza, sugerimos a seguinte ocupação:

- Uso residencial com fachada ativa

#### d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 11.925 m<sup>2</sup> de área de vendas, dos 12,7 mil m<sup>2</sup> de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial: 11.925 m<sup>2</sup>;

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 11: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento**

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	11.925	11.925	-	-	-	-

Tipologia	Área (m <sup>2</sup> )	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	11.925	7%	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 46: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel**

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA RODRIGUES ALVES, 827	
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	1.590,00	
ATE PROJETADA (m <sup>2</sup> )	12.720,00	
ÁREA DE VENDA (m <sup>2</sup> )	11.925	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	Comercial	
	Residencial	13316
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 47: Quadro de áreas**

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA RODRIGUES ALVES, 827		
	ATE COMPUTÁVEL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE VENDAS (m <sup>2</sup> )	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )
ACESSO	795,00	795,00	834,00
PAVIMENTO TIPO	795,00	795,00	834,00
COBERTURA	795,00	795,00	834,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	16		
<b>ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO</b>	<b>12720</b>	<b>11.925</b>	<b>13.316,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 48: Custo da construção**

IDENTIFICAÇÃO	AVENIDA RODRIGUES ALVES, 827
	<b>CUSTO (R\$/m²)</b>
CUB/M² SINDUSCON - JUN23	R\$ 2.428,00
CUSTO COM BDI	R\$ 3.250,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	13.316,00 m²
PROJETOS	R\$ 2.164.020,00
<b>CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>R\$ 45.444.419,00</b>
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	30 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 49: Valor Geral de Venda (VGV)**

IDENTIFICAÇÃO	RODRIGUES_ALVES_827		
	VGV		
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR POR SEGMENTO (R\$)
RESIDENCIAL-S1V0	R\$ 7.430,00	4.770,00	R\$ 35.367.651,00
RESIDENCIAL-S2V1	R\$ 6.943,00	2.385,00	R\$ 16.247.953,00
RESIDENCIAL-S2V0	R\$ 6.943,00	4.770,00	R\$ 32.912.521,00
<b>VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO</b>			<b>R\$ 84.528.125,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

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

- O empreendimento tem potencial de apresentar resultado total de R\$ 84,5 milhões de VGV, para a atividade residencial. Os ativos foram estimados no valor total de R\$ 8,2 milhões, representando cerca de 9,8% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R\$ 45,4 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. Quando se consideram as informações do relatório Climate Change Impact Assessment for Rio de Janeiro (C40:2020), verifica-se que esta área está localizada num setor da cidade com graves ameaças climáticas de inundação e aumento da temperatura. Neste sentido, recomenda-se que sejam evitados estacionamentos subterrâneos e que a cota de implantação do empreendimento seja elevada no mínimo 1,50 metros. Também é importante que o empreendimento seja pensado com um reservatório de retardamento de águas. Considerando a ameaça de aumento da temperatura, que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano (*urban cooling*), tais como plantio de árvores na calçada, uso de fachadas e teto verdes.

Por se tratar de uma área contígua à Rodoviária e com implantação, nas proximidades também, do Terminal Gentileza, é fundamental que se analise o impacto a ser gerado na produção de viagens. Recomenda-se a elaboração de estudo de impacto de vizinhança.

## g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Considerando que proprietário aparente do imóvel é a Companhia Docas do Rio de Janeiro, 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), podendo ser realizada já com a pré-aprovação de projeto no formato aqui proposto e com a imposição de encargos contratuais, 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 para desenvolvimento e geração de renda (item 5.5.3.1.4)

## **h) SONDAGEM COM INVESTIDORES**

Trata-se de uma região bastante interessante para o setor imobiliário e para novos investimentos, considerando as recentes transformações que vem ocorrendo no âmbito da OUC da Região do Porto, e projetos culturais e estruturantes promovidos pelo poder público. A região vem se tornando destino de novos lançamentos residenciais e, de acordo com o mapeamento feito pelo Consórcio, o volume de vendas vem se sustentando nos últimos 2 anos, e estimulando novos empreendimentos no segmento residencial nos médio e longo prazos. Vale destacar que as regras da operação urbana e os valores da contrapartida em CEPAC podem representar uma barreira ou desafio a ser superado na modelagem correta dos empreendimentos pretendidos, diferentemente de outras localidades do município.

## **i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS**

Há necessidade de regularização da propriedade, uma vez que a permuta com a Companhia Docas do Rio de Janeiro, cuja promessa foi averbada, não chegou a ser refletida na matrícula. Em ambas as matrículas analisadas, foram encontradas anotações de penhora e indisponibilidade.

## **j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS**

Não foram identificadas demandas específicas para esse imóvel com relação a aspectos legais ou de 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 M - “Indesign”.

## **l) EXTERNALIDADES ESPERADAS**

O uso habitacional na escala proposta está condizente com a tendência recente de ocupação da sub-região por imóveis residenciais de padrão mais alto (Construtora CURY), sendo, portanto, razoável supor externalidades positivas do empreendimento, que deverá se associar de forma sinérgica com esse movimento recente de ocupação da área por uso habitacional.

C7.2 - 9





Por outro lado, considerando a necessidade do estabelecimento de contrapartidas relativas aos impactos de vizinhança causados pelo porte do empreendimento (superior a 10.000 m<sup>2</sup>), 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 C8

## REGIÃO – FONSECÃO

C8.1 - IMÓVEL – FONSECA TELES, 121

# ANEXO C8.1

IMÓVEL – FONSECA TELES, 121

## a) IDENTIFICAÇÃO

- **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Fonseca Teles, nº 121.
- **DA REGIÃO**

Localizado no bairro de São Cristóvão do Rio de Janeiro, ocupado no início da colonização da Cidade, numa área de influência da Quinta da Boa Vista e do Museu Nacional. 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 Campus da UERJ e seu terreno serve em grande parte a estacionamento. Situa-se em meia quadra com acesso pela Rua Fonseca Teles, com fácil acesso ao centro do bairro.

- **DA PROPRIEDADE OU OCUPAÇÃO**

O imóvel é de propriedade da Fundação Universidade do Estado do Rio de Janeiro, tendo como matrícula nº 66.682 do 3º Ofício do RGI, com área do terreno de aproximadamente 14.720 m<sup>2</sup>, em topografia plana no nível do logradouro. Durante a vistoria identificamos que o imóvel estava em obras de recuperação, funcionando parcialmente, com laboratórios, salas de aula e outras atividades acadêmicas da UERJ.

- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Apesar de ser um terreno com um prédio em destaque na paisagem, seus espaços são bem abertos e suas divisas são totalmente muradas. O imóvel tem potencial para empreendimento de médio e grande porte para fins culturais. Possui várias árvores relevantes dentro do terreno.

## b) ESTUDO DE VOCAÇÃO

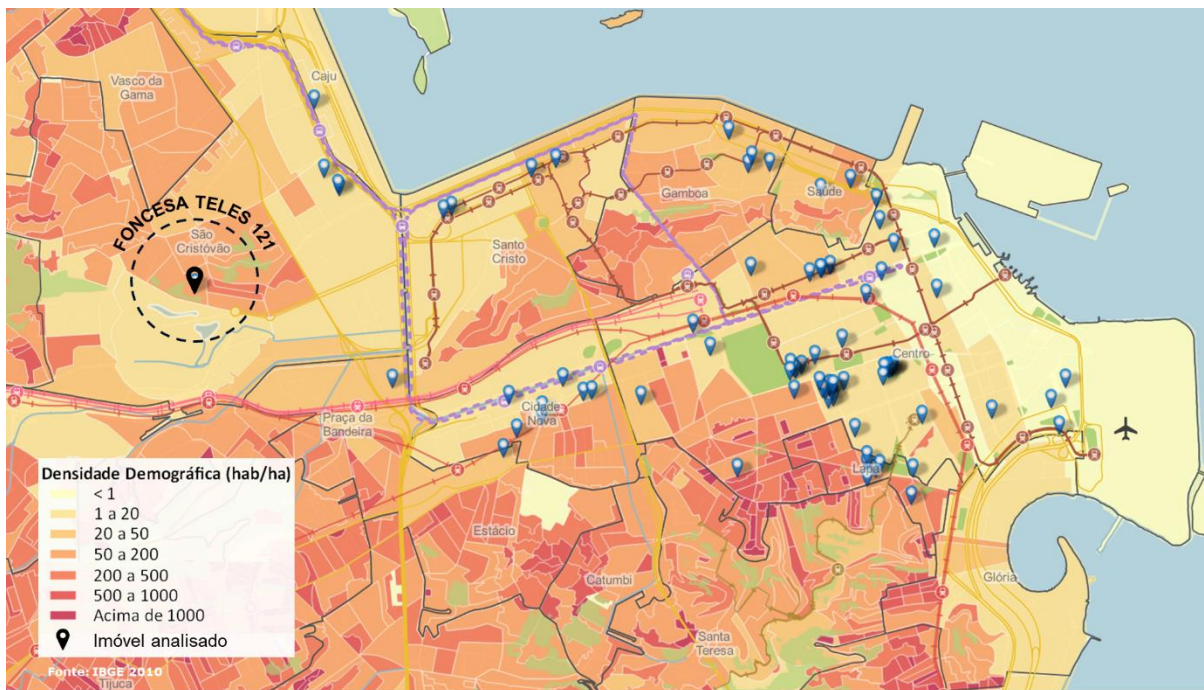
A vocação do imóvel foi determinada pela soma das características apresentadas no item anterior (a) e das características do seu entorno apresentadas abaixo, de acordo com o diagnóstico do mercado.

## ▪ CARACTERÍSTICAS ANALISADAS DO ENTORNO DO IMÓVEL

O Imóvel da Fonseca Teles está situado em uma região de densidade populacional moderada, com uma média de 50 a 200 habitantes por hectare e uma renda familiar média mensal entre 3 e 5 mil reais, inferior à média do bairro de São Cristóvão, que é de R\$6.002,00. Além disso, a propriedade está inserida numa área residencial, próxima à uma grande área industrial.

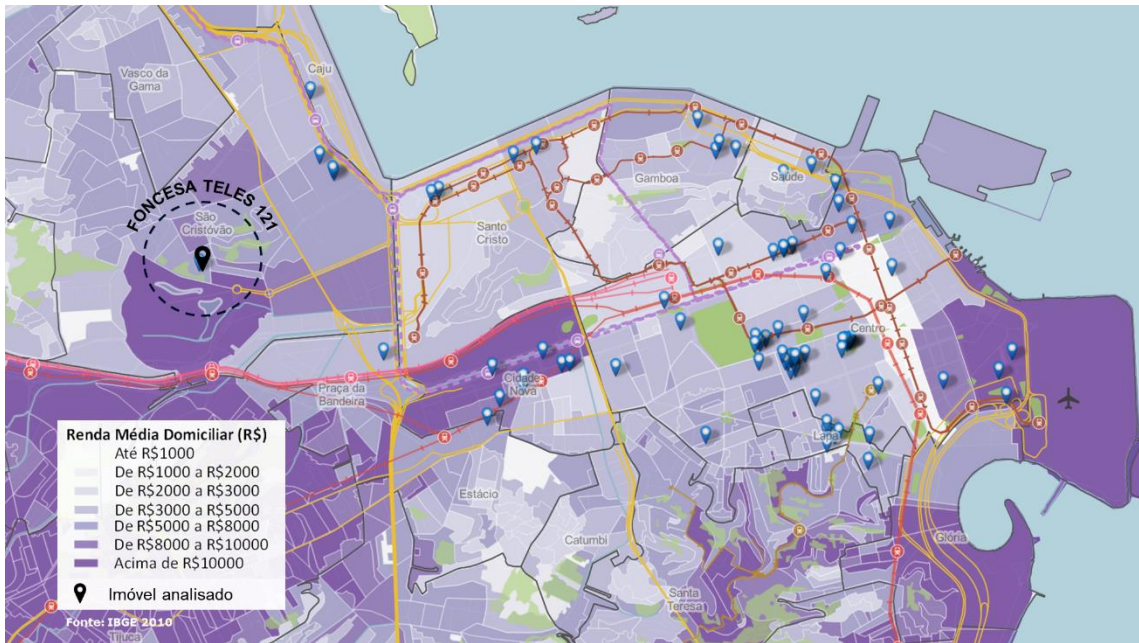
O bairro atualmente apresenta uma proporção maior de empregos em relação à sua população, com uma taxa de 1,71 empregos por habitante.

**Figura 52: Densidade demográfica no entorno do imóvel Fonseca Teles 121**



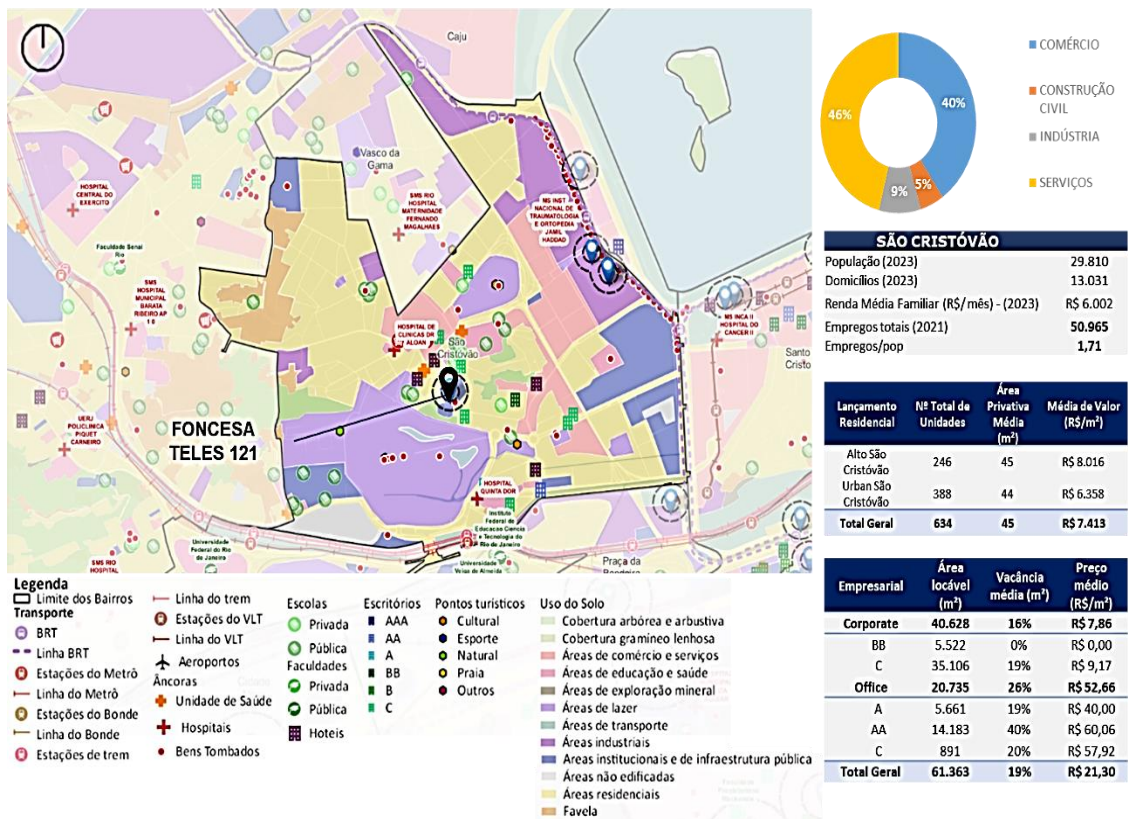
Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 53: Renda média domiciliar no entorno do imóvel Fonseca Teles 121



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Figura 54: Resumo das características do entorno do imóvel Fonseca Teles 121



Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

#### ▪ VOCAÇÃO DO IMÓVEL

Com base nas particularidades dos imóveis e as características do seu entorno, evidencia-se uma oportunidade para a concepção de um empreendimento multiuso com 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, oferta empresarial com atividade 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 Quinta da Boa Vista, sugerimos a seguinte ocupação:

- Uso residencial com serviços e fachada ativa.

#### d) DEMANDA POTENCIAL

De acordo com as características do imóvel, possui um potencial de desenvolvimento de 10.814 m<sup>2</sup> de área de vendas dos 25,28 mil m<sup>2</sup> de área construída. Realizando uma distribuição dessa área de acordo com o produto vocacionado, estima-se:

- Área de vendas de residencial: 10.814m<sup>2</sup>;
- Área de vendas de escritórios: 4.916 m<sup>2</sup>;
- Área de vendas de varejo: 1.966 m<sup>2</sup>.

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, escritórios com varejo

Tabela 12: Potencial de demanda capturada e período de desenvolvimento

Tipologia	Área (m²)	30% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	10.814	10.814	-	-	-	-
Varejo	1.966	1.966	-	-	-	-
Escritórios	4.916	4.916	-	-	-	-

Tipologia	Área (m²)	% Captura da demanda				
		2026	2027	2028	2029	2030
Residencial	10.814	7%	0%	0%	0%	0%
Varejo	1.966	8%	0%	0%	0%	0%
Escritórios	4.916	8%	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 50: Resultado das condições legais e do melhor aproveitamento do imóvel**

IDENTIFICAÇÃO	FONSECA TELES, 121	
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> )	14.720,00	
ATE PROJETADA (m <sup>2</sup> )		
ÁREA DE VENDA (m <sup>2</sup> )	17.635,00	
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	Comercial	9.607,00
	Residencial	15.673,00
	Institucional	

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 51: Quadro de áreas**

IDENTIFICAÇÃO	FONSECA TELES, 121		
	ATE COMPUTÁVEL (m <sup>2</sup> )	ÁREA DE VENDAS (m <sup>2</sup> )	ÁREA EQUIV. TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )
ACESSO	1.040,00	1.040,00	1.404,00
PAVIMENTO TIPO	1.040,00	1.040,00	1.404,00
COBERTURA	1.040,00	1.040,00	1.404,00
NÚMERO DE PAVIMENTOS	18		
<b>ÁREA TOTAL DO EMPREENDIMENTO</b>	<b>17.696,00</b>	<b>17.696,00</b>	<b>25.280,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 52: Custo da construção**

IDENTIFICAÇÃO	FONSECA TELES, 121
	CUSTO (R\$/m <sup>2</sup> )
CUB/M <sup>2</sup> SINDUSCON - JUN23	R\$ 2.049,00
CUSTO COM BDI	R\$ 2.919,00
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	25.280,00 m <sup>2</sup>
PROJETOS	R\$ 3.689.643,00
<b>CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>R\$ 77.482.510,00</b>
PRAZO ESTIMADO PARA OBRA	42 MESES

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

**Quadro 53: Valor Geral de Venda (VGV)**

IDENTIFICAÇÃO		FONSECA TELES, 121	
TIPOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (m <sup>2</sup> )	VALOR POR SEGMENTO (R\$)
RESIDENCIAL-S1V1	R\$ 8.572,00	1.081,00	R\$ 9.258.786,00
RESIDENCIAL-S2V1	R\$ 8.011,00	6.488,00	R\$ 51.914.518,00
RESIDENCIAL-S2V1	R\$ 7.356,00	3.244,00	R\$ 23.539.836,00
VAREJO	R\$ 8.572,00	1.966,00	R\$ 1.966.000,00
ESCRITÓRIOS	R\$ 8.052,00	4.915,00	R\$ 39.581.938,00
<b>VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (R\$)</b>			<b>R\$ 124.295.078,00</b>

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

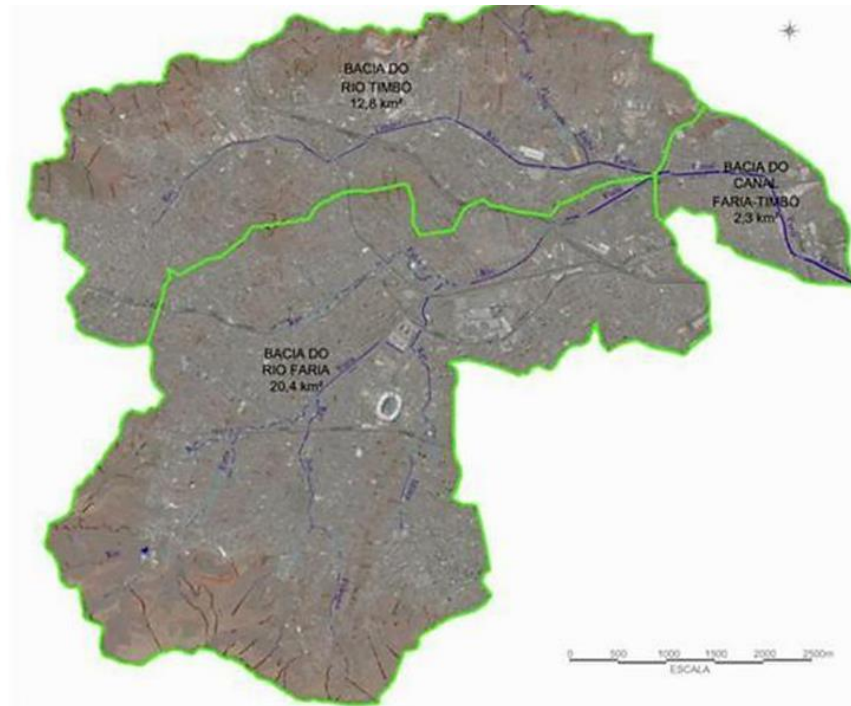
A análise econômico-financeira do empreendimento, apontou para os seguintes resultados:

- O empreendimento tem potencial de apresentar resultado total de R\$ 124,2 milhões de VGV, sendo a atividade residencial com impacto de R\$ 84,7 milhões e a atividade comercial com R\$ 39,5 milhões de VGV. Os ativos foram estimados no valor total de R\$ 24,6 milhões, representando cerca de 19,6% do VGV do empreendimento. O custo estimado para o empreendimento não deve ultrapassar os R\$ 77,4 milhões, sendo hoje o grande desafio de viabilidade do projeto para, dentro de um prazo de 42 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 Cunha, especificamente na sub-bacia do Rio Faria. Segundo o Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro (2015), o Rio Faria é o mais extenso dos rios que compõem a bacia Canal do Cunha. O talvegue possui 8.500 m de extensão. Os primeiros 1.000 m escoam em área não urbanizável, acima da cota altimétrica de 60 m. Após esse trecho, o curso d'água, já canalizado, cruza área consolidada, inicialmente em galeria sob as Ruas Paraná e Joaquim Martins para, em seguida, por cerca de 1.500 m, escoar pelos meios de quadra, alternando trechos de canal aberto com trechos tamponados. Esta bacia drena para o Canal do Cunha que deságua na Baía de Guanabara, próximo ao porto.

Figura 55: Sub-bacia do Rio Faria



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

Quando se consideram as informações do relatório Climate Change Impact Assessment for Rio de Janeiro (C40:2020), verifica-se que esta área está localizada num setor da cidade com graves ameaças climáticas de aumento da temperatura. Neste sentido, recomenda-se que o empreendimento utilize estratégias de resfriamento urbano (*urban cooling*), tais como plantio de árvores na calçada, uso de fachadas e teto verdes.

Considerando o tamanho do possível empreendimento e a localização próxima ao Estádio do Maracanã, este empreendimento deverá ter um Estudo de Impacto de Vizinhaça para avaliar os impactos em termos de geração de viagens e indicação de possíveis medidas mitigadoras a serem implementadas no seu entorno. Também deve-se levar em conta que o bairro se destaca na área da saúde, com a presença de três hospitais: Hospital Quinta D'Or, Hospital de Clínicas Doutor Aloán e Instituto Nacional de Traumatologia e Ortopedia Jamil Haddad (INTO). Além disso, é notável a presença de importantes atrativos turísticos e culturais, como o Museu Nacional, a Quinta da Boa Vista, o BioParque do Rio, o Centro Luiz Gonzaga, o Museu Militar e o Museu de Astronomia e Ciências.

## **g) MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO**

Considerando que proprietário do imóvel é a Fundação Universidade do Estado do Rio de Janeiro, 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) podendo ser realizada já com a pré-aprovação de projeto no formato aqui proposto e com a imposição de encargos contratuais 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 para desenvolvimento e geração de renda, desde que mediante autorização legislativa (item 5.5.3.1.4).

## **h) SONDAÇÃO COM INVESTIDORES**

A região é bastante indicada para a configuração de um empreendimento imobiliário nos moldes como vocacionado nesta seção. Entretanto, por se tratar de um edifício não residencial com características bastante específicas ligadas ao ensino universitário, é de se antecipar que haverá um *retrofit* (conversão para o uso residencial) de grandes proporções. O correto equilíbrio entre custos da reforma, novos investimentos e as receitas provenientes da exploração das unidades residenciais e dos espaços comerciais, é ponto de sensibilidade. Importante, ainda, definir o modelo jurídico a ser oferecido para a iniciativa privada assumir, se pela venda (alienação) de unidades ou pela concessão por tempo determinado, com devolução posterior ao proprietário público, a fim de conferir segurança jurídica e estabilidade da atratividade.

## **i) PONTOS CRÍTICOS E AJUSTES PROPOSTOS**

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

## **j) DESLOCAMENTO TEMPORAL E MOTIVOS**

Análises técnicas mais aprofundadas da edificação, considerando plantas estruturais e de infraestrutura hidráulica, serão fundamentais para avaliar corretamente o impacto do tempo para disponibilização dessa edificação à exploração por meio da iniciativa privada.

Com relação à legislação e normas urbanísticas não foram encontradas demandas de alteração e ajustes.

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

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

## **l) EXTERNALIDADES ESPERADAS**

O uso habitacional na escala proposta tira partido da oportunidade representada pela proximidade com a Quinta da Boa Vista da qual se beneficia, gerando por outro lado, no caso da sua implantação, efeitos de externalidade positiva muito relevantes para a 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 m<sup>2</sup>), 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.